

הסגן ראש

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר אילת

H18-M-18

9/3/94

24/10/94

דואר נכנס
עיריית אילת
יחיד הנדסה
12
בתנאים
לטיפולך.....
מחנדים

לשכת התכנון המחוזית
06-10-1996
מחוז הדרום

תכנית מפורטת מס' 18/102/03/2 תאור כללי של התכנית המוצעת

תכנית המתאר מס' 49/101/02/2 ייעדה את חלקה מס' 18 (6280 מ²). לאזור מגורים מיוחד, מגורי נופש, ו/או מלונאות וקבעה כי: "תוכן תכנית מפורטת אשר תגדיר את זכויות הבניה". (ראה שם: טבלת שטחים מתחם ב').

תכנית זו מוגשת, איפוא, כתכנית מפורטת כנדרש ומיעדת את החלקה לבניית שכונת מגורים מיוחדת, במבנים שחלקם סדורים סביב חצר משותפת וחלקם לאורך רחוב פנימי.

מס' יח"ד: 82.

שטח בנוי עיקרי: 7370 מ"ר המהווה 117.4% משטח החלקה.

שטח מירבני: 241.4%

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מיוזם תכנית מס' 18/102/03/2
ביום 26/8/96
סמכ"ל לתכנון
ליוו הודעה המחוזית

פתרון החניה: במפלסים תחתונים מתחת לפני השטח.

הודעה על אישור תכנית מס' 18/102/03/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 445
מיום 24/10/94

14.9.96

מרחב חינוך מקומי אילוז

חכנו"ח מפורסח חסי' 18/102/03/2

אפריל 1996

14.7.96
Q

מרחב חכונן מקומי אילוז
חכונ'ת מפורטת חס' 18/102/03/2

1. שטח החכונ'ת: חכונ'ת זו תיקרא חכונ'ת מפורטת חס' 18/102/03/2.
2. חלוח וגבולות החכונ'ת: חכונ'ת זו חלה על כל שטח הקרקע המוחזקת בחשדריט בקו כחול כהה.
מחנן: הדרום.
נפה: באר שבע.
יישוב: אילוז.
גוש: 40004.
חגרת: חגרת 18 (חלק מחלקה 14 החקורית) + חלק מחלקה 16.
3. שטח החכונ'ת: כ - 7.97 דונם.
4. בעל הקרקע: חינוהל הקרקעי ישראל.
5. יזום החכונ'ת: החברה לבנין ופיתוח אילוז בע"מ.
רח' הירקון 194 חל-אביב 63405
סל': 5202222 ; 9קט': 5200241.
6. חגיט החכונ'ת: החברה לבנין ופיתוח אילוז בע"מ.
7. עורך החכונ'ת: כ"ץ אדריכלים וחכונ'י ערים
קלחן כ"ץ אדריכל (רשיון 04291),
ירון כ"ץ אדריכל (רשיון 40077)
רח' הקדונולד 12 רחח-גן, סל': 7511951 ;
9קט': 7512755.
8. מסמכי החכונ'ת: החכונ'ת כוללת:
א. חשדריט ערוך בקנ"ח 1:500 המחזר חצב קיים וחצב חוצע.
(להלן: "החשדריט")
ב. 5 דפי הוראות כחובות.
(להלן: "החקנון")

996
71

ג. חסריס בינוי ערוך בקו"מ 500:1.
(להלן: "נספח הבינוי")
המחייב מבחינת חסי הקומות וקוי הבנין. וגביס

החסריס, התקנון ונספח הבינוי מהווים
יחדיו את החכ"מ.

9. יחס לתכ"א אחרות: החכ"מ כפופה לחכ"מ מתאר אילת חסי 49/101/02/2
(להלן: "החכ"מ הראשית"), ובה מכות הוראות
סעיף חסי 8 בחכ"מ הראשית.

10. חסרות החכ"מ: יצירת מסגרת חכ"מ לזקמת מבן מגורים בחורס חסי
18, וזאת ע"י:
קביעת יעודי הקרקע, וכריות והגבלות בניה.

11. ציונים בחסריס: כסיחונס בחסריס ומאורס במקרא.

12. רשימת החכ"מ: לא יינחן היחר לבניה, ולא חסמס קרקע הנומצאת
בחחוס החכ"מ לכל חכ"מ אחרת אלא רק בהזמם
לחכ"מ המפורסות בחכ"מ זו כדלקחן:

12.1 אזור מגורים:

החכ"מ החותרות: דירות מגורים ושטחי
שירות החשודים את התגורים.
באזור זה יותר להקים בחי מגורים ברמת
גימור גבוהה ובעיצוב ארכיטקטוני מיוחד.

12.2 שטח ציבורי פתוח: יעודו: מעבר ציבורי פתוח לפארק.
לא חותר כל בניה בשטח זה לחעט: קירות
חחך, ריצוף, נסיעות, החקנת ספסלים,
פיתוח סביבתי ומעבר רשת חשתיית עירונית.

13. נספח הבינוי: נספח הבינוי כולל חסריס המתאר:

א. את אופי התנוחה הכללית של החבנים ודרך הקבצחם, את אופי
הבינוי בחפלט קומת הקרקע, לאורך הרחוב הפנימי וסביב
הכיכר.

ב. וחכי וחתיחות החבנים הפונות לפארק ולדרך חסי 7.

ג. את חיקום החנויות והמעבריס.

ד. אח מספר הקומות, גובה חירתי וקווי הבניה כלפי גבולות החגרט כוחונים מחייבים.

14. הנראות והנגלות בניה:

היקפי בניה מירביים בקומות								מטח החגרט ח"ר	מס' תגרש	אוור	
מס' קומות מירבי	קוי בנין	מס' יחידות דיור מירבי	תכנית מירבית	סה"כ	לחניה מקורה כחסרת טרות	לחסרות טרות	למטרות עיקריות				
			%	%	%	%	%				
מס' קומות מירבי	קוי בנין	מס' יחידות דיור מירבי	תכנית מירבית	סה"כ	לחניה מקורה כחסרת טרות	לחסרות טרות	למטרות עיקריות	מיקום	מטח החגרט ח"ר	מס' תגרש	אוור
4 ק' + יציאה לגג ולפי נספח הבינוי	"ס" חסר בכל גבולות החגרט * קו בנין אוידי לפי איטור מת"א	82	62	159.4	59	42	117.4	מעל הקרקע **	6280	18	מגורים
			82	82.0	23			מתחת לקרקע			

* כגבול המזרחי בקו בנין "ס" לא יומר פוחים לכיוון השכיל הציבורי אלא אם גובה סף תחזון לפוח יהיה בגובה של 2 מ' מינימום חפוי השכיל הנ"ל.

** גבהי ± 00 לכל אחד מהמבנים יוחאם לגובהי פני הקרקע הסופיים של הפאק הציבורי הגובל בחלקה 18 מדרום בחאום עם מהנדס ועיר בעת הגשת חכויח לרישוי, ולפי היחס המצויין בנספח הבינוי, בין פני הקרקע בגן, כרחוב וחפליטי ± 000 .

גבהים של ± 000 המצויינים בביווי הרעיוני הינם מקסימליים. גבהים סופיים יקבעו בהיחרי הבניה עפ"י חיאום סופי עם מהנדס ועיר.

14.1 גובה פני הגגוח השטוחים לכל המבנים יהיה 12 מטר מעל פני ± 00 המחואם כנ"ל להוציא המבנה הצפון מזרחי שיהיה בן 5 קומות ולפי הגבהים המצויינים בנספח הבינוי.

14.2 גובה גגוח לחדרי היציאה אל הגג ואה סעיף 15 להלן.

14.9.96

15. יציאות לגג: חוחר בניית חדרים כיציאה לגגות בטוח של עד 23 מ"ר כחוספח ליחידת דיור הנמצאת בקומה העליונה ולמענה חיוערת היציאה לגג. הטוח וכלל בשטחי הבניה העיקריים המפורטים בטבלה 14.

גובה מכסימלי של מבנה החדרים: 3.5 מ' מפני רצפה אחרונה של הבנין, ולפי נספח הבינוי.

16. היחרי בניה: הוועדה המקומית תהא רשאית להוציא היחר בניה בתנאי:

16.1 שחולאו הוראות והגבלות הבניה כמפורט בטעיף 14 לעיל, הנוחיות נספח הבינוי ולפי חכניה בינוי לביצוע וחכניה הפיחוח, שתאושר ע"י הוועדה המקומית בעת הגשת הבקשה להיחר, ובכפיפה אחת.

16.2 לאחר השלחת חכניות מפורטות לפחרון הביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

17. מקלטים ומרחבים מוגנים: בהתאם לדרישות תקן הג"א.

18. חניה: החניה תהיה בגבולות המגרש בהתאם לחקן החניה של עיריית אילת.

19. אנטנה: חוחר הקמת אנטנה מרכויה אחת בלבד לאורך המגורים ובאישור מח"א.

20. פרגולות: חוחר הקמת פרגולות מעל מרפסות וגגות מרוצפים בטוח שאינו עולה על 80% מהטוח המרוצף, ולא יותר מ-50 מ"ר, לפי הקטן מכיניהם. גובה מקסימלי לחחחית הפרגולה 2.2 מ'.

21. חומרי גמר: חומרי הגמר יקבעו בחאום עם הפרויקטים האחרים באורך ובאישור מהנדס העיר.

22. חואים כלליים:

22.1 כל החכנים בטוח החכנית יחוברו לרשת הביוב והניקוז העירונית, בחיאום עם מהנדס העיר או מי שנחמנה מסעמו לענין זה.

22.2 אספקת החים תהיה מרשת החים העירונית חוך הבטוח לחץ חים נאות לקומות העליונות.

22.3 חיבורים לרשת החשמל, החקטור והטלוויזיה יהיו חח-קרקעיים.


14.9.96
9

23. בטיחות טיסה: על תחום התכנון חלוח הגבלות גובה בגין בטיחות הטיסה המוטלות על שייח אילח וסניכח.
לא יינתן היחר בניה לחבנה בתחום התכנון אלא באישור מונהל התעופה האזרחית.
אין להקים עגורנים בתחום התכנון אלא על פי ההוראות שיינחוו בצמוד להיחר הבניה.
הגבהים המופיעים בתכנון הבינוני הם הגבהים המירביים המותרים לבנייה כל חבנה, כולל מחקוני מיווג-אוויר, מחקוני סולריים וחרנים לאנטנות.

24. היסל השבחה: היסל השבחה ייגבה כחוק עיי הרשוח המקומית.

25. שטחים המיועדים בתכנון לצרכי ציבור כהגדרחם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה חשכיה, 1965, יופקעו כחוק וירשחו עיי הרשוח המקומית.

26. זמן ביצוע התכנון: התכנון חבוצע חוך 5 שנים חחועד איטודה.

12.9.96


חתימתו:

ה'זום:

חברה לבנין ושיפוץ
אלה - ע"מ

המחבר:

כ"ץ אוריכלים ומתכנני ערים
רח' ספונגל 20, רמת-גן
טל: 052-7517517

הנועדה המקומית:

הנועדה המחוזית:

14.9.96