

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1225465

מגרש 317, דרך הבשמים 115, שחמון 6, אילת

מחוז

דרום

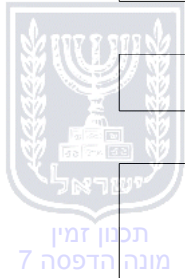
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005310888/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינויים במגרש 317 המיועד למגורים בבניה צמודת קרקע, שחמון 6, אילת.

התכנית המאושרת במקום מאפשרת יח"ד אחת למגורים, 200 מ"ר ועוד 30 מ"ר לחניה מקורה.

שינויים בקוי הבניין לקורה או לגזוסטרא 1 מ'.

קו בנין לבריכת שחיה וח. מכונות 1 מ' וקו בנין נקודתי מורחי 1 מ'.

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 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 602-1225465

1.2 שטח התכנית 0.431 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א.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 193125

קואורדינאטה Y 383575

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 317, דרך הבשמים, 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	164	

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	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>214 /03 /2</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול.	5280	2256		09/03/2004
<u>2 /מק/ 417</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 417 ממשיכות לחול.	6055	1687		28/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					איריס דנה חכם		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		איריס דנה חכם		לא
בינוי	מחייב חלקית	מנחה, מחייב לקו בנין ורום גובה	1: 100	1	15/05/2024	שמואל דודסון	15: 27 15/05/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	09/08/2023	איריס דנה חכם	17: 56 13/09/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	אביבית סבח			אילת	דרך הבשמים			kobiavivit9@gmail.com
	פרטי	קובי סבח			אילת	דרך הבשמים			kobiavivit9@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	איריס דנה חכם	22784		אילת	המדיינים	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

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 במגרש 317, ללא שינוי ביעוד הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 90 מ"ר זכויות בניה לשטח 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 לקורה או לגזוסטרא 1 מ'.

קו בנין לבריכת שחיה וח.מכונות 1 מ'.

קו בנין נקודתי מזרחי 1 מ'.

3. 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	קו בנין עילי
מגורים א'	317	תאי שטח כפופים	317
מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	מגורים א'	431	100
סה"כ	סה"כ	431	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	מגורים א'	430.85	100
סה"כ	סה"כ	430.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמוד קרקע
4.1.2	הוראות
א	בינוי תותר במפלס החניה, בניה של עד 30 מ"ר למטרת חניה, מתוך סך שטח השרות לחניה ובגובה מקסימאלי של עד 3.0 מ'. במגרש זה רום הבניין המותר לא יעלה על שלוש קומות ויעמוד על 10.7 מ' מהמפלס האבסולוטי 92.0, שנקבע בתכנית הבינוי של השכונה (סופי כולל מתקנים). סה"כ יותרו 3 קומות מגורים, וכל חתך נתון במבנה לא יעלה על 3 קומות. מפלס הכניסה הקובעת יקבע במפלס החניה 92.0, ומפלס ה $+94.50 = 0.00$
ב	בינוי 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. 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. רוחב מבנה החניה יוגבל ל-6 מ', בקומה מעל תותר בניה על פי קווי הבניין העיליים המותרים כמסומן בתשריט. או מרפסת פתוחה. יותר שינוי של עד 0.5 מ' במפלס ה 0.00 האבסולוטי הקבוע בתכנית. תתאפשר הקמת בריכת שחיה פרטית וחדר מכונות בקו בניין 1 מ' מגבול מגרש בהתאם למסומן בתשריט. פרגולות 1. פרגולות הצללה הבולטות מעבר לקו בנין עד 40% מקו מגרש יותרו גם מחומרים כגון - מעטפת המבנה עצמו בטון, אבן וכו' - . גגות 1. בכל אזורי המגורים יותר טיח חלק עם גמר צבע. 2. גגות כל הבניינים יהיו שטוחים, כאשר גמר משטח הגג יהיה אחיד לכל מבנן, גמר ריצוף או חצץ. קיר תומך 1. גדרות וקירות תמך לכל צידי המגרשים ייבנו מאבן גרניט מקומית או שווה ערך. 2. ניקוז קירות תומכים יהיה נסתר. 3. באזור מגורים א' גובה מרבי של קיר תומך בין המגרשים לא יעלה על 3.5 מ' (תותר חריגה של עד חצי מטר במקומות בהם לא ניתן ליישם גובה מקסימלי זה). 4. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריכת שחיה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה. 5. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש.

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)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	10.7 (3)	2.32	1	50 (2)	320	50 (1)	270	431	317	מגורים	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	3											

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 בריכת שחיה בחצר בקו בניין 1 מ' וקו בנין צפוני לקורה או לגזוסטרא 1מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 30 מ"ר לחניה מקורה.

(2) 200 מ"ר.

(3) נמדד מה-0.00 האבסולוטי +92.0 שנקבע בתכנית המאושרת.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בקו בנין 0 לחזית קדמית. עפ"י תקן חניה ארצי.

6.1.2**תשתיות**

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים. -

כל צנרת בבנין (כגון: ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.

הוראות בנושא חשמל:

תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.

ביוב

1. רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר אילת וכל בית יהיה מחובר לרשת הביוב.

2. תותר הנחת קו ביוב האוסף שפכים ממגרשים שכנים, בתוך ודרך מגרשים פרטיים המוגדרים אזור מגורים זה, במרחק של עד 2 מ' מגבול המגרש ובתחום שבין קו הבנין לגבול המגרש.

ניקוז

יותר ניקוז על קרקעי בתחום מגרשים פרטיים ויחוייב אם יידרש מעבר מי הנגר העיליים

ממגרש למגרש עי תאום הפיתוח בין מגרשים סמוכים

מי נגר עיליים

יש לאפשר שטח החדרה למי נגר עיליים בשטח המגרש בגודל של 20% 15% מגודל המגרש, שטח החזרה למי נגר עיליים לכל המגרשים.

6.2**תנאים בהליך הרשוי והביצוע****6.2.1****תנאים בהליך הרישוי**

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.

6.3**ניקוז****6.3.1**

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.	
תקשורת	6.3.2
כל מערכת התקשורת הטלפונית והכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחום המגרש.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

