

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0324152

מגרש 320 שכונת המאפיה, אילת

מחוז

דרום

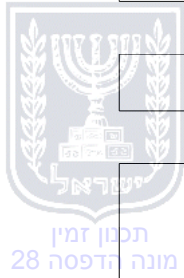
מרחב תכנון מקומי

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

מגרש 320 הממוקם בסמטת עופרים בשכונת המאפיה באילת. התכנית הנוכחית מציעה תוספת של זכויות הבניה לטובת מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, ניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת, הגדלת מסי יח"ד, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 320 שכונת המאפיה, אילת
------------------------	-----------	-----------------------------

מספר התכנית	602-0324152
-------------	-------------

שטח התכנית	0.513 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (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
קואורדינאטה X	195000
קואורדינאטה Y	385625

1.5.2 תיאור מקום

סמטת עופרים שכונת מאפיה

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		

שכונה מאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק	32	

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 ממשכיות 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		10/07/2018	אייל לוגאסי	09: 12 25/07/2019	נספח מנחה ומחייב לעניין מספר הקומות, קווי הבנין ותמהיל הדירות	לא
חניה	מנחה	1: 200	1	14/07/2018	זאהר זידאן	10: 49 06/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/07/2015	אייל לוגאסי	09: 08 25/07/2019		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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	אביתר הכהן			רעננה	הורד (1)	13	09-7743001	09-7740011	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 97.

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	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		אילת	רוזמרין	2	054-3099300		avi.arch19@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 במגרש 320.
תוספת שטח למגורים, תוספת יח"ד, ניווד שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ושינוי מגבלות בניה ללא שינוי בשימושים המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) תוספת שטח עיקרי ושירות למגורים מעל הכניסה הקובעת 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש, לפי תוספת זכויות מכוח "תוספת כחלון" לפי סעיף 151(ב3) לחוק, הוראות שעה התשע"ו-2015. מאושר: 1026 מ"ר שטח עיקרי (200%), 410 מ"ר שירות (80%), סה"כ 1436 מ"ר מעל הכניסה הקובעת מוצע: 1232 מ"ר שטח עיקרי, 492 מ"ר שטח שירות, סה"כ 1724 מ"ר מעל הכניסה הקובעת

2) תוספת 100% (513 מ"ר) שטחי שירות לטובת חניון תת קרקעי עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 15. מאושר: 100% (513 מ"ר) לחניה מוצע: 200% (1026 מ"ר) לחניה

3) שינוי קו בנין עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 4 מאושר: קו בנין צדי- 3 מ', קו בנין אחורי- 4 מ' מוצע: קו בנין צדי- 2.5 מ', קו בנין אחורי- 2-3 מ' לפי המסומן בתשריט

קו בנין עילי לגזוסטראות בלבד: אחורי 1.0 מ'.

4) שינוי תכסית עפ"י סעיף 62 א (א) 5 מאושר: 50% מוצע: 53%

5) ניווד שטחי שירות עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 9 מאושר: 308 מ"ר (60%) שטח שירות מתחת לקרקע מוצע: 103 מ"ר מתחת לקרקע (20%) ו- 205 מ"ר (40%) מעל הקרקע (סה"כ מעל הקרקע: 205+492=697 מ"ר)

6) תוספת 4 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) 9 לחוק וסעיף 9(2) לתקנות סטייה ניכרת מהתכנית. תוספת 6 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) 8 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סה"כ מאושר : 12 יח"ד

סה"כ מוצע : 22 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ותיירות	320

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב א'	513	100
סה"כ	513	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	513.43	100
סה"כ	513.43	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ותיירות	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים או מלונאות עממית ואכסניות או דירות נופש	
הוראות	4.1.2
הנחיות מיוחדות	א
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. תוספת השטח עבור הזכויות שהוספו במסגרת הקלת כחלון הינה רק עבור תוספת יח"ד המבוקשות בתכנית.	
עיצוב אדריכלי	ב
על פי חוברת המדיניות לתכנון שכונת המאפיה ועל פי שינוייה מעת לעת.	
בינוי ו/או פיתוח	ג
1. התוספת המבוקשת לשטח שירות תת קרקעי לפי סעיף 62 א (א) 15 לחוק ישמשו בקומה התת-קרקעית לחניה, חדרים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות, מעליות, מתקנים ותמיכת ממ"דים. 2. הזכויות המבוקשות לניוד ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע על פי סעיף 62 א (א) 9 ישמשו בקומה מעל הקרקע לממ"דים, מבואות וחדרי מדרגות, פירי מעלית, מחסנים ביתיים וחדרי שירות. 3. תוספת הזכויות (20%) לפי כחלון, מיועדת עבור 4 יחידות הדיור שנוספו לפי תקנות שבס (30%). תוספת זו מותנית במימושה למגורים בלבד ולא לשימושים האחרים המותרים בתכנית המאושרת.	
בינוי ו/או פיתוח	ד
תחוייב נסיגה של 2-3.5 מ' בשתי הקומות העליונות, בהתאם לתכנית הבינוי. תותר מצללה על הגג מחוץ לתחום הנסיגה בגובה קומה אחת.	
הוראות בינוי	ה
(בהתאם לתקנות שבס, שטחן הממוצע של כלל הדירות במגרש, לאחר מתן ההקלה, יעלה על 80 מ"ר. 2) בהתאם לסעיף 151(ב3) לפחות מחצית מיח"ד (2 יח"ד מתוך 4), שיוספו מעבר למותר לפי תכנית, יהיו יח"ד ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר ושטחה של כל יח"ד חדשה שתיוסף מעבר למותר לפי תכנית לא יעלה על 120 מ"ר.	

מגורים ותיירות	4.1
חניה	ו
קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכוניות, ח. משאבות, מאגר מים, גרטרור, מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות, ח. שנאים וחדרי חשמל.	



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						קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
מגורים ותיירות	מגורים ותיירות	320	513	1232	697		1129 (1)	3058	53	22	6	2	2.5	2.5	2 (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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קו בנין עילי לגזוסטראות 1 מטר.

ב. זכויות הבניה שניתנו בתוספת כחלון מיועדת ל- 4 יחידות הדיור שנוספו לפי תקנות שבס.

ניתן להשתמש בזכויות הבניה לשירות שנוספו מכוח הקלת "כחלון" גם מחוץ ליחידות הדיור שנוספו מכוח תקנות "שבס" ובלבד ששטחים אלו ישויכו ליח"ד אלו וישמשו למעברים, מדרגות, הגדלת הלובי וכל שטח אחר בבנין, שאינו עיקרי, לשימוש משותף של הדיירים ולצורך הכללת יחידות הדיור הללו במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 103 מ"ר שירות

1026 מ"ר חניון.

(2) קו בנין עילי לגזוסטראות בלבד: 1 מ'.

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

- (1) היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה. בין השאר ייקבע תנאי להיתר בניה חחות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה / מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים במגרש.
- (2) עיצוב אדריכלי יהיה על פי תכנית זו ובהתאם לחוברת עיצוב עירונית מאושרת ע"י הוועדה המקומית שתעודכן מעת לעת.

6.2**חניה**

החניה תהיה בגבולות המגרש, בהתאם לנספח התנועה והחניה ועל פי מדיניות הוועדה בחוברת עיצוב עירוני לשכונה הכוללת המתייחס לתקן חניה מופחת.

6.3**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.

6.4**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 הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מרוכז כדין.

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 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.

6.5

תשתיות

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.

6.6

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

ל"ר