

100-443977-1

מדחב תכנון מקומי אילופ

39/135/03/2

759 [unclear] [unclear]

(8) 5/93

32/5/93

40011 :wja

17, 21. חלקי חלקות: 159, 161, 162.

כ - 14 דונם

מנהל מקרקעי ישראל.

הועדה המקומית אילת

קופ"ח מכבי

מיכאל אדמונד, ז

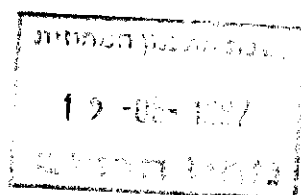
ביאליק 164/35 דמות-גן 52523

03-6134292, פקסמיליה: 03-7520535

4832

1 / 5 / 97

30.5.24

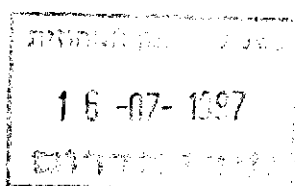


מבוא לעקרונות התכנון

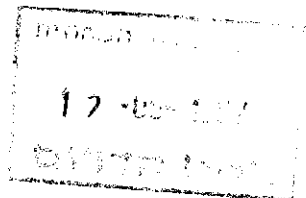
דיור מוגן ומרכז רפואי באילת עבור קופ"ח מכבי

שטח הפרוייקט מצוי בפינת שד' התמרים - רח' אילות, באילת.
המגרשים לבניה ישמשו את קופ"ח מכבי לדיור מוגן הכולל מח' סיעודית,
מרפאה מחוזית כמו כן יועד מגרש 9א' לצרכי הקמת בריכת שחיה שתשרת
את דיירי הבנין המוגן. ביטול מגרש 11 המשמש לקפטריה, והכללת הקפטריה
במגרש 9א' תתרום להתווית והגדרת בכר תחתונה בפינת שד' התמרים ורח'
אילות. ואילו בכר עליונה שתוצר מעל לחנייה מקורה, תגונן לרווחת התושבים
ותקושר בגשרון להולכי רגל לש.צ.פ. צפונה משטח התכנית.

30.5.91
Q



1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' - 47/135/03/2 שינוי לתכנית מפורטת מס' 39/135/03/2
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב [להלן הוראות התכנית], תשרים ערוך בק. מ. 1:500 [להלן התשרים] המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ו21 גליונות של נספח בינוי מנחה בלבד.
3. **ציונים בתשרים:** כל הציונים בתכנית כמסומן ומתואר במקרא התשרים.
4. **שם התכנית:** כ-14 דונם.
5. **מקום התכנית:** אילת. אזור המוגדר בין שד' התמרים לבין רח' אילות. שטח בין קואורדינטות אורך 144900 - 144750 וקואורדינטות רוחב 885800 - 886000 הכל על פי הגבולות המסומנים בקו הכחול.
6. **מטרת התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז קופ"ח ודיור מוגן ע"י שינויים ביעודי הקרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה לפי התקנות החדשות חוק התכנון והבניה 1992.
7. **כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לאילת [להלן "תכנית המתאר"] והיא מהווה שינוי לתכנית מספר 39/135/03/2 בתחום השטח החל על תכנית זו.
8. **תכליות ושימושים:** אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים ג', שטח ספורט, שטח לבניני ציבור, שטח פרטי פתוח, ש.פ.פ. מעל מפלס חניה, ש.צ.פ. מעל מבנה ציבור, שביל הולכי רגל וחניה ציבורית.
 - 8.01 **אזור מגורים מיוחד:** מגרש 9/1 מיועד להקמת דיור מוגן הכולל מח' סיעודית בקומה א'. המעבר לרכב מתחת למבנה במגרש מס' 9/1 יבוטל. הכניסה לחניה במגרש 21/1 תהא דרך כביש מס' 19.
 - 8.02 **אזור מגורים ג':** מגרש 7/1 מהווה אזור מגורים ג', בתוספת חזית מסחרית. בשלב היתר בניה, יבדק נושא הסדרי התנועה המאפשרים כניסה ויציאה לשדרות התמרים. הסדרי כניסה ויציאה לשטחי החניות יהיו בהתאם להסדרי הבטיחות במקום.
 - 8.03 **שטח ספורט:** מגרש 9א' שטח המיועד להקמת מתקני ספורט, בריכת שחיה אשר תשרת את דיירי מגרש 9/1 וקפטריה. מסביב למבנה הקפטריה תותר הקמת פרגולה מ3 צדדים כמסומן בתשרים בקו מרוסק בתוספת המילה פרגולה. יותר קירוי בריכה בקונסטרוקציה קלה.



8.04 שטח לבניני ציבור: מגרש מס' 10/1 ישמש כמירפאה.

8.05 שטח פרמי פתוח: השטחים במגרש 13/1 משמשים לחניה, גינון וכבר. לא תותר בהם כל בניה, למעט "פרגולה" בסמוך למגרש 10/1, כמצוין בתשרים בקו מרוסק בתוספת המילה פרגולה. יותר ביצוען של עבודות גינון, ניקוז ומעבר קוי תשתית ציבוריים. פיתוח השטחים הפרטיים הפתוחים יעשה ויתוחזק ע"י בעלי מגרשים 9/1, 9א', 10/1, ומותרת גישה מוטורית למגרשים מס' 9א', 10/1 לצורך חרום או הספקה. כל זאת עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

8.06 ש.פ.פ. מעל למגרש חניה: מגרש 21/1 ישמש לקירוי חניה תת קרקעית וכבר עליונה ויתוחזק ע"י בעלי מגרשים 9/1 ו- 10/1. יותר ביצוען של עבודות גינון, ניקוז ומעבר קוי תשתית ציבוריים.

8.07 ש.צ.פ. מעל מבנה ציבור: השטחים במגרש 15/1 מעל לגג מבנה מקלט קיים ישמשו לגינון ומעבר הולכי רגל. פיתוח השטחים הציבוריים יעשו עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

8.08 שביל הולכי רגל. מגרש 18/1 ישמש למעבר הולכי רגל ותשתיות. ולא תותר בו בניה כל שהיא.

8.09 דרך קיימת. הדרכים המסומנות בתשרים הם דרכים קיימות ומאושרות. הכניסה לחניות אשר במגרשים 7/1, 21/1 ו- 22/1 תהיה דרך כביש מס' 19 הקיים. ולא תותר בו בניה כל שהיא.

8.10 דרך מוצעת. השטח במגרש 22/1 ישמש לחניה ציבורית ולא תותר בו בניה כל שהיא, למעט גשר עילי להולכי רגל בלבד. גובה ראש של 4.70 מ' - 5.50 מ' למעבר מכוניות.

9. חניה.
החניה בתחומי התכנית תהיה על פי תקן חניה של עיריית אילת, חלק בתחומי המגרשים וחלק בחניות ציבוריות.

10. חלוקה ורישום.
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

49.5.20

11.

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'.

12.

עיצוב ארכיטקטוני.

נספחי הבינוי מס' 1 ו-2 משמשים להנחיה בלבד.
לא תותר הקמת דודי שמש ומצננים ו/או מזגנים אלא אם ישולבו ויוצגו במסגרת הבנין. יש להראות מיקומם בתכנית להיתר הבניה. חומר הגימור בבנינים יהיה מסוג פסיפס בהיר, שיש או אבן נסורה עפ"י תאום עם הועדה המקומית.

13.

תשתית ומתקנים:

כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות.

13.1 מים:

קוי המים יתוכננו בתאום עם משרד מהנדס העיר ואישורו.
ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

13.2 ביוב:

קווי הביוב באישור מהנדס העיר. ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

13.3 ניקוז:

שיטת הניקוז תהיה בשיפועים טבעיים ו או קווים תת קרקעיים בתאום עם משרד מהנדס העיר ואישורו. לא יורשו מרזבים גלויים וזרבוביות. על המרזבים להיות בקירות.

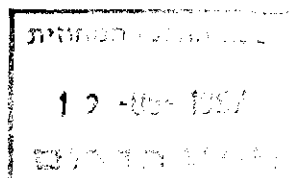
13.4 אנטנות:

תותר הקמת אנטנות טלוויזיה מרכזית אחת לכל מבנה. גובה האנטנה יקבע לפי החתכים בנספח בינוי מס' 2.

13.5 שילום:

השילום יותר במקומות המיועדים לכך בלבד בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

30.5.94

**13.6 חשמל ותקשורת.**

כל קווי החשמל והתקשורת יעשו בכבלים תת קרקעיים. למעט תחנת טרנספורמציה של חברת חשמל שתוקם מעל גבי עמוד בתחום דרך מס' 19 (בפינה צפון מערבית). תחנת טרנספורמציה של המבנה תוקם במרתף הבנין. הכל באישור הרשויות המוסמכות.

13.7 אשפה וגז.

ביתני אשפה ומתקני גז - ימוקמו בתוך המבנים בתאום ובאישור הרשויות המוסמכות.

14. אישורים ופיתוח.

לא תינתן תעודת גמר לבניה עד אשר יבוצע פיתוח השטח של כל מגרש לו שייכת הבניה כמסומן בתכניות, בשלמותו, לשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא כוחו המורשה לכך.

15. שלבי ביצוע. התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.

15.5
205

16. מכלת שטחים ושיטות

אילת

סצט מוצט

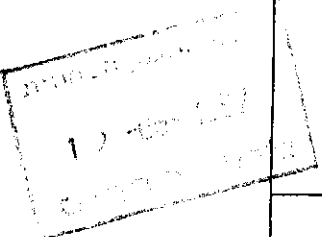
הערות	מכליות סומות	קו גניז			ס'ט קוטות (כולל בניסה)	סה"כ שטח שירות	סה"כ שטח שירות	זכויות גזיה למצב מוצט						שטח סגור	ס'ט סגור	אזור		
		מו	דר	צפ				מע	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת						
									שירות	במ"ר	%	שירות	במ"ר				%	
חומר הקטן 2 מרמזים *** וחניה	ד. מוגן	0	0	0	3-0	6	8970	6240	1480		925	1250		5315	1674	9/1	אזור ממוקדים מיוחד	
1 מרמז לצרכים עכניים ושירותים	גריבה מקורה	3	7	3-0	0	1	370	200	150			20		200	957		9 א'	שטח ספורט
ק.ב. במסומן בתשריט	קפיטריה	3	7	3-0	20		90	60				30		60				
	בניקרים					4	4067	3697				370		3697	2014	7/1	אזור ממוקדים ג'	
1 קומת מרתף	מרפאה	0	0	0	0	3	1950	1480	290		400	180		1080	656	10/1	שטח בנייני ציבור	
*** שטח חניה מקורה							897.5	897.5			897.5				970	13/1	שטח פרטי פתוח	
מקלט מתקן קטן קריים שטח כ-183 מר															930	21/1	ש.פ.פ. מעל מפלס תחיה	
															244	15/1	ש.צ.פ.מעל מנהל ציבור	
															132	18/1	שכיל הולכי רגל	
															2180	19	דרך מאושרת	
															3170	22,20		
															619	22/1	דרך מוצעת	
															13546		סה"כ	

הערות

* מרידת השטחים נעשתה ע"י מודד מוסמך.

** חישוב שטח התניה ואחוזי חבניה לפי היתר חשג"ב 1992.

*** שטח תניה במרחק עליון 75 מר' כלול בחישוב הכללי.



17. טבלת שטחים ושימושים
אילת
מצב קיים

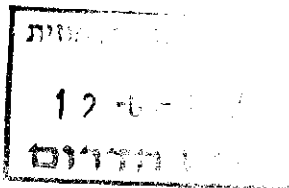
קו בנין			שט' קוטות (כולל בניסה)	זכויות בניה קיימות		שטח מגורש	שט' מגורש	אזור
צדדי	אחורי	קדמי		מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
5-3	0	3	6	5315	925	1692	9	אזור מגורים מיוחד
0-0	2	0	4	3697		1533	7	אזור מגורים ג'
0-0	0	0	3	1254	552	552	10	שטח בנייני ציבור
3-3	3	5	2	360	180	572	22	
0-0	0	0	1	90		90	11	אזור מסחרי
						2007	13	שטח פרטי פתוח
						1232	21	ש.פ.פ. מעל מפלס תחיה
						302	15	שטח ציבורי פתוח
						208	18	שטח חולכי רגל
						3170	22,20	דרך מאושרת
						2188	19	דרך מוצעת
						13546		סה"כ

הערות
טבלת זכויות בניה עפ"י תכנית מאושרת שט' 39/135/03/2.

מס' תכנית: 39/135/03/2
תאריך: 1998-03-17

א.ב.ג.

חתימות:



בעל הקרקע:

היוזם:

קופת חולים
מכביה חלוצה

סגיש התכנית:

מיכאל אומנוב אדריכל ומונה ערים
ביאליק 164/35 רמת-גן 52523
טל. 6134292 טלפקס. 7520535

הסתבן:

1 / 05 / 97

תאריך:
עדכון:

12.5.97
R.S.