

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1141100

משעול ריסן 2, שכונת גנים א', אילת

מחוז

דרום

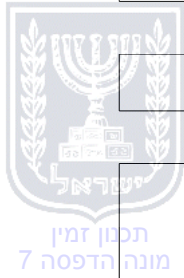
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005257886/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציגה תוספת זכויות בניה, שינוי נקודתי בקווי בניין ותוספת קו בניין לבריכת שחייה, פרגולה וחדר מכוניות לבית מגורים פרטי, צמוד קרקע (לפי תשריט), שנמצא במרכז שכונת מגורים גנים א', במשעול ריסן 2, אילת



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
משעול ריסן 2, שכונת גנים א', אילת	ומספר התכנית	

מספר התכנית	602-1141100
-------------	-------------

שטח התכנית	0.492 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
סיווג התכנית		

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (16), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא 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	193950
קואורדינאטה Y	384700

1.5.2 תיאור מקום

מרכז שכונת מגורים גנים א, במשעול ריסן 2, 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

שכונה גנים א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40050	מוסדר	חלק	77	

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

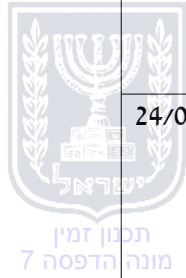
לא רלוונטי

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
<u>16 /101 /02 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /02 /101 /16. הוראות תכנית 2 /02 /101 /16 תחולנה על תכנית זו.	2897	1205		24/02/1983
<u>1 /138 /03 /2</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 1/138/03/2.	3684			30/07/1989



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				ולרי קורזיוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ולרי קורזיוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	21/01/2023	ולרי קורזיוב	17: 28 20/06/2023	מחייב לעניין קווי בניין וגובה המבנה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/10/2022	ולרי קורזיוב	14: 56 19/01/2024		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	לי סמוראי			אילת	משעול ריסן	2	08-6342012		office@samurai.com
	פרטי	תמיר סמוראי			אילת	משעול ריסן	2	08-6342012		office@samurai.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לי סמוראי			אילת	משעול ריסן	2	08-6342012		office@samurai.com
פרטי	תמיר סמוראי			אילת	משעול ריסן	2	08-6342012		office@samurai.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ולרי קורזיוב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים (1)	65	08-6340551		al6340551@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. 617 אילת.

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

תוספת זכויות בניה, שינוי נקודתי בקווי בניין ותוספת קו בניין לבריכת שחייה וחדר מכונות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה מכוח סעיף 62א(א)(16)(א)(2):

1. מאושר : 98.40 מ"ר שטח עיקרי בקומת קרקע

מאושר : 98.40 מ"ר שטח עיקרי בקומה א

מוצע : תוספת 22 מ"ר שטח עיקרי לקומת קרקע

מוצע : תוספת 22 מ"ר שטח עיקרי לקומה א

2. שינוי נקודתי בקווי בניין, תוספת קו בניין לבריכת שחייה, פרגולה וחדר מכונות מכוח סעיף 62א(א)(4) לפי תשריט



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		20
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים א	491.72	100
סה"כ	491.72	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	491.72	100
סה"כ	491.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

מגורים

4.1.2

הוראות

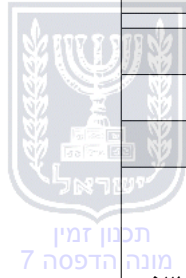
אדריכלות

א

מבנה דו קומתי - תותר בניה של 20% בכל קומה . סה"כ 40% משטח המגרש.

תותר הקמת מרתף עבור מקלט ומחסן מתחת לשתי קומות מגורים ובמסגרת תכנית השטח ע"י המבנה וזאת בתנאי :

אם שיפוע הקרקע המתוכננת עולה על 15% יהיה הגובה המקסימלי של קומת המרתף מפני הקרקע המתוכננת בנקודה הנמוכה ביותר -1.20 מ'



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			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי						גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7 (2)	1	49	49	20 (1)	240.8	491.72	1	20	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	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) חניה מקורה בקו בניין קדמי.
(2) 7.5 מ' לגג רעפים.
(3) גובה מקסימלי 2.20.
(4) לפי התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרים וצבע הבניין.

6.2 חניה

החניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה

6.3 סטיה ניכרת

תוספת יחידות דיור, שינוי מספר החניות, הצבת מתקנים או מבנים בתחום החניה, יהווה סטייה נקרת

6.4 סקר סייסמי

א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפני ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.
ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס עם פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.5 תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה. תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי. תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מידיית