

לשכת התכנון המחוזית  
משרד המניחים-החוזר הדרום  
15.12.2003  
נתקבל

מחוז דרום / מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת מס' 214/03/2  
רובע מס' 6, שכונת שחמון, אילת

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

מבוא

שם  
חתימה

רובע 6 הינו אחד מתשעת הרבעים הנכללים בגבולות אתר השחמון באילת.

כרט להייתו בעל השטח הגדול ביותר מבין הרבעים בשחמון (כ- 800 דונם), תכנון רובע 6 מאופיין בין היתר בהתייחסות ושמירה על ערכים טבעיים מקומיים הקיימים באתר ובגבולותיו ושילובם בתכנון עירוני ליצירת שכונת מגורים מגוונת ואיכותית שמהווה חלק בלתי נפרד מרובע המגורים הנבנה באתר השחמון ומהעיר אילת.

הגבול הדרומי של הרובע המוגדר ע"י טיילת לאורך נחל הגרנף - גבול דרומי זה יהיה גם הגבול העתידי של שכונת המגורים של אילת לכיוון דרום. הגבול המערבי של הרובע מוגדר ע"י דופן מגורים בבניה רוויה המשולבת עם מסחר על רחוב ששת הימים - הציר הרחבי המרכזי ברובע השחמון. הגבול הצפוני מאופיין בשורה של מבני ציבור הממוקמים על חלק מציר מוסדות הציבור של אתר השחמון. אותו גבול צפוני מתאפיין גם בליווי של ציר "מדבר-ים" (הפארק המרכזי של רובע שחמון) החוצה את רובעים 11,8,5 ומלווה את הדופן הצפונית של רובע 6. הגבול המזרחי של האתר פונה לכוון חופי הים של המפרץ ומאופיין בהגדרת קצה המתלול הטבעי הטופוגרפי ע"י בינוי למגורים. במרכז האתר מוגדר מתחם לשימור של שני מתלולים טבעיים מאבן גרניט ובזלת המהווים אטרקציה נופית במרכז שכונת המגורים.

תכנית מפורטת רובע 6 באה להכשיר קרקע לשכונת מגורים של 1636 יח"ד בבניה מגוונת הכוללת בניה פרטית (מגורים א', כ- 364 יח"ד מהן כ- 65 יח"ד מסוג פטיו) בעיקר במרכז הרובע ובפריפריה הדרומית והמזרחית שלו, בניה צמודת קרקע (מגורים ב' - 720 יח"ד) ובניה רוויה (מגורים ג' - 552 יח"ד) ממוקמת בעיקר בגבול הצפוני על דופן ציר "מדבר-ים" ובגבול המערבי על רחוב ששת הימים.

מטרת התכנית הינה להכשיר שטח למס' היחידות האמור תוך שמירה מירבית בגבולות האפשר על התווי הטבעי של הקרקע - שימור הוואדיות, השלוחות והערכים הטבעיים המקומיים, אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהאיכות הקיימת ברובע וזאת תוך נסיון למתן פתרונות העוקבים אחר הרוח וההנחיות הכלליות של תכנית מתאר שחמון ומתוך התחשבות בסביבה המתוכננת והטבעית בגבולות הרובע.

משרד המניחים-החוזר הדרום  
חלק זה תכנון התבנית מס' 214/03/2  
תאריך אישור: 4/6/03  
[Signature]

אילת  
[Signature]  
[Signature]

הודעה על אישור הכונית מס'.  
214/03/2  
528/0  
כורסמה בילקוט הפרסומים מס'.  
4/3/04  
מיום

לשכת התכנון חממונית  
 מסרר הפנימי-מהוז הדרום  
 15.12.2003  
 נתקבל

מחוז דרום / מרחב תכנון מקומי אילת

**תכנית מפורטת מס' 214/03/2**

-שינוי לתכניות מתאר מסי 101/02/2, 73/101/02/2  
 -תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

רובע מס' 6, שכונת שחמון, אילת

**הוראות התכנית**

מחוז	דרום
נפה	באר - שבע
גושים	גוש 40077 (לא מוסדר), גוש 40094 (בהסדר), גוש 40096 (בהסדר), גוש 40014 חלקה 1 (חלק)
שטח התכנית	812.560 דונם
מספר יח"ד	1636
מגישי התכנית	מינהל מקרקעי באמצעות מבני-תעשייה בע"מ והועדה מקומית לתכנון ובניה אילת
מתכנני התכנית	גל טבת / אדריכל, מסי רשיון : 82041, יחזקאל 36, ת"א אייל לוגאסי / אדריכל, מסי רשיון : 83782, מרכז אמנויות, אילת (במסגרת ובאחריות 'קודה' קבוצת עיצוב וארכיטקטורה בע"מ)
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל / רשות הנמלים והרכבות
תאריך	1 לדצמבר, 2002

## פרק ב' - התכנית:

### 1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 214/03/2.  
התכנית תהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

### 2. גבולות התכנית

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו רצוף בצבע כחול כפי שסומן על גבי התשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").

### 3. מיקום התכנית

מחוז דרום / נפה: באר שבע / איזור שחמון אילת - רובע 6.

### 4. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, רשות הנמלים והרכבות.

### 5. מגישי התכנית

מינהל מקרקעי באמצעות מבני-תעשייה בע"מ והועדה מקומית לתכנון ובניה אילת.

### 6. שטח התכנית

812.560 דונם.

### 7. מתכנני התכנית

גל טבת, אדריכל / מס' רשיון: 82041 / רח' יחזקאל 36, ת"א.  
אייל לוגאסי, אדריכל / מס' רשיון: 83782 / מרכז אמנויות, אילת.  
(במסגרת ובאחריות 'קודה' קבוצת עיצוב וארכיטקטורה בע"מ)

### 8. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים, מס' 6 ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי הקרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

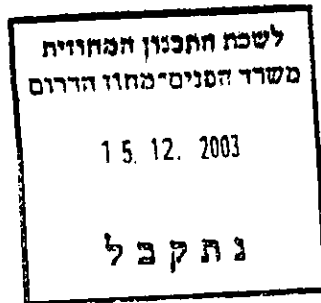
### 9. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 24 דפי הוראות בכתב הכוללים 13 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") ו-11 דפי טבלת הקצאות כחלק מהוראות התכנית (להלן "טבלת הקצאות").
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:1000 (להלן "נספח הבינוי").
- ד. נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:1250 (להלן "נספח התנועה").
- ה. סקר גיאוטכני והנחיות בסיס מיוחדות לרובע 6 (להלן "הסקר הגיאוטכני").
- ו. נספח עיצוב נוף ופיתוח מנחה (להלן "נספח עיצוב נוף").
- ז. נספח אקלימי מנחה (להלן "נספח אקלימי").

### 10. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר שחמון מס' 101/02/2 /73 ולתכנית מתאר אילת 101/02/2.



## פרק ג' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - כחול הדרום

15.12.2003

נתקבל

### א. אזור מגורים א':

1. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע בבנינים חד משפחתיים.
2. גובה הבנייה לא יעלה על 2 קומות מגורים.
3. תותר בניית מחסנים וחצרות שירות כחלק משטחי השרות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר.
4. חניות המגורים יהיו בתחום המגרשים ולצורך כך תותר הקמת חניה מקורה ו/או תת קרקעית.
5. תותר הקמת בריכות שחיה בקו בניין של 2 מ' מגבול המגרש. הבריכה תופיע כחלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר.
6. מגרשים 100~119, 392~399, 405~434, 441~449 המיועדים בטבלת זכויות הבניה לבניה מסוג מגורים א' מאופיינים בבינוי צמוד קרקע מסוג 'פטייו'. בינוי זה מאופיין ע"י יצירה של חצרות פנימיים פרטיים כשהמבנים צמודים אחד לשני בקו צדדי 0 (כדוגמת הפאטיו המסורתית). במגרשים אלה תותר בניה בקו בנין 0 (בניה עד קו מגרש) בקומת הקרקע בלבד. הבנייה תחויב בקו 0 לפחות ב- 2 פאות המגרש. כאשר בקומה מעל תותר בניה על פי קו בנין עיליים כמצוין בתשריט, ובנספח הפיתוח. לא תותר פתיחת חלונות בקירות הממוקמים על קו מגרש (קו בנין 0) פרט לקירות הממוקמים אל חזית הרחוב. יותר גובה קירות פיתוח בקו המגרש, עד 2.5 מ'. סעיף ב'3 בפרק ה' להוראות התכנית לא יחול על מגרשים אלה.

### ב. אזור מגורים ב':

1. באזור זה תותר הקמתם של מבנים לדירות גן ודירות גג.
2. באזור זה תותר בנית מבני מגורים בדירוג עד שלוש קומות בלבד. במגרשים בהם מוגדר בטבלת זכויות הבניה גובה של יותר מ- 3 קומות (עקב שיפועי קרקע) תותר בכל מיקום במגרש, בניה מדורגת כך שבשום מיקום לא ייווצר חתך אנכי של יותר מ- 3 קומות.
3. במבני מגורים לא תותר בנית יותר משלוש יחידות מגורים לקומה.
4. תותר בנית דירות דופלקס דו קומתיות כדירות גן או דירות גג.
5. לדירות בקומת הקרקע יצורפו חלקים של המגרש לצורך חצרות פרטיות ויותרו כניסות נפרדות ובתנאי שתהא זו הכניסה היחידה לדירה.
6. תותר בניית מחסנים עד 6 מ"ר ליחידת דיור כחלק משטחי השרות של המבנה ובתחום המבנה ו/או החניה התת קרקעית בלבד.
7. מרפסות גג יהיו בעומק מינימלי של 1.80 מ' מחזית הבניין, מרפסות קונזוליות יהיו בבליטה מקסימלית של 1.80 מ'. מרפסות הגג יוצללו בפרגולות עשויות עץ, פלדה או קורות בטון יצוק כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויצוינו כחלק בלתי נפרד מהחזיתות המוגשות להיתר בניה.
8. במגרשים מס' 632, 633 קומת הקרקע המדורגת תיועד למסחר כמצוין בתשריט. בשטח הקומה המסחרית יותרו שימושים מסחריים שאינם מהווים מטריד לסביבת המגורים. כמו כן תובטח הפרדה בגישה ובחניה בין יחידות המגורים למסחר. גובה קומה מסחרית יהיה 5 מ' נטו עם אפשרות לבניית גלריה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

15.12.2003

נתקבל

ג. אזור מגורים ג':

1. באזור זה תותר בניית מבני מגורים בגובה עד חמש קומות, פרט למגרשים מס' 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, ו-679 בהם תותר בניה עד גובה 3 קומות מפאת היותם ממוקמים בתוך גבולות אזור סיסמי ב' (ראה פרק ד', סעיף ב' בהוראות התכנית).
2. בחזיתות הבניינים שלאורך כבישים מס' 3 ו-6 הקומה החמישית תבנה בנסיגה של 1.80 מ' לפחות. ליצירת מרפסות גג. לדירות בקומת הקרקע יצורפו חלקים של המגרש לצורך חצרות פרטיות ויותר כניסות נפרדות ובתנאי שתהא זו הכניסה היחידה לדירה.
3. מרפסות גג יהיו בעומק מינימלי של 1.80 מ' מחזית הבניין, מרפסות קונזוליות יהיו בבליטה מקסימלית של 1.80 מ'. מרפסות הגג יוצללו בפרגולות עשויות עץ, פלדה או קורות בטון יצוק כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויצויינו כחלק בלתי נפרד מהחזיתות המוגשות להיתר בניה.
4. חדר מדרגות יהיה עם לפחות חזית אחת חיצונית.
5. תותר בניית דירות דופלקס.
6. תותר בניית מחסנים עד 6 מ'ר ליחידת דיור כחלק משטחי השרות של המבנה ובתחום המבנה ו/או החניה התת קרקעית בלבד.
7. במגרשים מס' 684, 685, 686, 687 בהם חזית מסחרית, קומת הקרקע תיועד למסחר ותבנה במרחק 3 מ' מקו מגרש. גובה קומה מסחרית יהיה 5 מ' נטו עם אפשרות לבקשת בנית גלריה במסגרת אחוזי הבניה המותרים. לאורך החזית המסחרית יחויב מעבר מקורה (ארקדה) עם זכות מעבר לציבור להולכי רגל ברוחב 3 מ'. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. לא תותר כל בניה או סגירה בתחום המעבר. למגורים מעל המסחר יובטחו כניסות נפרדות בחזית המסחרית, המשך הבנייה למגורים מעל יהיה בקו בניין 0. בשטח הקומה המסחרית יותרו שימושים מסחריים שאינם מהווים מטרד לסביבת המגורים ובתיאום עם היחידה הסביבתית. כמו כן תובטח הפרדה בגישה ובחניה בין יחידות המגורים למסחר.

ד. שטח לבניני ציבור:

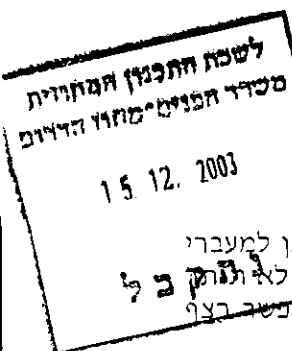
1. תכליות מותרות: מוסדות חינוך, מעונות, גני ילדים, פעוטונים, מועדון למבוגרים, מועדון נוער, בית כנסת, מקווה, מוסדות בריאות וכל תכלית אחרת לצורכי ציבור התואמת את ייעוד הקרקע של האזור, באישור הועדה המקומית.
2. תותר הקמת חניונים ציבוריים תת-קרקעיים מתחת לשטחי ציבור, בכפוף לכך שתהיה תשתית מתאימה לכיסוי החניונים כדי לאפשר גידול צמחיה ופיתוח שטח.

ה. שטח מסחרי:

1. תכליות מותרות:
  - חנויות לממכר קמעונאי לסוגיו.
  - משרדים וסוכנויות.
  - מעבדות, מרפאות, ובתי מרקחת.
  - דואר, בנק.
  - בתי קפה ומסעדות.
  - כל תכלית אחרת לצרכי מסחר, התואמת את שימושי ואופי האזור באישור הועדה המקומית.
2. גובה קומה מסחרית יהיה 5 מ' נטו עם אפשרות לבקשת בנית גלריה במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

ו. מבני עזר לתשתית:

באופן כללי בניית מבני עזר לתשתית (מעבר לחדרי טרנספורמציה) כגון חדרי מאגד ותקשורת תותר בשטחים ציבוריים פתוחים ובמגרשים למבני ציבור משולבים בפיתוח או בבינוי ובתנאי שכל המגרשים שהוקצו לכך במסגרת התכנית נוצלו.



## ז. שטח ציבורי פתוח:

1. שטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו לגנים, חורשות, שדרות, למגרשי ספורט ושעשועים וכן למעברי הולכי רגל המשכיים לצירי הליכה רובעיים. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות נדרשות. לא תותר כל בניה, למעט חדרי טרנספורמציה. לאורך כביש מס' 6 תוכן תכנית פיתוח אחידה שתאפשר בצד ההולכי רגל ושמירת מבטים לים.
2. קירות תמך וגדרות בשצ"פים יהיו מאבן טבעית, וקופינג בטון או עיבוד אחר, בהתאם לפרטי נספח הנחיות אדריכל הנוף. יותר שימוש חלקי באבן מעובדת ו/או בטון, בגמר טיח עמיד למים על פי תקן ישראלי.

## ח. אזור לשימור נוף:

שטח זה ישמר ברובו בצורתו הטבעית ללא התערבות בפיתוח ובניה כל שהיא. תותר סלילת שבילי הליכה ונקודות תצפית ומנוחה, וכן פיסול סביבתי שיתן ביטוי לאתר וסביבתו ויהווה נקודת ציון לרובע השחמון כולו. יושם דגש על שימוש בחומרים טבעיים מהאתר או כאלה המתאימים ומשתלבים באופיו המיוחד של האתר.

לרגלי ההר ובנקודות המפגש עם הבינוי, ניתן לשלב עצים, שיחים ורהוט גנני.

תווי מדויק של גבולות האזור לשימור נוף יקבע על סמך מדידה במסגרת תכנית פיתוח מפורטת שתאושר ע"י ועדה מקומית.

## ט. שטח מתקנים הנדסיים:

מיועד לחדרי טרנספורמציה ומרכזיית טלכונים.

## י. שביל להולכי רגל:

ישמש מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, קווי תשתית תת קרקעיים, ניקוז וגינון, ותאסר כל בנייה.

## יא. דרכים:

1. תווי הדרכים, רוחבן יהיו כמצויין בתשריט ובנספח התנועה.
2. כניסות לחניות מדרכים יהיו על פי נספח הבינוי ועל פי נספח התנועה. שינוי מיקום כניסה לחניה לא יהווה שינוי תכנית מפורטת.
3. ברחובות ללא מוצא שסימון ייעודם הוא כדרך מוצעת, ניתן יהיה לתכנן רחובות משולבים באישור משרד התחבורה.

15.12.2003

נתקבל

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

א. תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו, ע"י הועדה המקומית, ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שהאושר ע"י הועדה המקומית.
2. התכניות להיתרי בניה ילוו בתכניות פיתוח שיכללו בין היתר פרגולות בגנים ציבוריים, במגרשי החניה ובחצרות הבתים.
3. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכנון מפורט לפתרון ביוב ואישור ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
4. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרון. הוצאת היתרי איכלוס תותנה בסלילת "דרך ההרים" ("העוקף הקטן") במתכונת דו מסלולית (שני נתיבים לכל כיוון) בין שדרות ירושלים השלימה ורח' הספורטאים.
5. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת הבניין עקב עבודות הבניה, ואישור על פינוי לאתר מוסדר.
6. במסגרת היתר הבניה בשטחים המיועדים למסחר יינתן פתרון לשטחי אחסנה, פינוי אשפה, מתקני מיזוג אויר ומתקנים טכניים אחרים.
7. השילוט על גבי החזית המסחרית יהיה אחיד ובאישור מהנדס הועדה כחלק מהיתר הבניה.
8. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:  
לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות המגרש. לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לבצוע עבודות עפר. מדרון הכונה לזכות דרך או לשצ"ב ולכל מגרש גובל אחר ישוקם. עודפי עפר ופסולת יפוננו למקום שפיכה מאושר על ידי הרשות המקומית שיוגש כבקשה להיתר בניה.
9. מתקני הגן, הדלק, חשמל וכיו"ב ישולבו ויוסדרו באופן אחיד על פי תוכנית הפיתוח בשטח המגרש.
10. בניית מבני תשתית ומתקנים הנדסיים תהיה על פי תכנית בינוי ופיתוח ועל פי הנחיית חברת חשמל.
11. תנאי למתן היתר בניה לבנייני ציבור יהיה אישור תוכניות תנועה מפורטות הכוללות הסדר בטיחותי להעלאה והורדת תלמידים. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע התכניות הנ"ל.
12. מגבלות בניה בתחום רצועה א' ובתחום ססמי ב': בתחומים אלה לא יינתן כל היתר בניה אלא בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף ג' 2 (פרק ד') להלן.

ב. חניה:

1. מספר מקומות החניה יחושב לפי תקן חנייה ע"פ תכנית מתאר אילת או ע"פ תקן חנייה ארצי. כל דרישות החניה יבוצעו בתחומי המגרשים.
2. חניה תת קרקעית שלא מתחת לבנין תבטיח אפשרות נטיעת עצים בחצר מעל בעומק מזערי של 1 מ'.

ג. הוראות בדבר סיכוני רעידות אדמה:

1. הוראות תכנון לכל שטח התכנית:

- עמידת מבנים בפני רעידות אדמה תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413 (על כל חלקיו ותיקונו), כאשר לצורך חישוב ערך המקדם הסיסמי CD במבנים שאינם מושתתים בסלע היסוד הטבעי יוצב מקדם תשתית בערך של  $S \geq 1.5$ .
- עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע- תחוייב בדיקת עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע במסגרת התנאים להיתרי בניה. הוצאת היתרי בניה תותנה בהכנת תכניות פיתוח למקבצי מגרשים בקני"מ 1:500 שתאושרנה בועדה המקומית. במסגרת תכניות פיתוח כאמור יערכו סקרים גיאוטכניים לבינוי, ובהתאם לממצאיהם יבוצעו סקרי תגובת אתר (סקר סיסמי) לקביעת ספקטרום התאוצות לתכנון המבנים.
- תאסר בניית קומה מפולשת.
- תכנון גיאומטרי של מבנים ייעשה בהסתמך על חוות דעת מוקדמת של המהנדס האחראי לתכנון השלד באופן שיבטיח את עמידותם בפני תנודות סיסמיות. במבנים "מיוחדים" שאינם "סדירים" (אי רגולריים) כהגדרתם בת"י 413, יצורף לבקשה תצהיר מהנדס בנושא.

15.12.2003

מכתב תחום א' (שבר) תחום א' ל

## 2. מגבלות בניה בתחום רצועה א' ותחום סיסמי ב'

### א. תחום רצועה א':

- בתחום רצועה א' שרוחבה כ-50 מ', ומיקומה לפי המסומן בתשריט, קיים העתל נעיל. בתחום זה תאסר כל בניה לרבות גשרים חוצים.
- כן יותר השימוש בשטח לסלילת דרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, מגרשי חניה וכן פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, גינון וכיוצא בזה.

### ב. תחום סיסמי ב'

- בשטח המסומן בתשריט כאזור סיסמי ב', קיימים העתקים גיאולוגיים קטנים וסדקים פתוחים החשודים כפעילים. במקרקעין הכלולים בתחום זה יחולו ההוראות הבאות:
- תחייב עריכת בדיקה גיאוטכנית לרבות הצגת חוות דעת והמלצות לביסוס מבנים.
- תכנונם הגיאומטרי של המבנים וביסוסם יבטיחו את עמידותם כנגד תזוזות יחסיות אנכיות של עד 5 ס"מ לאורך קו אקראי מקביל להעתקים הגיאולוגיים לפי הנתונים הסיסמיים של האזור.
- בכפוף לנקיטת האמצעים כאמור לעיל, תותר בניית מבנים במגבלות גובה כמפורט להלן:
- מגורים - עד לגובה מרבי של 3 קומות.
- מוסדות חינוך ובנייני ציבור - הגם שיש להמנע מכך ככל הניתן, יכול שיוקמו מוסדות חינוך ובנייני ציבור לרבות בתי ספר שכונתיים עד 2 קומות. בנוסף לאמצעים המפורטים לעיל, בניה כאמור תותר בהתאם ובכפוף לחוות דעת יועץ קרקע ואישור פרטני של הועדה המקומית לפי המלצה הנדסית מנומקת של מהנדס הועדה.

## ד. הוראות אדריכליות:

### 1. מתקנים טכניים:

- כל המתקנים הטכניים שיוצבו על גג המבנים יוסתרו ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין ובאותם חומרי גמר.

### 2. צנרות פרטיות לבתים:

- כל צנרת בבנין (כגון: ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.

### 3. חומרי גמר:

- חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיותרו הינם:
- טיח חלק עם גמר צבע (ע"פ מפרט שיאושר על ידי מהנדס העיר)
- אריחים קרמיים ללא גלזורה
- אבן מסותתת (או מנוסרת) כגון: חברונית, מצפה, אבן כורכר, אבן חול וכד' (ע"פ מפרט שיאושר על ידי מהנדס העיר)
- יותר שילוב של החומרים בכפוף לפרטים שיאושרו על ידי מהנדס העיר

### 4. גגות:

- בכל אזורי המגורים יותר טיח חלק עם גמר צבע
- גגות כל הבניינים יהיו שטוחים, כאשר גמר משטח הגג יהיה אחיד לכל מבנן, גמר ריצוף או חצץ
- הבידוד והאיטום לגגות יהיו על פי נספח אקלימי מנחה (נספח ג')

### 5. אנטנות טלוויזיה:

- לכל מבנן תחויב אנטנה מרכזית אחת ובעדיפות לכלל השכונה.
- תנאי להיתר בנייה יהיה מיקום האנטנה.



15.12.2003

נתקבל

6. ממד"ים:

בהתאם לדרישת הג"א ואישורו.

7. מרפסות שירות:

באזור מגורים ב' ו-ג' תהיה בכל יחידת דיור מרפסת שירות אשר שיטחה יתאים להתקנת המכלולים הבאים:

- מתקן מיזוג אויר - יחידות עיבוי למזגנים הכוללות את כל ההכנות הדרושות לכך ביח"ד.
  - מתקן מסתור לתליית כביסה.
- כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור בקני"מ 1:50 להסתרת כל המכלולים יותר שימוש במסתור בנוי עם פתחים המהווה חלק מחזית הבניין.

8. פרגולות:

פרגולות להצללה באזורי מגורים ב' ו-ג' יהיו אחידות בעיצובן לכל חלקה או מבן - ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר בקני"מ 1:20. באזור מגורים א' הפרגולות ייבנו על פי פרט אחיד כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית. הפרגולות יתוכננו עפ"י תקנות התכנון והבנייה, התשנ"ז, 1997.

9. גובה הבניינים:

גובה קומה מקסימלי יהיה 3.5 מ' למגורים, 5 מ' למסחר.

10. בטיחות טיסה:

על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין בטיחות טיסה הנובעות מקיומו של שדה תעופה אילת בהתאם לקוים המצויינים בתשריט. הגובה במירבי המותר לבניה הוא הגובה המתקבל ממישור הנוצר ע"י קוים אלה. אין לחרוג מגובה זה בין אם בבניה ובין אם בדרך של מתן הקלה בבקשה להיתר בניה.

### פרק ה' - פיתוח:

א. מתקני אשפה:

מתקני האשפה ישולבו באופן אחיד על פי תוכנית הפיתוח בשטח או בגדר המגרש וישולבו ככל האפשר לא בחזית כבישים ראשיים.

ב. גדרות:

1. גדרות וקירות תמך לכל צידי המגרשים ייבנו מאבן גרניט מקומית או שווה ערך.
2. קירות אבן ייבנו ללא כיחול.
3. ניקוז קירות תומכים יהיה נסתר. גובה מירבי של קיר תומך בחזית המגרש ליד כבישים במגרשים למגורים לא יעלה על 1.5 מ' (פרט למגרשים המפורטים בסעיף א'6 בפרק ג' להוראות התכנית). במידה והפרשי הגובה יעלו על 1.5 מ' יבנה הקיר התומך בדירוגים במרווח מגונן של 1.5 מ' אופקי. הקירות יבנו בתחום המגרש.

ג. חיבור מערכת תשתית:

חיבור מערכת מים, טלפון, דלק, גז, וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיה תת קרקעי. לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית. הכל על פי נספח סניטרי, שיוגש כחלק מבקשה להיתר בניה.

ד. פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים:

במעברים הציבוריים השכונתיים יינטעו עצים בוגרים.

## פרק ו' - תשתיות, ניקוז, תיעול, חשמל, ואיכות הסביבה:

כללי: אספקת מים, ניקוז, ביוב ומתקנים לסילוק אשפה יהיו בהתאם לדרישות הגורמים המוסמכים כגון לשכת הבריאות המחוזית, רשות הכיבוי ומהנדס הרשות המקומית.

### א. תשתיות:

1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.
2. רשתות אספקת חשמל, תקשורת וטלביזיה לסוגיהן תהיינה תת קרקעיות ותסופקנה לאזור ע"י החברות המתאימות לכך.
3. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המנורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין קו החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים/מוצע)	-	20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים/מוצע)	-	35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.

4. יותר מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים הקווים יונחו צמוד ככל האפשר לקו המגרש.
5. יותר ניקוז על קרקעי בתחום מגרשים פרטיים ויחויב אם יידרש מעבר מי הנגר העיליים ממגרש למגרש ע"י תאוס הפיתוח בין מגרשים סמוכים.
6. כל עבודות הניקוז זסילוק נגר עילי יבוצעו בכפוף להנחיות המסמך המלווה לתכנית מתאר מס' 73/101/02/2.

### ב. ביוב:

1. רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של העיר אילת וכל בית יהיה מחובר לרשת הביוב.
2. תותר הנחת קו ביוב האוסף שפכים ממגרשים שכנים, בתוך ודרך מגרשים פרטיים המוגדרים אזור מגורים א', במרחק של עד 2 מ' מגבול המגרש ובתחום שבין קו הבנין לגבול המגרש.



פרק ז' - טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

לשכת התכנון המחוזית  
מסדר הפנים מחוז הדרום

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מיימלי במ"ר	זכויות בניה מרביים במ"ר					
			שימושים עיקריים מעל הקרקע	חלקי שרות		סה"כ עיקרי + שרות		
				חניה	אחר			
מגורים א	120-374 378-383 385-391 400-404 435-440 450-465	375	180	30	20	230		
מגורים א (פסיון)	100-119 392-399 405-434 441-449	340	160	30	20	210		
			סה"כ שטח מגורים א:		170.376 דונם		סה"כ יחידות דיור מגורים א:	364

15.12.2003  
15.12.2003  
15.12.2003  
15.12.2003

ייעוד	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה מרביים במ"ר				
			שימושים עיקריים מעל הקרקע	חלקי שרות		סה"כ עיקרי + שרות	
				מתחת (*)	מקרקע		
מגורים א	601	3914	2310	660	1100	4070	
ב	602	2436	1680	480	800	2960	
ג	603	2758	1680	480	800	2960	
ד	604	1623	735	210	350	1295	
ה	605	2147	1260	360	600	2220	
ו	606	2346	1470	420	700	2590	
ז	607	2074	1260	360	600	2220	
ח	608	1732	1260	360	600	2220	
ט	609	2984	1680	480	800	2960	
י	610	1797	840	240	400	1480	
יא	611	3301	1680	480	800	2960	
יב	612	3072	1680	480	800	2960	
יג	613	2927	1470	420	700	2590	
יד	614	1458	840	240	400	1480	
טו	615	1511	840	240	400	1480	
טז	616	1893	1050	300	500	1850	
טז	617	2117	1260	360	600	2220	
טז	618	2145	1470	420	700	2590	
טז	619	2738	1680	480	800	2960	
טז	620	2975	2100	600	1000	3700	
טז	621	2379	1470	420	700	2590	
טז	622	1119	840	240	400	1480	
טז	623	1166	840	240	400	1480	
טז	624	2336	1680	480	800	2960	
טז	625	3426	1890	540	900	3330	
טז	626	2945	1470	420	700	2590	
טז	627	2524	1260	360	600	2220	
טז	628	1297	840	240	400	1480	
טז	629	4222	2520	720	1200	4440	
טז	630	2044	1260	360	600	2220	
טז	631	908	630	190	300	1110	
טז	634	1784	1050	300	500	1850	
טז	635	1476	1260	360	600	2220	
טז	636	2675	2100	600	1000	3700	
טז	640	2135	1260	360	600	2220	
טז	641	2198	1260	360	600	2220	
טז	642	1489	1050	300	500	1850	
טז	643	1590	1050	300	500	1850	
טז	644	2317	1470	420	700	2590	
טז	645	2382	1470	420	700	2590	

כמוצין בתשרי ובספטמבר

(\*) מפסק הקרקע (0.00- בנוסה קובעת לבניין), יקבע בתכנית בנייה, כרוב פתרון החנייה מתחת (נתן קרקעית).

במגרש משופע - מפלס כניסה קובעת ייקבע לכל בניין בנפרד. פתרון החניה ושטחי שירות מתחת לקרקע יתייחס למפלס הכניסה הקובעת הנבונה ביותר במגרש.

(\*\*) גובה קומה מקסימלי יהיה 3.5 מ"ר למגורים, 5 למסחר; רום בניין ייקבע עפ"י מס' קומות מקסימלי, תותר בניית חדר מעלית ומסתורים מעבר לרום המותר.

לשכת התכנון המחוזית  
מסדר הפנים מתוך חדרו

15. קו"פ 120

ל

קו"פ	מס' קומות (מרבית)	מס' יחיד במגרש	שטח תכנית במ"ר	סה"כ עיקרי + שרות	זכויות בניה מרביות במ"ר		שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד	
					חלקי שרות					
					מתחת (*) לקרקע	מעל לקרקע				
3	3	14	1554	2590	700	420	2319	646	מגורים ב (המשך)	
3	3	14	1554	2590	700	420	2287	647		
3	3	10	1110	1850	500	300	1818	648		
2	3	6	666	1110	300	180	1516	649		
3	3	12	1332	2220	600	360	2282	650		
3	3	16	1776	2960	800	480	2653	651		
3	3	14	1554	2590	700	420	2457	652		
2	3	10	1110	1850	500	300	1638	653		
1	3	6	666	1110	300	180	988	654		
3	3	16	1776	2960	800	480	2335	655		
2	3	14	1554	2590	700	420	3206	656		
2	3	12	1332	2220	600	360	1863	657		
3	3	11	1221	2035	550	330	2059	658		
2	3	6	666	1110	300	180	1589	659		
2	3	8	888	1480	400	240	2017	660		
3	3	14	1554	2590	700	420	1275	632	מגורים ב עם חזית מסחרית	
						מסחר - 270				
3	3	14	1794	2590	700	420	1349	633		
						מסחר - 130				
סה"כ יחידות דיור מגורים ב-1					720		123.961		סה"כ שטח מגורים ב-1 דונם	
2	3	12	493	1644	600	360	1578	672	מגורים ג'	
2	3	14	658	1918	700	420	1590	673		
2	3	12	548	1644	600	360	1363	674		
4	3	20	822	2740	1000	600	2729	675		
2	3	12	438	1644	600	360	1452	676		
2	3	12	438	1644	600	360	1512	677		
3	3	18	767	2466	900	540	2376	678		
2	3	12	548	1644	600	360	1687	679		
2	5	31	849	4247	1550	930	3133	680		
2	5	27	740	3699	1350	810	1947	681		
4	5	39	1069	5343	1950	1170	2240	682		
4	5	39	1069	5343	1950	1170	2125	683		
2	5	19	521	2603	950	570	1665	688		
1	3	15	411	2055	750	450	1307	689		
3	3	31	849	4247	1550	930	2732	690		
2	3	19	521	2603	950	570	1364	691		
1	3	23	630	3151	1150	690	1356	692		
2	3	23	630	3151	1150	690	1507	693		
2	3	18	740	2466	900	540	1510	694		
2	3	15	630	2055	750	450	1550	695		
2	3	12	521	1644	600	360	1292	696		
2	3	6	301	822	300	180	889	697		
3	5	24	658	3288	1200	720	1824	684	מגורים ג עם חזית מסחרית	
						מסחר - 270				
4	5	32	877	4384	1600	960	1922	685		
						מסחר - 130				
3	5	31	849	4247	1550	930	2019	686		
						מסחר - 270				
4	5	36	986	4932	1800	1080	2381	687		
						מסחר - 130				
סה"כ יחידות דיור מגורים ג-1					552		47.05		סה"כ שטח מגורים ג-1 דונם	
סה"כ יחידות דיור בכל הרובע:					1636		341.4		סה"כ שטח מגורים בכל הרובע: דונם נטו	

כמויות בתשריט ובנסח הבניין

מפלס הקרקע (0.00- כניסה קובעת לבניין), יקבע בתכנית בנינו כתנאי לתת חיתר בניה, לרבות פתרון החנייה מתחת (תת קרקעית).  
 במגרש משופע - מפלס כניסה קובעת ייקבע לכל בניין בנפרד. פתרון החנייה ושטחי שירות מתחת לקרקע יתייחס למפלס הכניסה הקובעת הגבוהה ביותר במגרש  
 גובה קומה מסוימת יהיה 3.5 מ"ר. כמגורים, 55 מסחר; רום בניין ייקבע עפ"י מסי קומות מקסימלי; תותר בניית חדר מעלית ומסתורים מעבר לרום המותר

לשכת המכנה המחוזית

קו בנין	מס' קומות	תכנית מרבית במ"ר	שמו המגרש	זכויות בניה מרביות במ"ר			שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד		
				סה"כ עיקרי + שרות	חלקי שרות מעל לקרקע	שימושים עיקריים מעל הקרקע					
כמויות משותפות ונכסיהם הבנויים	1	250	הרזבי	250	50	200	2581	750	שטח לבנייני ציבור		
	1	250	הרזבי	250	50	200	1773	760			
	1	160	גן ילדים	160	30	130	1559	761			
	1	250	הרזבי	250	50	200	1744	762			
	1	160	גן ילדים	160	30	130	1446	763			
	1	620	מרפאה, טיפת חלב	620	120	500	2556	765			
	2	6700	בייס על יסודי 36 כיתות	6700	1100	5600	32703	767			
	1	160	גן ילדים	160	30	130	1423	769			
	2	295	בית כנסת	295	45	250	592	770			
	1	375	מועדון נוער	375	75	300	1983	771			
	1	250	הרזבי	250	50	200	1499	773			
	1	160	גן ילדים	160	30	130	1233	774			
	1	160	גן ילדים	160	30	130	1445	775			
	2	295	בית כנסת	295	45	250	567	776			
	1	250	מעון יום	250	50	200	1441	777			
	2	295	בית כנסת	295	45	250	534	778			
	1	160	גן ילדים	160	30	130	1232	779			
	2	2050	בייס יסודי 18 כיתות	2050	350	1700	10481	780			
					דונם			66.797			

סה"כ שטח בנייני ציבור : 701 מס' 1546 921 307 1228 מסחר שכונתי 1228 1

קו בנין	מס' קומות	תכנית מרבית במ"ר	שמו המגרש	זכויות בניה מרביות במ"ר			שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד		
				סה"כ עיקרי + שרות	חלקי שרות מעל לקרקע	שימושים עיקריים מעל הקרקע					
שטחי מסחר ונכסיהם הבנויים	1	105	טרנספורמציה	105		105	105	1000	שטח למתקנים הנדסיים		
	1	105	טרנספורמציה	105		105	105	1001			
	1	112	טרנספורמציה	112		112	112	1002			
	1	104	טרנספורמציה	104		104	104	1003			
	1	106	טרנספורמציה	106		106	106	1004			
	1	105	טרנספורמציה	105		105	105	1005			
	1	106	טרנספורמציה	106		106	106	1006			
	1	123	טרנספורמציה	123		123	123	1007			
	1	121	טרנספורמציה	121		121	121	1008			
	1	123	טרנספורמציה	123		123	123	1009			
	1	108	טרנספורמציה	108		108	108	1010			
	1	105	טרנספורמציה	105		105	105	1011			
	1	121	טרנספורמציה	121		121	121	1012			
	1	115	טרנספורמציה	115		115	115	1013			
	1	112	טרנספורמציה	112		112	112	1014			
	1	172	טרנספורמציה	172		172	172	1015			
	1	136	טרנספורמציה	136		136	136	1016			
	1	107	טרנספורמציה	107		107	107	1017			
	1	120	טרנספורמציה	120		120	120	1018			
	1	120	טרנספורמציה	120		120	120	1019			
	1	120	טרנספורמציה	120		120	120	1020			
	1	57	טרנספורמציה	57		57	57	1021			
	1	80	טרנספורמציה	80		80	80	1022			
	1	105	טרנספורמציה	105		105	105	1023			
	2	1500	מרכזת טלפון	2000	500	1500	2361	1024			
					דונם			5.049			

סה"כ שטח מתקנים הנדסיים : 5.049 דונם

נ"ל נובה קומה מקסימלי יהיה 3.5 מ"ר למגורים, 25 למסחר, רוב בניין ייקבע עפ"י מס' קומות מקסימלי; תותר בניית חדר מעלית ומסתורים מעבר לדום המותר

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מהוז הרדום  
 15.12.2003  
 נתקבל

פרק ח' - שונות:

א. חלוקה ורישום :

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

ב. הפקעות ורישום שטחי ציבור :

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

ג. שלבי ביצוע התוכנית :

התוכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

פרק ט' - חתימות:

1. מגישי התכנית

חברת מבני תעשיה בע"מ

12/12/02

חברת מבני-תעשיה בע"מ / ועדה מקומית לתכנון ובניה אילת

2. מתכנני התכנית

קודה

קבוצת עמנואל ארכיטקטורה בע"מ

תל אביב  
 בית זכר פרנקל 63 מרכז תאגידים תחין הדרומי  
 ת.ד. 407 מ. 88000  
 טל. 07-6340769

גל טבת / אדריכל, מס' רשיון 82091

אייל לוגאסי / אדריכל, מס' רשיון 83782

(במסגרת ובאחריות קודה/קבוצת עמנואל ארכיטקטורה בע"מ)

התוכנית...  
 שמואל אבנר  
 משרד הפנים

3. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל / רשות הנמלים והרכבות