

20/2/92 ~ ניגוד

170

המחלקה לתכנון
3.3.92

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אילת

תכנית בנין ערים מפורטת מס. 39/135/03/2
שינוי לתכנית מפורטת מס. 117/03/2 ו- 21/135/03/2

שטח סולל בונה

מחוז : הדרום
נפה : אילת
מקום : אילת, שכונת ב'.
גוש : 40011
חלקה : גוש לא מוסדר
שטח התכנית : 26,700 ד'

היזם : מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום - באר-שבע
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום באר שבע
המתכנן : א.כץ אדריכל, בונה ערים מס. רשיון 16781
א.כ. אדריכלים ומהנדסים בע"מ ת.ד. 210 אילת

מרץ 1990
ספט 1990
מרץ 1991

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשל"ח-1965
39/135/03/2
10/2/92

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשל"ח-1965
הפקדת תכנית מס. 39/135/03/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/2/91 לתת את התכנית.

39/135/03/2
4019
24/6/92

39/135/03/2
3946
24/4/92

23.2.92

מ ב א
=====

תכנית זו בוצעה על מנת להתאים ולעדכן את ת.ב.ע. מס. 117/03/2 שאינה תואמת את המצב הקיים במציאות מבחינת שטחים, יעוד, תנועה ובינוי. כמו כן מטרת תכנית זו לאפשר בינוי ציבורי ופיתוח השטח כלאות לצומת עירונית מרכזית.

מרחב תכנון מקומי - אילת

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא ת.ב.ע. מפורטת מס. 39/135/03/2 שינוי לתכנית מפורטת מס. 117/03/2 ו-21/135/03/2
2. גבולות התכנית : ממזרח-רח' שד' התמרים, מדרום רח' אילות, מצפון-רח' רודד.
3. שטח התכנית : 26,700 מ"ר.
4. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (הכולל תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:500) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. 117/03/2.
6. מטרת התכנית : עדכון תכנית מפורטת מס. 117/03/2 עפ"י מצב קיים במציאות, ע"י שינויים ביעודי קרקע ובהנחיות ומגבלות בניה.
7. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

23.2.92

9. תכליות ושימושים מותרים.

- איזור מגורים ג'** : המגרשים 4,5, מגרש 7 מיועד למגורים עם קומה מסחרית. זכויות הבניה כמפורט בטבלת האיזורים.
- איזור מגורים מיוחד** : א. מגרשים 1,2,3 מיועדים למגורים בנין גבה, מגרש 9 מיועד לדיור מוגן, זכויות הבניה כמפורט בטבלת איזורים.
ב. הדרך המוצעת תתוכנן ותבוצע על ידי יזם המבנה במגרש מס. 9 ועל חשבוננו. הדרך תבוצע במקביל לבנית המבנה ולא תנתן תעודת איכלוס למבנה אלא לאחר סיום סלילת הדרך. תמורת ביצוע הדרך, תותר חניית רכב של המבנה על גבי החלק של הכביש המיועד לחניה ומספר מקומות החניה אשר נוצרו ע"ג הדרך תחשבנה לזכות המבנה במגרש מס. 9.
ג. יזמי ומקימי מבנה מס. 9 יבצעו מעבר מתחת למבנה, לכלי רכב והולכי רגל, במיקום ובמידות המינימאליות של תכנית הבינוי, ויבטיחו זכות מעבר חופשי לתנועה במקום ע"י רישום זכות זו בספר הנכסים (טאבו).
ד. על המרפסות (המדורגות) של מבנה 9 תותר הקמת פרגולות למחצית רוחב המרפסת. בחזית הדרומית של מגרש מס. 9 הפונה לרח. אילות, תותר בנית פרגולה בקומת הקרקע גם מעבר לקו הבנין של 5 מ'. המרחק המזערי המותר בין קורות הפרגולות יהיה 0.60 מ'. כיסוי הפרגולות בכל חומר, פרט לצמחיה, אסור.
ה. על גג מבנה 9. תוצב המשושה המרכזית כולל משושת צלחת לכל המרכז הציבורי. מיקום וצורת המשושות יפורט ע"ג הבקשה הבקשה להיתר בניה.
- שטח לבניני ציבור** : א. השטח הפרטי הפתוח מס. 13 וכן השטח הפרטי הפתוח מס. 21 יבנו, יפותחו ויתוחזקו ע"י בעל הזכות במגרש מס. 10. פיתוח השטחים הנ"ל יושלם בעת ובעונה אחת עם השלמת מבנה מס. 10. הפיתוח כולל בריכות מים, דורמים על הגג של החניה מתחת לשטח הפרטי הפתוח מס. 21, מזרקה הקשורה לבריכות הנ"ל בשטח הפרטי הפתוח מס. 13, גיננו, ריצוף, שבילים, פרגולות וכד'.
ב. בספר הנכסים תרשם זכות מעבר (בהמשך למעבר מתחת למבנה מס. 9) לתנועה במגרש החניה של מבנה מס. 10 (מתחת לשפ"פ 21), של שטח המגורים ג' במגרש מס. 7, ושל שטח בנין ציבורי מס. 22.
ג. ע"ג גג בנין מס. 10 תותר בנית בריכת שחיה מקורה על כל מתקניה, כמוכן יותר גיננון כל יתר גגות בנין מס. 10.
ד. כניסת השרות למבנה מס. 10 תבוצע משטח החניה של המבנה, מתחת השפ"פ מס. 21.
ה. שטח מס. 10 מיועד למרפאה, שטח מס. 22 מיועד למועדון נוער, בית כנסת וכד'. זכויות הבניה כבטבלת איזורים.
- אזור מסחרי** : א. החניה של מגרש מס. 11 (3 מקומות) נמצאת במגרש המקורה מתחת לשפ"פ מס. 21. זכות חניה זו תרשם בספר הנכסים.
ב. המגרש מס. 11 מיועד לקפטריה. אין לבצע על מגרש זה חצר משק. כל האיחסון יתבצע בשטח המבנה המקורה. זכויות הבניה כמפורט בטבלת האיזורים.
ג. המבנה על מגרש מס. 12 מיועד לחנויות ולמשרדים זכויות הבניה במגרש זה כמפורט בטבלת האיזורים.
- שטח פרטי פתוח** : א. ראה בנין ציבורי סעיפים א', ב' ו-ד'. כמוכן אזור מסחרי סעיף א'.
ב. הזכות בנכס "פרטי פתוח" אינה מזכה באחוזי בניה מעבר המותר לפי טבלת האיזורים.
ג. החניה של מגרש מס. 10 ו-11 נמצאת מתחת לשפ"פ מס. 21.
- כללי** : א. המפלסים יהיו לפי החתכים בתכנית הבינוי.

23.2.92

- ב. המרתפים יבנו בתחום היקף המבנים שמעליהם. יותר שימוש בהם לצרכי מיקלוט, איחסון ציוד פרטי ומוסדי, מיכון רפואי, חימום וקירור. לא תותר כל פעילות מסחרית במרתפים אלא באישור מיוחד מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ג. כל המבנים באיזור בניני ציבור, מגורים מיוחד ומסחר, (פרט למסחר, 12, אשר קיים בשטח), יצופו מעל לקרקע בלוחות שיש מלוטש, אחיד.
- ד. קולטי שמש, מיכלי מים לשעת חירום ושאר המתקנים אשר אותם יש להציב מעל הקומות העליונות, יוצבו ויוקמו כחלק אינטגרלי של המבנים.
- ה. הצבת גדרות תותר רק לפי בקשת היתר בניה כחוק, כשבבקשה יפורטו פרטי הגדר.
- ו. לא תותר בנית מבנים אחרים, כולל מבני עזר, זולת אלו המצוינים בתכנית הבינוי המצורפת לת.ב.ע. (פרט למצוין בפרק זה סעיף יב ובפרק 10 סעיף ב).
- ז. הכניסות הראשיות למבנים תבוצענה במקומות המסומנים בתכנית הבינוי.
- ח. מערכות חימום-קירור תוקמנה בין כותלי המבנים ולא ע"ג גגות הבנינים (פרט לאמור בפרק זה, סעיף ד).
- ט. לכל שטח המרכז הציבורי תוגש בקשה להיתר בניה כוללת וסופית בעת ובעונה אחת לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- י. תכנית הפיתוח לכל המרכז הציבורי, כולל השטחים הפרטיים הפתוחים, תעשה ע"י מתכנן אחד ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- יא. בשטח החניה, מתחת לשפ"פ מס. 21, יוקם מתקן בנוי, אסטטי ופונקציונלי לאיחסון מיכלי האשפה, לפי הוראות מהנדס העיר.
10. תשתית : א. תשתית המים, הביוב, הגז, התקשורת והחשמל ליעודים בניה ציבורית מס. 10, מגורים מיוחד מס. 9, מסחר מס. 11, שפ"פ מס. 21 ושפ"פ מס. 13, תהיה משותפת, תת קרקעית והזכות למעבר הצנרת תרשם בספר הנכסים (טאבו).
ב. אספקת הגז תהיה מרכזית לכל המרכז הציבורי. איחסון הגז יעשה במקומות ובצורה לפי תקן ישראל, הוראות הסמכויות המתאימות והספקים. המתקנים לא יהוו מטריד אסטטי למבנים ולסביבה.
11. חניה : א. מספר מקומות החניה וצורתם יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983 או עפ"י תקן חניה עירוני באם קיים בתכנית מיתאר אילת.
ב. החניה תהיה במקומות המיועדים לה בתכנית הבינוי המלווה ת.ב.ע. זו.
ג. סלילת מגרשי החניה והריצוף סביב המבנים, תבוצע ע"י היזמים, על חשבונם ובתאום עם מהנדס העיר. (ראה פרק 9 מגורים מיוחד סעיף ב).
12. הפקעה לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש העיריה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א ו-ב.
13. שלבי ותאריכי ביצוע : א. תכניות בקשה להיתר בניה יוגשו לועדה המקומית תוך שנה מיום אישור תכנית זו ע"י הועדה המחוזית.
ב. תחילת בניה בפועל תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו ע"י הועדה המחוזית.
ג. סיום בניה תוך חמש שנים מיום אישור תכנית זו ע"י הועדה המחוזית.
14. מיקלוט : המיקלוט יהיה לפי דרישות הג"א.

23.2.92

המתכנן .

בעל הקרקע.

15. **חתימות** – יצא לפי החלטת עקרונות ההנהלה, בהסכמת שני החברים

[illegible]

היזום, זכר 1.3.92' A

16. אישורים :

הועדה המקומית לבנייה ולחכנון עיר
י ל ת

המליץ ע"י הועדה בישיבתה מס' 90/7 (8)

3/6/90

במחירים

מנהל

$$\begin{array}{r} 123.292 \\ \times 12.341 \\ \hline \end{array}$$