

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0316802

מגרש 368 רובע 6, אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

602-0316802

הודעה על אישור תוכנית מס' 602-0316802

פורטמה בעיתון 12/12 ביום 14/12/16

ובעיתון 14/12 ביום 14/12/16

ובעיתון מקומי 14/12 ביום 14/12/16

ועדה מקומית אילת

אישור תוכנית מס' 602-0316802

הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית

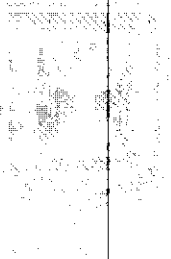
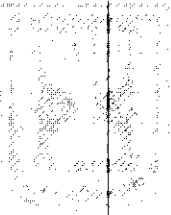
בשיבת מס' 2016010 ביום 15/11/16

הממונה על החזו

מנהל הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 368 רובע 6 שחמון.
שינוי קו בנין של הבריכה וחדר המכונות, 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 שם התכנית ומספר התכנית
מגרש 368 רובע 6, אילת

מספר התכנית 602-0316802

1.2 שטח התכנית 0.476 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 (א) (16) א (א) (2), א62 א (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	193600
	קואורדינאטה Y	383500

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 חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	קינמון	12	

שכונה רובע 6 שחמון

1.5.5 נושיו וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40128	מוסדר	חלק	2	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושיו 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
214 /03 /2 ✓	כפיפות	משנה רק את האמור בתכנית זו	5280	2256	09/03/2004
417 /מק/ 2	כפיפות	משנה רק את האמור בתכנית זו	6055	1687	28/01/2010

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
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/01/2016	אייל לוגאסי	11/01/2016		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

1.9 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 בניה

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.

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

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.476
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
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'	368

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	476	100
סה"כ	476	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	475.62	100
סה"כ	475.62	100

3.3 ישויות מוליגונליות בתכנית

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 חניה בתחום המגרש עד קו בנין 0 עפ"י תב"ע מאושרת.
ג	קווי בנין יותר קו בנין תת קרקעי לבריכה וחדר מכונות בלבד 1 מטר מקו המגרש



מדינת ישראל
המגדן



מדינת ישראל
המגדן

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	דן פלקובסקי			רמת אפעל (1)					

חשדה 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
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6267333		
חוכר	דן פלקובסקי			רמת אפעל (2)					

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

(2) 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	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.

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 בסך השטחים (%)	
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה					
					עיקרי						שרות				
מגורים א'	מגורים א'	368	476	230	20	280	1	10.7	3	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	30 מ"ר

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) 200 מ"ר.

6. הוראות נוספות	6.
תנאים למתן היתרי בניה	6.1
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 מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה. תותר בנית בריכה וחדר מכונות 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.	
עיצוב אדריכלי	6.3
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, חלילה וכו'. ?חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאמה להוראות התב"ע.	
חניה	6.4
החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	
סקר סייסמי	6.5
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.	
פסולת בניין	6.6
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.	
ביוב	6.7
לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית, אלא עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.	
תשתיות	6.8
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:	סוג:	תאריך:
	דן פלקובסקי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	דן פלקובסקי שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אייל לוגאסי שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

לוגחי אייל לוגאסי
8379
חתימה: 4077 אילת, 88000