

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0868885

מגרשים 122 ו-123 רובע 11 שחמון

מחוז

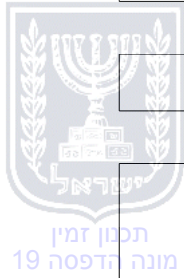
דרום

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

שטח התכנית הינו מגרשים 122 ו-123 בתכנית מתאר מס' 223/02/2 לשכונת שחמון 11 באילת. מגרשים אלו תוכננו ל-71 יח"ד בבנייה צמודת קרקע טורית. תכנית מפורטת זו מכפילה את היקף יחידות הדיור במתחם ל-140 יח"ד ומגוונת את טיפוסי הבניה למגורים בשכונת שחמון 11, שעיקרה מתוכננת לצמודי קרקע ו"גן גי", עם בניה רוויה בגובה של 3-5 קומות הכוללת בין היתר דירות גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 122 ו-123 רובע 11 שחמון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

602-0868885

מספר התכנית

20.451 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
(א) 62, (1) (א) 62, (4) (א) 62, (א) 62, (5) (א) 62
(א) 62, (8) (א) 62, (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 192161

קואורדינאטה Y 384339

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים מס' 122 ו-123 בתכנית מתאר מס' 223/02/2 לשחמון 11.

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

רובע שחמון 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40131	מוסדר	חלק	29-30	66, 69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
40131	40073

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
223 /02 /2	123 - 122

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
223 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 223 /02 /2 ממשיכות לחול.	5735	477	08/11/2007



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				טומס לייטרסדורף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טומס לייטרסדורף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/06/2020	טומס לייטרסדורף	11: 30 20/07/2020	נספח מס' 1 - נספח בינוי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	21/06/2020	עמרי אזמנוב	11: 32 20/07/2020	נספח מס' 2 - נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	21/06/2020	אלי ג'יאן	11: 33 20/07/2020	נספח מס' 3 - נספח תנועה	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/06/2020	טומס לייטרסדורף	09: 42 14/06/2020	נספח מס' 4 - נספח זכויות בניה מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 250	5	15/07/2020	טומס לייטרסדורף	11: 34 20/07/2020	נספח מס' 5 - טיפוסי בינוי ותמהיל הדירות בתכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/06/2020	סמעאן סרוג'י	14: 38 20/07/2020		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500	03-7900529	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900500	03-7900529	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264250		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טומס לייטרסדורף	6044	ט.מ. לייטרסדורף רף אדריכלים ומתכננ	תל אביב-יפו	נחום	18	03-5465148	03-5442653	leiters@leiters.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרי אזמנוב	00111617	י.כהן תכנון סביבה ונוף	תל אביב-יפו	בית עובד	8	03-6391089	03-6391088	omri@tsv-nof.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי גיאן	35830	לנדיוז-תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ	תל אביב-יפו	הרכב	1	03-5615155	03-5617659	landuse@bez-egint.net
מודד	מודד	סמעאן סרוג'י	964	סרוג'י & ימיני מהנדסים ומודדים בע"מ	נצרת	(1)		04-6084020	04-6568282	sr_y@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' 3042/22 נצרת, ת.ד. 4078.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
"יחידת דיור קטנה" או "דירה קטנה"	דירה אשר שטחה, שנועד למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטח מרחב מוגן דירתי כהגדרתו בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה: או 50 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר;

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**

קביעת תאי שטח חדשים למגרשים מס' 122 ו-123 בשכונת שחמון 11, תוספת זכויות בניה ויחידות דיור ושינויים בדבר הוראות אדריכליות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' מיוחד למגורים ב' בהתאם להנחיות המבא"ת.
2. תוספת יחידות דיור על פי סעיף 62 א (א) 8 לחוק.
3. קביעת שימושים, הוראות בינוי והוראות פיתוח לתחום התוכנית.
4. תוספת שטחי בניה על פי תוספת זכויות מכוח "תוספת כחלון" לפי סעיף 151 (ב 3) לחוק הוראת שעה התשע"ו 2015.
5. חלוקת מגרשים/חלקות על פי סעיף 62 א (א) 1 לחוק.
6. תוספת קומות וגובה על פי סעיף 62 א (א) 4 א'.
7. שינוי בינוי על פי סעיף 62 א (א) 5.
8. שינוי קווי בנין על פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	5 - 1	חניה
דרך מאושרת	6	חניה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' מיוחד	20,451	100
סה"כ	20,451	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,982.85	14.59
מגורים ב'	17,468.15	85.41
סה"כ	20,451	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים - מגורים. - חדרי ניהול, תחזוקה ומשרד מכירות. - מחסנים. - פיתוח, גדרות, גינות, שתילה ונטיעות, פרגולות, חניה לרבות קירוייה. - בריכות שחיה באישור הועדה המקומית. - מתקנים טכניים, קווי תשתיות ותחנת השנאה. - בתאי שטח מס' 2-5 השימוש בקומת מרתף יהיה למחסנים, חדרים טכניים ולשימוש משותף לדיירים. - בתאי שטח מס' 2-5 יותר שימוש גם ללובי ולאולם רב תכליתי לשימוש הדיירים.
4.1.2	הוראות א הוראות בינוי - בכל תא שטח שיעור יחידות הדיור הקטנות, כהגדרתן בסעיף 1.9, מכלל יחידות הדיור יהיה לפחות 20%. - הגגות יהיו שטוחים ויאטמו בחומרים עמידים בעלי גוון לבן. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרת המתקנים ההנדסיים על הגג. - לא תותר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים. - לא יותרו מתקנים לתליית הכביסה במקום הנצפה מן הרחוב. מזגנים יונחו במקום נסתר המיועד לכך בהיתר הבניה. - בתאי שטח מס' 2-5 הקומה במפלס הכניסה הקובעת תכלול חדר עגלות וחדר לאחסנת אופניים. - לכל דירת גן תוצמד גינה פרטית ויוצמד מחסן בשטח מזערי של 6 מ"ר אשר יהיה חלק בלתי נפרד מהבינוי והכניסה אליו תהיה מהחצר בלבד. - נספח הבינוי של תכנית זו מחייב לעניין מפלסי הכניסה הקובעת בלבד. תותר סטייה של עד 0.5 מ' מעליו. כמו כן ניתן לשנות את מפלסי הכניסה הקובעת בסמכות ועדה מקומית במסגרת הגשת הבקשה להיתר בניה. - חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי יהיו על פי הנחיות מרחביות. ב מרתפים - תותר בניית מרתפים בגבולות אשר לא יחרגו מקווי המתאר של קומת הקרקע. ג חניה - החניה תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לתקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר. - תותר הקמת קירוי זהה לחניות בתא השטח ובחומרים קלים המשתלבים עם חומרי הגמר בחזיתות ובגדרות על פי הנחיות מרחביות. - בתחום המסומן כחניה בתשריט מצב מוצע תובטח זכות מעבר שרוחבה 6 מ', לרבות לכלי רכב של דיירי כלל המגרשים בתכנית לצורך גישה למגרש שלהם. ד הוראות פיתוח - תותר בניית מצללות על גבי מרפסות, בגינות או חניות. - החצרות יגוננו כך, שלפחות 50% מהחצר לא תהיה מרוצפת אלא יישתלו בה עצים, דשא,



4.1	מגורים ב'
	צמחיית תכסית וכד'. 3. על כל 4 מקומות חניה ינטע עץ להצללה בקוטר 3" לפחות. 4. בתאי שטח מס' 2-5 תובטח גינה/חצר משותפת מגוננת (לא כולל חניה) בשטח של לפחות 7.0 מ"ר לכל יחידת דיור. 5. מתקני האשפה ייבנו בגבולות המגרשים (על קו בניין 0). בריקת שחיה: 6. תותר הקמת בריכות שחיה המגרשים באישור הועדה המקומית. 7. קו בנין לבריכות שחיה לא יפחת מ-2 מ' מגבול המגרש. 8. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 9. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 10. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1. מעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים, מדרכות וחניה. סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה. וכן פתרונות לניקוז מי גשם, מעבירי מים. 2. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים ביוב, גז טבעי, תקשורת לסוגיה, מתקני ניטור אוויר ושפכים, טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב הקרקע, אמצעי ומתקני בטחון לרבות גידור.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחבי הדרכים לא יעלה על המסומן ברוזטה שבתשריט.



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)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	17	28	65	1130	0	448	(1) 2875	3790	1	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5 (6)	17 (5)	28	40	1140	0	1084 (4)	(3) 2475	3460	2	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5 (6)	17 (5)	28	40	1140	0	1084 (4)	(7) 2475	3596	3	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	17	28	40	1140	0	1015	(1) 2435	3268	4	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	17	28	40	1130	0	908	(1) 2425	3354	5	מגורים ב'

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) מתוכם 355 מ"ר עבור מרפסות.

(2) על פי תשריט.

(3) א: - מתוכם 355 מ"ר עבור מרפסות. ב: - ככל שהועברה קומה אחת ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו תותר העברת זכויות בניה עקריות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר..

(4) ככל שהועברה קומה אחת ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו תותר העברת זכויות בניה שירות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו בהיקף שלא יעלה על 400 מ"ר.

(5) ככל שהועברה קומה אחת ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו גובה המבנה יהיה 14 מ' בלבד מעל מפלס הכניסה הקובעת..

(6) תותר העברת קומה אחת ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו בנוסף.

(7) א: - מתוכם 355 מ"ר עבור מרפסות. ב: - ככל שהועברה קומה אחת ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו תותר העברת זכויות בניה עקריות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו בהיקף שלא יעלה על 200 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי רשות הרישוי המקומית, על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת הבקשה להיתר לתוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 שתאושר על ידי הועדה המקומית.
2. לבקשות להיתר בניה יצורפו תכניות פיתוח בקנ"מ 1:100. תכניות הפיתוח יתבססו על תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 האמורות לעיל. תכניות הפיתוח יכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, לעיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות לרבות מיקום תחנת השנאה ככל שתידרש. בתכניות הפיתוח יפורטו גבהי מפלסי פיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות ויצוינו בורות חילחול בכל החצרות.
3. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התימור המוסמכות.
4. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר שצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.
5. רעידות אדמה : שטח התכנית נמצא באזור הנתון לסיכונים רעידות אדמה.
 - א. עמידות המבנים בפני סיכונים ססמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - ב. תכנון המבנים לעמידה בפני סיכונים ססמיים יהיה בהתאם ובכפוף לאמור בנספח "דו"ח גיאוטכני והמלצות לביסוס מבנים כנגד סיכונים ססמיים" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית העיקרית (תכנית מס' 223/02/2).
 - ג. לכל בקשה להיתר בניה למבנה, יצרף מגיש הבקשה דו"ח מפורט חתום בידי יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנה בהתבסס על מקדמי ההגברה של תאוצת הקרקע בשטח נשוא הבקשה כפי שייקבע בבדיקה ישירה באתר, וזאת כהשלמה לת"י 413 כאמור לעיל. ככל שבוצעה בדיקה ישירה באתרים סמוכים הזחים מבחינה גיאולוגית למקרקעין נשוא הבקשה, יערוך היועץ את הדו"ח המפורט בשים לב לתוצאות הבדיקות הנ"ל.
 - ד. במגרשים עם מבנים שגבהם מעל 3 קומות, הנמצאים באזור "ב" והמסומנים בתשריט כרצועות (ליניאמנטים) שסימונם ל-9/1, ל-9/2, ל-10/1 ול-11/1 יש לבצע סקר סייסמי מפורט בכדי לקבוע, ברמת המגרש הבודד, בין השאר: עובי הסחף כולל שכבת המילוי, תגובת אתר והגברה.

6.2

תשתיות

1. כל מערכות התשתית יונחו לשביעות רצון של הרשויות המוסמכות.
2. חיבור מערכות מים, חשמל, טלפון, גז וכד' מגבול המגרש אל הבניין, יהיו תת קרקעיות.

חשמל
3. כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים.
4. תחנות השנאה יבנו במתחם על פי תכנית הפיתוח שתצורף להיתר הבניה. התחנות יוצנעו במיבנים מתוכננים או בקפלי קרקע במיסגרת הפיתוח באישור הועדה המקומית.
5. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

(א). קו חשמל מתח נמוך - מהתיל הקיצוני-3.00 מ' - מציר הקו-3.50 מ'



6.2	תשתיות
	(ב). קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מהתיל הקיצוני-5.00 מ' - מציר הקו-6.00 מ'. (ג). קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו - מציר הקו-20.00 מ'. (ד). קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מציר הקו -35.00 מ'. 6. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. 7. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. מים 8. אספקת המים לשכונה תהיה ממערכת המים העירונית. ביוב 9. יש לחבר, את הבניינים המוצעים בשטח התכנית, למערכת הביוב העירונית ולקבל את אישור משרד הבריאות לפתרון המוצע כתנאי לקבלת היתר בניה. ניקוז 10. גובה הכניסות לחצרות וחניות יהיה גבוה ב-30 ס"מ לפחות מפני המדרכה הסמוכה. 11. ניקוז גגות, חצרות ומשטחי חניה פרטיים יתוכננו באופן שמי הנגר העילי של הבתים יוחדרו בבורות חילחול לתת קרקע והעודפים יחוברו לנגר העילי של השכונה. 12. ניקוז השכונה יתוכנן לפי תכנית אב לניקוז "הגנת שכונת שחמון משיטפונות וסילוק מי נגר עילי". גז 13. אספקת הגז תתבצע באמצעות צוברי גז מוצנעים בקרקע. על מגישי הבקשות להיתרי בניה לכלול בבקשתם את מיקום צוברי הגז ולקבל אישור משרד העבודה.

6.3	הפקעות ו/או רישום
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור אפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

תחילת עבודות עד 10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

נספח מס' 4 - נספח זכויות בניה מצב מאושר

12.6.20

זכויות הבניה המאושרות על פי תכנית מס' 223/02/2 :

מספר יחידות דיור מרבי	 מספר קומות מרבי	תכנית קרקע מירבית	סה"כ	היקפי בניה מירביים למגרש					שטח מגרש	מס' מגרש	היעוד			
					מ"ר	במ"ר								
							שירות במ"ר					עיקרי למצללות במ"ר	עיקרי במ"ר	
							מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
29	2	2,755	7,917	2,320	1,102	725	0	3,770	6,633	122	אזור מגורים א'			
42	2	3,990	11,466	3,360	1,596	1,050	0	5,460	10,836	123				
71		6,745	19,383	5,680	2,698	1,775	0	9,230	17,469	סה"כ				

- הערות: 1. עבור בניית בריכה פרטית באזור מגורים א' מיוחד, תאושר תוספת של 10 מ"ר שטחי שרות למתקן טיהור.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבנין תיקבע ע"י בינוי לביצוע

* על פי סעיף 9.1.2 מצללות : שטח עיקרי למיצללות מיועד לשטח מיצללות בלבד ולא ניתן להעבירו לשטח עיקרי למגורים.

עורך : אדר' טומי לייטרסדורף