

התכנית
אישור

22 OCT 1989
EHP/TBA

עיריית אילת
אגף מהנדס העיר
דאר נכנס
25-10-1989
לטיפול
המנהל

מרחב תכנון אילת

תכנית ב.ע.מפורטת מס 185/03/2

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 125/03/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.8.89 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 125/03/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3789
מיום 25.10.89

הועדה המחוזית לתכנון
9.11.89 בתאריך

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 125/03/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.9.89 להקליף את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 125/03/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3789
מיום 25.10.89

29.10.89

1. שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס 185/03/2
2. תחולת התכנית תכנית זו תחול על הקמט התחום בקו כחול כהה בתשריט מס _____ (להלן התשריט) הכולל חלק מרובע הנקרא בתכנית המתאר מ 6 בין רחובות מס: 29, 25. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ומבוסס על דקע מפה טופוגרפית. (כל השמחים נמדדו גרפית על התשריט)
3. מסמכי התכנית תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט המצורף לתכנית) ונספח בינוי לא מחייב ליחידות תכנון.
4. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית שטח התכנית כ 65.500 דונם.
6. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל, באר שבע ת.ד. 233. טל 057 32202
7. יזם התכנית עיריית איכת.
8. המתכנן דני שורף-אדריכל לכיש 3 תל אביב טל. 03-247827
9. מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים על ידי:
 - א. קביעת יעודי קרקע: אזור מגורים מיוחד,
 - אזור מסחרי, שטח לבניני צבור, שביט להולכי רגל
 - ב. התווית דרכים כולל דרכים משוכבות וחניות.
 - ג. קביעת שמושים תכליות ומגבלות בנייה
10. יחס לתכניות אחרות תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס. 101/02/2 על שנוייה.
11. תקנות הבניה
 1. הבנייה בתחומי המגרשים תהיה לפי קוי בנין על-פי המסומן בתשריט ומצוין בתקנון.
 2. כא תותר פתיחת חנונות או דלתות לכוון מגרש שכן אלא אם כן יהיה מרווח צדדי של לפחות 3.0 מטר
 3. תותר פתיחת פתחים לשטח צבורי (רחוב וכד), בכל מרווח
 4. תותר בניית גדר אטומה על גבול מגרש ובתנאי שגובהה לא יעלה על 1.80 מ' מעל למפלס הכניסה לאחד משני הבתים השכנים. (הגובה ביניהם) חלק גדר המהווה חלק מבנין לא יוגבל בגובהו.
 5. מספר קומות בנין לא יעלה על 2 כמעט מרתף. כל הגגות בתחום התכנית יהיו גגות רעפים. גובה מירבי לגג הרעפים לא יעלה על 7.50 מ' מעל גובה הכניסה הקובעת לבנין. גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.00 מ' מעל מפלס מרכז השביט הכביש הדרך המשוכבת, שמוכ מרכז חזית החלקה.

6. שטח גג הרעפים לא יפחת מ 60 % משטח הקומה העליונה ביתרת השטח יותר שמוש כמרפסת גג. מרפסות פתוחות לא יכללו באחוזי הבנייה. כל המתקנים הטכניים : מיזוג, דוד חמום, מיכל מים רזרבי וכד' יותקנו בתוך חלל גג הרעפים קולטי שמש יותקנו בשכיבה על פני הרעפים.

7. התכנית חולקה ליחידות תכנון על פי המסומן התשריט ומצוין בתקנון. (סעיף 11.16)

8. חנייה - לכל יח"ד יוקצה 1.5 מקומות חנייה. החניות יחושבו לכל יחידת תכנון (מבנן) בנפרד. ויהיו בתחומי יחידות התכנון. החנייה תנתן בכל חלקה בהתאם לתקן החנייה של העיר איכת. שטח מקום חניה חנייה לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד ויחושב בנוסף לשטחי הבנייה המותרים. תותר חנייה תת-קרקעית ו \ או עילית ובתנאי שמבנה החנייה יבוצע על-פי תכנון שיאושר ע"י מהנדס העיר וישתלב בתכנון הכללי של המבנן. לא תהיה גישה כחלקות מרח ששט הימים או רח, ירושלים השכמה, הגישה תהיה מהרחובות המשולבים או מהרחובות ההיקפיים שממזרח ומדרום בלבד.

9. מתקני סלוק האשפה יהיו בתחומי המגרשים. הועדה המקומית תורשה לחייב בניית מתקני אשפה משותפים כמספר חלקות משנה. המתקנים יהיו מוסתרים ומאוררים והמסתורים יבנו מחמרים עמידים ורחיצים

10. היתר בנייה לבנינים דו או רב משפחתיים או טוריים ינתן רק עם הגשת תכנון ועצוב אדריכלי כולל המתאים לאזור ומתואם עם התכנון הכללי באשור הועדה המקומית.

12. שטח חלקה מינימלית ליחידה חד משפחתית יהיה 230 מ"ר שטח יחידת דיור לא יפחת מ 75 מ"ר

13. במגרש מס 1 תותר בניית מרתף ושטחים כלליים לשרות משותף של הדיירים. בהתאם לסעיף 11.14 אך לא יותרו בשטחים אלה כל שמושים מסחריים. תכנית הבנוי והחנייה כחלקה זו יתואמו עם משרד התחבורה.

14. חנייה, אחסנה, ומקלט יורשו לבנייה במרתפים ובתנאי שלא יחרגו מגבולות הבנין במגרש על כל קומותיו ושטחים לא יעלה על שטח מקלט תקני מאושר+שטח חניה (מקום חנייה אחד ליח"ד) +10% משטח המגרש. שטח המרתף יהיה בנוסף לשטח הבנייה המותר יותר אורור המרתפים ע"י אורור טבעי, בתנאי סעיף 11/5 בתקנות אלה.

15. דרכים משוכלבות תבנינה מאבן משולבת עם גבנונים להאטת מהירות הנסיעה. רחב הדרך לא יקטן מ 10.00 מטר (כולל שטח פרטי לזיקת הנאה לצבור). על-פי החתך המסומן בתשריט.

16. תכנית בנוי ותכניות עצוב אדריכלי אחיד ליחידות תכנון A (מגרש מס 1) B (מגרשים מס 2,3), C (מגרשים מס 4,5,6) D (מגרשים מס 7,8,9,22) E (מגרשים מס 10,11,12). יוגשו לאשור הועדה המקומית עם הגשת הבקשה להיתר בנייה. בתאום עם המתכנן. בתכנית זו ייקבעו כל עקרונות הפתוח, הסביבתי המתואם בין המגרשים.

17. תותר הבקשה הקומה השנייה כזיז (ללא עמודים) מעל דרך משולבת ב 1.00 מ" בתנאי:
 1. גבה ראש מינימלי של הדרך לא יפחת מ 4.0 מ'
 2. תבנה פרגולה מעל הדרך המשולבת נשענת על הבנינים משני צדיה.
 על-פי החתך המסומן בתשריט.

18. מיקום מתקנים משותפים כמו אנטנות טלוויזיה, חנייה לאורחים, מקלטים, מתקני אשפה וכד' ייקבעו בתכנית הבנוי.

19. אמר המבנים כמגורים יהיה שיח אקריכי חלק או חומר עמיד דומה. למבנים צבוריים ולמסחר יהיה אמר המבנה אבן נסורה פסיפס או קרמיקה לפי תקן ישראלי

12. חניות ומתקנים טכניים

חניות ומתקנים טכניים וכו' חצרות פנימיות פתוחות לא יכללו בשטח הבנייה המותר.
 החנייה לאזור מסחרי (מגרש מס' 18) תהייה צמודה לרח' נחשון (הרחוב ההקפי המזרחי) כניסות ויציאות מחנייה זו יהיו רק דרך רחוב זה.

13. הועדה המקומית

הועדה המקומית תורשה להכניס שנויים קלים בתכנית הבנוי כאמור בסעיף 11 בסעיפי משנה שונים, שלא משנים זכויות ומגבלות בנייה.

14. הפרשות לצרכי צבור

העירייה תתפוס חזקה בשטחים המסומנים כדרכים מסוגים שונים שביילים להולכי רגל ש.צ.פ. וכד' לאחר שירשמו כחוק ע"ש עיריית איכת בלשכת רשום המקרקעין, וזאת לאחר אמר בצוע עבודות הפתוח.

15. עבודות פתוח א.

עבודות הפתוח בשטחים הפרטיים והציבוריים יבוצעו ע"י היזמים ועל חשבונם ע"פי תכניות פתוח מפורטות שיאושרו ע"י מהנדס העיר

אין לעקור עצים קיימים ללא תאום מראש עם העירייה ועם המתכנן. על כל עץ שייקד ללא אשור וראו תאום עם מהנדס העיר ישולם קנס בשעור 1500 דולר או שווה ערך. אמר בצוע עבודות הפתוח יהווה תנאי לקבלת מופס 4 תקנה 5 לאיכלוס המבנים.

ב. כל מערכות התשתית (חשמל מים ביוג טלפון וכד') יהיו תת קרקעיות ויבוצעו ע"י היזמים ועל חשבונם ע"פי תכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. ויחולבו למטעפים שיסופקו ע"י העירייה בתחום התכנית.

16. חשוב אחוזי בנייה

נוהל חשוב אחוזי הבנייה לצורך מתן היתרי בנייה יהיה על-פי נהל עיריית איכת.

17. זמן הבצוע

7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

08.11.89

טבלת שטחים קיים

מספר חלקה	שטח חלקה במ"ר	% מהשטח הכללי	מספר יחידות	ייעוד
1	13780	21.06	37	אזור מגורים לפי תכנית מתאר
2	30681	46.88	138	אזור מגורים לפי תכנית מתאר
3	13250	20.25		ש.צ.פ. לפי תכנית מתאר
7	6200	9.47		דרך מוצעת
8	1529	2.34		דרך מוצעת
סה"כ	65440	100.00	175	

טבלת שטחים מוצע

י"ח חכונ	מגרש מיט	שטח	סמון בתכנית	יחידות	מספר חסות	ז' בניה מותר	ז' מותר סה"כ	ייעוד	תאור
A	1	14925	סמון במסגרת אדום	75	2	25 % מקס.	40	אזור מגורים מיוחד	עמותת חצצה נתיב חצרים - מסד שוח
B	2	1362	סמון במסגרת אדום	6	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
	3	1292	סמון במסגרת אדום	5	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
C	4	945	סמון במסגרת אדום	4	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
	5	2300	סמון במסגרת אדום	10	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
	6	1335	סמון במסגרת אדום	5	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
D	7	256	סמון במסגרת אדום	1	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
	8	3948	סמון במסגרת אדום	17	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
	9	4130	סמון במסגרת אדום	18	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
E	10	1201	סמון במסגרת אדום	5	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
	11	3213	סמון במסגרת אדום	14	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
	12	3502	סמון במסגרת אדום	15	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
	13	156	ידוע עם קיום טכניליים באדום					שביל להולכי רגל	
	14	123	ידוע עם קיום טכניליים באדום					שביל להולכי רגל	
	15	907	אדום וידוע למדגין					דרך משולבת	
	16	875	אדום וידוע למדגין					דרך משולבת	
	17	1976	אדום וידוע למדגין					דרך משולבת	
	18	2730	אדום במסגרת אדום		1	50% מקס.	50	אזור מסחרי	מסד א' משרדים או פדום לפי ת. בני
	19	5415	אדום וידוע למדגין					דרך משולבת	
	20	416	חום		1	50% מקס.	50	שטח לבניית צביר	
	21	72	ידוע עם קיום טכניליים באדום					שביל להולכי רגל	
D	22	2450	סמון במסגרת אדום	10	2	30 % מקס.	50	אזור מגורים מיוחד	מדי קטג' על מגרש פריים
	23	65	ידוע עם קיום טכניליים באדום					שביל להולכי רגל	
	24	1237	אדום וידוע למדגין					דרך משולבת	
	25	75	ידוע עם קיום טכניליים באדום					שביל להולכי רגל	
	26	109	ידוע עם קיום טכניליים באדום					שביל להולכי רגל	
	27	532	אדום וידוע למדגין					דרך משולבת	
	28	1529	חום בדר					דרך פיימ	
	29	6275	חום בדר					דרך פיימ	
	30	472	אדום					דרך מוצעת	
	31	1607	אדום					דרך מוצעת	

22 OCT 1989

סריח	65440.00 מ"ר	185 יחיד
------	--------------	----------

כל קוי הבנין בתכנית יהיו ס' למעט המסומן בסמלי הדרכים בתשרים

שטח בניה מותר במדורף ראה תקנון
גובה מקסימלי ראה תקנון

עיריית איילת

יוזם התכנית:

מ.מ.י.

בעל הקרקע:

אדריכל דני שורא

המתכנן:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
אילת

דני שורא
מנכ"ל
03-247827

הומלץ ע"י הועדה בישיבתה מס' (7)8/88

11.5.88

מיום

בתנאים

יו"ר

מזכיר