

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0705350

מגרשים 1202-12076 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

תא שטח 176 ממוקם לאורך רחוב האלמוגים שבשכונת המאפיה. השכונה נמצאת בין שדרות התמרים לבין רחוב חטיבת הגולני במרכז העיר אילת. התכנית הנוכחית מציעה איחוד של שני תאי השטח 12076 ו-1202 לתא שטח אחד, 176. כמו כן התכנית קובעת קווי בניין בהתאם לאיחוד המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגרשים 1202-12076 שכונת המאפיה אילת

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

602-0705350

מספר התכנית

2.603 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 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	195200
קואורדינאטה Y	385800

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האלמוגים שכונת 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		האלמוגים	אילת

שכונה מאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40009	מוסדר	חלק		176

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
26/11/2018	3598	8010	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0394437 ממשיכות לחול.	שינוי	602-0394437



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 15 21/05/2020	אייל לוגאסי	13/12/2018	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09: 15 21/05/2020	אייל לוגאסי	13/12/2018	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			נווה צדק אילת בע"מ	אילת	(1)				hbar1818@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) 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@gm ail.com
מודד	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 19

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

איחוד וחלוקה של מגרש 1202 ומגרש 12076 בהסכמת כל הבעלים וקביעת קווי בניה בהתאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) איחוד של מגרש 1202 ומגרש 12076 עפ"י סעיף 62א (א) (1)

(2) קביעת קווי בניין בעקבות איחוד המגרשים עפ"י סעיף 62א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	176

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	2,603	100
סה"כ	2,603	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,603.28	100
סה"כ	2,603.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים או דירות נופש או משרדים מעל קומת קרקע מסחרית. בכל מגרש יותר שימוש אחד בלבד - תכנית זו מתייחסת לשימוש מגורים מעל קומת מסחר בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תחוייב ארכדה מוצלת בחזית לרחוב האלמוגים.
ב	בינוי ו/או פיתוח יותר להקים מבנים למגורים מעל קומת קרקע מסחרית.
ג	בינוי ו/או פיתוח תחוייב נסיגה של 2-3.5 מטר בשתי הקומות העליונות. תותר מצללה על הגג מחוץ לתחום הנסיגה בגובה קומה אחת. גובה הקומה המסחרית תהיה 6 מטר.
ד	חניה קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכוונות וכד'. קו בניין תת קרקעי עבור חניה יהיה אפס מכל הצדדים ובכל המגרשים עפ"י תב"ע מאושרת 17/110/03/2.



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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
0	0	(2)	3		8 (1)	116	60	8573	715		1061	6797	2603	176	מגורים ומסחר
0	0	(2)	3		1		60	1081	13		377	691	2603	176	מסחר ומגורים
0	0	0	0	2				4472	4472				2603	176	חניון ומגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) במבנים שאינם מעל הקומה המסחרית, יותרו 9 קומות מגורים ללא שינוי ברום גובה האמור.
- (2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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.

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' יכן יתייחסות כללית לפיתוח בכל הקשור לחומרים חיבור בין קומת המסד המסחרית לשטח הציבורי, הכל יהיה על פי חוברת הנחיות לעיצוב שאושרה ע"י מליאת המועצה ובאישור של מהנדס הוועדה.

6.3

סקר סייסמי

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.

6.4

פסולת בניין

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

6.5

תשתיות

כללי- 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.



6.5	תשתיות
	<p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת</p> <p>חשמל-מחוז דרום.</p> <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</p> <p>- מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p>

6.6	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>

6.7	ביוב
	<p>תנאי לקבלת טופס 4 למבנה - חיבור למערכת ביוב עירונית קיימת והצגת פתרון קצה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

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



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.

