

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0868885

מגרשים 122 ו-123 רובע 11 שחמון, אילת

מחוז

דרום

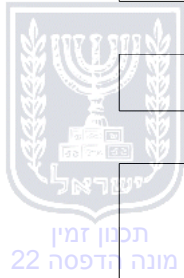
מרחב תכנון מקומי

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

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 טיפוס 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 וזאת על פי סעיף 62 א (א) 5.

לשם כך נוספו, ביחס למצב המאושר, 21 יח"ד מכח תקנות שבס (סעיף 62 א(א)9) לחוק וסעיף 2 (9) לתקנות סטיה ניכרת מתכנית) ועבורן זכויות בניה נוספות מכח הקלת כחלון (סעיף 151 (ב) 3) לחוק הוראת שעה התשע"ו (2015). כמו כן נוספו 48 יח"ד נוספות מכח סעיף 62 א(א)8) לחוק. על פי סעיף 62 א (א) 1 לחוק חולקו תאי השטח מחדש ל-5 תאי שטח נפרדים וזכויות הבניה חולקו מחדש ביניהם על פי סעיף 62 א (א) 6 לחוק. נוספו עד 3 קומות למגבלת הקומות המאושרת (2 קומות מאושרות) ועודכן גובה הבניה בהתאם (סעיף 62 א (א) 4 לחוק). בהתאם לשינוי בבינוי עודכנו קווי הבניין כך שיתאמו לתכנון המוצע על פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק. בהתאם לסימון "חניון" בתכנית מתאר מס' 223/02/2 המאושרת ולשטחו נקבעה זכות מעבר לרכב על פי סעיף 62 א (א) 19 לחוק.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 122 ו-123 רובע 11 שחמון, אילת
------------------------	-----------	--------------------------------------

מספר התכנית	602-0868885
-------------	-------------

שטח התכנית	20.451 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) א62 (1), א62 (א) א62 (19), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (א4), א62 (א) א62 (5), א62 (א) א62 (6), א62 (א) א62 (8), א62 (א) א62 (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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	15: 27 24/11/2020	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	16: 22 23/11/2020	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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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.

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. התאמת היעוד להנחיות המבא"ת.
2. תוספת 21 יחידות דיור על פי סעיף 62א (א) 9 לחוק וסעיף 2 (9) לתקנות סטייה ניכרת מתכנית.
3. תוספת 48 יחידות דיור על פי סעיף 62א (א) 8 לחוק.
4. שינוי הוראות בינוי והוראות פיתוח לתחום התוכנית.
5. תוספת שטחי בניה על פי תוספת זכויות מכוח "תוספת כחלון" לפי סעיף 151 (ב) 3 לחוק הוראת שעה התשע"ו 2015.
6. חלוקת מגרשים/חלקות על פי סעיף 62 א (א) 1 לחוק.
7. תוספת עד 3 קומות והוספת גובה בניה בהתאם על פי סעיף 62 א (א) 4א'.
8. שינוי בינוי על פי סעיף 62 א (א) 5.
9. שינוי קווי בנין על פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
10. חלוקת שטחי הבניה בין תאי השטח החדשים על פי סעיף 62 א (א) 6 לחוק.
11. הוספת זכות מעבר לרכב על פי סעיף 62 א (א) 19 לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' מיוחד	17,468.15	85.42
דרך מאושרת	2,982.85	14.59
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. - מרתפים לאחסנה ולחדרי מכוניות. - מצללות. - מרפסות, גינות, חצרות פנימיות, חניות. - בריכות שחיה באישור הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - בכל תא שטח שיעור יחידות הדיור הקטנות, כהגדרתן בסעיף 1.9, מכלל יחידות הדיור יהיה לפחות 20%. - בהתאם לתקנות שבס שטחן הממוצע של כלל יחידות הדיור בתכנית, לאחר מתן ההקלה, יעלה על 80 מ"ר. - בהתאם להקלת כחלון לפחות מחצית מיחידות הדיור, שהוספו על פי תקנות שבס-כחלון (לפחות 11 יח"ד מתוך 21 יחידות הדיור שנוספו על פי התקנות), יהיו יח"ד ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר ושטחה של כל יח"ד שנוספה על פי תקנות שבס-כחלון, מעבר לכך, לא יעלה על 120 מ"ר, כולל ממ"ד ומרפסת. - 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 מהבניין 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

4.1

מגורים ב'

1. תותר בניית מצללות על גבי מרפסות, בגינות או חניות.
2. החצרות יגוננו כך, שלפחות 50% מהחצר לא תהיה מרוצפת אלא יישתלו בה עצים, דשא, 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).

בררכת 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 אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

4.2.2

הוראות

א

דרכים

תוואי ורוחבי הדרכים לא יעלה על המסומן ברוזטה שבתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		סה"כ שטחי בניה		סה"כ שטחי בניה		סה"כ שטחי בניה				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	11	28	65	4320	1130	0	455	2380	3790	1	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17	28	40	4415	1140	0	760	2160	3460	2	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17	28	40	4415	1140	0	760	2160	3596	3	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17	28	40	4355	1140	0	710	2150	3268	4	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	17	28	40	4265	1130	0	625	2155	3354	5	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ב'	1	355
מגורים ב'	2	355
מגורים ב'	3	355
מגורים ב'	4	355
מגורים ב'	5	355

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

הערה ברמת הטבלה:

- מתוך סך בכל 140 יחידות הדיור בתכנית זו, 21 יח"ד נכללו על פי תקנות "שבס" (30% תוספת מתוך תכנית מס' 223/02/2, אשר במסגרתה אושרו בתחום תכנית זו 71 יח"ד בלבד). מעבר לכך נוספו עוד 48 יח"ד מכח סעיף 62 א(א)(8) לחוק. בהתאם לאמור לעיל: 21 יח"ד (שבס) + 48 יח"ד 62 א(א)(8) + 71 יח"ד מאושרות = 140 יח"ד.
- לא יותר שימוש בהיקף זכויות הבניה שנוספו מכח הקלת "כחלון" ביחידות הדיור המאושרות עפ"י תכנית 223/02/2 וביחידות הדיור שנוספו מכח סעיף 62 א(א)(8) לחוק (היקף זכויות הבניה שנוספו מכח הקלת כחלון: 1,775 מ"ר עיקרי עילי, 612 מ"ר שירות עילי).
- בהמשך להערה ב' לעיל ניתן להשתמש בזכויות הבניה שנוספו מכח הקלת "כחלון" גם מחוץ ליחידות הדיור שנוספו מכח תקנות "שבס" ובלבד ששטחים אלו ישויכו ליחידות דיור אלו וישמשו למעברים, מדרגות, הגדלת הלובי וכל שטח אחר בבניין, שאינו עיקרי, לשימוש משותף של הדיירים ולצורך הכללת יחידות הדיור הללו במבנה.
- סה"כ שטחי הבניה בכל תאי השטח: 21,770 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תשריט.

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 הזוהים 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.

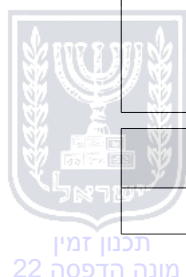
6.2

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	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

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

6.5	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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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			
						במ"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