

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1109586

מגרש 275, רחוב דרך הבשמים, שחמון 6 אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

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 תוספת זכויות בניה מבוקשת (50 מ"ר), במגרש 275 המיועד למגורים בבניה צמודת קרקע, בשכונת שחמון, רובע 6, ברחוב דרך הבשמים אילת.

זאת עפ"י סעיפים: 16א(א) (א) (2) ו- 62א(א) 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 275, רחוב דרך הבשמים, שחמון 6 אילת
מספר התכנית	מספר התכנית	602-1109586
שטח התכנית	שטח התכנית	0.478 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (16), א62 (א) (5)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	193425
קואורדינאטה Y	383575

1.5.2 תיאור מקום

דרך הבשמים 74, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	74	דרך הבשמים	אילת

שכונה רובע 6 - שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	150	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
30/11/2021		1706	10023	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 270 /02 /2. הוראות תכנית 270 /02 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	270 /02 /2
09/03/2004		2256	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול.	החלפה	214 /03 /2
28/01/2010		1687	6055	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / מק / 417 ממשיכות לחול.	החלפה	2 / מק / 417



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס דנה חכם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס דנה חכם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 08 26/10/2022	שמואל דודסון	23/10/2022	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		13: 48 08/03/2023	איריס דנה חכם	08/03/2023	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
	פרטי	יורם אוזן			באר שבע	הדסה	90	050-5242131		s_a_n@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 הבניה במגרש 275, בשכונת שחמון 6.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למבנה בשטח עיקרי

עפ"י סעיף 62א(א)16 (א)2.

מותר: 180 מ"ר, מוצע: 230 מ"ר.

2. שינוי בהוראות הבינוי עפ"י סעיף 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	275



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	478	100
סה"כ	478	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	477.79	100
סה"כ	477.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחידת מגורים אחת, צמודת קרקע בבניין חד משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>תותר במפלס הכניסה הקובעת בניה של עד 30 מ"ר למטרת חניה, מתוך סך שטח השרות לחניה ובגובה מקסימאלי של 2.20 מ'. במגרש זה רום הבניין המותר לא יעלה על שלוש קומות ויעמוד על 10.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת (סופי כולל מתקנים). סה"כ יותרו 3 קומות מגורים מעל כניסה הקובעת, וכל חתך נתון במבנה לא יעלה על 3 קומות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותר חלל כפול באזורים המרכזיים בבתים כגון: ח. מגורים, מטבח ופינת אוכל. תותר בניית מחסנים וחצרות שרות כחלק משטחי השרות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיותרו הינם: טיח מגוון מינראלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. חיפוי קשיח עמיד או/ו אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'. החניה תהיה בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חנייה בנוייה ומקורה עד קו 0, לאורך חזית הרחוב של המגרש ובצמוד למגרש השכן, כמסומן בתכניות הבינוי. יותר שינוי של עד 0.5 מ' במפלס ה 0.00 האבסולוטי הקבוע בתכנית. תותר בניית מחסנים וחצרות שרות כחלק משטחי השרות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר. החניות יהיו בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חנייה בנוייה ומקורה על קו 0, לאורך חזית הרחוב של המגרש ובצמוד למגרש השכן, כמסומן בתכניות הבינוי ופיתוח שאושרו בוועדה המקומית מס' 11/5/07 מיום 30/05/07. רוחב מבנה החניה יוגבל ל- 6 מ', בקומה מעל תותר בניה על פי קווי הבניין העיליים המותרים כמסומן בתשריט.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>תותר בנית בריכת שחיה בחצר בקו בניין 2 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10.7 (3)	2.09	1	41.84 (2)	58.58	280	50 (1)	230	478	275	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

הוראות טבלה 5:

תותר בנית חניה בנויה עד קו בנין 0 קידמי וצידי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 30 מ"ר לחניה.

(2) 200 מ"ר.

(3) נמדד מה-0.00 האבסולוטי +65.50 שנקבע בתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה. תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'. תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים. יש להראות פתרון לקיר התומך האחורי בהתחשב במפלס של המגרש הצמוד אליו (מגרש 771) על פי ה-0.00 בבינוי המאושר של רובע 6. 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 שחייה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
<p>6.3 ביוב</p>	<p>6.3</p>
<p>לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית, אלא עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.4 תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>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'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק 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 ניקוז,</p>	



6.4	תשתיות
	קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



6.5	איכות הסביבה
	<p>בניה אקלימית: יש להציג ליחידה הסביבתית דו"ח, כך שתכנון המבנה עומד בת"י 1045 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 "בידודם התרמי של אלמנטים המעטפת של בינייני מגורים יתוכנן ויבוצע בהתאם לתקן ישראלי, ת"י 1045.</p> <p>גגות: 1. גגות טכניים יש לצבוע בצבע לבן למניעת התחממות המבנה. 2. יש לערוך הכנות תשתית למערכות לייצור אנרגיה על הגג.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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



7.2 מימוש התכנית

ל"ר

