

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

25.01.2017

תכנית מס' 602-0307801

מגרש 237 רובע 6 אילת, מבנה צמוד קרקע

דרום

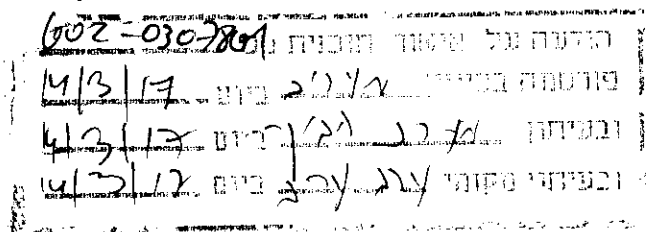
מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 237 ברובע 6 שחמון. שינוי קוי בניין של המבנה, שינוי קו בניין של בריכה וחדר מכוונות, בניית מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה ותוספת זכויות במסגרת יעוד של מגורים א' רובע 6 שחמון.



משרד התכנון
מדינת ישראל



משרד התכנון
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 237 רובע 6 אילת, מבנה צמוד קרקע

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

602-0307801

מספר התכנית

0.467 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 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 193450

קואורדינטה Y 383425

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 שבחן חלק התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	מליסה	14	

שכונה רובע 6 שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	49	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / ואי שטח מתכנית קרימות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

מנהל תכנון
מנהל תכנון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
214 /03 /2	שינוי		5280	2256	03/2004
2 /מק/ 417	שינוי		6055	1687	01/2010



משרד התכנון והבנייה
הרשמי



משרד התכנון והבנייה
הרשמי



משרד התכנון והבנייה
הרשמי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	04/11/2015	אייל לוגאסי	04/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/07/2015	אייל לוגאסי	09/07/2015		לא



המנהל הכללי
משרד התכנון והבנייה

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



המנהל הכללי
משרד התכנון והבנייה

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	מאיר ביטון			צפת	הגדוד השלישי	100			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264333	
חוכר	מאיר ביטון			צפת	הגדוד השלישי (2)	100	054-2722200		

(1) כתובת: רח התקוה 4 קריית הממשלה, ב"ש.

(2) כתובת: הגדוד השלישי 100, צפת.

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	אייל לוגאסי			אילת	(1)	4077	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- ...lidot1@be ...nt.net

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.



חינוך וספורט
מנהל הדפוס 13



חינוך וספורט
מנהל הדפוס 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, 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 במגבלות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין לבריכה בגבול עם מגרש שכן ל- 1 מ', מותר 2 מ'. בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.



2. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר לשטח עיקרי. מותר 180 מ"ר, מוצע 230 מ"ר. בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) 16 (א) (2).

3. שינוי קווי בניין נקודתיים בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.

4. מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה עד קו בניין 0 עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.

5. שינוי מפלס ה-0.000+ בקומת הכיסה: מאושר +65.50, מוצע +66.20 עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.



הבטן דמין
מונה הדפוס

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.467

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתואר	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	180	+50	230		

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
מגורים א'	237



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	467	100
סה"כ	467	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	466.62	100
סה"כ	466.62	100

3.3 ישויות פוליגוניליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת 2/מק/417 ו 214/03/2
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות יותר שימוש בגג החניה כמרפסת כולל הצללה עד קו בניין 0. תוספות הבניה יהיו לפי המפורט בסעיף 6.3 בהוראות התכנית.
ב	בינוי ו/או פיתוח מפלס בקומת הכיסה יהיה 70 ס"מ מעל המפלס ה +0.00 - שנקבע בתב"ע 2/מק/417 וזאת ללא שינוי ברום הגובה המקסימלי. מאושר +65.50, מוצע +66.20
ג	חניה תותר חניה בתחום המגרש עד קו בניין 0, על פי תב"ע מאושרת.
ד	קווי בנין קווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט. קו בניין תת קרקעי לבריכה וחדר מכונות 1 מטר מגבול המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				חניה-כלול
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים א'	מגורים א'	237	467	230	50 (1)	280	1	8.5 (3)	2	2	2 (4)	4 (5)	2 (4)	30 מ"ר (תב"ע 13)

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) כולל חניה מקורה בס"ך 30 מ"ר..
- (2) 200 מ"ר עפ"י תב"ע 417/2.
- (3) גובה המבנה ממפלס ה 0.00 האבסולוטי עפ"י תב"ע 417/2.
- (4) קו בניין משתנה לפי המסומן בתשריט.
- (5) קו בניין תת קרקעי לברכה וחדר מכוונות 1 מ' מגבול המגרש..

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש.
- ב. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריכת שחייה ולחדר מכוונות, יבנו עפ"י מסמך מהנדס קונסטרוקציה.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
- תותר בנית בריכה וחדר מכוונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.
- תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/ מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.

6.3 עיצוב אדריכלי

1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומריו וצבע הבניין.
2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתרו הינם:
- ?טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ?אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חליק וכ'.
- ?חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאמה להוראות התב"ע.

**6.4 חניה**

- החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 סקר סייסמי

- א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

**6.6 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 כדן.

6.7 ביוב

- לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית, אלא עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

6.8 תשתיות

- מערכת תשתית: בהתאם לתכנית מס' 214/03/2 ו- 417/מק.

6.8	תשתיות
	כל מערכות התשתיות כגון: מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו', תהיינה תת קרקעית ובאישור הרשויות המוסמכות.



תכנית זרוע
מונה תדפיס

6.9	היטל השבחה
	יוטל היטל השבחה כחוק.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה



תכנית זרוע
מונה תדפיס

8. חתימות



שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
מאיר ביטון			
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
מאיר ביטון	בבעלות מדינה		
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
מינהל מקרקעי ישראל 500101761			

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
מאיר ביטון	חוכר		
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
אייל לוגאסי	עורך ראשי		
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

לגנסי אייל לוגאסי
תאריך: 83782
ת.י. 4977 אילת, 88000



מכון המחקר
למדיניות