

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0989491

מגורים במגרש מס' 374 ברח' דרך הבשמים 16, שכ' שחמון 6, אילת

מחוז

דרום

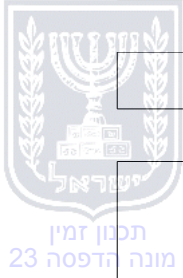
מרחב תכנון מקומי

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

תכנית זו חלה במגרש מס' 374 בשכונת שחמון באילת, המיועד למגורים א' לפי בתכנית מאושרת מס' 214/03/2. התכנית משנה, את זכויות בנייה להקמת יחידת מגורים אחת חד-משפחתית, ביחס לתכנית המאושרת 2/מק/417.

כמו כן מוצעים בתכנית שינוי קווי בניין צדדים ואחורי, שינוי קווי בניין עבור בריכת שחיה פרטית וחדר מכונות, שינוי בחלוקת הקומות, שינוי מפלס הכניסה הקובעת לבניין ללא שינוי גובה האפסולוטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים במגרש מס' 374 ברח' דרך הבשמים 16, שכל שחמון 6, אילת

מספר התכנית 602-0989491

1.2 שטח התכנית 0.401 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 193519

קואורדינאטה Y 383601

1.5.2 תיאור מקום

רח' דרך הבשמים 16, שכל שחמון 6, 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	דרך הבשמים	16	

שכונה שכל שחמון 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40128	מוסדר	חלק	8	

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
214 /03 /2	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 214 /03 /2 ובאה במקומה.	5280	2256		09/03/2004
417 /2 מק/	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2 /2 מק/ 417 ובאה במקומה.	6055	1687		28/01/2010



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				סבטלנה כזנסלון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כזנסלון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		15/06/2021	סבטלנה כזנסלון	11: 09 05/05/2022	נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין קוי בניין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/06/2021	סבטלנה כזנסלון	20: 41 15/06/2021		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	כבת לוטפי			אילת	שיבולים (1)	15	050-5392987		loutfik@isrotel.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' שיבולים 15/1, כניסה ג, אילת.

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		כבת לוטפי			אילת	שיבולים (1)	15	050-5392987		loutfik@isrotel.co.il

(1) כתובת: רח' שיבולים 15/1, כניסה ג, אילת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנסלון	7635024		באר שבע	גרינפלד (1)	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עואד עלא	987	מודדים מוסמכים בע"מ	אילת	כוכב	20	053-3363033		alaawad75@gmail.com

(1) כתובת: רח' גרינפלד 19/5, באר שבע.

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

הגדלת זכויות בנייה ושינוי קווי הבניין במגרש 374 בשכונה שחמון 6 באילת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)(16)א(2).

מאושר: 180 מ"ר שטח עיקרי

מוצע: 50 מ"ר שטח עיקרי

סה"כ: 230 מ"ר שטח עיקרי

2. שינוי מפלס כניסה הקובעת לבניין לפי סעיף 62א(א)(9)

מאושר: 71.50 = 0.00, 3 קומות מעל הכניסה הקובעת

מוצע: 69.00 = 0.00, קומה אחד מתחת לכניסה הקובעת ו-2 קומות מעל הכניסה הקובעת ללא שינוי הגובה

הסופי האבסולוטי.

3. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4)

מאושר: קו בנין אחורי: 4 מ'

מוצע: קו בנין אחורי: 3.5 מ'

מאושר: קו בנין צדדי ימני מ-2 מ'

מוצע: קו בנין צדדי ימני 1,4 מ',

מאושר: קו בנין צדדי שמאלי 2 מ'

מוצע: קו בנין צדדי שמאלי 1,75 מ'

4. שינוי בקו בנין לבריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי לפי סעיף 62א(א)(4)

מאושר: 2.00 מ'

מוצע: 1.00 מ'

5. ניווד שטח שרות לפי סעיף 62א(א)(9)

מאושר: 30 מ"ר שטח שרות (חניה) מעל לכניסה הקובעת

מוצע: 30 מ"ר שטח שרות (חניה) מתחת לכניסה הקובעת



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	374

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

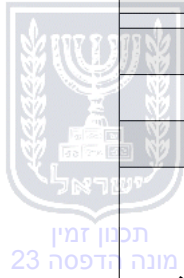
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	401	100
סה"כ	401	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	401.03	100
סה"כ	401.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת חד משפחתית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מגרש 374 : 1. תותר הקמת חנייה בנויה ומקורה בקו בניין 0.0 בחזית לרחוב ובצמוד למגרש הכשן כמסומן בתכנית הבינוי. רוחב מבנה החנייה יהיה עד 6.0 מ' וגובהו עד 2.2 מ'. 2. תותר ניוד שטח שרות ממפלס מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת למטרת חניה ושרות עד 20 מ"ר מתוך סך שטח השרות. 3. גובה קירות התמך בין המגרשים יהיה עד 3.00 מ' ידורג ע"ח המגרש עפ"י חוק תכנון ובניה. 4. יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים בבתי כגון ח. מגורים, מטבח ופינת אוכל ובאיזורים של מצללות לגינה ולבריכת שחיה. לא יבואו אותם שטחים במניין השטחים הבנויים. 5. בניית מחסנים כחלק מהמבנה העיקרי, גובה המחסנים יהיה כמו גובה של המבנה העיקרי, שטח המחסן יחשב כשטח שרות.
ב	אדריכלות פרגולות : יותרו פרגולות הצללה הבולטות מעבר לקו בנין עד 40 %. יותרו חומרי בניה כגון מעטפת המבנה עצמו, אבן וכוי... או פרגולת אלומיניום, לא יעשה שימוש בבטון חשוף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
2	3.5	1.75	1.4	1	2	10.7 (4)	1	(3)	280	30 (2)	20 (1)	401	1	374	מגורים א'	מגורים א'

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) ממ"ד עד 12 מ"ר, שטח אחר עד 8 מ"ר (שטח מחסן עד- 6 מ"ר).

(2) חניה עד- 30 מ"ר.

(3) 200 מ"ר, לפי תב"ע 2/מק/417.

(4) רום גובה הבניין הסופי ימדד ממפלס גובה אבסולוטי 71.50.

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

היתר בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.

תותר בנית בריכה וחדר מכוונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.

תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש,

המתייחסות למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים

א. במידה ויידרש לדרג קיר פתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון

המגרש המבקש.

ב. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מ' לבריכת שחיה ולחדר מכוונות, יבנו עפ"י פרט

מהנדס קונסטרוקציה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

1. הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין.

2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתרו הינים :

א. טיח מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ב. אבן טבעית מעובדת התואמת לקרקע הטבעי המקומי כגון : אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.

6.3**חניה**

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

6.4**תשתיות**

כללי- 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

ייתכן 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'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

קיים או מוצע) 35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ומרחק 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 ניקוזי, קווי דלת

וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז דרום ולאחר קבלת

הסכמתה.

6.5	ביוב
	לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית, אלא עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
6.6	פסולת בניין
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננויה לאתר מאושר על פי כל דין.
6.7	גגות
	- גג המבנה יהיה שטוח, כאשר גמר משטח הגג יהיה ריצוף או חצץ - הבידוד והאיטום לגגות יהיו על פי נספח אקלימי מנחה (נספח ג') לפי תב"ע 214/03/2

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית

