

משרד המים

חוק התכנון והתמנה השב"מ 1965

מחוז הדרום

מרחב הכנון מקומי
תכנית מס' 1600
הועדה המחוזית/מס' 359
בישיבה מס' 28/98
מיום 28/98
התוכנית הוצגה ל...

פגן מנהל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

1728
דו"ח עיריית אילת
מקבל התאחד

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת מס' _____

שינוי לתכנית מס' 18/135/03/2

תכנית מס' 20/135/03/2 מודפסה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 3404 מיום 28/98 עמוד 269

משרד המים

חוק התכנון והתמנה השב"מ 1965

מחוז הדרום

מרחב הכנון מקומי
תכנית מס' 1600
הועדה המחוזית/מס' 150
בישיבה מס' 23/3/87
מיום 23/3/87
התוכנית הוצגה ל...

פגן מנהל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

עיריית אילת
אגף מהנדס העיר
דואר נכנס
01-02-1987
לטיפול
התאחד

תכנית מס' 20/135/03/2 מודפסה לכתן חוזית, בילקוט
הפרסומים מס' 3404 מיום 28/98 עמוד 269

פרק א' - התכנית

1. המחוז - דרום
נפה - באר שבע
מקום - אילת
גוש - 40010
חלקות - דרומית 119,96,95,94, 116,
75 (ח), 76, 77, 78, 79 (ח), 150
- צפוניות-83,84,85,86,87,88
82, (ח) 81, 80, 79 (ח), 152 (ח), 117, 178 (ח)
- בעלות קרקע - מ.מ.י
היזם - עיריית אילת
מתכנן - שניידר - ארז - אדריכלים ובוני ערים
עזרא עקירב - מהנדס.
2. שטח התכנית - 25.00 דונם
3. גבולות התכנית- הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.
4. מקום התכנית - אילת- השטח משתרע בשתי חלקות בשכונה א' בתחום, ממערב לחטיבת גולני ודרומית לרח' המלחה. הכל על פי הגבולות כפי שמצוין בתכנית בקו כחול.
5. מסמכי התכנית - התכנית כוללת-
 - א. 12 דפי הוראות בכתב נ להלן התקנון]
 - ב. גליון אחד של תב"ע מפורטת הערוך בק.מ. 1;1250 ,
ותרשים סביבה בק.מ. 1;10,000 .
 - ג. שני גליונות של נספחי בינוי מפורטים הכולל;
 - (1) שטחי מגרשים קווי בניין .
 - (2) תכניות בניה מפורטות במודל אחיד .
 - ד. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

6. מטרת התכנית -
- א. שינוי יעודי שטח קיימים, ע"י איחוד וחלוקת שטחים המוגדרים בפרק א' סעיף 4 בתב"ע 18/125/03/2 כמגורים מיוחד, עפ"י התקנון המוצע ונספח הבינוי המפורט.
 - ב. תיחום שטח לפיתוח אזור מגורים מיוחד בשכונת יעלים אילת
 - ג. קביעת אזורים לשימושים השונים בתחום התכנית כולל פרצלציה בנספח מפורט.
 - ד. ביטול הוראות קודמות שנכללות בתחום גבולות התכנית.
 - ה. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם בשיטה של בניינים צמודים צמודי קרקע סביב ככר מרכזית הנוצרת ע"י צורת הבינוי ויצירת מיקרו אקלים מוגן בפני רוח וסופות חול.
 - ו. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת שימוש בשטחים פרטיים פתוחים וציבוריים פתוחים, שילוב הדרכים ויצירת ככר בשיטת הרחוב ההולנדי, מתן אפשרות כניסה לרכב פרטי לנוע ולהגיע לתוך חניה מקורה, תוך מתן חשיבות לריכוז מאמצי פיתוח מרכזיים, גיבוש זהות שכונתית.
 - ז. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
7. הוראות התכנית - בהתאם להנחיות תכנית תב"ע לנספח הבינוי.
8. הוראות בניה - תכנית בינוי ופיתוח חלק בלתי נפרד מהתכנית אין אפשרות לחריגות ולא תהיינה הקלות.
9. אופי הבניה - בניה סטנדרטית, קוטג'ים צמודי קרקע בבינוי רצוף של פי נספח בינוי מצורף.
10. חניה - לכל יח' מגורים תהיה חניה מקורה בתחום המבנה, חניות נוספות כמצוין בנספח בינוי יסומנו על אבן משולבת בגווני אבן שונים וכן ינתנו הוראות חניה ע"פי הנחיות ועדת התחבורה העירונית.
11. הוראות שונות - תשתית - אספקות מים, חשמל, ביוב, טלפון. ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות הועדה המקומית.
12. היטל השבחה - הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק נבמידה וקיים [.

13. ביצוע התכנית - תוך 5 שנים ממתן תוקף.

14. שיטת הבניה - הבניה תערך באופן מרוכז על ידי עמותה שתקום לצורך הקמת השכונה, ו לא בשיטת "בנה ביתך" [.

15. הוראה בדבר הוצאות עריכת התכנית - לא יוצא היתר לכל פעולת בניה ופיתוח בתחום התכנית, אלה לאחר שבעל הבקשה שלם עבור עריכת התכנית ונספחיה, לפי תעריף משרד השיכון.

16. אישור תכנון - כל תכנון פיזי במתחמי השכונה יעבור את אישור האדריכל המתכנן, אישור העמותה ואישור מח' תכנון עיריית אילת. לא יוצא היתר לכל פעולת בניה ופיתוח ללא אישור הגורמים הנ"ל בחתימתם.

17. תנאים כלליים

א. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי לביצוע עבור כל שטח התכנית

בק.מ. 1;250 הכוללת;

(1) העמדת בניינים עם מרווחי בניה וגובה אבסולוטי של מפלס קומת הכניסה ± 0.00 .

(2) חיבור הבניינים למערכות חשמליות - מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

(3) תכנית אחידה לגדרות שתקבע את מיקומם, גבהם וסוגי החומר מהם הם בנויות.

(4) פיתוח שטח כולל גבהים ושיפועים להבטחת ניקוז קירות תומכים, עקרונות בנין, מדרגות, שבילי גישה כולל הגדרת מידות וחומרי בניה.

(5) סימון מקום חניה, פחי אשפה, חצר משק ופתרון כביסה.

(6) סימון המדרכה, ריהוט רחוב, תאורה וכניסות לבתים.

ב. תכניות בניה להיתר, תוגש תכנית אחת בק.מ. 1;100 בצירוף תכנית בינוי עליו תצוין החלקה הספציפית עם פרטי המבקשים.

ג. תוגש תכנית הגשה נפרדת לכל משפחה בשלבי איכלוס או תעודת אמר.

פרק ב - פירוט מונחים והגדרות

1. התכנית - תב"ע מפורטת 135/03/2/..... [בשכונת יעלים אילת] כוללת תשריטים והוראות.
2. הועדה - הועדה המקומית אילת
3. איזור - שטח קרקע המסומן בתשריט במסגרת בקו כחול, בתת חלוקה למסגרות תיחומים שונים המציינים את אופי השימוש המותר לפי ההוראות של תכנית זו.
4. תכנית חלוקה- תכנית לחלוקת מקרקעין [פרצלציה] המבוססת על נספח בינוי מפורט מאושר כחוק.
5. קוי בנין - קו המציין את הגדרת תחום המבנה בתחום המגרש על פי נספח הבינוי המפרט מידות מדויקות של כל מבנה בתחום התכנית. ולא יותרו שום הקלות.
6. גובה - גובה מקסימלי לכל יחידה ימדד עפ"י סימון 000 בתכנית בינוי מפורטת.
7. קוי דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכולל במושג דרך.
8. דרך הולנדית- דרך המתירה שילוב תנועת כלי רכב והולכי רגל.
9. תכנית בינוי- מבוססת על תב"ע מפורטת קיימת ומאושרת וכוללת; האגדת בנינים, מס' קומות, גובהם הכללי, נגישות לבנינים, התווית דרכים, שטחי חניה, מקלוט, גינון, נטיעות, כללים לפיתוח השטח, חשמל, מים, אשפה, תאורה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, פרגולות וכן כל אלמנט הדרוש לקביעת צביון המרחב המתוכנן.
10. תכניות מאושרות- כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית לפי בקשת ועדת בניה מקומית. עם העלמת הבניה תוגש תכנית סופית.
11. המהנדס - מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

בַּרְג' - חלוקת השמחים הכלולים בגוף התכנית

מצב מוצע

סה"כ		דרום		צפון	
%	שטח	%	שטח	%	שטח
49.4	12.38	65.9	6.46	38.8	5.92
26.0	6.51	22.9	2.25	28.0	4.26
7.0	1.74	-	-	11.4	1.74
15.2	3.81	9.8	0.96	18.7	2.85
1.3	0.33	-	-	2.2	0.33
1.1	0.28	1.4	0.14	0.9	0.14
100	25.05	100	9.81	100	15.24

א - 1
 אזור מגורים מיוחד
 דרך הולנדית וג'ינון
 שטח ציבורי פתוח
 דרכים ושבילים
 שטח מגורים ב-2
 מקלט משותף
 ס ה " כ

מספר יחידות דיור - שטח צפוני; 29 יח'

שטח דרומי; 32 יח'

פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים - לא יעמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכלית בה נמצא הקרקע או הבנין.
2. אופן ביצוע תכנית מפורטת-
 - א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שמולאו התנאים הבאים;
 1. לגבי כל האזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו ויהיה מסומן כתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, המהווה תכנית חלוקת מגרשים וקווי בנין.
 2. תוכן - ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח שיוכן ע"י מודד מוסמך. 3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון, מקלט וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 4. נקבעו תנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה המקומית בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של הפיתוח ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
 5. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
- ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי הקמת מבנים לפי תכנית מפורטת חלקית.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי-
 - א. לגבי התכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות תחליט הועדה על פי השואה לתכליות המותרות באיזור הנידון.
 - ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
 - ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של המתחם והיקף השירותים שהוא נועד לספק לתושבים.
2. איזור מגורים מיוחד - א - 1
 - א. שטח זה מיועד למגורים צמודים חד משפחתיים בשתי קומות מגורים עם קירות משותפים בהתאם לתכנית בינוי מפורטת, ביחידות זהות בלבד.
 - ב. שטחי חלקות - שטח חלקה מינימלי 180 מ"ר כאשר לא תנתן חלוקה נוספת של המגרש.
 - ג. קווי בנין - באזור א-1 אינם אחידים ויקבעו על פי נספח בינוי לתוכנית זו, לא תותר כל חריגה מקוי בנין אלה למעט הבלטות, כרכובים, אדניות במידה שלא יותר מ-40 ס"מ מקו בנין וכמצוין בתכניות הסטנדרטיות.
 - ד. קוי מגרש - בהתאם לנספח קוי מגרש מצורף.
 - ה. שטחי עזר - [חניה ומחסן] קיימים בתחום המוגדר לבנין בלבד בשטח עד 23 מ"ר, מתוך השטח המותר של 160 מ"ר, חניה תהייה מקורה מתחת למבנה בלבד, הכניסות לחניה והמיקום יקבעו בכל מגרש ומגרש.
1. שטח בניה - יותרו מגורים בשתי קומות ובמפלסים עד 160 מ"ר מזה עד 78 מ"ר תכסית המבנה על הקרקע וכן קיימת יציאה למרפסת גג בתחום המבנה.
2. גובה המבנה -
 - א. לגג רעפים - גובה עליון מכסימלי 8.00 מ' מפני מפלס 0.00 מגורים תחתון.
 - ב. גובה 0.00 של כל מבנה יצויין בנספח הבינוי.

ח. שטחי עזר- תותר קומת חניה ומחסנים בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בהמשך לפני הקרקע הטבעיים ומפלס המגורים התחתון 0.00 כאשר פני הקרקע הטבעיים נמוכים מקורות יסוד יש לסגור הרווח מתחת באמצעות בניה ומילוי קרקע.

ט. גימור חזיתות הבתים-

בטיח התזה לבן באחידות בכל השכונה.

אדניות וכרכובים בצורה אחידה לפי התכניות הסטנדרטיות

י. גימור גגות- גימור גג רעפים- הרעפים יהיו מסוג אחד בגוון אחיד.

יא. מערכת סולרית-מערכת סולרית בגג רעפים יוסתר הדוד מתחת לרעפים

והקולטים ישולבו בשיפועי הגג

יב. אנטנות- תותר הקמת אנטנה אחת מרכזית לכל מתחם שכונתי ,

לא תותרנה אנטנות על גגות היחידות הבודדות.

יג. מערכת צינור- תשולב אינטגרלית במסגרת המבנה מתחת לגג רעפים.

יד. מתקן כביסה - יוסתר ע"י מסתור בשילוב עם המבנה ובצמוד אליו.

טו. פרגולות - יותרו לפי מפרט אחיד באישור המתכננים ולא יותר

מ-10 מ'.

3. דרך הולנדית -

א. דרכים הולנדיות- שטחים המיועדים להולכי רגל ולתנועה מוטורית,

יהיו מאבנים משתלבות. ישולב בהם גינורן ומתקנים

שוניים כגון ספסלים מתקני משחקים לילדים שיתכננו

בשילוב בהתאם לדרישות האדריכל ובאישור הועדה

המקומית.

ב. קווי חשמל- קוי וחיבורי חשמל בשכונה יהיו תת קרקעיים, לא

יהיו עמודי חשמל למעט עמודי תאורה דקורטיביים

באישור הועדה המקומית והמתכנן.

ג. מקלט- מקלט מרכזי משותף רב תכליתי אחד בכל שטח ע"פ

אישור מהנדס הג"א , לפי תקנות התגוננות אזרחית

מפרטים למקלטים- תשל"א-1981 והתקנות העדכניות.

המקלט יהיה פרטי של דיירי השכונה, יבנה על ידם

ויחזק על ידם.

4. איזור מגורים ב-2 (חלקה 77).

א. איזור מגורים ב-2 כפוף לתוכנית 18/135/03/2.

ב. תותר בנית בתי מגורים בני שתי קומות מגורים עם גג רעפים בלבד.

ג. הועדה המקומית תאשר תוכנית באיזור זה על פי תוכנית בינוי ועיצוב

ארכיטקטוני נאות.

5. שטח ציבורי פתוח- לגינורן בלבד.

6. פיתוח נטיעות וקירות גבול-

א. קירות תומכים לא יעלו על 1.20 מ'

ב. שביל גישה ומדרגות עד הכניסה לבית יהיו מחומר אחיד מתואם לריצוף

הרחוב ההולנדי

ג. גדרות יותרו לפי מפרט אחיד באישור המתכננים.

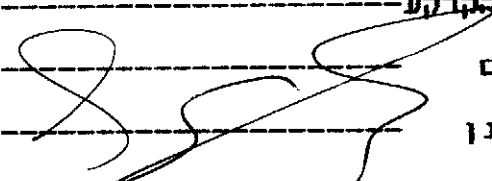
7. מתקני אשפה-
לפי הנחיות הועדה המקומית ישולבו ארכיטקטונית בפיתוח הכללי מקום למכולות צפרדע בכל שכונה.
8. סילוק מפגעים-
א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
ב. לא מילא מי שנמסרה לו והודעה על פי סעיף א' רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהוצאות על חשבוננו.
9. נטיעת עצים ושמירתם-
הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורךן על הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
כמו כן רשאית הועדה להורות על העברת עצים קיימים בשטח למקום שיוקצה מראש על פי הנחיותיה ועל חשבון העמותה.
10. משק קיים-
הועדה רשאית להורות לעמותה להעתיק מהשטח כל קו ציבורי קיים דהיינו- קוי מים, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת ודומיו למקומות שיקבעו ע"י מהנדס העיר ע"פ הנחיתו ועל חשבון העמותה, כתנאי לקבלת היתר הבניה.

פבג ו' - תשתית ניקוז תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורך ניקוז, ביוב ותיעול, הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות - לפי דרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך, חיבורי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב - כל בנין בשטחה של התכנית יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר לשירותים כגון מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפותם עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של אישה אליהם לצורך בקרה ותיקון הקווים, פגיעה בקווים למעט הצומח תוחזר לקדמותו על ידי הפוגע ותובטח אישה לקווים העוברים בתחום המגרשים הפרטיים.
6. שונות -
 - א. תוקם עמותה לנושא הקמת השכונה אשר תהווה גורם מאשר לפני הועדה המקומית ותעבוד בהנחית והנהלת חידוש השכונה וכן גורם מנחה בהתווית נוהלי חיים במסגרת השכונה ותעבוד לפי תקנון.
 - ב. פיקוח על הבניה - הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
 - ג. מקלטים - יוקמו מקלטים תת קרקעיים משותפים בתאם עם מפקדת הג"א, המקלטים יהיו רב תכליתיים ויאפשרו פעילות קהילתית.
 - ד. פירוט השטחים של המגרשים [נספח א'].

חתימות;

_____ בעל הקרקע	
_____ היוזם	
_____ המתכנן	
_____ תאריך	



ש ט ה ד ר ו מ י

מספר מגרש	שטח
46	180.42
47	192.97
48	227.55
49	217.86
50	195.24
51	203.49
52	207.39
53	189.16
54	182.94
55	184.72
56	199.69
57	197.41
58	210.39
59	210.39
60	185.88
61	221.81

מספר מגרש	שטח
30	317.31
31	185.93
32	199.50
33	212.44
34	233.41
35	225.85
36	206.94
37	185.44
38	180.28
39	202.69
40	206.22
41	180.42
42	180.42
43	180.42
44	180.42
45	180.42

ש ט ה צ פ ו נ י

מספר מגרש	שטח
15	257.73
16	261.15
17	208.50
18	180.03
19	218.40
20	218.66
21	199.73
22	188.61
23	209.84
24	186.42
25	190.56
26	190.56
27	190.56
28	190.56
29	223.23

מספר מגרש	שטח
1	237.07
2	201.09
3	189.00
4	207.24
5	205.11
6	188.22
7	183.54
8	184.69
9	232.15
10	193.94
11	185.25
12	185.25
13	185.25
14	225.72

הועדה המקומית לבניה ולחמץ עיר
אילת

רשיון מס' _____ יום _____

3/86

אשר ע"י הועדה בישיבתה ה...

1.7.86

מיום _____

בתנאים _____

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

יו"ר

מזכיר