

ד. אילת

101/02/2
265
24/11/77

101/02/2
291
25/4/77

מחוז הדרום

קרחב תכנון מקומי אילת

תאריך	101/02/2
מספר	
הערות	

מספר	101/02/2
עמוד	292
מחיר	2596

תיקון לחכמי המתאר של העיר אילת

החשלייה - 1975

חכמי מואר מקומית מספר

ת ק נ ד נ

הועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר	
אילת	
רשיון מס'	106
אשר ע"י הועדה בשיבתה	3.3.76
מיום	
כתנאים	
מנהל	

- הירוזם: עיריית אילת, משרד הפנים, משרד השיכון, מנהל מקרקעי ישראל, בשותף משרד התחבורה.
- המויטש: הוועדה המקומית, אילת.
- המחנכ: אדריכל רפאל רייפר - תל אביב.

תוכן

עמוד מספר

1	..... פירוש מונחים והגדרות.	פרק א' :
2	..... ציונים בתשריט.	פרק ב' :
3	..... מטרות התכנית	פרק ג' :
4	..... הוראות כלליות	פרק ד' :
6	..... תנאים כללים	פרק ה' :
8	..... הפקעות	פרק ו' :
9	..... אזורי תכנון	פרק ז' :
13	..... אופן פיתוח תכניות מפורטות	פרק ח' :
15	..... דרכים וחניות	פרק ט' :
18	..... חוקף התכנית, עדכונה	פרק י' :
19	..... תכנון בנינים ומגבלות בניה	פרק יא' :
21	..... נסיעות ומשוכות	פרק יב' :
22	..... תכליות ושימושים	פרק יג' :
26	..... ניקוז וביוב	פרק יד' :
28	..... סמכויות מיוחדות	פרק טו' :
29	..... הוצאות	פרק טז' :
30	..... מסירת מסמכים	פרק יז' :

פ ר ק א

פירוש מונחים והגדרות

1. כללי

פירוש המונחים כתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים בחוק ובתיקונו אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופירושים בתכנית זו.

החוק. חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

התכנית או תכנית זו. תכנית המתאר לעיר אילת התשל"ה - 1975.

הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית לבניה והתכנון עיר, מחוז הדרום.

הוועדה המקומית. הוועדה המקומית לבניה ותכנון עיר, אילת.

המהנדס. מהנדס עיריית אילת, וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

יחידת דיור. מערכת נפרדת של חדרים בעלת כניסה מיוחדת היפה, לדעת הוועדה המקומית, למגורי משפחה אחת או יחיד.

מוסדות ציבור. מבנים לשימוש ארגונים ומוסדות המשרתים את הרכים, כבעלות נופים ציבוריים ושאינם מיועדים להפקת רווחים.

שטח קרקע בעל גבולות מוגדרים כחכנית מפורטת או תכנית חלוקה.

מנרש.

פ ר ק ג

מטרת התכנית

1. בהתאם לחוק התכנון והבניה חשב"ה 1965, תכנית זו הינה "תכנית מיחאר מקומית" לפי פרק ג' סימן ז' בחוק.
2. במיוחד נוגעת תכנית זו לענינים הבאים:
 - א. אופן פיתוח העיר עד לאוכלוסיה של כ-50,000 נפש והתווית תוכניות לטווח רחוק עד לאיכלוס של כ-120,000 נפש. לשם כך מקצה התכנית את הקרוי בה איזור הגלעין לאוכלוסיה של כ-50,000 - 40 נפש, ושלושה איזורים נוספים, הצפוני, הדרומי והמזרחי, לאכלוס נוסף עד כ-80,000 - 70 נפש.
 - ב. קביעת שטחי הקרקע הדרושים לעיר.
 - ג. קביעת הדרכים, מסילות הברזל ותחנותיהם, הנמלים.
 - ד. הוצאת נמל התעופה מחוץ לגבולות התכנית.
 - ה. קביעת השימושים שיעשו בקרקע לצרכים הדרושים ומיקומם.
 - ו. קביעת "איזורי התכנון".
 - ז. קביעת תנאים ומגבלות להקמת מבנים.
 - ח. הכטחה תנאים נאותים מכחינה תברואתית, בטחון התושבים ומניעת מטרדים.
 - ט. קביעת אופן ביצוע התכנית.

9. בנינים ושימושי קרקע חורגים: בנינים ושימושי קרקע החורגים מהוראות תכנית זו כעת כניסתה לתוקף, יוכלו להמשיך בחריגתם, אולם לא יותר בהם שום שינוי כשימוש או בצורה, כל תוספת או הרחבה, כל שינוי בבעלות או כהחזקה, אלא אם כן יחדלו מחרגינם ויותאמו להוראות התכנית.

כמו כן לא תותר העברה משימוש חורג אחד למישנהו.

כל האמור לעיל אינו בא לגרוע או להוסיף על הנאמר בפרק ז', שימוש חורג, של החוק.

1. מקום שהותר לחרושת, מלאכה ומסחר, יעסקו בהם רק בבנינים או חלקי בנינים שנבנו במיוחד או הותאמו במיוחד לצורך זה, בהתאם לתנאי תכנית זו ו/או הכנית מפורטת ובהתאם לכל חוק או תקנה הנוגעים לכל מקרה ומקרה. מקום שהותאם לתכליות אלו יאושרו מראש על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

4. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים: מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים, ייבנו בהתאם לתנאיה של תכנית מפורטת ומאושרת. לא קיימת תכנית מפורטת ומאושרת ביחס לשטח המגרש כולו, לא תורשה עליו כל בניה, עד אשר תאושר תכנית מפורטת.

5. אופן ביצוע התכנית: כוחה של הועדה המקומית להחיר פעולות בניה בשטח התכנית רק לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:

א. לגבי כל איזור תכנון תוגש וחאושר על-ידי הועדה המחוזית תכנית מפורטת הכוללת את שטח איזור התכנון כולו.

ב. הוכנה ואושרה תכנית חלוקה, מבוססת על מפת מדידה טופוגרפית, ביחס לכל השטח המוצע לבניה.

ג. נקבעו הדרכים והובטחו הסדורים לביצוע נקוד הקרקע סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים וכיוב, לשביעות רצונו של המהנדס והרשויות הנוגעות לכל אחד מן השרותים האלו.

ד. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעת רצונו של המהנדס.

ה. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להתקנת מקומות חניה לפי תקן החניה שבחוכנית זו ו/או תקן החניה של תכנית מפורטת לאותו איזור.

היתרים מיוחדים:

6

יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית, להתיר בניה במקרים מיוחדים, אף ללא מילוי הסעיפים 1 עד 5 דלעיל, כולם, או כל אחד מהם בנפרד, אם הדבר דרוש לטובת הציבור, התנאים להקמת הבנינים במקרה כזה ייקבעו ע"י הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית. טעיף זה אינו חל על בניני מגורים.

פרק ו'

הפקעות

הדרכים לרבות דרכים להולכי רגל וחניות ציבוריות, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים למוסדות ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו בספרי האחוזה על שם עיריית אילת, הכל בהתאם לחוק, פרק ח': הפקעות.

פרק ז'

איזורי תכנון

1. כללי

שטח התכנית מחולק לשלושה סוגי איזורים:

א. שטח א. לתכנון ופיתוח בעתיד הקרוב ומכיל את האיזור המרכזי (סימן מ.) והאיזור המערבי (סימן מע.).

ב. שטח ב. לתכנון ופיתוח בעתיד ומכיל את האיזור הצפוני (סימן צפ.) הדרומי (סימן דר.) והמזרחי (סימן מז.).

שטח ג. האיזור הפריפרי של התכנית, רובו כטופוגרפיות קשוח, ותכליתו: לשמש כגבול וויזואלי של העיר ואיזור של גוף טבעי. בשטח זה אסורה כל בניה למעט דרכים או מתקנים מיוחדים שלא יפגעו בנוף. כל בניה, תווי דרכים והקמת מתקנים מיוחדים תהווה חריגה מתכנית זו ותהא זקוקה לאישור הוועדה המחוזית.

2. איזורי התכנון

כל איזור תכנון, כמסומן בתשריט איזורי התכנון מהווה יחידת תכנון שלמה. אין להתיר בניה עד שלא התמלאו התנאים המפורטים בפרק ח', "אופן פיתוחן של תוכניות מפורטות" כתקנון זה. בכל איזור תכנון יופרשו ויפקעו שטחים לדרכים וצרכי ציבור אחרים שיענו על דרישות האיזור. באיזורי מגורים יפרשו לצרכי ציבור שטחים באחוזים משטחו, למעט השטח המיועד לדרכים מחוזיות ועורקיות, כדלקמן:

אחוזים בשטח האיזור שיפקעו לצרכי ציבור	הצפיפות המיועדת לאיזור בתכנית בתכנית המפורטת שלו, ברוטו.
30%	עד 3 יחידות דיור לדונם ברוטו
35%	עד 3 יחידות דיור לדונם ברוטו
40%	עד 4 יחידות דיור לדונם ברוטו
45%	עד 5 יחידות דיור לדונם ברוטו
50%	עד 6 יחידות דיור לדונם ברוטו
55%	עד 7 יחידות דיור לדונם ברוטו

הוועדה המקומית רשאית לחרוג מטבלה זו ב-5% למעלה ולמטה.

חלוקת השטחים שיופקעו לצרכי ציבור לשימושים השונים תיקבע בתכניות המפורטות.

טבלת איזורי תכנון

פרק א. גרעין העיר.

גרעין העיר הינו השטח המרכזי של התוכנית כולה. הגרעין מיועד לפיתוח בעתיד הנראה לעין עד לאוכלוסיה של כ 50,000 תושבים. הגרעין כולל את רובע המרכז, רובע המערב וחלק מן הרובע המזרחי. שטחו הכללי הוא כ 7500 דונמים. להלן פירוט איזורי התכנון ויעדיהם:

1. רובע המרכז.

1.1 שטח כללי כ-3800 דונמים. הרובע מכיל את מרכז העיר, שכונות מגורים ומלאכה.

פרוגרמה עירונית: מגורים: פוטנציאל נומינלי: 9250 יחידות

32,000 תושבים

פוטנציאל ריאלי: 7500 יחידות

26,000 תושבים

בתי ספר: 9 ביה"ס יסודיים, 4 ביה"ס על היכוניים

מרכז העיר: כ 50,000 מר רצפות לשימושי במרכז.

יש לתכנן לגידול של 100,000 לעתיד הרחוק.

מלאכה: כ- 85,000 מר רצפות באיזורי המלאכה

2.1. איזורי תכנון:

מספר האיזור	שטח בדונמים	יעוד	הערות וכוונות התכנית
מ 1	280	מוסדות ציבור	מרכז רפואי ורזרבה
למוסדות הינון ואחרים			
מ 2	200	מגורים	אגא
מ 3	100	מגורים	
מ 4	200	מגורים	שכונה קיימת
מ 5	320	מגורים	שכונה קיימת
מ 6	380	מגורים	שכונה קיימת
מ 7	500	מגורים	שכונה קיימת ברובה
מ 8	130	מרכז בעתיד, מגורים	שטח לתכנון מחדש ולשיקום, מיועד להרחבת המרכז בעתיד.
מ 9	190	שימושים מעורבים	מוסדות ציבור, שצ"מ ושטח להרחבת המרכז ולתכנון מחדש ושיקום.

איזורי תכנון ברובע המרכז, המסך.

מספר האיזור	שטח בדונמים	יעוד	הערות וכוונות התכנית
10 מרכז העיר	110	מרכז	100 ומ 11 משמשים כמרכז
11 מרכז העיר	170	מרכז, מוסדות ציבורי ראשי, מיועד לכ-	וסטח ציבורי פתוח. 50,000 מר רצפות לשימושי
			מרכז. יש לתכנן עם 8 ומ 9 עד לכ 100,000 מר בעתיד רחוק.
12	125	מגורים	מגורים ותיירות
13	165	מגורים	מגורים ותיירות
14	150 אצטדיון	מגורים	
15	440	מלאכה	מיועד יחד עם 10 לכ- 85,000 מר רצפות מלאכה
10 צפון	בחלקו	מלאכה	
16	320	מיוחד	מיועד לבית קברות, בריכה ות מים ומוסדות ציבור.

2. רובע מערבי.

1.2. שטח כללי של כ 2050 דונמים לרגלי ההרים, במרכזו קרית נוער וספורט

החלקים ההרריים מיועדים גם לתיירות ומוסדות.

פרוגרמה פקרונית: מגורים: פוטנציאל גומינלי: 6750 יחידות

23,000 תושבים

פוטנציאל ריאלי: 5100 יחידות

18,000 תושבים

בתי ספר: 6 ביה"ס יסודי 3 ביה"ס על תיכוני.

בתי מלון, מוסדות ציבור.

2.2 איזורי תכנון

מספר האיזור	שטח בדונמים	יעוד	הערות וכוונות התכנית
מע 1	110	מגורים	
מע 2	170	מגורים	
מע 3	100	מגורים	
מע 4	220	מגורים ותיירות	שטח ההרי מיועד בחלקו לכלונאות.
מע 5	180	מגורים ותיירות	שטח ההרי מיועד בחלקו למלונאות.
מע 6	100	מגורים	

איזורי תכנון ברובע מערבי, המסך.

מספר האיזור	שטח בדונמים	יעוד	הערות וכוונות התכנית
מע 7	350	מגורים	יכלול מוסדות חינוך רובעיים
מע 8	560	מקורב	שטח הרדי מצאה מיועד למוסד-ות, מלונאות ומגורים.
מע 9	250	מוסדות ושטח ציבורי פתוח.	קרית נוער כוללת מוסדות חינוך עירוניים, ספורט, איצטדיון וגנים.

3. הרובע המזרחי בחלקו.

חלק מן הרובע המזרחי, רובע הערכה, שייך לתוכנית הפיתוח למוח נראה לעינך. חלק זה מצוי ליד שפת חים ומחווה את איזור התיירות הראשי של העיר.

איזורי תכנון:

מספר האיזור	שטח בדונמים	יעוד	הערות וכוונות התכנית
מז 3	650	תיירות ומרכז	שטח כבונה בחלקו כאיזור תיירות. מיועד לבתי מלון, אמרכזים מסחריים, שפת ים. כ- 3500 חדר בבתי מלון כ- 15,000 מר מסחר
מז 4	900	מגורים ותיירות	מיועד לשפת ים, תיירות ומגורים. כ- 2000 חדר מלון.

פרק 3. אופציות לפיתוח העיר.

שטחים לפיתוח העיר אחרי שלב בנית הגלעין כלומר אחרי שהעיר תגיע בערך לכ - 40,000 - 50,000 תושבים. שטחים אילו נמצאים מצפון מדרום וממזרח העיר. התוכנית אינה קובעת בשלב זה עדיפויות בין האופציות הסוגות. ההחלטה לבחירת האופציה הנבחרת מתקבל בערב השלמת ברעין העיר.

1. אופציה הרובע הצפוני, רובע נחל רודר

שטח: 2400 דונמים

יעוד בתוכנית זוו שטח לא לבניה.

פוזנציאל קיבול נומינלי אם יבחר השטח למגורים כ- 30,000 תושבים

2. אופציה הרובע הדרומי, רובע נחל שחמון.

שטח: 1450 דונמים.

יעוד הסתם בתוכנית זו: שטח לא לבניה.
פוטנציאל קיבול נומינלי אם יבחר הסתם לבגורים: 23,000 תושבים.
ג. אנשיית הרובע המזרחי, רובע הקרבה.
יתר הסתם המזרחי אחרי פיתוח שלב נוכחי: 1700 דונמים.
יעוד צא בתוכנית זו: שטח לא לבניה.
פוטנציאל קיבול נומינלי אם יבחר הסתם לבגורים: כ-26,000 תושבים.

טבלת מנגנון הארזים

מספר	שם	מיקום	מספר	שם	מיקום	מספר	שם	מיקום	מספר	שם	מיקום
7	4	5	8.0	2	50	25	500	אזור מנגנון א' (בנין בודד)			
7	4	4	8.0	1	35	35	333	אזור מנגנון א' (פסי)			
7	4	6	16.0	4	100	25	500	אזור מנגנון ב'			
8	4	6	18.5	5	150	30	600	אזור מנגנון ג'			
7	4	5	22.0	5	250 (א)	50	לפי ת.ב.ע. מאושרת	מרכז אזורי (אזור מסחרי)			
7	4	6	16.0	2	150 (ב)	75	1000	אזור תעשייה זעירה ומלאכה			

לפי תכנית נכדן עליהם מתוארים

מלונות

ע"ר 101-

ניצול מקסימלי מעל 100% של השטח חייב שחרור חת קרקעי לתגלית רכב בהתאם ל"חוק התגלית".
 הגובה המקסימלי של מבנים יהיה לפי המגבלות המפורטות.
 מותר לבנות בנייה קומה נפרדת לשחרור הקשור לתעשייה במקום, בנואי שלא יעלה על הגובה המקסימלי המותר.
 מותר לבנות שתי קומות לפי תכנית שפורטת.

פ ר ק ח'

אופן פיתוח תכנית מפורטת

א. כחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור-תכנון, שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש ותאושר כחוק תכנית מפורטת כוללת.
2. בהמלצת הועדה המקומית ובאשור הועדה המחוזית תותר הגשת תכנית מפורטת גם ביחס לחלק של אזור תכנון שאינו קטן מ-25% של אותו אזור תכנון ואשר גבולותיו ייקבעו ע"י הועדה המקומית, ובתנאי מפורש כי יחד עם תכנית חלקית זו תוגש ותאושר רשה הדרכים הכללית וכל השטחים הדרושים לצרכי הצבור עבור אזור תכנון כולו.
3. בתכנית מפורטת יקבע: חלוקת השטח למגרשים, אפשרויות הבניה וההגבלות, שטחים ואתרים לשרותים ומוסדות ציבוריים לפי אישורה של הועדה המקומית.
4. הוכנה ביחס לכל שטח הכלול בגבולות תכנית מפורטת בתכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
5. תאושרנה תכניות בנוי כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אוחס השטחים שהתכנית המפורטת מחייבת זאת.
6. נקבעו התנאים והובטחו הסדורים לבצוע נקוז הקרקע סלילת הדרכים והנישות, הנחת קוי חשמל, מים; ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונו של המהנדס, והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
7. נקבעו התנאים והובטחו הסדורים ליישור ומלוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונו של המהנדס.
8. נקבעו התנאים והובטחו הסדורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבת בנינים הנורמים לרכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונו של המהנדס, משטרת התנועה, ומשרד התחבורה, הכל לפי תקן החניה וגם בהתאם לכל תיקון המסדיר חניה.

ב. על אף האמור לעיל רשאת הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, להתיר במקרים מיוחדים, שיש בהם ענין צבורי הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת ולקבע תנאים להקמתם.

ג. על אף האמור בסעיף כ" הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב מחן היתר בניה לגבי מגרש, שאושר בתכנית מפורטת מצומצמת או בתכנית החלוקה לפני היכנס תכנית זו לתקפה, אם צורת המגרש עלולה לדעת המהנדס או לדעתה להפריע לבצוע תכנית זו או לפגוע במגמותיה,

ד. על אף האמור לעיל הועדה המקומית רשאית, באשור הועדה המחוזית, לקבע תנאים לגובהם של בניני צבור, של בנין שחזיתו כהצטלבות דרכים, של בנין המוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, ובכל מקרה שהדבר נדרש מבחינת עיבוד הארכיטקטוני של המקום.

פ ר ק ט

ד ר כ י ם ו ח נ י ו ת

1. מקומות דרכים ורוחבן:
מקומות הדרכים ורוחבן של אותן הדרכים יהיו כמסומן בתשריט, בתנאי שאפשר לקבוע בחכנית מפורטת מקומות נוספים לדרכים אם לדעת הועדה המחוזית לא חשתנה על ידי כך התכנית הזאת שנוי עיקרי.
2. א. אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקוניה.
ב. לא יונח בתוך מקום של דרך, ו/או מעל ומתחת לדרך, כל צנור מים, כבל, ביוב, תעלה או קו הספקה או סלוק אחר, מבלי לקבל על כך מראש רשיון מאת המהנדס, ובמידה והחוק מחייב זאת מאת ועדת בנין הערים המוסמכת.
3. קירות תומכים:
כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לבנות כל קיר תומך המגביל דרך צבורית באופן שיסיים את הגבול של הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר.
4. כניסה לקרקעות שהן מקומות דרכים:
כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לעלות - בכל זמן לאחר כניסת התכנית הזאת לתקפה - ולאחר מסירת הודעה לבעל, חודש ימים מראש, על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים קיימות, לשם סלילתן.
5. הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות:
א. בהסכמתה של הועדה המחוזית, על פי תכנית מאושרת, יהיה כוחה של הועדה המקומית יפה להטות או לחסום דרך קיימת ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לציבור באותה דרך, החל מתאריך ההטיה או החסימה.
ב. הטייתה או חסימתה של הדרך הקיימת לפי פסקה זו לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לגוף אחר המוקם לפי החוק, או בזכותו של אדם אחר, כביבים,

תעלות, או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחת לה, והועדה המקומית או הגוף שהוקם לפי החוק או האדם האחר יהיו מיופי כח לבדוק, להחזיק ולהכונן אותם המפעלים, ולהכנס לשם כך למקומותיה של הדרך, כאילו לא הוטתה או נחסמה כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה, אם היא תחשוב זאת לנכון, להטות או להעביר את המפעלים האמורים לעיל ולבצע את העבודות הדרושות לאותה הטייה או העברה, או הנוצרות בהן בקשר אתן, ולערוך הסכמים לשם כך, אלא ששום הטייה או העברה כזאת לא תוגשם עד מסירת הודעה בכתב, שני חדשים מראש, על-ידי הועדה המקומית, לכל גוף המוקם לפי החוק או כל אדם אחר שנפגע ע"י כך, על רצונה להטות או להעביר את המפעלים, הכל לפי הענין.

ג. הטייתם או העברתם של המפעלים וביצועם של העבודות הדרושות להטייה או להעברה או הנוצרות בקשר אתם, ייעשה על ידי הועדה המקומית או בפיקוחה הישיר.

ד. נפל סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוקם לפי החוק או האדם שנפגע בדבר אופן ההטייה או ההעברה, יועבר הסכסוך לשם החלטה אל הועדה המחוזית והכרעה תהיה סופית.

6. דירוג הדרכים:

כתכנית זו מדורגים הדרכים לחמישה סוגים:

א. דרך מחוזית - בדרך לתנועה מחוזית תותר הסתעפות והצטלבות דרך אחרת לתנועה מחוזית ודרך עורקית. לא תותר הסתעפות או הצטלבות עם דרך שירות או כניסה למקום חניה, ולא תותר כל חניה כתחום הדרך. כמגרשים הגובלים לדרך זו לא תותר הקמת בנינים שאין להם גישה מדרך אחרת, שאינה דרך לתנועה מהירה.

ב. דרך עורקית - בדרך עורקית תותר הצטלבות או הסתעפות דרך מהירה, דרך עורקית אחרת ורחוב מאסף. לא תותר הסתעפות והצטלבות עם דרכי שירות. תותר כניסה למקום חניה מיועד ללא פחות מאשר 15 מכוניות.

- ג. רחוב מאסף - ברחוב מאסף תותר חניה פרט לאותם רחובות או קטעי רחובות שבהן תאסור זאת הרשות המוסמכת לכך. תותר הקמת בנינים במגרשים הנובלים ברחוב בתנאי שיעמדו בדרישות תקן החניה.
- ד. רחוב שירות - ברחוב שירות תותר חניה פרט לאותם רחובות או קטעי רחובות שבהן תאסור זאת הרשות המוסמכת לכך. תותר הקמת בנינים הנובלים ברחוב זה בתנאי שיעמדו בדרישות תקן החניה למעט את מחצית מקומות החניה הנמצאים לאורך קטע הדרך הנובל במגרש. רחוב שירות יסתעף או יצטלב עם רחוב מאסף, רחוב שירות אחר וכניסה לחניה או מגרש חניה בלבד.
- ה. דרך להולכי רגל - לא תותר חנועת מכוניות. רשאיות הרשויות המוסמכות להתיר כניסת מכוניות עזרה ראשונה, סילוק אשפה או מכוניות אחרות בניזירה שווה וכן מכוניות הבאות לפרוק או לטעון מטען לנכס באותה דרך.
7. שעבוד מדרכות ומעברים להולכי רגל - לשמוש צבורי:
- מקום בו תכנית מפורטת או תכנית כינוי או תכנית לעיצוב אדריכלי קובעת כי המדרכות להולכי רגל, כולן או חלקן, עוברות מתחת לבנינים, זאת אומרת כי קו הבנין בקומת הקרקע ייסוג ביחס לקו הבנין בקומות העליונות, יש לנהוג לפי הכללים הבאים:-
- א. כל שטח המעבר המקורה הנוצר עקב נסיגת קומת הקרקע, יירשם בספרי האחזקה כמשועבד לשמוש הצבור.
- ב. גובה קומת הקרקע ייקבע ע"י אותה תכנית מפורטת או תכנית כינוי או תכנית לעיצוב אדריכלי.
- ג. עמודים - צורתם, גובהם, מרווחם ומקומם ביחס לקו הבנין או לאבן השפה של המדרכה, ייקבעו ע"י אותה תכנית מפורטת או תכנית כינוי או תכנית לעיצוב אדריכלי.
8. חניות
- המהנדס יקבע, מעת לעת, תקן חניה. תכניות מפורטות וכנינים יחויבו לעמוד בדרישות התקן.

תקן חנייה - תוכנית מתאר אילת

1. על כל מבקש היתר חנייה או היתר לשנוי יעוד על מבנה קיים בגבולות תוכנית זר-הלה החובה להכשיר מקומות חנייה לכלי רכב בהתאם לתקן זה.
2. מקומות החנייה יוכשרו בגבולות ששהו של מבקש היתר-מחוץ לשטח צבירי כלשהו ועל חשבון.
3. מספר מקומות החנייה הנדרשים יהיה בהתאם ללוח דלהלן.
4. התוכנית שעל פיה מבוקש ההיתר תכלול כחלק בלתי נפרד ממנה את סידור מקומות החנייה ואת סידורי התימרון, הכניסה והליציאות.
5. לא יותר השמש בהניח לעבורו הוצא ההיתר לפני שסדרי החנייה יהיו קיימים בפועל, בהתאם לתוכנית המאושרת, ולשביעות דרישתו של המהנדס.
6. במידה ובבנין הנדרש קיימים שמרשים טרנזיט, ירחקנו מקומות החנייה לפי המספר הגדול ביותר של השמרשים הטרנזיט שכוועלים בעת רכונה אחת. החישוב ייעשה לפי שלטת פוקי זמן טרנזיט של היום, כאשר האזור הרדישה בכל פוק זמן של השמרשים יחשב כולקמן.

אחוז התקן הנדרש			שימוש הקרקע
בערב	צהריים	בבוקר	
100%	80%	40%	מבורים
10%	100%	80%	חניות, מסחר
10%	70%	100%	מאידים
100%	35%	10%	אולמות, בידור
100%	50%	50%	מסעדות ובתי-קפה באזורי בידור
30%	80%	100%	מסעדות ובתי-קפה באזורי עסקים
100%	80%	40%	בתי מלון
30%	50%	100%	חינוך ומוסדות חינוך
10%	100%	30%	בריאות
5%	50%	100%	תעשייה ומלאכה
בהתאם לקביעת הרועדה המחוזית			מתקני ספורט ושטחים פתוחים

7. במקום של בנינים מיוחדים תהיה הרועדה רשאית לדורש מספר מקומות חנייה שעל לתקן הנ"ל.

8. במקרה שתקן הזנייה אינו קובע לשימוש המרומע את מקומות הזנייה הדרושים תקבע הורעה ע"פ המל"ת המהנדס את דרישת הזנייה.
9. במידה ומסיבה של הפרעה לסדרי התנועה או מכל סיבה אחרת לא ניתן להכשיר את מקומות הזנייה הדרושים בגבולות המבוא שבו יוקם הבנין נושא הבקשה, יוכל המבקש לכלול בבקשה להיתר תוכנית להכשרת מקומות הזנייה החסרים במגרש אחד שבבעלותו ושיועד לכך בתנאי שקירבת המגרש האחד למבנה נושא הבקשה לא תעבור 200 מ'.
10. במידה ומסיבה של איזון הקצאת מקומות זנייה באזור מסויים, הועדה תחליט כי לא ניתן להכשיר את מקומות הזנייה כנ"ל בסעיף 9, חוטל על המבקש וזרבת השתתפות והכשרת מקומות זנייה אבודיים במספר, לפי התקן.
11. זנייה זיבוריים
במרכז העיר (איזורים מ'1 עד מ'14) ולגבי שמושי קרקע שאינם מגורים תנתן הנהגה בה 20% במספר מקומות הזנייה הדרושים על פי תקן הזנייה בתנאי ה-60% ממקומות הזנייה הדרושים לאחר הפחתת ה-20% יהיו "מקומות זנייה זיבוריים".
"מקומות זנייה זיבוריים" לענין זה הינם מקומות הזנייה - עם שטח הגימרון והכניסות והיציאות הדרושות - שיועמדו לשימוש כלל האזור על פי הודעה שיינתחם בין היזם לבין העירייה.
מקומות אלו לא יועמדו לעידי הבנין ולא יהיו חלק מהרכוש המסותף שלהם - והעירייה יכולה להפעילם כמקומות זנייה מוטזדים (בתשלום) על פי חוקי העזר העירוניים הנוגעים בדבר.

תקן חנייה
1. תקן חנייה למגורים:

מיקום חנייה אחד לרכב פרטי לכל:	מקום חנייה אחד לרכב פרטי לכל:	שטח הקרקע
1 דירה	אין מדרג	1.1 דירה עד 120 מ"ר בבית רב דירות
3/4 דירה	אין מדרג	1.2 דירה מעל 120 מ"ר בבית רב דירות
1/2 דירה	אין מדרג	1.3 בית בן דירה אחד
2 דירות או 5 מיטות	אין מדרג	1.4 מעונות סטודנטים

2. תקן חנייה למסחר:

מיקום חנייה אחד לרכב פרטי לכל:	מיקום חנייה אחד לרכב פרטי לכל:	שטח הקרקע
20 מ"ר	400 מ"ר	2.1 חנויות לקנייה מרוכזות (טרופיקסט, כל-נו, סקי"מ, שוק, וכד') עד 2000 מ"ר
30 מ"ר	500 מ"ר	2.2 חנויות אחרות, רכז מרכז קניות עד 2000 מ"ר
40 מ"ר	1000 מ"ר	2.3 חנויות מכל הסוגים תוספת השטח מעל 2,000 מ"ר ועד 10,000 מ"ר
50 מ"ר	1500 מ"ר	2.4 חנויות מכל הסוגים תוספת השטח מעל 10,000 מ"ר

3. תקן חניה למטורדים:

החניה	מקום חניה: גודל לרכב פרטי לכל:	שמושי הקרקע
—	30 מ"ר	3.1 שדרות גאון (בנקים דאר מטורדי בבייה הריאות ושינון וכד')
—	40 מ"ר	3.2 מטורדים אחרים

4. תקן חניה לבנייה:

חניה תפעולית		מקום חניה: גודל לרכב פרטי לכל:	שמושי הקרקע
למטורדים	למטורדים אחר		
לכל 200 מטורדים או 200 מ"ר אולם	1- לתחבורה (+2 מקומות לרכב פרטי ליד הכניסה האזורית)	5 מטורבים או 5 מ"ר אולם	4.1 תאגיד, אודיטוריום
לכל 300 מטורבים או 300 מ"ר	—	10 מטורבים או 10 מ"ר	4.2 בתי קולנוע אולמות כינוס (מסיבות, ישיבות שמורת וכד')
לכל 500 מ"ר	לכל 1000 מ"ר כך לפחות 1 ל-300 מ"ר.	10 מ"ר	4.3 מטעדה, בתי-קפה, מזללה. מועדון וכד'

5. תקן חניה לבתי הארחה:

חניה תפעולית		מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:	שמותי הקרקע
מקום חניה אחד	למשאית, לכל:		
100 חדרים, ולפחות מקום אחד עבור 50 החדרים הראשונים	200 חדרים, ולפחות מקום אחד ליד האר המטק	4 חדרי שינה	5.1 בית מלון, בית הארחה
200 חדרים ולפחות מקום אחד עבור 50 הראשונים	לפחות מקום אחד ליד האר המטק.	1 חדרי שינה	5.2 מטל
-	-	3 חדרי שינה אד 2 דירות	5.3 מלון דירות

5.4 כל פעילות נוספת בבית מלון, המיועדת לטרם קהל מבחון (בגון אולם שמורה וכנסים, חדרי ישיבות, טרנדון לילה וכו') תהייב בהתאם לתקן של אותו שמש ובהתאם לסבלה הופיכה (טבלה מס. סעיף).

6. תקן חניה לתנור ותריבות:

שטח הקרקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:	חניה הפעולית
6.1 בית ספר יסודי	2 כיתות	עבודת בית-ספר אינדיבידואלית המבוססת על הסעת תלמידים יש להתקין חניה לאוטובוסים - בהתאם לאורך
6.2 בית ספר על יסודי או מקצועי	1 כיתה	
6.3 אוניברסיטה, בית ספר גבוה	5 סטודנטים או 80 מ"ר שטח רחפת כולל	הנידון הפעול לאוטובוסים במיוחד להחזרת הסעה, בהתאם למספר הקווים ותדירותם
6.4 חודשי הרחצה ועיון, בית תרבות, חוגים	10 מ"ר ברוטו	—
6.5 ספרייה	80 מ"ר ברוטו	—
6.6 אולם תרבות, מוזיאון וכד'	50 מ"ר ברוטו	מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר ברוטו

7. תקן חניה למסדרות הוליות:

שפטי הקדקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:	חניה תפעולית: מקום חניה לאמברלנס
7.1 מרפאה שכונתית	1 חדר (של דוכן או אחת)	1, ליד הכניסה
7.2 מרפאה איזורית	1/2 חדר (של דוכן או אחת)	1, ליד הכניסה
7.3 בית הוליס	1 מיטה	2, ליד חדר הטיוח
7.4 בית אברה	6 מיטות	1, ליד הכניסה

8. תקן חניה להעמיה ומלאכה:

שפטי הקדקע	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:	חניה תפעולית: מקום חניה אחד למטויה לכל:
8.1 מלאכה	50 מ"ר	300 מ"ר
8.2 העמיה	100 מ"ר	500 מ"ר
8.3 מבנה אחסנה	300 מ"ר	200 מ"ר
8.4 העמיה עתירת ידע, מכרזי מוקד, מעבדות רכב	40 מ"ר	500 מ"ר

9. תקן חניה למתקני התעבורה:

החניה הפעולית	מקום חניה אחד לכלי רכב (פרטית או משותפת בהתאם לסוג הרכב לו מיועד הארחה) לכלי	טמטי / הקרקע
מקומות החנייה שבתוך המפעל ייחשבו כחלק מהחנייה.	20 מ"ר של הטטה המיועד לעבודה	9.1 מוסכים, נתי מלאכה לטרותי רכב
מקום למיכליה לאסתקת דלק	1/3 הא טרות (סיכה, וחניה רכב)	9.2 הזנת דלק
מקום חניה לאוטובוס לכל 50 מ"ר ברוטר	5 מ"ר ברוטר	9.3 מסעדה או מזנון בתחנת דלק

10. תקן חניה למתקני ספורט וטמטיים פתוחים:

החניה הפעולית: מקום חניה אחד לאוטובוס (או טרולית) לכלי:	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכלי	טמטי / הקרקע
150 מוסכים או 150 מ"ר ברוטר	10 מוסכים או 10 מ"ר ברוטר	10.1 מתקני ספורט למדעים אבדריים (אייטדידן, מברט אולם)
---	50 מ"ר מטטו המנוט	10.2 מתקני ספורט לטמט עומי (בריכוט יחיה מועדון ספורט)
---	500 מ"ר	10.3 נאיק או בן איבדרי עיורכי
5000 מ"ר	250 מ"ר	10.4 פארק אבדרי ביורלקי העיה, בן לאומי רכב
600 מ"ר מטטו הזרין	60 מ"ר מטטו הזרין	10.5
5000 מ"ר	750 מ"ר	10.6 בית עלמין

פ ר ק י

תוקף התכנית ועדכונה

בחינה תקופתית של התכנית:

כל חמש שנים מיום אישור תכנית זו ולא יותר מכל שבע שנים אחרי אישורה, תבחן הועדה המקומית את התכנית לאור השינויים שחלו בפיתוח העיר ותחליט אם יש צורך להכין תכנית חדשה או מתוקנת שתבוא במקום תכנית זו.

פ ר ק י"א

תכנון בנינים ומגבלות בניה

1. השלמת בנינים:

בעל היתר בניה חייב לשוות לבנינו מראה משולם וגמור, כדי הנחת דעתה של הועדה המקומית, גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה.

2. הכנית לעצוב אדריכלי:

כחה של הועדה המקומית יהיה יפה לתכנון או להורות לתכנון את התכנית ו/או את חזית הבנינים הנמצאים בכל אזור, או הסמוכים לכל רחוב, בנבולות תכנית זו, החייבים לדעתה, עיצוב אדריכלי, הכנית כזו יכולה לכלול גם קטעי חזית אופייניים, פרוט חומרי הבנין שיש להשתמש בהם ופרטי בנין אופייניים.

3. קווי בנין ומרווחים:

א. מקום בו נקבע בחשריט תכנית זו או בתכנית מפורטת, לאורך ובמקביל לרחוב או דרך, כי הבנין הוא אפס, יש לראות בקביעה זו הוראה מחייבת. קירות החזית של כל הבנינים לאורך דרכים ורחובות אלה יועמדו על קו האפס ולא תורשה נסיגה מקו זה.

ב. מקום לאורך רחוב או דרך בו לא נקבע בתכנית זו קו הבנין, ייקבע קו הבנין בתכנית מפורטת.

ג. המרווחים הצדדיים והאחוריים ייקבעו בתכניות המפורטות ו/או תכניות בינוי ו/או חנויות לעצוב אדריכלי, כפוף לכללים דלהלן:

1. במידה וייקבע מרווח צדדי או אחורי אפס, תחייב קביעה זו את שני השכנים לגבול המשותף. בקירות שיעמדו במרווח צדדי או אחורי אפס, לא יורשו כל פתחים.

2. במידה ולא ייקבע מרווח צדדי או אחורי אפס, יהיה המרווח המזערי לא קטן מ-3.0 מ'.

3. בנינים בעלי מספר חדרי מדרגות, (להלן "בנינים ארוכים"), הנבנים כשציר האורך שלהם ניצב לרחוב או לדרך, ייקבעו המרווחים הצדדיים שלהם כך, שהרווח בין הבנין הארוך לבין כל בנין מקביל או סמוך לו, מול חזיתותיו הארוכות, יהיה לא פחות מאשר גובהו כפול 1.8 של הבנין הארוך. חכנית בנין כזה תאושר רק לאחר שבעליו או מתכננו יוכיחו, לשביעות רצונו של המהנדס והועדה המקומית, כי בנייתו לא תיפגע בזכויות בעלי המגרשים הסמוכים.
4. בנינים כנ"ל אשר חזיתם הארוכה מקבילה לרחוב או דרך, יחולו הוראות סעיף (3) רלעיל במקום על המרווחים הצדדיים, על קו הבנין ועל המרווח האחורי.
5. בבנינים ארוכים אשר קיר הגמלון שלהם אטום, יהיה המרווח מול קירות הגמלון אפס או 3,0 מ'.
- ד. לא תורשה הקמת יותר מבנין מגורים אחד על מגרש אחד, אלא אם נקבע במפורש אחרת בתכנית בינוי, מתוכננת על רקע מפת מדידה טופוגרפית, ומאושרת כחוק.
- ה. כל בנין יהיה מצויד במתקנים לקירור האוויר כתוכו, הכל לשביעות רצונו של המהנדס.

פ ר ק י"ב

נ ט י ע ו ת ו מ ש ו כ ו ת

כחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי קרקעות הנובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או נדרות גבול וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו יעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור על פעולה כאמור, או לצוות על סלוקו של כל מחסום, קיר או גדר.

כל בעל שנמסר לו צו לפי הפיסקה דלעיל, ימלא אחרי הצו. לא מילא בעל קרקע אחרי הצו תוך החקופה שנקבע לו בצו, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו, בעזרת עובדיה או כל אדם אחר, ולהכנס לשם כך לשטח הקרקע האמור. תבצע הועדה המקומית את הצו, יחוייב בעל הקרקע בהוצאות הקשורות בביצועו.

פ ר ק י"ג

ת כ ל י ו ת ו ש י מ ו ש י מ

1. כללי

- א. שטח תכנית זו מחולק לתכליות ושימושים המפורטים בהשריט העיקרי ומסומנים עליו בצבעים וסימונים, לא יעשה שימוש בקרקע ולא יבנה בנין שלא בהתאם לתשריט.
- ב. לגבי תכלית ושימוש שלא הוזכרו כרשימת התכליות והשימושים תחליט הוועדה המקומית והוועדה המחוזית על פי גזירה שווה לאותם המותרים באיזור הנדון.
- ג. בתכנית מפורטת מותר להוסיף ולגרוע מן רשימת התכליות והשימושים בהנאי ותשמר רוח התכנית ולמעט איסורים מפורשים בהוראה כל שהיא של התכנית.

2. רשימת התכליות והשימושים.

א. איזור מגורים ובו מותרים:

בתי מגורים וחצרותריהם.

מוסדות ציבור המשמשים את הדיירים בסביבה.

חנויות ומבנים למסחר קמעוני המשמשים את הדיירים בסביבה.

משרדים לשירותים אישיים, ציבוריים ומסחריים.

מלאכה זעירה.

דרכים וחנויות.

בתי הארחה ומלונות.

שטחים צבוריים פתוחים לשימוש דיירי הסביבה.

אסור יהיה לבנות ולהשתמש בקרקע באיזור מגורים לתכליות הבאות:

מבני העשייה ומלאכה.

מבני החסנה.

כל מבנה, שלדעת המהנדס, גורם לריכוז תנועה שיש בה מטרד או לרעש,

ריח, זיהום אוויר, או לסכנה כגון שריפה והתפוצצות. וכל תכלית שעבורה

משתמשים ברעל.

צפיפות הבניה באיזורי המגורים תקבע בתכניות המפורטות ולפי הוראות פרק ז'

בתקנון זה.

אסורים באיזור זה כל מתקנים הגורמים, לדעת מהנדס העיר, נזק סביבתי מעבר לגבולות האיזור או מסכנים את הכריאות או המסוכנים פנאינה בטיחותיהם.

ז. איזור מסנה מיועד בעיקרו לפחסנים המשפשים או נמל אילם.
יהיו מותרים בו כל השימושים המותרים באיזור מלאכה.

ה. איזור חירות מיועד בעיקרו לבתי מלון ואזורותיהם.
יהיו מותרים בו כל השימושים שבאיזור מרכז אזרחי ופסחרי למעט בתי מלאכה, בניני המסנה ושתי המסנה.
בניני מגורים ואזורותיהם.

ט. איזור חוף ים

בהתאם להגדרות שבסעיף 3.25 בתכנית מתאר מחוזית, מחוז הדרום.

י. איזור נמל

בסמטעו.

יא. איזור מתקנים

איזור שבו יוקמו מתקנים מיוחדים כגון: מיכלי דלק, מתקני מב' השפל, בתי מב' המלא, שירותי שלפון וכו', באיזור הועדה הממוזית.

יב. שמורת טבע

איזור שחלה עליו עכשיו או בכוונה התכניות להחיל עליו את התוראות הנובעות לתקן גנים לאומיים ושמורות טבע 1963.

יג. מסדרון הנדסי

איזור מעבר לצנרת מים, דלק, גז. מעבר לקווי השפל ושלפון. דרכים.

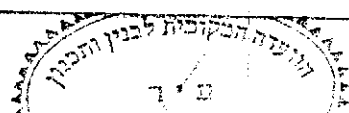
יד. שטח הקפאה

איזור שאסורה בו כל בניה ושימוש למעט הקלות.

טו. שטח לא לבניה

השטח הפריפרי לעיר ושטח כדורבה לפיתוח העיר - לא חותר בו כל בניה אלא לתיקון לתכנית המתאר, בגבולות האופציה, שחקק בהשבון את בעיות הנוף והטופוגרפיה.

חותר כריה וחציבה, עם שהזור מלא - לפי תכנית מפורסת.



ב. איזור מוסדות ציבור ובו מותרים:

- בניני מוסדות ציבור וחצרותיהם.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- דרכים.

ג. איזור שטח ציבורי פתוח ובו מותרים:

- גנים.
- מתקני ספורט
- מתקני בידור, בתי קפה מסעדות.
- דרכים

ד(1). איזור מרכז אזרחי ומסחרי ובו מותרים:

- בניני משרדים ציבוריים פרטיים.
- בניני עסק.
- בנינים לשרותי רפואה.
- בניני הארחה ומלונאות.
- בניני בידור ותרבות.
- בתי מלאכה ותעשייה זעירה בתנאי שאין בהם נזק סביבתי וחזותי לדעת המהנדס.
- בנינים ושטחי החסנה בתנאי שאין בהם נזק סביבתי וחזותי לדעת המהנדס.
- שטחים ציבוריים פתוחים וככרות.
- מגורים.
- דרכים וחניות.

ד(2). מרכז עירוני ושרותי תחבורה - (שדה תעופה לשעבר)

~~הנגיש תכנית מפורטת הכוללת מרכז עירוני ומרכז שירותי תחבורה כיחידה אחת.~~
 מ/10, לא יאושרו היהרי בניה באזור, למעט תכניות פיתוח וחתימה, עד להגשת
 תכנית כנ"ל - יש לקחת בחשבון את הזיקה לתכנית המפורטת לחוף הצפוני.

ה. שטח בשימושים מעורבים לארגון מחדש (הגדלת המרכז)

שטח זה, בשולי המרכז, יתוכנן מחדש. יהיו מותרים בו התכליות הכלולות באיזור
 מרכז אזרחי ומסחרי ובאיזור מגורים.

ו. איזור מלאכה ובו מותרים:

- בתי מלאכה ושטחי מלאכה
- בתי חרושת וחצרותיהם.
- בנינים ושטחי החסנה
- בניני עסק ומשרדים
- דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

ש.ד. בית קברות

כמסמרו.

י.ז. מסילת כרזל ומחנה רכבת

כמסמרו.

י.ח. דרך

כמסמרו ולמי פרק ט', דרכים וחצויות במקנורן זה.

י.ט. שרותי דרך

מסעדות, אכסניה, מחנה דלק ושירותי פוסך, אנויות, במי קפה וכו'.

כ. אגמים מלאכותיים

כמסמרו.



פ ר ק י"ד

נ ק ו ז ו ב י ו ב

1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז וחיפול:

הועדה המקומית רשאית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, לשמור על קרקע תדרושה למעבר מי נשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליו עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז והחיפול.

2. ניקוז:

היתה הועדה המקומית סבורה, שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבת טפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטפול הנאותים לדעתה.

3. כ י ו ב:

א. כל בנין שנבנה לאחר מתן חוקף לתכנית הזאת יחובר לרשת הביוב לפי דרישות מהנדס העיר.

ב. בעל בנין שבמרחק עד 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת - ביוב כללית, חייב לחבר את מערכת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית.

ג. בעל בנין שנדרש בכתב על ידי הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בפסקה משנה (ב) ולא קיים אחרי ההודעה תוך חדש ימים מתאריך מסירת ההודעה, רשאית הועדה המקומית להכנס לבנין ולבצע את העבודות ועל בעל הבנין לשלם לועדה המקומית את הוצאות הבצוע.

4. זכות מעבר:

כל בעל קרקע לאחר שקבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, חייב, לא פחות משבוע ימים לאחר קבלת הודעה זו, לתת זכות מעבר חפשי לקווי הניקוז ממגרשים גובלים, או לצנור אספקת מים, או צנורות ביוב בתנאי שהצנורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקפת בתים וכתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לרעת המהנדס.

5. חלוח נקוז למי גשמים:

אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יותקנו מחקנים לספול במי גשמים, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. לפני מתן תעודות היתר בניה, יש לבנות חלוח נקוז או להתקין צנורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שאושרו על-ידי המהנדס.

פ ר ק ט"ו

ס מ כ ו י ו ת מ י ו ח ד ו ת

1. מניעת מטריד:

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצרף לתעודות היתרי בניה ו/או להיתר לשמוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מטריד שמקורו ברעש, ברעידה, באורור לקוי, בהארה לקויה, בפסולת-מלאכה, או כל מטריד אחר, והנגרם לסביבה עקב העבודה או השמוש.

2. חדוש תעודות היתר:

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לחדש כל תעודת היתר לבניה, שניתנה לפני כניסת תכנית זו לתקפה, מתוך קביעת השינויים באותה תעודת היתר שיהיו דרושים כדי להתאימה להוראות תכנית זו.

פ ר ק ט"ז

ה ו צ א ו ת ה ת כ נ י ת

1. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להוציא הוצאות, או להתחייב בהוצאות הדרושות להכנת כל תכנית תכנון עיר, לרבות תכנית זו, הוצאות שהוציאה הוועדה המקומית או שהתחייבה בהן, כאמור, ייראו כהוצאות שהעלו את ערכן של הקרקעות שעליהן חלה התכנית, או ההגשמה, בין כולן ובין מקצתן.
2. הוועדה המקומית תהא רשאית להטיל על בעלי הקרקעות הנוגעות בדבר מס שפור בטכום ההוצאה ולגבותו מהבעלים לפי שעוריהם של שטחי קרקעות או של חזיתות המגרשים או לפי כל שיטה אחרת שתראה לוועדה המקומית.

הוועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר	
מ י ל ת	
רשיון מס'	_____
אשר ע"י הוועדה בישיבתה ה	1156
מיום	21/3/76
בתנאים	_____

פ ר ק ה

תנאים כלליים

1. תכלית ושימושים:

א. לא ישמשו שום קרקע או בנין, באזור תכנון או אזור שימושי קרקע, הנמצאים בנבולות התכנית, לכל תכלית ובכל צורה פרט לאלו המפורטות כרשימת התכליות וטבלת האיזורים, לאותו אזור.

למעט :-

מקום שבשעת כניסת תכנית זו לתקפה, עומדת בתקפה תעודת היתר בניה המרשה את הקמתו של בנין לתכלית שאינה מפורטת, וסותרת הוראות תכנית זו לגבי האיזור שבו עומדים להקים או מקימים את הבנין, - מותר יהיה להשתמש באותו בנין לפי תעודת היתר, עד שיחול שינוי בבעלות הבנין או בהחזקתו. לא תאושרנה בבנין כל תוספות או שינויים. פנ תוקפו של היתר הבניה לפני שהתחילו בבנית הבנין, לא יחודש על ידי הועדה המקומית, עד שיותאם הבנין או השמוש להוראות תכנית זו.

ב. יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, להרשות להשתמש בקרקע או בבנין לכל תכלית ובכל צורה שלא צוינו ברשימת התכליות וטבלת האיזורים בהתחשב בתכונות האיזור שבו נמצאת הקרקע ועל פי גזירה שונה לתכליות המותרות באותו איזור.

2. מקומות בנין: אין להקים בנין במקום שאינו מוגרש.

3. תעשיות מלאכות ומסחר:

א. לא יבנו בית חרושת, בית מלאכה או חנות אלא במקום שאושר לפי תכנית זו או לפי תכנית מפורטת מאושרת.

ב. לא יעסקו במסחר, חרושת ומלאכה אלא במקום שהותר לפי תכנית זו או תכנית מפורטת.

פ ר ק ג

מטרת ותכנית

1. בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, תכנית זו הינה "תכנית מיחאר מקומית" לפי פרק ג' סימן ז' בחוק.
2. במיוחד נוגעת תכנית זו לענינים הבאים:
 - א. אופן פיתוח העיר עד לאוכלוסיה של כ-50,000 נפש והתווית תוכניות לטווח רחוק עד לאיכלוס של כ-120,000 נפש. לשם כך מקצה התכנית את הקרוי בה איזור הנלעין לאוכלוסיה של כ-50,000 - 40 נפש, ושלושה איזורים נוספים, הצפוני, הדרומי והמזרחי, לאכלוס נוסף עד כ-60,000 - 70 נפש.
 - ב. קביעת שטחי הקרקע הדרושים לעיר.
 - ג. קביעת הדרכים, מסילות הברזל ותחנותיהם, הנמלים.
 - ד. הוצאת נמל התעופה מחוץ לגבולות התכנית.
 - ה. קביעת השימושים שיעשו בקרקע לצרכים הדרושים ומיקומם.
 - ו. קביעת "איזורי התכנון".
 - ז. קביעת תנאים ומגבלות להקמת מבנים.
 - ח. הבטחת תנאים נאותים מבחינה חברואתית, בטחון התושבים ומניעת מטרדים.
 - ט. קביעת אופן ביצוע התכנית.