

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0436931

מגרש 310 שכונת מאפייה, אילת

מחוז

דרום

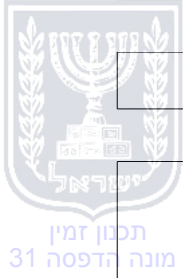
מרחב תכנון מקומי

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 310 הממוקם בסמטת עופרים בשכונת המאפייה 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 מס' יח"ד, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות הבינוי.



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 310 שכונת מאפייה, אילת

שם התכנית

602-0436931

מספר התכנית

0.481 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) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (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	195025
קואורדינאטה Y	385625

1.5.2 תיאור מקום

סמטת עופרים, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	125	סמ עופרים	אילת

מאפיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק	31	

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

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל לוגאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגאסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מנחה ומחייב לעניין קווי הבנין, מספר הקומות ותמהיל הדירות	14: 09 21/05/2019	אייל לוגאסי	21/05/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 45 22/05/2019	זאהר זידאן	22/05/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		10: 13 20/01/2020	אייל לוגאסי	27/10/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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			איי ליב יזמות ובניה בע"מ	אילת	שד התמרים) (1		054-6887099		ikahoch1@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: התכנית מוגשת ע"י עו"ד בשמם של הבעלים על פי ייפוי כח לפי החוק.

שקיבל מאותם בעלי עניין בקרקע המחויבים על פי החוק..

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@gm ail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		אילת	רוזמרין	2	054-3099300		avi.arch19@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.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 בניה ושינוי מגבלות בניה במגרש 310 תוספת שטחים למגורים, תוספת יח"ד, ניווד שטחי שירות ממתחת להכניסה הקובעת אל מעל ההכניסה הקובעת ושינוי מגבלות בניה ללא שינוי בשימושים המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 31

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: 962 מ"ר עיקרי (200%), 385 מ"ר שירות (80%), סה"כ 1347 מ"ר מעל הכניסה הקובעת מוצע: 1154 מ"ר עיקרי, 462 מ"ר שירות, סה"כ 1616 מ"ר מעל הכניסה הקובעת

2) תוספת 100% (481 מ"ר) שטחי שירות לטובת חניון תת קרקעי עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15. מאושר: 481 מ"ר מוצע: 962 מ"ר

3) שינוי קו בנין עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4 מאושר: קו בנין צידי 3 מ', קו בנין אחורי 4 מ' מוצע: קו בנין צידי 2 מ', קו בנין אחורי 2 מ' וקו בנין עילי לגזוסטראות בלבד: 1.0 מ' מגבול מגרש.

4) שינוי תכנית עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5. מאושר 50% מוצע 70%

5) ניווד 40% שטחי שירות עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 9. מאושר: 60% (289 מ"ר) מתחת לכניסה הקובעת, מוצע: 20% (96 מ"ר) מתחת לכניסה הקובעת ו 40% (193 מ"ר) מעל הכניסה הקובעת

6) תוספת 3 יח"ד עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) (9) לחוק וסעיף 92(9) לתקנות סטייה ניכרת מתכנית. תוספת 6 יח"ד עפ"י סעיף בחוק 62 א (א) 8 לחוק. סה"כ מאושר: 11 יח"ד, סה"כ מוצע: 20 יח"ד

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

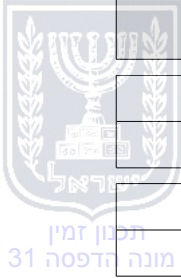
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ותיירות	310
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ותיירות
	תאי שטח כפופים
	310

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	481	אזור משולב א'
100	481	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	481.15	מגורים ותיירות
100	481.15	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	שימושים
	מגורים או מלונאות עממית ואכסניות או דירות נופש
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות תוספת הזכויות במימושן לשימוש מגורים בלבד. ההוראות בהתאם לתכנית מאושרת 17/110/03/2.
ב	עיצוב אדריכלי על פי חוברת המדיניות לתכנון שכונת המאפיה ועל פי שינוייה מעת לעת.
ג	בינוי ו/או פיתוח 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 3 יחידות הדיור שנוספו לפי תקנות שבס (30%). תוספת זו מותנית במימושה למגורים בלבד ולא לשימושים האחרים המותרים בתכנית המאושרת.
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	הוראות בינוי (1) בהתאם לתקנות שבס, שטחן הממוצע של כלל הדירות במגרש, לאחר מתן ההקלה, יעלה על 80 מ"ר. (2) בהתאם לסעיף 151(ב) לפחות מחצית מיח"ד (2 יח"ד מתוך 3), 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.
ו	חניה קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכונות, ח. משאבות, מאגר מים, גנרטור, מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות, ח. שנאים וחדרי חשמל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	2	2	2	2 (2)	6	20	70	2867	1058 (1)		655	1154	481	310	מגורים והיירות	מגורים והיירות	

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- 3 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) 962 מ"ר - חניה תת קרקעית

96 מ"ר לשירות אחר.

(2) חניון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(1) היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה. בין השאר ייקבע תנאי להיתר בניה חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה / מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים במגרש.</p> <p>(2) עיצוב אדריכלי יהיה על פי תכנית זו ובהתאם לחוברת עיצוב עירונית מאושרת ע"י הוועדה המקומית שתעודכן מעת לעת.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בגבולות המגרש, בהתאם לנספח התנועה והחניה ועל פי מדיניות הוועדה בחוברת עיצוב עירוני לשכונה הכוללת המתייחס לתקן חניה מופחת.</p>
6.3	סקר סייסמי
	<p>סיכונים סייסמיים - עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.4	פסולת בניין
	<p>(א) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מרוכז.</p> <p>(ב) תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מרוכז כדין.</p>
6.5	תשתיות
	<p>כללי:</p> <p>(1) מערכת התשתיות בהתאם לתכנית מס 17/110/03/2</p> <p>(2) כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>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,</p> <p>בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום.</p>

6.5	תשתיות
	<p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה .</p> <p>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.</p>

6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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.

