

22.5.94

תכנית
אילת
הנדסת
11-5-1994

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אילת

תכנית מתאר .מס. 47/101/02/2
שינוי לתכנית מתאר .מס. 33/101/02/2
ולתכנית מפורטת .מס. 172/03/2

מגורי עובדי בתי מלון

- 91 אוגוסט
- 92 ינואר
- 92 נובמבר
- 93 אוקט.
- 94 מאי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
אילת
הומלץ ע"י הועדה בשיעור מס' 12/מ/91
מיום 8/9/91
מחננים
מסגרת

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תסכ"ח-1965
ישור תכנית מס' 4/ג/מ/94
הועדה המחוזית לאכזר ולבניה החליטה
מיום 8/11/93 יור את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יועץ הועדה המחוזית

4/ג/מ/94
4223
16/6/94
22.5.94

מ ב א

מ ג ו ר י ע ו ב ד י ב ת י מ ל ו ן

בעקבות הפניה של התאחדות המלונות אילת אל עיריית אילת. להסדרת שטח בו יוכלו בעלי בתי המלון לבנות בתי מגורים מתאימים עבור עובדיהם, הוקצה שטח למטרה זו בשכ' מ 6.

בשטח ובסביבתו קיימים כבר, ומתוכננים בעתיד, שטחים למטרות תשתית כגון המרכזיה של חברת בזק, מתקנים של חברת מקורות והשטח המיועד לחברת החשמל.

מטרת תכנית זו להסדיר היעודים בשטח כד שתוצר הרמוניה בין שטחי מגורי העובדים, המתקנים השונים אשר קיימים בשטח ואלו העתידים להבנות שם, כמו כן להסדיר את רשתות התשתית הנמצאות בקרקע ומעל הקרקע עתה ואלו העתידיים להמצא שם עם פיתוח השטח.

12.5.94

- מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אילת
תכנית מתאר מס. 47/101/02/2
- שינוי לתכנית מתאר
ולתכנית מפורטת מס. 33/101/02/2
מס. 172/03/2
1. שם התכנית : תכנית זו תקרא, תכנית מתאר מס. 47/101/02/2 שם התכנית - מגורי עובדי בתי מלון (להלן התכנית).
 2. מסמכי התכנית : א. 6 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בק:מ: 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. תכנית בינוי מנחה בק:מ: 1:500 ובק:מ: 1:200 אשר תאושר בוועדה המקומית.
 3. מקום : מחוז : הדרום.
נפה : אילת.
מקום : שכ' מ 6.
גוש : 40027
חלקות : גוש לא מוסדר.
 4. ציונים בתשריט : כמסומן ומתואר במקרא התשריט המצורף.
 5. שטח התכנית : 39,874 ד'.
 6. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל. מחוז הדרום - באר שבע.
 7. יוזם התכנית : עיריית אילת.
 8. מגיש התכנית : החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ.
 9. המתכנן : אדר' אליאס כץ מס. רשיון 16781 - אילת.
 10. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר - אילת מס. 33/101/02/2 ותכנית מס. 172/03/2 פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו.
 11. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית:
א. להקמת שכונת מגורים לעובדי בתי מלון.
ב. הסדרת שטחים המיועדים לתשתיות (חברת בזק, מקורות, חברת חשמל) ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
 12. היתרים והגבלות : א. כללי
1. חנייה.
מספר מקומות החנייה יהיה ע"פ תקן חנייה ארצי
חוק תכנון ובנייה.
2. מקלטים.
המיקלוט יהיה ע"פ תקנות הג"א.

112-5-94

ב. איזור מגורים מיוחד

השטח מיועד למגורי עובדי בתי המלון של אילת. בשטח יוקמו מבנים בני 3 ו- 6 קומות לפי תכנית הבינוי המנחה, אשר תאושר בוועדה המקומית שטחי החנייה המתוכננים ביעוד זה. יהיו מגרשי החנייה של מגורי עובדי בתי המלון. לא תנתנה זכויות בנייה כלשהם על מגרשים אלה ולא ינתנו לחלוקה.

ג. שטח לבניני ציבור

השטח מיועד לחברת החשמל. גובה הבנינים בשטח זה לא יעלה על 3 קומות מעל למפלס הקרקע הטבעית. לשטח תוגש תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתרי בנייה.

ד. מתקנים הנדסיים

שטח מס. 17 (כ-4,095 מר.) מיועד לחברת בזק. שטח מס. 18 (כ-6,470 מר.) מיועד לחברת מקורות. בשטח של חברת בזק קיים מבנה מרכזית טלפונים. בניה חדשה בשטח לא תעלה על גובה המבנה הקיים. לשטח של חברת מקורות תוגש תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתרי בנייה.

ה. זרד מוצעת

תוואי ורוחבה ע"פ המסומן בתשריט.

ו. זכות מעבר למסדרון טכני

רוחב המסדרון יהיה כמסומן בתשריט. במסדרון זה לא יבנה מבנה או חלק ממבנה, לא יבנו מתקני פיתוח כגון: קירות, חומות, טרסות וכד', מלבד גידור רשת תוחם המגרש. זאת ע"מ לאפשר הנחת ואחזקת צנרת תשתית קיימת ועתידה במסדרונות אלה. בספר הנכסים של המגרשים בהם עובר מסדרון טכני, תרשם זכות מעבר והנחת תשתית למוסדות המוסמכים לבצע עבודות אלה. הדרך המוצעת תהווה גם כן מסדרון טכני כמפורט בסעיף 11 ה'. במסדרונות הטכניים יותר ביצוע גינון בתנאי שלא ישתלו עצים וכד' אשר יהיו למטרד להנחת ואחזקת צנרת.

ז. אזור מיועד להקמת מבנה לרווחת הדיירים

אזור זה מיועד להקמת מבנה לרווחת הדיירים ולמטרות גינון משותף. תותר בנייה בגובה קומה אחת בלבד. הגגות מעל למבנים אלה יהיו גגות רעפים בלפחות 60% משטח המבנה. תותר בנית 60 מר פרגולות בכל שטח המגרש. יעוד המבנים בשטחים אלה יהיה למטרת מיקלוט, חדרי כביסה, חדרי לימוד, חדרי תרבות וכד'.

ח. שביל להולכי רגל

שבילים אלה מחברים את השטחים המשותפים בשכונה ומיועדים לאפשר תנועה חופשית להולכי רגל בין בתי המגורים, המבנים המשותפים, החנייה ובין הכביש. כמו כן ישמשו שבילים אלה לרכב חרום.

94.5.12

13. הנחיות כלליות לתשתית
- א. חשמל: תוכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו אשר מוקם מתחת לקווי חשמל עיליים או מעל קו או מתקן חשמל כלשהוא. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.
- ב. תקשורת: תוכניות תשתית תקשורת, טלויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי. מיקום ואופי משושה לטלויזיה ורדיו יקבעו על ידי מהנדס העיר.
- ג. ניקוז: תוכניות ניקוז, יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.
- ד. ביוב: תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ה. מים: תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה, מכבי האש, ומשרד תברואות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ו. אשפה: מתקני האשפה לפי דרישות מנהל ההנדסה. ז. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מנהל ההנדסה.
14. תנאים להוצאת היתר בניה
- לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שמולאו התנאים הבאים:
- תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית (ראה סעיף 2, ג). בתכנית יצוינו מפלסי קרקע סופיים, מפלסי כניסה לבנין, גובה בנינים, וגגות הבנינים. התכנית תלווה בתכנית פיתוח השטח שתכלול בין היתר תכנית נטיעות, עיצוב מדרכות, חומרי בניה של קירות תמך וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, מתקני-אשפה ופסולת.
15. חומרי גימור
- חומרי הגימור יהיו ברי קיימא ונוחים לאחזקה, להבטחת שמירת החזות החיצונית של המבנים והמתקנים. הציפוי החיצוני של המבנים בשטח תכנית זו יהיה: - אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס, או כל חומר שווה ערך אחר אשר יאשר מהנדס העיר.
16. חלוקה ורישום
- חלוקה מחדש של שטחים עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום. שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.
17. הפקעות לצרכי ציבור
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם עיריית אילת על פי סעיף 26 לחוק זה.
18. שלבי ביצוע
- 5 שנים מיום אישור תכנית זו בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

19. טבלת שטחים וזכויות בניה

קו בנין				מס. חדרים	סה"כ	%בניה		מס. מקט	שטח בניה	שטח המגר	מס. המגרש	אזור	
קד	אח	צד	מס. למגרש	%בניה	עקרי	שרות	קומ	מקט מר	מר	מר			
5	3	5	3	48	96	19	77	3	1,100	1,142	1	אזור	
5	3	5	3	48	119	24	95	3	1,100	923	2	מגורים	
3	3	5	3	48	110	22	88	3	1,100	1,001	3	מיוחד	
3	10	5	3	48	99	20	79	3	1,100	1,112	4		
3	3	3	5	96	237	47	190	6	2,385	1,005	5		
3	10	3	5	96	167	33	134	6	2,385	1,431	6		
2	3	5	3	96	137	27	110	3	2,144	1,560	12		
10	5	10	3	36	56	11	45	3	815	1,455	13		
3	3	10	1	72	174	35	139	6	1,695	975	14		
				588	130	26	104		13,824	10,604		סה"כ	
				ללא זכויות בניה וללא אפשרות חלוקה						2,035		11,8,7	(חניה)
										12,639			סה"כ שטח
5	10	5	5		135	35	100	3	8,857	6,561	16	שטח לבנין ציבור	
5	10	10	5		40	8	32	קיים	1,637	4,093	17	מתקנים	
10	5	10	10		40	8	32	מ' 6	2,573	6,433	18	הנדסים	
									4,210	10,562		סה"כ	
										1,650		10	דרך מוצעת
										7,570		19	דרך קיימת
3	3	3	3			5	20	1	100	403	9	אזור מיועד	
אלה אם						7	25	1	100	316	20	להקמת מבנה לרווחת הדירים	
צוין אחרת									200	719		סה"כ	
										120		21	שביל
										89		22	הולכי רגל
										209			סה"כ
										39,874			סה"כ שטח מ"ר

20. חתימות

המתכנן

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מגיש התכנית

א.כ. אדריכלים ומתנדסים בע"מ
ת.ד. 210 איילת טל. 372152

החברה המכלילית לא...

החברה המכלילית לא...
(חכ"א) בע"מ

12.594