

זה
לת

ת.ב.ע. 18/135/03/2
תקנון התכנית

הועדה המקומית לתכנון
נתקבל בתאריך 10.8.81

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
מ י ר ת	
יום	לשון
3/6/81	17/8/81
מנהל	
מנהל	

ההמקומיות לתכנון
חילת

חלק - א'

כללי

1. שם ותחולה
הכנית א' הקרא "הכנית בנין ערים כפורסת מס" 18/135/23/2
ותחול על השטח המותחם בקו רצוף עבה בצבע כחול בהשריט המצורף
לחכנית זו.
2. חשדים ותקנון
ההשריט המצורף לחכנית זו, הקרוי להלן "ההשריט", הוא בקנה-מידה
1250 : 1 צבוע, כבשטא את ההכנית בצורה ברמית וביחד עם התקנון הזה
יהיה חלק בלתי נפרד מההכנית.
3. יחס לחכניות
א. הכנית זו, בחלק מן השטח, היא חכנית בנין ערים כפורסת הראשונה
המוגשת לכהן הוקף.
ב. הכנית זו בחלק מן השטח, היא שינוי להכניות בנין ערים כפורסת
ו/או חכניות שיכון ציבורי שניתן להן הוקף בטרם נכנסה הכנית
זו להקפה.
ג. הכניות בנין ערים כפורסת שניתן להן הוקף בטרם נכנסה הכנית
זו להקפה, ישארו בהקפן רק במדה ואין סתירה בין הוראותיהן ובין
הוראות חכנית זו.
4. הקרקע הכלולה בהכנית זו והכנית עליה תהיה כפופה להוראות הוקף קודם
שהותקנו לעי פקודה בנין ערים 1936 או לפי חוק התכנון והכנית תכ"ה
1965. חלה סתירה כל שהיא בין הוראות חוקי העזר הנ"ל, ובין ההכנית
הזו, יראו את הוראת חכנית זו כמכרעת.
5. מטרות ההכנית
א. מטרות ההכנית הן:
א. הכנון השטח כחלק מבונה והלקו פנוי על כנח לשקט את וס',
להעלות את סטנדרט המגורים ורמת הפיהות ולשפר את הדרכים וזאת
כדי למשוך אליה אוכלוסיה חזקה מבחינה כלכלית, המעוניינת לגור
באיזור מרכזי שבעיר, בתנאי מגורים משופרים.
ב. יצירת קשר הדוק בין הטכונה ומרכז העיר לשם הגברת כוחה המוסף
של הטכונה כטכונה מגורים.

- ג. חכנון הנגזרות ברכב וברגל למרכז העיר ולכל הלכיה.
פתרון גישה לרכב מספק ושירות, כסחרי וצבורי.
פרדון המאשר חניה מספקת ובקרבת היעד לרכב פרטי.
- ד. השתלבות בסדרוקטורה העירונית, שמוש נאות בהשתתפות קיימת בקרקע
ובהכוננה הסופוגרפיות חוף התאמת התכנית לנוף.
- ה. פתוח בשלבים של איזורי השיקום ואיזורי המגורים החדשים לאור
הגידול הצפוי בדרישה למגורים, חוף הקפדה על שלמות כל שלב בפני
עצמו, ויהי עט זאת אפשרות התאמת התכנית להתפתחויות חדשות
ולשינויים בעתיד.
- ו. יציאת שכונה עירונית המשלבת בחוכמה סגורן צורות מגורים ושטחי
קרקע נלווים, ומאפשרת גורן באוכלוסיית השכונה, וקשר הדוק של
ההוסבים אליה.
- ז. גיבוש אופי העיצוב הארכיטקטוני של איזורי שונים, רחובות
זטתים מרכזיים באמצעות קביעת הנחיות לגבי קוי בנין, חתכי דרך
חזיתות מסחריות, גבהי בנין וכדומה.
- ח. קביעת העיצוב הארכיטקטוני לשטחים מיוחדים ע"י חיוב הכנת תוכנית
בינוי, או הכניות עיצוב חזיתות, כפרות וכד".
- במקרה של ספק במשמעויות של קבועות התכנית, יש לפרשן בהתאם למטרות
הנ"ל.

חלק - ב'

פרוט המונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו, אלא אם הכתוב בחקנון יחייב פרוש אחר:

פקודה	"פקודה" פירושו - פקודה בנין ערים 1936 על תקנותיה.
ועדה מחוזית	"ועדה מחוזית" פירושו - הועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים מחוז הנגב.
ועדה מקומית	"ועדה מקומית" פירושו - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אילת.
המהנדס	"מהנדס" פירושו - מהנדס ועדה בנין ערים מקומית.
רשות בריאות	"רשות בריאות" פירושו - מנהל שירותי הרפואה של ממשלת ישראל או נציגו המורשה כהלכה.
ב ע ל	"בעל" - לפי הנאמר בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
מתכנן האזור	עורך חוכנית זו.

הכנית	"הכנית" פירושו - כל תכנית מהאר, הכנית מפורטת או תכנית חלוקה או תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני וכל שינוי בהן או באחת מהן, הכל לפי העניין.
הכנית מפורטת	"הכנית מפורטת" פירושו - כל תכנית מפורטת שניתן לה חוקף או אשר ניתן לה חוקף לפי הפקודה.
תכנית עיצוב ארכיטקטוני	"הכנית עיצוב ארכיטקטוני" פירושו - תכנית בינוי לעיצוב הצורה והחומר של הבנינים וטביעתם להבטחת אחידותם האסתטית.
תכנית חלוקה	"הכנית חלוקה" פירושה - תכנית המראה את אופן חלוקת הקרקע למגרשים בהתאם ליעודם וצורותיהם הסוראות בתכנית מפורטת, תכנית עיצוב ארכיטקטוני או כמאשר ע"י רשויות התכנון.
תכנית בינוי למגורים	בהקנון זה פירושה תכנית בק.מ. 1:1000, 1:500 או 1:250, המבוססת על תכנית בנין עיר קיימת נמאשרת הכוללת: העמדת הבנינים לפי מידות ומספר קומות, הגישות, כיפון שטחי ירק, מקומות חניה והצעה לפרופילי הרחוב ורוחבו.
תכנית בינוי למוסדות צבור	בהקנון זה פירושה תכנית בק.מ. 1:500 או 1:200 המפרטת: העמדת בנינים לפי מידות ויעוד, מספר הקומות, עיצוב רחבות, פרופילי רחובות, חנייה ושטחי ירק, גישות וכד'.
תכנית עיצוב ארכיטקטוני לרחוב	(מבוססת על תכנית בינוי קיימת) בהקנון פירושה תכנית הכוללת: א. תכנית בינוי בק.מ. 1:500; ב. חזיתות בק.מ. 1:200; ג. עיבוד של קטע חזית אופייני בק.מ. 1:50, כולל פירוט חומרי בנין מוצעים ושרטי בנין אופייניים.
אזור	"אזור" פירושו - שטח המסומן בחשורים בצבע, בקיוקו ניקוד או במסגרת תיחום מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אתר אופי היחוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התקנות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

ד ר ר	"דרך" פירושו - דרך המלך, רחוב, סימטה, שביל, מבוא, דרך כלי-רכב, דרך להולכי רגל, רחבה, כיכר, או גשר, בין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מצולצת ובין שהיא סומה, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית כל שהיא והיא כוללת משעולים, חסירים, בינים למי גשמים, מעברים מתחת לדרכים, מדרכות, איי תחבורה, עצים ומסוכות שבצידי דרכים, קרות תומכים, גדרות, מחיצות מעקה, חמרורי תנועה ועבודים נושאים גופי תאורה והמצויים בשטחי הדרכים.
סלילת דרך	"סלילת דרך" פירושו - ביצוע העבודות הדרושות להכנונה ולפתיחתה של דרך בין כולן ובין מקצהן וכל העבודות הנוצרות בקשר לכך.
קו הדרך	"קו הדרך" פירושו - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך.
רוחב הדרך	"רוחב הדרך" פירושו - הכרח שבין קווי הדרך, הנמדד במאונך לקו של אמצע הדרך.
קו בניה	"קו בניה" פירושו - קו, ביהם לכל דרך מוצעת, שמעבר לו אין בית יכול לבלוט.
מ ג ר ש	"מגרש" פירושו - שטח קרקע שעליו אפשר להקים בנין.
שטח מגרש	"שטח מגרש" מובנו - שטח הקרקע, שבחחוס גבולותיו של מגרש, והוא כולל את שטח הקרקע אשר עליו נבנה בנין כלשהוא שבמגרש.
שטח מינימלי	"שטח מינימלי" פירושו - השטח הקטן ביותר למגרש שבחחומיו עותר לבנות לפי התכנית.
מפלס קרקע מאושר	"מפלס קרקע מאושר" לגבי קרקעו של מגרש מובנו מפלס הקרקע המיושר באופן סופי, כמסומן בחשירים, המצורף אל רשיון הבנין שהוצא בגין אותו מגרש, ומהווה חלק ממנו.

ג י ה	"בית" מובנו כל מבנה, הסוגר על חלל באמצעות גג, או גגות וקירות או עמודים.
שטח כותר	"שטח כותר" לגבי בית, מובנו השטח המשקימלי שעליו כותר לבנות את הבית בהתאם לקביעות של הכניית זו.
סירות	"סירות" פירושו - המרחק שבין הבית וגבול המגרש, שעליו הקימו, או עתידים להקים את הבית או בינו לבין קו הדרך הגובל עם המגרש.
ב נ י ק	"בנין" פירושו - בפירוש שניתן לו במקודה.
בית כגורים	"בית כגורים" מובנו בית שנבנה כדי להתגורר בו ואין במחשבים בו לשמרה אחרת זולת זאת.
ד י ר ה	"דירה" פירושו - מערכת נפרדת של חדרי כגורים וחדרי שרות - בעלת כניסה מיוחדת והראויה לדעת הועדה המקומית לשימוש עבור משפחה או פרט.
מבנה נספח	"נספח" פירושו - מחסן, מוסך, או כל בנין עזר וכיוצא בזה שיאשר בנספח על ידי הועדה המקומית.
ח נ ו ח	"חנות" פירושו - בית או חלק ממנו, שבו עוסקים במסחר.
מ ר ת פ	"מרתף" מובנו חלל, שממחת לקומה הקרקע או קומת הקרקע התחתונה, של בית שגובהו אינו עולה על 2.25 מ' ושום חלק מתלקיו אינו נמצא יותר ממטר אחד מעל למפלס המאשר של הקרקע הגובלת איתו בסמוך לו, או מעל המפלס הטבעי של הקרקע הגובלת איתו בסמוך לו. הכל לפי המפלס הנמוך ביותר.
קומת קרקע	"קומת קרקע" לגבי בית, כובנה אותה קומה כרצפתה נמצאת ל תר מכדי 1:50 מטר בכמוצע מעל פני הקרקע המאשר סביב לבית.
קומת קרקע תחתונה	"קומת קרקע תחתונה" לגבי בית, מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך כמחת לקומת הקרקע, ואינה מרחף.

קומה ראשונה	"קומה ראשונה" לגבי בית, מובנה אותה קומה הנמצא סמוך מעל לקומה לקומה הקרקע
קומה שנייה	"קומה שנייה" לגבי בית, מובנה אותה הקומה הנמצאת סמוך מעל לקומה לקומה הראשונה.
ג ו ב ה	"גובה" כשהמדובר בבנין, פירושו הכרח הנמדד במאונך ממרום הדרך או -באין דרך כזאת - מן המפלס הטבעי של הקרקע, בסמוך לאמצע פני הבנין עד למפלס טהור הקיר החיצוני בחלקו הגבוה ביותר, או כשהמדובר בגג עם שני שיפועים לפחות, עד לבסיסו של הגג.
צ ב י ע ה	"צביעה" כוללת את גוון הצבע ואת הומר הצבע.
שיפור סניטרי	"שיפור סניטרי" מובנו שיפור כל שהוא בבנין לצורך סילוק פגב סניטרי ובכלל זה הקמה חדרי נוחיות חדשים והוספה על חדרי נוחיות קיימים או שינויים בהם.
מכונה מונעת	"מכונה מונעת בכוח" פירושו מכונה המונעת בתחיל או בכוח מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון מהקנים למיזוג אויר, לקירור וחימום, מעליות מקררים או מכשירי חשמל במשק הבית.

ציונים בתשרים

פירוט הציונים שלהלן בתשרים הוא כרשום בצידו

פירוט הציון	ציון בתשרים
גבול הכנית ז'	1. קו כחול עבה
גבול ה.ב.ע. כפורסת באושרה	2. קו כחול כקוטע
גבול רשום דליות	3. קו בצבע העתקות שטח
גבול רשום של חלקה	4. כנ"ל עם משולשים צמודים
מס' רשום של חלקה	5. מספרים דקים
מס' רשום של גוש	6. מספרים עבים
אזור מגורים א'	7. שטח שצבעו כהום
אזור מגורים ב'	8. שטח שצבעו תכלה
אזור מגורים ב-היוחד, 2 קומות, לקוטגים	9. כנ"ל עם קווים כחולים אלכסוניים
אזור מגורים ג'	10. שטח שצבעו צהוב
בנין קיים	11. משהצט בקו מלא, עם מספר או כתב
אזור מסחרי	12. שטח שצבעו אפור מותחם אפור כהה
חזית מחתרים	13. קו סגול
שטח קיים לבניני ציבור	14. שטח שצבעו חום מותחם חום כהה
שטח מוצע לבניני ציבור	15. כנ"ל עם קווים חומים אלכסוניים
שטח מבורי מים	16. שטח שצבעו ירוק
שטח מבורי בתכנון מיוחד	17. כנ"ל עם קווים חום
שטח ספורט	18. שטח שצבעו ירוק מותחם חום כהה
שטח להכניה בינוי	19. שטח מקווקו במשבצות גדולות
שטח להכניה בינוי עם עצוב ארכיטקטוני	20. שטח מותחם בקו אדום מקווקו במשבצות אדומות גדולות, עם ציון הספרה I רומית

ציון בתעריף	פירוט הציון
21. כנ"ל, עם ציון הספרה II רומית	שטח לעצוב ארטיסטיוני
22. ספרה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
23. ספרות ברבעים הימני והשמאלי של העגול	קו בניין מינימלי
24. ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
25. קווים מקוטעים הוצים אדומים אלכסוניים	דרך לבטול
26. שטח בצבע חום - מפיה	דרך קיימת או מאושרת
27. שטח בצבע אדום בהיר	דרך בוצעת או הרחבת דרך קיימת
28. שטח מקווקו בפסים רחבים אדומים וירוקים לזווית	רחוב סגורים (רחוב הולנדי)
29. שטח בצבע ירוק כהה אדום	שביל
30. קווים מצולבים אלכסוניים על רקע חום - מפיה או אדום	חניה ציבורית
31. קווים מצולבים באלכזון על רקע האדום	חניה פרטית

חלק - ד'

הערקע הכלולה בהכנית זו:

גושים: 40010, 40009 - חלק, 40027 - גוש ארעי - חלק.

חלקות: 40010 - בשלכיה, 40009 - כמחואר במפת הנספה, 40027 - כמחואר במפת

נספה: מפה מצביה על מבנים ומבשרים על רקע גושים וחלקות
לא צבועה

גבולות התכנית:

גבול התכנית כמחואר בחשרים בקו כחול עבה.

חלק ה': חנאים כלליים

1. מקומות בניה 1.1 אין להקים בנין בכל מקום שאינו מגרש בניה.
2. מספר בהים 2.1 מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באיזור העשיה, אזור מלאכה, או באזור הכיועד לבנייני ציבור.
2.2 שום דבר כאזור בטקיף 2.1 לא יאסור את הקמתו של מבנה עזר שהוא נדרש לפי התכנית הזאת.
3. מגרשים הנמצאים בתדומי אזורים שונים : 3.1 מגרשים הנמצאים בתדומי אזורים שונים יהיו רואים אותם כאילו הם נמצאים באזור שבו זכויות הבניה גבוהות יותר מרצ לדין קו בנין קדמי, שייקבע לפי הנדרש לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.
4. חניה כלי רכב מספר מקומות חניה כלי רכב 4.1 כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין מספר מקומות חניה לא פחות מאשר כמצויין להלן בתקן החניה. הועדה המקומית לתכנון ופיקוח תדרוש מספר מקומות חניה העולה על התקן, לפי שקול דעתה החוספת הנ"ל תהיה בשיעור מקסימלי של 20% מן המצויין בתקן החניה.
- 4.2 מיקום מקומות חניה מקומות החניה יהיו בדרך כלל בגבולות המגרש עליו יוקם הבנין וההיתר יכלול כחלק בלתי נפרד ממנו את הפתרון לחניה.
- 4.3 צורה מקומות חניה שטח החניות והגישות אליהן חייב להיות סלול אספלט או בסון וכוחתם באבני שפה. הגבולות של מקומות החניה יסומנו בצבע לבן.

הגישה לכל מקום חניה תהיה חופשית ככל כפופ, ונוחה לכל סוגי כלי רכב פרטיים, לשביעות רצונו של המהנדס, שיפוע מקסימלי (לאורך) של דרך גישה לחניות יהיה 15%, כאשר הקטע ההתחלתי והסופי (כאורך מינימלי 4 מ" כ"א) יהיה בשיפוע מקסימלי 7%, השיפוע המקסימלי (לאורך) של מקומות החניה יהיה 7%. השיפוע המקסימלי (לרוחב) של דרך הגישה למקומות חניה יהיה 4%.

4.4 גישה מכוונת למקומות חניה

הועדה המקומית רשאית, במסגרת חכניה זאת או טחופה לה, לאכוף על בעלי מגרשט סכוכים להתקין דרכי גישה משוחפוח, עכור מקומות החניה שבמגרשים השונים. דרכי גישה אלה עשויות לעבור במגרש אחד, או במספר כגרישים. הועדה המקומית תהיה רשאית, במקרה כזה, לסרב להקמת גדרות בין אותם כגרישים.

כמו-כן תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה לגבי דרך גישה משוחפוח, כאמור, לטובת כל הזכאים להשתמש בה.

4.5 סידורי חניה משוחפחים

היהה הסדרת מקומות חניה הנ"ל לא נוחנת לביצוע, לא רצויה כבחירה חנונית (לפי שיקולו של המהנדס), או לא כספקט כבחירה מספר מקומות החניה, תקבע הועדה המקומית סידורי חניה ציבוריים במקום או במרחק מכיר מקום הזכנית, ובעל המגרש חייב להשתתף בהוצאות הסידור הנ"ל, לפי מספר מקומות החניה הדרושים לפי חכניו (בכדי להחאימה לחקן החניה). הוצאות הסידור הנ"ל תקבענה לפי הערכת שכאי מוסמן, ובהתאם למקום שנקבע ע"י המהנדס.

4.6 חניה באזור מסחרי

בהמשך לאמור בסעיף 4.1 רשאית הועדה המקומית לדרוש מבונה בית באזור מסחרי בלבד, להתקין בשטח המגרש, ללא חמורה, מקומות חניה במספר העולה על המצויין בחקן החניה לגבי אותו בית, וזאת בכדי לספק את המחסור במקומות חניה בקיר. ההוספת הנ"ל תהיה בשיעור מקסימלי של 40% מעל המצויין בחקן החניה.

4.7 חנית רכב כבד ואוטובוסים לא הותר חניה כנ"ל בשטח השכונה התחום בקו כחול.

4.8 תקן חניה

טבלת תקן חניה

השימוש	יחידת הישוב	מס' מקומות חניה דרושים	הערות
1. מגורים	דירת מגורים	1	
2. מסחר וזנויות	כל 30 מ"ר בניה ברוטו	1	לגבי שימושים מיוחדים כגון סופרמרקט ידרשו מידורים מיוחדים של חניה פריקה וסעינה.
3. בית-קפה מסעדות מועדונים	לכל 10 מושבים	1	
4. מלאכה	50 מ"ר	1	מקום חניה אחד לפחות לכל בית מלאכה.

הערות:

1. רשאי המהנדס להמליץ, לאחר התייעצות עם יועץ מוסמך לענייני תנועה, בכני הועדה המקומית והועדה המקומית מוסמכה לאשר הקלות מהחקן הנ"ל, אם ניתן לאזן ולמזג, באזור אחד ובמרחקים סבירים צרכי חנית יום עם צרכי חנית לילה.

2. לא יוצאו תחרי בניה וכו' בחלק שיש ממנה הפקעה לטובת דרכים לפני העברת השטח המיועד לדרך ע"ש עיריית אילת.

- 5.1 פרדוטי מינימלי לא יוקם כל בית, לרבות מרפסות, גזוזטראות וכו', במגרש בנייה הנמצא באחד האזורים כפי שמפורטים בטור "האזור" של לוח החלוקה לאזורים אלא בהתאם לקנייני הבניה והפרדוטים המינימליים כפי שמצויינים בלוח הנ"ל
- 5.2 גישה לחלק האחורי בכל מקרה ובכל אזור יש להשאיר בכל חלקה מעבר ברוחב 3.0 מ' ובגובה 4.2 מ' אל חלקו האחורי של הבית, ולאפשר גישה מבוניה מכבי שש לכל שטח המגרש, מלבד באזורי מגורים א', א' מיוחד וב' - 1.
- 5.3 מגרש פינתי במגרש פינתי לא יכלול כל קיר של ביה, או קיר הומן, או שיהים ועצים, או כל מהסוג שהוא לראיה כפי שייקבע על ידי המהנדס, מעבר לקשת של מעגל המסומנת בחשורים כקו בנין. אם לא סומנה קשת כזאת, לא יכלול הנ"ל מהוך לקשת המעגל המשיקה לשני קווי בנין המקבילים לקו המגרש הקדמיים ואשר נקודות הקשת נמצאות במרחק מינימלי של 3.0 מ' מנקודת ההיתוך של שני הקווים הנ"ל.
- 6.1 6. אורך חזית מגרש קדמי מינימלי לא יאושף אשריט חלוקת קרקע באזור מן האזורים השונים המסומנים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים אלא מהוך ההחשבות באורך המינימלי של חזית מגרש קדמי הרטום בטור השמיני בצד האזור המתאים של לוח החלוקה, או לפי הכללים הרשומים בטור הערות באותה טבלה.
- 7.1 7. קירות מחוברים גישה לחלק האחורי בכל מקרה שבאשריט נקבעה הקמת בחים עם קירות מחוברים, בכל אזור מן האזורים, ותאפשר גישה נוחה לחלק האחורי של המגרש כמפורט בסעיף 5.2.
- 7.2 פתחים בקיר המשותף לא ייבנו כל פתחים.
- 7.3 ניקוז כאשר הוקם בית בצד אחד של קיר משותף, לא ינוקז הגג מעבר המגרש השכן
- 8.1 8. גובה בנינים לא יוקם שום בית באזור מגורים שגבהו עולה על המסומן בלוח האזורים. לצורך קביעת הגובה הכולל של הבית יחשב גובה קומה לא יותר מ - 3.0 מ' ברוטו.
- 9.1 9. צפיפות לא יוקם בית באזור מגורים, אלא בהתאם למספר יהידות המגורים המקסימלי למגרש כמסומן בלוח האזורים.

10. עיצוב
אדריכלי 10.1 בנוסף למחייב שהוראות חכנית זו לגבי אזורים מסוימים כטכניין בטבלת האזורים, תהיה הועדה המקומית רשאית להורות לבעלים, לעצב את חזית המגרש או חזית הבית, לרבות גגון, גדרות וכו' בהתאם לתכנית מאושרת על ידי המהנדס בכל בקרה חייבים הבעלים להגיש חכניות והשריטי חזיתות מצורפים לבקשת ההיתר בהתאם לכך.
11. מקלטים
והוראות הג"א 11.1 מקלטים ייבנו בשטח המגרש באישור מהנדס הג"א. לפי חקונה ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנית מקלטים) השל"א - 1971 והחקנות הערכניות.
12. מבני עזר
באתר הבניה 12.1 הורה הקטתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה, ולצורך עבודות הבניה בלבד ובאישור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.
13. גמר בנינים 13.1 לא תנתן העודת גמר לבנין, כל עוד לא הושלמו כל העבודות הדרושות לשביעות רצונו של המהנדס.
- 13.2 לא יאוכלס בנין ולא ישמשו בו, כל עוד לא קבל העודת גמר.
14. שינויים
וחיקונים של
הבנינים 14.1 הועדה המקומית תהא מוסמכת לצוות על בעלי נכס כל שהוא, להביא את מבניהם למצב משביע רצון ע"י תיקון, שיפוץ וניקוי, להוציא לפועל שינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש, כגון: גדרות, גינות, טיח, סיד, צבע או עבודות גמר אחרות כפי שידרש. כל בעל נכס המצווה יוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו חוץ הזמן הקבוע בצו. במקרה של אי מילוי אחר הוראות הצו ע"י הבעל הון המועד שנקבע רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בצו ולחייב את הבעל בהשלום ההוצאות. חשבון המהנדס לגבי ההוצאות יהיה ראיה מכרעת.
15. הודעות,
פרסומים
או שלטים 15.1 לא יוחקן או יצויר כל שלט, כתובת או ציור על בנין או על מחקן, על או בקרבת בנין, בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

15.2 לועדה המקומית תהא סמכות לפיקוח מלא והטלת הנאים בכל העניינים
הנובעים למראה ההיצוני של שלטיב כתובים או ציורים על בחים,
טבני עזר, הצרחה, בתי עסק, גדרות או בכל שטח פתוח מסביב לבית.

16. הפקעות 16.1 הסמכים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 168/ב בחוק,
יופקעו וירשמו על שם עיריית אילת, לפי סעיף 26 לחוק.

חלק 5 דרכים

1. מקומות דרכים ורחביהם 1.1

מקומות הדרכים ורחבן של אותן דרכים יהיו כמסומן בתשריט. ניתן לקבוע בהכנית בינוי מקומות נוספים לדרכים, או הרחבתן.
2. אישור בנייה ועבודה בדרכים 2.1

אין להקיט על כל קרקע, שהוא, מקום בו עוברת דרך, או הכיועד להעברת דרך, כל בנין, ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מהעבודה הנוצרת בקשר עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה, והוץ מבנית מתקנים הקשורים בסירותים ציבוריים, כגון: השמל, טלפון, גיפוז, ביוב וכיו"ב.
3. המיתן וחסימתן של דרכים עיימות 3.1

זכות המייה וחסימתה עבודו

עיריית אילת תהיה רשאית להטות או להכנס דרך קיימת בהתאם להכנית זו או הכנית בנין עיר מאושרת, ולהכריז על הפסקת כל זכויות העבר לציבור באותה דרך, החל מהאריך ההטיה או ההסימה.
- 3.2 עבודות הקצרות בהסימה והסיה

הסיה או הסימה של דרך קיימת לעי סעיף זה לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לגוף אחר הטוקס לפי ההוק, או בזכותו כל אדם אחר, בביבים, תעלות, צינורות מים, תעול, הוטי השמל או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחתה. והועדה המקומית או גוף שהוטס לפי ההוק, או האדם האחר, יהיו מיופי כח לכדוק, ולהחזיק ולתכנן אותם מפעלים ולהכנס לשם כך למקומותיהם, שבחואי הדרך כאילו לא הוסטה או כאילו לא נחסכה בתנאי שכותה של הועדה המקומית יהיה יפה, אם החשוב זאת לנכון, להטות או להעביר את המפעלים האמורים לעיל ולבצע את העבודות הדרושות לצורך אותה הסיה או העברה, או הנוצרות בקטר אתן. ולערוך הסכמים לשם כך, אלא ששום הסיה או העברה כזאת לא תוגשם עד למסירת הודעה בכתב, שני חדשים מראש, על-ידי הועדה המקומית לכל גוף הטוקס לפי ההוק או לכל אדם אחר שנפגעו ע"י כך, על רצונה להטות או להעביר את המפעלים - הכל לפי הענין.

3.3 הביצוע והפיקוח הטייתם או העברתם של הפעילים הנ"ל וביצועם של העבודות הדרושות להטיה או להעברה או הקשורות בהן ייעטו ע"י עיריית אילה או בפקוחה הישיר.

4 גדרות, פסגות ועצים

4.1 גדרות, פסגות, קירות חומטים, עצים ושיחים הועדה המקומית תהיה רשאית: -
 א. לצוות על בעלי המגרשים הגובלים עם הדרכים להקים על הגבולות הקדמיים של מגרשיהם גדרות, פסגות, או קירות חומטים, וכן לקבוע את גבהם, צורתם, חומריהם ואופן בנייתם.
 ב. לצוות על בעלי המגרשים הנ"ל לבזום עצים או שיחים, או לגרעם לחלוטין, או לטלף מחסומים אחרים בין קווי הבניין וקווי הדרך; וזאת בכדי לאפשר קווי ראייה נאותים למטושים בדרך ולכנוע ע"י כך מפגעים העבורתיים.

4.2 ביצוע הצו כל בעל שנמסר לו צו לפי הסעיף הקודם, יקיים במשך החקופה שנקבעת לו בצו את הגדר או הקיר. יהלך את המהמט וימלא אחרי הצו. וגם לא ימלא הבעל אחר הצו במשך החקופה הנ"ל - רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו ולגבוע מהבעל את ההוצאות לביצוע העבודות שנקבעו בצו. חשבון המהנדס לגבי ההוצאות לביצוע העבודות שנקבעו בצו יהווה ראיה מכרעת לסכום ההוצאות.

4.3 גדר בין שני מגרשים במידה והוראות הכניה זו אינן מונעות בניה גדרות בין מגרשים או מחייבות הקמה חומה ביניהם, הותר בניית גדר בגובה מקסימלי של 1.80 מעל לפני הקרקע, בגובה מבין שני המגרשים. הותר בניה חלק תחתון אסום בעובי מקסימלי של 25 ס"מ ובגובה מקסימלי של 60 ס"מ מעל פני הקרקע המאושר. הגדר כולה, או חלקה העליון מעל החלק התחתון ראטוב, תהיה מורכבת מרשה או סורגים מסולסלים לפחות ב- 90% ממחם. ציר הגדר, לרבות החלק האסום ימוקם בגבול המגרש. בעל המגרש השכן יאסכר לכסצע הגדר גישה סבירה למגרשו לשם ביצוע הגדר הסכוחפת. בדרך כלל יתולו הוצאות הגדר הסכוחפת על שני המסנים בצורה שווה. היסון למחייבת זאת התוכנית, תיבנה חומה אסומה בגובה 1.80 מטר.

גדר לחזית כגדש קדמית	4.4	באיזורי בניה צמודה לחזית בגובה מינימלי של 60 ס"מ. צורתה והרכב החפיות שלה יהיו בהתאם להוראות התכנית ובאיזור המהנדס. אם הבנה הגדר כולה או בחלקה מחוסר אטום יהיה גובה המכסימלי 180 ס"מ, וחומר הבניה שלה יהיה בהתאם להוראות התכנית ובאיזור המהנדס. באיזורי בניה א. וב-מיוחד הבנה חוסה בגובה מינימלי של 1.80 מטרייהת בטיח גם בגוון בהיר. גוון הטיח חייב להיות כהואם.
5. לוחות מודעות ופתרומה	5.1	לא יוקמו לוח מודעות, חלון ראות, או שלטים לפרטומה לאורך הדרכים בלי הסכמה בכתב מאת הועדה המקומית.
6. קרקע שבין חזית מסחרית ודרך		
השטח בין קו הדרך וחזית המסחרית	6.1	באזור מסחרי ובמבשרים יש בהם חזית חנויות הנמצאות במפלס הרחוב, ושאיה העיריה להעקיע שטח הקרקע שבין קו הדרך לבין חזית החנויות ולר על שט עיריית אילת.
שטח מקורה (קולונדה)	6.2	מקוט בו ההכנית קובעת כי הסדרות להולכי רגל, כולן או חלקן עוברות מתחת לבנינים, ז.א. שכו הבנין בקוטה העליונת כולט מעבר לקו הבנין בקומת הקרקע, יש לנהוג לכי הכלליט הבאים: א. כל שטח המעבר המקורה המחלכד עם כפלס הרחוב והנוצר עקב נכירת קומת הקרקע יסומן כדרך, ויופקע ויירשם ע"ש עיריית אילת. ביצוע הבניה, הרצוף וכו" של השטה האמור יעשה ע"י בעל המגרש והבונה, ועל חשבונו למרות רשום השטח האמור ע"ש עיריית אילת. ב. גובה קומת הקרקע, גובה העמודים, צורתם, מרווחט וכיקומט לגבי אבן השפה או קו הבנין, הוטרי ריצוף, הוטרי ציפוי, צורת הלונות הראוה, הפרסום והשילוט ייקבעו בהכנית העצוב האדריכלי של השטח.
7. ציפוי גבות	7.1	כל הגבות השטוחים יצופו בחומר ציפוי לבן עמיד בהנאי האקליט לסמירת כראה אסטטי של הגבות.

חלק ז' - נסיעות ונסירות

- | | | | |
|-----|--|-----|---|
| 1. | <u>נסיעה עצים וצמחים</u> | 1.1 | <p>הועדה המקומית רשאית לדרוש את נסיעתם ונסירתם של עצים, שיחים או צמחים אחרים שידרשו על ידה כצמחים פתוחים, פרטיים או ציבוריים, או בחלקים מסוימים של חלקות בניה, וכן רשאית היא להתנות מתן היתרי בניה בביצוע הפעולות הנ"ל.</p> |
| 2. | <u>עצים לאורך של כדרכות ודרכים</u> | 2.1 | <p>הועדה המקומית או עיריית אילת רשאית להרשות נסיעתם ונסירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך דרכים ומדרכות.</p> |
| 2.2 | <p>הועדה המקומית או עיריית אילת רשאית לצוות במקרים מיוחדים על בעלי הנכסים לנטוע עצים לאורך הדרכים, או בתחומי נכסיהם הגובלים עם הדרכים, במקומות שייקבעו ע"י הועדה המקומית, או עיריית אילת.</p> | 2.3 | <p>לא קייט בעל הנכסים אחר הצו, חוץ התקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה המקומית או עיריית אילת לבצע את הנסיעות וכן את שאר העבודות הדרושות בקשר עם הנסיעות, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של אורו בעל, על עובדיה או סוכניה ועם כלי עבודה וחמרים.</p> |
| 3. | <u>אחריות הבעלים לנסירתם של עצים</u> | 3.1 | <p>בעלי הנכסים שבהחומם נטעו עצים בהתאם לסעיפים 2.2, 2.3 יהיו אחראים לשלמותם של העצים ולנסירתם מנזק של בני אדם או בעלי חיים והם חייבים בכל האמצעים הדרושים לחקן כל נזק שיגרם ולמנוע הישגותו של נזק כזה.</p> |
| 3.2 | <p>לא קייט בעל הנכסים את חובתו לפי סעיף 3.1 לאחר שנדרש לעשות כן בצו, בכתב מאת הועדה המקומית, חוץ התקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית או עיריית אילת לבצע את החיקונים ואת שאר העבודות שייקבעו בצו ולמטרה זו להכנס לנכסים של הבעל, על עובדיה וסוכניה.</p> | 4. | <p></p> |

4. פגיעה בעצים 4.1 לא יגדע אדם עץ, או חלקים ממנו, הלי הסכמה בכתב של הועדה המקומית או עיריית אילה, או אם הדבר צויין בהיתר הבניה.

5. אחריות להוצאות 5.1 ביצעה הועדה המקומית, או עיריית אילה, עבודות לפי סעיף 2.3 או 3.2 רשאיות הן לגבות את ההוצאות מבעל הנכסים שהייב בביצוע העבודה. אישור המהנדס לגבי סכום ההוצאות יהיה ראיה מכרעה.

- 1.1. שמירת קרקע לצרכי: ניקוז העול וביוג
הועדה המקומית רשאית, בהסכמת הועדה המחוזית, לשמור כל קרקע דרושה דרושה לעצמך צנורות מים, קוי חשמל, צנורות ביוג, העלות כי גסס, וכן לכל שירות ציבורי אחר עליו תחליט הועדה המקומית, ואין לזקיק על קרקע זאת כל בנין או לבצע עליה כל עבודה, חוץ מעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, ההעול, הביוג, או התקנת צנורות מים, או הסרת הציבורי עליו תחליט הועדה המקומית כאמור.
2. אספקה מים, שדרגות, ביוג וטילוק, מהקני העול וניקוז, יבוצעו בהתאם לנפדרט שהוראות מהקני הברואה העדכניות, ולהתנה דעה של רשות הבריאות וההנדסה.
2.1. ניקוזת של קרקע ייעשה על ידי חלחול או באמצעות תעלות ניקוז פגיעות או בלאסוריות, למשימות רבות מהנדס.
3. ניקוז
3.1. ניקוזת של קרקע שמהירים לנצלה למעלות בניה, יטעלו מה בעלי הקרקע, עי התחלה הבניה, כפי מהאשר הועדה המקומית.
היות הועדה המקומית סבורה שזינעה ומקומה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית הייבים שיפול כיוחד, יהיה זה סמכותם של הועדה המקומית לקבוע במל היות בניה על קרקע כזאת את הנאי השיפול האותנים לזעתה.
3.2. הועדה המקומית רשאית לדרוש מכל בעל, הנוגע בדבר, לאתר באמצעים כפי שייקבעו על ידה. הדרושים להטחה ניקוז טוב ושמירת הקרקע שלו, או של בעלי קרקע סמוכים כגון: הסדרת שיפועים מהאימים לקרקע, תעלות מבטון או חומר אחר, וכיו"ב. הבעל יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.
3.3. לא קיים בעל הנכסים הנוגע בדבר, או הובהו לפי סעיף 3.3, תוך התקופה שנקבעה על ידי המהנדס, רשאית הועדה המקומית לבצע את הפעולות שנקבעו בצו, ועל בעל הנכסים יהיה לשלם לועדה המקומית את הוצאות הביצוע.
3.4. אישור המהנדס בכתב בדבר גובה הוצאות שהוציאה הועדה יהיה ראיה מטרפת לכך.

3.5 תהיה דוועדה המקומית משוכנעת שיש צורך, בחלק כלשהוא משטח התכנית, בהכניח תעול לאיסוף מי הגשמים ולהעברתם - תהיה ריא רשאית להכין חכנית כזאה, שהכלל אז בכל חכנית מפורטת של חלק השטח הנדון.

4.1 בעל בנין שיבנה עד מרחק 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית חייב לבצע את החיבור משטחו הוא אל רשת הביוב הכללית, לפי הוראות המהנדס.

4. ב י ו ב

4.2 נדרש בעל על ידי הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בסעיף 4.1 ולא קיים אחרי הצו חוך חודש מיום ממירחו, רשאית הועדה המקומית להכנס למגרש ולבנין ולבצע את העבודות, ועל הבעל לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הביצוע. איסור המהנדס בכתב על גבי גובה ההוצאות יהיה ראיה סכרעת לכך.

4.3 כל בנין שאינו מחובר לרשת הביוב הכללית יוציא את מי השפכים למערכת ביוב מאושרת על ידי רשות הבריאות, והכוללת כורות דקב ובורות סוככים כהתאם להקנות רשות הבריאות עבור כל בנין או קבוצה בנינים שטניה.

5. תעלות וצנורות לפי גובה

5.1 אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהתרכיז הגיבוויור שו אשר יוחקנו נתונים להובלת מי הגשמים להביעות רצון המהנדס לפני סתן היתר בניה יש להנחה תעלות או להחקין צנורות להובלת מי גשם למסירות ובטיפועים, לפי איסור המהנדס.

5.2 אין לנקז מי גשמים כבנין, לרבות גנות, צווסטראות ומרפחות, אלו אן דרך דרך צנורות מי גשמים אנכיים, ולשביעות רצון המהנדס.

6.1 לפני פיתוחה של קרקע שבה כי החכמי זזאה, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאה בעליה ובכצועיה של חכנית כל שו לכלא, עד להוצאת היתר לבניה, אחר דרישות כיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים, מינוי ערמות זבל, גרוטאור וכי"ב.

6. אמצעים סניטריים

6.2 כבנה לריכוז האשפה בחצר או בקומת העמודים, לצורך הרקע ע"י הרשות העירונית טעון אישור רשות הבריאות שיהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

7. אספקת מים

7.1 אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים לבתים לאורך או מהחזית כל דרך, או בכל חלקה שהיא, בלי תעודה היתר מאת הועדה המקומית, לאחר תאום עם מהנדס מחלקת המים של עיריית אילת.

7.2 שום צנור להספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתכנית הספקת מים שאושרה על ידי המהנדס, לאחר תאום עם מהנדס מחלקת המים של עיריית אילת.

7.3 הועדה המקומית רשאית למנוע כריית בורות טופגים למי שפכים או לאיסוף אשפה במרחק שיהיה מוצדק בכל מקרה לשם פניעה זיהום מי הבארות ולאחר שהובר תואם עם מהנדס מחלקת המים של עיריית אילת.

7.4 שום באר, או בריכה או כסאבה לא ייבנו ללא היתר מאת הועדה המקומית, לאחר תאום עם מהנדס מחלקת המים של עיריית אילת.

7.5 בבית בה אין לחץ מים מספיק, חייבים בעלי הנכסים לגרום לכך מלחץ המים בקומה העליונה יהיה סביר בהתאם להוראות תקני חברות, העדכניים באמצעות מנאבות, מיכלים צנרת וכו', באישורו של המהנדס, לאחר תאום עם מהנדס מחלקת המים בעיריית אילת.

8. חובת מחן מעבר לשרותים במקרקעין פרטיים

8.1 הועדה המקומית תהיה רשאית להייב בעלי קרקע או בנין או בעלי זכות בהם, להעניק לבעלי קרקע או בנין גובלים, או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, את הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז, או ביוב, צנורות להספקת מים או חללות מים פתוחות, לפי התנאים שייקבעו על ידה להענקת זכות כאמור.

8.2 העבודות בסעיף 8.1 הנוצעות רק לאחר מליחת הורעות מתאימות לבעלי הקרקע או הבנין, בהם עומדים לבצע את העבודה, וזאת לפחות חודש ימים מראש.

9. אספקת חשמל וקוי טלפונים

9.1 כל חכנית להתקנת קווי חשמל או טלפון או להתקנת תחא מעונה אישור המהנדס.

9.2 הועדה המקומית תחא רשאת לדרוש מחברה החשמל לא"י בע"מ להעביר קוי חשמל וטלפון חת-קרקעיים בכל מקום שהדבר ייראה לה במקום להעבירם בקוים עיליים.

הועדה המקומית תחא רשאת לדרוש מכרד הדואר להעביר קוי טלפון חת-קרקעיים בכל מקום שהדבר ייראה לה במקום להעבירם בקוים עיליים.

9.3 אין להקים כל בנין מהחח לחוטי החשמל ואין להקים כל בנין או בליטה של בנין. מרפסת וכל" במרחק אטקי קמן מ- 5 מ' מהחוט החיצוני הקרוב ביותר. קו החשמל אס הקו הוא בן 66 ק"ו, או במרחק של פחות מ- 3 מ' אס הקו הוא בן 22 ק"ו, או 6.6 ק"ו, או במרחק של פחות מ- 2 מ', אס הקו הוא בעל סחח נכוך. בכידה וישתנו התקנות לגבי המרחקים הנ"ל חוך הגדלה או הקטנה - תהיה הועדה המקומית רשאת לשנות אותם בחקנון זה.

9.4 גיוזם עצים ע"י חברה חשמל העשה רק בצורה הטנימלית וטעונה הודעה ואישור המהנדס לשני ביצוע.

9.5 הועדה המקומית תהיה רשאת לסרב חיבור הארקה לרשת המים העירונית ובמקרה זה על הצרכן או חברה החשמל לדאג להארקה הקנית באמצעיו הוא.

10. אספקת גז

10.1 צנורות לאספקת גז, מיכלי גז, טבנה למיכל גז, וכל שאר המחננים הקשורים לאספקת גז, יבוצעו בהתאם להקן המחאים או אס אין כזה, בהתאם להצעת הקן עדכנית.

10.2 הועדה המקומית תהיה רשאת להחנות מתן היחר בניה בהגשת חכנית מפורטת בקשר לכל המחננים הקשורים במערכת הגז.

10.3 הועדה המקומית תהיה רשאת לדרוש מהמבצע לנקוט בכל האמצעים הדרושים הנובעים למערכת אספקת הגז, בכדי להבטיח את בטיחותה ובטחונה - לביצוע רצון המהנדס.

הלש"פ - קביעת התכליות וחלוקה לאזורים

1. קביעת תכליות
לא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בחשירט, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. בנין הורג או שיטוט הורג בקרקע
למרות האזור בסעיף 1 יותר קיומם של בנינים הורגים או שיטוט קרקע או בנין, מוגבלים בזמן, אשר אינם מוזכרים ברשימת התכליות, בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה השכ"ד - 1965 (שיטוט הורג). לצורך כך תצורף לתכנית זו רשימה של שיטוטים הורגים ובנינים הורגים אשר יהיה בסיס לכל פעולה אשר הועדה המקומית תבצע לפי פרק ד' כמגוין בחוק.
3. היתר בניה הורג
מקום - שבמקום אישור תכנית זו עומד בנינו היתר בניה בר הוקף, המרשה הקמתו של בנין לתכלית שאינה התכלית המסוכנת ברשימת התכליות לגבי אותו איזור שבו עומדים להקים את הבנין, מותר להחמשה באותו בנין, כשייבנה, לתכלית שהורששה בהיתר הבניה, עד שיהול שינוי בהחזקת הבנין או בבעלותו, בהנאי שהקמתו תגמר תוך תקופת הקצו של היתר הבניה.
4. לשט מגרש בינוי
מגרש בניה באחד האזורים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים בשור "האזור" יהיה שטחו לא פחות מחמשה עקבע בשור "לשט המגרש בינוי" של הלוח, עבור אותו איזור, אלא אם צויין אחרת בחשירט.
5. מגרש פחור שטח
למרות האזור בסעיף 4, מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצרכי ציבור, מתחת לשטח המינימלי כאזור, תהיה הועדה המקומית רשאית לראות אותו כמגרש בניה, וניתן יהיה לרשמו בספרי המקרקעין.
6. מגרש בשטח המיועד לתכנית בינוי
מגרש הכלול בשטח המיועד לתכנית בינוי, לא יוצא לגביהם היתר בניה עד לאישור התכנון ותכנית הבינוי.

7.	מגרש בשטח הכיועד לתכנית בינוי	7.1	מגרש הכלול בשטח הכיועד לתכנון מחדש, לרבות כגרשים הטיועדים לאחוד וחלוקה, בהסככת הבעלים וכן שלא בהסככת הבעלים, לא יוצאו לגביהם היתר בניה - עד לאישור התכנית.
8.	אחוז בניה מקסימלי טל בית	8.1	לא ייבנה כל בית באיזור מן האיזורים השונים המפורטים בטור "האיזור" של לוח החלוקה לאיזורים אלא כדי אותו אחוז בניה מקסימלי הרשום בטור "אחוז בניה מקסימלי" של הלוח, (לרבות טרפסות, חדרי מדרגה, מעלית וכו') לגבי אותו איזור בתנאי כי: א. שטח מבני העזר אינו נכלל בהישוב אחוזי הבניה. ב. כשטח בניה טל מדרגה חיצונית שאינן מכוסות גג, ושצורפות לבית ייחשב מחצית שטחן. ג. שטח המקלט אינו נכלל בשטח אחוזי הבניה. ד. שטח חניה מקורה. אינו נכלל בשטח אחוזי הבניה.
	רשימת החסליות		א. לגבי חסלית שלא הוזכרה ברשימת החסליות, החליט הועדה המקומית גזירה שזה לחסליות המותרות לפי רשימת החסליות באיזור הנדון. ב. יעוד אשר אינו לפי חסנית כמורטת זו, סגון אישור הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים בהתאם ליעוד החסנית לחסנית המפורטת כדלקמן:
1.	איזור מגורים א	1.1	תוהר בנית בחי כגורים בני קומה אחת, אשר שטחם המבסילי יתחת 600 מ"ר שטח המגרש.
	מוסכים	1.2	מוסכי חניה לכלי רכב פרטיים של הדיירים באיזור. המוסכים יבנו בגבולות המגרש. תוהר בניה מוסכים בנפרד מהבנין ובסמוך לגבול הצדדי של המגרש ובמרחק של 1.5 מ' מגבול המגרש הקדמי. ניקוד גג המוסך יעשה בכל מקרה לכוון הצד בעל המוסך. מידות מירביות למוסך המיועד למכונית אחת יהיו אורך - 6 מ', רוחב - 3 מ', גובה ממוצע - 2 מ'. בנית מוסכים תוהר רק לדירות מגורים שהכניסה אליהם מהכניס.

1.3	מוספת בניה	במגרש מסותף לתנאי ימי הים או יותר כאשר הבניה הוא עם קירות מלוהפים, הותר מוספת בניה על כל אחד מהדיוורים, בצורה כזו הסך הכל הבניה הקיימת והמוצעת לגבי כל אחד בן הדיוורים העומד בתנאי האיזור, וכך יתקיימו לגבי המוספת התנאים הבאים:
1.3.1		המוספת תהיה צמודה לבנין הקיים.
1.3.2		במידה והמוספת תבוצע עד גבול המסח של הדיוורים הסכנים (להלן "הגבול המסותף") כלומר עם קיר משותף, יהיה אורכו של הקיר העומד על הגבול המסותף לא יותר מ-6 מ' וידה כפופ לגבי הוראות "קיר מלוהף".
1.3.3		במידה והתוספת אינה במוצעת עד לגבול המסותף, היא תהיה באורך לא יותר מ-9 מ' מידה הבית הקיים, ותרחק שלו מהגבול המסותף יהיה לא פחות מ-2.5 מ'.
1.3.4		לא יוצא יותר בניה למוספת אלא אם
		1. ידיה הבית כולו, כולל המוספת, מתרחק בגג העצים
		2. הבנה מוספת בין המצר לבין המבולאים ו/או זמבולאים המבולאים
		גובהה המינימלי 1.80 מ', והיא מסתירה בניה גם בצד
		בהיר המסומם עם מאר הדיוורים ובאמצעות מתלים העצים.
1.4	שינוי תנאי יור בבהים קיימים	לגבי מבנים שונים לוגדרים בהריגים תהיה היעשה מוספות בניה. יתנאי המבוצעת, עקרונית, על פי הדגעות המפורטות בנספח לתקנין זה.
2.1	שינוי מגורים	הותר בניה בתי מגורים בני שתי קומות בתנאי שהדירות המפורטות אינן אקוטיות 'דוטג' טורי).
2.2		מוספי תניה לכלי רכב פרטיים כנ"ל לאיזור א.
2.3		מוספות בניה במגרש מנותח - כנ"ל לאיזור א. גם אם אפשר לעשות בתחילת קומת בניה על הדיויר לבנות את גג הבסוק של המוספת הראשונה בגג העצים. זאת עד למעגות הקומה השניה
2.4	שינוי תנאי דיוור בבהים קיימים	כנ"ל לאיזור א,

3.	איזור מגורים ב - 2	3.1	הותר בניה בחי מגורים בני שתי קומות מגורים. עם או ללא קומת קרקע מפולשת.
	שטח הנאי מ - ים נבוכים קיימים	3.2	באיזור מגורים ב' לגבי מבנים שאינם מוגדרים כהריגים, רשאית הועדה המקומית לאשר באופן ניוחד תוספת בניה בבתיים דו-קומתיים קיימים. תוספת הבניה הנ"ל תאושר (באופן חד-פעמי), ותהיה בקומת הקרקע ובקומה שעליה. וראשית לבניין כולו, לביצוע בו זמני.
	דרישה להכניח בינוי	3.3	בכל מקום לגביו קיימת הוראות תכנית זו, או בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או המנהל, הוגש תכנית בינוי - תכנית זו תהאשכבה בתחומים המופגרים העומדים בתנאי. תכנית הבינוי תכלול את תהיה קומת קרקע מפולשת או אם לא תהיה קומת כזו.
4.	איזור מגורים ג'	4.1	הותר בניה בחי מגורים בני 3 - 4 קומות מעל קומת קרקע או קומת עמודים.
		4.2	בקומת העמודים הותר בניה של מבנים במסגרתם להל, ואשר לא יחשבו חלק מהיחיד הבניה המוגדרת:
		4.2.1	א. מבני עזר כגון: מחסנים לדירי הבית בלבד, מבנים לפחי אשפה, מקלטי גז, חדרי מכונות לשזוג אויר.
		ב.	מקלט באיזור הג"א - או כניסה למקלט.
		ג.	חדר כדרגות לרבות אולם כניסה בטוח מקטיטלי של 20 מ"ר
		4.2.3	השטח המקטיטלי הכולל של המחסנים יהיה לפי 3 מ" לדירה. המחסנים הנ"ל יחולקו על ידי מחיצות פנימיות. שטחי המחסנים ירשמו כח"ט משותף.
		4.2.4	חדרי מאחזים בקומת קרקע. תהאשכבה למסומן בתשריט.
		4.2.5	קר בנין לחז, סטחורית היטוג 4 מ" מקו בנין לחזית של הקומות העליונות.
		4.2.6	הותר בניה תודיות למסחר קטעוני, שירותים אינדיים, שירותי יובל ומסע.

4.2.7	לא יותר שימוש לכהכנים ובתי מלאכה הגורמים למטרד סביבתי	
4.3	בהכניה מפורטה יותר לעבוע בגרמים או חלקי בנינים למטרות הבאות:	
4.3.1	מועדונים לקשישים	
4.3.2	סטודיו למחול, ציור וכו'	
4.3.3	מועדונים מבוגרים	
4.4	לגבי מבנים שאינם מוגדרים כחריגים רשאה הועדה המקומית לאשר חוספה בניה בבתים ליימים. ההוספה האושר לעבוע לבנין כולו, לעבוע בו זמני באיזור מסחרי, תוהר הקטה הנדויות התכליתן אחת התכליות המפורטות להלן	סיכור הנאי דיוור בבתים ליימים
5.	א. הנדויות שאינן מטרד לסביבתן ב. מטרדים - מוכנויות, בנקים ג. בתי-קפה ומסעדות ד. מלאכה זעירה שלדעת הועדה המקומית אינה גורמת מטרד לאיזור כגון: היטות, נגרות ללא כיכון, כגרות ללא כיכון, לונדטוריה וכיוצא בזה. ה. מועדונים למבוגרים (פרט למועדוני היכורים), מוסדות השכלה, בתי עסק בכל סוג ובתנאי שלדעת הועדה המקומית אינם מהווים מטרד ע"י גרימה עשן, רעש, ריח וכד'.	<u>איזור מסחרי</u>
6.1	בגורמים שמוכנו עם הזיה הנדויות, הדרש בניה מסוי-עמודים (קולונדה) לאורך הזיה הנדויות. - אם לא צויין אחרת.	6. <u>חזית מסחרית</u>
6.2	הנדויות התכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בהכניה זו עם הזיה הנדויות. א. מוסדות מגורים - מגורים בלבד כמו באיזורי המגורים המתאימים ב. הנדויות למסירה קמעונאית של צרכי אוכל ג. בתי קפה, מסעדות והנדויות למסירת ממתקים, טבק, גלידה ומשקאות ד. הנדויות למסירת ספרים, עיתונים וצרכי כתיבה ה. בתי-מרחקה ו. הנדויות למסירה בגדים לכביסה ולניקוי ז. מספרות ומכוני יופי ח. חייכים וסנדלרים	

ט. בתי-כלאבה ותעסוקות בית שאינן מעונות היתר מטעם רשות הבריאות
ובהנאי האיום משהתקיים במסגרות המונעות בכוח ואינן גורמות
מסרד להביבה ל"י האון, עכן, ריה וכד'.

שטח החניות בהזיה מסחרית נכלל בהיסוב אחוזי הבניה המאוקרים לאיזור
לפי לוח האיזורים. 6.3

7. הזיה הנזיות (מסחרית) במגרסים שסומנו עם הזיה חנויות, חדרש בניה סטיו-עמודים
(קולונדה) לאורך הזיה החנויות.

7. שטח לבניני ציבור בניני ציבור לכנייהט (פרט לבתי כוחר ולמוסדות הינוך לעבריינים)
באיזור הועדה המחוזית, כגון:

מקומות לעולחן דמי
מוסדות הינוך וחרבות
מרפאות, חחנות לאס ולילד וחרבות לעזרה ראשונה.
רחבות להולכי רגל
מקלטים
שילוב של יוחר ממוסד אחד: לו וגטא - מקלט ציבורי ופעליו
גן, מעון, או בית-כנסת.

8. שטח בהכנון שילוב שילוב של כוסדות ציבור ושטה ציבורי כהוח:
לדוגטא - מקלט ציבורי ופעליו בינה מסחך לילדים

9. שטח ציבורי פתוח
1. שילוב להולכי רגל, ככרות, רחבות ושדרות.
2. גנים ציבוריים, נטיעות, מגרשי ספורט ומחקני משהקים לילדים.
3. ביהנים למכירת משקאות ומחקים, עתונים ומזכרות.
4. מגרשי מחקים.
5. כניס הכרטים בנ"ל, כגון: בתי שיכום ציבוריים, חדרי
הלכה ורחצה וכד', באיזור הועדה המחוזית.

10. זמני ספורט

1. מגרשי ספורט ומגרשי משהקים, בריכות שחייה, מהקני ספורט ומבני שירותים הקשורים למגרשי הספורט.

11. שטחי דרכים

1. לשמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, חניית כלי רכב, להעברת קוי שירותים עיליים והת-קרקעיים כגון: קוי הספקה מים, השמל, גז, מלפון, קוי ביוב ניקוז מי גשם, נסיעה עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעברי מים, מעקות ורשת האורה.
2. אין לשחור או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
3. אין להקים בתוואי הדרכים ולירט כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילה ותיקון הדרך וכמו"כ תחנות צל, הפתנה לאוטובוסים וזאת באישור הועדה המקומית.
4. רחוב הצוויין בהכרית כרחוב כסולט - רחוב מגורים ישבש לנסיעה, הניה, ובמער הולכי רגל. מהירות הנסיעה שבו ההית כוגבלה לפי הוראות הדרכות המקומית.
1. שטח החניה ישבש לחניה כלי רכב, כפוף לפקודה ההעבורה.
1. ישבש להולכי רגל בלבד. יסללוהו לנחתיות ציבור הולכי הרגל, יכלול מדרגות, קירות תומכים, מקומות ישיבה וכו'.

12. חניה

13. שביל

14. כניה עפ"י חניה בינוי

1. בכל מקום לגביו קיימת הוראה הכניה זו לחכנית בינוי, ולגבי מקומות נוספים בהתאם לדרישות ההנדס, הוגש הכניה בינוי.

השרים הבינוי יכלול את הפרטים דלהלן:

- א. גושי בנינים, גבהיהם והכירותות ביניהם.
- ב. שטחי הרצפות.
- ג. התכנית אפקיים ואנכיים של המעלכים העונים בציון גובה הקומות.
- ד. גובה מפלטי הקרקע.
- ה. המימושים המכורטים בבנינים.
- ו. קוי הרחובות, המדרכות והשבילים להולכי רגל.
- ז. סידורי החניה ומספר המקומות למכוניות, הכנון הגישות והציאות, שטחי פריקה והסעינה וכיוצא בזה.
- ח. הכנון קוי השירותים ההנדסיים.
- ט. מוטים אחרים כפי שהורוש הועדה המקומית.

ננ"ל לחכניה בינוי בהוספת:

- א. חזיתות בק.נ.כ 1:200
- ב. עבוד של קבע חזית אפייני בק.נ.כ 1:50, כולל פרוט המרי
בנין כוועים ופרטי בנין אופייניט.
- ג. חתכים ופרספטיבות להסבר החכניה, לפי דרישת הועדה
המקומית.

15. שטח לעיצוב
אדריכלי I

בשטח כזה, שהוא מכונה ברובו, אין צורך בחכניה בינוי. כל הוספת
לבנינים, או טיפול כלשהוא בהזיתות, בהצרות, בגדרות ובצמחיה, יעשו
על פי חכניה עיצוב אדריכלי כמפורט בשטח לעיצוב אדריכלי II.

16. שטח לעיצוב
אדריכלי II

פרק י' - סכנויות מיוחדות

1. הקלה למגרשים
לא רגולריים

1.1

במגרשים שצורחם אינה רגולרית או שמידותיהם קטנו ביותר בגלל הפקעה לצורך שטח ציבורי מהותי - יהיה כותר לפי ראות עיניה של הועדה המקומית - להפחית מכסימום $1/5$ מהרווחים הצדדיים והאחוריים המסוכנים בשורי המרווחים המינימליים של לוח החלוקה לאיזורים, לפי הוראות בסעיף "הקלות" במפורט בחוק והכנוף לסעיף 20. הקלה זאת תהיה סופית, אחריה לא הינתן כל הקלה נוספת.

משרד הפנים

חוק הגירה והגירה חקיקה - 1963

232

איל

18/135/03/2

מסמך / מסמך נפת

276

30.11.81

החליטה ליתן חוק

לחובות

בין שני לטוב

יוצר חובות ודיווח

18/135/03/2	מסמך / מסמך נפת
276	30.11.81
החליטה ליתן חוק	לחובות
בין שני לטוב	יוצר חובות ודיווח

משרד הפנים

חוק הגירה והגירה חקיקה - 1963

232

איל

18/135/03/2

מסמך / מסמך נפת

264

29.12.80

החליטה להפיק את

החלטות המועצה לטוב

בין שני לטוב

יוצר חובות ודיווח

18/135/03/2	מסמך / מסמך נפת
264	29.12.80
החליטה להפיק את	החלטות המועצה לטוב
בין שני לטוב	יוצר חובות ודיווח