

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0654368

מגרש 173 רובע 6

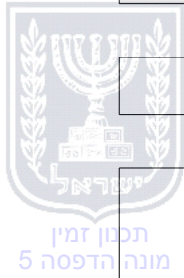
מחוז דרום

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 ושינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 173 ברובע 6 שחמון.



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   | 1.1 |
| מספר התכנית | מספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | מספר התכנית |
|-------------|-------------|

|            |            |     |
|------------|------------|-----|
| שטח התכנית | שטח התכנית | 1.2 |
|------------|------------|-----|

|              |            |     |
|--------------|------------|-----|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | 1.4 |
|--------------|------------|-----|

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****אילת**

193073

**קואורדינאטה X**

383375

**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 | 59       |       |

**שכונה** רובע 6**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 40130    | מוסדר   | חלק           | 44                  |                   |

**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

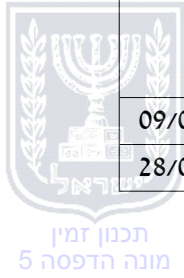
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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   |           | 5280               | 2256                    | 09/03/2004 |
| 2 / מק/ 417       | שינוי   |           | 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                   | 10/06/2018  | אייל לוגאסי | 10/06/2018  |                | 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 | אלי פרץ |            |          | חדרה | כ"ט בנובמבר | 19  |       |     | eli1974eli@gmail.com |

**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 |     | eyalarch@gmail.com           |
| מודד מוסמך  | מודד      | ויטלי סוסניצקי | 903        | 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 קו בנין

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

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

מאושר: 180 מ"ר שטח עיקרי

מוצע: 230 מ"ר שטח עיקרי

(2) שינוי קו בנין תת קרקעי לברכה וחדר המכונות עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4

מאושר: 2 מטר

מוצע: 1 מטר

(3) קו בנין למרפסת ומצללה מעל החניה המקורה עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4

מאושר: 2 מטר

מוצע: 0

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

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 173     |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 477 | 100    |

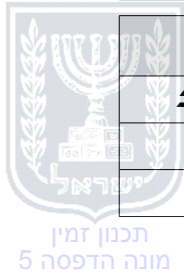


## מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------|-----|--------|
| סה"כ | 477 | 100    |

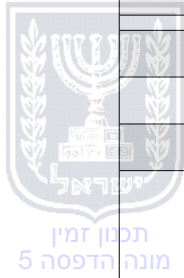
## מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 476.7     | 100          |
| סה"כ      | 476.7     | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                         |
|       | בית פרטי צמוד קרקע, 2 קומות                                                                                     |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                          |
| א     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>תותר בניית בריכת שחיה וחדר מכונות בקו בניין תת קרקעי 1 מטר מגבול מגרש.               |
| ב     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>יותר שימוש בגג החניה המקורה עד קו בניין 0 כמרפסת , כמו כן יותר לקרות המרפסת בפרגולה. |
| ג     | <b>חניה</b><br>תותר בניית חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר בתחום המגרש עד קו בניין 0.                                  |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| חניה-כלול<br>בסך<br>השטחים<br>(%) | קו בנין<br>(מטר) |       |             |            | מספר קומות | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                   |                    | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | ייעוד     |                   |
|-----------------------------------|------------------|-------|-------------|------------|------------|---------------------------------------------|-----------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------|-----------|-------------------|
|                                   | קדמי             | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |            |                                             |           | מעל הכניסה<br>הקובעת | סה"כ שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה הקובעת |                    |         |           | גודל מגרש<br>כללי |
|                                   |                  |       |             |            |            |                                             |           |                      |                   | שרות               | עיקרי              |         |           |                   |
| 30 מ"ר                            | 2                | 4     | 2           | 2          | 2          | 8.5                                         | 1         | 280                  | 50                | 230                | 477                | 173     | 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



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.  
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. 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 שיתורו 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****ביוב**

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

**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****תשתיות**

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

6.8

## תשתיות

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

6.9

## היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 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