

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0172957

בית כנסת מגרש 776 שחמון רובע 6 אילת

מחוז

דרום

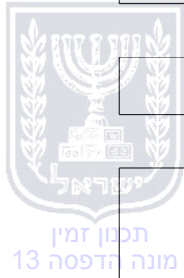
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בניה במגרש 776 המיועד למבנים ומוסדות ציבור לדת - בית כנסת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בית כנסת מגרש 776 שחמון רובע 6 אילת

602-0172957

מספר התכנית

0.567 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

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	193500
קואורדינאטה Y	383800

1.5.2 תיאור מקום

פינת רחובות מרווה ודפנה

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	מרווה	2	

שכונה שחמון רובע 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40127	מוסדר	חלק	52	

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

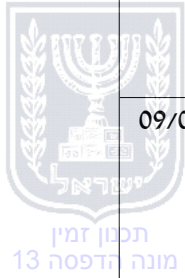
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול.	5280	2256	09/03/2004
417 /מק/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 417 ממשיכות לחול.	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				ישראל חיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל חיון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	15/11/2017	ישראל חיון	15/11/2017	חתום להפקדה	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	28/07/2016	ישראל חיון	28/07/2016	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/12/2016	ישראל חיון	10/01/2017	חתום להפקדה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אילת	אילת	(1)		08-6367369	08-6367333	israel@eilat.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 14 881001.

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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	hagais@land.gov.il
חוכר			עיריית אילת	אילת	(2)		08-6367369	08-6367333	israel@eilat.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 233.

(2) כתובת: ת.ד. 14 881001.

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	ישראל חיון		עיריית אילת	אילת	(1)		08-6367369	08-6367333	israel@bezeq.int.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	ויטלי סוסניצקי	902		אילת	(2)	68	08-6323122	08-6323124	vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 14.881001.

(2) כתובת: ת.ד. 200.88101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בניה במגרש 776 המיועד למבנים ומוסדות ציבור לדת - בית כנסת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- 1) שינוי זכויות הבניה: שטח עיקרי מותר: 250.0 מ"ר, מוצע: 550.0 מ"ר (תוספת של 300.0 מ"ר). שטח שירות מותר: 45.0 מ"ר, מוצע: 70.0 מ"ר (תוספת של 25.0 מ"ר).
- 2) שינוי מפלס ה-0.00: מאושר: +86.50, מוצע: +86.20 (סטייה של עד 0.5 מ' מעל או מתחת לא תחשב כסטייה מהתכנית).
- 3) הגדרת גובה מירבי: מוצע: 9.5 מ'.
- 4) שינוי תכסית: מאושר: 295 מ"ר (52%), מוצע: 400 מ"ר (70.54%).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.567

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	250	+300	550		שטח עיקרי בלבד

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
776		מבנים ומוסדות ציבור לדת
תאי שטח כפופים		יעוד
776		מבנים ומוסדות ציבור לדת
		סימון בתשריט להריסה

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לדת	567	100
סה"כ	567	100

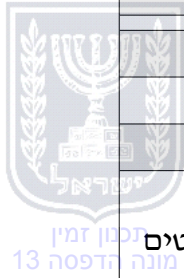
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לדת	566.94	100
סה"כ	566.94	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
	מגרש זה ישמש להקמת בית כנסת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההערות האדריכליות מתכנית 214/03/2 חלות לתכנית זו למעט השינויים/תוספות המפורטים להלן: -חומרי גמר: חיוב לחיפוי באבן טבעית או סינטטית, ביחס של 50% לפחות.
ב	גגות גגות כל הבניינים יהיו שטוחים, כאשר גמר משטח הגג יהיה אחיד לכל מבנן, גמר ריצוף או חצץ.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת					
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות		
0	0	0	0	2	9.5	70.54 (1)	620	70	550	567	776	מבנים ומוסדות ציבור לדת

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) שינוי בתכסית:

מאושר: 295 מ"ר (52%)

מוצע: 400 מ"ר (70.54%).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- (1) היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- (2) מקלט על פי דרישות הג"א.
- (3) כל המתקנים הטכניים שיוצבו על גג המבנים יוסתרו על ידי מסתור בנוי שיהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב הבניין ובאותם חומרי גמר.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

שינוי מפלס ה-0.00 המאושר. מוצע: +86.20 (סטייה של עד 0.5 מ' מעל או מתחת לא תחשב כסטייה מהתכנית)

6.3

חניה

חניה במסגרת החניה הציבורית השכונתית

6.4

סקר סייסמי

- (1) עמידות מבנים 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.
- (2) לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.5

הריסות ופינויים

תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.6

פסולת בניין

- (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
- (2) תנאי למתן היתר בניה יהיה, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.7

תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, ובהתאם לתכנית מס' 2/מק/417 ו-214/03/2.

ביוב (1): כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה המקומית. (2) הרשת תחובר למערכת האזורית. (3) חיבור למערכת הביוב בתכניות יהיה על פי נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

6.8

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.

מאתיל הקיצוני

מציר הקו

2.00 מ'

2.25 מ'

א. קו חשמל מתח נמוך



חשמל			6.8
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :			
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'	
בשטח פתוח	---	8.50 מ'	
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :			
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'	
בשטח פתוח	---	20.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח על :			
מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו		35.00 מ'	
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.			



ביצוע התכנית		7.
שלבי ביצוע		7.1
מימוש התכנית		7.2
זמן משוער לביצוע התכנית יהא חמש שנים מיום אישורה.		





נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0172957 שם התוכנית: מגרש 776 שחמון רובע 6 אילת

עורך התוכנית: אדר' ישראל חיון תאריך: 15.11.2017 חתימה: _____

עפ"י תכנית מאושר מס' 417/2 מק/מ

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מבנים מוסדות ציבור	776	567	250	45	---	---	295	---	---	---	---	2	--	---	(1)	(1)	(1)

הערה:

(1) – לפי נספח בינוי מתכנית מאושרת לא מוגדרים קווי בניין.

