

העמך משלך

הועדה
6/2/94
נתקבל בהחלט

מרחב תכנון מקומי

א י ל ת

דואר נכנס
עיריית אילת
יח' הנדסה
29-1-1994
לטיפולך

תכנית מס' 61/101/02/2
שינוי לתכנית מתאר 49/101/02/2

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 61/101/02/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/10/94 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז	: הדרום
נפה	: באר שבע
מקום	: אילת, פרק מרכזי
גושים	: חלק מגושים 40040 ו-40004 (בהסדר)
חלקות	: 6 (חלק), 3, 4, 8, 9
שטח התכנית	: 9.996 דונם
בעל הקרקע	: מנהל מקרקעי ישראל
היוזם	: הועדה לתכנון ובניה אילת
המגיש	: החברה הכלכלית אילת
עורך התכנית	: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים
קנ"מ	: רח' נגבה 20 באר שבע
תאריך	: 1 : 1250
עדכון	: 4.3.94
	: 7.3.94
	: 28.4.94
	: 24.6.94
	: 26.6.94
	: 1.7.94

הודעה על אישור תכנית מס' 61/101/02/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4811
מיום 19/10/94

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
א י ל ת

הומלץ ע"י הועדה בישיבתה מס' 4/4/94 (9)
מיום 4/4/94

אסנת פיסט אדריכלית
עיריית אילת
מחש"מ מס' 1648/000 יו"ר

29.11.94

י . ק ס ל ר - א ד ר י כ ל ו מ ת כ נ ן ע ר י ם
רח' נגבה 20, באר שבע טל.: 07-278578, פקס : 07-278588

תכנית מס' 61/101/02/2 אזור פרק מרכזי אילת
שינוי לתכנית מס' 49/101/02/2

מ ב ו א

תכנית זו מוגשת כדי לאפשר הקמת בתי משפט ע"י איחוד 2 מגרשים עם שצ"פ
ושביל להולכי רגל צמודים.

29.11.94

פרק 1 התכנית

- 1.1 המקום: אילת, פרק מרכזי.
- 1.2 גושים: חלקים מ-40040 ו-40004 (בהסדר), חלקות: 6 (חלק), 9,8,4,3.
- 1.3 מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפים הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית" וגליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:1250 להלן "התשריט" המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית).
- 1.4 שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מס' 61/101/02/2, שינוי לתכנית מס' 49/101/02/2.
- 1.5 שטח התכנית: 9.996 דונם.
- 1.6 יוזם התכנית: הועדה לתכנון ובניה אילת.
- 1.7 המגיש: החברה הכלכלית אילת.
- 1.8 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.9 עורך התכנית: י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים, רח נגבה 20 באר שבע, מס' רשיון: 02624.
- 1.10 יחס לתכניות קודמות: כל הוראות תכנית מס' 49/101/02/2 נשארות בתוקף מלבד אם נקבע אחרת בתוכנית זו.
- 1.11 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונמית להקמת בנין בית משפט ע"י שינויים בייעודי קרקע, איחוד מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

פרק 2 - רשימת הציונים בתשריט ופרוסם

- 2.1 בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 3 - אזור מסחרי: התכליות, השימושים וההגבלות

- 3.1 שימושי קרקע - בנין בתי משפט עם שרותים נלווים, משרדים, אולמי משפט, תחנת משטרה, תאי מאצר, קפסריה, שרותים לנוחיות הציבור, מבני עזר כמו ביתן אשפה, ביתן טרנספורמציה.
- 3.2 שטחים מותרים לבניה: סבלת זכויות בניה מצב קיים

יעוד	מס' מגרש	שטח המגרש בדונ'	קווי בנין	גובה מירבי	בניה עיקרית	בניה שטח שרות	היתר
בניני ציבור	9	2.5	3 מ' לכל צד, אזורי לפי מת"א	10 מ' לא כולל חדרי עזר חפורים	40%	45%	20%
אזור מסחרי	4	2.5	לצפון: 3 מ' לדרום: 5 מ' למזרח: 3 מ' למערב: 3 מ' אזורי לפי מת"א	10 מ' לא כולל חדרי עזר חפורים	70%	65%	20%
שביל להולכי רגל	3	0.377					
חניה ציבורית	6	2.66					
שצ"פ	8	0.91					

29.11.94

יעוד	מגרש מס'	שטח בדונ'	שטח מותר לבניה ב-% משטח המגרש מעל למפלס הכניסה הקובעת				סה"כ מותר ב-%	כיסוי קרקע מירבי
אזור משולב ציבורי + מסחר	20	6.290	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	92.5	65%
			45	15	6	חניה: 20 אחר: 5		
			1.5 / למסחר					
חניה ציבורית	50	2.666						

הערות:

- השטח מתחת למפלס הכניסה הקובעת ישמש למרתף טכני, חניה ומרחבים מוגנים
- שטח שרות מעל למפלס הקובע כולל שטח לבית אשפה בגודל כ-40 מ"ר, ביתן טרנספורמציה בגודל כ-50 מ"ר, "חצר" מיזוג אויר על הגג, וחצר השרות שתקבל קירוי קל.

אזור משולב ציבורי + מסחר

3.3 קווי בנין:

לפי המסומן בתשריט.

קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת: 0.0 (אפס) לכל הצדדים.
תותר הקמת פרגולה מעל למרווחי קו בנין בצד המזרחי באורך 25.0 מ' וברוחב 3.0 מ'.

3.4 מספר קומות מירבי: מרתף + 2 קומות. גובה מפלס הכניסה הקובעת = 26.50 + (גובה אבסולוטי).

3.5 גובה מירבי לבנין: 11.90 מ' מדוד מ-0.0 של הבנין (38.40 + אבסולוטי).

3.6 מבני עזר: יותר להקים ביתן אשפה בגבולות קו הבנין וחדר טרנספורמטור, בגודל כמסומן בטבלת זכויות בניה, וע"פ הנחיות עיריית אילת. שטח זה יכלל בשטח שרות.

3.7 מתקנים על הגג: על גג המבנה תמוקם "חצר" להעמדת ציוד מיזוג אויר עם קירות מחוררים סביב לציוד, מותנה בגובה שנקבע לאזור זה ע"י מנהל תעופה אזרחית.

3.8 חניה: החניה תהיה בגבולות המגרש ע"פ תקן משרד התחבורה (קובץ תקנות 4513) ועל פי הנחיות מהנדס העיר אילת.

3.9 תנאים להוצאת היתר בניה:

הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר בניה ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישור התכנית ע"י מנהל התעופה האזרחית ולאחר שהועדה המקומית תאשר את התכניות להלן:

3.9.1 תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית.

3.9.2 תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי, בקנ"מ 1:250 לפחות, למגרש מס' 20.

3.9.3 תכנית לביוב, הכוללת את המערכת הקיימת והצגת פתרון לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה הנוספת, שתוגש לנציגי משרד הבריאות לאישור.

תכניות הבינוי והפיתוח תקבענה ההוראות בעניינים הבאים:

א. תכנית הבינוי בקנ"מ 1:500

- 3.9.1.1 המיקום, הצורה והמידות של המגרשים והמיבנים המוצעים, וגובהם ומפלס הכניסה הקובעת של המבנים.
- 3.9.1.2 המיקום, המפלסים וצורת הדרכים, שטחי החניה ודרכי הגישה למגרש, לרבות עיצוב פני הקרקע כתוצאה מהסלילה.
- 3.9.1.3 תיאום תשתיות ציבוריות.

ב. תכנית הפיתוח בקנ"מ 1:250 לפחות

- 3.9.2.1 חומרי הבנין ושיטות הבניה של החזיתות והגגות של המבנים המוצעים.
 - 3.9.2.2 מקום מבני העזר כגון מבנים לאחסון אשפה, חצרות משק, מתקני תשתית מתקני, תברואה, ומתקני בטחון.
 - 3.9.2.3 עיצוב פני הקרקע, ריצוף, התווית שבילים, תעלות ביבים לניקוז מי הגשם, קירות תומכים וגדרות בציון חומרי בניהם, תכנון החניה; הציבורית הסמוכה למגרש 20.
 - 3.9.2.4 נטיעות ומערכות השקיה - מיקומן וסוגהן.
- 3.11 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לבטיחות טיסה.
- 3.11.1 לא ינתן היתר בניה למבנה אלא לאחר אישור התכנית ע"י מנהל לתעופה אזרחי לענין בטיחות טיסה.
 - 3.11.2 גובה כל מבנה ומתקן הנמצאים בתחום התכנית, לא יעברו את קו הגובה האווירי שנקבע ע"י מנהל תעופה אזרחי והמסומן.
 - 3.11.3 בשטח התכנית קיימות הפרעות בגין רעש מטוסים.

פרק 4 כללי

4.1 הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשר"ה 1965, סעיפים 188א' ו-188ב' ויורשמו על שם הרשות המקומית.

4.2 מערכת תשתית:

4.2.1 כל המערכות תהינה תת-קרקעיות.

4.2.2 מים - אספקת המים תהיה ממערכת המים העירונית ותכנונה מאושרת ע"י משרד הבריאות.

4.2.3 ביוב - מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

4.2.4 ניקוז - פיתוח כל שטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית ו/או העירונית.

4.2.5 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

4.2.6 תקשורת - מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פיתוח באישור משרד התקשורת.

4.2.7 מרחבים מוגנים - בהתאם לתקן הג"א ובאישורו.

4.2.8 אשפה - סילוק פסולת ואשפה יהיה בהתאם להוראות עיריית אילת.

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סמון ז' פרק ג' חוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965.

Q 29.11.94

- 4.3 תכנון התשתית יתחשב ויתואם בנוף הצמחיה והגיכון.
- 4.4 חניה ציבורית: החניה הציבורית הסמוכה למגש 20 יפותח ויתוחזק ע"י המשמש במגרש 20.
- 4.5 חלוקה ואיחוד מגרשים: תותר חלוקת ואיחוד השטח מגרשים ע"פ תשריט חלוקה ו/או איחוד ורישום של מודד מוסמך שתוגש לאישור הועדה המקומית. קווי הבנין יהיו בהתאם לתכנית 17.
- 4.5 שלבי ותאריכי ביצועה:
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת העורך:

י. קסלר
אדריכל תכנון ערים
נגבה 60 ו'פ' 78

29.11.94