

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 20.3.82

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי א י ל ת

מ - 1 תכנית מפורטת מס' 138/03/2

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 138/03/2
הועדה המחוזית/משנה נפת
בישיבתה מס' 105
מיום 28.12.82
לחלוקת וזכרת לעיל.
לחלוקת וזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 138/03/2
הועדה המחוזית/משנה נפת
בישיבתה מס' 283
מיום 28.3.82
לחלוקת וזכרת לעיל.
לחלוקת וזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 138/03/2
פרוטומים מס' 2933
עמוד 216

תכנית מס' 138/03/2
פרוטומה לתוכנית פילקוס
פרוטומים מס' 2840
עמוד 5882
2595

מרחב תכנון מקומי אילת

מ - 1 - תכנית מפורטת מס' 138/03/2

1. שם התכנית: תרנית זו תקרא מ-1 - תכנית מפורטת מס' 138/03/2.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"). גליון 1 של תשריט הערוך בק.מ. 1250:1 (להלן "התשריט"), וכן גליון של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 500:1 (להלן "תכנית הבינוי").
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 198,895 מ"ר.
5. מקום תהכנית: אילת, שכונה המוגדרת בתכנית מתאר כ-מ-1 שטח בין קואורדינטות אורך 144 500 - 143 500 וקואורדינטות רוחב 885250 - 884500 - הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. יעוד שטחים לשכונת מגורים בבניה נמוכה ובניה מדורגת וחלוקה ליעודים הבאים:-
 - (1) אזור מגורים א'.
 - (2) אזור מגורים ב'.
 - (3) שטחים לבניני צבור.
 - (4) שטח למסחר.
 - (5) שטחים פתוחים צבוריים.ב. התוויית דרכים חדשות.
ג. התוויית מעברים צבוריים להולכי רגל.
ד. קביעת בנוי בשטח.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לאילת (להלן "תכנית המתאר") לרבות שינויים לה שאושרו מזמן לזמן ולהוראות שבתכנית מס' 138/03/2 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין

הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט והן (להוציא פרטי מפת רקע שגיליה נערך הוצריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תחולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

לא תאושרנה תכניות הגשה למבנים שלא יענו לדרישות תכנית הבינוי המפורטת.

9. רשימת תכניות:

9.1 אזור מגורים א'.

השטחים הצבועים בתשריט בצע אוקר יהוו אזור מגורים א'.

9.01 מספר כולל של יחידות דיור

מספר כולל של יחידות דיור באזור זה הוא 225.

9.02 מספר יחידות על מגרש

לא יותר להקים יותר מיחידת דיור אחת לכל מגרש, למעט מגרשים מס' 37, 38, 190, 193, 195, 196, 200, 211, 212, בהם תותר הקמת בנין אחד הכולל 2 יחידות דיור הצמודות בקיר משותף אחד (בנין דו-משפחתי) בתכנון ארכיטקטוני אחיד.

9.03 שטח מגרש מינימלי

שטח מגרש מינימלי לבניה לא יפחת מ-450 ממ"ר, לבנית יחידת דיור אחת ולא פחות מ-600 ממ"ר לבנית 2 יחידות דיור (דו משפחתי).

9.04 שטח בניה לרישוי

במבנה דו קומתי תותר בניה של 20% בכל קומה. סה"כ 40% משטח המגרש. במבנה חד קומתי תותר בניה של 35% משטח המגרש. במגרשים בהם תותר בניית בנין דו משפחתי (עם קיר משותף) תותר בניה של 25% בכל קומה במבנה דו-קומתי. סה"כ 50% משטח מגרש בכל יחידת דיור. במבנה חד קומתי תותר בניה של 35% משטח המגרש. באזור מגורים א' תותר קומת מרתף עבור מקלט ומחסן מתחת לשתי קומות מגורים במסגרת תכנית השטח ע"י המבנה וזאת בתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית לצד המדרון בלבד וכאשר שיפוע הקרקע עולה על 15%, גובה גג המקלט לא יעלה על גובה המדרכה בחזית.

אינג' אבי לוי
מהנדס תעיד
אילת

- 9.05 קוי בנין
בתכנית בינוי מפורטת ונספחיה יקבעו קוי בנין מוגדרים לכל מגרש באזור מגורים א'.
9.06 חזיתות
בתכנית הבינוי יקבעו הוראות ומגבלות על עיצוב החזיתות.
9.07 גובה
גובהו של הבנין לא יעלה על 2 קומות. גובה קומת הכניסה $+ 000$ יקבע לכל מגרש ומגרש בתכנית הבינוי המפורטת שה"כ גובה הבנין על כל מתקניו לא יעלה על 7 מ', מעל גובה $(+000)$ הכניסה המאושר.
9.08 מבני עזר
לא תותר הקמת כל מבני עזר בתחומי כל מגרש, למעט מקום חנייה שמותר יהיה לעשותו בקו בנין דמי - בתנאי שקירו יעשה מפרגולה, ושטחו לא יעלה על 20 ממ"ר.
9.09 מתקנים על הגג.
לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של כל בנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש ומיכל מים רזרבי ויעוצב באופן ארכיטקטוני, כמצויין להלן בסעיף 14.1.
9.10 מתקני עזר
9.10.1 גז
לא תותר הצבת בלוני גז גלויים.
9.10.2 תליית כביסה
תליית כביסה תעשה תוך שימוש במתקן מיוחד לכך, שיוקם בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י הועדה.
9.10.3 אשפה
מתקנים לאיסוף אשפה יבנו במקום שיקבע לפי תכנית פיתוח מפורטת.
9.11 גדרות
הגדרות יבנו על פי פרטים ופריסות חזיתות שינתנו בלוויית תכנית הבינוי המפורטת ותכנית הפיתוח המפורטת. החומר לבניית גדרות יהיה אבן מקומית אילתית.

9.2 אזור מגורים ג'

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב יהיו אזור מגורים ג' שתותר בו בניה מדורגת בלבד עד 3 קומות סה"כ, ולפי נספח בינוי אופיני (להלן "נספח בינוי").

9.2.1 מספר כולל של יחידות דיור

מספר כולל של יחידות דיור באזור זה הוא 150 יח"ד.

9.2.2 מספר יחידות על מגרש

במגרש 217 יותרו 26 יח"ד.

במגרש 218 יותרו 28 יח"ד.

במגרש 219 יותרו 21 יח"ד.

9.2.3 שטח בניה לרישוי

במבנה מדורג בסך כולל של 3 קומות, תותר בניה של 90% משטח המגרש.

9.2.4 קוי בנין

בתכנית בינוי מפורטת ונספחיה יקבעו קוי בנים מוגדרים לכל מגרש באזור מגורים ג'. כמו כן יובאו בה לידי ביטוי שאר ההוראות והמגבלות.

9.3 שטחים לבניני צבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה מיועדים להקמת בניני צבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים להקמת בנין צבורי.

9.4 שטח למסחר

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה. בשטח זה תותר הקמת בנין מסחרי. בתכנית הבינוי יוגדרו קוי הבנין ושאר ההוראות לתכנון הבנין. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים להקמת בנין מסחרי.

9.5 שטח פתוח צבורי

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים צבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

9.6 מעברים צבוריים להולכי רגל

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם באדום, חלות על שטחים אלה הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי מעברים צבוריים להולכי רגל.

9.7 דרכים

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט:

9.7.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

9.7.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

9.7.3 השטחים הצבועים בתשריט בצבע המגורים (אוקר או צהוב) עם קיוקו אדום הם שטחים של דרכים משולבות חדשות, ישמשו להולכי רגל ותנועת מכוניות (דרכים הולנדיות) יכוסו באבנים משולבות ולא יהיו בהן מדרכות. כמו כן תשולב בהן צמחיה ומתקני גינה במקומות מתאימים על פי תכנית פיתוח ובינוי מפורטות.

10. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים למעט חניה למבקרים שתהיה בתחום הדרכים, וליד השטח למסחר והשטחים לבניני צבור שם תהיה החנייה לפי דרישת התקן לחנייה.

11. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965.

12. תחנת טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במבנה עלי, בשטח התכנית.

13. קולטי שמש

קולטי השמש על הגג יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.

14. מים ובירוב

14.1 מים

אספקת מי שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של עיריית אילת. צנרת המים

תותקן בהתאם להוראות מחי המים העירונית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים). יותר מעבר קוי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך. קיימת חובת התקנת מיכלי מים רזרביים בנפח של 400 ליטר לפחות ליחידת מגורים.

14.2 ב י ו ב

כל המבנים יחובו למערכת הביוב הראשית של אילת, בכל המבנים יותקנו צנורות וכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות והתקנים. נקודת החיבור תהיה ברח' חטיבת הנגב. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת מערכת הביוב בשטח התכנית. יותר מעבר קוי ביוב דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

15. ח ש מ ל

השכונה תקבל אספקת חשמל מקו מתח גבוה 33 ק"ו והקיים בשטח. מהקו הנ"ל בין עמודים 65EP ו- 17EZ תבנה הסתעפות לשכונה שבה תותקנה תחנות טרנספורמציה, אשר תספקנה חשמל למבנים באמצעות רשת מתח נמוך. הרשת בשכונה תהיה עלית והמעברים והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.

16. ת ק ש ו ר ת

השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית באמצעות כבל טלפון תת-קרקעי שיתחבר לקו הטלפונים הקיים העובר מזרוע לדרך יותם. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים.

17. ב י ק ו ז

יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו ולא תותר הקמת גורדי מים כל זכוכית מגרשים בהם תוצר הפרעה לדרימה חפשיה של הנגר העילי.

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת מגישי התכנית:

חתימת המתכנן:

תאריך: 29.2.82

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
א י ל ת	
רשיון מס'	יום
אשר ע"י הועדה בשיבתה	9.6.82
מיום	9.6.82
בתנאים	
יו"ר	מהנדס