

תכנית זו נכונה
 תיקון ותוספת לזקנון חכנית בנין ערים מפורסת
 כיעדה מועילית המחו

מס' 2/117/00/2
 "בנה ביתך" - מושיט 93-112

תאריך: 30.12.1980

1	המקום	אילת, גוש 40005 שכונת צופית עילית "בנה ביתך" מגרשים 93-112																																																																																																								
2	בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל																																																																																																								
3	הירום	ועד השכונה																																																																																																								
4	עורך התכנית	מ.ש.ב.-חכנון, תאום ונחול בצוע - י. טל, ג. דברת - אוריכלים																																																																																																								
5	משרד התכנית	א. יצירת שכונה בעלת איכות מגורים גבוהה המעוצבת בשפה ארכיטקטונית משותפת. ב. יצירת דרוג בין המגרשים במגמה לשמור על אפשרות הפניה לנוף ופתוח משותף של השטח. ג. קביעת גובה מפלסי רצפת המגורים של הבנינים בהתייחסות לדרוג בין המגרשים. ד. חכנון סביבתי משותף.																																																																																																								
6	קווי בנין	<table><tr><th>מגרש מס'</th><th>חזית צדדית</th><th>חזית אחורית</th><th>חזית קדמית</th></tr><tr><td>93</td><td>4.0 מטר</td><td>4.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td></tr><tr><td>94</td><td>4.0 מטר</td><td>4.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td></tr><tr><td>95</td><td>3.0 מ' לכוון דרך צבורית</td><td>4.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td></tr><tr><td></td><td>4.0 מ' צד שני</td><td></td><td></td></tr><tr><td>96</td><td>3.0 מ' לכוון דרך צבורית</td><td>3.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td></tr><tr><td></td><td>4.0 מ' צד שני</td><td></td><td></td></tr><tr><td>97</td><td>4.0 מטר</td><td>3.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td></tr><tr><td>98</td><td>4.0 מטר</td><td>3.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td></tr><tr><td>99</td><td>4.0 מטר</td><td>4.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td></tr><tr><td>105-106</td><td>3.0 מ' לכוון דרך צבורית</td><td>5.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td></tr><tr><td></td><td>4.0 מ' צד שני</td><td></td><td></td></tr><tr><td>100-104</td><td>א. 4.0 מ' בכל צד</td><td>5.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td></tr><tr><td>107-112</td><td>ב. או 3.0 מ' בחזית צפ' מפ'</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>ו-4.0 מ' בחזית דר' מז' ולהיפך</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>בתנאי שהמרחק בין בחים שכנים</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>הינו 7.0 מ' (כפוף לאשור עורך</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>התכנית ומהנדס העיר).</td><td>5.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td></tr><tr><td></td><td>ג. או 3.0 מ' במפלס ±0.00 ומהחתיו</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>בשתי חזיתות.</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>3.0 מ' בקומה או מפלס מעל ±0.00</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>בחזית צפ' מערבית.</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>5.0 מ' בקומה או מפלס מעל ±0.00</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>בחזית דר' מזרחית. בתנאי שהבית</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>מתוכנן בשני גושים בהזזה (כפוף 5.0/5.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td><td>5.0 מטר</td></tr><tr><td></td><td>לאשור עורך התכנית ומהנדס העיר).</td><td></td><td></td></tr></table>	מגרש מס'	חזית צדדית	חזית אחורית	חזית קדמית	93	4.0 מטר	4.0 מטר	5.0 מטר	94	4.0 מטר	4.0 מטר	5.0 מטר	95	3.0 מ' לכוון דרך צבורית	4.0 מטר	5.0 מטר		4.0 מ' צד שני			96	3.0 מ' לכוון דרך צבורית	3.0 מטר	5.0 מטר		4.0 מ' צד שני			97	4.0 מטר	3.0 מטר	5.0 מטר	98	4.0 מטר	3.0 מטר	5.0 מטר	99	4.0 מטר	4.0 מטר	5.0 מטר	105-106	3.0 מ' לכוון דרך צבורית	5.0 מטר	5.0 מטר		4.0 מ' צד שני			100-104	א. 4.0 מ' בכל צד	5.0 מטר	5.0 מטר	107-112	ב. או 3.0 מ' בחזית צפ' מפ'				ו-4.0 מ' בחזית דר' מז' ולהיפך				בתנאי שהמרחק בין בחים שכנים				הינו 7.0 מ' (כפוף לאשור עורך				התכנית ומהנדס העיר).	5.0 מטר	5.0 מטר		ג. או 3.0 מ' במפלס ±0.00 ומהחתיו				בשתי חזיתות.				3.0 מ' בקומה או מפלס מעל ±0.00				בחזית צפ' מערבית.				5.0 מ' בקומה או מפלס מעל ±0.00				בחזית דר' מזרחית. בתנאי שהבית				מתוכנן בשני גושים בהזזה (כפוף 5.0/5.0 מטר	5.0 מטר	5.0 מטר		לאשור עורך התכנית ומהנדס העיר).		
מגרש מס'	חזית צדדית	חזית אחורית	חזית קדמית																																																																																																							
93	4.0 מטר	4.0 מטר	5.0 מטר																																																																																																							
94	4.0 מטר	4.0 מטר	5.0 מטר																																																																																																							
95	3.0 מ' לכוון דרך צבורית	4.0 מטר	5.0 מטר																																																																																																							
	4.0 מ' צד שני																																																																																																									
96	3.0 מ' לכוון דרך צבורית	3.0 מטר	5.0 מטר																																																																																																							
	4.0 מ' צד שני																																																																																																									
97	4.0 מטר	3.0 מטר	5.0 מטר																																																																																																							
98	4.0 מטר	3.0 מטר	5.0 מטר																																																																																																							
99	4.0 מטר	4.0 מטר	5.0 מטר																																																																																																							
105-106	3.0 מ' לכוון דרך צבורית	5.0 מטר	5.0 מטר																																																																																																							
	4.0 מ' צד שני																																																																																																									
100-104	א. 4.0 מ' בכל צד	5.0 מטר	5.0 מטר																																																																																																							
107-112	ב. או 3.0 מ' בחזית צפ' מפ'																																																																																																									
	ו-4.0 מ' בחזית דר' מז' ולהיפך																																																																																																									
	בתנאי שהמרחק בין בחים שכנים																																																																																																									
	הינו 7.0 מ' (כפוף לאשור עורך																																																																																																									
	התכנית ומהנדס העיר).	5.0 מטר	5.0 מטר																																																																																																							
	ג. או 3.0 מ' במפלס ±0.00 ומהחתיו																																																																																																									
	בשתי חזיתות.																																																																																																									
	3.0 מ' בקומה או מפלס מעל ±0.00																																																																																																									
	בחזית צפ' מערבית.																																																																																																									
	5.0 מ' בקומה או מפלס מעל ±0.00																																																																																																									
	בחזית דר' מזרחית. בתנאי שהבית																																																																																																									
	מתוכנן בשני גושים בהזזה (כפוף 5.0/5.0 מטר	5.0 מטר	5.0 מטר																																																																																																							
	לאשור עורך התכנית ומהנדס העיר).																																																																																																									

7 אחוזי בניה	שני שכנים רשאים לבוא בהסכם ביניהם ולבנות בית מיוחד על 2 מגרשים בגבולות. במקרה זה יכולת קו בנין הגובל על 4.0 מטר וידיה 0. קו בנין צדדי המגרי מכניה מכל צד של צמד הכנינים יהיה 6 מטר. חובת ההגשה תתייחס לשני הכנינים בתכנון משותף. לא ייבנה בין קווי הבניה וגבול המגרש קיר או גג בגובה העולה על 1.20 מטר. לא ייבנה בגבול המגרש קיר מעל גובה 1.20 מ' ספלים המגרש הגבוה בין השניים, למעט חלקו התחתון של קיר מוסך באדמה. הצללות לפתח לא תכלוסנה יותר מ-40 ס"מ מקווי הבניה.
8 מגבלות גובה הכנין	א. במקרה של דיור רב מתלסית או קוטב, מקסימום קתליקומות, סך כל אחוזי הבניה בכל המפלסים יהיו עד 40% משטח המגרש, אך לא יותר מ-20% בקומה עליונה. ב. יורשה מרוף עד 20% משטח המגרש אשר לא כלול באחוזי הבניה. גובה התקרה בגובה פני מפלס 0.00 של המגרש. גובה המרחף לא יעלה על 2.20 מ'. המרחף יהיה עבור כולו בקרקע לא חלונות חיצוניים, למרחף יותנה חלונות בגובה הבניה. כבדו את כלבד אך ורק את הנאי השטח יאפשרו זאת. (כפוף לאסור עורך התכנית ומהנדס העיר). המרחף ייבנה בתוך תחום קווי הבניה. ג. במקרה של קומה אחת - 35% משטח המגרש. הגובה הכולל של הכנין לא יעלה על 7.50 מ' (מקסימום) מפני מפלס 0.00 של המגרש. גובה גג שטוח יצוק עליון במגרשים 100-112 (תחתונים) לא יעלה על 6.50 מ' מפני מפלס 0.00 של המגרש. גובה גג שטוח יצוק עליון במגרשים 93-98 (עליונים) לא יעלה על 7.00 מ' מפני מפלס 0.00 של המגרש, למעט גובה עליון של גג רעפים, כיסוי למצננים, דודי שמש וכד' אשר לא יעלה על 7.50 מ' מפני מפלס 0.00 של המגרש.
9 צפיפות הבניה	הותר כניית יחידת דיור אחת בלבד בכל מגרש.
10 מקוון בניה	א. כל בנין יתוכנן בדרוג מתאים בהתייחס למילסי הקרקע שבמגרש (לפי חכנית מזורפת). ב. מכל מגרש חוקצה רצועה של 1 מטר רוחב לאורך קו החזית לכוון הרחוב האמצעי ובו יבוצעו קירות חומכים, גדרות, גינות ופרטי רחוב (כניסות לבתים, לחניות, ספסלי ישיבה וכד') אשר יתוכננו ע"י עורך התכנית ויאשרו ע"י מהנדס העיר וועד השכונה, ויבוצעו כולם לפי אותם פרטים. ג. כל בקשה תתייחס לפתרון הגבול מהוך הבטים של חזית חמישית, במסגרת מגבלות גובה הכנין. ד. מסדים גלויים של הכנין וקירות חומכים יהיו לפי התכנון השכונתי המאושר.

- ה. במקרה של גזר או קיר תומך בנויים בגבול מדותף תחיתם הנקשה להסככה משוחפת של הנובעים בדבר, על בסיס התכנון השכונתי.
- ו. בתכנית ההגשה יכללו הסדרים למתקנים השונים המדמשים את הבית, במערכת קירור, מתקני גז, מתקני אשפה, מהלים לכביסה, דודי שמש, אננסות, ארובות וכו'. כל פיתרון חיצוני הגלוי לעין יהיה פיתרון אינסגרלי המשובב בתוך הבנין עצמו.
- ז. חזיתות - צבע חזיתות הבנינים יהיה לבן שנהב, לפי לוח בוונים שיוצג ע"י דועד השכונה.
- ח. פתחים חיצוניים - צבע חלונות, דלתות חיצוניות, חריסים מכל חומר שהוא יהיה בווני החום. צבע בליטות ההצללות תהיינה בצבע החזיתות.
- ט. סורגים - צבע הסורגים יהיה לבן שנהב או בווני החום.
- י. רעפים - גגות רעפים יבנו מרעפי חומר שרף מספוס וגוון אחידים שיאושרו ע"י דועד השכונה.
- יא. פרגולות - יבוצעו לפי הנחיות עורך התכנית בדף ההנחיות למתכנן.
- הניה - לכל יחידת דיור יתוכננו מקומות חניה בתוך המגרש. מיקום הכניסות יחואם מראש עם ועד השכונה. במקרה של חניה מקורה יהיו הקירות החומכים בנויים כדוגמת מסד הבנין ובהמשך לקירות החזית או גדרות הרחוב.
- פחרון הכסוי (ג) יהיה מוחנה באישור מהנדס העיר (בכל מקרה לא יעלה גובה התקרה מעל 2.20 מטר).
- מחסן - שטח המחסן יכלל באחרוזי הבניה וייכנה אך ורק בחלק מהמבנה כחור קווי הבניה.
- ייכנה לפי חוק ההתבוננות האזרחית השי"א - 1951 על כל תקנותיו וכדי שיתוקן מעת לעת.
- תתאפשר דרך גישה אחורית לחלקות 35-93 ולחלקות 38-96 לפי תכנית מצורפת ולפי המפורט בנספח ג' להקנון זה, ביצוע הדרך ע"ח בעלי המגרשים.
- הכיוך יחובר לרשת הכיוך העירונית.
- רשת המים תחובר לרשת המים העירונית.
- רשת החשמל והתאורה יהיו תת קרקעיים ויחוברו לרשת העירונית. כל החיבורים כיון הצרכן והרשת העירונית יהיו תת קרקעיים.

מכני עזר

11

מקלט

12

דרכי גישה

13

כיוך

14

אספקת מים

15

חשמל והנדסה

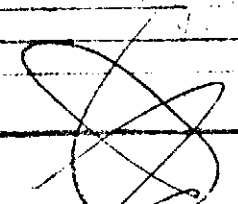
16

17	סלפון	קרי הסלפון לכל המגרשים יהיו הם קרקעיים. כל החיבורים לאורך הרחוב ובין הצרכן לרשת הסלפונים יהיו הם קרקעיים.
18	סלויזיה	חוקם אנטנת סלויזיה מרכזית משותפת לכל המגרשים וקווי ההזנה לבתים יהיו הם קרקעיים.
19	חשט פרטי פתוח	בחלקם החתרון של מגרשים 99-112 יוצמד הקטע מקו המגרש עד המדרכה לפי התכנית וכו' יחוכנן גינזן ופתוח קרקע משותף כשהסימול בו באחריות בעל המגרש.
20	כללי	א. לכל בקשה להיתר יצורף כתב החתיבות חתום ע"י המבקש. לא תתקבל כל בקשה להיתר ללא חתימה על מסמך זה (נספח א'). ב. דף ההנחיות למתכנן הינו חלק בלתי נפרד מתכנן זה והוא בא כדי להנסיף ולהסביר את עקרונות התכנון (נספח ב').
21	נספחים	ג. לא תתקבל כל בקשה להיתר ללא אישור מ.ש.ב. על ביצוע תאום התכנון. ד. ביצוע מלא של דטמי החנייה, הנדסה אליהם, בוצעו, ובמקרה ביצוע הפתוח הסביבתי (כולל גדרות, קירות, חומות וכו') הוא חלק בלתי נפרד ממלאכת הכנין הראשי והוא חנאי לקבלת מעודה בפרט ובידי המוסד המוסמך לתת אישור להנסיף ולהסביר את עקרונות התכנון (נספח ב'). ה. דרך גישה לחניה שחורית לחלקות 16-99 (חברות) לא יעלה על הכניס שטח ומפלס 6.00 ± שטח מגרשים 93-112 ק.מ. 1:250. ו. גובה גגות הבתים והחנייה (קירות) לא יעלה על 9.50 מ'.

ועד השכונה

מניש הבקשה

עיריח אילה

ה כללית	
צ"ל	
רשיון מס'	
אשר על איצתה ביטוח	
מיום	
תמדי	
	
מסמכים	

חיקון וחוספת לחקנון תכנית בנין ערים מורסח
מס' 11/115/03/2 אזור מגורים צופית עילית -
"בנה ביתך" - מרשים 93-112

נספח א' - כתב החתיכות

תאריך: _____

לכבוד:

עיריית אילת

פתלת מהנדס העיר

המבקש

עורך הבקשה

מס' המגרש

1. הנני מצהיר בזאת כי קראתי בעיון את החקנון המצ"ב וכל הנספחים הנלווים אליו והבנתי את תכנם.

2. הנני מתחייב לבצע את סעיפי חקנון הבניה והנספחים המצורפים אליו כרוחם וכלשונם במבנה ביחתי.

3. הנני מתחייב למסן את החלק היחסי של בצוע החקנון השכונתי לפי התכניות המאושרות ע"י מהנדס העיר וועד השכונה.

חתימת המבקש.

שם המבקש: _____
מס' המגרש: _____
תאריך: _____
חתימה: _____
חותמת: _____

היקון ותוספת לזקנון הכנית בנין עריט מפורט

מס' 11/115/C3/2 אזור מגורים צופית צילית -

"בנה ביתך" - מגרשים 93-112

נספח ב' - דף הנחיות למכונן

מכונן נכבד,

התארגנוה כעלי החלקות לתכנון שכונתי מסותף סומנת בחובה פוטנציאל חיובי ביותר

לשיפור איכות הסגורים בשכונה.

כמטרה ליצור חדמית נעימה הוך שימוש בשפה ארכיטקטונית מסויימת מוטלת על כל

המתכננים הקשורים כפרויקט זה משימה: לתת יד ליישום מדויק ואמיתי של התקנון

המחודש ודף הנחיות זה.

1. אושר תקנון חדש לשכונה זאת אשר מסדתי מפורטת בה: בנסות התקנון ובמוצאתו

הושקע עמל רב.

חשוב לכולנו שהמתכננים יבינו בנוסף להנחיות ה"יבשות" אשר בתקנון את רוח

הדברים ויפעלו בהתאם.

2. אחת ממטרות התכנון השכונתי היא יצירת תאום בין תכנון הבתים על מגרשים

שונים בכדי ליצור "הפרעה" מינימלית ולא לתזור על "בעיות צופית" בשלבים

הקודמים.

תאום התכנון יתבצע כדלהלן:

א. בגמר תכנון סקדם של כל בית יימסרו 2 העתקי תכניות הבנין (1:100,

1:50) לוועד השכונה, תכניות אלו תהיינה חופפות את דרישות הבקשה להיתר

הרגילות ויודגשו בהם:

- מפלסי הקרקע הרצויים

- פתרונות חיצוניים למבנה

- מיקומי חניות

- מיקומי כניסות

- מיקומי איזורי שירות וכד'.

ב. כמידה ויהיה צורך, תערך פגישת תאום תכנון בין אדריכל מ.ש.ב. ובין

המתכנן או המזמין מתוך הבטי התכנון השכונתי.

3. פקדונות תכנון העתיד:

- ב. לחלוקה ביץ החלקות באותו קור גובה תהיינה גדרות אשר תבוצענה לפי פרטים כמותיים לכולם בשילוב של אבן ועץ.

4. פערזענלעכע חכמות הבחנים:

- א. מסיקולי מכסים לנוף וצורה השטח יתוכננו הבתים במגרשים התחתונים בצורה מדורגת בתוך המגרש ובין המגרשים עצמם.
- ב. השיבות מיוחדת יש לעובדה שכן בנין במפלסי ה-10.00 ± בחלקות 99-112 הודח ב-2 סטו. החלה זד בעד הבנין נתיחה על מנת ליצור אפשרויות בבית יותר לתכנון פנימי של הבתים ולקבל אפשרויות "משחק גושי" טובות יותר חוך שבירת קווי החזית הצדדיים הארוכים.
- לא יאשר בנין אשר "ימלא" את קווי הבנין בחזיתות הצדדיות לכל אורכם.
- ג. במגמה למנוע הסתרת נוף מבתי צדדיים הקיימים לא יאשר בנין בחלקות 112-99 אשר ימלא את כל נפח הכניה המותר.
- ד. פרצולות סחוף לקווי הבנין יהואמו ויאשרו על ידינו ותהיינה מעץ ומכוסות בצמחיה.
- גמר תכנון סופי שכוונתי יתבצע לאחר קבלת התכניות המוקדמות של הבתים.
- עם סיומו יקבל כל מתכנן את פרטי האלמנטים הקשורים בתכנון השכונתי:
- תכנית פתוח שטח סופית
 - פרטי גדרות וקירות הומכים
 - פרטי רהוט רחוב (ספלים, שערי בתים וכד')
 - תכנון פתרון אשפה (לעגלת 1.20 מ')
 - תכנית גנון צבורית (צמחיה ונטיעות)
 - תכנית האורה רחוב (בתאום עם חברת חשמל)
 - לוח גורנים (לטיח היצוני וצבעי פתחים).
- ה. תכנית האורה רחוב (בתאום עם חברת חשמל)
- לוח גורנים (לטיח היצוני וצבעי פתחים).
- התכנית ההגשה לעיריית אילת תערכנה ע"י המתכננים על בסיס תכנית פתוח השטח הכוללת חצר ההגשה להעדרת מהגודס העיר, ועד השכונה זמ.ט.ב. אל התכנון המוקדם בתוך ההבט השכונתי (אין כל כוונה להתערב בתכנון המבנה עצמו).
- תכניות ההגשה תהיינה מפורטות כגודש בחוף. עורך הבקשה יחבקש לתח פרוט יתר של תכניות החלקה 1:100 וחזיתות המבנים.
- כל תכנית חוגש בנוסף לעירייה ומנהל ב-2 העתקים צבועים נוספים - אחד לוועד השכונה והשני לחיק תאום.

אנו מאחלים לכולנו עבודה מעניינת ושחוף פעולה פורה,

ב ב ר כ ה ,

י. טל, ג. דברה - אדריכלים
ד. אמית - תכנון נורף
ועד שכונת "גבעת צופית"

ועד שכונת "גבעת צופית" *

[Handwritten signature]

CW/72

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב הכנור מקומי א/א
 הכנית 19/MS/03/2 מס' 15/82
 הועדה המחוזית/משנה נפת
 בישיבתה מס' 278
 מיום 25/1/82 החליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' <u>19/MS/03/2</u>	פורסמה לראשונה בילקוט
מס' <u>1373</u>	מיום <u>18/3/82</u> עמוד <u>2796</u>
הפרסומים מס' <u>2796</u>	מיום <u>18/3/82</u>

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי א/א
 תכנית 19/MS/03/2 מס' 15/82
 הועדה המחוזית/משנה נפת
 בישיבתה מס' 109
 מיום 11/4/83 החליטה להת הוקף
 לתוכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' <u>19/MS/03/2</u>	פורסמה לראשונה בילקוט
מס' <u>1373</u>	מיום <u>18/3/82</u> עמוד <u>2796</u>
הפרסומים מס' <u>2796</u>	מיום <u>18/3/82</u>