

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1087139

מגרש 912 מבנים ומוסדות ציבור רובע 10, אילת

מחוז

דרום

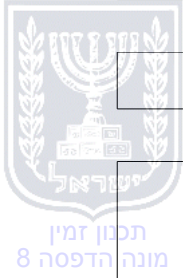
מרחב תכנון מקומי

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 912 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ממוקם ברובע 10 שכונת שחמון באילת בין הרחובות אברהם אבינו ורות המואביה.
התכנית הנוכחית מציעה חלוקת המגרש בהסכמת הבעלים לשני מגרשים נפרדים ללא שינוי יעוד. בתא שטח 912 המוצע יוקם בית כנסת "שערי החיים".
החלוקה היא בהתאם לאישור וועדה להקצאות קרקע ומבנים ללא תמורה מיום 28.8.2020 ואישור משרד הפנים מיום 17.10.2021 לפי סעיף 188 לפקודות העיריות (נוסח חדש).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|----------------------------|
| מגרש 912 מבנים ומוסדות ציבור רובע 10, אילת | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 602-1087139 | מספר התכנית | |
| 1.123 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית מפורטת | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מקומית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| 62 א (א), 62 א (א) (4) | פני סעיף בחוק | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | אילת |
| קואורדינאטה X | 192583 |
| קואורדינאטה Y | 383859 |

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אברהם אבינו פינת רחוב רות המואביה

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 |
|-------|----------|-------------|------|
| | 5 | אברהם אבינו | אילת |
| | 41 | רות המואביה | אילת |

שכונה שחמון רובע 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 40121 | מוסדר | חלק | 39 | |

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 27/01/2004 | | 1757 | 5268 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 217 /03 /2 ממשיכות לחול. | שינוי | 217 /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 | | | יוליה גורביץ בן גל | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יוליה גורביץ בן גל | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 10: 02 05/09/2022 | ויטלי סוסניצקי | 04/09/2022 | 1 | 1: 1 | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | | 10: 14 30/08/2022 | יוליה גורביץ בן גל | 30/08/2022 | 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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------------|------|-----------|-----|------------|-----|---------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | וועדה מקומית אילת | אילת | עין החתול | 4 | 08-6367511 | | yaniv@eilat.muni.il |

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 | | | | עיריית אילת | אילת | עין החתול | 4 | 08-6367511 | | yaniv@eilat.muni.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------------|---------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|-----|------------|-----|------------------------------|
| ה. אדריכלות | עורך ראשי | יוליה גורביץ בן גל | 39353 | | בוסתן הגליל | שביל הדוגית (1) | 11 | | | bengal02@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | ויטלי סוסניצקי | 902 | מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ | אילת | שד התמרים | 68 | 08-6323122 | | vitaly-medidot1@bezeqint.net |

(1) כתובת: ת.ד. 1062.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

חלוקת המגרש לתאי שטח ושינוי קווי הבניין בהתאם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) חלוקת המגרש לתאי שטח לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

(2) שינוי קו בניין לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

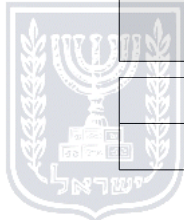


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 9122 ,9121 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|-------|--------|
| שטח לבנייני ציבור | 1,123 | 100 |
| סה"כ | 1,123 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,122.71 | 100 |
| סה"כ | 1,122.71 | 100 |



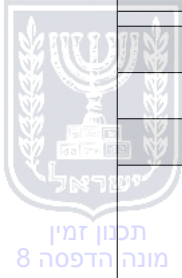
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | דת, חינוך, תרבות, בריאות וכד' לפי תכנית בינוי ופיתוח. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מרתפים : תותר בניית מרתפים. מרפסות :</p> <p>א. במקרה של בניין קומות, עומק מינימלי של מרפסת גג יהיה מי' ברוטו בנסיגה מעל הקומה השניה (קרקע+1).</p> <p>ב. חובת הצללות מרפסות במצללות עשויות עץ או פלדה בתנאי שיתאימו לבניין יהיו חלק מתנאי ההיתר. בקשות למצללה שאינן חלק מההיתר המקורי תוגשנה לבניין שלם. תכנית זו תהיה תואמת את הנחיות למצללות שבתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ג. תותר בניית פרגולה/מצללה בקו בניין 0.</p> <p>גגות :</p> <p>א. הגגות יהיו שטוחים בלבד.</p> <p>ב. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג בקומות העליונות של הבניינים ישמשו כמרפסות גג, ירוצפו באריחים ויגודרו. פתרונות לנושאים אלו יצוינו בתכנית להיתר בנייה. הנחיות לעיצוב מצללות יינתנו בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ג. גמר גגות של הבניינים אשר לא משמשים כמרפסת או גינה, יהיה אחיד לכל מבנן ע"פ אחד או שילוב של שנים מפתרונות אלו :</p> <p>1. יריעות בטומניות גמר לבן או "שום-שום" אבור בהיר</p> <p>2. ריצוף</p> <p>3. חצף גרניט מקומי בהיר</p> <p>ד. מתקנים טכניים יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו. גובה מתקנים טכניים יהיה עד 2.0 מ' מפני הגג למעט פיר מעלית שגובהו יהיה בהתאם לדרישות הטכניות</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | 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 | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 40 | 80 | 20 | | 20 | 40 | 523 | 9121 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 2 | 40 | 80 | 20 | | 20 | 40 | 600 | 9122 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |

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) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3 סקר סייסמי

א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.4 תשתיות

כל מערכות התשתיות כגון: מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו', תהיינה תת קרקעית ובאישור הרשויות המוסמכות.

6.5 פסולת בניין

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית