

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0291435

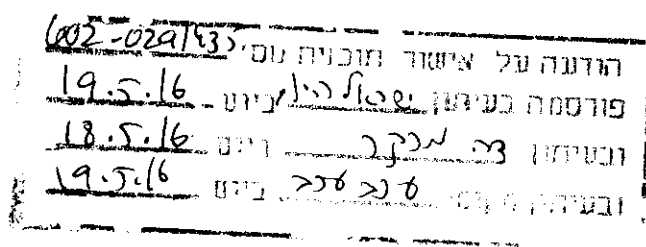
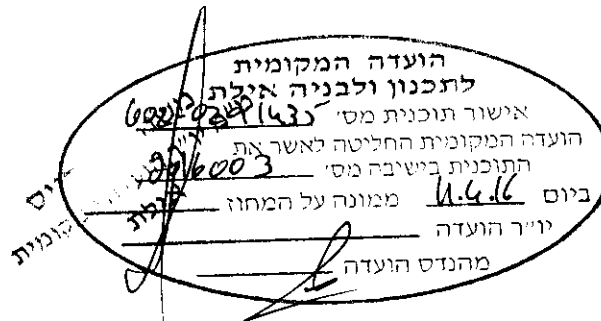
מגרש 164 רחוב הצפצפה 10 גנים א אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת במגרש 164 - שכ' גנים א' באילת שהינה שכונת בנה ביתך המאופיינת בבניה צמודת קרקע.
בתכנית זו מבוקשות: תוספת 47 מ"ר שטחים עיקריים ושינוי מרווחי קווי בנין, תכסית, גובה מרבי לבניה קיימת.
התכנית קובעת מרווחי קווי בנין לבריכת שחיה לפי היתר בניה מס' 8029 מתאריך 10.02.1997.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגרש 164 רחוב הצפצפה 10 גנים א אילת

מספר התכנית 602-0291435

1.2 שטח התכנית 0.558 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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
	קואורדינטה X	193975
	קואורדינטה 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	10	

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	15	290

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מותכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1 / 138 / 03 / 2	164

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 /02 /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	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון כץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			גדעון כץ			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1:100	1	22/09/2015	גדעון כץ		22/09/2015	מחייב לעניין קווי בנין, תכנית וגובה מרבי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		22/09/2015	גדעון כץ		22/09/2015	גליון: 1	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	גד לוין			אילת	הצפצפה	10	08-6375361	08-6325820	
	פרטי	מלכה לוין			אילת	הצפצפה	10	08-6375361	08-6325820	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גד לוין			אילת	הצפצפה	10	08-6375361	08-6325820	
בעלים	מלכה לוין			אילת	הצפצפה	10	08-6375361	08-6325820	

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
מודד מוסמך	מהנדס	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

תוספת זכויות בניה ושינוי מגבלות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי זכויות הבניה עפ"י 62 א (א)16(2): שטח עיקרי מאושר - 180.0 מ"ר (לפי 40% משטח המגרש) שטח עיקרי מוצע - תוספת 47.0 מ"ר, סה"כ 227.0 מ"ר, שטח שרות בקומת המרתף עפ"י תכנית מס' 1/138/03/2.
- 2) תכסית עפ"י 62 א (א)9: מאושר - 20%, מוצע - 38.0%.
- 3) שינוי הוראות בינוי עפ"י 62 א (א)5: תותר גישה חיצונית לקומת המרתף. שינוי הנחיות לשטח מצללות: מאושר- מצללה לחניה עד 20.0 מ"ר, מוצע - 30.0 מ"ר. סה"כ שטח מצללות במגרש - 70.0 מ"ר לפי 25% משטח החצר
- 4) שינוי קווי בנין 62 א (א)4: קו בנין קדמי מאושר ומוצע - 5.0 מ' וקו בנין אפס למצללה בחניה, קו בנין 0.7 מ' לבריכה,
- קו בנין צידי-ימני מאושר - 3.5 מ', מוצע - קו בנין 2.25 מ' וקו בנין 0.6 מ' לבריכה, קו בנין אפס נקודתי לחדר מכונות,
- קו בנין צידי-שמאלי מאושר - 3.5 מ', מוצע - קו בנין 3.5 מ' וקו בנין אפס למצללה בחניה, קווי בנין
- 1.3 מ' למצללה וקו בנין תחתי 1.8 מ' למקלט,
- קו בנין אחורי מאושר - 4.0 מ', מוצע - קו בנין אפס לתוספת בניה בקומת הקרקע, קו בנין עילי 2.7 מ' וקו בנין אפס למצללה.
- 5) שינוי מפלס ה-0.00 עפ"י 62 א (א)9: מאושר עפ"י היתר בניה - +76.10, מוצע - +76.24.
- 6) שינוי גובה מרבי עפ"י 62 א (א)9: מאושר - 7.50 מ' לגג רעפים, מוצע - 7.85 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.558
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				למצב המאושר *	ממורט	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1			1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	180	+47		227	

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**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	164

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	164
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	164

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	108.04	19.36
מגורים א'	450.09	80.64
סה"כ	558.13	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: (א) הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המחייב לעניין קווי בנין, תכנית וגובה המרבי המותר לבניה. (ב) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים ויתאמו לאופי הבינוי הקיים עפ"י תכנית מאושרת מס' 1/138/03/2 (ג) יותר להקים בריכת שחיה ובקו בנין 0.6-0.7 מ' וחדר מכונות בקו בנין אפס. (ד) הגובה המרבי לבניה יעמוד על 7.85 מ' מעל מפלס ה-0.00. 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			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.85	1	38 (2)	227	0	0	0 (1)	227	450	164	מגורים א' מגורים
5 (6)	0 (5)	3.5 (4)	2.25 (3)	0	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 0.6 מ' לבריכה וקו בנין אפס נקודתי לחדר מכונות, כמסומן בנספח הבינוי.

(4) קו בנין אפס למצללה בחניר, קווי בנין 1.3 מ' למצללה וקו בנין תחתי 1.8 מ' למקלט, כמסומן בנספח הבינוי.

(5) קו בנין אפס לתוספת בניה בקומת הקרקע ולמצללה, קו בנין עילי 2.7 מ', כמסומן בנספח הבינוי.

(6) קו בנין אפס למצללה בחניר וקו בנין 0.7 מ' לבריכה, כמסומן בנספח הבינוי.

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) מקלט על פי דרישות הג"א. (3) היתר בניה יינתן בכפוף למילוי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.								
6.2	סקר סייסמי								
	(1) עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, 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: (1) הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. (2) בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. (3) 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. (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 מהחיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. <table border="1"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני</td><td>מציר הקו</td></tr> <tr> <td>2.00 מ'</td><td>2.25 מ'</td></tr> <tr> <td>5.00 מ'</td><td>6.50 מ'</td></tr> <tr> <td>---</td><td>8.50 מ'</td></tr> </table> א. קו חשמל מתח נמוך ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	2.00 מ'	2.25 מ'	5.00 מ'	6.50 מ'	---	8.50 מ'
מהתיל הקיצוני	מציר הקו								
2.00 מ'	2.25 מ'								
5.00 מ'	6.50 מ'								
---	8.50 מ'								

תשתיות	6.6
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	

היטל השבחה	6.7
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: גד לוין	סוג:	תאריך: 10/5/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: מלכה לוין	סוג:	תאריך: 10/5/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרע	שם: גד לוין	סוג: בעלים	תאריך: 10/5/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרע	שם: מלכה לוין	סוג: בעלים	תאריך: 10/5/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: גדעון כץ	סוג: עורך ראשי	תאריך: 10.05.16
	שם ומספר תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ 512551169	חתימה: 88101 ת.ד. 202 טל 0325897 / 0325891	