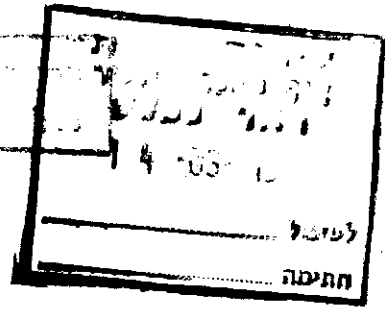


תקנון

21.3.90



מרחב תיכנון מקומי אילת

תוכנית מתאר מס' 35/101/02/2
שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/2
ותוכנית מפורטת מס' 1/146/03/2

1. שם התוכנית: תוכנית מתאר מס' 35/101/02/2 שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/2 ותוכנית מפורטת מס' 1/146/03/2
2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התוכנית.
3. מסמכי התוכנית: 11 דפי הוראות לתוכנית (תקנון) תשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתוכנית נספחי בינוי ופיתוח והמלצות לתכנון בתנאי אקלים אילת - מנחים בלבד
4. שטח התוכנית: שטח התוכנית כ- 400.0 דונם.
5. גושים חלקות: 40073, וחלק מ-40048 לא מוסדרים.
6. יוזם ומגיש התוכנית: ועדה מקומית אילת, משרד הבינוי והשיכון.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התוכנית: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. בשיתוף אדריכל י. כנורי.
9. תאריך: 1.4.89, 10.4.89, 1.5.89, 15.5.89, 28.5.89, 4.7.89, 7.7.89, 12.11.89, 16.6.89, 5.3.90

/...

717/KI

18.3.90

מטרת התוכנית הינה:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינוי תוכנית
מתאר 101/02/2 ותוכנית מפורטת 1/146/03/2 מבחינת יעודי
קרקע, קביעת תחומי מיבננים קביעת הוראות והגבלות בניה.

11. כפיפות התוכנית:

על התוכנית תחולנה הוראות תוכנית המתאר של אילת 101/02/2
על תיקוניה, ותוכנית מפורטת 1/146/03/2.
במיקרה של סתירה - הוראות תוכנית זו מכריעות.

תכליות ושימושים

20. דרכים:

השטחים הצבועים אדום הינם דרכים בתיכנון.
השטחים הצבועים - חום - הינם דרכים מאושרות.
השטחים הצבועים אדום - ירוק לסירוגין הינם דרכים משולבות.
השטחים המסומנים בקו אדום אלכסוני הינם דרכים לביטול.

- 20.1 רוחב זכות הדרך וקו הבנין כמופיע בתשריט.
- 20.2 כל המדרכות וכל הדרכים המשולבות ירוצפו
באבנים משתלבות.
- 20.3 כל הדרכים והרחובות המשולבים המסומנים בתשריט הינם
ציבוריים.

21. ש.צ.פ.:

השטחים הצבועים ירוק - הינם שטחים צבוריים פתוחים.
התכליות המותרות בהתאם לתוכנית המתאר של אילת מס'
35/101/02/2.

- 21.1 פיתוח השטחים הצבוריים יעשה עפ"י תוכנית פיתוח בתאום
ובאישור הועדה המקומית.
- 21.2 אזור נחל שחמון (E) יהווה ש.צ.פ. כלל עירוני - לא תותר
בו בניה מכל סוג שהוא, יותר מעבר תשתיות הנדסיות, שביל
ברוחב מכסימלי של 4 מ' לתחזוקה וכן עבודות דיפון.
בהתאם לתוכנית מפורטת.

22. עתיקות:

המימצאים הארכיאולוגיים אשר נתגלו באתר מע-7 יועברו לאתר
אחר בתאום עם משרד החינוך והתרבות אגף עתיקות ומוזיאונים
ומהנדס העיר אילת.

/...

23. שטח למבנים ציבוריים:

- השטחים הצבועים חום תחום חום כהה הינם שטח למבנים ציבוריים.
- 23.1 זכויות הבניה בהתאם לטבלה המצורפת.
 - 23.2 ניתן לשנות שמוש במגרשים בהתאם לשמושים המותרים ע"י הועדה המקומית.
 - 23.3 הנחיות לעיצוב המיבנים, חומרי גמר וכד' בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית.
 - 23.4 החניות למבני הציבוריים (במידה ונדרש ע"פ תקן החניה) יהיו בתחום כל מגרש ומגרש לפי תקן החניה של תוכנית מיתאר אילת.
 - 23.5 במגרשים מס' 17 או 13 יותר השימוש לצרכי תחבורה ציבורית- בתאום עם משרד התחבורה ובאשור הועדה המקומית.

24. אזור מסחרי:

- השטח הצבוע באפור תחום אפור כהה הינו - אזור מסחרי.
- 24.1 זכויות הבניה בהתאם לטבלה המצורפת.
 - 24.2 הנחיות לעיצוב המיבנה - חומרי גמר וכד' בהתאם לתוכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית.
 - 24.3 החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן הבניה של תוכנית מתאר אילת.

25. תשתיות:

- כל התשתיות בתוך האתר יהיו תת-קרקעיות. הכוונה לצנרות חשמל, תקשורת, מים ביוב, גז וכד'.
- 25.1 מהלך התשתיות תוכנן לאתר מע-7 בשלמותו. על היזמים לתכנן ולתאם את מהלך התשתיות בתחום המיבנן שברשותם - עם תיכנון התשתיות הכללי.
 - 25.2 במידת הצורך תותר מעבר תשתית תת-קרקעית בתחום המגרשים הפרטיים בתאום עם מהנדס העיר.
 - 25.3 לא יובטחו חיבורי ביוב גרויטציונליים ליחידות סניטריות שמתחת למפלס הכניסה.

26. חניות:

- מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה של תוכנית מתאר אילת.

27. עבודות עפר ופיתוח:

- עבודות העפר מתוכננות לאתר מע-7 בשלמותו. על היזמים להגיש תוכנית בינוי מפורטת למיבנן או למיבננים מתואמת עם תוכניות עבודות העפר ועם החתכים האופייניים המופיעים בנספח הפתוח.

/...

717/KI

Q 18.3.90

28. הפקעות:

השטחים בתוכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית אילת ללא תמורה.
היטלי השבחה יוטלו כחוק.

29. השבחה:

מע- 7 מחולק ל-8 מיבננים A, B, C, C1, C2, D, D1, D2 המותחמים בתשריט בקו שחור.

30. מיבננים:

30.1 הועדה המקומית רשאית לחלק את המיבננים לחלוקות מישנה של תתי מיבנן, ובתנאי שהחלוקה תתאים לתיכנון עבודות העפר, מהלך התשתיות, אופי הבנינים וכד'.

31. נספח בינוי: נספח הבינוי המצורף משמש כהנחיה בלבד ומציג את כוונת המחכנן.

32. תנאים להוצאת היתרי בניה:

תנאי לקבלת היתרי בניה הינו: הגשה ואישור הועדה המקומית של תוכניות בינוי ופיתוח מפורטות לתחום המיבנן או התת מיבנן של כל יזם ויזם.

32.1 היזם רשאי להציג תוכנית בינוי שונה מהמוצע ובתנאי שהתוכנית שומרת על סה"כ הזכויות ויעודי הקרקע שבתשריט ובתקנון וכן שתוכניתו תתואם עם הדרכים הראשיות, עבודות העפר והתשתיות המתוכננות לכל אתר מע- 7.

33. אזור מגורים א':

השטחים הצבועים בכתום מהוים אזור מגורים א' - צמודי קרקע.
33.1 באזור הנ"ל תותר בניית יחידות חד משפחתיות, דו, תלת, ארבע, עד מקסימום חמש יח"ד בטור וכן 2 יח"ד במבנה מדורג עד מקסימום 5 מיבננים בטור.

33.2 במיבנן A - באזורים הצבועים כתום יהיה אפשר לתכנן בנוסף למגורים: דרכים משולבות, מעברים לנקוד ולמעבר תשתיות ומקלטים צבוריים - במקרה דנן, הרחובות המשולבים יהיו רחובות פרטיים, המעברים והמקלטים יהוו שטחים פרטיים פתוחים.
הכל בהתאם לתוכניות בינוי מאושרות ע"י הועדה המקומית.

/...

717/KI

18-390

- 33.3 זכויות הבניה בהתאם לטבלה המצורפת.
- 33.4 באזורים המסומנים בקו שחור מקווקו - לאורך צירי הדרכים ההיקפיות לתכנון בינוי בעל אופי המשכי וחדות ארכיטקטונית אחידה.
- 33.5 תותר בניה בקו 0 צידי. (קיר משותף).
- 33.6 גובה הבנינים יהיה 2 (שתי) קומות מעל מפלס הכניסה, ומכסימום 2 קומות מתחת למפלס הכביש בבנינים המדורגים.
- 33.7 הגגות יהיו גגות רעפים, או גגות שטוחים או שילוב ביניהם ובתנאי שהגגות בסוגי המיבנים השונים: רוויה, טוריים, חד או דו, יהיו בעלי אופי אחיד - באישור המקומית.
- 33.8 גודל החלונות וההצללות יהיו בהתאם להמלצות הנספח.
- 33.9 תותר בניית מרתפים. פרגולות וקרני החניה בהתאם לתוכנית מפורטת.
- 33.10 לא תותר הקמת מיבני עזר. פרט לחניות מקורות ופרגולות.
- 33.11 גודל מגרש מינימלי לחד-משפחתי יהיה 375 מ"ר.
- גודל מגרש מינימלי לדו-משפחתי יהיה 500 מ"ר.
- גודל חלקה מינימלית במגרש לבנינים טוריים יהיה 200 מ"ר.
- גודל חלקה מינימלית במגרש לבנינים טוריים מדורגים 2 יח"ד במבנה, יהיה 270 מ"ר.
- 33.12 מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה של תוכנית מתאר אילת כאשר לפחות מכונית אחת ליח"ד תהיה בתחום המגרש והשאר בדרך או ברחוב המשולב.
- 33.13 מספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיה בהתאם למצויין בטבלת זכויות הבניה.

34. אזור מגורים מיוחד:

- השטחים הצבועים בצהוב מותחם כתום מהווים אזור מגורים מיוחד.
- 34.1 באזור הנ"ל תותר בנית מגדלי דירות עד 9 קומות מעל מפלס הכניסה - בתחום הטבעת הפנימית ועד 13 קומות מעל מפלס הכניסה לאורך עוקף אילת.
- 34.2 זכויות הבניה בהתאם לטבלה מצורפת.
- 34.3 מספר יח"ד בכל מגרש יהיה בהתאם למצויין בטבלת זכויות הבניה.
- 34.4 גמר המיבנים יהיה אחיד בהתאם להנחיות העיצוב של התוכנית המפורטת אבן נסורה, פסיפט, או קרמיקה, לא יותר גמר טיח.

/...

717/KI

18.3.90

- 34.5 גודל החלונות וההצללות בהתאם להמלצות הנספח.
- 34.6 תותר בניית מרתפים ופרגולות בהתאם להנחיות העיצוב בתוכנית המפורטת.
- 34.7 לא תותר הקמת מיבני עזר פרט לחניות מקורות.
- 34.8 חנית כלי הרכב תהיה בתחום כל מגרש ומגרש - בהתאם לתקן החניה של מתאר אילת.
- 34.9 תותר בניית מקסימום שתי קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה.
- 34.10 ליח"ד בקומת הקרקע תוצמד חלק מהחצר כגינה פרטית. כנ"ל ליח"ד מתחת לקומת הכניסה.
- 34.11 לכל בנין ובנין חתאפשר יציאה ישירה לפארק הציבורי מאזור חדר המדרגות הראשי.
- 34.12 שטח יחידת דיור מינימלית באזור הנ"ל לא יפחת מ- 75 מ²

35. טבלת זכויות בניה: (מדידה גרפית)

יעוד	מס' מגרש	שטח בדונמים	שטח או במ"ר	% בניה / מ"ר מכסימלי	קומה/גובה	קוי בנין		
						קידמי	אחורי	צידי
אזור מסחרי	10	1.5		30%	1 ק' + גלריה	10	5	3
שטח למבנה ציבור (ביכנ"ס)	11; 13	1.0 כ"א		500 מ"ר	2	10	5	3
שטח למבנה צבור (מעון)	12; 14	1.4 כ"א		350 מ"ר	1	10	5	3
שטח למבנה צבור (בניה"ס)	15	9.0		3000 מ"ר	3	10	5	3

18.3.90

3	5	10	1	350 מ"ר	1.2 כ"א	18; 18	שטח למבנה צבוע (ג-ג) ילדים)
3	5	10	1	30%	900 מ"ר	16	שטח למבנה צבוע
				10%	1100	17	
3/0	6	5	2 ק'	150 ק.ק. 25% מגרש 40% סה"כ ל"מ"ר ליח"ד	375 מ"ר		מינימלי לחד משפחתי
3/0	6	5	2 ק'	145 ק.ק. 35% מגרש 58% סה"כ ל"מ"ר ליח"ד	500 מ"ר	101- 104 161- 168 211- 222	אזור מגורים
	6					261- 264 271- 275	א'
3/0	6	5	2 ק'	145 ק.ק. 35% מגרש 73% סה"כ ל"מ"ר ליח"ד	200 מ"ר		חלקה מינמלית למיבנים טוריים 1 יח"ד בחלקה
3/0	6	5	2 ק' מעל הכביש 2 ק' מתחת לכביש- מבנה מדורג	270 מ"ר 25% בקומה 135 מגרש 100% סה"כ ל"מ"ר ליח"ד			חלקה מינמלית למבנים טוריים מדורגים - 2 יח"ד בחלקה.

717/KI

418.3.90

				10% בקומה	10.0 ד'	201	
5	10	10	9 ק' מעל	6650	מגרש	202	
			מפלט הכניסה	מ"ר	מינימלי	251	
				סה"כ 67%	לבניה	252	
					רוויה		אזור
					70 יח"ד		מגורים
					ב-2		מיוחד
					בנינים		
<hr/>							
				10% בקומה	10.8 ד'	203	
5	10	10	13 ק' מעל	9215	מגרש	253	
			מפלט הכניסה	מ"ר	מינימלי		
				סה"כ 86%	לבניה		
					רוויה		
					ל-97/96		
					יח"ד		
					ב-2		
					בנינים		

35.1 במידה וקיימת סתירה בין שטח המותר לבניה לפי % משטח המגרש, לבין שטח הבניה המכסימלי במ"ר המותר לפי טבלה זו - השטח המכסימלי במ"ר הוא הקובע. הועדה המקומית רשאית להחליט במקרים מיוחדים כי השטח המותר לבניה יחושב לפי % בניה.

35.2 גובה המבנה או מספר הקומות נמדד ממפלס הכניסה הראשי. בהתאם לטופוגרפיה תותר בנית מכס' -2- קומות מגורים נוספות מתחת למפלס הכניסה הראשי. כמו-כן תותר בנית מרתפים, מקלטים, מחסנים, וכד'. קומות המגורים מתחת למפלס הכניסה הראשי לא נלקחו בחשבון בסה"כ קומות הבנין, אולם יחושבו בסה"כ % הבניה המותרים ובסה"כ יח"ד המותרות.

35.3 במגרש פינתי קוי בנין קדמיים לפי הרוזטה על הדרך, קוי בנין צידיים בהתאם לטבלה.

/...

717/KI

418.390

35.4 % הבניה בתחום התוכנית יכללו את כל השטחים המבונים למעט: מקלט תיקני, מרתף, חניה מקורה, פרגולות ומרפסות מקורות - הכל לפי הנוהל הטכני לחישוב % בניה של עיריית אילת שאושר בוועדה המקומית מס. 7/8/85 בתאריך 29.10.85.

35.5 שטח המרתף המכסימלי המותר בצמודי קרקע הינו 35 מ², במבני הצבור, ובבניה הרוויה השטח המותר הינו כשטח הקומה שמעליו.

36. מס' יחידות הדיור

סה"כ יח"ד במע- 7 לא יעלה על 928 יח"ד.

37. נספח המלצות לתיכנון בתנאי אקלים אילת

להלן המלצות לתיכנון בתנאי אקלים אילת. במידה וקיימת סתירה בין המלצות נספח זה ובין דרישות הוועדה המקומית או משהב"ש - דרישות הוועדה המקומית או משהב"ש קובעות.

1. הפניית מבנים.

בתנאי בידוד המעטפות הנדרשים באילת ההפניה המועדפת לבנין היא כזו שבה החזית הארוכה של המבנה הנה בעלת הפניה דרומית. (החזית המקבילה תהיה בעלת הפניה צפונית). רצוי למזער קירות מעטפת אשר להם הפניה מזרחית או מערבית.

2. קירות.

קירות ייבנו בהתאם לתקן ישראלי 1045 (בידוד מבנים).

הצבע החיצוני של הבנין יהיה לבן.

הטיח החיצוני יהיה חלק וללא טקסטורה כלשהי למניעת הדבקות אבק וחול אל הקיר. ניתן, ואף מומלץ, להשתמש בחומרים קרמיים לציפוי הקירות החיצוניים, ובלבד שחומר הציפוי יהיה לבן. אין להשתמש ב"טיח זרוק" או ב"טיח מותז" כלשהו.

3. גגות.

כל הגגות יהיו גגות שטוחים. החתך הדרוש לגגות הוא של "גג-הפוך". בידוד הגגות יהיה לפי הנדרש בתקן ישראלי 1045 (בידוד מבנים).

/...

717/KI

18.3.90

4. חלונות.

חלונות לצורך תקנון זה הם כל פתחי הבנין המזוגגים הנמצאים בקירות המעטפת.

כל החלונות, ללא יוצא מהכלל, יהיו מצויידיים בתריסים אשר שלביהם ניתנים לסגירה מושלמת למניעת כל חדירת אור שהיא דרך החלון. צבע התריסים יהיה בהיר.

גודל: גודל כל החלונות בחדר המגורים לא יעלה על 15% משטח הרצפה של החדר.

גודל כל החלונות בכל חדר שינה לא יעלה על 10% משטח הרצפה של החדר.

גודל כל החלונות במטבח לא יעלה על 10% משטח הרצפה זיגוג: זכוכית לבנה רגילה בעובי הנדרש לפי גודל החלון. ניתן להתקין זיגוג בעל משטח המחזיר אור החוצה ("זכוכית מראה").

חדירת אויר: כל החלונות יעמדו בדרישות ת"י מס בדבר חדירת אויר. הפניות: כיוון מעדף (משיקולים אנרגטיים ומשיקולי נוחות טרמית) לפתחים מזוגגים הוא הדרום. רצוי להמנע ככל האפשר מפתיחת פתחים גדולים לכיוון מזרח ומערב שם קרינת השמש רבה מאוד. רצוי לפתוח פתחים צפוניים רק בצורה שתאפשר מזעור חדירת האויר דרכם לתוך הבנין.

38. בטיחות טיסה:

1. יש לקבל הוראות מינהל התעופה האזרחית לסימון יום ולילה של הבנינים הגבוהים ושל הציוד שיוקם לקראת בנייתם לפני תחילת העבודות. אין להקים הציוד ללא אישור מינהל תעופה אזרחית.
2. בעת הבניה יש לסמן העגורנים במקום ע"י גוף תאורה המורכב משתי נורות אדומות דולקות בפסגת גובה העגורן, וכן בקצה הזרוע שלו.
3. יש לסמן המבנים הגבוהים (בני 9 ו-13 קומות) בסימון לילה בנקודה הגבוהה ביותר של הבנין, או במידה וקיימת אנטנה, גוף התאורה יותקן על גביה.

39. שלבי ותאריכי ביצוע:

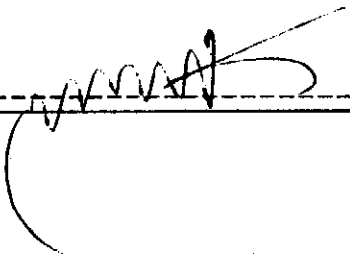
- שלב ראשון - יהיה ביצוע מבנן A ; B ; C1 ו-D1 - תוך פרק זמן של 5 שנים.
- שלב שני - יהיה ביצוע מבנן D ו-D2 עם מבני הצבור הצמודים - תוך פרק זמן של 5 שנים נוספות.
- שלב שלישי - יתרת האתר תוך פרק זמן של 5 שנים נוספות.

/...

717/KI

418.3.90

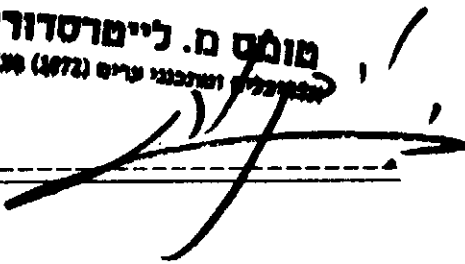
40. חתימות:



חתימת היזם:

חתימת בעל הקרקע:

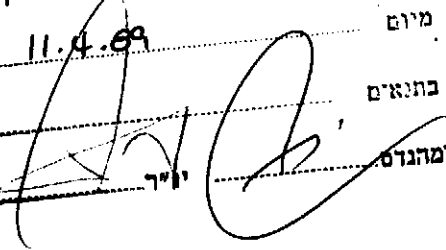
מוסד מ. ליימורסדורף
המנהל הכללי והתוכנני ערים (1972) מנ"ת




חתימת עורך התוכנית:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
תל אביב

המכל"ק ע"י הועדה ב"ש כחה מס' 8/1/89

מיום 11.4.89
בתנאים
מהגדרת יו"ר 

717/KI

 18.3.90

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 35/61/68

הודעה המחויית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26.6.77 להפקיד את התכנית.

יו"ר הוועדה המחויית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 35/61/68

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הוועדה המחויית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 35/61/68

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3677

מיום 14.7.77

89

הודעה על אישור תכנית מס. 35/61/68

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3748

מיום 1.7.77