

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0527325

מבנה צמוד קרקע במגרש 192 שכ' שחמון רובע 6 אילת

דרום

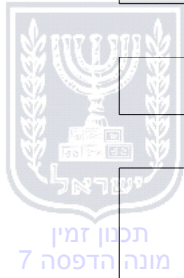
מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מתאר מקומית

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 שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 192 רובע 6 אילת, במסגרת יעוד של מגורים א'. תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין של בריכה וחדר מכוניות, תוספת קומת מרתף, בניית מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה ותוספת זכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה צמוד קרקע במגרש 192 שכל' שחמון רובע 6 אילת

שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	

מספר התכנית 602-0527325

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.395 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 9

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**

193024

קואורדינאטה X

383427

קואורדינאטה Y**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	70	

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	96	

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

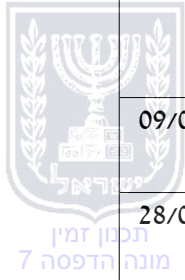
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 את האמור בתכנית זו	5280	2256	09/03/2004
417 / מק /2	כפיפות	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		25/04/2017	אייל לוגאסי	25/04/2017		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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	רויטל ניוסטד			אילת	המואבים	10			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	eyalarch@gmail.com
	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@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**

הוספת זכויות וקומת מרתף ושינוי קו בניין למגרש 192 רובע 6 אילת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין לבריכה וחדר מכונות לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

מאושר: 2 מ'

מוצע: 1 מ' בגבול עם מגרש שכן

2. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א (א) 16א(2)

מאושר: 180 מ"ר,

מוצע: 230 מ"ר

3. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4

מאושר: 2.0 מ'

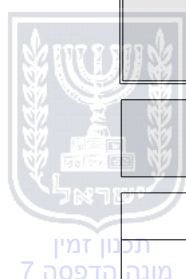
מוצע: 0 לצורך מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה

4. תוספת קומת מרתף לפי סעיף 62א (א) 9

ללא שינוי במפלס ה 0.00 והגובה האבסולוטי של המבנה

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	192

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	395	100
סה"כ	395	100

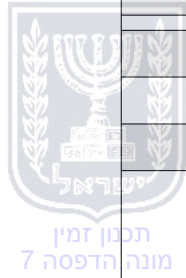
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	394.94	100
סה"כ	394.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים צמוד קרקע
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר סטייה של 0.5 מ' מגובה ה 0.00 המצויין, מתוקף סעיף 6.4.1 בתב"ע 2/מק/417.
ב	בינוי ו/או פיתוח ניתן יהיה להשתמש בקומת המרתף עד 20 מ"ר מסך השטחים העיקריים המותרים לבניה .
ג	חניה תותר חניה בתחום המגרש עד קו בנין 0, עפ"י תכנית מאושרת. יותר שימוש בגג החניה כמרפסת עד קו בנין 0.
ד	קווי בנין קו בניין תת קרקעי לברכה וחדר המכונות יהיה 1 מטר מגבול מגרש.



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 הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים א'	192	395	230	50 (1)	280 (2)	51 (3)	1	2	1	2	2	4	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) 20 מ"ר לשירות יותרו לאחד או לכמה מהשימושים הבאים : מזווה, ח.כביסה מחסנים וממ"ד וניתן יהיה לנצל בקומת המרתף או בקומות מעל בהתאם לצורך.
30 מ"ר לחניה.
- (2) ניתן יהיה להשתמש בקומת המרתף עד ל-20 מ"ר מסך השטחים העיקריים המותרים ..
- (3) 200 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובהתאם לתכנית 2/מק/417 ו-214/03/2.

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

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 מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.3**עיצוב אדריכלי**

1. הועדה 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.

6.4**חניה**

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

6.5**סקר סייסמי**

א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, 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.

6.6**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.

6.7**תשתיות**

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

כל מערכות התשתיות כגון: מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו', תהיינה תת

6.7	תשתיות
	קרקעית ובאישור הרשויות המוסמכות.

6.8	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

