

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0957118

מגרש 14 גנים ב' 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 של 50 מ"ר שטח עיקרי, במסגרת יעוד מגורים א' בבנה ביתך ב' אילת



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מגרש 14 גנים ב' אילת
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית 602-0957118

שטח התכנית	1.2
0.506 דונם	

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62א, (16) (א) 62א, (2) (א) 62א, (19) (א) 62א) (4

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

אילת

קואורדינאטה X

194575

קואורדינאטה Y

384625

1.5.2 תיאור מקום

אודם 7 אילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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	16	

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	פרק	תאריך
4 /152 /03 /2	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2 /03 /152 /4 ובא במקומה	3015			19/01/1984
6 /152 /03 /2	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2 /03 /152 /6 ובא במקומה.	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				רחלי רביבו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחלי רביבו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	2	30/06/2021	רחלי רביבו	12: 31 09/11/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/06/2021	רחלי רביבו	16: 26 30/06/2021	מצב מאושר	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	עדי גורשניק			אילת	אודם				adigor@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		עדי גורשניק			אילת	אודם	7	050-9966656		adigor@gmail.com
בעלים		רוני גורשניק			אילת	אודם	7	050-9966656		adigor@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחלי רביבו	166011		אילת	כליל החורש	19	050-5920637		rachelir.arc@gmail.com
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902		אילת	שד התמרים	68	08-6323122		medidot1@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בקו בניין במגרש מס' 14 בשכונת גנים ב' אילת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 18.51 מ"ר שטח עיקרי בקומת הקרקע ו 31.45 מ"ר שטח עיקרי בקומה א'.
2. שינוי קו בניין צידי שמאלי מ 7.0 מ' ל 6.5 מ'.
3. שינוי מיקום לבריכה הקיימת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

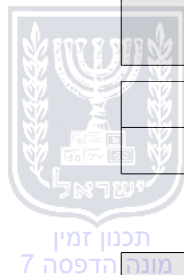
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	14

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.85	100
סה"כ	500.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

ישמש לבניית בנייני מגורים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים ע"י קו בנין 0

בין שני מגרשים - עפ"י תכנית בינוי.

בשיטת "בנה ביתך" (בניה עצמית).

4.1.2**הוראות****תנאים בהליך הרישוי****א**

1. תנאים לבניית מגורים באיזור מגורים א' :

א. מספר קומות בבנין :

מספר הקומות (עד גובה שתי קומות) והמפלסים בבנין לא יהא מוגבל ובלבד

שתשמר המעטפת של הבנין בכל הנובע ממגבלות הגובה, צורת הגג ומרווחים

שבתב"ע זו וגבהי החללים שבשימוש לא יחרגו (ולא יפחתו) מן הקבוע בחוק

התכנון והבניה לנאותו שימוש.

ב. מרתפים :

תותר בנית מרתפים עד שטח של מקס' 30 מ"ר ובתנאי שהגובה מדוד רצפה/תקרת

בטון לא יעלה על 2.20 מ'. שטחו לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים

למגורים. במקרה שגובהו יעלה על 2.20 מ', כל חלק שיעבור את הגובה המותר

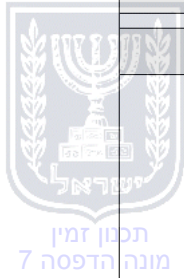
יכלל בחישוב אחוזי הבניה המותרים למגורים.

לא תותר גישה מהמרתף לחצרות החיצוניים - יותר איורור מיבני או פתחים

תעלות ו/או צינורות ששטחם לא יעלה על סה"כ של 5.1 מ"ר.

המרתף כהגדרתו בחוק התכנון - "הגישה למרתף במדרגות פנימיות בלבד, לא

תותר דלת חיצונית".





מגורים א'	4.1
(מצ"ב תכנון סכימטי למגרש 45). 2. שטח הבניה המותר והוראות כלליות לבניה באיזור מגורים א' : א. בשטח הבניה יחשבו כל שטחי הקומות כולל שטח עליית הגג בתחום שבו גובהו נטו הוא 2 מ' לרבות קומת עמודים ולמעט מקלט עד 10 מ"ר, סככה לרכב עד 20 מ"ר, מרפסת גג שאיבה מקורה ומעקה עד 1.10 מ', כרכוב 3. הריסת בריכת שחיה קיימת ובנייתה מחדש על פי המסומן בנספח בינוי.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת עיקרי	סה"כ שטחי בניה									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	6.52	1	30	252.4	(1) 252.4	506	אודם 7	14	מגורים א'	מגורים א'
(4) 8	(3) 5	(3) 0	(2) 6.5	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) קומת קרקע-שטח עיקרי 128.93 מ"ר לטובת חלל מגורים, חדר שינה ושירותים. קומה א'-שטח עיקרי 97.67 לטובת חדר הורים, חדרי שינה מקלחות ושירותים.
- (2) שינוי נקודתי, מאושר 7 מ', מוצע 6.5 מ'. בריכה קו בניין 1. חניה קו בניין 0.
- (3) מחסן קו בניין 0.
- (4) חניה קו בניין 0.



6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

ברוכות שחיה:

לא מקורות יותרו מחוץ לקווי הבניה אך במרחק שלא יפחת מ-1 מ' מגבול החלקה (מבלי לשנות את המפלסים המותרים לפיתוח). מתקני עזר, משאבות, מסננים וכיו"ב לברוכות השחיה יוסתרו בתוך המבנה או מתחת לקרקע שבסמוך.

6.2**הוראות בינוי**

מעקות בטיחות:

במגרשים נמוכים מהכביש בהם הדיירים מקימים קירות תמך התומכים את הכביש ומערכותיו - חלה במקרה זה חובה על הדיירים לדאוג להקמת מעקות בטיחות להבטחת ההולכים במדרכות הסמוכות. עיצוב מעקות אלה ופרטי הביצוע שלהן יהיו עפ"י אישור מהנדס העיר.

מתקן לתליית כביסה:

ימוקם במגרש על גבי הקרקע בשטח של 50 מ"ר באופן שאינו נראה מהכביש ובצורה אסתטית. לשביעות רצון ואישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכל גז ודלק:

מיכלים ביתיים של גז ודלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו באופן שלא יהיו נראים מהכביש.

6.3**אדריכלות**

מרווחי הבניה:

א. קו בנין קדמי, אחורי וקווי בנין צדדיים מפורטים בטבלה, המרווחים בין שני בתים סמוכים יהיה 6.00 מ' או 00.0 מ', עפ"י אישור מהנדס העיר.





6.3	אדריכלות
	במקרה של בניה בקו צדדי 3.00 מ' במגרשים צמודים תתאפשר מתן הקלה של עד 10% בקו בנין צדדיים בלבד ע"י רשות רישוי ללא צורך בבקשה להקלה.

6.4	חניה
	החניה תהיה בתחום קוי בנין או במרתף ששטחו לא פחות מ-20 מ"ר. החניה שבתחום המגרשים תהיה זו שמוגדרת בתכנית בינוי. למעט חניה למבקרים שתהיה בתחום הדרכים המשולבות.



6.5	תנאים בהליך הרישוי
	תנאים להגשת בקשה להיתר בניה : א. תיאום תכנון : 1. בצמדי בתים, יהיה על מתכנני שני הבתים לתאם את התכנון ביניהם כך שתכנון בית אחד יתאים ארכיטקטונית ולא יפגע בבית הצמוד לו. 2. על כל תכנית שתוגש לצרכי רישוי יחתום גם מתכנן הבית הצמוד. 1.2 אם לא נקבע מתכנן לבית הצמוד יהיה מגיש התכנית פטור מתאום ואולם כשיקבע המתכנן, יהיה עליו לתאם התכנון עם מתכנן התכנית שהוגשה ראשונה. 2.2 במקרה של חילוקי דיעות, בלתי ניתנים לגישור, יפסוק מהנדס העיר אילת, או מי שיוסמך על ידו. ב. בנוסף לתנאי התקנון בדבר צורת עריכת תכנית בקשה להיתר בניה יש למלא את הדרישות המשלימות שיפורטו בהנחיות הועדה המקומית לגבי אתר זה.



6.6	תשתיות
	א. מים :

6.6

תשתיות

אספקת המים תהיה לפי תקן הרשות המקומית.

ב. ביוב:

כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית.

ג. ניקוז:

פיתוח בשטח יעשה באישור מהנדס העיר ובהתאם להנחיותיו.

יש לנקז מגרש קדמי דרך פתחים בגדר לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

ד. חשמל:

אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית וחיבורי הבתים יהיו תת-קרקעיים.

ה. תקשורת:

מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית הפיתוח באישור חב' "בזק",

הרשת כולה והחיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

ו. טלויזיה בכבלים:

תבוצע צנרת כללית בלבד.

ז. מתקני אשפה:

יהיו לפי דרישות הועדה המקומית ככל שיצוינו בנספחי התב"ע.



6.7	מקלטים
	מיקלוט:
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית

