

מחנז הדרום

מרחב תכנון מקומית - אילת



תכנית מפורטת מס' 1/146/03/2

תכנית מפורטת לרובע מגורים מע-7 ו-מ-3

משרד הפנים

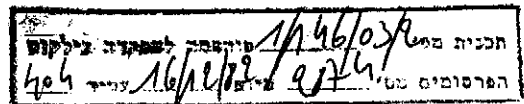
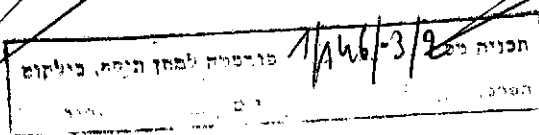
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 1/146/03/2
הועדה המקומית לתכנון וקבלת בנייה
ביטולת מס' 986
מיום 9/11/83
לחברת התכנון
סגן מנהל תכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 1/146/03/2
הועדה המקומית לתכנון וקבלת בנייה
ביטולת מס' 986
מיום 9/11/83
לחברת התכנון
סגן מנהל תכנון



מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת מס' 1/146/03/2

תכנית מפורטת לרובע מגורים מע - 7 ו-מ-3

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/146/03/2 להלן:
התכנית
2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "סעיפי התכנית"),
תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט). וכן תכנית בנוי בק.מ.
1:1250 (להלן: "נספח הבינוי").
4. מקום התכנית: מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
עיר: אילת
השטח המשתרע בין קואורדינטות אורך 14300 - 14400
וקואורדינטות רוחב 885100 - 885700
5. שטח התכנית: שטח התכנית כ-363.56 דונם
6. היוזם ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשכון
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
8. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים
א. יסקי, י. גיל, י. סיון

9. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא להשלים ולפרט חלק מתחום תכנית מתאר לאילת

רובעים מע-7 ו-מ-3 ע"י :

- א. קביעת מקום לדרכים
- ב. קביעת מרווחים קדמיים כמסומן בתשריט
- ג. קביעת שטחים לבניני צבור ושטחים צבוריים פתוחים.
- ד. קביעת אזורי מגורים א', ב', ג', ורבי-קומות.
- ה. קביעת שטח לאזור מסחרי וקביעת חזית מסחרית.
- ו. קביעת הוראות בינוי, צפיפות הבניה, גובה הבנינים, הוראות לחלוקת מגרשים ותנאים לפתוח השטח.

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית מתאר אילת, במידה ויהיה

ניגוד בין הוראות תכנית המתאר לאילת ובין הוראות תכנית זו, יכריעו הוראות תכנית זו.

11. אזור מגורים א' : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהיה אזור מגורים א'. מותר להקים

בו בתי מגורים חד או דו-משפחתיים.

שטח החלקה המינימלי לחד-משפחתי 400 מ"ר ולדו-משפחתי 700 מ"ר.

11.01 מגבלות הבניה : במגרשים ששטחם קטן מ-700 מ"ר לא תורשה בניה של יותר מדירה

(יתידת דיור) אחת במגרש, זאת ללא אפשרות מתן הקלה.

11.02 במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה יבנו בנינים דו-משפחתיים על מגרש אחד.

הבקשה להיתרי בניה והבניה במגרשים אלו תהיה בו זמנית של הבית הדו-משפחתי.

חלקות אלו ירשמו כחלקה אחת שלמה על פי "גבול חלקה" שבתשריט. עם זאת לאחר לאחר גמר הבניה במגרשים אלו ניתן יהיה לפצלם לבקשת בעלי הקרקע לשני מגרשים נפרדים.

קוי הבניה המינימליים יהיו כדלקמן :

11.03

קו בנין קדמי הגובל בדרך-כמסומן בתשריט

קו בנין צדדי - 4.0 מ'

קו בנין אחורי הפונה למגרש מגורים שכן - 6.0 מ' והפונה לשטח צבורי

פתוח 4 מ'.

11.04 גובה הבנינים לא יעלה על 2 קומות ולא יותר מאשר 7.0 מ' לגג שטוח ו - 8.0 מ' לגג רעפים, הגובה ימדד מפני המדרכה המתכננת הנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

11.05 אחוזי הבניה יהיו מכסימום עד 25% בקומה וסה"כ מכסימום 40% בשתי קומות משטח המגרש בטו, במגרשים חד משפחתיים.
במגרש דו משפחתי תותר בניה של עד 35% בקומה אחת מכסימום של 50% בשתי קומות.

11.06 מרתפים וק' עמודים

א. תותר קומת מרתף חלקית בשטח עד 25 מ"ר לצד המדרון (כמתבקש מהשיפוע הטופוגרפי) מתחת ל-2 קומות מגורים השלמות. ובלבד שחלקו העליון ביותר של המרתף לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני הקרקע הסמוכה אליו. הכניסה למרתף תותר רק מתוך פנים הבית. שטח זה יכלול באחוזי הבניה המותרים.
ב. לא תותר קומת עמודים מלאה או חלקית מתחת ל-2 קומות המגורים השלמות.

11.07 מוסכים

תותר הקמת מוסך במרווח הקדמי והצדדי עד לקו בנין 0 ובתנאי שהגובה הפנימי של המוסך בין רצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ' וחלקו העליון ביותר לא יבלוט מעבר ל-3.0 מ' ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.

11.08 תותר הקמת פרגולות צל מקורות עץ טבעי לסירוגין צמודות למבנה העיקרי בשטח עד 20 מ"ר, הכל ע"פי תכנית כפי שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

11.09 לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי מעבר לאמור בסעיפים 11.07 ו-11.08 לעיל.

12 אזור מגורים ב

12.01 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה אזור מגורים בו. מותר להקים בו יח' דיור בנות קומה אחת או שתיים או קוטג'. בנוי "שטיח" כמודגם בנספח הבינוי בהתאם לתכנית בנוי מחייב. (ראה סעיף 26 להלן).

12.02 קוי הבניה המינימליים יהיו כדלקמן:

קו בנין קדמי הגובל כמסומן בתשריט

קו בנין צדדי 0 מ'

קו בנין אחורי הפונה למגרש מגורים שכן ^{עד} 6 או 0 מ', כשפונה לשביל הולכי רגל, או חניה.

12.03 מספר יחידות הדיור יהיה בהתאם לטבלה ע"ג התשריט.

- 12.04 אחוזי הבניה יהיו מכסימום 40% בקומה נטה"כ מכסימום של 55% בשתי קומות.
חישוב אחוז הבניה יעשה עפ"י שטח הרצפות ושטח המגרש כפי שהוא מופיע בתשריט,
לפני חלוקתו למגרשי בניה בפרדים.

13. אזור מגורים ב2

- 13.01 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול על רקע מקווקו יהווה אזור מגורים ב2. מותר להקים בו
בתי מגורים טוריים או משותפים בגובה של 2 - 3 קומות. בניה מיוחדת מודרגת וצמודת
קרקע.

- 13.02 קוי הבניה המינימליים יהיו כדלקמן:
קו בנין קדמי הגובל בדרך כמסומן בתשריט
קו בנין צדדי הפונה למגרש מגורים שכן 4.0 מ'.
קו בנין אחורי 4.0 מ' והפונה לשטח ציבורי פתוח חניה או דרך הולכי רגל^{7*} 0 מ'.

- 13.03 מספר יחידות הדיור יהיה בהתאם לטבלה ע"ג התשריט.

- 13.04 אחוזי הבניה יהיו מכסימום 35% בקומה ועד מכסימום של 75% בשלוש קומות.
חישוב אחוז הבניה יהיה עפ"י סה"כ שטח הרצפות ושטח המגרש כפי שמופיע בתשריט,
לפני חלוקתו למגרשי בניה בודדים.

14. אזור מגורים ג'

- 14.01 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהווה אזור מגורים ג'. מותר להקים בו בתי מגורים
טוריים או משותפים בגובה 3 או 5 קומות על עמודים.

- 14.02 קוי הבניה המינימליים יהיו כדלקמן:

קו בנין קדמי הגובל בדרך כמסומן בתשריט.

קו בנין צדדי - 4 מ'

קו בנין אחורי - 6 מ'

15. אזור מגורים לרבי - קומות

- 15.01 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול כחול כהה יהווה אזור מגורים לרבי - קומות,
מגורים בני 8 קומות על עמודים.

- 15.02 קוי הבניה המינימליים יהיו כדלקמן:

קו בנין קדמי הגובל בדרך כמסומן בתשריט.

קו בנין צדדי - 6 מ'

קו בנין אחורי - 6 מ'

- 15.03 מספר יחידות הדיור בהתאם לטבלה ע"ג התשריט.

- 15.04 אחוזי הבניה יהיו מכסימום 20% בקומה ועד 150% ב - 8 קומות.

מגרשים לבניני צבור:

16

16.01 המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהיו שטחים להקמת בניני צבור, ירשמו על שם העיריה ותחולבה על שטחים אלה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לאילת לגבי שטחים לבניני ציבור.

16.02 קו הבנין המינימליים באזור זה יהיו כדלקמן:
קו הבנין בחזיתות המגרשים הפונות למגרש בניה שכן - 5 מ'
קו הבנין הפונה לשטח צבורי פתוח - 3 מ'.

16.03 שימוש המגרשים יהיה בהתאם לתכניות כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

16.04 זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה ע"ג התשריט.

אזור מסחרי

17

17.01 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה אזור מסחרי ויחולו עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי.

17.02 גובה הבנין יהיה קומה אחת ולא יותר מ-5.5 מ' מפני קרקע סופי. (גובה קרקע סופי הינו גובה המדרכה בחזית המגרש).

17.03 אחוז הבניה המותר - עד 35% משטח המגרש נטו.

17.04 יהיה מותר להקים תחנת תדלוק באזור זה ובתנאי שלא תשרת כלי רכב אשר יעלו על 4.5 טון, וזאת אם וכפי שיקבע ע"י הועדה המחוזית ובהמלצת הועדה המקומית. (מכסימום 2 משאבות בנזין).

17.05 קו הבניה המינימליים באזור זה יהיו כדלקמן:
קו בנין קדמי הגובל בדרך כמסומן בתשריט.
קו בנין צדדי - 6 מ'
קו בנין אחורי - 6 מ'

חזות מסחרית

18

18.01 החזית של הבנין המוסמכת בקו סגול יהווה חזית מסחרית. מותר להקים בו בקומת העמודים של מבנה המגורים חנויות קטנות לשירות המגורים. לא תותר הקמת חנויות מרוכזות (סופרמרקט, כל-בו, מינימרקט וכו')

18.02 מספר החנויות המכסימלי לא יעלה על 5 במקבץ אחד. שטחן יקבע בתכנית הבנוי המחייב. (ראה סעיף 26 להלן).

חלוקת חלקה

19

עם אישור תכנית בנוי מחייב ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 26 להלן, ניתן יהיה לחלק את המגרשים למגרשים בפרדים, כך שלא יהיה יותר מבנין אחד על מגרש אחד.

גגות

20

גגות הבנינים יהיו עם גג רעפים או שטוחים עם מעקה בגובה 1.0 מ' לכל גובהו. הציפוי העליון של פני הגג חצץ לבן או אגרגט אבן טוף.

מתקני עזר

21

בכל בנין יוצבו מיכלי מים, לשעת חרום (גם בבתים פרטיים), מתקני קרור, קולטי שמש על הגג, יש להסתיר את המתקנים הללו ע"י מסתור שיאשר ע"י הועדה המקומית.

חזיתות

22

גמר חזיתות הבתים: טיח מושלך אקרילי או ציפוי קשה כגון קרמיקה או אבן מנוסרת. צבע הציפוי החיצוני יהיה לבן או לבן-שבור.

שטח צבורי פתוח

23

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מהווים שטחים צבוריים פתוחים ירשמו ע"ש העיריה ותחולנה עליהם הנוראות המתאר לאילת. תותר בהם הקמת מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו'.
- ב. שביל גישה: השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק המותחמים בקו אדום, מהווים שבילי גישה יירשמו ע"ש העיריה וישמשו מעברים להולכי רגל וגישת כלי רכב למגרשים אותם הם משמשים.

דרכים

24

תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

חניה

25

- 25.01 בהתאם לתקן החניה המופיע בתכנית המתאר, פתרון בעיות התחבורה והחניה יתואם באופן מלא עם משרד מהנדס העיר.
- 25.02 באותם מקומות בהם מיועדת חניה בתחומי הדרך הצבורית, ייספרו אותם מקומות החניה במנין המקומות הדרושים בתקן של אותם המגרשים הגובלים בהם. השלמת מספר מקומות החניה הדרוש יהיה בתחומי המגרשים.
- 25.03 מגרשי חניה המשרתים יותר מבנין אחד ישמשו כמגרשי חניה פרטית ומשועבדת לזיכרי הבתים הצמודים אליהם בהתאם לתכנית הבנוי המחייב כאמור בסעיף 26 להלן. מגרשי החניה הפרטיים ירשמו כחלקות רישום נפרדות ורוכשיהם יקבלו חלקי מושע בהתאם להנאות תכנית עיר זו.

25.04 תותר זכות מעבר דרך מגרש חניה אחד למגרש חניה שכן לפי תכנית הבנוי המחייב

26 תכנית בנוי מחייב ונספח בנוי

מספר הבנינים הצורתם הסופית, מספר יחידות הדיור ושטחן, מספר וצורתם המדויקת והסופית של גבולות המגרשים למגורים וחניה, ייקבעו לפי תכנית בנוי מחייב בק.מ. 1:500 שתוגשנה בנפרד לכל מבנן ומבנן לאישור הועדה המקומית לפני הגשת תיקי בניה.

27 תכנית פיתוח השטח

27.01 לצורך השלמת פיתוח השטח תוגש תכנית פתוח מגרשים אשר תכלול מקום הקירות התומכים והגדרות, צורתן וגובהן, תסמן את שבילי הגישה לבנין ומדרכות החוץ, מקום מכולות וצורת מתקני האשפה, מקום לתליית כביסה ומבני עזר במידה וישנם, מקום חניה מכוניות, צורתם ודרך גישה, ניקוז השטח ממי גשמים, גיבון, השקיה, תאורה וכו', לא ינתן רשיון בניה לפני הגשת תכניות הפתוח לאשור משרד מהנדס העיר.

27.02 ייקבעו צורה וגובה אחידים לגדרות ולקירות התומכים בכל רחוב בתחומי תכנית זו ולא תאושר הקמתם בכל מקום ובכל צורה שלא לפי תכנית פתוח השטח.

28 מספר יחידות הדיור בתכנית ושטחן

28.01 מספר יחידות הדיור ואחוזי הבניה יהיו בהתאם לטבלה ע"ג התשריט, יחד עם זה יהיה מותר להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש בתנאי שסה"כ יחיד בתכנית לא יעלה על 1125 יחידות דיור.

29 קבלת היתרי בניה, אספקת מים ותנאים סניטריים

29.01 קבלת היתרי הבניה בשטח התכנית תהיה בהתאם לתכנית בינוי מאושרת כאמור בסעיפים דלעיל:

29.02 אספקת המים תהיה על-ידי מפעל המים של העיריה. כל קוי המשק התת-קרקעי והעילי יהיו כפופים לדרישות מהנדס העיר.

29.03 קוי המים והביוב בתוך תחום התכנית יבוצעו ע"י היזם בהתאם לדרישות ובפיקוח מח' המים העירונית ובהתאם לדרישות התקן לגבי כיבוי אש. התשלום עבור ביצוע מערכות המים והביוב יהיה ע"ח אגרות מים וביוב בגין הקרקע בלבד.

29.04 ניקוז

ניקוז המגרשים ממי גשמים יתבצע לתוך שטחי הגבון, הפרטיים והציבוריים בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

הפקעות לצרכי ציבור

30

השטחים בתכנית זנ המיועדים לצרכי צבור ינפקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1966 סעיף 188 ב'.

31 רשום התכנית - הרישום יעשה על-ידי ועל חשבון היזם לאחר הוצאת רשיונות בניה.

32 משך ביצוע התכנית - התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

33 היטל השבחה - היטל השבחה יהיה בהתאם להוראות החוק.

34 כבישים, מדרכות ושטחים ציבוריים יבוצעו ע"י היזם (משרד הבינוי והשיכון)

בתום ביבוי כל קטע וקטע לפי דרישת הועדה המקומית.

35 בנוסף לחניות הציבוריות באיזורי בניה א' ו- ב' החניה תהיה בתוך המגרשים.

משרד הבינוי והשיכון
ממוזג הנגב

חתימת היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

יסקי ושות' אדריכלים

אברהם יסקי, יעקב גיל יוסף סיון

מוזיר 9, תל-אביב 62963, טל' 451261

חתימת המתכנן:

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
אילת	
יום	10/83
אור"י	15.9.82
מיום	
בת-א"י	
י"ד	
מנהל	

4 AUG 1983

תאריך: