

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1191998

מגרש 15, משעול הנרקיס 3, שכונת גנים, אילת

מחוז

דרום

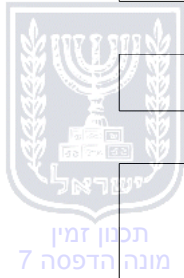
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005288008/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינויים במגרש 15 המיועד למגורים בבניה צמודת קרקע, בשכונת גנים א, ברחוב הנרקיס 3, אילת.

שינויים בקוי הבניין, בתכנית ותוספת 90 מ"ר בזכויות הבניה העיקריות ללא שינוי ביעוד הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 15, משעול הנרקיס 3, שכונת גנים, אילת
		מספר התכנית	602-1191998
1.2	שטח התכנית		0.450 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק	א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62.א (א)(13ב)
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

193875

קואורדינאטה Y

384750

1.5.2 תיאור מקום

משעול הנרקיס 3, שכונת גנים, 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	משעול נרקיס	3	

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	90	

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

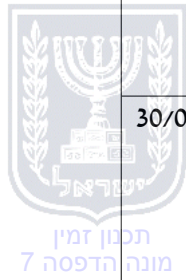
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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>1 / 138 / 03 / 2</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 / 138 / 03 / 2 ממשיכות לחול.	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				חכם איריס דנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חכם איריס דנה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	26/07/2023	שמואל דודסון	17: 40 26/07/2023	מנחה, מחייב לעיניין רום גובה סופי וקוי הבנין.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/04/2023	חכם איריס דנה	11: 11 28/04/2023		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	אור זרח			אילת	משעול נרקיס	3			orz@queenofshebaeilat.com

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	חכם איריס דנה	22784		אילת	המדיינים	10	053-4499600		iris3arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net
אדריכל	אדריכל	שמואל דודסון	66610		אילת	הצבאים	516			shmu516@gmail.com

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 מציעה שינויים בזכויות ומגבלות הבניה במבנה קיים, ללא שינוי ביעוד הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 90 מ"ר זכויות בניה למבנה קיים בשטח עיקרי עפ"י סעיף 62א(א)(13ב)(א)(2) לחוק.
מאושר : 180 מ"ר
מוצע : 270 מ"ר
2. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
קו בנין צפוני נקודתי, לגזוסטרא.
קו בניין מערבי נקודתי, מאושר : 3.5 מ', מוצע : 2 מ'.
- קו בניין מזרחי, מאושר : 3.5 מ', מוצע : 3.4 מ'.
- קו בנין לבריכת שחיה וח.מכונות 1 מ'.
3. קביעת תכסית : 35% . עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק
4. שינויים בהוראות הבינוי, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	15	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	15
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	15
		קו בנין עילי	מגורים א'	15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	450	100
סה"כ	450	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	449.91	100
סה"כ	449.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים בבניה צמודת קרקע	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
א. מבנה מגורים בן 2 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף. בבניה צמודת קרקע ב. בניה במרתף עד 10% - 45 מ"ר, חללים אשר גובהם לא יעלה על 2.2 מ' (גובה פנימי מדוד מהרצפה עד לתיקרת בטון) ובנוסף שטח המקלט, לא ילקחו בחשבון באחוזי הבניה. חדרי המדרגות יחושבו פעם אחת בלבד. ג. ה +0.00 - האבסולוטי 85.24. ד. גגות - חלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקני הכוללת רשימה של חומרי גמר. יותרו גגות שטוחים וגגות רעפים או שילובם. עד לגובה 7.0 מ'. זאת עפ"י גובה ה 0.00 הקבוע בתכנית זו. ה. לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש, למעט מצללה לחניה בקו בנין קידמי 0 ומחסן גינה מחומרים קלים עד 4 מ"ר. ו. חומר קירות חוץ - במקרה של מבנה קונבנציונאלי חומר הבניה העיקר וצורת הגימור יהיו בטיח + צבע. ז. מצללות - יותרו מצללות עד 50 מ"ר משטח החצר ועד שליש ממרפסות הגג. ובנוסף מצללה לחניה בקו בנין 0, ששטחה לא יעלה על 20 מ"ר. ח. תותר בריכה וח.מכוניות בקו בנין תת קרקעי -1 מ' ט. בחזית המגרש מוטלת חובת הקמת גדר מאבן אילתית מקומית בגובה 60 ס"מ עד 1.80 מ' גובה קירות התמך בין החלקות לא יעלה מ-1.80 מ'.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט			
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7	2.22	1	35	60	270	0	270	450	15	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	1 (1)	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) בניה במרתף עד 10% - 45 מ"ר, חללים אשר גובהם לא יעלה על 2.2 מ' ובנוסף שטח המקלט, שטחים אלו לא ילקחו בחשבון באחוזי הבניה.
(2) כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בקו בנין 0 לחזית קדמית. 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 תחימת 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. 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'

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

