

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0343632

מגרש 11 שכונת אבני חן, אילת

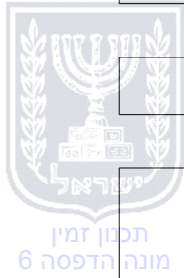
מחוז דרום

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

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, שינוי מגבלות הבניה למבנה מגורים במגרש 11 במש' האודס 1 : שינוי רום גובה, שינוי קו בניין , שינוי תכנית, תוספת זכויות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מגרש 11 שכונת אבני חן, אילת

602-0343632

מספר התכנית

0.584 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	194550
קואורדינאטה Y	384575

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	אודם	1	

שכונה אבני חן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40124	מוסדר	חלק		13

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /152 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /152 /6 ממשיכות לחול.	3958	1332	31/12/1991



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				תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	14/11/2016	אייל לוגאסי	27/02/2017	נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין רום גובה, מספר הקומות וקווי הבנין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/10/2016	אייל לוגאסי	10/10/2016		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
	פרטי	אשר גיימס כהן			אילת	משעול תפוז	18			

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6267333		
חוכר	אשר גיימס כהן			אילת	משעול תפוז	18			

(1) כתובת: קריית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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.

(2) כתובת: ת.ד. 200 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 ושינוי במגבלות הבניה למבנה במגרש 11 שכונת אבני חן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) תוספת זכויות בניה על פי סעיף 62א(א) 16א(2)

מאושר : 234 מ"ר

מוצע : 284 מ"ר . סה"כ 50 מ"ר תוספת

2) שינוי בקו בניין על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

מאושר : קו בנין קדמי 5 מטר

קו בנין אחורי 5 מטר

קו בנין צידי שמאלי 5 מטר

קו בנין צידי ימני 4 מטר

מוצע : קו בנין קדמי (מזרחי) 5 מ' , ונקודתי 1 מ' לפי המסומן בתשריט

קו בנין אחורי (מערבי) 4 מטר

קו בנין צידי שמאלי 5 מטר ונקודתי 2.5 מ' לפי המסומן בתשריט

קו בנין צידי ימני 4 מטר

קו בנין תת קרקעי לטובת חצר האנגלית 2.5 מטר מגבול מגרש

3) הגבהת רום גובה לגגות שטוחים על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4א

מאושר : 7 מטר

מוצע : 8.50 מטר

4) שינוי תכסית על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

מאושר : 30%

מוצע : 55%

5) שינוי בהוראות בנוי בדבר ביטול גג רעפים על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

מאושר : 60% גג רעפים

מוצע : 100% גג שטוח

6) מרפסות זיזיות עד גודל 12 מ"ר ליחידת דיור לא יחשבו במניין השטחים המותרים לבניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.584

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

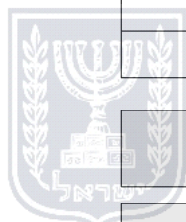
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	234	+50	284		

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'	11

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	584	100
סה"כ	584	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	584.28	100
סה"כ	584.28	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה צמוד קרקע הכולל מרתף ו 2 קומות מעל מפלס הכניסה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניה של מרפסות זיזיות עד 12 מ"ר מעבר לשטחים המותרים לבניה.
ב	בינוי ו/או פיתוח בניית בריכת שחיה וחדר המכונות בקו בניין 1 מטר מגבול החלקה. (עפ"י תכנית מאושרת 6/152/03/2)
ג	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית מרתף עד שטח של 30 מ"ר נטו, בגובה עד 2.20 נטו (למעט ממ"ד שגובהו יהיה לפי תקנות הג"א עדכניות) ושטחו לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים לבניה. עפ"י תכנית מאושרת מס' 6/152/03/2 סעיף 15 תת סעיף ג'. במרתף יותר לתכנן ממ"ד, שירותים, מחסנים, חדרי שירות ומדרגות לרבות מבואה. אוורור המרתף יהיה באמצעים מכניים או ע"י פתיחת חלונות לכיוון החצר האנגלית.
ד	גגות תותר בנייה של גג שטוח בלבד ללא שילוב של גג רעפים. רום גובה מירבי יהיה 8.5 מטר ממפלס הכניסה .
ה	חניה תותר בניית פרגולה עד גובה 2.20 מ' לקירוי החניה בחזית המבנה בקו בנין 0 בשטח עד 30 מ"ר שלא בתחום קווי הבניין.
ו	פיקוד העורף מקלטים יהיו על פי דרישות הג"א . ממ"ד בשטח עד 12.5 מ"ר לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.

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
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות			
									גודל מגרש כללי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	8.5	1	55	314	30 (1)		284	584	11	מגורים א'	מגורים א'
5 (3)	4	5 (2)	4	1	2											

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) תותר בניית מרתף עד שטח של 30 מ"ר נטו, בגובה עד 2.20 נטו (למעט ממ"ד שגובהו יהיה לפי תקנות הג"א עדכניות) ושטחו לא יכלול בחישוב אחוזי הבניה המותרים לבניה.
עפ"י תכנית מאושרת מס' 6/152/03/2 סעיף 15 תת סעיף ג'.

(2) קו בנין נקודתי 2.5 מ'.

(3) קו בנין נקודתי 1 מ'.

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

תכנית שמתוכה ניתן יהיה להוציא היתר בניה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומרי וצבע הבנין.

2. עפ"י תכנית מס' 6/152/03/2

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

1. הברכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה.
2. בחיבור מערכת המים אל הברכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
3. מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.
4. תותר בנית בריכה וחדר מכוונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.

6.4**בינוי ו/או פיתוח**

בניית מרתף בגודל של עד 30 מ"ר לפי תכנית מאושרת 6/152/03/2, גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מטר נטו ותותר פיחת חלונות לחצר האנגלית.

6.5**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תותר בניית פרגולה לקירוי חניה בחזית המבנה בקו בנין 0 בשטח עד 30 מ"ר שלא בתחום קווי הבניין.

6.6**סקר סייסמי**

- א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו 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.

6.7**פסולת בניין**

- 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.

6.8**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה .

