

6-4148

מתח הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מס' 217/03/2

רובע מס' 10 שכונת שחמון

דברי הסבר

לשכת התכנון המהווית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
22.12.2003  
נתקבל

התכנית הינה תכנית מפורטת של רובע 10 בשכונת שחמון – אילת. רובע 10 גובל בצידו הצפון-מערבי לגבעות הגרניט שליד מישור יותם; בצד הדרום-מערבי לנחל גרוף; בצד הדרום-מזרחי להמשך רחוב ששת הימים ובצד הצפון-מזרחי לרובע 9.

הרובע מתוכנן בהתאם לשינוי לתכנית המתאר שבתהליך אישור, העשויה ע"פ משכבות של כ- 100 X 100 מ' כאשר הגבול לנחל גרוף עוקב אחר הטופוגרפיה הטבעית במטרה ליצור טיילת ציבורית וסיומת לשכונה כולה המעוצבת באופן מיוחד; הגישה לטיילת מתוכננת מהקצוות של הכבישים ה"רציים" מדרום-מזרח לצפון-מערב. המפגש בסיומת רחוב ששת הימים לנחל גרוף קיבל טיפול ועיצוב מיוחד לשימוש הציבור הרחב.

תשומת לב רבה ניתנת גם למציאת טיפוסים בניה מגוונים ותואמים לאזור הן מבחינה אקלימית והן מבחינת הקשר והשילוב בנוף. בגבול המשותף לרובע 9 מוקמו מגורים בבניה רוויה אבל לא יותר מ-(4) קומות, עם אופציה לקומה (5) באופן נקודתי כקומה א' של קוטג' על הגג. שמחי המגרשים שליד דירות הקרקע יהיו בזיקת דירות אלו ע"פ תכנית חלוקה שתוגש על ידי היחס המבצע. במרכז (פחות או יותר) מוקמו בתי מגורים בני שלוש קומות כאשר לדירת הקרקע תינתן זיקה לקומת הקרקע. מוצעת בניית קוטג'ים דו קומתיים על הגג של הבתים צמודי הקרקע.

לאורך הגדה המזרחית (פחות או יותר) של נחל גרוף מוקמו בתים צמודי קרקע עד (2) קומות לבניה מאורגנת או כחד משפחתיים עם קו בניין משותף 0.00 או בשני מקבצים של (9) ו-(10) יחידות החולקות בשטחים פתוחים במשותף.

לאורך ציד התנועה המרכזי של הרובע מוקמו פונקציות ציבוריות כגון גן ציבורי במרכז ומוסדות ציבור בקצוות (גני ילדים, מעון יום וכו"ב); כמו כן מוקמו מתחת לשני בנייני מגורים של בנייה רוויה חנויות לצורכי היום-יום של התושבים.

במשכבת הדרום-מערבית מוקמו פונקציות ציבוריות בלבד ("דיוור מוגן", מועדון נוער, מעון יום וגן ילדים), עם קרבה לכניסה הראשית לטיילת הגרוף בקצה רחוב ששת הימים שיהפוך לשדרה עם עצים וחנויות בעיצוב מיוחד. שה"כ מתוכננות בשכונה 632 ית' דיוור.

עורך התכנית

קונס אדריכלים

רח' החלוץ 25 תל-א-שבע  
עיר עתיקה (84256)

70 08-6277126 פקס 08-6237653

משרד הפנים מחוז הדרום  
תוק התכנון והבניה השכיח 1965  
האישור לתכנית מס' 217/03/2  
התקנה המהווית לתכנון ולבניה חלופית  
ביום 21/8/04  
שם התכנית  
שם התנהגות התכנון

הודעה על אישור תכנית מס'.  
217/03/2  
5268  
בורסמה בילקוט הפרסומים מס'.  
21/1/04  
מיום



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

לשכת התכנון המתוזגות  
משרד הפנים-מחוז הדרום

22.12.2003

**נ ת ק ב ל**

רובע מס' 10 - שכונת שחמון, אילת

תקנון

תכנית מפורטת מס' 217/03/2

תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



מחוז הדרום

נפה באר-שבע

ישוב אילת

מקום רובע שחמון אילת-בין סוף רח' ששת הימים  
דרך ההרים ובין רח' שרה אמנו ונחל גרוף

גושים וחלקות 40121 (בהסדר)

40023 - חלקה 3 (חלק)

40077 (לא מוסדר) - חלקה 1 (ארעית)

40120 (בהסדר)

שטח התכנית 160.775 דונם

יחס ומגיש התכנית משרד הבינוי והשיכון

עורך התכנית מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים - מס' רשיון 20818

רח' החלוק, 25 ב"ש 84213, טל' 08-6277126

פקס' 08-6237653

בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל

תאריך 1.12.03

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 217/03/2 רובע 10 בשכ' שחמון, אילת, תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.



2. מסמכי התכנית: המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- 2.1 12 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
- 2.2 תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
- 2.3 נספחי בינוי ופיתוח מנחה בקנ"מ 1:500
- 2.4 נספח תחבורה מנחה בקנ"מ 1:500

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר רובע שחמון מס' 73/101/02/2 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

4. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ושירותים נלווים, ע"י שינויים ביעודי הקרקע, חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6. תכליות, שימושים ומגבלות בניה:

6.1.1 אזור מגורים ג' - אזור מגורים בצפיפות בינונית שיכלול מבני מגורים רגילים או מדורגים בני 5 - 3 קומות.

על אף האמור לעיל ולהלן, במגרשים הכלולים בשטח המסומן "תחום ב'" בתשריט תותר הקמת מבנים בגובה מירבי של 3 קומות וללא קומת מרתף, וכל בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 6.9.2.

6.1.1.1 מחסנים: תותר הקמת מחסנים משולבים בבניין כחלק בלתי נפרד, בגודל של עד 6 מ"ר הכלולים בשטחי השרות. לדירות בקומת הקרקע חובה לבנות מחסנים כחלק בלתי נפרד מהן עם כניסה חיצונית בלבד.

6.1.1.2 מרתפים: תותר בניית מרתפים - ראה טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה - סעיף 7.

6.1.3 מרפסות:

- א. עומק מינימלי של מרפסת גג יהיה 2 מ' (ברוטו)
- ב. חובת הצללת מרפסות במצללות עשירות עץ או פלדה בתנאי שיותאמו לבניין ויהיו חלק מתנאי ההיתר(ראה סעיף 9.9). בקשות למצללות שאינן חלק מההיתר המקורי תוגשנה לבנין שלם.

6.1.4 גובה בניינים:

- א. גובה בנין מרבי יהיה ע"פ מספר הקומות המירבי המופיע בטבלה שבסעיף 7 כפול 3 מ' לקומה; בנוסף תותר תוספת גובה של 2.0 מ' עבור מסתורי דודי שמש משותפים, מתקנים הנדסיים אחרים שעל הגג (כגון מעבים של מזגנים, מכלי מי חירום וכדו'), למעט חדר מעלית שגובהו ייקבע ע"פ התקן.
- ב. הגובה יימדד עד לראש המעקה הבנוי על גג הבניין וימדד ממפלס  $\pm 0.00$  קומת הקרקע בצד הגבוה של המגרש, כפי שיופיע בתכנית הבינוי והפיתוח.





**6.1.5 חזיתות:**

- א. יש לדרג את הבניינים מהקומה השלישית עד לחמישית ע"י נסיגות לא פחות מ- 0.80 מ'.
- ב. חומרי גמר בחזיתות הבניינים יהיו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח, שתאושר ע"י הוועדה המקומית (לפחות 50% משטח החזיתות עם גמר אבן או חומר חיפוי קשיח אחר שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית).

**6.1.6 גגות:**

- א. הגגות יהיו שטוחים בלבד.
- ב. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בקומות העליונות של הבניינים ישמשו כמרפסות גג, ירוצפו באריחים ויגוננו. פתרונות לנושאים אלו יצוינו בתכנית להיתר בנייה. הנחיות לעיצוב מצללות יינתנו בתכנית בינוי ופיתוח.
- ג. גמר גגות של הבניינים אשר לא משמשים כמרפסות או גינה יהיה אחיד לכל מבני ע"פ אחד או שילוב של שנים מפתרונות אלו:
  - ידיעות בטומנות גמר לבן או "שום- שום" אפור בהיר
  - ריצוף
  - חצץ גרניט מקומי בהיר
- ד. מתקנים טכניים יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו. גובה מתקנים טכניים יהיה עד 2.0 מ' מפני הגג למעט פיד מעלית שגובהו יהיה בהתאם לדרישות הטכניות.



**6.1.7 דחי שמש וקולטים:**

- א. קולטי שמש יהיו מוסתרים לפחות בכוונים צפון- מזרח- מערב או יהיו משולבים בבניין באופן אינטגרלי; מיקומם וצורתם יופיעו בתכנית לקבלת היתר בנייה.
- ב. המתקן למערכת קולטי השמש יהיה משותף לכל דיירי הבית (ע"פ כניסה/ ח. מדרגות משותף) ולא יבלוט יותר מ- 2.00 מ' מעל פני הגג או יהיה מונח ע"ג גג דעפים לבנים כאשר הדחיס יהיו לחד מוסתרים/ משולבים כך שעובר אורח לא יבחין בהם מהמדרכה של הצד השני של הרחוב.



**6.1.8 צנרות פרטיות לבתים:**

כל צנרת הבניין (כגון: ביוב, אזור, מים, מרחבים - צמ"ג, חשמל, טלפון, טלוויזיה וגז) תהיה פנימית בלבד ולא תותר התקנתם על גבי קירות חיצוניים ועל גבי עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמדים. אין לחבר מרחבים לרשת ביוב אלא לכוון את זרימת מי הגשם מהמרחבים אל הגינות.

**6.1.9 בריכות שחיה:**

קו בנין מזערי לבריכה 2.0 מ' מגבולות המגרש. על המגיש בקשה להביא אישור מהנדס על שבניית הבריכה לא תזיק למבנה, לקירות התומכים ורכוש השכנים. יש להגיש ע"ג תכנית את נפח הבריכה לקביעת אגרות בניה. מבנה למכוונות/ משאבות ו/או שירותים ו/או מקלחות ייכלל בשטחי השירות של אותו מגרש.



**6.2 אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית בקומת הקרקע:**

במגרשים 64 - 65 יחולו כל ההוראות החלות על אזור מגורים ג' ובנוסף לכך, יש לתכנן בקומת קרקע שטחים למסחר בשטח ע"פ טבלת זכויות הבניה עם חזית ראשית לכוון כביש מס' 3, ובגובה פנימי נטו שלא יעלה על 4.5 מ' ללא אפשרות לבניית גלריה. במידה ומבנה המסחר יופרד ממבנה המגורים, תותר בניית גלריה וגובה החנות יהיה על פי תקנות התכנון והבניה (מינימום 4.75). סוג החנויות או העסק אשר לא יהווה מטריד סביבתי, כפוף לדרישות המוקדמות של מהנדס הוועדה המקומית ושל היהודה לאיכות הסביבה; לא ניתן יהיה להעביר צנרת סניטציה (מים או ביוב) ברצפה מעל האזורים המשמשים למסחר, למעט חדרי מדרגות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לצרכים סניטריים. הגובה המינימלי לבניין הכולל חזית מסחרית יהיה כמפורט בסעיף 6.1.6, בתוספת 1.5 מ'. סך השטחים למסחר יכללו את כל השטחים העיקריים ושטחי האחסנה, לרבות מעברים מקורים.



הגישה ליחידות המסחר תהיה מחזית הבניין ותופרד הגישה ליחידות המגורים. החנייה למסחר תהיה מופרדת מהחנייה למגורים באותו מגרש.  
**חזיתות:** א. יש לדרג את הבניינים מהקומה השלישית עד לחמישית ע"י נסיגות לא פחות מ- 0.80 מ'.

ב. חומרי גמר בחזיתות הבניינים יהיו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח, שתאושר ע"י הוועדה המקומית (לפחות 50% משטח החזיתות עם גמר אבן או חומר חיפוי קשיח אחר שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית).

**6.3 אזור משולב מגורים ג' ומסחר:**

מגרשים 80, 81 מיועדים להקמת בנייני מגורים עם חנויות בקומת הקרקע ע"פ הרשום בטבלה שבסעיף 7.

באזור זה יחולו כל ההוראות החלות על אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית. כל מגרש יתוכנן כמתחם עם עיצוב אדריכלי אחיד, אשר יכלול תאום מסות הבניין, נסיגות בקומות, גדלי פתחים וכניסות. תינתן תשומת לב בתכנון למניעת מסרדים של אזור המסחר והמשרדים לדירות המגורים. במגרשים בהם ממוקמים מסחר ומשרדים בקומת הקרקע לא ניתן יהיה להעביר צנרת סניטציה (מים או ביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר, למעט חדרי מדרגות, פידים לשירות וחלקים המשמשים לצרכים סניטריים.

**חזיתות:** א. יש לדרג את הבניינים מהקומה השלישית עד לחמישית ע"י נסיגות לא פחות מ- 0.80 מ'.

ב. חומרי גמר בחזיתות הבניינים יהיו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח, שתאושר ע"י הוועדה המקומית (לפחות 50% משטח החזיתות עם גמר אבן או חומר חיפוי קשיח אחר שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית).

**6.4 אזור מגורים ב':**

מיועד להקמת דירות גן חד-קומתיות עם דירות גג דו-קומתיות מעליהן. שטח הגג הנותר של היחידה התחתונה יהיה בבעלות הדירה העליונה ולשימושה. שטח החצר יחולק ע"פ ת. בינוי ופיתוח. בתחום המגרש יסופקו מקומות חניה לכל יחיד ומיקומם לפי תכנית הבינוי. חובה לבנות מחסנים לדירות הגן אשר יהיו משולבים כחלק בלתי נפרד מהן עם כניסה חיצונית מהחצר. תתכננה מצללות לחניות כלי רכב פרטיים לפי מפרט אחיד שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בנייה, ויותאמו להנחיות על כך שבתכנית בינוי ופיתוח.

**6.4.1 גגות:**

א. יהיו שטוחים עם גמר ידיעות ביטומניות צבועות בלבן או שום-שום אפור בהיר/ ריצוף/ חצץ בהיר מאבן גרניט מקומי; ניתן להשתמש ברעפים לבנים בלבד לגג הסופי בתנאי שיהיה מאוודר היטב ותקרת הקומה העליונה תהיה מבודדת לפי תקן ישראל 1045 לאזור ד'.

ב. מתקנים טכניים יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו.

**6.4.2 גובה הבניין:**

10.50 מ' ממפלס +0.00 עד לגמר מעקה גג שטוח או פסגת גג משופע לא כולל מסתור לדוד שמש בגג שטוח המסתיר את המתקן בשלושה צדדים למעט הדרומי. לחשיפת הקולטים; באותו מסתור יש לרכז את מתקני מיוג האוויר שעל הגג ו/או מיכל מי חידום של 500 ליטר מים.

**6.4.3 חומרי גמר בחזיתות:**

יהיו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. לפחות 50% משטח החזיתות עם גמר אבן או חיפוי קשיח אחר שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

לשכת התכנון המחוזי  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 22.12.2003  
 נתקבל



22.12.2003

נתקבל

6.5 אזור מגורים א'

מיועד להקמת בתים חד משפחתיים בגובה עד (2) קומות מעל פני הקרקע. במגרשים 40, 41 הבנייה תהיה במקבצים כך שלכל בית תהיה חצר קדמית ואחורית פרטית ומופרדת מהשטח הפרטי המשותף; בו ניתן יהיה להקים חנית כלי רכב משותפת, בריכת שחיה ומבני עזר הנדרשים לתפקוד הבריכה והגינון. ביתר המגרשים העצמאיים הבנייה תהיה טורית וע"פ תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. זכויות הבנייה, קווי בניה וכ"פ ע"פ טבלת זכויות בנייה.

חובה לבנות את המחסנים הפרטיים כחלק בלתי נפרד ומשולבים בכל בית עם כניסה חיצונית בלבד, גמר כשל הבית ובגודל של עד 6 מ"ר.

6.5.1 גגות:

- א. יהיו שטוחים עם גמר יריעות ביטומניות צבועות בלבן או שוס-שוס אפור בהיר/ריצוף/ חצץ בהיר מאבן גרניט מקומי; ניתן להשתמש ברעפים לבנים בלבד לגג הסופי בתנאי שיהיה מאוורר היטב ותקרת הקומה העליונה תהיה מבודדת לפי תקן ישראל 1045 לאזור ד'.
- ב. מתקנים טכניים יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית או בא כוחו.

6.5.2 גובה הבניין:

7.50 מ' ממפלס +0.00 עד לגמר מעקה גג שטוח או פסגת גג משופע לא כולל מסתור לדוד שמש בגג שטוח המסתיר את המתקן בשלושה צדדים למעט הדרומי. לחשיפת הקולטים; באותו מסתור יש לרכז את מתקני מיזוג האוויר שעל הגג ו/או מיכל מי חירום של 500 ליטר מים.

6.5.3 חומרי גמר בחזיתות:

יהיו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. (לפחות 50% משטח החזיתות עם גמר אבן או חיפוי קשיח אחר שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית).

6.5.4 בריכות שחיה:

קו בניין מזערי לבריכה 2.0 מ' מגבולות המגרש. על המגיש בקשה להביא אישור מהנדס על שבניית הבריכה לא תזיק למבנה, לקירות תומכים ולרכוש השכנים. יש להגיש ע"ג תכנית את נפח הבריכה לקביעת אגרות בניה. מבנה למכונות/ משאבות ו/או שירותים ו/או מקלחות ייכלל בשטחי השירות של אותו מגרש, ויהיה תת-קרקעי.

6.6 אזור מגורים מיוחד/ דיור מוגן:

מגרש מס' 82 מיועד להקמת דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת. תותר בנייה עד לגובה של ארבע קומות. חזית הבניין הגובלת ברח' ששת הימים תהייה רצופה כאשר הקומה הרביעית תבנה בנסיגה של לא פחות מ-2.0 מ' מקו הבניין. החזית ראשית תהייה לרח' ששת הימים. ניתן לקרות מרפסות במצללות קלות ו/או מרקחות להצללה אשר יופיעו בתכנית ההגשה לקבלת היתר בנייה.

הבניין או הבניינים שבמגרש לדיור מוגן ישולבו בעיצוב הארכיטקטוני והאורבני של השכונה ע"י תנאים לעיצוב ארכיטקטוני כדלקמן:

6.6.1 מחסנים: המחסנים יהיו קומתיים משולבים בניין ו/או במרתף הבניין לפי מכסה של כ- 2 מ"ר לכל דירה. גובה פנים המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.

6.6.2 מרתף: לפי טבלת אזוריים, שימושים ומגבלות בנייה (סעיף 7).

6.6.3 מרפסות: יש לשלב מרפסות גן במקרה של בניית דירות קרקע; במקרה של בניין קומות יש לשלב מרפסות בנסיגה מעל הקומה השלישית (קרקע + 2). רוחב מזערי למרפסות 2.0 מ'. הובה לבנות מצללות במרפסות, עשויות מעץ או מתכת, לפי תוכנית שתוגש לאישור הוועדה המקומית יחד עם ההגשה להיתר בניה; תכנית זו תהיה תואמת את ההנחיות למצללות שבתכנית בינוי ופיתוח.





6.6.4 **גובה הבניין:** לפי טבלה בסעיף 7 יותרו מסתורים בגג (שגובהם לא יעלה על 2.0 מ') למתקנים כגון דחי שמש, מזגנים ומכלי מים ופיד מעלית לפי הצורך, לפי זרישות התקנים ולשיקול דעתו של מהנדס העיר או בא כוחו. מעבר למס' הקומות המותרות.

6.6.5 **חזיתות:** חומרי הגמר בחזיתות, הבניינים יהיו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל השכונה ולפחות 50% משטח החזית עם גמר אבן או חומר חיפוי קשיח אחר שיאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

6.6.6 **גגות רעפים:** ניתן לבנות גגות רעפים לבנים בלבד- ומאווררים היטב, ובתוספת בידוד תקני. **גגות שטוחים:** גגות שטוחים יהיו עם גמר ריצוף ו/או ידיעות ביישומי גגות בגמר לבן או שום-שום אפור בהיר ו/או חצץ גרניט מקומי בהיר; הוועדה המקומית רשאית לדרוש אפשרות אחת של גמר הגגות מתוך שלוש האפשרויות. במקרה של בנייני קומות, הגגות יהיו שטוחים בלבד.

התכנית המחויבת  
הפנימי-מחוז הדרום  
22.12.2003  
ב.ל.

6.6.7 **צנרות:** כל צנרת הבניין (כגון: ביוב, אוודור, מים, מרחבים - צמיג, השמל, טלפון, טלוויזיה) תהיה פנימית בלבד ולא תותר התקנתם על גבי קירות חיצוניים ועל גבי עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמדים. אין לתכנן מרחבים לרשת ביוב אלא לכוון את זרימת מי הגשם מהמרחבים אל הגינות.

6.7 **שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):**

השימושים המותרים מעל הקרקע בשטח ציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי במגרש 510 בלבד. כמגרשים אחרים תותר גם הקמת מבני תשתית למתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, ומאגרי מים ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף וכן הניות ע"פ תכנית הבינוי המאושרת. כמו כן, תותר הצבת מרכזי חלוקת דואר.



השימושים המותרים מתחת לקרקע בשטח ציבורי פתוח יהיו מבני תשתית למתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה ומאגרי מים. היתרי הבנייה למתקנים הנדסיים יינתנו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתוגש ע"י יזם התכנית ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

כל פעילות בתחום מתקן הנדסי לחשמל ו/או לתקשורת כפופה להנחיות חברת החשמל (ו/או ח.ה.התקשורת). עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח יהיו אחידים לכל מתקן, לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. בשצ"פ באזור הטיילת לאורך נחל גרופ, יש להמנע מהקמת מתקנים שיהוו מכשול או הסתרת מבטים, פגיעה נופית ובמעבר החופשי לציבור.

6.8 **שטח לבנייני ציבור:**

מיועד לשימושי דת, חינוך, תרבות, בריאות וכו' לפי תכנית בנוי ופיתוח. הבניה במגרשים מס' 913, 914, 916 תהיה בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 6.9.2. העיצוב הארכיטקטוני של בנייני צבור יותאם לזה של שאר השכונה כמתואר בסעיפים להלן:



6.8.1 **מרתפים:** תותר בניית מרתפים- ראה טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה- סעיף 7.

6.8.2 **מרפסות:**

א. במקרה של בנין קומות, עומק מינימלי של מרפסת גג יהיה מ' ברוטו בנטיגה מעל הקומה השניה (קרקע+ 1).  
ב. חובת הצללת מרפסות במצללות עשויות עץ או פלדה בתנאי שיתאימו לבניין ויהיו חלק מתנאי ההיתר; בקשות למצללות שאינן חלק מההיתר המקורי הוגשנה לבנין שלפ. תכנית זו תהיה תואמת את הנחיות למצללות שבתכנית בינוי ופתוח.

6.8.3 **גובה הבניינים:**

גובה בניין מירבי יהיה ע"פ מספר הקומות המירבי המופיע בטבלה שבסעיף 7.



6.8.4 גגות:



- א. הגגות יהיו שטוחים בלבד.
- ב. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בקומות העליונות של הבניינים ישמשו כמרפסות גג, ירוצפו באריחים ויגוננו. פתרונות לנושאים אלו יצוינו בתכנית להיתר בנייה. הנחיות לעיצוב מצללות יינתנו בתכנית בינוי ופיתוח.
- ג. גמר גגות של הבניינים אשר לא משמשים כמרפסות או גינה יהיה אחיד לכל מבני ע"פ אחד או שילוב של שנים מפתרונות אלו:
  - יריעות בטומנות גמר לבן או "שום-שום" אפור בהיר
  - ריצוף
  - חצץ גרניט מקומי בהיר
- ד. מתקנים טכניים יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית או בא כוחו. גובה מתקנים טכניים יהיה עד 2.0 מ' מפני הגג למעט פיר מעלית שגובהו יהיה בהתאם לדרישות הטכניות.

6.8.5 דחי שמש וקולטים:

לשכת התכנון המחוזי  
משרד הפנים - מחוז חיפה  
22.12.2003  
נתקבל

קולטי שמש יהיו מוסתרים לפחות בכוונים צפון-מזרח-מערב או יהיו משולבים בבניין באופן אינטגרלי; מיקומם וצורתם יופיעו בתכנית לקבלת היתר בנייה.

6.9 מגבלות בניה בגין סיכונים ועידות אדמה בתחום רצועה א' ובתחום ב':

6.9.1 תחום רצועה א'

בתחום רצועה א' שרוחבה 50 מ' ומיקומה לפי המסומן בתשריט, קיים העתק (שבר) גיאולוגי פעיל. בתחום זה תיאסר כל בניה לרבות גשרים חוצים.

כן יותר השימוש בשטח לסלילת דרכים, מדרכות, רחובות משולבים, שבילים להולכי רגל, מגרשי חניה וכן פיתוח שטחים ציבוריים, פרטיים וכיוצא בזה.

6.9.2 תחום ב':

בשטח המסומן בתשריט כאזור סיסמי ב', קיימים העתקים גיאולוגיים קטנים וסדקים פתוחים החשודים כפעילים במקרקעין הכלולים בתחום זה יחולו ההוראות הבאות:

- תכנונם הגיאומטרי של המבנים וביסוסם יבטיחו את עמידותם כנגד תזוזות יחסיות אנכיות של עד 5 ס"מ לאורך קו אקראי מקביל להעתקים הגיאולוגיים לפי הנתונים בסיסמיים של הארץ.
- בכפוף לנקיטת האמצעים כאמור לעיל, תותר בניית מבנים במגבלות גובה כמפורט להלן:
  - מגורים - עד לגובה מירבי של 3 קומות.
  - מוסדות חינוך ובינייני ציבור - הגם שיש להמנע מכך ככל הניתן, יכול שיוקמו מוסדות חינוך ובינייני ציבור לרבות בתי ספר שכונתיים עד 2 קומות. בנוסף לאמצעים המפורטים לעיל, בנייה כאמור תותר בהתאם ובכפוף לחוות דעת יועץ קרקע ואישור פרטני של הוועדה המקומית לפי המלצה המדסית מנומקת של מהנדס הוועדה.

6.10 שביל להולכי רגל:

ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום, קווי תשתית וניקח ולגינן.

6.11 דרך מוצעת ו/או קיימת:

תואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.

6.12 דרך משולבת:

מיועדת למעבר מסוחר של הולכי רגל, רוכבי אופניים ואופנוע וכלי רכב, כולל נסיעות, רהוט גן ומעבר תשתיות.





7. טבלת אזוריים, שמושים ומגבלות בנייה:

קווי בניין	ס'הכ יחידות דיו	מס' יחידות דיו מירב	מס' קומות מירב *****	תכנית קרקע חידושים % או מ"ר	סה"כ או מ"ר	זכויות בנייה (% או מ"ר)				שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	הייעוד
						שימושים						
						שירות (מ"ר)		עיקריים (מ"ר)				
מחנות לקרקע	מל לקרקע	מל לקרקע	מל לקרקע									
כמסומן בתשרים	38	10	2	1,200 מ"ר	1,760 מ"ר	10***	300	0	1,450	3,207	40	אזור מגורים א'
		9	2	1,080 מ"ר	1,585 מ"ר	10***	270	-	1,305	3,263	41	
		5	2	600 מ"ר	975 מ"ר	0	150	-	825	958	42	
		4	2	480 מ"ר	780 מ"ר	-	120	-	660	741	43	
		4	2	480 מ"ר	780 מ"ר	-	120	-	660	740	44	
		3	2	360 מ"ר	585 מ"ר	-	90	-	495	556	45	
		2	2	240 מ"ר	390 מ"ר	-	60	-	330	371	46	
		1	2	120 מ"ר	195 מ"ר	-	30	-	165	189	47	
כמסומן בתשרים	158	10	3	600 מ"ר	1,200 מ"ר	0	300	0	900	1,659	53	אזור מגורים ב'
		12	3	720 מ"ר	1,440 מ"ר	-	360	-	1,080	1,729	54	
		14	3	840 מ"ר	1,680 מ"ר	-	420	-	1,260	2,217	55	
		14	3	840 מ"ר	1,680 מ"ר	-	420	-	1,260	2,249	56	
		18	3	1,080 מ"ר	2,160 מ"ר	-	540	-	1,620	3,017	57	
		18	3	1,080 מ"ר	2,160 מ"ר	-	540	-	1,620	3,075	58	
		14	3	840 מ"ר	1,680 מ"ר	-	420	-	1,260	2,165	59	
		8	3	480 מ"ר	960 מ"ר	-	240	-	720	1,357	60	
		16	3	960 מ"ר	1,920 מ"ר	-	480	-	1,440	2,517	61	
		16	3	960 מ"ר	1,920 מ"ר	-	480	-	1,440	2,445	62	
		18	3	1,080 מ"ר	2,160 מ"ר	-	540	-	1,620	2,856	63	
		כמסומן בתשרים ****	272	14	+4 מרתף	50%	1,680 מ"ר	35 מ"ר	420	0	1,260	
22	-			-	2,640 מ"ר	ליח"ד עבוד תניה מקורה, מ"ר 4 ליח"ד לאחסון ו-10 מ"ר לכל מרתף ****	660	-	1,980	2,617	67	
22	-			-	2,640 מ"ר	בנוסף למצוין בסור סה"כ % או מ"ר	-	-	1,980	68		
28	-			-	3,360 מ"ר	-	840	-	2,520	3,451	69	
28	-			-	3,360 מ"ר	-	840	-	2,520	3,383	70	
22	-			-	2,640 מ"ר	-	660	-	1,980	3,098	71	
24	-			-	2,880 מ"ר	-	720	-	2,160	2,571	72	
12	-			-	1,440 מ"ר	-	360	0	1,080	1,787	73*	
28	+5 מרתף			50%	3,535 מ"ר	-	840	-	2,695	3,119	74*	
8	+4 מרתף			-	960 מ"ר	-	240	-	720	1,119	75	
14	+4 מרתף			-	1,680 מ"ר	-	420	-	1,260	1,304	76	
14	+4 מרתף			-	1,680 מ"ר	-	420	-	1,260	1,690	77	
20	+5 מרתף	-	2,400 מ"ר	-	600	-	1,800	1,445	78			
16	+4 מרתף	-	1,920 מ"ר	-	480	-	1,440	1,645	79			
כמסומן בתשרים	32	16	5	50%	2,170 מ"ר	480	-	1,440	1,737	64	אזור מגורים ג' טוה תיח מסורית	
		16	5	-	2,170 מ"ר	50	-	200	2,296	65		
		6+	4	50%	מגורים 720 מסור 250	180	-	540	828	80		
		6+	4	-	מגורים 720 מסור 250	50	-	200	914	81		
כמסומן בתשרים	120	120	1+4 מחנות לקרקע	60%	10,000	200	2,900	300	6,600	4,295	82	אזור מגורים/ניו יורק מוגן
		120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
כמסומן בתשרים	632	1	1	100%	100%	*****	-	-	100%	28,683	510	שטח ציבורי פתוח (כולל מ"ל)
		1	1	100%	100%	*****	-	-	100%	113	5101	
		1	1	40%	40%	*****	-	-	100%	100	5102	
		1	1	40%	40%	*****	-	-	40%	263	511	
		1	1	40%	40%	*****	-	-	40%	180	512	
		1	1	40%	40%	*****	-	-	40%	304	513	
		1	1	40%	40%	*****	-	-	40%	193	514	
		1	1	5%	5%	*****	-	-	5%	2,383	515	
		1	1	40%	40%	*****	-	-	40%	237	516	
		1	1	5%	5%	*****	-	-	5%	1,911	517	
		1	1	40%	40%	*****	-	-	40%	183	518	
		1	1	40%	40%	*****	-	-	40%	269	519	
כמסומן בתשרים	632	3	+3 מרתף	40%	80%	20%	20%	40%	2,221	910	שטח לבניין ציבור	
		2	+2 מרתף	-	-	-	-	-	1,598	911		
		2	+2 מרתף	-	-	-	-	-	1,123	912		
		2	+2 מרתף	-	-	-	20%	-	597	913		
		2	+2 מרתף	-	-	-	-	-	1,402	914		
		2	+2 מרתף	-	-	-	-	-	531	915		
								1,004	916			

\*ק: קדמי, א: אחורי, צ: צידי- לבריכות שחייה ומבני ער עבוד קווי בניין 2.0, למעט בחזית. למתקנים הנדסיים בשצ"פ קווי בניין 0.0.  
 \*\* במבנה שתבנה בו קומה שלישית ניתן להוסיף 40 מ"ר ליח"ד העליונה כחלק בלתי נפרד ממנה (דופלקס= קוטג' על גבי דירת גן).  
 \*\*\* עבור חדר מכוונת/מתפנים לבריכות שחייה בלבד.  
 \*\*\*\* תותר הקמת מבנה אשפה בקו בניין 0.00 לפי תכנית בניין ופיתוח.  
 \*\*\*\*\* למתקני טרנספורמציה מותרת הקמת המבנה כולו מעל הקרקע או חלקו וגם כולו מתחת לקרקע.  
 מספר הקומות המסומן על כל בנין בנספח בינוי ופיתוח קובע סופית.  
 • מגרשים אלו נמצאים חלקית בשטח המסומן "תחום ב" בתשרים: מספר הקומות המירב של מבנים שיבנו בתחום ב' יהיה 3 ולא תותר בהם בניית מרתף.  
 • תותר בניית מרתף בשטחים שאינם מסומנים "תחום ב" בתשרים.

נתקבל  
 22.12.2003  
 למען התכנון המחוזי  
 משרד הפנים מחוז הדרום



8. חלוקה, רישום והפקעות :

8.1 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יעשו בהתאם להוראות סימן (ז') לפרק (ג') לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965).

8.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעי' 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחית.

9. תנאים למתן היתר בניה

9.1 הוראות בדבר סיכוני רעידות אדמה:

- א. עמידות מבנים בפני רעידות אדמה תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413 (על כל חלקיו ותיקוניו), כאשר לצורך חישוב ערך המקדם הסיסמי CD במבנים שאינם מושתתים בסלע היסוד הטבעי, יוצב מקדם תשתית בערך של  $s \geq 1.5$ .
- ב. עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע - תחוייב בדיקת עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע במסגרת התנאים להיתרי בניה בהכנת תכניות פיתוח למקבצי מגרשים בקנ"מ 1:500 שתאושרנה בוועדה המקומית. במסגרת תכניות פיתוח כאמור יערכו סקרים גיאוטכניים לבינוי, ובהתאם לממצאיהם יבוצעו סקרי תגובת אתר (סקר סיסמי) לקביעת ספקטרום התאוצות לתכנון מבנים.
- ג. תאסר בניית קומה מפולשת.
- ד. תכנון גיאומטרי של מבנים יעשה בהסתמך על חוות דעת מוקדמת של המהנדס האחראי לתכנון השלד באופן שיבטיח את עמידותם בפני תנודות סיסמיות. במבנים "מיוחדים" שאינם "סדירים" (אי רגולריים) כהגדרתם בת"י 413, יצורף לבקשה להיתר תצהיר המהנדס בנושא.

ה. מגבלות בנייה בתחום רצועה א' ובתחום ב' : בתחומים אלה לא ינתן כל היתר בנייה אלא בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6.9

9.2 השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח הבנייה.

9.3 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 על נספחיהן אשר יוגשו ע"י יחם תכנית מפורטת זו בלבד לאישור הוועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה. תכנית בינוי ופיתוח לביצוע של כל השכונה, קובעת מפלסי קרקע סופיים, מספר מירבי מפלסי כניסה לבניינים לפחות 50 ס"מ מעל מפלס המדרכה שלפני הכניסה גגות הבניינים, חתכים אופייניים של הרחובות והדרכים המשולבות. התכנית תלווה בתכנית פיתוח השטח שתכלול בין היתר תכנית נטיעות, עיצוב מדרכות ודרכים משולבות, חומרי בניה של קירות תמך וגדרות, עמדי תאורה ושילוט, תחנות אוטובוסים, מתקני אשפה ופסולת, הנחיות לביצוע פרגולות במגרשי חניה ובשטחים ציבוריים כולל מדרכות, הוראות והנחיות לתכנית פיתוח המגרש (ראה להלן). כל האלמנטים של הוט רחוב יהיו בהסכמה ובתיאום עם עיריית אילת.

9.4 בבקשה להיתר בניה יש לכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוכרז.





9.5 תנאי להוצאת היתר לפיתוח שטח התכנית יהיה פתרון ניקח בהחמאה לחרויה  
 אב לניקח המהווה מסמך מלווה לתכנית מתאר מס' 73/101/02/2. יש לדאוג  
 למעבר מי ניקח שטחים פתוחים מתחת מעברים מקורים בפניות המזרחיות של  
 מגרשים (65, 68,70)

9.6 הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות  
 התמרור.

9.7 תנאי להוצאת היתר- חובת התקנת מערכות מיזוג אוויר אשר יספקו קירור/חימום  
 לכל חלל הדירה. לא תותר התקנת מצננים או מערכות אחרות בחזיתות אלא  
 בחללים נסתרים. התקנת המעבים תעשה במדפסות השרות או בחלל נסתר אחר.

9.8 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת "נספח סניטרי".

9.9 התקנת מצללות (פרגולות) תותר כהגדרתן ובהתאם למפורט בתקנות התכנון  
 והבניה לעניין זה.

10. חניות

החניה בשטח התוכנית תהיה בתחומי המגרשים ע"פ תקן החניה של תכנית מתאר  
 אילת. ע"פ נספח הבינוי רוב החניות ישולבו מתחת בנינים ע"מ שתהיינה  
 מוצלות ומוגנות מהתנאים האקלימיים. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או  
 חומר שווה ערך עם מקומות לעצים ופרגולות להצללת המכוניות ע"פ הנחיות שיוכנו  
 לכך ע"י יועץ נוף ופיתוח, בנספח המנחה במיועד לכך.  
 באזור מגורים א' תינתן אפשרות להקמת סככות רכב (2) מקומות 15 מ"ר כ"א.  
 במגרשים שבהם יש יותר מייעוד אחד, כגון מגורים ומסחר, יש להפריד בין החניות,  
 כולל טעינה ופריקה. חניית כלי רכב בשטח פתוח במגרשים באזורי מגורים, תהיה  
 מוצלות ע"י מצללות בשיעור של 50% לפחות ממספר הדרוש לפי תכנית בניו ופיתוח  
 שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

11. חשמל ותקשורת

רשתות אספקת חשמל, תקשורת וטלוויזיה לסוגיהן תהיינה תת-קרקעיות  
 ותסופקנה לאזור ע"י החברות המיועדות לכך.  
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי  
 חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה  
 הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין קו החשמל לבין החלק  
 הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.  
 אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה  
 מהחברת החשמל - מגזח הדרום.





12. שלבי ביצוע:

(10) שנים מיום אישור תכנית זו.

13. הוראות פיתוח נופ:

13.1 לבקשות להיתר בניה במגרשים יצורפו תכניות פיתוח מפורטות בק.מ. 1:100. תכניות הפיתוח יתבססו על תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500, שיכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתכניות הפיתוח יפורטו גובהי מפלסי הפיתוח, כולל גובהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.



13.2 חיבור מערכות תשתית - חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.

13.3 מתקני גז דלק וכו' - מתקני הדלק, הגז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.

13.4 בחצרות פנימיות במבנים, באזורי מגורים ג', כפי שמפורט בתכנית הבינוי לביצוע, לפחות 12% מהחצר לא תהיה מרוצפת אלא ישתלו בה עצים, דשא, צמחיית תכסית, מתקני משחקים וכו' אשר יושקו במערכות השקיה אוטומטיות.

13.5 גינות וחצרות פרטיות - למירב דירות הקרקע יוצמדו גינות או חצרות פרטיות. הגינות הפרטיות יסומנו בתכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500.



13.6 בכל מקרה, תשמר חצר משותפת שימושית לכלל דיירי הבניינים בשטח של לפחות 7.0 מ"ר לכל דירה במגרש.

13.7 גדרות הבניינים בחזיתות המגרשים וכן גדרות בין חלקות או תת-חלקות יבנו ע"פ המפורט בתכניות בינוי ופיתוח. קירות תומכים וגדרות יהיו מאבן לקט גרניט אילת בגוון וורוד או אפרפר ע"פ כללים שיפורטו בתכנית בינוי ופיתוח.

13.8 מתקני אשפה ייבנו בגבולות החלקה (על קו בניין 0). פריסת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יוגשו לאישור הוועדה המקומית בתכנית הבינוי והפיתוח המחייבות בק.מ. 1:500 לכלל השכונה. מתקני האשפה באזורי הבנייה השונים, ימוקמו ע"פ תכנית פיתוח נוף השכונה, ויותאמו לדרישות התקנים ובמידת האפשר יכללו מכלים למחזור לפחות של פלסטיק, נייר ומתכות.



14. מערכות תשתית:

- \* כל מערכות התשתית יונחו באישור הרשויות המוסמכות.
- \* חיבורי מערכת המים, הביוב, הטלפון, החשמל (מתח נמוך וגבוה) הטלוויזיה, הדלק וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת - קרקעיים.
- \* מתקני אספקת גז לבניינים יהיו מוסתרים ומשולבים בהם או תת-קרקעיים.
- \* אנטנות טלוויזיה ו / או לוויין תהינה מרכזיות לפחות לכל מבנה או ע"פ החלטת הוועדה המקומית לגבי כלל השכונה.
- \* אזהרה: לאורך השבר הגיאולוגי (שבכביש מס' 3) יש לתכנן את מערכות התשתית התת קרקעית ויסודות המבנים ע"פ תקן ישראל לאזורי סיסמיים, באופן מהמיר ובהתחשבות מירבית בסיכוי לתנודות.
- \* רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר אילת.



15. אישורים:



קונס אדריכלים  
רח' החלוץ 25 ג'יר, שבע  
עיר עתיקה 84200  
טל 08-6237033 פקס 08-6277126

עורך התכנית

התכנית...  
מינהל מקרקעי ישראל  
פאני שעפרוסה  
מנהלת מתן היתר  
ראש ענף...  
27/11/23

22.12.03



לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
22.12.2003  
נתקבל

