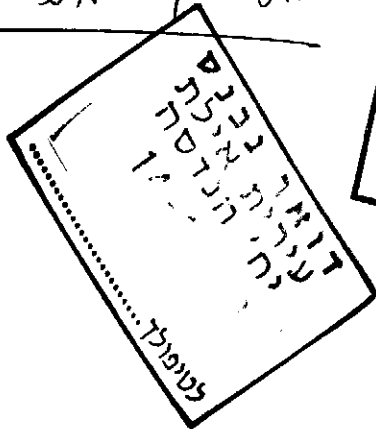


הכ"א 20



לשכת התכנון המחוזית  
22-01-1996  
מחוז הדרום

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
גזילת

9/9/94

הוטל ע"י הועדה בשיבתה מס'

30.8.94

מ"זם  
מ"מ"ס  
מ"מ"ס

ד ב ר י ה ס ב ר

הנדון: גוש 40005 חלקים 37-42 מגרשים 113-118 רח' אילות ורח' הנשר - צופית עלית אילת שם הפרוייקט: "גני עדי"

ת.ב.ע מוצעת במקביל לתוכנית בינוי הנלווית אליה כפתרון אורבני בראש ובראשונה. מצב טופוגרפי קיים בין רחוב הנשר - עליון ורחוב אילות - תחתון הפרש גובה של כ-6 מ'. מצד אחד מבנים פרטיים נמוכים - רחוב נשר ומצד שני מבנים גבוהים - דירות מגדל פנורמה - רחוב אילות. המבנן המוצע הינו פתרון לסביבה בה ממוקם המגרש הנ"ל ומתייחס להבדלי הגובה הקיצוניים בניהם. המבנן המוצע הינו הומוגני המקשר את יח' הדיור שבו כקבוצה ולא כפרט ועונה על פתרון חניה ומבני עזר הסמויים בקומת המרתף. המבנה הינו מדורג ומשתלב בחצרות פרטיות ומרפסות גן ועונה תוך כדי כך למגבלות הטופוגרפיות.

המבנן כולל בתוכו 12 יח' דיור, במקום 6 מגרשים בודדים בני 300 מ"ר צפופים לבניה פרטית, אשר צריכים לאכלס בתוכם חניה מקורה סה"כ 6 חניות בלבד.

באילת יש כיום מחסור עצום בדירות מגורים כמו כן פרטית 2 מקומות חניה.

תוכנית זו פותרת בעיות דיור, חניה ומבני עזר כאחד.

ש צ"ר לנתן לכל יח' דיור  
משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
31/03/95  
מס' תכנית מס'  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 31/03/95 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

טולוס  
רח' לבני ושקעות בע"מ  
רח' האונז 9 ירושלים  
טל: 02-795048 - 795034

הודעה על אישור תכנית מס'.  
31/03/95

16.1.96

יחידת ההנדסה .

מרחב תכנון מקומי אילת

מבנן " גני עדי " - שכ' צופית עילית .

תכנית מפורטת מס' 31/115/03/2

שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס' 11/115/03/2 , 14/115/03/2 ,

14/115/03/2 א' .

אילת שכ' צופית עילית .

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

יוזם : חב' טולוס בע"מ

עורך הבקשה : אדרי' מרינה פלטקוב רשיון 44886 .  
שבמשרד גרוסמן דן אדריכלים אילת 1993 בע"מ

רח' אלנבי 603/1 ת"א .

טל : 5101364 - 03 .

פקס : 5172028 - 03 .

מחוז : הדרום .

נפה : באר - שבע .

ישוב : אילת .

גוש : 40005 חלקות 42 - 37 , מגרשים 118 - 113 .

חלקה : 39

שטח התכנית : 3665.15 מ"ר .

תאריך : 01.05.94

עדכון : (09.02.95) - 18.06.95

טולוס  
יוזם לבנין והשקעה בע"מ  
רח' האומן 9 ירושלים  
טל 02-7950-8 - 795036

16.1.96

1. גבולות התכנית .

- צפון : מגרש שמיועד למבנה ציבור - חלקה 36 .  
דרום : שביל ציבורי להולכי רגל ( חלקה 167 )  
מזרח : רח' אילות .  
מערב : רח' הנשר .

2. שם ושלמות התכנית .

א. תכנית זו תקרא תכנית בניין ערים מפורטת מס' 31/115/03/2 , שינוי לתכנית בניין ערים מפורטת מס' 11/115/03/2 , 14/115/03/2 , מגרשים 113,114,115,116,117,118 שכ' צופית עילית אילת .

ב. מסמכי התכנית :

1. התכנית כוללת 6\_ דפי חוראות ( להלן התקנון ) .

2. תרשים ערוך בק.מ. 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט)  
3. תוכנית בינוי מנחה בלבד בק.מ. 1/250.  
3. מטרת התוכנית.

הגדלת מס' יח' הדיור ומקומות החניה ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעות הנחיות ומגבלות בניה חדשות.

4. יחס לתוכניות קודמות.

הוראות תכנית מתאר אילת מס' 101/02/2 ושינויים שאושרו מזמן לזמן חלות על שטח תכנית זו . תוכנית זו סהוה שינוי לתוכנית 14/115/03/2 ,

5. ציונים בתשריט.

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

טולוס  
חב לבין והשקעות בע"מ  
רח' האומן 9 ירושלים  
טל: 795034 - 02-795048

16.1.96

6. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש /מ"ר /דונם	גודל מגרש מינימום	אחוזי בניה למגורים	סה"כ קומות	מבנה עזר וחניה	סה"כ יח' דיור למגרש	סה"כ מגרשים	סך בנין		
									ק	צ	א
שטח לבניה נמוכה	113-118	2147 מ"ר	300 מ"ר	20% לקומה או 30% בקרקע ו10% בקומה א' או 35% בקומה אחת. יורשה מרתף של עד 20% משטח המגרש	2 קומות מעל חניה -0.00 +קומת מרתף	חניה אחת לכל יח' דיור מחסן נכלל ב % בניה למגורים	1 יח' לכל מגרש	6 מגרשים	5	4	4

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש /מ"ר /דונם	זכויות בניה מיקום	בניה לקומה		סה"כ %	תכנית מרבית %	סה"כ לכל הקומות %	קוי בנין			מס' קומות	מס' יח"ד
				למטרות עקריות	למטרות שירות				ק	צ	א		
אזור מגורים מדורגים א	118	2233 מ"ר	מעל הקרקע	2 קומות * 28%	2 קומות * 5%	66%	47%	120%				2 קומות מרח' הנשר 4	12
				2 קומות * 14%	חניה 3% - מחסנים 26% סהכ 28%	54%	47%						

- הגדרת "מעל הקרקע" ו"מתחת לקרקע" מתייחסת ל 0.00 - מרח' הנשר בלבד.
- סה"כ 12 יח' דיור.
- 2 חניות לכל יח"ד, סה"כ 24 חניות (מתחת לקרקע).
- שטחי שרות ליח' כוללים בתוכם 2 חניות, מחסן, מ.מ.ד / מקלט.

קולנו  
 חל לבנין והשקעות בע"מ  
 רח' האומץ 9 ירושלים  
 טל: 02-795048 - 795034

16.1.96

7. תנאים להוצאת היתר בניה .

- \* אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית .
- \* היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית זו .

א. חניה

- \* לא יהיה כניסה לרכב מרח' אילות .
- החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה מס' 4513 .
- יורשה חניון חפור מתחת לבנין 2 יח' חניה לפחות לכל יח' מגורים לרבות שטחי מעבר וגישה לרכב ו/או הולכי רגל . שטח המרתף לחניה בקונטור המבנן עד לקוי הבנין (לרבות רווחים בין האגפים) .
- שטחי החניה בלבד יחושבו כשטחי שרות, כניסה לחניון תהיה מרח' הנשר דרך שביל מס' 167א (דרך משולבת) לא תהיינה חניות ולא תותר כניסת רכב מרח' אילות.

ב. גובה

- הגובה הכולל של הבנין לא יעלה על 7.50 מ' בגג בטון ממפלס ה 0.00 מכוון רח' הנשר, עפ"י תכנית בינוי וייתחס לרצפת קומת המגורים הראשית ויאושר ע"י מהנדס העיר גובה אבסולוטי עפ"י תכנית בינוי .

ג. אזור מגורים מדורגים - תאור המבנן .

1. מבנן מדורג מרח' הנשר לרח' אילות, ארבעה אגפים סה"כ 3 יח' באגף, (יח' צמודות ומדורגות בכל אגף), יחידה חזיתית לרח' הנשר, 2 יח' מדורגות לרח' אילות
2. קומות :  
סה"כ 2 קומות מרח' הנשר .  
סה"כ 4 קומות מרח' אילות ( עפ"י חתך בתכנית בינוי )
3. קוי בנין:  
קוי בנין במקביל לכבישים לשטחים ציבוריים כמצויין בתשריט מרווח צד או מרחק בין אגפים לא יפחת מ - 6 מ' והאגפים יהיו קשורים באלמנטים ארכיטקטוניים בנויים כגון קורות ועמודי בטון או קיר דקורטיבי .

טל: 795034 - 02-795048  
רח' האומץ 9 ירושלים  
יצל בנין והשקעות בע"מ

16.1.96

ד. גגות

גגות המבנות יהיו מבטון עם טיפול בידוד טרמי, מסתורים בנויים למיזוג ומערכות סולריות ישולבו בתכנון ארכיטקטוני לשביעות רצונו של מהנדס העיר, גובה המעקה יהיה 30 ס"מ מפני הבטון ובנוסף ניתן יהיה, לצורך מסתורים למערכות בגג, הגבהת המעקה ב 150 ס"מ וזאת כ 32 מ"ר משטח הגג לכל יח' בלבד, ובכל מקרה פרטי הסתרת המתקנים יהיו חלק מהיתר הבניה.

ה. פרגולות

הפרגולות יבנו במסגרת קוי הבנין בלבד, קורות ורשתות עץ ללא כיסוי אשר יהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. מחורר בשיעור של 25%.

ו. גמר

חזיתות טיח לבן חלק, תותר אבן נסורה ו/או מסותתת (משולב), גדרות אבן אילתית, צורת הגג בהתאם לצורכי העיצוב הארכיטקטוני ההומוגני הנוגע לאזור כולו בהתייחס לזאת:

ז. בתכנית ההגשה יכללו הסדרים למתקנים השונים המשמשים את הבית, מערכת קרור, מתקני גז, מתקני אשפה, מתלים לכביסה, דודי שמש, אנטנות, ארובות וכיו"ב.  
כל פתרון חיצוני הגלוי לעין יהיה פתרון אינטגרלי המשולב בתוך הבנין עצמו, יש להגיש פרטי הסתרת מתקנים (פרטים רלוונטים וחומרי גמר) במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ט. מקלט

יבנה מיקלוט לכל יח' דיור, לפי חוק ההתגוננות האזרחית על כל תקנותיו. (ביצוע מעשי של שטחי החניה והגישה אליהם, ביצוע גדרות האבן וביצוע המקלט, הוא חלק בלתי נפרד ממלאכת הבנין הראשי, והיא תנאי לקבלת אישור אכלוס).

י. פיתוח

תוגש תכנית פיתוח לכל שטח המגרש בק.מ. 1:250 שתכלול פרטים לגבי העמדה של המבנה, עבודות עפר, שבילים ומדרכות, קירות תומכים וגדרות חוץ, כבישים וצירים פנימיים, גינות ומערכת השקיה, חיבור לתשתיות מים, חשמל, ביוב, תקשורת, ניקוז, מתקנים לניקוז אשפה, לשביעות רצון ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.

גמר תכנית הפיתוח יהיה תנאי לקבלת אישור אכלוס.  
\* תכנית זו תהיה חלק מההיתר.

8. תשתיות

כל התשתיות - חשמל, תקשורת, ביוב, ניקוז, אספקת מים, תהיינה תת קרקעיות והן יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות מהנדס העיר.  
סילוק אשפה יתואם מראש עם מח' ש.פ.ע.

טווח  
חב לבנין והשקעות בע"מ  
רח' האונן 9 ירושלים  
טל: 795034 - 02-795048

16.1.96

9. זמן ביצוע

3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית .

10. היטל השבחה - יגבה כחוק .

11. חלוקה לצורכי רישום : חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשנ"ה 1965.

12. חתימות :

בעל הקרקע

טולוס  
חב"ל בנין והשקעות בע"מ  
רח' האונ' 9 ירושלים  
טל: 795034 - 02-795048

יוזם

אד' מלנה פלסקוב  
מ.מ. 44886

דן גרוסמן אדריכלים  
אילת 1993 בע"מ

מתכנן

16.1.96