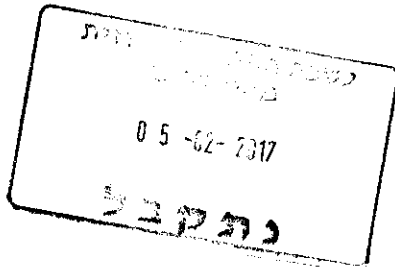


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0181917

מגרש 368 שכונת גנים ב' אילת

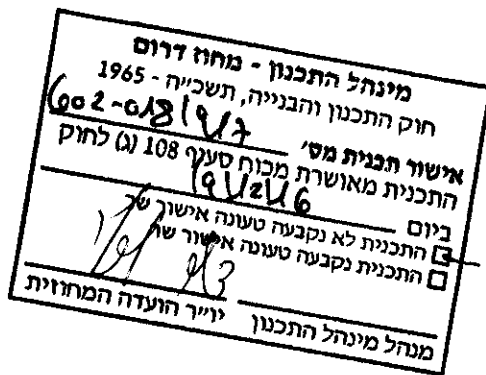


מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת בבית במשעול שושן 3, מגרש 368 שכונת גנים ב'. השינויים המוצעים בתכנית זו הינם: תוספות זכויות בניה, הגדרת קווי בנין וגובה מבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 368 שכונת גנים ב' אילת
		מספר התכנית	602-0181917
1.2	שטח התכנית		0.765 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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	194248
		קואורדינאטה Y	384608

1.5.2 תיאור מקום שכונה - גנים ב'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אילת	ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
	שושן		3	
שכונה		גנים ב'		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40079	מוסדר	חלק	101	102

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

לא רלוונטי

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
2 / במ' / 101	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / במ' / 101 ממשיכות לחול.	3987	2598	26/03/1992

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון כץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון כץ		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין קווי בינוי, תכנית וגובה מרבית	28/08/2014	גדעון כץ	27/08/2014	1	1:100	מנחה	בינוי
לא		24/01/2016	גדעון כץ	24/01/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	ג'ורג'ית נופי		אילת	(1)		3	08-6370350		raed@snofi.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משעול שושן.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ג'ורג'ית נופי		אילת	(1)		3	08-6370350		raed@snofi.com

(1) כתובת: משעול שושן.

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	2175412	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	(1)		08-6325891	08-6325897	ek-arch@bezeqint.net
מודד	מהנדס	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alon-map@eilatcity.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת 88101.

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 הבניה ושינויים במגבלות הבניה, תכסית, גובה מרבי וקווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) שינוי זכויות הבניה: שטח עיקרי מותר: 240.0 מ"ר

מוצע: 545.0 מ"ר ומתחת נכללים 101.0 מ"ר למצללות,

שטח שירות מותר: שטח מרתפים, מקלטים ומבנה עזר לחניה.

מוצע: 19.0 מ"ר למקלט.

סה"כ שטחי בניה: 564.0 מ"ר

(2) שינוי תכסית: מאושר - 30%

מוצע - 57.5% משטח תא שטח

(3) שינוי גובה המרבי ממפלס הכניסה ועד גובה גג הרעפים:

מאושר - 8.0 מ', מוצע - 9.50 מ'.

(4) שינוי קווי בנין: מאושר: קו בנין קדמי - 5.0 מ'

קו בנין צידי-ימני דרומי - 3.5 מ'

קו בנין צידי-שמאלי צפוני - 4.5 מ'

קו בנין אחורי - 6.0 מ'

מוצע: כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי

(5) הגדרות קווי בנין למצללות, בריכה וחדר מכונות: כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי מאושר - חושב עפ"י 40% משטח המגרש.	545		+305	240	מ"ר	מגורים (מ"ר)
שטח עיקרי מוצע - 545.0 מ"ר מתוכם נכללים 101.0 מ"ר למצללות.						

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 משולבת	
368	מגורים א'	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	דרך משולבת	להריסה
368	מגורים א'	להריסה
368	מגורים א'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
13.81	105.6	דרך משולבת
86.19	659	מגורים א'
100	764.6	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.81	105.61	דרך משולבת
86.19	659.1	מגורים א'
100	764.71	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

יותר להקים מבנה בן שלוש קומות כולל עליית גג + קומת מרתף

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים ויתאמו לאופי הבינוי הקיים עפ"י תכנית מאושרת מס' 101/2/במ/101.

4.2 דרך משולבת

4.2.1 שימושים

תוואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט.

4.2.2 הוראות

א דרכים

כמפורט בהוראות תכנית 101/2/במ/101.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	368	מגורים א' מגורים
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3 (4)	564	19 (2)	103	0	442 (1)	659	

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) מתוכם נכללים 101.0 מ"ר למצללות.

(2) שטחי שירות למקלט.

(3) גובה אבסולוטי +67.00.

(4) כולל עליית הגג.

(5) כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- ב. מקלטים על פי דרישות הג"א.
- ג. מצללה ו/או מבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

6.2 הוראות בינוי

- בריקה:
- עפ"י הנחיות משרד הבריאות:
- א. הבריקה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריקה.
 - ב. בחיבור מערכת המים אל הבריקה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
 - ג. מי הבריקה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריקה.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4 פסולת בניין

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.
- ב. 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 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	---	בשטח פתוח
		ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי
20.00 מ'	---	בשטח פתוח

תשתיות

6.5

ד. קו חשמל מתח על:

35.00 מ'

מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו

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

6.6

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

סקר סייסמי

6.7

רגישות סייסמית: היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ביצוע התכנית

7.

שלבי ביצוע

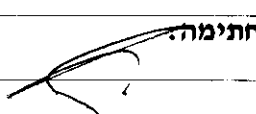
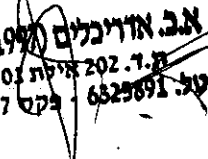
7.1

מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג:</p>	<p>שם: ג'ורג'ית נופי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: חתימה:</p> 	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: ג'ורג'ית נופי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 1.02.17 חתימה:</p>  <p>א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ ת.ד. 202 איקת 88101 טל. 6325897 פקס 6325897</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: גדעון כץ שם ומספר תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ 512551169</p>	<p>עורך התכנית</p>

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0181917 שם התוכנית: מגרש 368 שכונת גנים ב' אילת

מ.א. 88101
 ת.ד. 88101
 ס"ל 6324897 פקס 6325897

עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 31.01.16 חתימה:

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (אחוזים)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידי-ימני	צידי-שמאלי				
			עיקרי	שרות										שרות	עיקרי		
מגורים א'	368	630	40	(1)	---	---	40	1	---	(2)	8.0	(3)	(3)	5	3.5	4.5	6

הערה: עפ"י תכנית מאושרת מס' 101/2 במ/101

- (1) – שטח הבניה המותר יוגדר כצרוף של כל שטחי הבניה לרבות מרתפים ועליות גג אך למעט מקלטים ומבנה עזר לחניה. במקרה של מדרגות פנימיות ששטחן בכל קומה מ-9.0 מ"ר ומעלה ייחושב ההפרש שמעל 9.0 מ"ר כשטח בניה רגיל.
- (2) - במקרה של גגות שטוחים יהיה גבה הבנין 7.0 מ'. במקרה של גג רעפים יהיה הגבה המרבי המותר (מעל ל-0.00 כני"ל) 8.0 מ'.
- (3) - מספר קומות בבנין: מספר הקומות ומפלסים בבנין לא יהא מוגבל ובלבד שתשמר מגבלת הגבה של הבנין אשר בתכנית זו.