

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0372516

הרחבת יח"ד קיימת, רחוב אח"י אילת 64.

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הודעה על אישור תוכנית מס' 602-0372516
פורסמה בעיתון הארץ ביום 22.2.16
ובעיתון ישראל היום ביום 22.2.16
ובעיתון סדר סדר ביום 23.2.16

ועדה מקומית אילת
אישור תוכנית מס' 602-0372516
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 201/6011 ביום 13.10.16
הממונה על המחוז אמ יו"ר הועדה
מהנדס הועדה 2

דברי הסבר לתכנית

הרחבת יח"ד קיימת, תוספת זכויות בניה של 48 מ"ר בקומה א', עפ"י סעיף 62א(א) 16(א)(2).
ושינוי קו בניין, עפ"י סעיף 62א(א) 4.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יחיד קיימת, רחוב אח"י אילת 64.
		מספר התכנית	602-0372516
1.2	שטח התכנית		0.467 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) (16) (א) (2), 62א (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
193218		קואורדינטה X	
383267		קואורדינטה Y	

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	אח"י אילת	64	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	56	

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
214 /03 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /214. הוראות תכנית 2 /03 /214 תחולנה על תכנית זו.	5280	2256	09/03/2004
2 / מק' /417	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /מק' /417. הוראות תכנית 2 /מק' /417 תחולנה על תכנית 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 בחוראות התכנית
הוראות תכנית	מחייב				יצחק שילה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק שילה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב		1	17/11/2015	יצחק שילה	04/05/2016	לעניין קווי בניין וגובה.	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	17/11/2015	יצחק שילה	04/05/2016		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 החוראות 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	אילן בוסקילה			אילת	אח"י אילת	64			isaach866@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן בוסקילה			אילת	אח"י אילת	64			isaach866@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אילן בוסקילה			אילת	אח"י אילת	64			isaach866@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק שילה		פרטי	ירושלים	הגלבוע	24	02-6233596		ecocityish05@gmail.com

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

הרחבת יח"ד קיימת - תוספת זכויות בנייה ושינוי מגבלות בניה, עפ"י סעיף 62א(א)16(א)(2).
ושינוי קו בניין, עפ"י סעיף 62א(א)4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה של 35.03 מ"ר לשטח העיקרי במפלס +3.40, ללא שינוי מסי יחידות הדיור, עפ"י סעיף 62א(א)16(א)(2).
ותוספת מרפסת זיו (קונזולית) בשטח של 12.60 מ"ר במפלס +3.40.
2. שינוי קו הבניין הקיים לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. עפ"י סעיף 62א(א)4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם				0.467		
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	+35.03	215.03		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבודתם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד	
1	מגורים א'	
תאי שטח כמפים	יעוד	סימון בתשרים
1	מגורים א'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

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'	467.07	100
סה"כ	467.07	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים המכיל יחידת דיור 1 עפ"י תוכנית 214/03/2 ו-417/מק/2.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות המפלס האבסולוטי עפ"י תוכנית 214/03/2 ו-417/מק/2. ותוספות הבניה יהיה לפי המפורט בסעיף 6.4	א
בינוי ו/או פיתוח תותר תוספת בניה בקומה א' בהתאם לנספח בינוי.	ב
בינוי ו/או פיתוח תותר בנית מרפסת זיו בקומה א', בהתאם לנספח בינוי.	ג
בינוי ו/או פיתוח חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים ויתאימו לאופי הבינוי הקיים עפ"י תוכנית מאושרת מס' 214/03/2 ו-417/מק/2.	ד
קווי בנין קווי בנין יקבעו לפי המסומן בתשריט.	ה

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)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1.6	4	2	2	2	7.85	1	30.92	263.19			48.16	215.03	467	16	1	מגורים א' / מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

+ תוספת של מרפסת זיו לא מקורה בקומה א', בשטח של 12.60 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתוכנית זו לאחר אישורה.
6.2	ביוב
	1. כל מבנה בשטח התוכנית המקבל הספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י הוועדה. 2. הרשת תחובר למערכת אזורית. 3. חיבור למערכת הביוב בתוכנית יהיה עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
6.3	פסולת בניין
	א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז, ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מועד של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישורים על פיטויה לאתר מוכרז.
6.4	עיצוב אדריכלי
	1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין. 2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת, החומרים שיתרו הינם: א. טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. ב. אבן טבעית מעובדת הותאמת לרקע הטבעי המקומי, כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכ'. ג. חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאמה להוראות הנ"ל.
6.5	תשתיות
	כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים ובהתאם לתוכנית 214/03/2 ו- 417/מק/2.
6.6	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שתינתן ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הבניה	תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו, תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אילן בוסקילה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: אילן בוסקילה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אילן בוסקילה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: יצחק שילה	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרטי		חתימה:

תאריך: זמן תכנון אילת
יצחק שילה - אדריכל
מוסמך לארכיטקטורה ובינוי עיר
מס' רישום 30997