

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0640755

מגרש 32, משעול הלשם, אילת

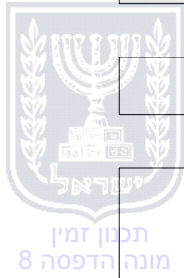
מחוז דרום

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, תוספת יח"ד קטנה ושינוי בקו בניין ותכסית .
זאת בסמכות מקומית וללא שינוי ביעוד הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מגרש 32, משעול הלשם, אילת

602-0640755

מספר התכנית

0.564 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) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 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

נושא התכנית



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

אילת

קואורדינאטה X

194650

קואורדינאטה Y

384550

1.5.2 תיאור מקום

משעול לשם 4, בשכונת אבני חן, אילת.

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	לשם	4	

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	34	

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
6 /152 /03 /2	החלפה		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				איריס חכם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איריס חכם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	22/07/2018	איריס חכם	13: 12 30/07/2018	בינוי מנחה ומחייב לגבי גובה המבנה וקווי הבנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/06/2018	איריס חכם	00: 59 19/06/2018		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



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	בנימין גמליאלי			אילת	לשם	32	050-2003301		rachel.z.gamlieli@gmail.com
	פרטי	רחל גמליאלי			אילת	לשם	32	050-2003301		rachel.z.gamlieli@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בנימין גמליאלי			אילת	לשם	32	050-2003301		rachel.z.gamlieli@gmail.com
בעלים		רחל גמליאלי			אילת	לשם	32	050-2003301		rachel.z.gamlieli@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	איריס חכם	22784		אילת	המדיינים	10	053-4499600		iris3arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

התכנית מציעה שינויים בזכויות ומגבלות הבניה במבנה קיים, בסמכות מקומית וללא שינוי ביעוד הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למבנה קיים בשטח עיקרי

עפ"י סעיף 62א(א) 16(א) 1(1).

מותר: 225.6 מ"ר (40% * 564 שטח הקרקע)

מוצע: 50 מ"ר

סה"כ: 275.6 מ"ר

2. תוספת יח"ד קטנה בשטח של 30 מ"ר ברוטו עפ"י סעיף 62א(א) 8

3. שינוי קווי בניין עפ"י המסומן בתכנית הבינוי עפ"י סעיף 62א(א) 4.

4. שינוי תכנית עפ"י סעיף 62א(א) 9 מאושר: 30%, מוצע: 40%



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	564	100
סה"כ	564	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	563.72	100
סה"כ	563.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבניה צמודת קרקע.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. צורת הגג - לפחות 60% מסה"כ שטחי הגגות של כל בנין יבוצעו כגג רעפים ויתרם בגגות שטוחים שיתוכננו כך שיוכלו לשמש כמרפסות גג במפלס שקיים בו גם שימוש למגורים. ב. חומר קירות חוץ - במקרה של מבנה קונבנציונאלי חומר הבניה העיקר וצורת הגימור יהיו בטיח + צבע או ציפוי קרמי או באבן או בלבנים, לא יותר גימור בשפריץ. יותר שימוש בחומר נוסף בתנאי ששטחו אינו עולה על 10% משטח חזית כלשהיא. צורת הגימור ואחידות הטיפול בחזיתות יניחו את דעתם של הועדה המקומית/מהנדס הועדה מבחינת העיצוב הארכיטקטוני. תותר הקמת בניינים מעץ. במקרה זה הגימור יהיה בציפוי עץ מעובד שעבר טיפולים כימיים להגנה נגד דליקה באישור כיבוי אש. גמר חיצוני יהיה צבע. יותר שילוב של חומר נוסף בשיעור של עד 10% משטח המעטפת. תוספת בניה למבנה קיים יהיה עפ"י גמר המבנה הקיים במגרש. ג. דוודי שמש, מצננים ומכלי מים רזרבי - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג הדודים המצננים ומיכלי מים רזרבי (200 ליטר) יוסתרו בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג באופן אסתטי שישביע את רצון הועדה המקומית. ד. מחסן חצר - יותר בקו בנין 0 בלבד ששטחו לא יעלה על 4.5 מ"ר ויהיה מחומרים קלים כגון פלסטיק או עץ. ה. שערים חניות וגדרות - עיצוב החניות הפרטיות והגדרות בחזית הבית יהיה אחיד לכל השכונה ויבוצע לפי פרטים שהוכנו על ידי מתכנן נוף של השכונה. ו. קירות תמך - גדרות - כל קירות התמך/גדרות יהיו מאבן גרניט אילתית ובהתאם לתכנית פיתוח מאושרת. ז. מיכל גז ודלק - מיכלים ביתיים של גז ודלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו באופן שלא יהיו נראים מהכביש. ח. הגובה המרבי - הכולל המותר ימדד ממפלס ה-0.00+ ועד למפלס קצה מעקה גג עליון באזור של גג שטוח, או באזור של גג רעפים -עד לרכס גג הרעפים או נקודת השיא שלו. מפלס ה-0.00+ הוא מפלס מקסימלי להתייחסות ולהגדרת המעטפת המותרת, וגובהו האבסולוטי 26.41. אולם אין הכרח שמפלס הכניסה או כל מפלס אחר בבית יבוצעו במפלס ה 0.00 דוקא. מפלס ה 0.00+ המופיע בתכנית היא נקודת הגובה המוחלטת למדידה של גובה הבניין המותר עפ"י תכנית זו. גובה בגגות שטוחים 7.0 מ' ובגג רעפים 8.0 מ'. (ואם יחפוץ המשתכן לבצע מפלס שימושי נמוך יותר מ 0.00+ יגדל בפועל הגובה הפנימי המותר למבנה במסגרת מגבלות הגובה האבסולוטי של אותו מגרש. ט. מרתפים - תותר בנית מרתפים עד שטח של מקס' 30 מ"ר ובתנאי שהגובה מדוד רצפה/תקרת בטון לא יעלה על 2.20 מ', כל חלק שיעבור את הגובה המותר יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים למגורים. לא תותר גישה מהמרתף לחצרות החיצוניים- יותר איורור מיכני או פתחים (תעלות ו/או צינורות ששטחם לא יעלה על סה"כ של 1.5 מ"ר. הגישה למרתף, כהגדרתו בחוק התכנון, במדרגות פנימיות בלבד, לא תותר דלת חיצונית.

4.1

מגורים א'

י. מצללות - בחזית הרחוב תותר מצללה לחניה בקו בנין 0. בחזית אחורית מזרחית תותר פרגולה בקו בנין 0 מעץ ו/או מתכת.
יא. ההוראות לעיל הן בהתאם לתכנית 6/152/03/2.

ב

בינוי ו/או פיתוח

א. יחידות דיור - במגרש יחידת מגורים עיקרית ויחידת דיור קטנה בשטח של עד 30 מ"ר ברוטו.
ב. בריכת שחיה - לא מקורה יותרו מחוץ לקווי הבניה אך במרחק שלא יפחת מ-1 מ' מגבול החלקה (מבלי לשנות את המפלסים המותרים לפיתוח). מתקני עזר, משאבות, מסננים וכיוצ"ב לבריכות השחיה יוסתרו בתוך המבנה או מתחת לקרקע שבסמוך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					
מתחת לכניסה הקובעת	מפלס הקובעת	8 (3)	3.54	2 (2)	40	48.86	275.6	44.01 (1)			275.6	564	32	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי. תותר הבלטת ארגזי רוח, כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד 0.5 מ' מעבר לקווי הבנין.

ב. מפלס +0.00- הוא מפלס מקסימלי להתייחסות ולהגדרת המעטפת המותרת, וגובהו האבסולוטי 26.40.

אולם אין הכרח שמפלס הכניסה או כל מפלס אחר בבית יבוצעו במפלס ה 0.00 דוקא.

מפלס ה +0.00- היא נקודת הגובה המוחלטת למדידה של גובה הבניין המותר עפ"י תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) המרתף לשימוש מקלט ושטחי עזר, קיימים ומאושרים ע"י היתר בניה, לא יחושבו במניין השטחים. ובלבד שגבהם לא יעלה על 2.20 מ'..

(2) מבנה מגורים + יח"ד קטנה עד 30 מ"ר ברוטו..

(3) ממפלס ה 0.00 = 26.40.

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

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.
- בשטחי הבניה יחושבו כל שטחי הקומות כולל שטח עליית הגג בתחום שבו גובהו נטו הוא 2 מ' לרבות קומת עמודים ולמעט מקלט עד 10 מ"ר ומרתף שלגובהו לא יעלה על 2.2 מ', סככה לרכב עד 20 מ"ר, מרפסת גג שאינה מקורה ומעקה עד 1.1 מ', כרכובים עד לבליטה 0.5 מ' (גג שטוח) ועד 1.20 מ' (גג רעפים).

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בקו בנין 0 לחזית קדמית. סה"כ 2 חניות.

6.3**תשתיות**

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

תשתיות חשמל

הוראות בנייה ופיתוח

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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

(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, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.4**היטל השבחה**

יוטל היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

