

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1081132

איחוד מגרשים 103-104, רחוב הנץ, אילת

מחוז

דרום

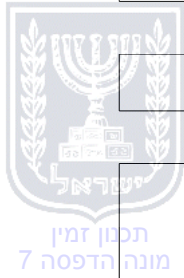
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מתאר מקומית

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 איחוד מגרשים 103-104, ברחוב הנץ, אילת. למגרש אחד עם יחידת דיור אחת. שינוי במגבלות הבניה בעקבות האיחוד: שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בינוי/ עיצוב אדריכלי. שינוי רום גובה נקודתי תוספת זכויות בניה עיקריות למגרשים, תוספת 7% עיקרי למגרש 103 תוספת 1% עיקרי למגרש 104

זאת ללא שינוי ביעוד הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד מגרשים 103-104, רחוב הנץ, אילת

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

602-1081132

מספר התכנית

1.122 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)
62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

אילת

קואורדינאטה X

194227

קואורדינאטה Y

384863

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הנץ 17-19, אילת

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	הנץ	17	

שכונה

צופית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40005	מוסדר	חלק	56-57	

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

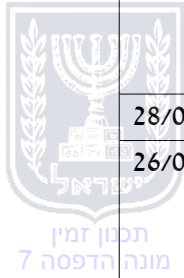
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
19 /115 /03 /2	החלפה		2948	2580		28/07/1983
11 /115 /03 /2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /115 /11 ממשיכות לחול.	2560			26/08/1979



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				לילך בלולו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לילך בלולו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	14/03/2023	תמר סמט	10: 04 03/04/2023	מנחה. מחייב לעיניין קווי הבניין ורום הגובה הסופי	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	08/06/2022	אלון בן נתן	12: 33 08/06/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/08/2022	לילך בלולו	00: 40 14/08/2022		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	לידור ביטון			אילת	אנטיב	8	052-3750484		beny@astralhotels.co.il
	פרטי	נעם זרח			אילת	האלה	28	052-3750484		beny@astralhotels.co.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	לילך בלולו	52444		אילת	הצפצפה	38	050-8810394		lilacht3@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com
אדריכל	אדריכל	תמר סמט	112301		רמת השרון	המלכים (1)	7 ב	03-5473393		office@samet.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 6444.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

התכנית איחוד מגרשים בהסכמה, תוספת זכויות ושינוי במגבלות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה עיקריות למגרשים, עפ"י סעיף 62א(א)16 (א)(2).
- תוספת 7% עיקרי למגרש 103, מותר: 233.6 מ"ר, מוצע: 274.48 מ"ר
- תוספת 1% עיקרי למגרש 104, מותר: 247.48 מ"ר, מוצע: 252.86 מ"ר
2. איחוד מגרשים 103-104 למגרש אחד 1034
- עפ"י סעיף 62א(א)1 (1).
3. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4.
- קו בנין מערבי מוצע 3 מ'.
- קו בנין מזרחי מוצע 3-4 מ'.
- קו בנין דרומי מוצע 3-5 מ'.
- קו בנין צפוני 5 מ'.
- קו בנין נקודתי 0 לחניה מקורה.
- קו בנין לבריכת שחיה וח.מכונות 1 מ'.
4. שינוי הוראות בינוי/עיצוב אדריכלי. עפ"י סעיף 62א(א)5 (5).
5. שינוי רום גובה נקודתי למעלית.
- מאושר: 7.5 מ', מוצע נקודתי: 8.2 מ'. עפ"י סעיף 62א(א)4 (4).



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1034
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה 2		מגורים א'
תאי שטח כפופים		1034

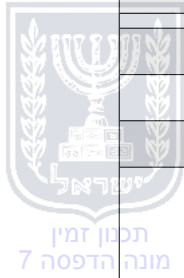
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,122	שטח לבניה נמוכה
100	1,122	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,121.9	מגורים א'
100	1,121.9	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מגורים צמוד קרקע	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
(1) רום הבניין המותר לא יעלה על שתי קומות מעל הקרקע ויעמוד על 7.5 מ' ממפלס ה-0.00. באזור הסתרת המתקנים והמעלית, יותר גובה נקודתי של 8.2 מ'. (2) יותר מרתף עד 20% משטח המגרש, אשר לא ייכלל באחוזי הבניה. גובה התקרה כגובה פני מפלס 0.00 של המגרש. גובה פנים המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. בניה מעבר לגובה זה, תיכלל בשטחי הבניה. יותרו חלונות לכיוון החצר דרומית ובנוסף פתחים לחצרות אנגליות. כמסומן בנספח הבינוי. המרתף יבנה בתוך תחום קווי הבניין. (3) תותר בניית מחסנים וחצרות שרות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר. (4) החניה תהיה בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חנייה בנוייה ומקורה על קו 0, בהמשך לקירות החזית או גדרות הרחוב. גובה פנים החניה לא יעלה על 2.20 מ'. כפי המסומן בנספח הבינוי והתשריט (5) חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. טיח אקרילי בגווני לבן. יותר שילוב של רפפות אלומיניום ועץ בחזיתות. (6) בחצר הדרומית והמערבית תותר בריכה וח.מכונות בקו בנין תת קרקעי - 1 מ' עפ"י נספח בינוי.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
בריכת שחיה: הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	1034	1122	407.3	121	527.3	47	35	1	0.89	7.5 (1)	2	1	3	3	3	5

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

הוראות טבלה 5:

- קו בנין 0 לחניה מקורה.
- קו בנין 1 מ' לבריכה וחדר מכוונות.
- שטח מרתף עד לגובה 2.4 מ' לא ייכלל בזכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה נקודתי להסתרת מתקנים ומעלית 8.2 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הקיר הקיים בתחום המגרש ובניית גדר בגבולות המגרש.
והתאמת הגדרות/החומות של המגרש לפי קווי המגרש הקבועים בתב"ע המוצעת ובחוק ללא השצ"פ.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש. עפ"י תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בניה.

6.3

ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.4

תשתיות

- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים.
1. ביוב:
כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת האזורית.
 2. הוראות בנושא חשמל:
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.
ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
מהתיל הקיצוני מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך 2.00 מ' 2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'
בשטח פתוח --- 8.50 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'
בשטח פתוח --- 20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח על:
מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 35.00 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תשתיות	6.4
בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	
	6.5
הועדה 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		
מועד משוער כ-10 שנים		

