

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0315291

מגרש 210 שכונת מאפיה, אילת

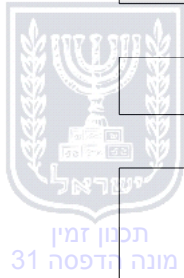
מחוז דרום

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 הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בסמטת עופרים , בתוספת זכויות בניה ושינוי מגבלות הבניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 210 שכונת מאפיה, אילת

602-0315291

מספר התכנית

0.793 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

א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א)
סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6,
א62 (א) סעיף קטן 8

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 195025
קואורדינאטה Y 385700

1.5.2 תיאור מקום

מבנה מגורים בסמטת עופרים 110, שכ' המאפיה

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	סמ עופרים	110	

שכונה מאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק		10-11, 19, 21-22, 58

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 31



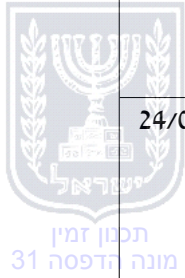
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
17 /110 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /110 /17 ממשיכות לחול.	6404	3535	24/04/2012



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	01/11/2018	אייל לוגאסי	09: 22 01/11/2018	נספח מנחה ומחייב לעניין קווי בנין ומס' הקומות	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	17/10/2018	זידאן זאהר	09: 05 01/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/03/2019	אייל לוגאסי	10: 50 13/03/2019		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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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	יוסף גולי			אילת	מקור החסידה (1)	2			yosefguli@gmail.com
	פרטי	עליזה גולי			אילת	מקור החסידה (1)	2			yosefguli@gmail.com
	פרטי	שלו גולי			אילת	מקור החסידה (1)	2			yosefguli@gmail.com
	פרטי			פלג דורות יזמות והשקעות בע"מ	אילת	(2)				hbar1818@gmail.com
	פרטי			ציינה גייד השקעות בע"מ	אילת	מקור החסידה	2			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1700.

(2) כתובת: ת.ד. 4016.

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
מהנדס	יועץ תחבורה	זידאן זאהר	118890		אילת	רוזמרין	2	054-3099300		avi.arch19@gmail.com
מודד	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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, תוספת יח"ד ושינוי מגבלות בניה ללא שינוי בשימושים המותרים. הריסת מבנה קיים ובנייה מחדש.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 31

(1) ניווד שטחי שירות ממתחת לקרקע למעל הקרקע (לא כולל שטחי חניה) עפ"י סעיף קטן 62 א (א) סעיף קטן 6. מאושר: 58 מ"ר (10%) שירות מתחת לקרקע מוצע: 58 מ"ר מעל הקרקע

(2) תוספת שטח עקרי ושירות למגורים מעל הקרקע עפ"י תוספת זכויות מכוח "תוספת כחלון" עפ"י חוק התכנון והבניה והוראת שעה התשע"ו - 2015 סעיף 151(ב3) לחוק. מאושר: 1158 מ"ר עיקרי (200%), 232 מ"ר שירות (40%), סה"כ 1390 מ"ר מעל הקרקע מוצע: 1390 מ"ר עיקרי, 336 מ"ר שירות (58+278), סה"כ 1726 מ"ר מעל הקרקע

(3) תוספת 100% (579 מ"ר) שטחי שירות תת קרקעי עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15. מאושר: 579 מ"ר לחניון מוצע: 1158 מ"ר לחניון

(4) הגדלת מס' יחידות הדיור עפ"י סעיף קטן 62 א (א) סעיף קטן 8. מאושר: 14 יח"ד מוצע: 24 יח"ד

(5) שינוי קו בניין עפ"י סעיף קטן 62 א (א) סעיף קטן 4. מאושר: קו בניין אחורי 3 מ' מוצע: קו בניין אחורי 2 מ' ו-1.3 מ' לגזוסטראות

(6) שינוי תכסית עפ"י סעיף קטן 62 א (א) סעיף קטן 5. מאושר: 50% מוצע: 56%

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

7) קביעת הוראות לעניין הריסת המבנה עפ"י סעיף קטן 62 א (א) סעיף קטן 19 הריסת מבנה קיים לצורך מימוש תכנית זו.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שטח ציבורי פתוח	87	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים ותיירות	210	להריסה
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	87	להריסה
מגורים ותיירות	210	להריסה
שטח ציבורי פתוח	87	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב א'	579	73.11
שצ"פ	213	26.89
סה"כ	792	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	579.2	73.08
שטח ציבורי פתוח	213.39	26.92
סה"כ	792.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות תכנית זו מתייחסת לשימוש מגורים בלבד, ההוראות בהתאם לתכנית מאושרת 17/110/03/2.
ב	בינוי ו/או פיתוח (1) לפחות 30% מהדירות יהיו דירות 3 חדרים או יותר, ששטחן לא יפחת מ 70 מ"ר. (2) שטחן של יתר הדירות יהיה לשיקול דעתו של היוזם, אולם לא יפחת מ 50 מ"ר. (3) אל אף האמור לעיל, יותרו עד 10% מהדירות כדירות סטודיו או דירות 2 חדרים בשטח הקטן מ 50 מ"ר וזאת על מנת לאפשר גמישות תכנונית.
ג	בינוי ו/או פיתוח השימושים המותרים בקומות התת קרקעיות יהיו לחניה, חדרים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות, מעליות, מחסנים, ממ"דים וכ"ד.
ד	בינוי ו/או פיתוח תחויב נסיגה של 2-3.5 מטר בשתי הקומות העליונות לרבות המרפסות. תותר מצללה על הגג מחוץ לתחום הנסיגה בגובה קומה אחת.
ה	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית גזוסטראות בקו בניין אחורי 1.3 מ'
ו	הריסות ופינויים מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
ז	עיצוב פיתוח ובינוי גמר המבנה בהתאם להנחיות מרחביות לשכונת המאפיה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השטח מיועד לגינון, פיתוח נופי וגינון משחק שכונתיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר בניה בתחום השטח למעט פרגולות ומתקני משחק לילדים.

4.2	שטח ציבורי פתוח
ב	בינוי ו/או פיתוח הקמת חדרי שנאים, כל חדר שנאים של עד 75 מ"ר.



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	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ותיירות	מגורים ותיירות	210	579	1390	336		1158	2884	56	24	6	2	3	3	(1) 2	0

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:

תכנית זו מתייחסת לשימוש מגורים בלבד. במידה ויבחר שימוש אחר כגון מלונאות עממית ואכסניות או דירות נופש, יש לפעול בהתאם לתכנית מאושרת 17/110/03/2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין לגזוסטראות 1.3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

היתרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה. עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

הוראות בינוי יהיו על פי תכנית זו ובהתאם לחוברת עיצוב עירונית מאושרת ע"י הוועדה המקומית שתעודכן מעת לעת.

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

עיצוב החזיתות ופני המעטפת החיצונית של הבנינים בכל הקשור לחומרי חיפוי גמר הקירות, תאור אופי וגודל של רכיבים אדריכליים כגון מרפסות קונזוליות בולטות, מרפסות בנסיגה, פתחים, מעקות, סיומת המבנה, גוונים, שילוב חומרים וכד' יתן וכן התייחסות כללית לפיתוח בכל הקשור לחומרים, הכל יהיה על פי חוברת הנחיות לעיצוב שאושרה ע"י מליאת המועצה ובאישור של מהנדס הוועדה.

6.3**חניה**

החניה תהיה תת קרקעית, בגבולות המגרש, בהתאם לנספח התנועה והחניה ועל פי מדיניות הוועדה בחוברת עיצוב עירוני לשכונת הכוללת המייחס לתקן חניה מופחת.

6.4**סקר סייסמי**

סיכונים סייסיים - 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.

6.5**תשתיות**

כללי:

- (1) מערכת התשתיות בהתאם לתכנית מס 17/110/03/2
- (2) כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו

(קיים או מוצע) 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו



6.5	תשתיות
	(קיים או מוצע) 35 מ' אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.6	פסולת בניין
	א) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מרוכז. ב) תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מרוכז כדין.

6.7	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	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער למימוש תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

