

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0316463

מגרש 347 רובע 6, אילת

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית אילת
 אישור תוכנית מס' 602-0316463
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בשיבה מס' 20620 ביום 15.11.16
 הממונה על המחוז יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 602-0316463
 פורסמה בלוח אילת ביום 14/3/17
 ובמספר 1/ע"מ ג"ק רות ביום 14/3/17
 ובשיתוף בלוח אילת ביום 14/8/17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 347 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.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 347 רובע 6, אילת
		מספר התכנית	602-0316463
1.2	שטח התכנית		0.422 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 4
		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	193200
	קואורדינאטה Y	383387

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך הבשמים	אילת
רובע 6 שחמון			שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	109	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2004	2256	5280	משנה רק את האמור בתכנית זו	כפיפות	214 /03 /2
28/01/2010	1687	6055	משנה רק את האמור בתכנית זו	כפיפות	417 /מק /2

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				אייל לוגאסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/01/2016	אייל לוגאסי	09/01/2016		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
מר	פרטי	זיו פלקובסקי			רמת אפעל	(1)	30	052-3671609		
גב	פרטי	עינבל פלקובסקי			רמת אפעל	(1)	30	052-3671609		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9159 רמת אפעל.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	זיו פלקובסקי			רמת אפעל	(1)	30	052-3671609		
חוכר	עינבל פלקובסקי			רמת אפעל	(1)	30	052-3671609		

(1) כתובת: ת.ד. 9159 רמת אפעל.

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	83782		אילת	(1)		08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	(2)		08-6323122	08-6323124	medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.

(2) כתובת: ת.ד. 200 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 במגבלות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 מאושר: קו בניין לברכה 2 מ' מוצע: קו בניין לברכה ולחדר המכונות 1 מ'.

2) תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א) 16(א)(2) מאושר: 180 מ"ר עיקרי מוצע: 230 מ"ר עיקרי

3) שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 מאושר: קו בניין למרפסת ומצללה מעל החניה המקורה 2 מ' מוצע: קו בניין אפס לצורך הקמת מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.422				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	230		+50	180	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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'	347

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	422	100
סה"כ	422	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	421.74	100
סה"כ	421.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית 214/03/2, 2/מק/417
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	יותר שימוש בגג החניה עד קו בניין 0 כמרפסת. תוספות הבניה יהיו לפי המפורט בסעיף 6.3 בהוראות התכנית.
ב	חניה
	תותר חנייה בתחום המגרש עד קו בניין 0 עפ"י תב"ע מאושרת.
ג	קווי בנין
	קו בניין לבריקה וחדר מכוונות יהיה 1 מטר מקו מגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (%)	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)	שימוש : תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
30 מ"ר	2	4	2	2	3	10.7	1	(2) 47.39	280	50 (1)	230	422	347	מגורים א'

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) 30 חניה

20 שרות אחר.

(2) 200 מ"ר.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש.</p> <p>ב. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריכת שחייה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.</p> <p>תותר בניית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.</p> <p>תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/ מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.</p>
6.3	עיצוב אדריכלי
	<p>1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין.</p> <p>2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתרו הינם: טיח מגוון מינראלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכ'.</p> <p>חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאמה להוראות התב"ע.</p>
6.4	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.5	סקר סייסמי
	<p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p>
6.6	פסולת בניין
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.</p> <p>ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדן.</p>
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- 2/מק/417.

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

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

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: זיו פלקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: עינבל פלקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: זיו פלקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עינבל פלקובסקי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אייל לוגאסי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: ת.ד. 4077 אילת, 88000 מ.ר. 83702
עורך התכנית	שם: ויטלי סוסניצקי שם ומספר תאגיד: מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	סוג: מודד	תאריך: חתימה: