

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0420224

מגורים במגרש 180, שחמון רובע 6, אילת

מחוז

דרום

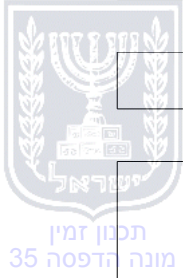
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית זו מציעה איחוד של 11 מגרשים ביעוד מגורים א' בהם יחידת דיור אחת חד משפחתית למגרש אחד ביעוד מגורים ב' שבו 96 יחידות דיור, תוך הגדלת זכויות הבניה ושינוי קווי הבניין. המגרש המוצע ממוקם על צלע ההר מעל לנמל אילת ונצפה הן מכביש 90 והן מכיוון הים. הבינוי המוצע כולל מבנים בני 3 קומות מדורגים בחלקם, תוך שמירה על גובה בינוי מירבי של 8.5 מ' מעל מפלס ה 0.00. סה"כ אומדן עבודות עפר במתחם: חפירה כ- 56000 מ"ק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים במגרש 180, שחמון רובע 6, אילת

602-0420224

מספר התכנית

6.648 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	193300
קואורדינאטה Y	383200

**1.5.2 תיאור מקום**

רובע 6 שחמון, בין הרחובות אח"י אילת לבין דרך התבלינים

**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	אח"י אילת		
אילת	דרך התבלינים		

שכונה רובע 6 שחמון, אילת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	58-68	

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 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 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
22/05/2003		2509	5187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 02 / 101 / 73 ממשיכות לחול.	שינוי	73 / 101 / 02 / 2
30/11/2021		1706	10023	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 02 / 270. הוראות תכנית 2 / 02 / 270 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	270 / 02 / 2
09/03/2004		2256	5280	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 2 / 03 / 214.	החלפה	214 / 03 / 2
28/01/2010		1687	6055	תכנית זו מחליפה את הוראות התכנית 2 / מק / 417.	החלפה	417 / מק / 2



## 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				אייל לוגאסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	11/01/2023	אייל לוגאסי	15: 25 16/05/2023	מחייב לעניין גובה מירבי, מפלס הכניסה הקובעת ולעניין הרחב המינימלי של המעברים הפנויים למבטים לנוף	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	17/05/2023	זאהר זידאן	13: 44 08/06/2023	מחייב לעניין מפלסי החניה והכניסה למגרש. מחייב לעניין מספר מקומות החניה המרבי בתחום תא השטח, במפלס רחוב אח"י אילת.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/10/2018	אייל לוגאסי	10: 17 25/08/2020		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
	פרטי	אילן לוזון		פרץ לוזון האחים יעקבי בע"מ	כפר סבא	רפפורט	3			ilouzon@gmail.com



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		אילת	רוזמרין	2	054-3099300		avi.arch19@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים (1)	68	08-6323122	08-6323124	medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 200 אילת.



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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 מסגרת תכנונית ל 96 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) איחוד מגרשים מס' 136-144 180-181 לתא שטח 180.

(2) שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'

(3) תוספת 85 יח"ד, קביעת קווי בנין, הגדלת זכויות הבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, הגדלת תכסית הבינוי ותוספת קומות.

(4) קביעת גובה מירבי ומפלס הכניסה הקובעת

(5) קביעת הוראות ומגבלות בניה

(6) קביעת תנאים למתן היתרי בניה

(7) החלפת תכנית מס' 2/03/214 ותכנית מס' 2/מק/417



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

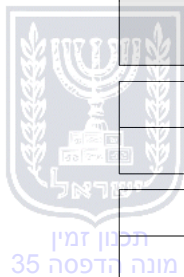
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	180
סימון בתשריט	יעוד
בלוק תחנת השנאה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד
180	מגורים ב'

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	6,648	100
סה"כ	6,648	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	6,647.86	100
סה"כ	6,647.86	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> יחידות דיור למגורים. תותר בנית בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> א. מבנן הכולל כ 9 יח"ד בגובה עד 3 קומות, כמתואר בתכנית הבינוי. לפחות 60% מסך המבנים יבנו סביב חצר בשלוש פאות. ב. יותר ניווד זכויות בניה של עד 50% מעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד שהסך השטח המותר לבניה לא יעלה על סה"כ השטח המפורט בטבלה 5. ג. בינוי המתחם יהיה תואם ככל הניתן את עקרונות הבינוי אשר הוצג בהדמיות בנספח הבינוי.
ב	<b>אדריכלות</b> 1) גודל ממוצע של יח"ד יהיה 75 מ"ר (עיקרי+שירות) 2) גודל יחידת הדיור לא יפחת מ-50 מ"ר ולא יעלה על 140 מ"ר. 3) תמהיל יח"ד יהיה לפי החלוקה הבאה: 50% - יח"ד 3 חדרים 30% - יח"ד 2 חדרים 20% - יח"ד 4 חדרים. תותר סטייה בחלוקת האחוזים של סוג יחידות הדיור עד 10%.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> 1. השימוש ביחידות הדיור יהיה למגורים בלבד. שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. 2. כל שינוי בגובה המירבי של המבנים יהווה סטייה ניכרת. 3. כל שינוי בזכויות ומגבלות בניה יהווה סטייה ניכרת. 4. שינוי בחומרי הגמר של הפרגולות מהמפורט בחלק 4 תת סעיף 4.1.2 (ו') יהיה סטייה ניכרת.
ד	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. רום הבניין המותר (סופי כולל מתקנים) לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס ה 0.00 המצויים בתכנית הבינוי. תותר סטייה של 0.5 מ' מגובה ה 0.00 המצוין בתכנית הבינוי ללא שינוי בגובה המירבי. 2. קו בניין לבריכות שחייה וחדרי המכונות, יהיה 1 מטר מגבול המגרש. חדרי מכונות יהיה תת קרקעי בלבד.

4.1	מגורים ב'
ה	<p><b>חשמל</b></p> <p>תוקם תחנת שנאיים פנימית (תט"פ) לצורך הזנת המגרש בתחום המגרש בהתאם להנחיות של חברת החשמל.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>1) העיצוב האדריכלי יהיה באוריינטציה "הים תיכונית" כפי שמוצג בנספח הבינוי ובהדמיות.</p> <p>2) הבינוי יתוכנן על צירי אורך, שלושה לפחות, ברוחב מינימלי של 6 מ', ליצירת מבטים פתוחים על ציר מזרח מערב (הר - ים), כמתואר בנספח הבינוי. מיקומם המדויק ייקבע בבקשה להיתר בניה.</p> <p>3) יחידת הבינוי מורכבת ממקבץ מבנים סביב חצר, כאשר הגישה ליחידות מתוך החצר הפנימית כמתואר בנספח הבינוי.</p> <p>4) גישה מהחצר הפנימית ליחידות בקומה א' תהיה ממדרגות חיצוניות מבונות כדוגמת הקירות של מעטפת המבנה בגמר טיח זהה.</p> <p>מרפסות:</p> <p>5) במבנים סביב חצר (מבני חזרתי) יתוכננו מרפסות הגג בנסיגה ובעומק של 4 מ' לכל הפחות. פתרונות הצללה במרפסות יתוכננו בסגנון הפרויקט המוצג בהדמיה, וכחלק אינטגרלי של המבנה. (עמודים בגמר טיח לבן, פרגולות עם קונס' קלה בגוונים תואמים).</p> <p>6) בכל מבני חזרתי יחויב לפחות דירוג אחד בקומה לפני האחרונה או האחרונה לצורך קיום מרפסות גג כאמור.</p> <p>7) במבני אחר מרפסות הגג בנסיגה יהיו בעומק של 2 מ' לפחות.</p> <p>8) תותר בליטה של מרפסות זיזיות עד 2 מ'.</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>9) חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת, כגון: טיח מגוון מינרלי או אקרילי, אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי. בהתאם לחוות דעתו של מהנדס / אדריכל העיר.</p> <p>10) גמר המבנה יהיה טיח מינרלי לבן או בגוונים מדבריים ובהירים.</p> <p>גגות:</p> <p>11) סיומת הגגות תהיה גג שטוח או גגות בעלי קמרון או גגות משופעים באוריינטציה "ים תיכונית".</p> <p>12) גגות משופעים יהי בשיפוע מתון .</p> <p>13) מערכות טכניות כגון קולטי שמש, דודים ומערכות מיזוג אויר - יוסתר בחדרי שירות או באמצעות מיסתור בגג, שיהווה כחלק אינטגרלי של עיצוב המבנה, בהתאם להתייעצות עם מהנדס / אדריכל העיר.</p> <p>מעקות, גדרות וקירות פיתוח:</p>



## 4.1

## מגורים ב'

(14) מעקות וסורגים למרפסות, למדרגות חיצוניות ולהפרשי גובה בפיתוח, יועצבו בעיטורים ובסגנון אדריכלות "ים תיכונית" כמתואר בבינוי.

(15) מעקות, סורגים ופתרונות ההצללה יותרו אך ורק מחומרי גמר כגון מתכת, עץ וגמר טיח. לא יותר שימוש באלומיניום וזכוכית לצורך זה.

(16) דרוג קירות הפיתוח הגובלים במגרש שכן, כאשר הוא מעל 3 מ', הדירוג יעשה בתחום המגרש המבקש.

(17) חומרי גמר לעבודות הפיתוח והגדרות - יהיו בהתאם לחומרים ולפרטים שקיימים בחוברת העיצוב לרובע 6 המאושרת על ידי מהנדס העיר.

## חזיתות:

(18) אופי החזיתות בהתייחס לגודלי הפתחים והמסה של המבנים, יתוכנן בסגנון האדריכלות ה"ים תיכונית". לא יותרו קירות מסך.

(19) בחזיתות ישולבו, בין היתר, חלונות בצורה קשתית וכן חלק מפתרונות ההצללה במרפסות הנסיגה ישולבו פתחים קשתיים.

(20) בקירות המעטפת ישמר היחס בין הפתחים לקיר אטום של 50% לכל היותר.

(21) גודל פתח יציאה למרפסת לא יעלה על 2.5 מ' רוחב ובגובה של 2.7 מ'

(22) חל איסור על תלייה של מזגנים / מערכות קירור וכל מערכת טכנית ע"ג חזיתות המבנה.

## בריכת שיחה:

(23) הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

(24) בחיבור מערכת המים את הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

(25) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב אל הבריכה.

(26) קו בנין לבניית בריכה שחיה פרטית במגורים יהיה 1 מטר מגבול המגרש לרבות מיקום חדרי מערכות לבריכה שיתוכננו במרתף או באופן אחר, שמשתלב עם הבינוי המוצע.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(1) 8.5	96	70	7200	700	1900	1000	3600	6648	180	מגורים ב'	מגורים ב'
0	0	0	0	2					4800	4800				6648	180	מגורים ב'	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

### הוראות טבלה 5:

- ההגדרה של מעל הכניסה הקובעת מתייחסת לקומות שמעל לקומת מרתף, בהתאם להגדרת קומות ומרתף בתקן ישראלי מספר 166 (1998), כינוי קומות בבניינים.
- יותר נידוד זכויות בניה של עד 50% מעל למפלס הכניסה הקובעת למתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- גודל יחידת הדיור לא יפחת מ-50 מ"ר ולא יעלה על 140 מ"ר.
- קו בנין לבניית בריכה שחיה פרטית במגורים יהיה 1 מטר מגבול המגרש לרבות מיקום חדרי מערכות לבריכה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) (2) הגובה המירבי האבסלוטי, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- (2) לפי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

(1) היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

(2) הגשת תכנית פיתוח לכל המגרש, על רקע תכנית מדידה עד לרדיוס של 60 מ' לכיוון השטחים הפתוחים, הערוכה ע"י אדריכל נוף.

תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, שתילות, פרטי פיתוח, ריהוט חוץ, מצללות, מערכת השקיה וכן פתרון לשיקום השטחים הפתוחים הגובלים לאחר סיום הבניה.

(3) הבקשה להיתר תכלול הגשת 3 הדמיות לשביעות רצונו של אדריכל העיר.

(4) הגשת תכנית התארגנות אתר מפורטת בתחום המגרש, לפי הנחיות מפקח העבודה הראשי. התכנית תכלול פתרונות טיפול באבק בזמן העבודה.

(5) בקשה להיתר תכלול פתרונות אוורור, פרוט מערכת האוורור מפורטת למרתפים וחניונים. פתחי כניסה/יציאה של האוויר לא יופנו לרחוב.

(6) לבקשה להיתר תצורף חו"ד אקוסטית לעניין הרעש כצפוי מהמערכות הטכניות והמכוניות, ודרישות היחידה הסביבתית. הכוללת פתרונות אקוסטיים להפחתת הרעש ממערכות המיזוג ומקורות רעש אחרים, ולעמידה בתקנות.

(7) תאום מול היחידה הסביבתית אילת ותכנון פתרונות אשפה ומחזור למגרש, לרבות הגשת מאזן אשפה בהתאם להוראות של מחלקת שפ"ע.

(8) חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה והמילוי בתחום המגרש. בחוות הדעת יצוין במפורש כי עבודות אלה אינן מערערות את הקירות תומכים בשטחים הגובלים ואת יסודות המבנים.

(9) הכנת דוח גיאוד- הנדסי על ידי בעל מקצוע מומחה בתחום, בהתאם למפורט בסעיף 6.6 להלן.

(10) היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה וכן קביעת שלבי הביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח, עד לגמר הבנייה.

(11) תנאי למתן היתר בניה לפיתוח תא השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון לנגר עילי וניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.

(12) אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

(13) תאום עם חברת החשמל לישראל.

(14) תאום עם משרד הבריאות כתנאי להיתר לבריכת שחיה.

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
<p>(15) יירשם בהיתר: תנאי לתחילת העבודות הנדרשות במגרש, בניית קיר התמך התחתון, הגובל בשטחים הפתוחים ואישור מחלקת ההנדסה לבנייתו.</p>	
<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.2</b>
<p>1. השלמת עבודות השיקום, בשטחים הפתוחים שבגבול התכנית, במידה ונפגעו.  2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה שיקום השטח מסביב לפרויקט בהתאם למפה טופוגרפית עדכנית למועד בקשת תעודת הגמר.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.3</b>
<p>תנאי לתעודת גמר, שיקום השטחים הפתוחים הגובלים, מחוץ לקו הכחול של התכנית, בהתאם לתכנית השיקום.  לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	
<b>סביבה ונוף</b>	<b>6.4</b>
<p>1. לכל 3 חניות ניצבות ולכל 2 חניות מקבילות בתחום המגרש, ינטע לכל הפחות עץ רחוב אחד.  2. במדרכות ינטעו עצים במרווחים אשר יבטיחו הצללה של לפחות 30% משטחי ריצוף המדרכה.  3. העצים יהיו לכל הפחות בגודל 8 לפי תקן ש.ה.מ., מזונים לא נפיצים, אנטי אלרגניים וללא קוצים.</p>	
<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.5</b>
<p>הבניה תעמוד בדרישות התקן לבניה ירוקה, ת"י 5281, ברמה של 2 כוכבים ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית של עיריית אילת.</p> <p>(1) התייחסות לאמצעים לנוחות טרמית-קביעת הנחיות לתכנון ולבינוי המתייחסות להבטחת חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימאלית באמצעים שונים.</p> <p>(2) התייחסות לאמצעים לחסכון ויעילות בצריכת אנרגיה- שימוש בחומרי בניה שיצורם חסכוני בצריכת אנרגיה.  תוצע טכניקה פסיבית לקירור, חימום וזרימת אוויר, יעילות מערכת מיזוג אוויר, ניצול מירבי של תאורה ואוורור טבעיים, חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית, תכנון הצללה במעטפת המבנה כחלק ממנו.</p> <p>(3) התייחסות לאמצעים וניצול אנרגיה טבעית - שימוש באנרגיה טבעית כדוגמת אנרגיה סולארית לחימום מים ותאורה במרחב הציבורי.</p> <p>(4) התייחסות לצמחייה וגינון - נטיעת עצי צל במרחב הפתוח לשיפור תנאי האקלים, תוך מתן תנאים לבית גידול ראוי.  תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה / מתחם.  הימנעות משימוש בצמחייה אלרגית, מלכלכת, פולשת או רעילה.</p>	
<b>סקר סייסמי</b>	<b>6.6</b>
<p>1. הכנת דוח גיאו-הנדסי על ידי בעל מקצוע מומחה בתחום, שבמסגרתו יקבע בין השאר:</p>	





6.6	סקר סייסמי
	<p>1.1. חתך הקרקע וסיווגו בהתאם לדרישות תקן 413, ובהסתמך על ביצוע קידוח אחד לפחות לעומק של 30 מטר באתר התוכנית (בצמוד למבנים הקיימים).</p> <p>1.2. קיומם של תנאי סף להתנזלות וזאת בהסתמך על ביצוע מדידות מקובלות בקידוחים מפני השטח לעומק של 20 מטר (מפלסי מים, SPT וכו').</p> <p>1.3. ספקטרום-תגובה אופייני למרחב התוכנית וזאת בהסתמך על ביצוע סקר תגובת-אתר מסוים על פי ההנחיות בתקן 413 המעודכן,</p> <p>1.4. אפשרות לקיומם של העתקים פעילים/חשודים-כפעילים בשטחי התוכנית וזאת בהסתמך על סקרים ומפות עכשוויות של המכון הגיאולוגי והסקרים שקדמו וליוו את הקמת השכונה.</p> <p>2. הצגת תכנון הנדסי של המבנים כמקשה אחת ועמידותם בסיכון הסייסמי לפי תקן 413 ותיקוניו שבתוקף ובהתייחס לממצאים בדוח הגיאו-הנדסי. התכנון ילווה בהצהרות המהנדס-קונסטרוקטור והמתכנן האחראי כי התכנון עומד בדרישות תקן 413 תוך הטמעת הממצאים ומסקנות הדוח הגיאו-הנדסי.</p>



6.7	חניה
	<p>1) החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2) פתרון האוורור בקומת החניון יהיה בהתאם להנחיות של יועץ בטיחות בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>3) יוקצו חניות אורחים בנוסף לחניות המתוכננות, בסך 30% ממספר יחידות הדיור.</p> <p>4) מקומות החניה שמעל הקרקע, הגובלים ברחוב אח"י אילת, יתוכננו רק עבור הדירות שבמפלס הרחוב. כמות מקומות החניה ליח"ד אלו, יהיה ע"פ תקן החניה התקף, ולא יותר מ-1.5 מקומות חניה ליח"ד. שינוי מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>כל שאר מקומות החניה שנדרשים בהתאם לתקן, יתוכננו במפלס שמתחת לקרקע, והכניסה אליהם תתוכנן מרחוב דרך התבלינים, בהתאם לנספח התנועה.</p>



6.8	תשתיות
	<p>1) כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>2) יותר מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים ( כגון : ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרש, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים.</p>
6.9	חשמל
	<p>הוראות בנושא חשמל:</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.</p> <p>2) במידה ויוקם חדר השנאה במגרש, החדר יהיה תת קרקעי או ישולב בשטח החניון התת קרקעי כך שיהיה מוצנע ומוסתר ככל הניתן.</p> <p>מערכות האוורור יופנו לחזית צד פנימית ולא כלפי המרחב הציבורי.</p>



6.9	חשמל
	<p>3) איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן בקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א) קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל חיצוני - 2 מ'. מרחק מציר הקו 2.25 מ'</p> <p>ב) קו חשמל מתח גבוהה 33 ק"ו. בשטח בנוי מרחק מתיל חיצוני - 5 מ'. מרחק מציר הקו 6.5 מ'. בשטח פתוח 8.5 מ'</p> <p>ג) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ' בשטח פנוי 20.00 מ'</p> <p>ד) קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו. מרחק מציר הקו 35 מ'</p>

6.10	ביוב
	<p>ביוב:</p> <p>1) כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. הביוב יחובר למערכת העירונית ולמט"ש.</p> <p>2) פתרון המים והביוב יתואם עם התאגיד העירוני.</p>

6.11	פסולת בניין
	<p>1. מתחם לפינוי פסולת יוקם בתחום גבולות התכנית.</p> <p>2. גודל המתחם ואופן הפרדת הפסולת בו יקבעו ויוגדרו בהתאם להנחיות של מחלקת שפ"ע בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מאושר על פי כל דין.</p> <p>4. חל איסור פגיעה ו/או שפיכת עפר או פסולת מחוץ לגבול המגרש.</p> <p>5. נדרש לבנות בניית קיר תמך תחתון כשלב ראשון שיהווה תנאי לכלל העבודות הנדרשות במגרש. רק לאחר בניית הקיר וקבלת אישור מחלקת ההנדסה לבנייתו, ניתן יהיה להתחיל בעבודות הבניה בתוך תא השטח.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

לי"ר