

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

רובע מס' 5 - שכונת שחמון, אילת

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 212/במ/2
הועדה לבניה למגורים (מס' 93)
החליטה ביום 2/4/95 להפקיד את התכנית.
מנהל מועדה לבניה למגורים

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 212/במ/2

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/2

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 212/במ/2
הועדה לבניה למגורים (מס' 100)
החליטה ביום 9/9/95 לאשר את התכנית.
מנהל מועדה לתכנון ומגורים

הדרום

מחוז

באר-שבע

נפה

40077, לא מוסדר

גושים וחלקות

160.071 דונם

שטח התכנית

משרד הבינוי והשיכון

יוזם התכנית

אדריכל אלי עמיחי

המתכנן

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

10.9.95, 10.7.95, 15.6.95, 10.5.95, 15.1.95

תאריך

תכנית מס' 212/במ/2 - מבוא

התכנית הינה תכנית מפורטת של רובע 5 בשכונת שחמון - אילת.

רובע 5 תחום בצידו הצפון-מערבי ע"י רח' ששת הימים עם הקו הגיאולוגי לאורכו ורובע מס' 8, בצידו המזרחי ע"י רובע 4, ובצידו הדרומי ע"י רובע 6.

לרובע צורת משולש שבמרכזו פארק בשטח של כ-40 דונם. הפארק מהווה חלק מציר פארק מדבר-ים, שהינו פס ירוק ברוחב של כ-50 מ' תיוצר קו ראייה פתוח מהרי הגרניט במערב עד הים במזרח וחוצה את רובע 5 לאורכו.

משני צידי הפארק אזורי מגורים של בניה רוויה, כ-600 יח"ד סה"כ ובהם שני גני ילדים של 2 כיתות כל אחד ומגרש רזרבי של 1 דונם. הבינוי עצמו כולל מבנים בצפיפות ממוצעת של כ-4 יחידות ברוטו לדונם.

המבנים מאורגנים סביב חצרות משותפות המשמשות לגינה משותפת ולחניה פרטית. לקומות הקרקע יש גינות פרטיות בשטח של עד כ-120 מ"ר.

הרובע כולל גם מבנה משולב של מגורים ומסחר בדרום מזרח השכונה, בשטח מסחרי כולל של כ-500 מ"ר ברוטו.

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום - נפת באר-שבע
מרחב תכנון מקומי - אילת

היוזם : משרד הבינוי והשיכון
המתכנן : אדריכל אלי עמיחי - רח' ש"י עגנון 2/51 באר-שבע 84750
טלפון 07-439194 פקס 07-439195
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2/במ/212 המהווה שינוי לתכנית מתאר
מס' 101/02/2.

2. שטח התכנית
160.071 דונם.

3. גושים וחלקות
40077, לא מוסדר.

4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500. הנתונים הבאים בנספח הבינוי
המנחה הינם מחייבים: מספר הכניסות, מספר הקומות ומפלס קומת
הכניסה (± 0.5 מ') (להלן: נספח הבינוי).

5. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 101/02/2 למעט השינויים
המפורטים בתכנית זו.

7. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים, ע"י שינויים ביעודי
הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

8. תנאים למתן היתר בניה

8.1 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב
ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות
תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בז בזד
עם ביצוע עבודות הפיתוח ותבניה.

8.2 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל
פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח,
כמפורט להלן:

1. תכנית בינוי לביצוע - של כל הרובע, הקובעת מפלסי קרקע
סופיים, מפלסי כניסה לבנינים, גגות הבנינים, חתכים
אופייניים של הרחובות והדרכים המשולבות.

2. תותר הצללת מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה בתנאי שיותאמו לבנין הקיים ויהיו חלק מתנאי ההיתר.
בקשות לפרגולות שאינן חלק מההיתר המקורי תוגשנה לבנין שלם. פרגולות במרפסות כאמור לעיל לא תכללנה בשטח הבניה.

3. תותר בנית חדר מדרגות על הגג.

4. חדרי מדרגות משותפים יבלטו עד 1.50 מ' מקו חזית הבנין ומקוי הבנין המזעריים ובכל מקרה יהיה להם קיר עם פתח בחזית הבנין.

11.1.5 קוי בנין

1. קוי הבנין יהיו כמצוין על גבי התשריט ובטבלת אזורים ושימושים ובתכניות בינוי ופיתוח.

2. לאורך הכבישים ההיקפיים והכבישים הפנימיים, לפחות 70% מחזית הבנין שלאורך הכביש תהיה בנויה על קו הבנין המזערי, תוך התאמה מירבית לתכנית הבינוי.

3. קוי הבנין של מגרשים 20 ו-21 הגובלים עם השטח הציבורי הפתוח (הפארק) הם 0.0 בצד הנוגע בפארק והינם מחייבים. חזית הבנין הפונה לשטח הציבורי הפתוח חייב לחפוף לפחות ב-70% מקו בנין מחייב זה.

11.2 הנחיות בניה לאזור מגורים ג'

11.2.1 גובה בנינים

1. גובה הבנינים ומספר קומותיהם יקבע על פי תכנית הבינוי לעיל.

2. הגובה ימדד עד לראש המעקה הבינוי של גג הבנין וימדד ממפלס הכניסה הקובעת של הבנין עם אפשרות לתוספת גובה של 1.5 מ' מעל רום המעקה עבור מתקנים טכניים.

3. גובה קומת מגורים לא יעלה על 2.80 מ' נטו.

11.2.2 חזיתות

1. דירוג

בחזיתות בניני המגורים שלאורך רחוב מס' 3 ולאורך שולי הפארק המרכזי, לא תותר חזית רציפה זקופה (ללא דירוג). הדירוג יהיה בקומה העליונה בנסיגה של 2.00 מ' לאורך של לפחות 70% מחזית הבנין.

2. חומרי גמר בחזיתות

חומרי בנית החזיתות יהיו עמידים, כגון אריחים קרמיים ללא גלזורה לפי לוח הצבעים של עיריית אילת (רצוי לבן שבור).

11.2.3 גגות

1. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בנינים ישמש כמרפסות

וירוצפו באריחים ויגוננו. תכניות ריצוף וגינון של גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

2. במקרים בהם גגות לא משמשים כמרפסת יבוצע כיסוי הגגות ע"י ריצוף או חצץ בהיר או חומר כיסוי בהיר אחר ובלבד שיהיה אחיד בכל שטחם, וזאת בתאום עם הועדה המקומית.

3. לא יותרו גגות רעפים.

11.2.4 דודי שמש וקולטים

1. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מבנה מתאים בגג ויהיו חלק אורגני מהבנין.

2. גובהו של המבנה המסתיר לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המירבי המותר בבנין ויהווה חלק אינטגרלי מהמבנה.

3. המתקן למערכות הסולריות יהיה משותף לכל דיירי הבית.

11.2.5 צנרות פרטיות לבתים

כל הצנרת בבנין (כגון: צנרות ביוב, אורור, מים, צינורות מי גשם, חשמל, טלפון, טלויזיה וגז), תהיה פנימית בלבד ולא תותר התקנתה על גבי קירות חיצוניים ועל גבי עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמודים.
אין לחבר את המרזבים לרשת הביוב.

11.2.6 הנחיות פיתוח במגרשים

1. קירות תומכים

א. קירות תמך יבנו מאבני לקט - אבן אילת (אדמדמת ו/או אפורה). ניתן לשלב קירות גדר או תמך כהמשך לקירות הבנין ובחומר הציפוי של הבנין.

ב. גובה מירבי של קיר תומך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 1.8 מ'. במידה והפרשי הגובה יעלו על 1.8 מ' יבנה הקיר התומך בדירוגים במרווח של 1.5 מ' אופקי.

ג. כרכוב הקיר התומך יבוצע מאבן התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר או לחילופין מבטון גלוי.

ד. ניקוז הקרקע הנתמכת יהיה נסתר.

2. גדרות

א. גדרות לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ יבנו מאבן לקט - אבן אילת (אדמדמת ו/או אפורה). גובה הקיר - בין 0.6 ל-1.8 מ' במידה והפרש הגובה עם הקרקע הציבורית דורש זאת. יותר שילוב מעקה ברזל בלבד בגדר האבן. מעקה הברזל יהיה אחיד עפ"י דגם של אדריכל הנוף.

ב. כרכוב הגדר יהיה אבן התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר או לחילופין - הכרכוב יבוצע מבטון גלוי.

3. חיבור מערכות תשתית

א. חיבורי מערכת המים, הביוב, הטלפון, החשמל, הטלויזיה, הדלק וכו' מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים.

ב. מתקני הגז ישולבו במבנים או בפיתוח השטח או בגדר ויוסדרו.

4. מתקני אשפה

מתקני האשפה באזורי הבניה השונים ימוקמו על גבי תכניות הבינוי והפיתוח ויותאמו לדרישות התקן העירוני תוך תאום עם פרטי התכנון של אדריכל הנוף של האתר.

11.3

אזור משולב מגורים ג' ומסחר

בשטח זה יבנו חנויות בקומת הקרקע בשטח של כ-500 מ"ר ברוטו ובגובה משתנה בין 3 ל-5 מ' נטו (כולל קומת גלריה בחנויות שגובהן מעל 4.5 מ' נטו) ומעליהן 4 קומות מגורים. לחניה המיועדת למסחר תהיה גישה ישירה מכביש מס' 8. החניה למגורים תהיה עילית והגישה אליה תהיה מתוך הכביש הפנימי של השכונה. הנחיות לעיצוב המבנה המשולב מגורים ומסחר יהיו בהתאם לתכנית הבינוי לעיל.

לגבי המגורים יהיו השימושים והנחיות הבניה והעיצוב, זהים לאלה המפורטים לעיל לגבי אזור מגורים ג'. שטחי השרות למסחר יכללו גם אחסנה ומעבר מקורה בקומת העמודים.

11.4

שטח לבניני ציבור

במגרשים מס' 900 ו-901 יוקמו גני ילדים עם שתי כיתות גן בכל מגרש.

מגרש 902 הינו מגרש רזרבי ובו תותר בניה עד 2 קומות. הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכו' יהיו בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

שטחי השרות יבוצעו על פי התקנות לחישוב שטחים למבני ציבור ביעודים אלה.

11.5

שטח ציבורי פתוח

השימושים המותרים בשצ"פ יהיו מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. כן תותר העברת קוי תשתית למיניהם ובתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח בקירות תמך או קפלי קרקע.

בפארק המרכזי ניתן לשלב ולהקים אמפיתיאטרון פתוח, מחסן לגננות ושרותים ציבוריים שמיקומם יקבע בתכנית בינוי לפארק שתאושר ע"י הועדה המקומית. שטח המחסנים והשרותים הציבוריים לא יעלה על 300 מ"ר.

בפארק המרכזי תותר בנית מסעדה אחת אשר מיקומה, שינוי יעוד הקרקע וזכויות הבניה, יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

11.6

תחום הקו הגאולוגי ושטח לא לבניה

בתחום זה הבניה אסורה. בשטחים שבתחום זה ניתן להשתמש לדרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, פרגולות הצללה, גינון וכו'.

11.7

שטח למתקן הנדסי

מיועד לחדרי רחק וחדרי טרנספורמציה.

11.8 שביל להולכי רגל
ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חרום, קוי תשתית וניקוז ולגינון.

12. חניות
החניה בשטח התוכנית תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי בחוק התכנון והבניה. מגרשי החניה יהיו מופרדים אחד מהשני באמצעים גנניים ויבוצעו ע"פ נספח הבינוי המנחה.
60% משטחי החניה הפתוחים יהיו מוצללים ע"י גינון, פרגולות.

ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים ופרגולות להצללת המכוניות.

13. חשמל ותקשורת
רשת אספקת חשמל, תקשורת וטלויזיה לסוגיה תהיה תת-קרקעית.

14. תשתיות

14.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

14.2 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרש 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

14.3 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

14.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל הקיימים:

14.4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר שלש במנה.

בקו מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו	20 מטרים

14.4.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

14.5 אנטנות
בתחום התכנית תותרנה אנטנות רדיו וטלויזיה וכן אנטנות לשידורי לווינים מרכזיות בלבד.

15. בטיחות הטיסה
15.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של שדה התעופה אילת.

15.2 אין לתת חקלות בגובה הבנינים אלא לאחר קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית.

15.3 אין להקים עגורנים בתחום התכנית אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

משרד הפנים - מחוז הדרום
תיקון טעות סופר
דף מס' 8 מתוקן בהתאם
מצב מוצע להחליט עליו מיום 22/11/03

12.01.2003

טבלת אזורים ושימושים ומגבלות בניה

נת קבל ל			שטח יחידת הועדה		היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר (או ב-%)			שימושים עיקריים מעל הקרקע		שטח מגרש במ"ר		מס' המגרש	אזור
א	צ	ק	מס' קומות מירביות	מס' יח"ד במגרש	תכנית מירבית במ"ר (או שירות ב-%)	סה"כ עיקרי (או שירות ב-%)	חלקי שרות			מעל לקרקע	מעל הקרקע	מס' המגרש	אזור
							חנייה מקורה מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
			5+מר	24	720	3565	135	550	600	2280	2179	1	מגורים ג'
			5+מר	16	480	2380	90	370	400	1520	1854	2	
			5+מר	23	720	3370	60	530	580	2200	2185	3	
			3+מר	10	600	1710	90	230	290	1100	1637	4	
			4+מר	6	240	900	-	140	160	600	620	5	
			4+מר	6	240	900	-	140	160	600	600	6	
			3	15	500	1440	90	-	375	975	1872	7	
			3	12	400	1170	90	-	300	780	1514	8	
			5+מר	16	480	2710	60	370	400	1880	1280	9	
			3	12	400	1080	-	-	300	780	1621	10	
			3	22	1000	2310	170	-	550	1590	3668	11	
			4	29	900	2730	60	-	725	1945	2885	12	
			5+מר	8	240	1140	-	180	200	760	1141	13	
			5+מר	16	480	2350	60	370	400	1520	1388	14	
			5+מר	16	480	2350	60	370	400	1520	1504	15	
			5+מר	12	720	2050	90	280	360	1320	2157	16	
			4	26	900	2440	-	-	650	1790	2788	17	
			3+מר	4	240	650	-	90	120	440	703	18	
			5+מר	16	480	2290	-	370	400	1520	1425	19	
			5+מר	36	1080	6140	-	1830	890	3420	1970	21	
			5+מר	16	480	2290	-	370	400	1520	1449	22	
			2	16	800	1600	-	-	400	1200	2362	23	
			4	28	1000	2640	-	-	700	1940	3157	24	
			5+מר	15	480	2220	60	340	380	1440	1233	25	
			5+מר	8	240	1140	-	180	200	760	1106	26	
			5+מר	15	480	2220	60	340	380	1440	1652	27	
			5+מר	15	480	2220	60	340	380	1440	1401	28	
			5+מר	15	480	2220	60	340	380	1440	1337	29	
			5+מר	12	720	2200	240	280	360	1320	1620	30	
			4+מר	16	480	2050	-	370	400	1280	1557	31	
			3	16	700	1540	-	-	400	1140	1989	32	
			3	17	700	1610	-	-	425	1185	1910	33	
			4+מר	12	480	1800	-	280	320	1200	1198	34	
			3+מר	6	240	770	-	140	150	480	678	35	
			5+מר	24	720	3710	280	550	600	2280	1908	36	
			5+מר	16	480	2290	-	370	400	1520	1570	37	
					27			620	710	2700	2435	20	
			5		1080	4460			200	375			שטח לבנייה ציבור
			1		50%	50%			10%	40%	1200	900	
			1		50%	50%			10%	40%	1200	901	
			2		45%	75%			15%	60%	1011	902	

מכיל

16. טבלת אזורים ושימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

קו בנין	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד במגרש	שטח תכנית מירבית במ"ר (או +שרות ב-%)	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר (או ב-%)					שטח מגרש במ"ר	מס' המגרש	אזור
				סה"כ עיקרי (או +שרות ב-%)	חלקי שרות			שימושים עיקריים מעל הקרע			
					חניה מקורה מעל הקרע	מתחת ל.ק.	מעל לקרקע				
כמסומן בתשריט	5+מר'	24	720	3565	135	550	600	2280	2179	1	מגורים ג'
	5+מר'	16	480	2380	90	370	400	1520	1854	2	
	5+מר'	23	720	3370	60	530	580	2200	2185	3	
	3+מר'	10	600	1710	90	230	290	1100	1637	4	
	4+מר'	6	240	900	-	140	160	600	620	5	
	4+מר'	6	240	900	-	140	160	600	600	6	
	3	15	500	1440	90	-	375	975	1872	7	
	3	12	400	1170	90	-	300	780	1514	8	
	5+מר'	16	480	2710	60	370	400	1880	1280	9	
	3	12	400	1080	-	-	300	780	1621	10	
	3	22	1000	2150	170	-	550	1590	3668	11	
	4	29	900	2730	60	-	725	1945	2885	12	
	5+מר'	8	240	1140	-	180	200	760	1141	13	
	5+מר'	16	480	2350	60	370	400	1520	1388	14	
	5+מר'	16	480	2350	60	370	400	1520	1504	15	
	3+מר'	12	720	2050	90	280	360	1320	2157	16	
	4	26	900	2440	-	-	650	1790	2788	17	
	3+מר'	4	240	650	-	90	120	440	703	18	
	5+מר'	16	480	2290	-	370	400	1520	1425	19	
	5+מר'	36	1080	6140	-	1830	890	3420	1970	21	
	5+מר'	16	480	2290	-	370	400	1520	1449	22	
	2	16	800	1600	-	-	400	1200	2362	23	
	4	28	1000	2640	-	-	700	1940	3157	24	
	5+מר'	15	480	2220	60	340	380	1440	1233	25	
	5+מר'	8	240	1140	-	180	200	760	1106	26	
	5+מר'	15	480	2220	60	340	380	1440	1652	27	
	5+מר'	15	480	2220	60	340	380	1440	1401	28	
	5+מר'	15	480	2220	60	340	380	1440	1337	29	
	3+מר'	12	720	2200	240	280	360	1320	1620	30	
	4+מר'	16	480	2050	-	370	400	1280	1557	31	
	3	16	700	1540	-	-	400	1140	1989	32	
	3	17	700	1610	-	-	425	1185	1910	33	
	4+מר'	12	480	1800	-	280	320	1200	1198	34	
	3+מר'	6	240	770	-	140	150	480	678	35	
	5+מר'	24	720	3710	280	550	600	2280	1908	36	
	5+מר'	16	480	2290	-	370	400	1520	1570	37	
			27				620	710	2700	2435	
	5		1080	4460			200	375			
	1		50%	50%			10%	40%	1200	900	שטח לבנייני ציבור
	1		50%	50%			10%	40%	1200	901	
	2		45%	75%			15%	60%	1011	902	

קו בנין	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	שטח תכנית מירבית במ"ר (או +שרות ב-%)	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר (או ב-%)						שטח מגרש במ"ר	מס' המגרש	אזור
				סה"כ עיקרי (או +שרות ב-%)	חלקי שרות			שימושים עיקריים מעל הקרקע				
					חניה מקורה	מתחת ל.ק.	מעל לקרקע					
0	0	0	100%	100%				100%	81	101	מתקן הנדסי	
0	0	0	100%	100%				100%	72	102		
0	0	0	100%	100%				100%	73	103		
0	0	0	100%	100%				100%	72	104		
0	0	0	100%	100%				100%	72	105		
0	0	0	100%	100%				100%	73	106		
0	0	0	100%	100%				100%	73	107		
0	0	0	100%	100%				100%	75	108		
5	5	6	300 מ"ר	300 מ"ר				300 מ"ר	41643	950		שצ"פ (פארק)

הערות לטבלה

א. סה"כ מספר יח"ד - 599.

ב. למגרשים 20 ו-21 יהיה קו בנין צידי 0.0 בצד הגובל עם הפארק.

ג. המרתפים חושבו לפי שטח של כ-23 מ"ר ברוטו ליח"ד.

ד. חניה מקורה: השטח המצוין בטבלה הינו בקומת עמודים בלבד, למעט במגרש 21 בו החניה תת-קרקעית בשטח מירבי של 1000 מ"ר.

ה. השטחים העיקריים בטבלה כוללים דירות קוטג' (דופלקס) ששטחן עד 170 מ"ר ברוטו, בקומות העליונות של בנינים כמצוין בתכנית הבינוי המנחה.

ו. קו בנין לחדרי מדרגות יבלוט 1.50 מ' מחוץ לקו הבנין המצוין בתשריט.

ז. במגרשים בהם מצוינים בתכנית הבינוי המנחה מבנים של 2 דירות זו מעל זו בשתי קומות, תותר בנית תוספת על הגג של עד 20 מ"ר לדירה העליונה שתהיה חלק ממנה. תוספת שטח זו כלולה בזכויות הבניה.

17. זיקת הנאה במגרשים מס' 18, 19, 34 ו-35 יותר מעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב. זכות המעבר במגרשים אלה תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין.

18. תוקף התכנית סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה ויופקע תוקפה, כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

19. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימות

היוזם

[Handwritten signature]
משרד המבחן והמיון
מחלקת המבחן
1.9.95

המתכנן

[Handwritten signature]
אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים

בעל הקרקע