

הועדה הבחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 2/7/94

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תוכנית מפורטת מס' 136/במ/2

המהווה שינוי לתכנית מתאר 101/02/2

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראות שעה) התש"ן - 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

אזור השחמון

רובע מס' 7

היוזם : משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן : אדריכלים א.ניב; א.שורץ.
תאריך : יולי 1994

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 136/במ/2
הועדה לבניה למגורים ומס. 69
החליטה ביום 28/11/93 להפקיד את התוכנית
למשרד הפנים לבנין
מגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 136/במ/2
הועדה לבניה למגורים (מס. 77)
החליטה ביום 28/11/93 לאשר את התכנית.
מנהל מנהל תכנון

מבוא לתכנית 136/במ/2

שכונת שחמון הינה שכונה בת כ-5800 יח"ד המתחלקת ל-9 רובעים. השכונה משתרעת על השטח שבין נחל שחמון בצפון ונחל גרוף בדרום ובין דרך הערבה במזרח ורכס הרי הגרניט במערב.

רובע 7 הינו הרובע הצפון מערבי.

הרובע נשען על מערכת דרכים המתחברת אל רחוב ששת הימים ודרך הטבעת בכיוון צפון ואל דרך השחמון (דרך מס' 10), דרך מס' 7 והשדרה המרכזית, בכיוון מזרח את דרך הערבה.

ברובע כ-1104 יח"ד, חלקם בבניה רוויה וחלקם בבניה צמודת קרקע לאורך הגדה הדרומית של נחל שחמון.

הבנינים מדורגים בגובהם בכיוון ממזרח למערב כאשר הבנינים הגבוהים מלווים את השדרה המרכזית (דרך מס' 7) ואת דרך הטבעת (דרך מס' 71).

מרחב תכנון מקומי אילת
תכנית מס' 136/במ/2

1. שם התכנית : תכנית מס' 136/במ/2
2. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.
3. מסמכי התכנית : א. תשריט בקנ"מ 1:1250.
ב. 12 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
4. שטח התכנית : 319 דונם.
5. גושים : 40076 (חלק) בהסדר.
6. יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית : אדריכלים א.ניב; א.שורץ.
9. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים על ידי קביעת ייעודי קרקע, מגבלות והנחיות בניה.
9.1 למוסדות נלווים.
9.2 קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרים.
10. יחס לתוכניות אחרות : על התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר של אילת ותכנית מתאר 38/101/02/2 למעט השינויים המתוכננים בתכנית זו.
11. הגדרת יעודי הקרקע, תכליות וציונים בתשריט :
 - 11.1 אזור מגורים מיוחד -
באזור זה תותר בנית בניני מגורים עד 17 קומות מעל מפלס הכניסה. באזור זה חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, פסיפס קרמי, מרצפות קרמיקה על פי לוח הצבעים של עיריית אילת. לא יותר גמר טיח.
 - 11.2 אזור מגורים ג' -
באזור זה תותר בנית בניני מגורים בגובה של עד 4 קומות. לדירות בקומות הקרקע תינתן אפשרות לניצול חלקים מהגג לגינות פרטיות ובלבד שתצוין חלוקה זאת בכל מגרש ומגרש בתכנית הבינוי לביצוע שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
באזור זה חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, פסיפס קרמי, מרצפות קרמיקה על פי לוח הצבעים של עיריית אילת. לא יותר גמר טיח.
 - 11.3 אזור מגורים א' -
באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בגובה של עד שתי קומות. באזור זה יותר גמר בנינים בטיח לבן. הטיח החיצוני יהיה חלק וללא טקסטורה כלשהיא למניעת הדבקות אבק וחול אל הקיר. ניתן ואף מומלץ, להשתמש בחומרים קרמיים לציפוי הקירות החיצוניים ובלבד שחומר הציפוי יהיה לבן. אין להשתמש ב"טיח זרוק" או ב"טיח מותז" כלשהוא. מדורגים.

- 11.4 אזור מסחרי :**
בשטח זה מותר יהיה להקים מרכז מסחרי רובעי בשטח מרבי של 700.0 מ"ר ובגובה שלא יעלה על קומה המכילה גלריה.
הנחיות לעיצוב המבנה, חומרי גמר וכיו"ב בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הוועדה המקומית.
- 11.5 שטח לבניני ציבור :**
גובה הבנינים יהיה עד 3 קומות.
הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכיו"ב בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הוועדה המקומית. השימושים המותרים על פי תכנית מתאר אילת.
- 11.6 שטח ציבורי פתוח :**
לא תותר כל בניה בשטח זה. התכליות המותרות בהתאם לתכנית מתאר אילת. פיתוח השטחים הציבוריים ייעשה עפ"י תכנית פיתוח בתאום ובאישור הוועדה המקומית.
- 11.7 אזור שמורת נוף :**
לא תותר בו כל בניה לכל תכלית. למעט פיתוח נוף.
- 11.8 אזור מתקנים הנדסיים :**
מיועד לבריכת אגירה למי שתייה.
במגרשים המיועדים לחדרי מאגד וחדרי טרנספורמציה תותר בניה בקו בנין 0.
- 11.9 חזית לעיצוב אחיד :**
חזיתות המבנים באזור זה יהיו בעלות אופי המשכי, מעוצבות באלמנטים ארכיטקטוניים זהים חוזרים.
- 11.10 דרכים :**
מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת עפ"י תכנית פיתוח בתאום ובאישור הוועדה המקומית.
- 11.11 דרך משולבת :**
הדרך המשולבת תרוצף באבנים משתלבות. עיצוב הדרך המשולבת ייעשה עפ"י נספח בינוי לביצוע בתאום ובאישור הוועדה המקומית.
- 11.12 פרגולה :**
פרגולה עם זיקת הנאה לציבור. כמוגדר בסעיף 13.7.1 דלהלן.
- 11.13 זיקת הנאה לציבור :**
שטח עם זיקת הנאה לציבור. רצועה של 4 מ' בגבול מערבי של מגרש 1 ובגבול מערבי של מגרש 10.
- 12. הוראות ומגבלות בניה :**
- 12.1 קו בנין -**
כפי שסומן בתשריט ובתכנית בינוי.
- 12.2 מספר הבתים על מגרש למגורים -**
מספר הבתים ייקבע עפ"י תכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הוועדה המקומית ועל פי טבלת מגרשים וזכויות ומגבלות בניה בסעיף 23.

12.3 מרתף -

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:

12.3.1 באזורי מגורים:

א. בבתי מגורים חד או דו משפחתיים או טוריים צמודי קרקע תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסן, מקלט, חדרי מכוניות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה, סך שטח המרתף כלול בשטח המותר המרבי לפי סעיף 23.

ב. בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף למחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעודו. שטח המרתף כלול בשטח המותר המרבי לפי סעיף 23.

12.4 בניה עם קיר צמוד :

יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בבניה עם קיר משותף בין שני מגרשים סמוכים בהסמכת הבעלים הנוגעים.

13. תנאים לתוצאת היתרי בניה :

לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שמולאו התנאים הבאים:

13.1 היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי לביצוע לאישור הוועדה המקומית.
לתכנית פיתוח מגרש. (ראה להלן).

13.2 קבלת אישור ממנהל המים שבעיות המים בשכונה פתורות.

13.3 קבלת אישור משרד הבריאות שיש פתרון מאושר לביוב בתחום תכנית זו.

13.4 מרפסות שרות -

לכל יח"ד תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים:

13.4.1 מתקן צינון או מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך ביחידת הדיור.

13.4.2 מכונית כביסה.

13.4.3 כיור שרות.

13.4.4 מתקן ומסתור לתליית כביסה.

כחלק מהבקשה להיתר יצויין פתרון ארכיטקטוני הולם בקנ"מ 1:50 להסתרת כל המכלולים הנ"ל. המסתור יהיה מחומר יציב בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא ייבנה מעל לכניסת הבית. לא יותרו מתקנים לצינון ו/או מיזוג אוויר גלויים.

13.5 צנרת דלוחין :

בכל מבנה תותקן מערכת נוספת שמטרתה אפשרות ניצול מי דלוחין למטרות השקיה.

13.6 מרזבים וצינורות :

לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות הקרקע.

13.7 פרגולות :

- 13.7.1 הגדה הצפונית של הדרכים הראשיות וכן כל מקום בו גובל בנין גבוה בדרך הראשית יליו בפרגולה לכל אורך המגרש. הפרגולה תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ותבוצע בד בבד איתו ותירשם בה זיקת הנאה לציבור. עיצוב הפרגולה והנחיות לביצועה יהיו חלק מתכנית הבינוי לביצוע באישור הוועדה המקומית.
- 13.7.2 פרגולות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבנין תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין. הפרגולות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בק.מ. 1:20.
- 13.7.3 פרגולות לקירוי חניונים יהיו אחידות בעיצובן לכל הרובע. ההנחיות לעיצובן הן חלק מתכנית הבינוי לביצוע והן יפורטו בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20.

13.8 אחזקה :

באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד לא תוצא תעודת גמר למבנה בטרם תובטח צורת האחזקה בבנינים אלה.

13.9 גיבוי מים :

לא יוצאו התרי בניה עפ"י התכנית אלא לאחר שיוגשו ויאושרו בוועדה המחוזית פתרונות הולמים לבעיות גיבוי, מים ופינוי המזבלה.

14. גגות :

- 14.1 חלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. למתקנים כגון: מערכות סולריות, קרור וצינורן יימצא פיתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות המבנים. חומרי החיפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני וכיו"ב).
- 14.2 באזור מגורים א' הגגות יהיו גגות רעפים או שילוב גגות רעפים עם חלק גג שטוח, ובתנאי שהגגות בסוגי המבנים השונים יהיו בעלי אופי אחיד, בהתאם להנחיות תכנית בינוי לביצוע ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.

15. אנטנות :

ברובע תותר אנטנה מרכזית אחת לכל רובע. מיקום האנטנה יהיה באחד מהמגרשים הציבוריים בהתאם לתכנית בינוי לביצוע. לא תותרנה אנטנות נפרדות לכל בנין.

16. תכנית פיתוח בשטח פרטי :

הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומרי וצבע הבנין.

17. חניה :

- 17.1 החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה של עיריית אילת.
- 17.2 מספר מקומות החניה באזור מגורים א'. לפחות מכונית אחת ליחיד תהיה בתחום המגרש והשאר בדרך או ברחוב המשולב. למעט במגרש 50 החנייה תהיה בדרך המשולבת ממערב למגרש.
- 17.3 מגרשי החניה יהיו מופרדים האחד מהשני באמצעים גנניים ולא יכילו יותר מאשר 20-30 מקומות חניה במגרש אחד.
- 17.4 ביצוע מגרשי החניה יהיו באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקום לעצים להצללת המכוניות ופרגולות (ראה סעיף תכנית בינוי לביצוע) (כולל מערכת השקיה).

18. חשמל ותקשורת :

רשת אספקת חשמל, תקשורת וטלויזיה לסוגיה תהיה תת קרקעית.

19. תשתיות :

- 19.1 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- 19.2 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יסור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- 19.3 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל החיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 19.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל הקיימים:
א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

19.5 מבני עזר לתשתית -

בנית מבני עזר לתשתית, כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגז של בזק וכיו"ב, תותר בשטחים ציבוריים, לרבות שטחים למבני ציבור שצ"פ ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יסומן בתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית. באזור מגורים מיוחד ואזור מסחר ניתן יהיה להקים מתקנים אלה כחלק בלתי נפרד מהמבנה. מיקומם יצויין בתכנית בינוי לביצוע.

20. מגרש לעובדי מלונות :

מגרש מספר 10 המהווה כ-3% מהיקף המגורים ברובע ייועד למגורים לעובדי המלונות.

21. נספח אקלימי מנחה :

להגברת הנוחות הטרמית ועל מנת להקטין צריכת האנרגיה הנצרכת בבנינים הן לקרור והן לחמום יוכן נספח אקלימי שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי לביצוע.

22: סגלת מגרשים זכויות ומגבלות בניה :

מס' קומות	מס' יח"ד	זכויות בניה במ"ר				קוי בנין	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מגרש מספר
		סה"כ	חלקי שרות		שימושים עיקריים				
			חניה מקורה	למעט חניה					
7+ק"כ	18	2970	450	720	1800	כמצויין בתשריט	3481	מגורים	1
7+ק"כ	18	2970	450	720	1800		3434	מיוחד	2
8+ק"כ	21	3465	525	840	2100		3304		3
8+ק"כ	21	3465	525	840	2100		3304		4
9+ק"כ	32	5280	800	1280	3200		3281		5
9+ק"כ	24	3960	600	960	2400		3465		6
10+ק"כ	27	4455	675	1080	2700		3245		7
10+ק"כ	27	4455	675	1080	2700		3304		8
11+ק"כ	30	4950	750	1200	3000		3304	30,122	9
11+ק"כ	80 קטנות	6400	-	3200	3200	כמצויין בתשריט	4548	מגורי עובדים	10
14+ק"כ	52	8580	1300	2080	5200	כמצויין בתשריט	4303	מגורים	11
15+ק"כ	56	9240	1400	2240	5600		3852	מיוחד	12
16+ק"כ	60	9900	1500	2400	6000		3343		13
17+ק"כ	64	10560	1600	2560	6400		3127		14
17+ק"כ	64	10560	1600	2560	6400		4073		15
16+ק"כ	60	9900	1500	2400	6000		3624	72,322	16
	654								סה"כ
4	28	4340	700	1120	2520	כמצויין בתשריט	4884	מגורים ג'	21
4	28	4340	700	1120	2520		4992		22
4	28	4340	700	1120	2520		5167		23
4	28	4340	700	1120	2520		5171		24
4	28	4340	700	1120	2520		4860		25
4	28	4340	700	1120	2520		4513		26
	168						295		סה"כ
2	4	780	60	120	600	כמצויין בתשריט	1263	מגורים א' סוריים	30
2	5	975	75	150	750		1704		31
2	8	1560	120	240	1200		2318		32
2	7	1365	105	210	1050		2000		33
2	8	1560	120	240	1200		2330		34
2	7	1365	105	210	1050		1986		35
2	8	1560	120	240	1200		2306		36
2	7	1365	105	210	1050		1971		37
2	8	1560	120	240	1200		2319		38
2	7	1365	105	210	1050		1973		39
2	8	1560	120	240	1200		2333		40
2	7	1365	105	210	1050		1986		41
2	8	1560	120	240	1200		2330		42
2	6	1170	90	180	900		1807		43
2	6	1170	90	180	900		2484		44
2	5	975	75	150	750		2064		45
2	5	975	75	150	750		2152		46
2	5	975	75	150	750		2092		47
2	5	975	75	150	750		1991		48
2	2	390	30	60	300		1073		49
2	32	6240	480	960	4800		5957	מגורים א'	50
2	16	3120	240	480	2400		4448		51
2	14	2030	350	420	1260		4459		52
2	14	2030	350	420	1260		4863		53
2	4	580	100	120	360		780		54

הערות: ק"כ - קומת כניסה.

מספר	מגרש	יעוד	שטח מגרש במ"ר	קו בנין	זכויות בניה במ"ר				מס' יח"ד	מס' קומות
					שימושים עיקריים	חלקי שרות		סה"כ		
						למעט חניה	חניה מקורה			
55	מגורים	א'	1380	כמצויין בתשריט	720	240	200	1160	8	2
56			1439		720	240	200	1160	8	2
57			2445		900	300	250	1450	10	2
58			2445		900	300	250	1450	10	2
59			2446		900	300	250	1450	10	2
60			2488		900	300	250	1450	10	2
61			6221		1800	600	500	2900	20	2
סה"כ			39,334						282	
901	בנייני ציבור		1381	כמצויין בתשריט	250	100	-	350		1
902			2667		1000	500	-	1500		3
900			2082		750	375	-	1125		3
903			1856		600	300	-	900		3
904	בית- כנסת		1851		600	300	-	900		3
905	בי"ס יסודי		10235		5000	2500	-	7500		3
910	מסחר		1225	0	700	250	-	950		1
911	שרותים הנדסים		1517	על תכנית בינוי פי						1
920	חב' חשמל									
921	טרנספ- ורמציה		60	0						1
922			306							
923										
924										
925	מתקני תקשורת		16	0						1
926			48							
927										

- הערות : 1. קומת כניסה
2. מספר הקומות באזור מגורים מיוחד הינו מירבי אולם אינו מחייב.

23. בטיחות סיסה

- על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הסיסה הנובעות מקיומו של ש"ת אילת.
- לא ייתנו היתרי בניה למבנים על מגרשים 1-16 אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
אין להקים עגורנים בתחום התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

- 10 -

היתרי בניה :

(24)

24.1 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לנתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

24.2 התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

24.3 טופסי איכלוס ינתנו לאחר שמתקן הסחור יתחיל לעבוד.

חלוקה ורישום :

25.

התוכנית כוללת חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

תוקף התוכנית :

26.

סיום עבודות התשתית עבור 25% מיחידות הדיור שבתוכנית יחשב כהחלת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יופקע תוקפה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (חוראות שעה) התש"ן 1990.

תאריכי ושלבי ביצוע :

27.

התוכנית תבוצע בתוך 10 שנים.

חתימות :

28.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנוב

יוזם התוכנית :

בעל חקרקע :

בית ספר 19 ת"א 67211
ט.ל. 03-5374839
קסם 03-5374839

עורך התוכנית :

אמאב תכנון יזם והשקעה במ"ס