

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0399840

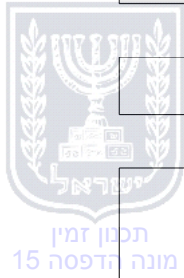
מגרש 332 רובע 6 , אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למגרש 332 ברובע 6, אילת, שינוי קו בנין של הבריכה וחדר המכונות , שינוי קו בניין נקודתי לצורך בניית מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה, שינוי מפלס כניסה הקובעת ותוספת קומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 332 רובע 6 , אילת

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

602-0399840

מספר התכנית

0.463 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 5, 62 א (א) סעיף קטן 9היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	193150
קואורדינאטה Y	383475

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	דרך הבשמים		

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	82	

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

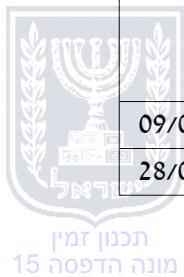
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 האמור בתכנית זו	5280	2256	09/03/2004
2 / מק / 417	כפיפות	משנה רק 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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	19/09/2016	אייל לוגאסי	20/03/2017	מחייב לעניין קווי הבנין וגובה המבנה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/04/2016	אייל לוגאסי	19/04/2016		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	משה בן ניסן			רמת אפעל (1)					

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
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6267333		
חוכר	משה בן ניסן			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	שד התמרים (1)	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים (2)	68	08-6323122	08-6323124	medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 4077 אילת.

(2) כתובת : ת.ד. 200 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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) קו בניין לבריקה ולחדר המכונות עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 .
מאושר: 2 מטר,

מוצע: 1 מטר לבריקה וקו אפס לחדר המכונות .

(2) שינוי קו בנין נקודתי עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4
מאושר קו בנין צידי ימני : 2 מטר

מוצע: קו אפס נקודתי לפי המסומן בתשריט לצורך הקמת מרפסת מקורה במצללה על גג החניה.

(3) תוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62 א(א) 16(א) (2) .

מאושר שטח עיקרי : 180 מ"ר

מוצע שטח עיקרי : 230 מ"ר

(4) תוספת זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 15 .
מוצע: 20 מ"ר לטובת שטחי שירות כגון ממ"ד מחסן וחדר שירות.

(5) שינוי מפלס ה -0.00 עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5 .

מאושר +85.00

מוצע: +86.90

(6) תוספת קומה עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9

מאושר: 2 קומות

מוצע: 2 קומות מעל המפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה , סה"כ 3 קומות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.463

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	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'	332

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	332

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	463	100
סה"כ	463	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	463.19	100
סה"כ	463.19	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, מבנה צמוד קרקע 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח תותר בנייה של מצללה מעל המרפסת של גג החניה.	א
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה רום גובה מירבי על פי התכנית מאושרת 2/מק/417	ב
חניה תותר חניה בתחום המגרש עד קו בניין 0, יותר שימוש בגג החניה כמרפסת עד קו בנין 0.	ג
קווי בנין קווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט. קו בניין תת קרקעי לברכה 1 מטר וקו בנין אפס לחדר המכונות. קו בניין למפלס התחתון יהיה כקו הבניין העילי.	ד



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
2	4	2	2	1	2	8.5 (3)	1	43.19 (2)	280	20	50	50 (1)	180	463	332	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

הערה ברמת הטבלה:

תותר סטייה של עד 20% בחלוקת השטח העיקרי בין המפלסים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30 מ"ר לחניה

20 מ"ר שירות.

(2) 200 מ"ר.

(3) רום גובה מרבי יחשב ממפלס ה 0.00 המאושר בתכנית 214/03/2 שהינו +85.00.

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

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

6.2**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 פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

תותר בניית מרפסת מקורה במצללה בקו בנין אפס מעל גג החניה.

6.4**בינוי ו/או פיתוח**

תותר אפשרות של ניצול שטחי השירות גם במפלס שמתחת לכניסה הקובעת.
 תותר סטייה של 15% בחלוקת השטח העיקרי בין המפלסים.

6.5**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:
 ?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.

6.6**חניה**

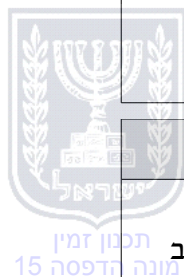
החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.7**סקר סייסמי**

א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, 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 סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.8**ביוב**

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



6.9	תשתיות
	מערכת תשתית: בהתאם לתכנית מס' 214/03/2 ו- 417/2. כל מערכות התשתיות כגון: מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו', תהיינה תת קרקעית ובאישור הרשויות המוסמכות.
6.10	פסולת בניין
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
6.11	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בתוספת השלישית לחוק.



תכנית
מונה

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

