

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0879056

מגרשים 11, 102, 98, 97, 96, 95, 94, 40, רובע 11 אילת

מחוז

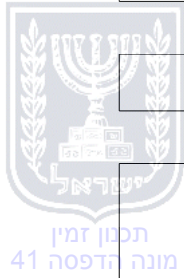
דרום

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

רובע 11 נמצא בשולי העיר הדרום מערביים. התכנית הנוכחית עוסקת במגרשים 102, 98-94, 40 ברובע. מגרש 102, ממוקם צפונית לרובע 9 לאורך הכביש מס' 4, דרך הרים. בשנת 2021 במסגרת הליך להקלה אושרו שינויים למגבלות הבניה, תכסית וקווי הבנין, ותוספת יח"ד למגרשים 94-98, 40. בהמשך לאישור ההקלות, התכנית הנוכחית מציעה ניווד זכויות בניה ממגרשים 98-94 ומגרש 40 לטובת מגרש 102 וכן תוספת קומות ויח"ד למגרש 102. כמו כן התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, שינוי מגבלות בניה והוראות בינוי ומשנה את היעוד של המגרש 102 ומגרש 98 ממגורים א' מיוחד למגורים ב' על פי נוהל מבא"ת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מגרשים, 102, 98, 97, 96, 95, 94, 40, רובע 11 אילת		

מספר התכנית	602-0879056
-------------	-------------

שטח התכנית	25.094 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

192469

קואורדינאטה Y

384402

1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב חודשי השנה לדרך הרים, רובע 11, אילת

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	אייר		
אילת	דרך הרים		
אילת	כסלו		
אילת	ניסן		
אילת	שבט		
אילת	תשרי		

שכונה

שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40143	מוסדר	חלק	19, 48-52, 56	

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

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	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				אייל לוגאסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	14/03/2023	אייל לוגאסי	16: 23 14/03/2023	טבלת עזר לחישוב השטחים	כן
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 200	1	19/09/2022	אייל לוגאסי	13: 24 05/02/2023	מגרש 102 נספח מחייב לעניין קווי הבניין ותכנית	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	29/01/2023	אייל לוגאסי	16: 40 29/01/2023	מגרש 40	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	29/01/2023	אייל לוגאסי	12: 58 30/01/2023	מגרש 94	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	29/01/2023	אייל לוגאסי	12: 48 30/01/2023	מגרש 95	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	29/01/2023	אייל לוגאסי	16: 41 29/01/2023	מגרש 96	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	29/01/2023	אייל לוגאסי	12: 38 30/01/2023	מגרש 97	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	29/01/2023	אייל לוגאסי	12: 59 30/01/2023	מגרש 98	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 1	1	13/09/2022	אייל לוגאסי	11: 52 13/09/2022		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	07/07/2021	עמי גוטליב	11: 12 07/07/2021	חניה מגרש 102	לא
חניה	רקע	1: 250		02/02/2023	עמי גוטליב	12: 20 02/02/2023	חניה מגרש 40	לא
חניה	רקע	1: 250	1	02/02/2023	עמי גוטליב	12: 21 02/02/2023	חניה מגרש 94	לא
חניה	רקע	1: 250	1	02/02/2023	עמי גוטליב	12: 22 02/02/2023	חניה מגרש 95	לא
חניה	רקע	1: 250	1	02/02/2023	עמי גוטליב	12: 23 02/02/2023	חניה מגרש 96	לא
חניה	רקע	1: 250	1	02/02/2023	עמי גוטליב	12: 24 02/02/2023	חניה מגרש 97	לא
חניה	רקע	1: 250	1	02/02/2023	עמי גוטליב	12: 25 02/02/2023	חניה מגרש 98	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/01/2023	אייל לוגאסי	14: 20 04/01/2023		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	דוד בן דיין		קונסול יעוץ וניהול בע"מ	ירושלים	רשב"א	15	03-5059998		zeev@netanel.co.il

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
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188		קרית טבעון	העמק	9			a.gottlieb.eng@gmail.com

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**

תוספת זכויות בניה, ניווד זכויות בניה ממגרשים הסמוכים, תוספת קומות, תוספת יח"ד ושינוי מגבלות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) ניווד זכויות בניה לפי סעיף בחוק 62 א (א) (6)

(ב) תוספת זכויות בניה שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת לתא שטח 102 לפי סעיף 62 א (א) (16) (א) (1)

(ג) תוספת יח"ד לתא שטח 102 לפי סעיף בחוק 62 א (א) (9)

מאושר: 4 יח"ד

מוצע: 22 יח"ד

(ד) תוספת קומות לתא שטח 102 לפי סעיף בחוק 62 א (א) (9)

מאושר: 2 קומות

מוצע: 6 קומות

(ה) שינוי קווי בניין לתא שטח 102 לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4)

מאושר: קו בניין צפוני-מ' מוצע: 4 מ'

מאושר: קו בניין דרומי-23 מ', מוצע: 6 מ'

מאושר: קו בניין מערבי ומזרחי-2.5 מ', מוצע: 3 מ'

קו בניין תת קרקעי במגרשים 96-98 יהיה 0 מ' בכל הצדדים כמסומן בתשריט.

קו בניין תת קרקעי לבריכה וחדר המכונות במגרשים 96-98 יהיה 1 מ' בכל הצדדים כמסומן בתשריט.

(ו) שינוי תכסית לתא שטח 102 לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5)

מאושר: 400 מ"ר (24%)

מוצע: 555 מ"ר (33%)

(ז) שינוי הוראות בינוי לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5)

מאושר: חיפוי אבן ריבועית מסותתת בגווני הרי גרניט (צהוב, חום, אפור וכו').

מוצע: חיפוי אבן ריבועית ו/או מלבנית מסותתת בגווני הרי גרניט (צהוב, חום, אפור וכו').

(ח) שינוי מיקום החניה על פי סעיף בחוק 62 א (א) 5



מאושר: בחזית הדרומית (דרך הרים)

מוצע: בהתאם לבינוי המוצע.

(ט) שינוי יעוד למגרש 102 ממגורים א' למגורים ב' על פי הגדרות נוהל מבא"ת בלבד.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	97 - 94 , 40	קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	97 - 94 , 40
מגורים ב'	102 , 98	קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	98

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	25,094	100
סה"כ	25,094	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	17,624.35	70.23
מגורים ב'	7,469.47	29.77
סה"כ	25,093.82	100

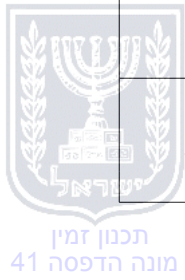
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים צמודי קרקע מעל קומת מרתף, בודדים מדורגים או טוריים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח (1) יותרו מבני מגורים 2 קומות, צמודי קרקע מעל קומת מרתף, בודדים, מדורגים או טוריים. (2) מצננים, מזגני אויר, קולטי שמש ודוודים ישולבו אדריכלית במבנים, כל הצנרת תוצנע במבנים ולא תותר כל צנרת גלויה על גבי הקירות החיצוניים.
ב	בינוי ו/או פיתוח מרתפים: תותר בניית מרתפים בגבולות אשר לא יחרגו מקווי המתאר של קומת הקרקע. הכניסה למרתף תתבצע אך ורק מתוך פנים הדירה. במרתף יאושרו השימושים הבאים: אחסנה, חדר מכונות, מעברים, מדרגות, מבואות, מרחבים מוגנים וכיו"ב מצללות: תותר בניית מצללות על גבי מרפסות, בגינות או חניה, כשטח עיקרי למצללות בשטח העולה על המצויין בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים-תשנ"ב-1992) סעיף 4. סה"כ שטח עיקרי למצללות מצויין בסעיף 5 טבלת זכויות, מיועד לשטח מצללות בלבד ולא ניתן להעבירו לשטח עיקרי למגורים. גגות: תותר אך ורק בניית גגות שטוחים אשר יאטמו בחומרים עמידים בעלי גוון לבן. לא תותר הקמת מתקנים על הגג למעט קולטי שמש אשר יוסתרו ע"י מסתור בנוי ובאישור הוועדה המקומית. חומרי בניה: חזיתות המבנה יצופו באבן ריבועית ו/או מלבנית מסותתת בגווני הרי גרניט (צהוב, חום, אפור וכו'). הנחת האבן תהיה "מוקדם" עם פוגות שקועות ברוחב 4 מ"מ, כמוגדר במפרט הבינמשרדי לעבודות בניה. יותר שילוב של עד 40% טיח אקרילי, חלק, עמיד, בגוון בהיר. מצננים, מזגני אויר, קולטי שמש ודוודים: מצננים, מזגני אויר, קולטי שמש ודוודים ישולבו אדריכלית במבנים, כל הצנרת תוצנע במבנים ולא תותר כל צנרת גלויה על גבי הקירות החיצוניים. גובה בניה: גובה הבניה יהיה 2 קומות ממפלס 0.00 של כל יחידת דיור כפי שמצויין בנספח הבינוי. ברוכות שחיה: תותר הקמת בריכות שחיה במיגרשים באישור הוועדה המקומית.

מגורים א'	4.1
קווי בנין	ג
קו בניין לבריקה וחדר מכוונות יהיה 1 מטר מגבול המגרש על פי המסומן בתשריט.	
מגורים ב'	4.2
שימושים	4.2.1
מבנה מגורים	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח (1) מגרש 98- יותרו מבני מגורים 2 קומות, צמודי קרקע מעל קומת מרתף, בודדים, מדורגים או טוריים מגרש 102 - מבנה מגורים 6 קומות. (2) מצננים, מזגני אויר, קולטי שמש ודוודים ישולבו אדריכלית במבנים, כל הצנרת תוצנע במבנים ולא תותר כל צנרת גלויה על גבי הקירות החיצוניים.	א
אדריכלות תמהיל דירות למגרש 102 : 20% דירות 4 או 5 חדרים בגודל של 80 מ"ר לפחות. 80% דירות 2 או 3 חדרים בגודל עד 80 מ"ר.	ב
פיתוח סביבתי במגרש 102 לכל 4 מקומות חניה ינטע עץ להצללה בקוטר 3 אינץ' לפחות ומסוג באישור הועדה המקומית.	ג
עיצוב אדריכלי מגרש 102 : מרתפים : תותר בניית מרתפים בגבולות אשר לא יחרגו מקווי המתאר של קומת הקרקע. במרתף יאושרו השימושים הבאים : אחסנה, חדר מכוונות, מעברים, מדרגות, מבואות, מרחבים מוגנים וכיו"ב. שטחי המרתפים יימנו במניין שטחי השירות ובהתאם לטבלת הזכויות. מצללות : תותר בניית מצללות על גבי מרפסות, בגינות או חניות, כשטח עיקרי למצללות בשטח העולה על הצוין בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים-ס' 4) גגות : תותר בניית גגות שטוחים אשר יאטמו בחומרים עמידים בעלי גוון לבן. לא תותר הקמת מתקנים על הגג למעט קולטי שמש אשר יוסתרו ע"י מספתור בנוי באישור הועדה המקומית.	ד

4.2	מגורים ב'
	חומרי בניה : חזיתות המבנה יצופו באבן ריבועית ו/או מלבנית מסותתת בגווני הרי גרניט (צהוב, חום, אפור וכו'). הנחת האבן תהיה "מוקדם" עם פוגות שקועות ברוחב 4 מ"מ, כמוגדר במפרט הבינמשרדי לעבודות בניה. יותר שילוב של עד 20% טיח אקרילי, חלק, עמיד, בגוון בהיר. מצננים, מזגני אויר, קולטי שמש ודוודים : מצננים, מזגני אויר, קולטי שמש ודוודים ישולבו אדריכלית במבנים, כל הצנרת תוצנע במבנים ולא תותר כל צנרת גלויה על גבי הקירות החיצוניים.
ה	עיצוב אדריכלי מגרש 98 : מרתפים : תותר בניית מרתפים בגבולות אשר לא יחרגו מקווי המתאר של קומת הקרקע. הכניסה למרתף תתבצע אך ורק מתוך פנים הדירה. במרתף יאושרו השימושים הבאים : אחסנה, חדר מכונות, מעברים, מדרגות, מבואות, מרחבים מוגנים וכיו"ב מצללות : תותר בניית מצללות על גבי מרפסות, בגינות או חניה, כשטח עיקרי למצללות בשטח העולה על המצויין בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים-תשנ"ב-1992) סעיף 4. סה"כ שטח עיקרי למצללות מצויין בסעיף 5 טבלת זכויות, מיועד לשטח מצללות בלבד ולא ניתן להעבירו לשטח עיקרי למגורים. גגות : תותר אך ורק בניית גגות שטוחים אשר ייאטמו בחומרים עמידים בעלי גוון לבן. לא תותר הקמת מתקנים על הגג למעט קולטי שמש אשר יוסתרו ע"י מסתור בנוי ובאישור הוועדה המקומית. חומרי בניה : חזיתות המבנה יצופו באבן ריבועית ו/או מלבנית מסותתת בגווני הרי גרניט (צהוב, חום, אפור וכו'). הנחת האבן תהיה "מוקדם" עם פוגות שקועות ברוחב 4 מ"מ, כמוגדר במפרט הבינמשרדי לעבודות בניה. יותר שילוב של עד 40% טיח אקרילי, חלק, עמיד, בגוון בהיר. מצננים, מזגני אויר, קולטי שמש ודוודים : מצננים, מזגני אויר, קולטי שמש ודוודים ישולבו אדריכלית במבנים, כל הצנרת תוצנע במבנים ולא תותר כל צנרת גלויה על גבי הקירות החיצוניים. גובה בניה : גובה הבניה יהיה 2 קומות ממפלס 0.00 של כל יחידת דיור כפי שמצויין בנספח הבינוי. בריכות שחיה :

מגורים ב'	4.2
תותר הקמת בריכות שחיה במיגרשים באישור הוועדה המקומית.	
קווי בנין במגרש 98- קו בניין לבריכה וחדר מכונות יהיה 1 מטר מגבול המגרש על פי המסומן בתשריט.	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד מספר	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מגרש בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מזרחי	מערבי	צפוני	דרומי			
					עיקרי	שרות	עיקרי							שרות		
מגורים א'	מגורים	40	2222	1175	80	0	640	1895	52	10	2	(1)	(1)	(1)	(1)	200
מגורים א'	מגורים	94	2984	1300	335	0	800	2435	40	12	2	(1)	(1)	(1)	(1)	250
מגורים א'	מגורים	95	3697	1811	490	0	1120	3421	46	17	2	(1)	(1)	(1)	(1)	350
מגורים א'	מגורים	96	4114	1820	500	0	1120	3440	32	14	2	(1)	(1)	(1)	(1)	350
מגורים א'	מגורים	97	4625	2073	570	0	1280	3923	41	19	2	(1)	(1)	(1)	(1)	400
מגורים ב'	מגורים	98	5779	3052	770	0	2000	5822	49	30	2	(1)	(1)	(1)	(1)	625
מגורים ב'	מגורים	102	1683	1280	377	0	400	2057	33	22	6	3	3	3	4	200

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:

- (א) בעמודה המתייחסת לשטח המרפסות, הכוונה הינה לשטח מצללות בלבד. (אי התאמה בכותרת נובעת ממגבלות המערכת המקוונת)
- "מצללות" "תותר בניית מצללות על גבי מרפסות, בגינות או חניות, כשטח עיקרי למצללות בשטח העולה על המצויין בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992) .
- (ב) תותר בניית מצללות על גבי מרפסות, בגינות או חניות, כשטח עיקרי למצללות בשטח העולה על המצויין בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים-ס' 4 י).
- סה"כ שטח עיקרי למצללות המצויין בסעיף 5-טבלת זכויות, מיועד לשטח מצללה בלבד ולא ניתן להעבירו לשטח עיקרי למגורים.
- (ג) במגרשים 40,94,95,96,97,98 אושרה הקלה בתכנית, יחיד והקלה בקווי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

התרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תכנית בינוי ופיתוח:

תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת הבקשה להיתר לתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 500 שתאושר על ידי הוועדה המקומית כתנאי להיתר הבניה ותכלול: מפלסי 0.00 של כל יח"ד. תותר הגבהה של עד 0.5 מ' של מפלס הבניינים המצויין בתכנית הפיתוח.

מספר קומות

מיקום הכניסות וסידורי החניה.

פרטי פיתוח כולל גדרות וריצופים.

טיפוסי הבניינים

2. הוראות פיתוח נוף:

לבקשות להיתר בניה יצורפו תכניות פיתוח בקנ"מ 1: 100. תכניות הפיתוח יתבססו על תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 האמורות לעיל. בתכניות הפיתוח יפורטו גבהי מפלס פיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.

3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר שצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.

4. רעידות אדמה:

שטח התכנית נמצא באזור הנתון לסיכוני רעידות אדמה.

א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו 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 הזהים מבחינה גיאולוגית למקרקעין נשוא הבקשה, יערוך היועץ את הדו"ח המפורט בשים לב לתוצאות הבדיקה הנ"ל.

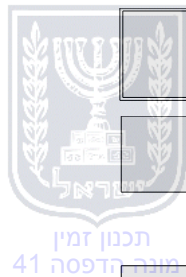
6.2**חניה**

הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התימור המוסכמות.

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



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים: אספקת המים לשכונה תהיה ממערכת המים העירונית. ביוב: יש לחבר, את הביניינים המוצעים בשטח התכנית, למערכת הביוב העירונית ולקבל את אישור משרד הבריאות לפתרון המוצע כתנאי לקבלת היתר הבניה. ניקוז: גובה הכניסות לחצרות וחניות יהיה גבוה ב-30 ס"מ לפחות מיפני המדרכה הסמוכה. ניקוז גגות, חצרות ומשטחי חניה פרטיים יתוכננו באופן שמי הנגר העילי של הבתים יוחדרו בבורות חילחול לתת קרקע והעודפים יחוברו, לנגר העילי של השכונה. הוצאת היתרי הבניה תותנה בציון בורות חילחול בכל החצרות.
6.4	חשמל
	כל קווי החשמל יהיו תת קרקעיים. תחנות ההשנאה יוצנעו במיבנים או בקפלי קרקע במסגרת הפיתוח באישור הוועדה המקומית.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תחילת עבודות עד 10 שנים מיום אישור התכנית.





תא שטח 94

שטח המגרש במ"ר: 2984

יח"ד	עיקרי למצללות	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
10	250	800	0	380	1300	מאושר לפי 223/02/2
				-45		ניוד זכויות בניה
						תוספת 20% לפי 62א (א)(16)(א)(1)
2						תוספת יח"ד בהקלה שאושרה
12	250	800	0	335	1300	סה"כ
					2435	סה"כ שטחי בניה:



תא שטח 95

שטח המגרש במ"ר: 3679

יח"ד	עיקרי למצללות	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
14	350	1120	0	532	1820	מאושר לפי 223/02/2
				-42	-9	ניוד זכויות בניה
						תוספת 20% לפי 62א (א)(16)(א)(1)
3						תוספת יח"ד בהקלה שאושרה
17	350	1120	0	490	1811	סה"כ
					3421	סה"כ שטחי בניה:



תא שטח 96

שטח המגרש במ"ר: 4114

יח"ד	עיקרי למצללות	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
14	350	1120	0	532	1820	מאושר לפי 223/02/2
				-32		ניוד זכויות בניה
						תוספת 20% לפי 62א (א)(16)(א)(1)
3						תוספת יח"ד לפי ס' 62א(16)(8)
17	350	1120	0	500	1820	סה"כ
					3440	סה"כ שטחי בניה:

תא שטח 40

שטח המגרש במ"ר: 2222

יח"ד	עיקרי למצללות	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
8	200	640	640	80	640	מאושר לפי 223/02/2
					-105	ניוד זכויות בניה
			-640		640	ניוד לפי הקלה
						תוספת 20% לפי 62א (א)(16)(א)(1)
2						תוספת יח"ד בהקלה שאושרה
10	200	640	0	80	1175	סה"כ
					1895	סה"כ שטחי בניה:



תא שטח 97

שטח המגרש במ"ר: 4625

יח"ד	עיקרי למצללות	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
16	400	1280	0	608	2080	מאושר לפי 223/02/2
				-38	-7	ניוד זכויות בניה
						תוספת 20% לפי 62א (א)(16)(א)(1)
3						תוספת יח"ד בהקלה שאושרה
19	400	1280	0	570	2073	סה"כ
					3923	סה"כ שטחי בניה:



תא שטח 98

שטח המגרש במ"ר: 5779

יח"ד	עיקרי למצללות	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
25	625	2000	0	950	3250	מאושר לפי 223/02/2
				-180	-198	ניוד זכויות בניה
						תוספת 20% לפי 62א (א)(16)(א)(1)
5						תוספת יח"ד בהקלה שאושרה
30	625	2000	0	770	3052	סה"כ
					5822	סה"כ שטחי בניה:





תא שטח 102

שטח המגרש במ"ר: 1683

יח"ד	עיקרי למצללות	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
4	200	400	0	40	640	מאושר לפי 223/02/2
						ניוד זכויות בניה-בוטל
					105	ניוד זכויות בניה מ-40
				45		ניוד זכויות בניה מ-94
				42		ניוד זכויות בניה מ-95
				32		ניוד זכויות בניה מ-96
				38		ניוד זכויות בניה מ-97
				180	198	ניוד זכויות בניה מ-98
					337	תוספת 20% לפי 62א(א)(16)(א)(1)
18						תוספת יח"ד לפי סעיף 62א(א)(16)(8)
22	200	400	0	377	1280	סה"כ
					2057	סה"כ שטחי בניה:
					640	מסה"כ השטח 50% המותר לבניה
					640	סה"כ ניוד

