

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0713198

תורמוס אילת מגרשים 113,114,115

מחוז

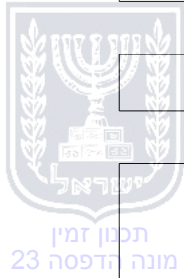
דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/03/2021

להפקיד את התכנית

14/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בשלושת המגרשים היתר לשלוש דירות, באתר החלו בעבודות הבניה. הדירות פונות אל שמורת הטבע ממזרח המטפסת מעלה.

גודל המגרש מאפשר תוספת של יחידות גג מעל הדירות הקיימות בהיתר כך שיתאים לבינוי בסביבה, המבנים מסביב מבנה פטיו דו קומתיים או מבני מגורים בני 5-6 קומות, וכך לנצל את משאבי הנוף והתשתיות הקיימים.

בתכנית זו מבוקש : איחוד המגרשים, שינוי קווי הבנין בקומה העליונה בהתאם למאושר בקומה התחתונה במסגרת הגובה המותר כיום, תוספת 3 דירות גג ותוספת שטחי בניה לצורך הקמת דירות אלה. שטחים המותרים לכל מגרש הינם 160 מ"ר ובסך הכל 480 מ"ר.

מבוקשת הגדלה של 360 מ"ר עבור שלושת היחידות הנוספות וכן השלמת שטחי שרות נלווים בהיקף שטח של 170 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תורמוס אילת מגרשים 113,114,115

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

602-0713198

מספר התכנית

1.163 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	192882
קואורדינאטה Y	383871

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אילת - חלק מתחום הרשות : אילת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	תורמוס	12	
אילת	תורמוס	10	
אילת	תורמוס	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40126	מוסדר	חלק	8-10	

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

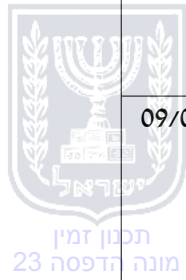
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/ מק/ 417	113 - 115

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
214 /03 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /214. הוראות תכנית 2 /03 /214 תחולנה על תכנית זו.	5280	2256	09/03/2004
417 /2 /מק	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /מק /417. הוראות תכנית 2 /מק /417 תחולנה על תכנית זו.	6055	1687	28/01/2010



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				בעז שרייבמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בעז שרייבמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		1	23/01/2019	בעז שרייבמן	15: 24 23/01/2019	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
אדריכלות	רקע	1: 500		06/11/2020	בעז שרייבמן	20: 23 08/11/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 200		19/05/2021	בעז שרייבמן	17: 26 27/05/2021	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500		09/06/2021	זאב גורן	11: 49 09/06/2021	מחייב לענין רוחב המדרכה ופרט אבן העליה	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	חי נחמיאס		לב החזקות וניהול עסקי בע"מ	תל אביב-יפו	דרך השלום	7	03-9495967		oshra@high-group.co.il

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
	עורך ראשי	בעז שרייבמן		יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדרי	תל אביב-יפו	סוקולוב		03-5465361		arc@schreibman.co.il
	יועץ תחבורה	זאב גורן		אשדוד	שד ירושלים		18	08-9945333		eng.goren@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 מגרשים בהסכמת בעלים, תוספת יחידות דיור, הוספת זכויות בניה ושינוי בקווי הבנין ובגובה המבנה ברחוב תורמוס 8,10,12 באילת.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 23

1. איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים.
2. הוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות.
3. הוספת 3 יחידות דיור - סה"כ 6 יחידות דיור בתכנית.
4. שינוי בקווי הבנין.
5. שינוי בגובה המבנה.
6. קביעת הוראות, הנחיות ותנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

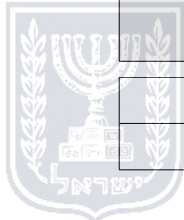
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1150

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,163	100
סה"כ	1,163	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,162.79	100
סה"כ	1,162.79	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכות שחיה פרטיות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. הבינוי והגמר יהיו בהתאם לאופי השכונה ובהתאם למבנים המאושרים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. הוראות להקמת בריכות השחיה הפרטיות : - הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. - בחיבור מערכת המים לבריכה, יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. - מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ב. גובה גג המבנה לא יעלה על 8.5 מ'. ג. התקנת מתקנים סולריים כך שלא יבלטו ממעקות הגג. ד. גגות המבנה יהיו שטוחים. ה. הפילרים, המונים וכו' יהיו חלק מבינוי הגדרות. ו. קירות התמך לא יעלו על הקיימים בהיתר. קיר התמך וביסוסו יהיו בתחום המגרש בלבד. ז. קו הבנין לבריכות יהיה 1 מ'. ח. לא תותר גדר אטומה בגובה של מעל 2 מ' מגובה מפלס הקרקע של המגרש. ט. בינוי צמוד קרקע מסוג "פטיו" מאופיין ע"י יצירה של חצרות פנימיים פרטיים כשהמבנים צמודים אחד לשני בקו צדדי 0 (כדוגמת הפאטיו המסורתית). במגרשים אלה תותר בניה בקו בנין 0 באופן חלקי כפי שמופיע בתשריט (בניה עד קו מגרש). הבניה תחוייב בקו 0 לפחות ב-2 פאות המגרש. - לא תותר פתיחת חלונות בקירות הממוקמים על קו מגרש (קו בנין 0) פרט לקירות הממוקמים אל חזית הרחוב. י. תותר בניית מחסנים וחצרות שרות כחלק משטחי השרות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר.
ב	חניה א. החניה תהיה בתחום המגרש. ב. הסימון בנספח מחייב לאופי הפתרון, מיקום החניות רוחב המדרכה ופרט העליה. ג. החניות יהיו מקורות, הקירוי ישמש מרפסת גישה לדירות הגג. ד. החניות יהיו בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חניה בנוייה ומקורה על קו 0, לאורך חזית הרחוב של המגרש ובצמוד למגרש/ השכן, כמסומן בתכניות הבינוי ופיתוח שאושרו בועדה המקומית מס' 5/07 (11) מיום 30.5.07.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	8.5	6	6			(1) 320	840	1163	1150	מגורים א'	מגורים א'
0	0	0	0	2											

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) 150 מ"ר מצללה לחניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.
- היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י ת"י 413.
- עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו
- שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- תנאי למתן היתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישורה של תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש. התכנית תכלול סימון מיקום המבנים, חומרי הבניה, פיתוח השטח והתשתיות מים, חשמל, ביוב וכו', מפלסים סופיים, גינון ושבילים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- פתרון המיגון יהיה בתאום ובאישור פיקוד העורף.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ניקוז גלישת מים מהבריכות לתחום המגרש בלבד, לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- תנאי להיתר יהיה תכנון מדרכה ברוחב אפקטיבי של 2 מ' לפחות לאורך המגרש כולו. תכנון המדרכה יבטיח הבדלי מפלס, באמצעות פרט מחייב של אבן עליה לרכב בהתאם לנספח התנועה המחייב לענין.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה ותנאי לאיכלוס יהיה השלמת ביצועה של המדרכה בפועל.

6.2**אדריכלות**

- יש לאשר אצירה ופינוי אשפה בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע.
- חומרי הגמר לתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית.
- חומרי גמר בקיר הצפוני בהתאם להנחיות אדריכל העיר כחלק מתיק המידע להיתר.

6.3**חניה**

החניה תהיה התחום המגרש ועפ"י תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- יש להבטיח ניקוז הבריכות כך שלא יגרום להצפות או מפגעים בביוב.
- יש להבטיח איטום לבריכות על הגג למניעת מפגעים בדירות הקרקע.

6.5**כתב שיפוי**

- תנאי לאישור התכנית קיום כתב שיפוי ע"י היזם.

6.6**היטל השבחה**

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת בקשה להיתר בניה בתוך 5 שנים מאישור תכנית זו.	
2	ביצוע בתוך 10 שנים מאישור תכנית זו.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת										
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א' (פטיו)	113	383	160	לחניה 30 מ"ר אחר 20 מ"ר		210	200	1	8.5	2		0	0	0	0
מגורים א' (פטיו)	114	396	160	לחניה 30 מ"ר אחר 20 מ"ר		210	200	1	8.5	2		0	0	0	0
מגורים א' (פטיו)	115	383	160	לחניה 30 מ"ר אחר 20 מ"ר		210	200	1	8.5	2		0	0	0	0

