

91/396/תנ

הועדה המחוזית לתכנון
28.7.91

מ.ח.נ.צ. ה.ד.ר.מ.

ת.כ.נ.ר.ת. ב.נ.ר.ן. ע.ר.ר. מ.פ.ו.ר.ט.ת. : 3/110/03/2

מ - 8 ש.כ.ו.נ.ת. ה.מ.א.פ.י.ה.

ש.ר.נ.ו.ר. ל.ת.כ.נ.ר.ת. מ.פ.ו.ר.ט.ת. : 2/110/03/2

מ.ח.נ.צ. ה.ד.ר.מ. מ.פ.ו.ר.ט.ת. 1985

מ.ח.נ.צ. ה.ד.ר.מ. מ.פ.ו.ר.ט.ת. 2/110/03/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 16/9/91 לאשר את התכנית.

תאריך : 10/10/90

מדכון : 06/06/91

ממלא ל.תכנון

מ.ח.נ.צ. ה.ד.ר.מ. מ.פ.ו.ר.ט.ת. 2/110/03/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28/11/89 להסכימה את התכנית.

הועדה על אישור תכנית

מ.ח.נ.צ. ה.ד.ר.מ. מ.פ.ו.ר.ט.ת. 3954

מיום 12/11/91

מ.ח.נ.צ. ה.ד.ר.מ. מ.פ.ו.ר.ט.ת. 3/110/03/2

מ.ח.נ.צ. ה.ד.ר.מ. מ.פ.ו.ר.ט.ת. 3884

מיום 12/11/90

17.7.91

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע.
מקום : אילת, מ-8, שכונת המאפיה.
רובע הנמצא בין הרחובות: אילות - מצפון.
חטיבת גולני - מזרם.
חטיבת גולני - ממערב.
שד' התמרים - ממערב.
גושים : 40009 - חלק, 40002 - חלק, 40001 - חלק.
חלקות : כמפורט בתשריט המצורף.
שטח התכנית : כ - 127 דונם.
היזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה - עיריית אילת.
המתכנן : יחידת הנדסה - עיריית אילת.
אדר' רוזה מיקלס - מס' רישיון 16296.

1. שם התכנית :

תכנית בניין עיר מפורטת מס' 3/110/03/2
המהווה שינוי לת.ב.ע. 2/110/03/2.

2. יחס לתכניות קודמות :

2-1 הוראות תכנית זו חלות על השטח המותחם בקו כחול עבה.

2-2 הוראות תכנית מתאר אילת, מס' 101/02/2, לרבות שינוייה,
חלות בתחום תכנית זו, למעט ההוראות של תכנית 2/110/03/2,
שתכנית זו באה לשנותן.

2-3 במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית מפורטת זו לבין תכניות
מפורטות קודמות, הוראות תכנית זו הן הקובעות.

3/...

17.7.91

2-4 תכנית זו משנה את תכנית 2/110/03/2 בענינים הבאים:

- ביטול קטע כביש המחבר בין רח' האלמוגים לרח' חטיבת הנגב.
- הרחבת רח' האלמוגים ל-16 מ', ורחובות רתמים ועפרים ל-11 מ'.
- שינוי יעוד מבנן 9 - ממרכז אזרחי למגורים מיוחד.
- שינוי יעוד מבנן 20 - ממגורים א' למגורים ג' מיוחד.
- שינוי יעוד מבננים 13 ו-14 ממגורים א' למגורים ג' מיוחד.
- שינוי יעוד חלק ממבנן 10 - ממלונאות למסחר.
- שינוי ש.צ.פ. ליעוד הצמוד לאורך רחובות חטיבת גולני וחטיבת הנגב.
- שינוי חלק ממבנן 8 לחניה ציבורית.
- שינוי חלק ממבנן 7 ממסחר לדרך משולבת.
- שינוי חלק ממבנן 19 משצ"פ לדרך משולבת.

3. מטרות התכנית:

שינוי תכנית מפורטת 2/110/03/2 ע"ר:

- 3-1 הרחבת דרכים קיימות.
- 3-2 ביטול דרך קיימת.
- 3-3 שינוי יעוד במגרשים שונים.
- 3-4 שינוי יעוד חלק מהשטח הציבורי הפתוח לשטח מגורים ג' מיוחד או מלונאות.
- 3-5 משטח מסחרי לדרך ולשצ"פ.
- 3-6 מגורים ב' לדרך ולשצ"פ.
- 3-7 ממגורים ב' למבני ציבור.
- 3-8 הגדרת זכויות הבניה באיזורים שונים בתכנית.
- 3-9 קביעת הוראות להכנת נספח בינוי ופיתוח לאיזורים שונים בתכנית - כולל איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 3-10 קביעת הוראות פיתוח וחניה למגרשים, והוראות בניה וגישור למבנים.

4. המסמכים הכלולים בתכנית:

- 4-1 תשריט צבוע בק.נ.מ. 1:1250 למצב קיים ו-תשריט צבוע בק.נ.מ. 1:1000 למצב מוצע.
- 4-2 תקנון ולוח איזורים המצורף אליו.

5. סימונים בתשריט:

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול תכנית זו	1. קו כחול עבה
גבול מבנן לבינוי או עיצוב אדריכלי	2. קו כחול דק מקוטע
גבול רשום חלקה	3. קו בצבע העתקות שמש
גבול רשום גוש	4. קו כנ"ל עם משולשים צמודים
מספרי רישום חלקה	5. מספרים דקים
מספרי רישום גוש	6. מספרים עבים
מספר מבנן תכנון	7. מספרים גדולים בקו דק
<u>בנין קיים</u>	<u>8. משבצת בקו מלא עם מספר או כתב</u>
ציון דרך	9. עגול מחולק ל-4 רבעים
מספר הדרך	10. ספרה ברבע העליון של העיגול
	11. ספרות בשני הרבעים הימני והשמאלי של העגול
קו בנין מינימלי	12. ספרה ברבע התחתון של העגול
<u>רוחב הדרך</u>	<u>13. שטח בצבע חום ספיה</u>
דרך קיימת או מאושרת	14. שטח בצבע ורוד
דרך מוצעת	הרחבת דרך
	15. קווים מקוטעים אדומים
<u>דרך קיימת או מאושרת לביטול</u>	<u>אלכסוניים חוצים</u>
	16. קווים מוצלבים אלכסוניים
חניה ציבורית	על רקע חום ספיה או אדום
<u>שביל ציבורי</u>	<u>17. שטח בצבע ירוק מותחם באדום</u>
<u>שטח ציבורי פתוח</u>	<u>18. שטח שצבעו ירוק בהיר</u>
שטח לבנייני ציבור - קיים	19. שטח שצבעו חום מותחם חום כהה
	20. שטח כנ"ל עם קיווקו אלכסוני
<u>שטח לבנייני ציבור - מוצע</u>	<u>בחום כהה</u>
	21. שטח שצבעו אפור-מותחם
שטח מסחרי	אפור כהה
<u>חנית מסחרית</u>	<u>22. קו סגול</u>
שטח מלונאות	23. שטח שצבעו צהוב מותחם בחום
מגורים ב'	24. שטח צבוע בתכלת
	25. שטח בצבע כתום מותחם בכתום
מגורים ג'	מגורים א' - מיוחד
מגורים ג' - מיוחד	26. שטח צבוע בצהוב
	27. שטח צבוע בצהוב מותחם כתום
שטח לתכנית בינוי עם עיצוב אדריכלי	28. שטח מקווקו במשבצות גדולות
שטח לתכנית בינוי עם עיצוב אדריכלי	שחורות
	29. שטח מקווקו במשבצות גדולות
	אדומות
	30. שטח מקווקו בקווים דקים
שטח לתכנית פיתוח	ירוקים
מבנה להריסה	31. מבנה עם קונטור צהוב
דרך משולבת	32. פסים אלכסוניים ורוד ירוק
שטח צבורי משולב	33. פסים אלכסוניים חום ירוק

17.7.91

6. חלוקה לאיזורים

6-1 איזור מגורים ב'

תותר בנית בתי מגורים בני שתי קומות מגורים ללא קומת קרקע מפולשת. באיזור זה יותרו תוספות בניה עפ"י תכנית סטנדרטית בלבד (מבנן 18).

6-2 איזור מגורים א' - מיוחד

תותר בנית מגורים בני 2 קומות ללא קומת קרקע מפולשת, כאשר שתי הקומות מהוות דירה אחת. לבעלי הדירה יותר לפתוח בביתם פנסיון משפחתי או משרד (מבננים 13-14).

6-3 איזור מגורים ג'

תותר הקמת בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת קרקע. בקומת קרקע תותר בנית מבני עזר לשימוש דיירי הבית בלבד. תוספת בניה בבניינים באיזור ג' תעשה עפ"י תכנית סטנדרטית של עיריית אילת לבתים 216, 219 (מבננים 6, 17). במבנן 6, הפנוי ברובו, יש צורך בתכנית בינוי, שעל פיה תבוצע תכנית איחוד וחלוקה.

6-4 איזור מגורים ג' - מיוחד

תותר בניה כמו באיזור ג', אלא שיותר לבעלי הדירות לפתוח בביתם פנסיונים משפחתיים (מבנן 9)

6-5 איזור מגורים ג' מיוחד, עם חזית מסחרית

לא תותר פתיחת עסקים בקומות המיועדות למגורים. שטח החנויות בחזית המסחרית נכלל בחישוב אחוזי הבניה המאושרים לאיזור לפי לוח האיזורים.

6-5-1 מבננים 11,12,20

תותר בניה כמו באיזור ג' מיוחד, כולל פתיחת פנסיונים משפחתיים. במגרשים שסומנו עם חזית מסחרית, תותר בנית חנויות בקומת הקרקע. תדרש בנית פטיו עמודים - קולונדה לאורך חזית החנויות, אם לא צויין אחרת.

שטח מינימלי לחנות : 40 מ"ר.
תותר הקמת/פתיחת עסקים כמפורט : בתי-קפה, מסעדות, חנויות למכירת ספרים, עיתונים וצרכי כתיבה. חנויות למסירת בגדים לכביסה וניקוי. מספרות ומכוני יופי. סדנאות לאמנות.

6/...

17.7.91

6-5-2 מוננים 1, 2, 3, 4, 5,

תותר בניה כמו באיזור ג' מיוחד - ללא פתיחת פנסיונים.
הוראות לגבי חזית חנויות כמו בסעיף 5-5-1.
גודל מינימלי של חנות : 60 מ"ר.
תותר פתיחת חנויות יחודיות, על פי תכנית הברנור.

6-6 איזור מסחרי

6-6-1 באיזור מסחרי תותר הקמת חנויות שתכליתן אחת התכליות
המפורשות לעיל ובנוסף לכך חנויות שאינן מטרד לסביבתן :
משרדים, סוכנויות, בנקים, מועדונים למבוגרים, מוסדות השכלה
ובתי עסק מכל סוג, ובתנאי שלדעת הועדה ההמקומית אינם מהווים
מטרד ע"י גרימת עשן, רעש רוח וכו' (מבנן 7 בשלמות, קטע
ממבנן 18).

6-6-2 באיזורים המסחריים הנוספים הנמצאים בתכנית (קטע ממבנן 18,
קטע ממבנן 10, קטע ממבנן 5), לא תותר בניה נוספת.

6-7 שטח לבנייני ציבור

תותר הקמת מבני ציבור למיניהם כמוגדר בחוק. כמו כן יותר שילוב של
יותר ממוסד אחד, לדוגמא: מקלט ציבורי ומעליו גן, מעון או בית כנסת.
(מבנן 8 בשלמות, קטעים ממבנן 18, ממבנן 14, וממבנן 3).

6-8 שטח ציבורי פתוח

תותר נטיעת גנים ציבוריים, נטיעות למיניהן, מגרשי ספורט ומתקנים
לילדים.
מגרשי משחקים לילדים ומבוגרים.
שבילים להולכי רגל, ככרות, רחבות ושדרות.
מבנים הכרוכים הנ"ל כגון: בתי שימוש ציבוריים ומקלטים.

6-8-1 שטח ציבורי משולב

בשטח מבנן 18 מקלט תת קרקעי (קרים) ומעליו יעשה פיתוח
לצרכי צבור (גינות, גן משחקים או שניהם משולבים).

7. הוראות מיוחדות

7-1 הריסת מבנים קיימים

מבנים שיש צורך להרסם לצורך מימוש הזכויות המוקנות מתכנית זו יהרסו
ע"י הבעלים ועל חשבונם, והפסולת תפונה לאתר פינוי עפ"י הוראות
מהנדס העיר.

7/...

17.7.91

7-2 תכניות פיתוח

א. בעלי המגרשים או היזמים יגישו, במצורף לבקשה להיתר בניה, תכנית פיתוח מפורטת למגרש, בה יכללו כל הפרטים הנחוצים כגון: הסדר חניה, גבהים סופיים, קווי מים, חשמל ביוב ותקשורת ואופן חיבורם למערכות הקיימות, מערכת השקיה וגיבון, גדרות, קירות תומכים וכו'.

ב. החזקת הפיתוח בשטחים הפרטיים והפרטיים פתוחים תהיה באחריות ועל חשבון הבעלים.

7-3 חניה

א. מספר מקומות החניה לגבי כל מגרש יקבע ע"י התקן.

ב. כל משטחי החניה יפותחו ע"י היזמים ועל חשבונם, כאשר גימורם יעשה בריצוף משתלב בלבד, על פי תכניות פיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ג. באיזורים מסחריים תוסדר חניה נוספת לפריקה ומעינה.

7-4 גימור מבנים

במבנים הנמצאים באיזור מסחרי או בעלי חנות מסחרית, ומבנים שיעודם מלונאות יבוצע גימור המבנה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, פסיפס, קרמיקה, גרנוליט או ש"ע.
בכל בקשה להיתר בניה, למגורים למסחר או למלונאות יוצג פתרון נאות למתקנים הנדסיים כגון: מתקני צינור, מיזוג וחיסום, אנטנות טלוויזיה, דודי מים מתקני פינוי אשפה וכו'.

7-5 תכניות בינוי

לכל מבני או איזור המוגדר בתכנית תוגש תכנית בינוי הכוללת: עיצוב אדריכלי של המבנים (כהנחיה בלבד) כן תכלול התכנית פרטים בדבר גובהם ותנוחתם של המבנים, הסדרי החניה עבורם, ובאיזורים מסחריים גם פתרונות לשילוט ופרסומת.
תכנית זו תוגש לאישור בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

7-6 מפלסי כניסה לבניינים

מפלסי הכניסה לבניינים חדשים יקבעו ע"י הנחיות מהנדס העיר בהתאם למצב המתוכנן בשטח.

7-7 מבני עזר

לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים אלא במסגרת המבנה המרכזי כאשר גובהם נטו (בטון בטון) לא יעלה על 2.20 מ' ו/או במרתפי המבנים.

17.7.91

7-8 התאמת מגרשים

לצורך התאמת מגרשים (צרוף שטחים עקב שינוי יעוד מש.צ.פ. ליעוד המגרש הצמוד) חובה להכין תכנית איחוד וחלוקה מחדש על פי סעיף 70 לחוק התכנון והבניה, ולהגישה לוועדה המקומית עם אישורה אפשר להוציא היתרי בניה לאזור. אישור תכנית איחוד וחלוקה לא תהווה שינוי לתכנית המפורטת בתנאי שיעוד הקרקע ישמר.

8. תנאי להוצאת היתר בניה

באיזורים המותחמים כמבנים התנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני - לכל המבנן.
1-8 למגורים א' מיוחד (מעורב) (מבנים 14, 13, 9, 20, 12, 11) העיריה תכין תכנית בנוי עם הנחיות ברורות, לאשור הועדה המחוזית, לאופי המבנים וזכויות הבניה, ולתנאים להוצאת היתרי בניה ושלוב שמושים מותרים.
הנחיות אלו תתנה הגבלות למניעת רעש, קביעת מס' מירבי של אורחים, פתרון בעיות החניה כולל אוטובוסים, פתרון למקלטים ואפשרות של פקוח נאות על קיום החוק והסדר באזור ומניעת מטרד לתושבים הגרים בסביבה.
ההנחיות יוגשו לוועדה המחוזית תוך 3 חודשים מיום מתן תוקף לתכ' זו.
לא תאושר תכ' בינוי ולא יינתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 8 מ' מעל פני הקרקע הטבעית אלא בתאום ואישור מינהל תעופה אזרחית.

9. הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור - שצ"פ, דרכים, מגרשים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית אילת ללא תמורה.

10. השבחה

היטלי השבחה יוטלו כחוק.

11. תאריכי ושלבי ביצוע

11-1 תוך חמש שנים מאישור התכנית יושלמו ההפקעות לצרכי ציבור, ויושלם תכנון הכבישים והתשתית.

11-2 תוך עשר שנים מאישור התכנית יושלם ביצוע התשתית והתכנון האדריכלי של המבנים השונים.

11-3 תוך חמש שנים יושלם ביצוע התכנית.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
אילת

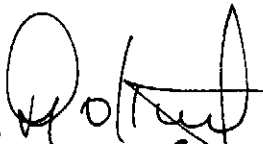
הומלץ ע"י הועדה בשיבתה מס' 10/1/89 (7/1/89)

מיום _____
בתנאים _____

שקדום ביום _____
י"ד

9. אישורים נחתמו

ה י ר ז ם :


אורנית רעה אקוס
רשיון מספר 16296
עיריית אילת

ה מ ת כ נ ן :

ב ע ל ה ק ר ק ע :

17.7.91