

הועדה המועצה לתכנון  
מס' 256.90

תכנית מפורטת מס' 193/03/2

שכונת נווה מדבר ("בנה ביתך")

דף הסבר עקרונות תכנון ונתונים פרוגרמטיים.

השכונה המתוכננת ממוקמת באזור הצפוני של העיר ונתחמת ממזרח בדרך גולני מצפון וממערב בכביש עוקף אילת וצמודה לאיזור מגורים קיים מדרום.  
 בשכונה המתוכננת 131 יח' דיור חד משפחתיים וחד קומתיים עם גגות רעפים ואפשרות לעליית גג.  
 השכונה מתוכננת עם 2 כניסות ויציאות המחוברות לכביש טבעת פנימית שממנו מסתעפים רחובות משולבים עם אשכולות של יח' דיור. במרכז השכונה אותרו מגרשים למרכז השכונה הכוללים מבני ציבור, כתח גן ילדים וכתח מעון יום, מרכז מסחרי ומרכז ספורט.  
 המקלטים בשכונה יהיו ציבוריים וישמשו כמבנים רב תכליתיים, כך שבנוסף לתפקידם הבטחוני ישמשו כמועדוני נוער, חדרי חוגים וכו'. סוללת עפר ירוקה תגן אקוסטית וויזואלית על השכונה מכוון כביש עוקף אילת.  
 יח' הדיור כאמור מתוכננות כחד משפחתיים וחד קומתיים, כאשר בחזית הרחוב המשולב שהיא חזית הכניסה הרגלית והמוטורית לא יבנו גדרות והרחוב (המשולב) ופסי הירק יגיעו עד פתחי וקירות הבתים.  
 בצדדים ומאחור וכן גם כלפי כביש הטבעת יבנו גדרות שיתחמו בדרך כלל את האיזור הפרטי של חצרות הבתים.  
 הפניות הבתים יתחשבו באקלים האזורי ויופנו ככל האפשר לנוף הים.

רשם  
אדריכל טיטו.

**עיריית אילת**  
אגף מהנדס העיר  
דאר נכנס  
12-06-1965

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 192/03/2  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15.6.65  
סמנכ"ל לתכנון

משרד הפנים מחוז הדרום  
הפקדת תכנית מס. 192/03/2  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11.6.65  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 192/03/2  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3843  
מיום 21/9/65

הודעה על הפקדת תכנית מס. 192/03/2  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3843  
מיום 10.11.65

21.6.90

הועדה הממונה לתכנון  
מקבל בתאריך

-1-

מרחב תכנון מקומי אילת  
תוכנית מפורטת מס' 193/03/2  
שכונת נוה מדבר ("בנה ביחך").

מחוז:	הדרום
נפה:	באר שבע
עיר:	אילת
שכונה:	א' (303)
גוש:	40052 (חלקי) לא מוסדר, 40069 (חלקי) לא מוסדר.
שטח התוכנית:	158.85 דונם.
קנמ:	1:1250

421.690

מרחב תכנון מקומי אילת  
תוכנית מפורטת מס'  
שכונת נוה מדבר ("בנה ביתך").

מחוז:	הדרום
נפה:	באר שבע
עיר:	אילת
שכונה:	אי (3183)
גוש:	40052 (חלק) לא מוסדר, 40069 (חלק) לא מוסדר.
שטח התוכנית:	158.854 דונם.
תשריט:	התשריטים המצורפים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התוכנית.
גבול התוכנית:	הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
תחולת התוכנית:	התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף בק"מ.
היזם:	עיריית אילת.
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל.
המתכנן:	טיטו נ.ס. אדירכלים רח' צל הגבעה 19 ר"ג טלפון: 780 515 - 03. מס' רישיון: 18768.
תאריך:	נובמבר 1989.

21.6.90

1. שם התוכנית  
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 193/03/2 להלן התוכנית.
2. מסמכי התוכנית  
התוכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית (להלן התשריט).
3. כפיפות לתוכנית  
על תוכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתוכנית מתאר 101/02/2 המקומית לאילת (להלן "תוכנית מתאר"), לרבות שינוי מס' 33/101/02/2 ושינויים אחרים שיאושרו מזמן לזמן. תוכנית זו מבטלת תוכנית מס' 24/135/03/2.
4. יחס לתוכניות אחרות  
תוכנית זו כפופה לתוכנית בנין ערים מס' 33/101/02/2.
5. מטרות התוכנית:  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים א' (בנה ביתך) בניני ציבור ומסחר.
6. ציונים בתשריט  
על פי המצויין במקרא בתשריט.
7. רשימת תכליות
  - א. שטח למגורים - ישמש לבניית בנייני מגורים חד-משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 11 להלן.
  - ב. שטח ציבורי פתוח - ישמש כשטחים ירוקים, גינות ציבוריות פתוחות, ושבילים להולכי רגל.
  - ג. שטח מסחרי - ישמש להקמת מבנה חנויות ושימושים מסחריים אחרים ולשטחים לחנייה פרטית ללקוחות ולפריקה וטעינה כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
  - ד. שטח למבנה ציבור - ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה ציבורית אחרת, לשימוש הקהילה ובאישור הועדה המקומית.
  - ה. שטח לספורט - ישמש למרכז ספורט מקומי כולל מתקנים, מבנים ומגרשי ספורט, חניה פיתוח וגינון.
  - ו. שטח לדרכים וחנויות - ישמש לכבישים וחנויה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: חקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מתקני אשפה וכדומה.
  - ז. שטח לדרך משולבת - ישמש למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית וכן ישמש למקומות חניה לכלי רכב.
8. חלוקה ורישום
  - א. חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תוכנית המדידה.
  - ב. הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב', וירשמו על שם הרשות המקומית.
9. חנאים לבניית מגורים
  - א. שטח המגרש - שטח המגרש יהיה על פי הרישום ברשימת המגרשים בתשריט, (ראה טבלה בסעיף 19).

421.6,90

- ב. מספר קומות - למבנה תהיה קומת מגורים אחת. יותך הפרש של עד חצי מפלס בקומת המגורים לא תותר בניית מרתף, תותר עליית גג על פי המפורט בסעיף ד' להלן.
- ג. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל של המבנה יהיה 6.5 מ'. הגובה המירבי הכולל המותר ימדד ממפלס ה- 0.00 הנמוך ביותר המסומן בתוכנית בינוי ועד נקודת השיא של גג הרעפים.
- ד. עליית גג - תותר עליית גג עד שטח של 30 מ"ר שטח זה יכלל בשטח הבנייה למגורים. השטח שגובהו מתחת ל- 2.0 מ' בעליית הגג לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה.
- בנין עם עליית גג יעמוד במגבלות גובה המבנה כמצויין בסעיף ג'.
- ה. שטח בניה מותר - שטח הבניה המותר למגורים הינו 35% משטח המגרש. השטח הנ"ל כולל מרפסות מקורות ושטחים פתוחים מקורים, (למעט פרגולות) וכן מחסנים, להוציא מוסך לרכב, משולב במבנה עד לשטח כולל של 35 מ"ר.
- ו. בליטות והצללות - בליטות, הצללות וכרכובים עד עומק של 120 ס"מ לא יכללו בשטח הבניה המותר למגורים.
- ז. מוסך - מוסך עד 2 כלי רכב יהווה חלק מן המבנה ובמסגרת קוי הבנין. החניות ימוקמו מול הדרך ובמרחק של לפחות 5.0 מ' מגבול המגרש. בשטח שבין גבול המגרש וחזית המוסך תתאפשר חניה של 2 כלי רכב נוספים.
- מוסך עד לשטח כולל של 35 מ"ר לא יכלול באחוזי בניה.
- ח. מבנה עזר - לא יותר מבנה עזר בשטח המגרש שלא במסגרת במבנה הראשי וכחלק בלתי נפרד ממנו. שטח מחסנים יהיו כלולים בחישוב השטח לבניה למגורים.
- ט. פרגולה - תותר פרגולה צמודה לשטחי המגורים. פרטי הפרגולה יהיו אחידים בשטח התוכנית ויוגשו לאישור עם טיפוסים הבתים. מיקום הפרגולות יוגש אף הוא לאישור הועדה.
- י. מרווחי הבניה - לפי תוכנית בניה מחייבת באישור הועדה המקומית.
- יותר קו 0 צדדי אחד של המבנה ובכפוף להתניות התוכנית. יותר קו 0 צדדי לחלק המבנה המיועד לחניה או לחדר המשק. יותר קו בנין 0 צדדי למקלטים.
- לא יותר בניה אחרת מכל סוג שהוא במרווחי הבניה למעט קירות תומכים ומעקות גנניים שגובהם אינו עולה על 2.00 מ'. ובבריכות שחיה כאמור בסעיף י"א להלן.
- תותר הבלטת ארגזי רוח, כרכובים ואלמנטי הצללה עד 0.90 מ' מעבר לקוי הבנין, בכפוף לאישור <sup>המהנדס</sup> המהנדס.
- יא. בריכת שחיה - בריכות שחיה לא מקורות יותרו מחוץ לקוי הבנין, אך בתחום השטח שיוקצה ויאושר לכך במסגרת תוכנית הבינוי. מתקני עזר, משאבות, מסננים, וכיוצ"ב לבריכות שחיה יוסתרו בתוך מבנה או מתחת לקרקע שבסמוך.
10. תנאים לבניה בשטח מסחרי
- א. שטח הבניה המירבי המותר למבנה מסחרי הינו 400 מ"ר - מס' היחידות לא יעלה על 4 יחידות.
- ב. שטח יחידה מסחרית אחת לא יפחת מ- 30 מ"ר.
- ג. לא יותרו מבני עזר מחוץ למבנה המסחרי.
- ד. המבנה יהיה חד קומתי, אך תותר בנית יציע ביחידות המסחריות בהתאם למגבלות "תקנון התכנון והבניה" (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1970.
- ה. שטחים לחניה, פריקה וטעינה יאושרו במסגרת תוכנית הבינוי, ובתחום המגרש.

21.6.90

11. תנאים לבניה בשטח לספורט  
א. שטח חכסית לא יעלה על 15% משטח המגרש.  
ב. יותרו מרחפים בתחום מרווחי הבניה המותרים.  
ג. מרווחי הבניה יהיו על פי המצויין בתוכנית הבינוי.
12. תנאים לבניה בשטח לבניני ציבור  
א. שטח בניה לכתח גן וכתח מעון בהתאם לתקן משרד החינוך.  
ב. תנאי הבניה של מבני הציבור יאושרו במסגרת תוכנית הבינוי.  
ג. מבני הציבור יהיו חד קומתיים.  
ד. המקלטים יוגשו לאישור ראשוני במסגרת הבינוי, ולאחר תאום עקרוני של שלטונות הג"א.
13. תנאים להוצאות היתר בניה  
א. אישור תוכנית בינוי לכל שטח התוכנית הינו תנאי מוקדם להוצאות היתרי בניה.
14. מתן הקלות  
נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק ועפ"י סעיף 63 7 בחוק) כי זכויות הבניה שעפ"י התוכנית, ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי נכרת, וכל תוספת קומות ו/או תוספת גובה בניה, ו/או הקטנת הרווחים, ו/או הגדלת שטח הבניה ו/או הגדלת מספר יחידות הדיור שלא בהתאם לתוכנית, תיראה כסטיה ניכרת במשמעותה (עפ"י סעיף 1(1) לתקנון התכנון והבניה - סטיה ניכרת מתוכנית תשכ"ז 1967).
15. עיצוב ארכיטקטוני  
א. צורת הגג - לפחות 60% מסה"כ שטחי הגגות של כל המבנה יבוצעו כגג רעפים. יתרת הגגות שהטוחים יתוכננו כך שיוכלו לשמש כמרפסת גג. גובה המעקה בגג השטוח לא יעלה על 2.00 מ' ולא יפחת מ- 1.10 מ' ממפלס המרפסת, וזאת במסגרת מגבלות גובה הבניה.  
מרפסת הגג תתוכנן באופן שתבלע במסגרת גג הרעפים ובכל מקרה לא יותר מעקה קיר ביותר מצד אחד של המרפסת.  
לא יותר, בגג המשופע, שימוש בכיסוי שאינו רעפים.  
שיפועי הגג לא יפחתו מ- 30% ובהתאם לטיפוסים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.  
ב. חומרי קירות חוץ - הגימור של קירות החוץ יהיה מהחומרים הבאים או משילובם: טיח חלק לבן, אבן טיבעית, לבני סיליקט, או כל חומר שיאושר ע"י הועדה המקומית. יוצר שילוב חומרי ציפוי נוספים באישור המהנדס ובתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח חזית כלשהי. בכל מקרה, צורת הגימור ואחידות הטיפול בחזיתות, יניחו את דעתם של הועדה המקומית מבחינת העיצוב.  
ג. גדרות-חזית המגרשים הפונה לרחוב המשולב תהיה ללא גדרות. יותרו גדרות בקווי מגרש צדדיים ואחוריים מעץ או מחומר אחר באשור הועדה המקומית עד גובה 2.00 מ' ממפלס הקרקע הנמוך, ראה סקנצה מצ"ב.  
ד. קירות תומכים - הקירות התומכים יוצגו בתוכנית לבינוי לקבלת אישור. התוכנית תכלול את פרטי הקירות התומכים כולל מפלסים של הקירות והקרקע ומימדי הקירות.
16. מתקנים  
א. דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.  
ב. מצננים - המצננים יוסתרו באופן שישיע את רצון הועדה המקומית.

21.6.90

- ג. אנטנת טלויזיה - לא תותר התקנת אנטנת טלויזיה פרטית על מבני השכונה. המבנים יחוברו אל אנטנה מרכזית בהולכה תת קרקעית. מיקום האנטנה המרכזית, גובהה ופרטיה יוגשו לאישור במסגרת תוכנית הבינוי.
- ד. מעקות בטיחות - במגרשים נמוכים מהכביש, בהם הדיירים מקימים קירות תמך התומכים את הכביש ומערכותיו - חלה במקרים אלה חובה על הדיירים לדאוג להקמת מעקות בטיחות לאבטחת ההולכים במדרכות הסמוכות. עיצוב מעקות אלה ופרטי הביצוע שלהם יוגשו לאישור במסגרת תוכנית בינוי.
- ה. מתקני תליית כביסה - מתקן תליית כביסה ימוקם במגרש על פני הקרקע ובאופן שאינו נראה מרשות הרבים ובצורה אסתטית אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.
- ו. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, יוסתרו מרשות רבים ומיקומם יאושר ע"י המהנדס.
- ז. חיבורי מערכות תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, חקשורת, וכו' יהיו במקומות כמסומן בתשריט וע"פ ההוראות המפורטות של החברה המפתחת ומתכנני האתר, כל הולכת התשתיות תהיה תת קרקעית.
- ח. מערכות תשתית ציבוריות דרך מגרשים לבניה - במידה ויהיה הכרח להעביר מערכות תשתית ציבוריות (ניקוז, ביוב, מים וכיוצ"ב), דרך מגרשים, לבניה, תחוכנן המערכת באופן שחגרם פגיעה מינילית לבעלי הזכות במגרשים ובאופן שחאפשר פעילות אחזקה לפי הנדרש. תוואי מערכות אלה חייב אישור במסגרת תוכנית הבינוי. לאחר האישור הנ"ל יהיה חייב בעל הזכות המגרש כנ"ל, לאפשר ביצוע העבודות הנדרשות בהקשר למערכות אלה כולל ביצוע עבודות אחזקה שוטפות בתחום המגרש.
17. מקלטים  
המקלטים יהו שכונתיים, ודו תכליתיים, לשימושי הקהילה, הכל עפ"י הנחיות הג"א ואישור הועדה המקומית.
18. תאריכי ושלבי ביצוע  
התוכנית תבוצע חוץ 3 שנים.

21.6.90

הערות	קוי בנין		זכויות בניה	מס' קומות	מס' יח' ירוק	מגרש מינימלי	מספרי המגרשים	שטח כ- %	שטח כדונם	סימון בתשריט	אזור	מס' סד'
	אחורי	צדדי										
במקרה של בית דו משפוחתי יותר קו 0 משותף.	4	4	4	1	1	450	מ-1 עד 131.	53.42	84.864	כתום	אזור מגורים א'	.1
	4	0	4									
גובה 0.00 ± יקבע לפי תוכנית בנייה מאושרת.	3	0	3	1			503	0.84	1.339	חום מוחתם בחום.	אזור לבנייה ציבור	.2
				1			450	5.11	8.120	ירוק מוחתם בחום.	אזור ספורט	.3
מאושרת.	3	0	50%	1			502	0.95	1.515	אפור מוחתם אפור כהה	אזור מסחרי	.4
				1			מ-200 עד 204	1.12	1.779	כתום עם פסים אלכסוניים	שטח פרטי משותף למקלטים	.5
	3	0	15%				501	0.26	0.411	אפור עם קוים כסוף-אלכסון	מתקן הנדסי (כירוב)	.6
								6.28	9.981	ירוק	אזור ציבורי פתוח ושכילים	.7
								32.01	50.842	אדום - מוצע ספיה - קיים ירוק פסים אלכסוניים אדום	דרכים חניות ורחובות משולבים.	.8
								100	158.851		סה"כ	.9

421.6.90



החתימות:

יזם התוכנית:

בעלי הקרקע:

המתכנן:

טיטון נ.ס. - אדריכלים  
רח' של הגזע/19, רמת גן  
טלפון 578 08

11.6.90

חאריך: נובמבר 1989.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר

**אילת**

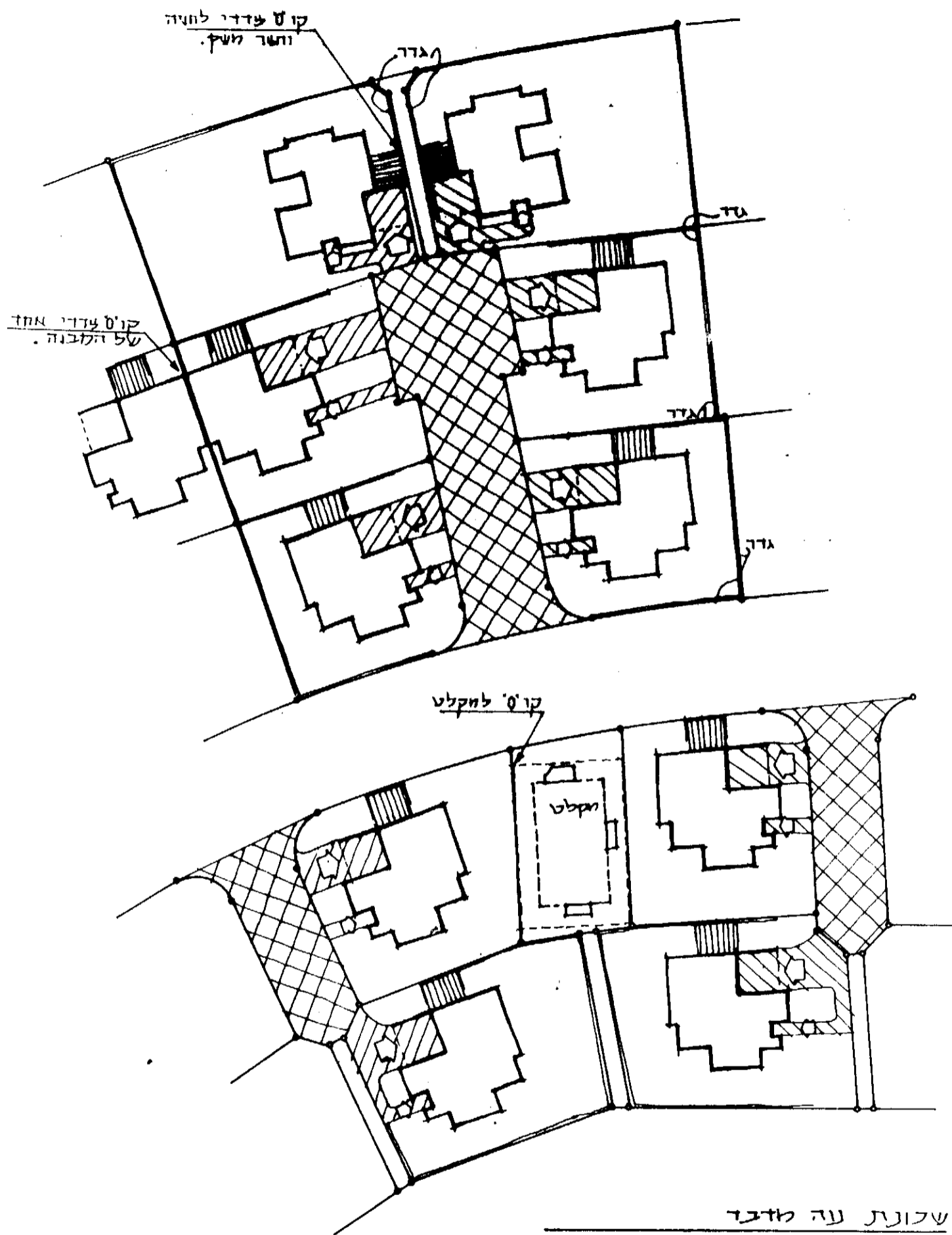
הומלץ ע"י הועדה בישיבתה מס' 2/90 (8)

מיום 21.1.90

בתנאים

מחנדים יוני

21.6.90



שכונת ענה לדבר  
 תכנית גדות עקרונית  
 ודוגמאות לקו"ס צדדי

21.6.90