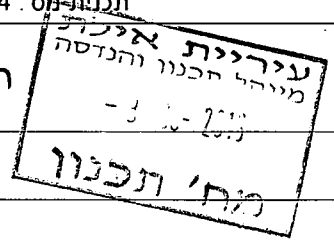


602-0267914

תכנית מס' 602-0267914 - שם התכנית: מגרש 158 צפצפה 22 גנים א' אילת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

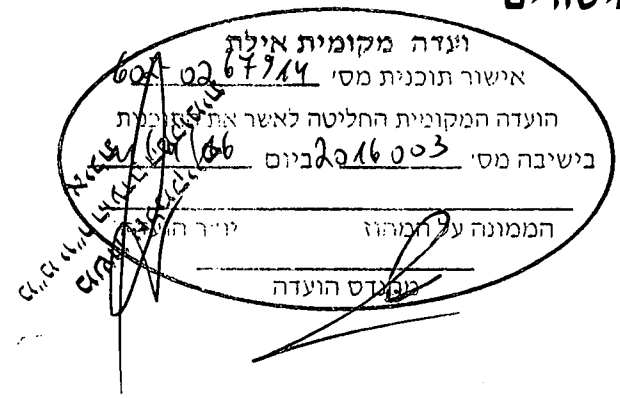


תכנית מס' 602-0267914

מגרש 158 צפצפה 22 גנים א' אילת

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



הודעה על אישור תוכנית מס' 602-0267914
פורסמה בלוח התכנון ביום 19/5/16
ובעיתון פנה מיקר ביום 18/5/16
ובעיתון מקומי פנה אל ביום 19/5/16

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המאפשרת תוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים במגרש 158 - שכי גנים א' באילת שהינה שכונת בנה ביתך המאופיינת בבניה צמודת קרקע.
בתכנית משנה את ה - 0.00+ (מפלס הכניסה קובעת) שינוי ממפלס עפ"י היתר בניה למפלס לפי מדידה המעודכנת וקובעת קווי בנין לבריכה ומצללות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגרש 158 צפצפה 22 גנים א' אילת

מספר התכנית 602-0267914

1.2 שטח התכנית 0.558 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
	קואורדינאטה X	193875
	קואורדינאטה Y	385025

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	הצפצפה	22	

שכונה גנים א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40050	מוסדר	חלק	9	290

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1 / 138 / 03 / 2	158

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
26 /101 /02 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /02 /101. הוראות תכנית 2 /26 /101 תחולנה על תכנית זו.	3684		30/07/1989
1 /138 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /138 /1 ממשיכות לחול.	3684		30/07/1989

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון כץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון כץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב		1	07/09/2015	גדעון כץ	07/09/2015	נספח בינוי מנחה - מחייב בעניין קווי בנין, תכנית, מפלס ± 0.00 , גובה מרבי ומספר קומות	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	02/05/2016	גדעון כץ	02/05/2016		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		03/05/2015	גדעון כץ	03/05/2015		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אסתר סילביה אטלס			אילת	הצפצפה	22	08-6325891	08-6325897	estiatlas@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אסתר סילביה אטלס			אילת	הצפצפה	22	08-6325891	08-6325897	estiatlas@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון כץ	116163	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	(1)		08-6325891	08-6325897	ek-arch@bezeqint.net
מהנדס	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122	08-6323124	vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המאפשרת תוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים, שינוי תכסית, שינוי הוראות בינוי למרתף, שינוי קווי בנין ושינוי מפלס $+0.00$.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) שינוי זכויות הבניה עפ"י 62א(א)16(2): שטח עיקרי מאושר - 180.0 מ"ר (לפי 40% משטח המגרש)
שטח עיקרי מוצע - תוספת 50.0 מ"ר
סה"כ 230.0 מ"ר ומתוכם נכללים 30.0 מ"ר לקומת המרתף,
שטח שרות בקומת המרתף עפ"י תכנית מס' 1/138/03/2
(2) תכסית עפ"י 62א(א)9: מאושר - 20%, מוצע - 25%
(3) שינוי הוראות בינוי עפ"י 62א(א)5: מרתף - מאושר שטח מרתפים שהגובה לא יעלה על 2.20 מ', שטחו לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים למגורים.
חדרי המדרגות יחושבו פעם אחת באחוזי הבניה
לא תותר גישה מהמרתף לחצרות החיצוניים.
מוצע - תותר גישה חיצונית לקומת המרתף. יותר גובה פנימי בשטחים עיקריים עד 2.35 מ' בקומת המרתף.
מוצע עד 30.0 מ"ר שטח עיקרי, מקלט ומחסנים בקומת המרתף.
(4) שינוי קווי בנין עפ"י 62א(א)4: קו בנין קדמי מאושר ומוצע - 5.0 מ' וקו בנין אפס למצללה בחניה, קו בנין צידי-ימני מאושר - 3.5 מ',
מוצע - קו בנין 3.5 מ' וקו בנין לחצר אנגלי 1.9 מ', קו בנין אפס למצללה בלבד,
קו בנין צידי-שמאלי מאושר - 3.5 מ' וקו בנין אפס למצללה בחניה,
מוצע - קו בנין 3.5 מ', שינוי נקודתי ל-2.0 מ' למקלט, קו בנין 1.0 מ' לבריכה וקו בנין אפס למצללה בחניה,
קו בנין אחורי מאושר - 4.0 מ',
מוצע - קו בנין 4.0 מ' וקו בנין לבריכה 1.0 מ', קו בנין 3.0 מ' למצללה.
(5) שינוי מפלס ה-0.00 עפ"י 62א(א)9: מאושר עפ"י היתר הבניה - $+86.00$, מוצע - $+84.61$.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.558
סוג נתון כמותי	ערך	מצב
שינוי (+/-)	מאשר*	סה"כ מוצע בתוכנית
מפורט	מתארי	הערות
מגורים (יח"ד)	1	1
מגורים (מ"ר)	180	230
	+50	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		דרך מאושרת
158		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
158	מגורים א'	להריסה
158	מגורים א'	מבנה מוצע
158	מגורים א'	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	108	19.36
מגורים א'	450	80.65
סה"כ	558	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	108.01	19.36
מגורים א'	449.95	80.64
סה"כ	557.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת מבנה חד-משפחתי. ✓
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל הוראות תכנית 1/138/03/2 חלות בתכנית זו למעט השינויים המפורטים להלן: . (1) הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המחייב לעניין קווי בנין, תכסית וגובה המרבי המותר לבניה. (2) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים ויתאמו לאופי הבינוי הקיים עפ"י תכנית מאושרת מס' 1/138/03/2 (3) יותר להקים בריכת שחיה וחדר מכונות בקו בנין 1.0 מ'. ✓ (4) בקומת המרתף יותר חצר אנגלי ורמפה בהתאם לדרישות נגישות. ✓ (5) סה"כ שטח מצללות - 62.0 מ"ר כולל 20.0 מ"ר בחניה (6) הגובה המרבי לבניה יעמוד על 7.0 מ' מעל מפלס ה-0.00+ המוצע. גובה זה כולל את מסתורי המתקנים הטכניים. ✓
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תוואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט
4.2.2	הוראות
א	דרכים כל הוראות תכנית 1/138/03/2 חלות בתכנית זו

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7 (2)	1	25 (2)	230	0 (1)	30	0	200	450	158	מגורים א'	מגורים א'
5 (6)	4 (5)	3.5 (4)	3.5 (3)	1	2												

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 45.0 מ"ר (10% משטח המגרש) לא יכלל באחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית מס' 1/138/03/2.

(2) לפי המסומן בנספח בינוי מחייב.

(3) קו בנין לחצר אנגלי 1.9 מ', קו בנין אפס למצללה בלבד, לפי המסומן בנספח בינוי מחייב.

(4) קו בנין נקודתי למקלט - 2.0 מ' וקו בנין 1.0 מ' לבריכה, קו בנין אפס למצללה בחניה, לפי המסומן בנספח בינוי מחייב.

(5) קו בנין 1.0 מ' לבריכה וקו בנין 3.0 מ' למצללה, לפי המסומן בנספח בינוי מחייב.

(6) קו בנין אפס למצללה בחניה, לפי המסומן בנספח בינוי מחייב.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה. (2) על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים. היתר בנייה יצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. (3) קולטי ודודי שמש, מזגנים ומצננים יוצבו בהתאם לתכנית מס' 1/138/03/2. (4) מקלט על פי דרישות הג"א. (5) היתר בניה יינתן בכפוף למילוי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
6.2 ✓	סקר סייסמי
	(1) עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. (2) לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.
6.3 ✓	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	עפ"י הנחיות משרד הבריאות: א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
6.4 ✓	פסולת בניין
	(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית. (2) תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
6.5	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה
6.6	תשתיות
	כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים. (1) ביוב: כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית. (2) הוראות בנושא חשמל: ✓ א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל. ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מהתיל הקיצוני מציר הקו

תשתיות		6.6
א. קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :		
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח פתוח	---	8.50 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :		
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח פתוח	---	20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח על :		
מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו		35.00 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור

6.7	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אסתר סילביה אטלס שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אסתר סילביה אטלס שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	גדעון כץ שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	03/05/2016

חתימה: אדריכלים (1997) בע"מ
ת.ד. 202- אילת 6325801
יול. 6325801/פקס. 6325897

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0267914 שם התוכנית: מגרש 158 שרחוב הצפצפה 22 גנים א' אילת
 ת.ד. 88101 אילת 207
 עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 25.03.2015 חתימה: _____ סל 6325897 פקס 6326891

זכויות בניה עפ"י תכניות מס' 1/138/03/2

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
אזור מגורים א'	158	450	(1) 180	---	---	(2) --	(1) 180	ל.ר.	20%	---	(3) 7.0	2	(4) 1	5	3.5	3.5	4

הערה:

- (1) – תותר בניה של 20% בכל קומה. סה"כ 40% משטח המגרש. חדרי המדרגות יחושבו פעם אחת באחוזי הבנין.
- (2) – שטח המרתף לא יעלה על 10% משטח המגרש וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' מפני הריצוף עד תקרת הבטון. שטחי המרתף ומקלט לא ילקחו בחשבון אחוזי הבניה המתוארים לעיל.
- (3) – גובה הבנין על כל מתקניו לא יעלה על 7.0 מ' מעל גובה +0.00
- (4) – תותר קומת מרתף עבור מקלט ומחסן.