

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0740795

מגורים במגרש 222 בנין 116/2

מחוז

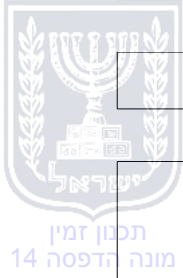
דרום

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 בסמטת עופרים בשכונת המאפיה באילת. המגרש המקורי כלל 2 חלקות כאשר לכל אחת בעלות שונה. בשנת 2020 אושרה תכנית חלוקה (602-0778811) בהסכמת כל הבעלים לחלוקת המגרש לפי הבעלויות. התכנית הנוכחית באה להציעה תוספת זכויות הבניה, תוספת יח"ד ושינוי קווי הבניין לתא שטח בהתאם לחלוקה החדשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
מספר התכנית	מספר התכנית	מספר התכנית

מספר התכנית	מספר התכנית
מספר התכנית	מספר התכנית

שטח התכנית	שטח התכנית
שטח התכנית	שטח התכנית

סיווג התכנית	סיווג התכנית
סיווג התכנית	סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 אילת
 קואורדינאטה X 195025
 קואורדינאטה Y 385675

1.5.2 תיאור מקום

סמטת עופרים 116/2

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	116	2

שכונה מאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק		21-22

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	תאריך
17 /110 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /110 ממשיות לחול.	6404	3535	24/04/2012
602-0778811	ללא שינוי		8737	4912	11/03/2020



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	מנחה	1: 100	1	23/09/2021	אייל לוגאסי	09: 32 20/12/2021		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	01/09/2021	זאהר זידאן	09: 32 20/12/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/10/2020	אייל לוגאסי	09: 24 20/12/2021		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	אבינועם לזרע			אילת	סמ עופרים	116			avinoamlaz@gmail.com
	פרטי	מרטין לזרע			אילת	סמ עופרים	116			avinoamlaz@gmail.com

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	אייל לוגאסי		אייל לוגאסי אדריכלים	אילת	שד התמרים	21	086340269		eyalarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	903	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		ivri.eng.ltd@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 שטח מעל הקרקע, תוספת יחידות דיור ושינוי מגבלות בניה ללא שינוי בשימושים המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) תוספת שטח עקרי מעל קומת הכניסה עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

מאושר :

עיקרי : 500 מ"ר (200%)

שירות : 100 מ"ר (40%)

מוצע :

עיקרי : 550 מ"ר (תוספת של 20%)

שירות : 100 מ"ר

2) תוספת מס' יחידות דיור עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (8)

מאושר : 6 יח"ד

מוצע : 10 יח"ד

3) שינוי קו בניין עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (4)

מאושר :

קו בניין קדמי 0 מ'

קו בניין אחורי 5 מ'

קו בנין צידי 2 מ'

מוצע :

קו בניין קדמי 5 מ'

קו בניין אחורי 2 מ'

קו בנין צידי 1 מ'

4) שינוי תכסית עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (5)

מאושר : 50%

מוצע : 60%



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח	סיומן בתשריט להריסה
מגורים ותיירות	222	תאי שטח כפופים
מגורים ותיירות	222	מגורים ותיירות

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב א'	250	100
סה"כ	250	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	249.64	100
סה"כ	249.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ותיירות	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מגורים או מלונאות עממית ואכסניות או דירות נופש.	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח יותר שימוש אחד בלבד. במקרה שהמגרש ייועד למלונאות עממית, אכסניית נוער או דירות נופש, תותר יחידת דיור אחת עבור מנהלי המלון. המבנים למלונאות יתוכננו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.	
ב בינוי ו/או פיתוח קומת תת קרקעית תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכונות וכו'.	
ג בינוי ו/או פיתוח פתרונות אשפה ינתנו בתחום מגרש בחדרי אשפה	
ד בינוי ו/או פיתוח גדרות הקפיים יהיו עד גובה 1.5 מ'	
ה עיצוב פיתוח ובינוי על פי חוברת המדיניות לתכנון שכונת המאפיה ועל פי שינוייה מעת לעת.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ותיירות	מגורים	222	161/2	250	550	100		275 (1)	925	60	10	6	2	(2)	(2)	(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) 250 מ"ר חניון, 25 מ"ר שירות.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

התרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה. עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

הוראות בינוי יהיו על פי תכנית זו ובהתאם לחוברת עיצוב עירונית מאושרת ע"י הוועדה המקומית שתעודכן מעת לעת.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

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' יתן וכן התייחסות כללית לסיתוח בכל הקשור לחומרים, הכל יהיה על פי חוברת הנחיות לעיצוב שאושרה ע"י מליאת המועצה ובאישור של מהנדס הוועדה.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

במקרה שהמגרש יועד למלונאות עממית, אכסניית נוער או דירות נופש, תותר יחידת דיור אחת עבור מנהלי המלון. המבנים למלונאות יתוכננו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.

6.4**חניה**

החניה תהיה בגבולות המגרש ובמסגרת קרן חניה. מאזן החניה יהיה בהתאם למדיניות הוועדה בחוברת עיצוב עירוני לשכונה הכוללת המתייחס לתקן חניה מופחת.

6.5**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.

6.6**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'

6.6

תשתיות

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.

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.

6.7

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 הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מרוכז כדין.

6.8

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

ל"ר