

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0449165

מגרש 175 רובע 6 אילת

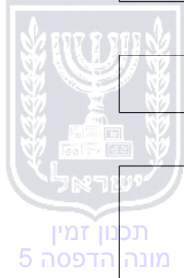
מחוז

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה ושינוי קוו בניה למגרש 175 ברובע 6 , אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
מגרש 175 רובע 6 אילת		

מספר התכנית	602-0449165
-------------	-------------

שטח התכנית	0.511 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

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
קואורדינאטה X	193125
קואורדינאטה Y	383325

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 התבלינים		

שכונה רובע 6-שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	48	

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

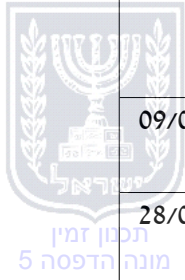
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	שינוי	משנה רק את האמור בתכנית זו	5280	2256	09/03/2004
417 /2 מק/	שינוי	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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/09/2016	אייל לוגאסי	26/01/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	יוחנן ממן			אילת	שחף	5			

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	יוחנן ממן			אילת	שחף	5			
חוכר	שושנה ממן			אילת	שחף	5			

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

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	21	08-6340269	08-6370861	eyalaech@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net

1.9 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 מגבלות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין תת קרקעי לבריכה בגבול עם מגרש שכן ל- 1 מ', מותר 2 מ'. בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 .



2. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר לשטח עיקרי. מותר 180 מ"ר, מוצע 230 מ"ר. בסמכות מקומית עפ"י סעיף 62א (א) 16 (א) (2) .

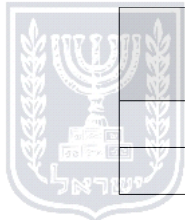
3. שינוי קו בניין נקודתי- מאושר 2 מטר מוצע קו אפס, לצורך בניית מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 .



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.511

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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'	175

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	175

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	511	100
סה"כ	511	100

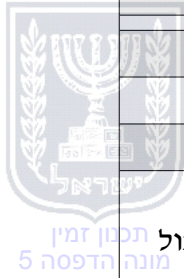
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	511.01	100
סה"כ	511.01	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת 214/03/2 ו- 2/מק/417
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין קווי הבנין עפ"י המסומן בתשריט. קו בניין תת קרקעי לבריכה וחדר מכונות יהיה 1 מטר מגבול המגרש. שינוי קו בניין נקודתי לאפס לצורך הקמת מרפסת ומצללה מעל, על גג החניה . תותר סטייה של עד 40% מקו הבניין עבור קורות, מצללות וגזוסטראות.
ב	חניה תותר חניה בתחום המגרש עד קו בנין 0, עפ"י תב"ע מאושרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי				שרות					
מגורים א'	מגורים א'	175	511	230	(1) 50	280	39 (2)	1	8.5	2	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי

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) 30 מ"ר חניה מקורה

20 מ"ר שירות אחר.

(2) 200 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

(1) תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.

(2) תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/ מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.

(3) במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש.

(4) קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריכת שחייה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

(1) הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרים וצבע הבניין.

(2) חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיותרו 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.

6.3**חניה**

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

6.4**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.

6.5**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.

6.6**תשתיות**

מערכת תשתית: בהתאם לתכנית מס' 214/03/2 ו- 417/מק.



6.6	תשתיות
	כל מערכות התשתיות כגון: מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו', תהיינה תת קרקעית ובאישור הרשויות המוסמכות.

6.7	היטל השבחה
	יוטל היטל השבחה כחוק.

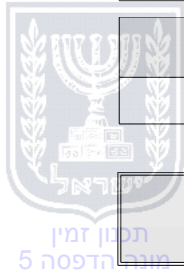
7. ביצוע התכנית

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: יוחנן ממון	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוחנן ממון	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שושנה ממון	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אייל לוגאסי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

