

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-1134667

רובע 11 מגרשים 109-106 אילת

מחוז

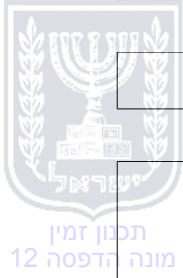
דרום

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

לצורך שיפור המגורים וכן לשיפור חזות השכונה.

מבוקש בתכנית זו :

איחוד המגרשים 106-109 ברובע 11 מתכנית 2 / 02 / 223 רחוב דרך הרים בין הרחובות מועדי ישראל וחודשי השנה, עדכון הוראות הבינוי, תוספת 7 יח"ד 44 במקום 37, תוספת זכויות בניה 500 מ"ר, תוספת קומה מעל וקומה מתחת לכניסה הקובעת, שינוי במפלס הכניסה הקובעת, ניווד שטחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רובע 11 מגרשים 106-109 אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-1134667

1.2 שטח התכנית 9.775 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 62 א (א) (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 192234  
 קואורדינאטה Y 384145

**1.5.2 תיאור מקום**

רובע 11 רחוב דרך הרים בין הרחובות מועדי ישראל וחודשי השנה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40131	מוסדר	חלק	35-38	

**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 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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
08/11/2007		477	5735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 223/02/2 ממשיכות לחול.	החלפה	223 /02 /2
30/11/2021		1706	10023	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 270 /02 /2. הוראות תכנית 270 /02 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	270 /02 /2



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בעז שרייבמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בעז שרייבמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 26 12/09/2022	בעז שרייבמן	12/09/2022	1		מחייב	אדריכלות
לא	לנושא גובה המבנים והדרוג.	20: 51 04/12/2022	בעז שרייבמן	04/12/2022		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לנושא גבהי הכניסה הקובעת	17: 42 01/12/2022	נתנאל בלוקא	01/12/2022		1: 250	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא		13: 36 12/09/2022	זאב גורן	12/09/2022		1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		13: 28 12/09/2022	בעז שרייבמן	12/09/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר

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			ליאם נחמיאס חברה לבנין בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7 א	03-9495967		oshra@high- group.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ליאם נחמיאס חברה לבנין בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7 א	03-9495967		oshra@high- group.co.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בעז שרייבמן	89806	שרייבמן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-5465361		arc@schreib- man.co.il
	יועץ נופי	נתנאל בלוקא	37898		כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		nati@baluka. co.il
	יועץ תחבורה	זאב גורן	12133473		אשדוד	שד ירושלים	18	08-9945333		eng.goren@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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**

מבוקש בתכנית זו :

איחוד המגרשים 106-109 ברובע 11 מתכנית 2 / 02 / 223 רחוב דרך הרים בין הרחובות מועדי ישראל וחודשי השנה, עדכון הוראות הבינוי, תוספת זכויות בניה, תוספת קומה מעל ומתחת לכניסה הקובעת, שינוי במפלס הכניסה הקובעת, ניוד שטחים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

1. איחוד המגרשים, ללא חלוקה, לפי סעיף 62א(א)(1).
2. עידכון הוראות הבינוי, בענין הדרוג, ההפניות, מספר הכניסות וגבהי הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)(5).
3. תוספת של יחידות דיור, 44 במקום 37 המותרות בכל מגרש מאוחד לפי סעיף 62א(א)(8).
4. במגרשים 106 ו-109 תוספת שטח של 500 מ"ר, במגרשים 107 ו-108 תוספת שטח של 287 מ"ר. סה"כ תוספת 1574 מ"ר לכל המגרשים לשימוש עיקרי או שרות למגורים בכל מגרש מאוחד לפי סעיף 62א(16)(א)(1).
5. תוספת קומה למגורים, במגרשים 107,108 המקוריים, מתחת לקרקע לפי סעיף 62א(א)(4).
6. תוספת קומה למגורים במגרשים 107,108 המקוריים, מעל הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)(4).
7. עדכון הוראות בינוי / עיצוב אדריכלי במגרש המאוחד לפי סעיף 62א(א)(5).
8. ניוד שטחים עיקריים בין מפלס מתחת לקרקע למעליו לפי סעיף 62א(א)(9).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1089,1067

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	9,775.1	מגורים ב'
100	9,775.1	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מבני מגורים בני 2 עד 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מגורים מתחת.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. בניה על גגות :</p> <p>תותר הרחבת היחידות הצמודות לגג בשיעור של עד 40 מ"ר במפלס הגג, לצורך דירות גג דו מפלסיות. שטח הדירה במפלס הגג יכלל בסה"כ מנין זכויות הבניה.</p> <p>ב. גובה בניה :</p> <p>יהיה כמצויין בנספח בינוי לכל אגף ואגף ולא יעלה על 7 קומות.</p> <p>ג. מרתפים :</p> <p>תותר בניית מרתפים למטרות איחסון ופעילות משותפת של הדיירים. שטחי המרתפים יימנו במנין שטחי השרות בהתאם לתכנית 223/02/2 טבלת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.</p> <p>ד. מצללות :</p> <p>תותר בניית מצללות על גבי מרפסות, בגינות או חניות, כשטח עיקרי למיצללות בשטח העולה על המצויין בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים - סעיף 4 י.).</p> <p>סה"כ שטח עיקרי למיצללות מצויין בטבלת זכויות הנחיות ומגבלות בניה, מיועד לשטח מיצללות בלבד ולא ניתן להעבירו לשטח עיקרי למגורים.</p> <p>לפחות 50% משטח החניות יקורה במיצללה.</p> <p>ה. גגות :</p> <p>תותר אך ורק בניית גגות שטוחים אשר ייאטמו בחומרים עמידים בעלי גוון לבן. על הגג תותר הקמת מתקנים דוגמת קולטי שמש, מיזוג, איורור ושחרור עשן ומתקנים טכניים משותפים אשר יוצנעו באמצעות בניית מסתורים. כלל המכלול הבנוי יהיה חלק אינטגרלי של הבנין ויהיה תואם את אופי עיצוב הבנין בשלמותו.</p> <p>ו. חומרי בניה :</p> <p>חזיתות המבנים יצופו באבן נסורה או מסותתת בגוון בהיר באישור הועדה המקומית. יותר שילוב של עד 20% טיח אקרילי, חלק, עמיד, בגוון בהיר.</p> <p>ז. מצננים, מזגני אויר, קולטי שמש ודוודים :</p> <p>מצננים, מזגני אויר, קולטי שמש ודוודים, ישולבו אדריכלית במבנים. כל הצנרת תוצנע במבנים ולא תותר כל צנרת גלויה על גבי הקירות החיצוניים.</p> <p>ח. מערכות סולריות :</p> <p>מאגרי המים וקולטי השמש אשר יוצנעו באמצעות בניית מסתורים בהתאמה לתנאי החשיפה לשמש. כלל המכלול הבנוי יהיה חלק אינטגרלי של הבנין ויהיה תואם את אופי עיצוב הבנין בשלמותו. המערכת הסולרית תהיה משותפת לכל יחידות הדיור בחדר מדרגות אחד.</p> <p>ט. פיתוח המגרשים :</p> <p>- לכל 4 מקומות חניה ינטע עץ להצללה בקוטר 3" לפחות ומיסוג באישור הועדה המקומית.</p> <p>- לדירות הקרקע, יוצמדו גינות, כחצרות פרטיות מוגונות ו/או מרופפות (מרפסות).</p> <p>- תובטח גינה/חצר משותפת מוגונת (לא כולל חניה) בשטח של לפחות 7.0 מ"ר לכל יחידת דיור.</p> <p>י. קו בנין מחייב :</p> <p>במקומות בהן צויינו קו בבנין מחייב יש לבנות המבנה בצמוד לקו זה לפחות בקומת המסד הפונה לרחוב.</p>

4.1

מגורים ב'

יא. כניסות למבנים :

למבנים במגרשים 106,109 המקוריים תהיה כניסה תחתונה ממפלס כביש מס' 4, בנוסף לזו העליונה ממפלס החניה, כניסה זו תהיה משולבת בקומת המרתף.

יב. השטחים העיקריים המופיעים בטבלה 5 לשימוש מעל הקרקע ומתחת לקרקע ובתנאי שישמר אופי הבינוי והתמהיל כמופיע בנספח הבינוי. ניתן לנייד את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ובתנאי שימשו לייעודים המותרים לפי תכנית 223/02/2. לא יותר ניוד שטחי חניה מתת הקרקע אל מעל הקרקע.



## 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	יעוד		
	קדמי	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
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 7	(2) 25	44	40	8000	1070		1035	(1) 5895	5102	1067	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 7	(2) 25	44	40	8000	1070		1035	(1) 5895	4673	1089	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) (א) 500 מ"ר מתוכם ניתן להמיר לצרכי שרות למגורים. (ב) 925 מ"ר מתוכם לצורך מצללות..
- (2) הגובה מציין את פני הגג במפלס העליון..
- (3) בנוסף תותר קומה לחדרי גג לפי סעיף 4.1.2 (א) (א); דרוג המבנים בהתאם לנספח הבינוי מחייב.
- (4) עפ"י התשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום גבולות המגרשים, הכל לפי תקן החניה הארצי, שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>- תכנית הבינוי בנספח תהיה בסיס להיתר ללא צורך באישור מקדים ובלבד לא יחול שינוי מעל 0.5 מ' ממפלס הכניסה המצויין התשריט.</p> <p>- מספר הקומות, מיקום הכניסות, מיקום הבניינים ואופיים יהיו מחייבים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>- פינוי האשפה בהתאם לנספח הבינוי ואישור הרשות.</p> <p>- לא תותר תליית שילוט עם שם של קבלן/יזם על גבי חזית בנין.</p>
6.3	פסולת בניין
	<p>יש להבטיח פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה.</p>
6.4	פיתוח סביבתי
	<p>- פרטי הגדרות, הפיתוח, המדרכות, הפילרים וכו' יאושרו ע"י הועדה המקומית, בשלב התכנית או בהגשת היתר הבניה.</p> <p>- הגינון בשטח התכנית יהיה מותאם לאקלים בעיר, יש לבחור צמחיה חסכונית במים ועצים אשר יוצרים הצללה מיטבית.</p> <p>- אלמנטים הצללה בחניה למגורים יהיו זהים עם מגרשים 104-105.</p>
6.5	תשתיות
	<p>א. חיבור מערכות המים, חשמל, טלפון וכו' תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.</p> <p>ב. אספקת הגז בצוברים בהתאם לנספח הבינוי.</p>
6.6	בניה ירוקה
	<p>1. המבנים בתחום התכנית יחויבו עמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת כוכב אחד לפחות.</p> <p>2. תחויב עמידה בהוראות ת"י 5282 לדירוג בניינים בדירוג אנרגטי B לפחות ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.</p> <p>3. יש להתייחס לתכנון מותאם אקלים, בידוד תרמי המותאם לאקלים העירוני, חיסכון במים שפירים, איוורור טבעי, או טבעי, דירוג אנרגטי A למזגנים, מעליות וכלל מוצרי החשמל.</p> <p>4. יש להתקין בחניה הכנה לעמדת טעינה חשמלית בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.</p>
6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. היתרי בניה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח בתכנית זו, לאחר אישורה.</p> <p>2. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התימרוור.</p> <p>3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר שצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה לעבודות עפר, תהיה הקמת סוללות העפר להטיית זרימת דלקים ממתקני קצא"א בהתאם להוראות תכנית מתאר שחמון מס' 73/101/02/2.</p> <p>5. רעידות אדמה : שטח התכנית נמצא באיזור הנתון לסיכוני רעידות אדמה.</p> <p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים ססמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראל ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו, שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה</p>

## תנאים בהליך הרישוי

6.7

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 תכנית זו.

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 שיקבע בבדיקה ישירה באתר, וזאת כהשלמה לתקן ישראל ת"י 413 כאמור לעיל. ככל שבוצעה בדיקה ישירה באתרים סמוכים הזהים מבחינה גיאולוגית מונחה הדפסה 12 לתכנון זמין למונה תכנון זמין מונה הדפסה 12 למקרקעין נשוא הבקשה, יערוך היועץ את הדו"ח המפורט בשים לב לתוצאות הבדיקות הנ"ל.

## ביצוע התכנית

7.

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לר	

### 7.2 מימוש התכנית

הגשת תכנית להיתר בתוך 10 שנים מאישור תכנית זו.



### 5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	מספר קומות		גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	מצללות	שרות	עיקרי				
					2-6		22	880	770	660	550	660	2,310	3,668	106	מגורים	מגורים ג'
					5		15	450	300	—	375	375	1,500	1,435	107	מגורים	
					5		15	450	300	—	375	375	1,500	1,435	108	מגורים	
					2-6		22	880	770	660	550	660	2,310	3,238	109	מגורים	

