

באתר מס' 151 -

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 4/8/94

מחוז הדרום


מרחב תכנון מקומי - אילת

תכנית מס' 151/במ/2

דמיון 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

רובע 4 - שחרון

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 151/במ/2
 הועדה לבניה למגורים (מס' 69)
 החליטה ביום 15/8/94 לפקד את התכנית.
 חתום: 
 מנהל משרד הפנים

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. 151/במ/2
 הועדה לבניה למגורים (מס' 81)
 החליטה ביום 15/8/94 לפקד את התכנית.
 חתום: 
 מנהל משרד הפנים

תאריך: יולי 1994

מבוא לתכנית 151/בח/2

שכונת שחמון הינה שכונה בת כ- 5800 יח"ד המתחלקת ל- 9 רובעים.
השכונה משתרעת על השטח שבין נחל שחמון בצפון ונחל גרון בדרום ובין דרך הערבה במזרח
ורכס הרי הגרניט במערב.
רובע 4 הינו רובע מערבי למול שכונת גנים.
הרובע נשען על מערכת דרכים המתחברת אל רחוב ששת הימים ורח' חטיבת הנגב בכיוון צפון
ואל דרך השחמון (דרך מס' 10), דרך מס' 7 והשדרה המרכזית, בכיוון מזרח אל דרך הערבה.
ברובע כ- 580 יח"ד, חלקם בבניה צמודת קרקע בחלק הצפוני, וחלקם בבניה רוויה,
לאורך השדרה המרכזית.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מס' 151/במ/2

המהווה שינוי לתכנית מתאר 101 /02 /2

רובע 4 - אזור שחמון

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990

וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 151/במ/2, שינוי לתכנית מתאר 101/02/2 אשר תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת בכתב 10 דפי הוראות לתכנית. ("להלן הוראות לתכנית").
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום : מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : אילת
גוש : 40076 (חלק) 40077 (חלק) בהסדר.
4. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התכנית : 399.7 דונם.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית : חב' מבני תעשיה.
8. עורך התכנית : אדריכלים א. ניב, א. שורץ
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אילת 101 /02 /2.
10. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים, על ידי שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.
11. תנאים למתן היתר בניה : היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ולאחר אישור תכנית בינוי וחלוקה.
12. תכליות ושימושים :
- 12.1 אזור מגורים א' -

א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודית קרקע בבנינים חד משפחתיים וקוטג'ים טוריים.

ב. קווי בנין :

1) קו בנין קדמי: כמסומן בתשריט.

2) קו בנין צדדי: 4.0 מ', אלא אם סומן אחרת בתשריט.

3) קו בנין אחורי: 5.0 מ', אלא אם סומן אחרת בתשריט.

4) קו בנין לש.צ.פ. ולשביל להולכי רגל: 3.0 מ', אלא אם סומן אחרת בתשריט.

5) במגרשים מיועדים לקוטג'ים טוריים: קו בנין צדדי 0.0 בקיר המשותף.

6) במגרשים פנתיים קו בנין קדמי לרחובות וקו בנין צדדיים למגרשים שכנים.

- ג. זכויות בניה : זכויות הבניה יהיו לפי המפורט בטבלה שבטעיף מס' 14 ובחתימת לתקנות החדשות לחישוב שטחים.
- 1) במגרשים חד משפחתיים שטח בניה מירבי 200 מ"ר (שימושים עיקריים) ל"ח"ד, מזה כיסוי קרקע מירבי 150 מ"ר.
- 2) במגרשים מס' 48 - 21 המיועדים לקוטג'ים טוריים שטח הבניה המירבי 50 מ"ר ל"ח"ד (שימושים עיקריים), מזה כיסוי קרקע מירבי 88 מ"ר.
- ד. גובה הבניה המותר לא יעלה על 2 קומות.
- גובה זירבי לאיזור גג שטוח : עד ל- 7.0 מ'.
 - גובה זירבי למבנה עם גג רעפים משופע : עד ל- 7.5 מ'.
 - הגובה ימדד ממפלס ± 0.00 של הבנין (מפלס הכניסה) שיקבע בתכנית פרצלציה בה יפורטו לכל מגרש נקודות ± 0.00 שממנה יקבע גובה המבנה. תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ה. מבני עזר - לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה לתכנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, ללא קירות - במידות: 5.0×3.0 מ' בגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. על פי הנחיות עיריית אילת. במידה ווניבנה חניה מקורה בתחום הבנין היא תהיה לשתי מכוניות בשטח כולל של לא יותר מ- 30.0 מ"ר.
- ו. גגות - הגגות יהיו רעפים או גג רעפים עם שילוב של גגות שטוחים ובתנאי נגגות הרעפים יהיו % 60 משטח הגג.
- 12.2 אזור מגורינו ג' -
- א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים בני 2-4 קומות. לדירות בקומות הקרקע תינתן אנשורת לניצול חלקים מחמגרש לגינות פרטיות ובלבד שתצויין חלוקה זאת בכל מגרש ומגרש בתכנית ההגשה.
- ב. קווי בנין : כמסומן בתשריט.
- ג. זכויות בניה : זכויות הבניה יהיו לפי המפורט בטבלה שבטעיף מס' 14 ובחתימת לתקנות החדשות לחישוב השטחים.
- 12.3 אזור מסחרי :
- בשטח זה מותר יחיה להקים מבנה לשרותי מסחר שכונתיים. גובה המבנה לא יעלה על קומה המכילה גלריה. יותרו מרתפים לשימוש החנויות שבבנין. הנחיות לעיצוב המבנה, חומרי גמר וכיו"ב על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית, זכויות הבניה כפי שצויין בטעיף 14 להלן.
- 12.4 אזור לבנייני ציבור :
- תכליות מותרות : הקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכד'. זכויות הבניה כמפורט בטעיף 14.
- 12.5 שטח ציבורי פתוח :
- לא תותר כל בניה מלבד התקנת מתקנים לרחוט רחוב, תאורת רחובות וגן. במידת הצורך יותרו ביצוען של עבודות הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבורית.
- 12.6 דרך מוצעת :
- תוואי הדרכיין ורוחבם כמסומן בתשריט.
- 12.7 "דרך משולבת" :
- תכליות מותרות : שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידורי חניה לאורחיינו, ביצוע עבודות גינון ופינוח משחק.

- 12.8 תוואי רכבל :
מיועד לרכבל שתחילתו באזור שפת הים וסיומו במצפה.
- 12.9 אזור למתקנים הנדסיים :
תכליות מותרות : מבנים לטרנספורמטור וחדרי בזק.
- 12.10 חזית לעיצוב אחיד:
חזיתות המבנים באזור זה יהיו בעלי אופי המשכי ומעוצבות באלמנטים ארכיטקטוניים זהים, חוזרים.
- 12.11 שטח לא לבניה:
בשטח זה ("הקו הגיאולוגי") ברצועה ברוחב של 50 מ', הבניה אסורה. בשטחים שבתחום הרצועה ניתן יהיה להשתמש : לדרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, גינון וכיו"ג.

13. טבלת אזורים :

יעוד	שטח בדונם	% משטח התוכנית	סה"כ יח"ד
אזור מגורים א'	195.943	49.28	391
אזור מגורים ג'	50.865	12.73	189
אזור מסחרי	1.396	0.35	
שטח לבניני ציבור	13.448	3.36	
שטח ציבורי פתוח	18.173	4.55	
אזור למתקנים הנדסיים	0.293	0.07	
דרכים	119.541	29.66	
סה"כ	399.659	100.00	580

14. טבלת מגרשים ייחודי קרקע ותחניות בניה :-

מגרשים מס'	יעוד	נשא בינימאלי גדונומים	זכויות ב			מס' כח"כ מרב	מס' קומות	מס' קווי בנין	יחידות למגרש	שטח	יח במ"ר	
			שטח עיקרי	למעט חניה מקורה	שטח						שרות	
												חניה מקורה
101-186 189-297 299-334	מגורים אי בודדים	0.54	200	30	30	260	1	2	על-פי טעיף 12.1 דלעיל	86 109 36		
21	מגורים אי סורים	1.00	600	120	60	780	4	2	על-פי המצויין בתשריט	4		
22-38	מגורים אי סורים	1.65	900	180	90	1170	6	2	על-פי המצויין בתשריט	102		
39,48	מגורים אי סורים	0.64	450	90	45	585	3	2	"	6		
40-47	מגורים אי סורים	1.20	900	180	90	1170	6	2	"	48		
1-5	מגורים ג'	2.90	810	360	225	1395	9	4	"	45		
6-11	מגורים ג'	4.80	2160	960	600	3720	24	4	"	144		
900	מסחר	1.39	300	200	-	500		1	מסביב 5 מ'			
902,903	בניני ציבור	1.20	250	100	-	350		2	על-פי המצויין בתשריט			
901	בניני ציבור ביה"ס	10.5	3000	700		3700		4	"			
910-915	תחנות טרנספורמציה	עד 100% בניה				-	1	1	0	6		
580	יחידות	דיוור										

הערות לקוי בנין :

- א. במגרשים 21, 38 - 2, 39, 47 - 48, קו בנין ס בקיר משותף.
 - ב. חלקי שדות עבור חנייה יוחרו רק בעתומי קווי חנייה. עבור שתי מכוניות בשטח שלא יעלה על 30.0 מ"ר.
 - ג. במידה ולא תהיה חנייה בנויה תותר חניה עם פרגולה מעליה בשטח של 15.0 מ"ר בקו בנין קדמי 0.0 מ"ר.
 - ד. תחנות טרנספורמציה ובנוי בתחום לדרישות חברת החשמל.
- * על מגרשים אלו חלות מגבלות סיטו כמפורט בטעיף 28.

15. תנאים להוצאת היתרי בניה :

לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שמולאו התנאים הבאים:
15.1 אישור תכנית בינוי לביצוע על ידי הוועדה המקומית הקובעת : מפלסי קרקע סופיים, מפלסי כניסה לבנינים, גובה בנינים גגות הבנינים. לאיזור מגורים א' תוכן תכנית פיתוח השטח שתכלול בין היתר תכנית נטיעות, עיצוב מדרכות ודרכים משולבות, עיצוב של קירות תמך וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, תחנות אוטובוסים, הסדר פינוי אשפה ופסולת בהתאם להנחיות עיריית אילת, הנחיות לביצוע פרגולה במגרשי החניה והוראות לתכנית פיתוח מגרש (ראה להלן).

קירות התמך יהיו בגובה של בין 80-180 ס"מ ויהיו עשויים מאבן גרניט אילתית.

15.2 מרפסות שרות: לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים :

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

15.2.2 מכונית כביסה.

15.2.3 כיור שרות.

15.2.4 מתקן ומסתור לתליית כביסה, בהתאם להנחיות עיריית אילת.

15.2.5 ארון שרות.

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 יבנה מעל כניסת הבית. לא יותרו מתקנים לצינון ו/או מיזוג אויר גלויים.

15.3 גגות :

חלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. למתקנים כגון: מערכות סולריות, קרור וצינון ומיכלי מים רזרביים ימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות המבנים. חומרי החיפוי של הגגות יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני וכיו"ב).

15.4 פרגולות :

15.4.1 פרגולות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבנין תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין. הפרגולות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20.

15.4.2 פרגולות לקירווי חניונים יהיו אחידות בעיצובן לכל אזור ייעוד. ההנחיות לעיצובן הן חלק מתכנית הבינוי לביצוע והן יפורטו בבקשה להיתר בקנ"מ 1:20.

15.5 צנרת דלוחין: באזור מגורים ג' תבוצע מערכת השרברבות הביתית תוך הפרדה מוחלטת בין צנרת ה"צואים" לבין צנרת ה"דלוחים". מוצאי ה"דלוחין" יתוכננו כך שניתן יהיה בעתיד לטהר אותם ולנצלם להשקיית המגרש או סביבתו.

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

15.7 אחזקה : באזור מגורים ג' לא תוצא תעודת גמר למבנה בטרם תובטח צורת האחזקה בבנינים אלה.

15.8 ביוב, מים : לא יוצאו היתרי בניה על פי התכנית אלא לאחר שיוגשו ויאושרו בוועדה המחוזית פתרונות הולמים לבעיות ביוב ומים.

- 15.9 ביוב, ניקוז, מתקנים הנדסיים :
ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פיתוח מאושרת.
יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.
ביוב - במגרשים הנמוכים מדרך ציבורית או "מדרך משולבת" יותר מעבר
צנרת ביוב (בצינורות יצוקים) דרך מגרשים סמוכים עד חיבורם עם
קו ביוב מהרשת העירונית.
מתקנים הנדסיים - תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים
הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- 15.10 גדרות : הקירות והגדרות לחזית הרחוב ייבנו מאבן גרניט אילתית. גובה
הגדרות 0.6 מ' לפחות מפני קרקע סופיים ולא יותר מ- 0.9 מ'. הגובה
הכללי של הקירות לא יעלה על 1.8 מ'.
קירות תמך בין מגרשים לא יעלו על גובה של 1.8 מ'. למקרה שיידרש קיר
תמך מעל 1.80 מ' ייבנה קיר מדורג.
16. תכנית פיתוח למגרש :
כחלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית פיתוח למגרש בקנ"מ 1:100 שתוכן על ידי
עורך הבקשה ובה יפורטו הנושאים הבאים : פתרון החניה כולל פרגולות, גבהים
ושיפועים, קירות תמך כולל פרטי קירות ופריסת קירות וגידור, תאורת חצר, מתקן
סילוק אשפה על פי אישור שפ"ע. מתקני גז וכביסה, מיכלי דלק, תכנית נטיעות
ומערכת השקיה.
- 17 עיצוב וחומרי גמר הבנין :
- 17.1 הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת
הומריו וצבע הבנין.
- 17.2 באזור מגורים ג' חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן, אבן נסורה, פסיפס
קרמי, מרצפות קרמיקה על פי לוח הצבעים של עיריית אילת. לא יותר גמר
טיח.
- 17.3 באזור מגורים א' יותר גמר בנינים בטיח לבן.
הטיח החיצוני יהיה חלק וללא טקסטורה כלשהי למניעת הדבקות אבק וחול על
הקיר. ניתן ואף מומלץ, להשתמש בחומרים קרמיים לציפוי הקירות
החיצוניים ובלבד שחומר הציפוי יהיה לבן.
אין להשתמש ב"טיח זרוק" או ב"טיח מותז" כלשהו.
18. חניות :
- 18.1 החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה של עיריית אילת.
- 18.2 באזור מגורים א' במגרשים מס' 21-47. החניה תהיה עפ"י התקן הנ"ל, כאשר
לפחות מכונית אחת ליחיד תהיה בתחום המגרש והשאר בדרך או ברחוב משולב.
- 18.3 מגרשי החניה יהיו מופרדים האחד מהשני באמצעים גנניים ולא יכילו יותר
מאשר 20-30 מקומות חניה במגרש אחד.
- 18.4 ביצוע מגרשי החניה יהיו באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקום לעצים
להצללת המכוניות (כולל מערכת השקיה) ופרגולות (ראה טעיף תכנית בינוי
לביצוע).

19. מתקנים הנדסיים להשתית :
בנית מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד של בזק וכיו"ב, תותר גם בשטחים ציבוריים, לרבות שטחים למבני ציבור. שצ"פ ודרכים. מיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח טביבם על פי תכנית הבינוי לביצוע.

20. הנחיות כלליות לנשתיות ציבוריות :
תקבענה הדרכים ויובסתו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנותת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה, סילוף אשפה ופסולת מוצקה.
תנתן זכות מעבר מגרשים שבתחום התכנית למעברי מים, ביוב, ניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת, בתחום שבין גבול המגרש לקו הבנין.
התכנון והביצוע יהתאם להנחיות ואישור מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל חקיימים :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל חקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך : 2.0 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו : 5.0 מ'.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו : 9.5 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל ותת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

22. חלוקת רישום :

א. חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום שתאושר על ידי יו"ר הוועדה המחוזית.
ב. החלוקה למגרשים, כפי שמופיע בתשריט, ניתנת לשינוי עד 10% מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו ייעודי הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

23. תקשורת :

השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג האנטנה (מרכזית) לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

24. חשמל :

השכונה תחובר לרשת החשמל העירונית באמצעות רשתות תת-קרקעיות בתאום עם חברת החשמל.

25. מגרש לעובדי מלונות :

מגרש מס' 11 מיועד למגורים לעובדי המלונות.

26. תנאים למתן היתר בניה :

- 26.1 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- 26.2 התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודת הפיתוח והבניה.
- 26.3 טופסי איכל"ס ינתנו לאחר שמתקן הסיחור יתחיל לעבוד.

27. גשפה אקלימי מנהח :

לחגדרת הנוחות רטומי ועל מנת להקטין צריכת האנרגיה הנצרכת בבנינים הן לקרור והן לחמום יוכן נזופח אקלימי שיחווה חלק מתכנית הבינוי לביצוע.

28. בטיחות טיסה :

- א. "על שטח הוכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה של שדה תעופה אילת".
- ב. "לא ינתן היתר בניה למגרשים 1-11 ומגרש 901 ללא אישור מינהל תעופה אזרחית".

29. שלבי ותאריכי ביצוע התכנית :

תחילת ביצוע התכנית 5 שנים מיום תחילת ביצועה.

30. תפקה לצרכי ציבור :

השטחים המיועדי לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהואם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

31. תוקף התכנית :

ציקת יסודות עבוי 20% מיחידות הדיור שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שלוש שנים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית, כולה או חלקה.

חתימות :

החברת "מבני תעשייה בע"מ"

חיוזם

:

התכנית נכנסה לתוקף ביום 15/11/65
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 מ.מ.א.א.
 מ.מ.א.א.
 מ.מ.א.א.

בעל הקרקע

:

מ.מ.א.א. מ.מ.א.א. מ.מ.א.א.
 03-627492-20
 03-627492-20
 03-627492-20
 03-627492-20

המתכנן

: