

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
06-11-1997
מחוז הדרום

2 יוני, 1997
am-9

12.10.1997 מלקן אבי
העיון 336 מס' 151
מ"ה 25.9.97

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת מס' 10/152/03/2

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/152/03/2 - 1 6/152/03/2

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
ישוב:	אילת
גוש:	40007 ארעי
חלקות:	0,1
מגרשים:	59-72, 74-83, 85-100, 102-114 179-180, 182
שטח התכנית:	42,833 מ"ר
קנ"מ:	1:1250
יוזם התכנית:	אמדר לבנין (אילת) בע"מ אמדר חברה לפיתוח עירוני בע"מ
עורך התכנית:	טיטו נ.ס. אדריכלים מס' רשיון 18768
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
תאריך:	97 יוני

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הישור תכנית מס' 10/152/03/2
התוכנית המתוונת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27/10/97
סמנכ"ל לתכנון
ח"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10/152/03/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4599
מיום 21/12/97



מבוא

- מטרת התכנית היא שינוי המתחם הגובל ברח' אילות בצפון, ברח' ברקת במערב, רח' טופז במזרח וברח' ספיר מדרום. סה"כ 42,833 מ"ר (בגוש: 40007 - חלקה 10 - 1).
- וכן קביעת מגרש מסחרי לשרות השכונה המתוכננת והשכונות מסביב ופתיחת דרך חיונית לחבור המגרשים השכנים.
- להלן פרוט:
1. הגדלת מס' היח' ל 265 יח"ד צמודות קרקע וקטנות. ממוצע יח"ד 65 מ"ר, כולל שטחי שירות.
 2. קביעת דרכים וש.צ.פ. חדשים.
 3. קביעת מגרש למועדון ספורט.
 4. קביעת מגרש למבנה ציבורי.
 5. קביעת מגרש למבנה מסחרי בהיקף של 800 מ"ר עיקרי, הקצאת שטח לדרך חדשה בתחום המגרש וכן בניית מרתף לחניה תת קרקעית.
 6. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

לשכת התכנון המחוזית

0 א -11- 1997

מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 10/152/03/2שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/152/03/2 - 1 - 6/152/03/2

א. שם התכנית: תכנית בנין ערים מפורטת מס' 10/152/03/2.
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/152/03/2, 1 - 6/152/03/2

ב. מקום: מחוז: הדרום
 נפה: באר-שבע
 ישוב: אילת
 גוש: 40007
 חלקות: 0,1
 מגרשים: 59-72, 74-83, 85-100, 102-114
 179-180, 182

שטח התכנית: 42,833 מ"ר

יזום התכנית: אמדר לבניין (אילת) בע"מ
 אמדר חברה לפיתוח עירוני בע"מ

עורך התכנית: טיטו נ.ס. אדריכלים.
 מס' רשיון 18768

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

ג. מסמכי התכנית: (1) 9 דפי הוראות לתכנית (להלן התקנון).
 (2) תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט) הכולל תשריט סימון קווי בניין בקנ"מ 1:500.
 (3) נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1:500 (להלן הנספח) המחייב מבחינת הסדרי תנועה וחניה.

המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ד. יחס לתכניות אחרות: תכנית זאת משנה את הוראות תכנית מס' 4/152/03/2 - 1 - 6/152/03/2 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

ה. ציונים וסימונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

ו. מטרת התכנית: (1) יצירת מסגרת תכנונית לאיזור מגורים ב' ולמסחר, ע"י שינויים ביעודי הקרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.



ז. תכליות ושימושים:

(1) אזור מגורים ב' - (חלקה מס' 0". מגרשים 23 - 11).

(א) באזור זה תותר בניית מבני מגורים בגובה של 2-3 קומות, כולל בניית פרגולות מעל חניה, וביציאות מחדרי המגורים עפ"י התקנות לבניית מצללות בחוק התכנון והבניה.

(ב) היזם ירשום זיקת הנאה לציבור בפנקס רישום מקרקעין למעבר להולכי רגל וכלי רכב לאורך המגרשים במגרש החניה הטבעתי ברצועה ברוחב 6.5 מ' (ראה סימונים מתאימים בתשריט קווי בנין באיזור המקוקו) ולא ניתן לבנות או לגדר רצועה זו והחניה הצמודה בשום צורה שהיא.

(2) איזור מסחרי - (מגרש מס' 1)

(א) שימושים מותרים: מסחר.

(ב) הנחיות, הגבלות וזכויות בניה - ראה טבלה פרק טו'.

(ג) מרתפים - תותר הקמת מרתף חניה בגבולות קווי המגרש ובגובה נטו 2.40 מ'.

(ד) קולונדה - תותר בניית קולונדה עד קו בניין 0 הסמוך לכביש מס' 1 ולא תותר סגירה כלשהיא והיא תשמש למעבר בלבד.

(ה) יותרו בנית שטחי שרות, גלריות, מחסנים, ח. אשפה, ומערכות טכניות.

(ו) החניה באזור המסחרי תהיה תת קרקעית בלבד.

(3) שטח ספורט - (מגרש מס' 400) המיועד להקמת מועדון ספורט.

(א) שימושים מותרים: הקמת מועדון חברים שיכלול מבנה מועדון וקפיטריה לבאי מועדון הספורט ועוד בריכת שחיה עם אפשרות לקירוי קל ומתקני ספורט אחרים, כולל מערכות טכניות. (ראה טבלה פרק טו').

(ב) יותרו בנית שטחי שרות, מחסנים, ח. אשפה, ומערכות טכניות וח. מכונות וטרנספורמציה כולל אנטנה מרכזית לטלוויזיה.

(ג) היזם ירשם זיקת הנאה לציבור בפנקס רישום מקרקעין למעבר להולכי רגל ולכלי רכב לאורך המגרש בקטע הגובל עם מגרש החניה הטבעתי ברצועה שרוחבה 6.5 מ' (ראה סימונים מתאימים בתשריט קווי בנין באיזור המקוקו).

(4) שטח לבניני ציבור - (מגרש מס' 300) מגרש למבני ציבור לפי החלטת הועדה המקומית.

(א) שימושים מותרים: הקמת גן ילדים / מרפאה / בית כנסת.

(ב) הנחיות, הגבלות וזכויות בניה - ראה טבלה פרק טו'.

(5) שטח ציבורי פתוח - (מגרשים 114 - 100)

(א) שימושים מותרים - איזור גינון ומדרכות, פרגולות, מעבר תשתיות ושבילים להולכי רגל.

(ב) לא תותר בו כל בניה להוציא תשתיות תת-קרקעיות.

(6) שטח מתקנים הנדסיים - (מגרש מס' 120) מגרש המיועד לבניית מיבנים לתשתיות.

ח. חניות:

הסדרי תנועה וחניה יהיו לפי תכנית תנועה וחניה (ראה הנספח להלן): (נספח זה יהיה מחייב מבחינת הסדרי תנועה וחניה)

1. באזורי המגורים יתוכננו החניות ברצועת החניה הטבעית המסומנת בתשריט והיום רשאי להצמיד חניות. לא יותרו סגירות, גידור או מוסכים. תוצע פרגולה לחניה בתכנון אחד, כחלק מתכנית הפיתוח.
2. החניות בשטחי הספורט ובשטח לבנייני הציבור יפתרו במסגרת המגרשים.
3. החניות יהיו עפ"י תקן חניה של עיריית אילת.

ט. מיגון - על התכנית יחולו תקנות הג"א עפ"י תקנות התגוננות אזרחית מפרטים לבניית מרחבים מוגנים במבני מגורים, ומבנים מסחריים.

י. שירותים הנדסיים, מערכות תשתית.

כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות.

1. נקוז ותיעול - א. נקוז השכונה ישולב במערכת הנקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים.
- ב. בעת הצורך יותר מעבר של קוי נקוז דרך מגרשי-המגורים.
- ג. בעת הצורך יותר ניקוז של הנגר העילי בן מגרש למשנהו באמצעות פתרון נקוז המשולב בגדר המגרש.

2. ביוב - א. במידה ויהיה הצורך, יותר מעבר קווי ביוב גם דרך מגרשי-המגורים, בין קווי הבניין לגבול המגרש.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

3. חשמל ותקשורת - א. חיבורי החשמל לתשתית המתח הגבוה יהיו תת קרקעי, בתאום עם חברת החשמל.
- ב. במידה וידרש חיבור טרנספורמציה הוא יהיה תת קרקעי ובמגרש למתקנים לתשתיות.
- ג. רשת במתח הנמוך וחיבורי החשמל לבתים יהיו תת קרקעיים.
- ד. כל צגות התקשורת וכבלי הטלוויזיה יהיו תת קרקעיים.
- ה. בעת הצורך יותר מעבר של קווי תקשורת, חשמל, גז וכבלים גם דרך מגרשי מגורים בין קווי הבניין לגבול המגרש.
- ו. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה פרטיות.

4. מערכות סולריות - כל המערכות הסולריות במגרשים יהיו מוסתרים על הגגות.

5. פסולת - א. יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות ומפגעים תברואתיים ומפגעים חזותיים.

- ב. מתקנים לאגירת פסולת ימצאו בתחום המגרשים וע"פ תכנית הפתוח.
- ג. סוג המתקנים ומקומם יבטיח גישה נוחה, חזות נאותה ואי יצירת מפגעים סביבתיים.

6. גז - מיכל מרכזי וצנרת יהיו תת קרקעיים, באישור מח' הנדסה ומח' כיבוי אש.

לשכת התכנון המחוזית

06-11-1997

מחוז הדרום

יא. תנאים למתן היתרי בניה:

(1) היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה להיתר בניה שתכלול תכנית בינוי ופיתוח, באישור הועדה המקומית.

(2) הוראות כלליות -

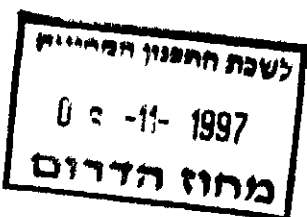
- א. גובה $= 0.00$ של המבנים יוגדר וימדד מגובה המדרכה בחזית. מהפינה הגבוהה ביותר של המגרש. בגובה של עד 1.5 מ'.
- ב. גגות - הגגות יהיו גגות בטון שטוחים.
- ג. גדרות - תכנון הגדרות ע"פ תכנית הפתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ד. גמר - חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים ולפי הנחיות של עורך התכנית.
- ה. מרפסות לא מקורות וכרכובים - תותר בנית מרפסות לא מקורות עם פרגולות בכל סוגי המבנים ע"פ התקנות לבניית מצללות בחוק התכנון והבניה.
- ו. מזגנים - ינתן פתרון מזוג אויר, על הגג, מוסתר ומשולב בארכיטקטורה של המבנה.
- ז. אשור הנדסה אזרחית של ע. אילת לכל מערכות התשתית.
- ח. למרכז המסחרי תוגש תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית.
- ט. ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה בשלבים, לפי המגרשים המופיעים בתשריט סימון קווי בניין עם פיתוח בהתאם.

יב. שונות -

1. חלוקה ורשום - א. החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ו' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. הפקעות לצורכי צבור - שטחים המיועדים לצורכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א ו-ב.
3. תאריכים ושלבי ביצוע - תכנית זו יש להשלים בתוך 7 שנים מיום אשורה.
4. השבחה - היטל השבחה יגבה כחוק.

יג. בטיחות הטיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה תעופה אילת. אין להקים עגורנים בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית.



7

י. טבלת זכויות בניה - מצב קיים.

הערות	מס קומות וגובה מירבי	קווי בנין			תכנית מרבית מ"ר בקומות קרקע	סד"כ	זכויות בניה לכל הקומות			שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	היעוד
		א	צ	ק			למטרות עקריות מ"ר	מיקום	שטח מגרש			
1 יח"ד למגורש גובה זה לא חל על גגות רעפים וכן לא על המוקפים, מעקה ועליה אל הגג. במקרים של בניה מדורגת לא יותר קידרי מרפסות גג פתוחות מעבר לאחורי הבניה	2' 2 7 מ'				30%	40%	40%	מעל לקרקע מחלת לקרקע	מגרש פחות מ- 600 מ"ר	27,898 מ"ר	59 - 65 67 - 72 74 - 83 86 - 97 99 - 100 102 - 114 179 - 180 182	אזור מגורים 1
2 יח"ד למגורש גובה זה לא חל על גגות רעפים וכן לא על המוקפים, מעקה ועליה אל הגג. במקרים של בניה מדורגת לא יותר קידרי מרפסות גג פתוחות מעבר לאחורי הבניה	2' 2 7 מ'	4	4	5	30%	50%	50%	מעל לקרקע מחלת לקרקע	מגרש יותר מ- 600 מ"ר	2,185	85,66 98	אזור מגורים 2
										12,750		דרכים
										42,833		סד"כ

העתק משרדי

טו. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מספר מגרשים מוצעים	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה במגרש			סה"כ שטח מירבי	קרי בניין			גובה		מס' יח"ד	תכנית מירבית	הערות :									
		מקום	למטרות עקריות במ"ר	למטרות שרות במ"ר		ק	א	צ	מס' קומות	גובה מירבי במ'												
אזור מגורים ב'	11	1681	מעל הקרקע	1570	410	1980	כמסומן בתשריט						50%	24	9.5	3						
			מתחת לקרקע																			
	12	1409	מעל הקרקע	1175	310	1485													50%	18	9.5	3
			מתחת לקרקע																			
	13	946	מעל הקרקע	782	210	992													50%	12	9.5	3
			מתחת לקרקע																			
	14	2146	מעל הקרקע	1061	180	1241													50%	20	6.5	2
			מתחת לקרקע																			
	15	4521.5	מעל הקרקע	2122	360	2482													50%	40	6.5	2
			מתחת לקרקע																			
	16	1880	מעל הקרקע	849	144	993													50%	16	6.5	2
			מתחת לקרקע																			
	17	1662	מעל הקרקע	849	144	993													50%	16	6.5	2
			מתחת לקרקע																			
	18	2524	מעל הקרקע	1273	216	1489													50%	24	6.5	2
			מתחת הקרקע																			
	19	932	מעל הקרקע	637	108	745													50%	12	6.5	2
			מתחת הקרקע																			
	20	1457	מעל הקרקע	723	144	867													50%	16	6.5	2
			מתחת הקרקע																			
21	1857.5	מעל הקרקע	849	144	993							50%	16	6.5	2							
		מתחת הקרקע																				

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
06-11-1997
מחוז הדרום

	50%	35	9.5	3		1706	252	1454	מעל הקרקע	3219	22	
						380	60	320	מתחת הקרקע			
	50%	16	9.5	3		713	108	605	מעל הקרקע	1258	23	
						190	30	160	מתחת הקרקע			
	50%	265			17,249	16679	2730	13949	מעל הקרקע	25493		סה"כ מגורים
						570	90	480	מתחת הקרקע			
התניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש. תותר בניית גלריות. גובה מרתפים מסתרי 2.40.	85%		5.5	1	כמסומן	1160	360	800	מעל הקרקע	1376	1	אזור מסחרי
			נטו		בתשריט	1376	1376	חניה	מתחת הקרקע			
תותר בניית מרתף על כל המגרש לצרכי חניה. תותר בניית בריכת שחיה. עם קירוי השטח יחשב כשטח עקרי.	12%		6.5	2	כמסומן	1400	200	1200	מעל הקרקע	1870	400	שטח ספורט
						מתוך 1200 מ"ר עיקרי 800 מ"ר עבור קירוי בריכה						
					בתשריט	1500	1500	לחניה	מתחת הקרקע			
לפי החלטת הועדה המקומית.	24%		4	1	כמסומן בתשריט	200	50	150	מעל הקרקע	628	300	שטח למבני ציבור
									מתחת הקרקע			
						לפי תכנית פיתוח				10,450		דרכים (קיימות ומוצעות)
אסורה כל בניה פרט למתקני תשתיות באישור הועדה המקומית. יותרו הקמת פרגולות להצללה. אפשרי מתחת לקרקע.						לפי תכנית פיתוח				2824	100-114	ש.צ.פ.
	100%		3.5	1	כמסומן בתשריט			180	מעל הקרקע	192	120	שטח למתקנים לתשתיות
								180	מתחת לקרקע			
										42,833		סה"כ

tavla

העתק משרדי



חתימות:

אמיר לבנון (אילנה) בע"מ

אמיר

חברת ליזם צה"ל בע"מ

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

טיטון נ.ס. אדריכלים
בן-גוריון 10 רח' 52973
טל' 7529161 פקס 7529166

עורך התכנית: