

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1128883

שחמון 11 מגרשים 104-105 אילת

מחוז

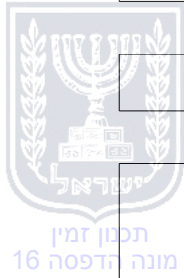
דרום

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

לצורך שיפור המגורים וכן לשיפור חזות השכונה.

מבוקש בתכנית זו :

איחוד המגרשים 104 ו-105 ברובע 11 מתכנית 2 / 02 / 223 בקרן הרחובות דרך הרים ומועדי ישראל, עדכון הוראות הבינוי, תוספת זכויות בניה, תוספת קומה מעל ומתחת לכניסה הקובעת, שינוי במפלס הכניסה הקובעת, ניווד שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שחמון 11 מגרשים 104-105 אילת

מספר התכנית 602-1128883

1.2 שטח התכנית 4.597 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 16, 62 א (א) 1, 62 א (א) 4, 62 א (א))
62 א (א) 5, 62 א (א) 6, 62 א (א) 8, 62 א (א) 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

192400

קואורדינאטה Y

384300

1.5.2 תיאור מקום

רובע 11 רחוב דרך הרים פינת מועדי ישראל.

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
40143	מוסדר	חלק	58-59	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
223 /02 /2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 223/02/2 ממשיכות לחול.	5735	477		08/11/2007
270 /02 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 270 /02 /2. הוראות תכנית 270 /02 /2 תחולנה על תכנית זו.	10023	1706		30/11/2021



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				בעז שרייבמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בעז שרייבמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב		1	11/09/2022	בעז שרייבמן	11: 34 11/09/2022		כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		04/12/2022	בעז שרייבמן	20: 50 04/12/2022	לנושא גובה המבנים והדרוג.	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	1: 250		01/12/2022	בלוקא נתנאל	17: 49 01/12/2022	מחייב לנושא גבהי הכניסה הקובעת.	לא
תנועה	מנחה	1: 250		08/09/2022	גורן זאב	09: 47 11/09/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/09/2022	בעז שרייבמן	09: 51 11/09/2022		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			מ.ח נחמיאס יזום ובניה בע"מ יפו	תל אביב-יפו	דרך השלום	7 א	03-9495967		oshra@high-group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.ח נחמיאס יזום ובניה בע"מ יפו	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@schreibman.co.il
	יועץ תחבורה	גורן זאב	12133473		אשדוד	שד ירושלים	18	08-9945333		eng.goren@gmail.com
	יועץ נופי	בלוקא נתנאל	37989		כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		nati@baluka.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 104 ו-105 ברובע 11 מתכנית 2 / 02 / 223 בקרן הרחובות דרך הרים ומועדי ישראל, עדכון הוראות הבינוי, תוספת זכויות בניה, תוספת קומה מעל ומתחת לכניסה הקובעת, שינוי במפלס הכניסה הקובעת, ניווד שטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד המגרשים, ללא חלוקה, לפי סעיף 62א(א)(1).
2. עידכון הוראות הבינוי, בענין הדרוג, ההפניות, מספר הכניסות וגבהי הכנסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)(5).
3. תוספת של יחידות דיור, 44 במקום 37 המותרות לפי סעיף 62א(א)(8).
4. תוספת שטח של 500 מ"ר לשימוש עיקרי או שרות למגורים לפי סעיף 62א(16)(א)(1).
5. תוספת קומה למגורים, במגרש 104 המקורי, מתחת לקרקע לפי סעיף 62א(א)(4).
6. תוספת קומה למגורים במגרש 104 המקורי, מעל הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)(4).
7. ניווד שטחים עיקריים ושרות בין מפלס מתחת לקרקע למעליו לפי סעיף 62א(א)(9).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

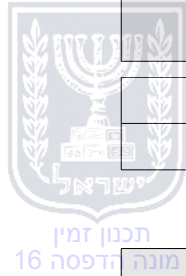
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1045

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,597.27	100
סה"כ	4,597.27	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים בני 2 עד 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מגורים מתחת.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</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 מגוננות ו/או מרצפות (מרפסות).</p> <p>- תובטח גינה/חצר משותפת מגוננת (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 במגרש 105 המקורי 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 שיסמר אופי הבינוי והתמהיל כמופיע בנספח הבינוי. ניתן לנייד את שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ובתנאי שיסמשו 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 יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט					
							עיקרי	שרות					עיקרי	שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	25 (2)	44	40	8000	1070		1035	4597 (1) 5895	מגורים	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	7 (3)										

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**

החניה תהיה בתחום גבולות המגרשים, הכל לפי תקן החניה הארצי, שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- תכנית הבינוי בנספח תהיה בסיס להיתר ללא צורך באישור מקדים ובלבד לא יחול שינוי מעל 0.5 מ' ממפלס הכניסה המצויין התשריט.
- מספר הקומות, מיקום הכניסות, מיקום הבניינים ואופיים יהיו מחייבים בהתאם לנספח הבינוי.
- פינוי האשפה בהתאם לנספח הבינוי ואישור הרשות.
- לא תותר תליית שילוט עם שם של קבלן/יזם על גבי חזית בנין.

6.3**פסולת בניין**

יש להבטיח פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה.

6.4**פיתוח סביבתי**

- פרטי הגדרות, הפיתוח, המדרכות, הפילרים וכו' יאושרו ע"י הועדה המקומית, בשלב התכנית או בהגשת היתר הבניה.
- הגינון בשטח התכנית יהיה מותאם לאקלים בעיר, יש לבחור צמחיה חסכונית במים ועצים אשר יוצרים הצללה מיטבית.
- אלמנטים הצללה בחניה למגורים יהיו זהים עם מגרשים 106-109.

6.5**תשתיות**

- א. חיבור מערכות המים, חשמל, טלפון וכו' תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.
- ב. אספקת הגז בצוברים בהתאם לנספח הבינוי.

6.6**בניה ירוקה**

1. המבנים בתחום התכנית יחויבו עמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת כוכב אחד לפחות.
2. תחויב עמידה בהוראות ת"י 5282 לדירוג בניינים בדירוג אנרגטי B לפחות ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.
3. יש להתייחס לתכנון מותאם אקלים, בידוד תרמי המותאם לאקלים העירוני, חיכוך במים שפירים, איוורור טבעי, או טבעי, דירוג אנרגטי A למזגנים, מעליות וכלל מוצרי החשמל.
4. יש להתקין בחניה הכנה לעמדת טעינה חשמלית בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

6.7**תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח בתכנית זו, לאחר אישורה.
 2. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התימור.
 3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר שצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.
 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.
 5. רעידות אדמה : שטח התכנית נמצא באיזור הנתון לסיכונים רעידות אדמה.
- 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

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 הזחים מבחינה גיאולוגית 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	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

הגשת תכנית להיתר בתוך 8 שנים מאישור תכנית זו.



5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				עיקרי	שרות	מצללות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
מגורים ג'	מגורים	104	1,431	1,500	375	375	—	300	450	15		5		כמצויין בתשריט		
	מגורים	105	3,165	2,310	660	660	550	770	880	22		2-6		כמצויין בתשריט		

