

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

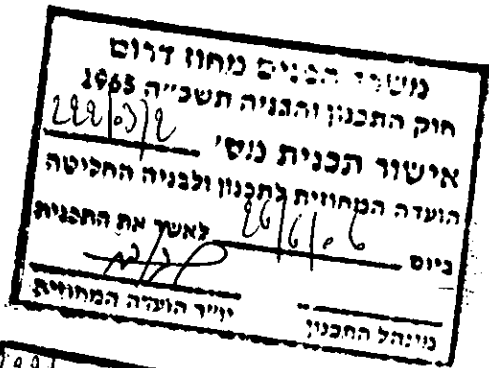
תכנית מפורטת מס' 222/03/2

תכנית אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר מס' 73/101/02/2

הוראות התכנית

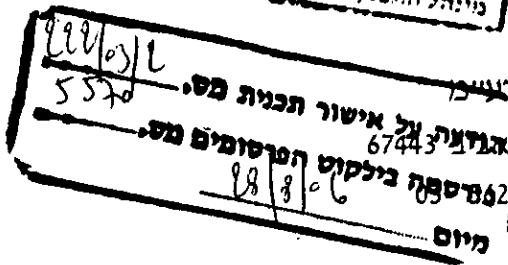
רובע 2 - שכונת שחמון



בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: עמי שנער, אמיר מן



אדריכלים ומתכנני ערים בניימן

כתובת: רח' יגאל אלון 67, תל אביב 67443

טל': 5621117 - 03 פקס: 0091

מהדורה מס' 19 : תאריך 25.06.06

רובע 2 בשכונת שחמון, אילת -

דברי הסבר ועקרונות התכנון:

א. רובע 2 מהווה חלק משכונת השחמון ובה מתוכננות 459 יח"ד, רובן צמודות קרקע, ומתחלקת לפי סוגים כדלקמן: 375 יח"ד בבניינים דו-משפחתיים, במקבצים צמודי קרקע או טוריים, ו-84 יח"ד בבניינים בני שתי קומות. בנוסף, מייעדת התכנית 13,000 מ"ר למבני ציבור ו-2,925 מ"ר למסחר.

ב. **תנועה והקשרים:** השכונה משתרעת בשטח שבין נחל שחמון בצפון לרובע 6 בדרומה, עם חזית רחבה לים. הגישה לשכונה היא מדרך חטיבת הנגב (כביש 2) במערבה בשני צמתים. אין גישה מדרך הגיא (כביש מס' 10) או מכביש מס' 6. השטח משופע בכיוון כללי מזרח-מערב בשיפוע של כ-10%. מערכת הדרכים בשכונה כוללת רחובות מקומיים בלבד, בהתאם לבינוי ולתוואי השטח.

ג. **הבינוי תוכן תוך התחשבות בטופוגרפיה המיוחדת של השכונה.** שני ואדיות עמוקים חודרים לעומק השטח וביניהם קיימות שלוש שלוחות. שטח הואדיות יהיה פארק המשתפל לעבר חוף הים. הבינוי שבעיקרו הינו צמוד קרקע (קוטג'ים דו משפחתיים, טוריים ומקבצים) מלווה את מתאר השטח.

ד. **"הרשת הירוקה":** במוקד השלוחה המרכזית גן ציבורי שכונתי, מולו גם המרכז המסחרי ובי"ס יסודי. שלושת המרכיבים הללו מהווים את מרכז החיים הקהילתיים של השכונה כולה ועל כן מיקומם מרכזי מאוד. מגן זה מבטי נוף רחוקים למפרץ דרך השבילים הרדיאליים המוליכים ממנו אל הפארקים בואדיות.

ה. **מוסדות הציבור:** בשכונה תוכנן בי"ס יסודי, אשר נדרש להשלמת הקצאת הקרקע לצרכי מבני ציבור לתכנית המתאר של רובע השחמון כולו. במגרש זה ישולבו גם מוסדות ציבור קטנים (גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת וכו'). מבנים אלו תוכננו בכניסה לשכונה (עם חזית גם לכביש חטיבת הנגב) כדי שישמשו בנוחיות גם את תושבי רובע השחמון כולו. בנוסף הוקצה מגרש למבנה ציבור נוסף שייעודו המפורט ייקבע בעתיד.

ו. **היבטים גיאוטכניים:** השכונה מצויה במרחק כ-700 מ' מקו השבר הגיאולוגי שבמרכז אתר השחמון. בתחום התכנית, המוגדר כתחום ב', אסורה הבנייה מעל 3 קומות ונדרשות הנחיות מיוחדות (מגבילות) לתכנון קונסטרוקטיבי של בתי ספר ומבני ציבור המתחשבות בקיום השבר הגאולוגי באזור.

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 222/03/02, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 73/101/02/2 רובע 2 שכי שחמון, אשר תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2. **מקום התכנית:**

2.1 **מחוז:** הדרום

2.2 **נפה:** באר שבע

2.3 **מקום:** אילת, שכונת שחמון.

בין הרחובות:

חטיבת הנגב מצפון – מערב.

דרך השחמון מצפון – מזרח.

דרך מס' 90 מדרום – מזרח.

דרך מס' 6 מדרום – מערב.

2.4 **גוש:** 40013 חלקי חלקות: 3

גוש בהסדר: 40128 חלקי חלקות: 122,71,70
(40076 חלקי חלקות: 1)

ושטח לא מוסדר.

3. **ביחס לתכניות אחרות:** התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר אילת 101/02/2 על שינוייה ומהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 73/101/02/2 בשטחים הכלולים בתכנית זו. במידה ומתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות המוזכרות לעיל, תנתן עדיפות להוראות תכנית זו.

4. **מסמכי התכנית:**

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 12 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן "התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1000, 1:750.

ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:1000.

ה. נספח נופי מנחה (2 גליונות) בקני"מ 1:1000 ו- 1:500.

ו. סקר גיאוטכני והמלצות לתכנון מבנים כנגד סיכונים סיסמיים.

5. **מגיש התכנית:** מנהל מקרקעי ישראל.

6. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.

7. **עורך התכנית:**

עמי שנער, אמיר מן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

כתובת: רח' יגאל אלון 67, תל אביב 67443

טל': 5621117 - 03 פקס: 5620091 - 03

רשיון מס' 23076

8. מטרות התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 459 יח"ד ושירותי ציבור ומסחר נלווים ברובע 2 בשכונת השחמון, באמצעות:
- א. הגדרת ייעוד הקרקע לייעודי מגורים, בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שבילים ציבוריים, מסחר, מתקנים הנדסיים וזרכים.
 - ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
 - ג. קביעת זכויות בניה, הוראות ומגבלות בנייה – מגבלות גובה, קווי בניין, מספר קומות וכו'.
 - ד. התווית דרכי גישה.
 - ה. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
 - ו. קביעת הנחיות לפיתוח השטח ותשתיות.
 - ז. תכנון מפורט של כל השטחים הכלולים בתכנית.
 - ח. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 - ט. קביעת הוראות בדבר זכויות מעבר ורישום זיקת הנאה.
 - י. קביעת הוראות בדבר מגבלות בגין בטיחות טיסה.
 - יא. קביעת מגבלות בנייה באזור הנתון לסכנת רעידות אדמה.

9. ציונים בתשריט:

ציונים בתשריט יהיו לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. תכליות ושימושים:

10.1 אזור מגורים א': מגרשים 1-5, 9-44.

- א. **תכליות:** באזור זה תותר הקמת מבנים ליחידות דיור צמודות קרקע בבניינים חד/דו משפחתיים ו/או קוטג'ים טוריים.
- ב. **גובה בנייה מירבי:** 2 קומות לא כולל מרתף ולא יותר מ- 8 מ' (מדוד ממפלס הכניסה הקובעת עד לקצה מעקה הגג הכולל הסתרת מתקנים שעל הגג). לא תותר בניית קומת עמודים.
- ג. **מבני עזר:**
 - (1) יכללו אך ורק מצללות לחניה.
 - (2) לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים למעט מיצללה לחנייה (ל- 2 מכוניות ליחיד) שתיבנה עפ"י פרט סטנדרטי שיאושר ע"י מהנדס הועדה. מיצללת החניה תתוכנן כחלק אינטגרלי של יחידות הדיור ועיצובה המפורט יופיע בבקשה להיתרי הבנייה עפ"י הנחיות עיריית אילת. מיצללות אלו מותרות בקו בנין קדמי וצידי אפס, וגובהן לא יעלה על 2.20 מ' ממפלס החנייה.
- ד. **מרתפים:** המרתפים יהיו בגובה מירבי 2.50 מ'.
- ה. **גגות:** הגגות יהיו שטוחים. ניתן לשלב בהם קטעים קטנים בלבד של קמרונות או גגות משופעים. היציאה לגג העליון תהיה באמצעות פתח גג וסולם. לא יותרו גגות רעפים.

- ו. **מתקנים על הגגות:** מתקנים סולריים, מזגנים, מיכלי מים וכו' יוסתרו באופן מלא ע"י מעקות בנויים באופן קשיח בלבד (עד לגובה המירבי המותר, כאמור בסעיף ב'). חיפוי הגגות יהיה בריצוף או בחצץ צבעוני.
- ז. **מרפסות שרות:** לכל יחידת דיור צמודת קרקע תהיה חצר משק (במקום מוצנע) ולצידה חדר או מרפסת שירות בקומת הקרקע. לכל יחידת דיור בבנייה בקומות תהיה מרפסת שרות אחת בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים:
 - מתקן צינון או מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך ביחידת הדיור.
 - מכונת כביסה.
 - כיור שרות.
 - מתקן ומסתור לתליית כביסה, בהתאם להנחיות עיריית אילת.
 - ארון שרות.
- ח. לא יותרו מערכות סניטריות מתחת למפלס 0.0.
- ט. **חומרי גמר:** כל חזיתות המבנים יחופו בחלקם הצמוד לקרקע באבן מקומית או בציפוי קשיח אחר לפי החלטת הועדה, בהיקף של 80% לפחות משטחם, יתר שטח החזיתות יבוצע בטיח מגוון בגווני אדמה בהירים. הטיח יהיה חלק בלבד למניעת הידבקות חול ואבק על הקיר. סוג האבן, הטיח והגוון יהיה באישור מהנדס העיר.
- י. **קירות וגדרות סביב חצרות צמודות:** יבוצעו מחומרים זהים למבנה, כחלק אינטגרלי של המבנים. בקירות אלו ישולבו מערכות טכניות (פילרים) באופן נסתר מהרחוב.
- יא. **מתקני אשפה:** יבנו גומחות אשפה (מקורות) לכל יחיד משולבות בגדרות בקו בנין אפס לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- יב. **גישה למגרשים:** לא תותר כל גישה ישירה לרכב ולהולכי רגל מכביש מס' 10 (דרך השחמון) למגרשים 31, 32, 33, 42.

10.2 אזור מגורים ג': מגרשים 50-53.

- א. **תכליות:** באזור זה תותר הקמת מבני מגורים בני 2 קומות מעל הקרקע. לדירות בקומות הקרקע תותר בניית קומת מרתף ויוצמדו חצרות, יותרו חדרי יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.
- ב. **מבני עזר:** כמו באזור מגורים א'.
- ג. **גגות:** כמו באזור מגורים א'.
- ד. **מתקנים על הגגות:** כמו באזור מגורים א'.
- ה. **חומרי גמר:** כמו באזור מגורים א'.
- ו. **קירות וגדרות סביב חצרות צמודות:** כמו באזור מגורים א'.

- ז. **מרתפים:** ישמשו לחניה ו/או למחסנים לדיירים בלבד. שטח המחסנים לא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד.
- ח. **פרגולות בחניה:** למקומות החנייה יוקמו מיצללות לפי פרט מחייב של עיריית אילת, אשר יופיע בבקשה להיתרי בנייה. מיצללות אלו מותרות בקו בניין קדמי וצידי אפס, וגובהן לא יעלה על 2.20 מ' ממפלס החנייה.
- 10.3 **אזור מסחרי:** מגרש 60.
- א. **תכליות:** באזור זה תותר הקמת מבנה למסחר שכונתי קמעוני בלבד.
- ב. **גובה בנייה מירבי:** 8 מ' כולל מעקה.
- ג. **חומרי גמר:** חיפוי מלא באבן מקומית בכל חזיתות המבנה.
- ד. **מרתפים:** יותר מרתף בשטח עד חצי מתכסית המבנה שמעל הקרקע לשימוש מסחרי/אחסנה.
- ה. כחלק מהמבנה יוצב מרכז חלוקת דואר לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ו. **חניה:** החניה תהיה עילית בתחום המגרש, משולבת בנטיעות ובהצללה.
- 10.4 **שטח לבנייני ציבור:** מגרשים 70-71.
- א. **תכליות:**
- **מגרש מס' 70:** בית ספר יסודי ו/או מבנה ציבור אחר עפ"י קביעת עיריית אילת.
 - **מגרש מס' 71:** בייס יסודי כולל גן ילדים.
- ב. **גובה בנייה מירבי:** 2 קומות או 8 מ' כולל מעקה גג.
- ג. **חומרי גמר:** כל חזיתות המבנים יחופו בחלקם הצמוד לקרקע באבן מקומית בהיקף של 75% לפחות משטחם. יתר שטח החזיתות יבוצע בטיח מגוון בגווני אדמה בהירים (באישור מהנדס העיר).
- 10.5 **שטח למתקנים הנדסיים:** מגרשים 75-79.
- א. **תכליות:** מבנים לשנאי חברת חשמל ומתקני תקשורת שכונתיים.
- ב. **קוי בניין:** אפס לדרך, לשצ"פ גובל, לשפ"פ, לשב"צ, לאזור מסחרי ולאזור מגורים א'.
- ג. **חומרי גמר:** חיפוי מלא באבן מקומית. האבן תהיה זהה לחיפוי האבן של קירות הפיתוח בשכונה כך שמבני השנאים יתמזגו בפיתוח הסביבתי.
- 10.6 **שטח ציבורי פתוח:** מגרשים 81-92, 100-110.
- א. **כללי:** שטח זה יחולק לשני תת אזורים כמצוין בתשריט ובנספח הנופי:
מגרשים 107-108 - **שצ"פ אינטנסיבי** (צבע ירוק כהה בתשריט): יפותח במלואו כולל נטיעות, השקייה, פינות ישיבה וצל וכו'.
מגרשים 105-106 - **שצ"פ אקסטנסיבי** (צבע ירוק בהיר בתשריט): ישמש כשטח נוף מדברי טבעי.
- ב. לא תותר כל בנייה מלבד מתקנים לריהוט רחוב, פרגולות להצללה ומתקנים הנדסיים קטנים בלבד אשר יוצעו בפיתוח (כגון מבני שנאים, מתקני השקייה וכו').

ג. שצ"פ מס' 101, 102 (לאורך רח' חטיבת הנגב וכביש 6) יהיה טיילת עירונית. בטיילת זו יבוצעו לכל אורכן פרגולות להצללה משולבות בפינות ישיבה ונטיעות צפופות.

ד. תותר כניסת רכב לתחזוקה ולגישה בלבד וכן למתקנים ההנדסיים/ח. שנאים הגובלים.

10.7 זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה :

במגרשים 50,51,52,53 תותר זכות מעבר לציבור הולכי רגל/כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

10.8 דרך מוצעת :

אופי הדרכים הפנימיות בתחום התכנית יהיה בהתאם לעקרונות מיתון תנועה. תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט. הסובות (רחבות סיבוב) בדרכים המקומיות תהינה מגוננות.

10.9 דרך משולבת :

הדרך המסומנת כדרך משולבת תעוצב עם עדיפות להולך הרגל, איי גינון, ריהוט רחוב ונטיעות במטרה להאט את תנועת הרכב ברחוב. בצוע הדרך המשולבת יהיה עפ"י תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 אשר תוכן בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

11. טבלת אזורים זכויות ומגבלות בנייה:

אזור	מגרש 'מס'	שטח מגרש (ד')	שטח מזערי (ד')	מס' יח"ד	הקפי בנייה מירביים במגרש (מ"ר או ב-%)				מס' קומות מירבי	קווי בנין															
					תכנית שטח מירבית (מ"ר / %)	סה"כ עיקרי שירות +	מטרות שירות			קידומי	ציד	אחורי													
							מתחת מל לכניסה הקובעת	מתחת מל לכניסה הקובעת																	
מגורים 'א'	1	2.24		6	40%	235 מ"ר ליחיד	20 מ"ר + 25 מ"ר לחניה ליחיד	40	150 מ"ר ליחיד	-	2	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט											
	2	2.60		7																					
	3	5.50		17																					
	4	3.47		10																					
	5	6.40		19																					
	9	3.10		12																					
	10	1.40		6																					
	11	2.20		7																					
	12	2.90		8																					
	13	3.20		10																					
	14	2.80		8																					
	15	2.80		8																					
	16	3.30		10																					
	17	1.80		7																					
	18	2.90	1.0	8																					
	19	2.85		8																					
	20	2.70		8																					
	21	2.60		8																					
	22	2.90		8																					
	23	3.00		9																					
	24	3.10		9																					
	25	3.10		9																					
	26	3.10		9																					
	27	3.10		9																					
	28	1.50		4																					
	29	6.25		20																					
	30	3.31		12																					
	31	5.75		18																					
	32	3.50		12																					
	33	3.90		12																					
	34	1.50		4																					
	35	5.50		12																					
	36	1.70		6																					
	37	2.60		8																					
	38	3.90		11																					
	39	3.56		10																					
	40	1.45		3																					
	41	4.50		10																					
	42	0.90		3																					
	43	1.0		3																					
	44	1.55		7																					
		סה"כ	125.8												375										
	מגורים 'ג'	50	3.10												12	40%	185 מ"ר ליחיד	30 מ"ר + 15 מ"ר לחניה ליחיד	30	110 מ"ר ליחיד	-	2	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
		51	4.80												24										
52		4.40		24																					
	סה"כ	17.10		84																					
מסחרי	60	3.50		-	40%	2,925	300	875	1,750	-	2	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט											
מבני ציבור	70	6.87		-	40%	9,000 4,000	1,000 500	1,000 500	7,000 3,000	-	2	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט											
	71	12.30		-																					
מתקנים הנדסיים	79-75	0.40		-					60		1	0	0	0											

12. הוראות פיתוח המגרשים :

12.1 תכנית פיתוח למגרש :

חלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית פיתוח למגרש בקני"מ 1:100 שתוכן על ידי עורך הבקשה ובה יפורטו הנושאים הבאים: פתרון החניה כולל פרגולות, גבהים ושיפועים, קירות תמך כולל פרטי קירות ופריסת קירות וגידור, תאורת חצר, מתקן סילוק אשפה על פי אישור שפ"ע, מתקני גז וכביסה, מיכלי דלק להסקה מרכזית ביתית, תכנית נטיעות ומערכת השקייה, תכנית ניקוז, תיעול, ביוב ומים.

12.2 גדרות פיתוח: קירות וגדרות סביב כל המגרש ייבנו מאבן אילתית מקומית, בגובה של 90 ס"מ לפחות מפני קרקע סופיים. הגובה הכללי של הקירות ממפלס הרחוב לא יעלה על 180 ס"מ. גובה קיר תמך בין מגרשים לא יעלה על 180 ס"מ. במידה וידרש קיר גבוה יותר יבנה קיר מדורג.

12.3 חדרי אשפה: חדרי אשפה יהיו מקורים וישולבו בגדרות הפיתוח באופן אינטגרלי (בקו בנין אפס) או בקומת מסד תוך ניצול הפרשי טופוגרפיה בין המגרשים.

12.4 תשתיות:

- א. יותר מעבר לצנרת ניקוז ו/או ביוב בין מגרשים לפי הצורך.
- ב. מתקנים הנדסיים: תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- ג. כל חיבורי התשתיות למבנים יהיו תת קרקעיים, לרבות חשמל, תקשורת וכו'.
- ד. לא ינתן אישור לקו בנין 0 בכל מקום הגובל במערכות תשתית פרטיות או ציבוריות.
- ה. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	36 מ'

אין לבנות בנינים 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.

12.5 **עיצוב משטחי חנייה בתחום המגרשים**: אזורי החנייה בתחום המגרשים בכל ייעודי הקרקע יבוצעו באבן משתלבת או חומר שווה ערך.
באזור מגורים ג': כל 4-5 חניות לערך תבוצע ערוגה עם מקום לנטיעת עץ בוגר בעל נוף רחב לרבות מערכת השקייה.

12.6 **מיצללות**: מיצללות לקירוי חניה במגרשים יהיו אחידות בעיצובן לכל אזור ייעוד. ההנחיות לעיצובן המחייב יהיו חלק מתכנית הבינוי לביצוע ויפורטו בבקשה להיתר בנייה. שטח הפרגולות יחשב כשטחי שירות לחנייה.

13. חניה:

כללי: החניה לכל ייעוד לרבות המסחר תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת מתן היתרי הבניה ולא יפחת מ:

(1) לבנייה רוויה – 1.5 מקום חניה לכל יח"ד (לדירות בשטח מעל 85 מ"ר עיקרי).

(2) לדירות עד 85 מ"ר (שטח עיקרי) – 1.2 מקום חניה לכל יח"ד.

(3) לבתים צמודי קרקע – 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

(4) תותרנה חניות עוקבות לבתים צמודי הקרקע.

14. תשתיות בשטחים ציבוריים:

כללי: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למעברי מים, ביוב, ניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת, בתחום שבין גבול המגרש לקו הבנין. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.

15. הנחיות לתכנון אנטי סיסמי:

א. התייחסות של מהנדס אזרחי רשוי, אשר מתמחה בגיאוטכניקה ובביסוס, שתלווה את הבקשה להיתר הבניה כמפורט בסעיף 16 להלן, תתייחס לתנועות שתית הבדליות בסדר גודל של 5 ס"מ סביב קו אקראי בכיוון כללי צפון-דרום ולנתונים הסייסמים המומלצים באזור.

ב. בחישובי הכוחות האופקיים לפי ת"י 413 יובא בחשבון מקדם הקרקע בערכו המירבי, דהיינו 1.3 עבור כל המבנים שאינם מושתתים בסלע היסוד הטבעי.

ג. יש לחשב את מקדם ההגברה לתנאי השתית הנדרש בהתאם לת"י 413 בס"ג של 2.0 – 2.5.

ד. שיפועי מדרונות לא יעלו על 1 אנכי ל-2 אופקי. באופן מקומי יורשה תכנון וביצוע בשיפועים תלולים יותר תוך התייחסות תכנונית מתאימה.

ה. לא יבנו מבנים בעלי קומת עמודים מפולשת.

ו. תכנון המבנים יבטיח סימטריות ורגולריות של המבנה.

ז. מהנדס העיר יתיר הבנייה רק לאחר בדיקה מיוחדת של מהנדס בנין מטעמו אשר יבדוק את תכנון המבנה בהתייחס לני"ל, כולל חישובים ותכנויות.

ח. תוצג חו"ד גיאוטכנית והמלצות לביסוס בהסתמך על סקר גיאוטכני מפורט לבנייה.

- ט. שלד הבנין יתכונן ע"י מהנדס בנין מוסמך, מהנדס השלד יאשר במסמך, הכולל את פרטיו האישיים כי בתכנון התחשב לכל הנתונים וההנחיות הני"ל.
- י. בשלב פיתוח וחפירת השטח יתואם סיור או סיורים של גיאולוג על מנת לבחון חשיפה אפשרית של העתקים וסדקים באתרי התכנית החפורים. ככל שיתגלו כאלו, תוערך משמעותם לבניה וינקטו השינויים המתחייבים לבטיחות מבנים ובני אדם.

16. תנאים למתן היתר בנייה:

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה בתנאים כדלקמן:

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בנוי ופיתוח לביצוע, אשר תקבע את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי כניסה לבניינים, גובה בניינים גגות הבניינים, לרבות פתרון ניקוז, תיעול, ביוב ומים. לאזור מגורים א' תוכן תכנית פיתוח השטח שתכלול בין היתר תכנית נטיעות, עיצוב מדרכות ודרכים משולבות. עיצוב של קירות תמך וגדרות, עמודי תאורה ושילוט, תחנות אוטובוסים, הסדרי פינוי אשפה ופסולת בהתאם להנחיות עיריית אילת, הנחיות לביצוע פרגולה במגרשי החניה והוראות לתכנית פיתוח מגרש.

- ב. 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע אגני השקטה בשטחים הירוקים שיאפשרו שימור נגר ופיתוח גינון.
בשטחים לבניה ציבורית ולמגורים יוקצו 20% מהשטח הפתוח ל"קציר" נגר עילי באמצעות "טרסות קליטה" לסופות הגשם.
2. תכנון מוצאי מי הניקוז וחובת ביצועם יתואמו עם עיריית אילת.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הביוב המפורטת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לרבות קביעת שלבי ביצוע, שיבטיחו כי מערכת הביוב תבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה והפיתוח, ומתן פיתרונות סביבתיים לתחנות שאיבה.
- ד. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בנין ועודפי העפר הצפויים עקב הבניה, ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.
- ה. מתן היתרי בניה ע"י הוועדה המקומית יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

ו. רעידות אדמה: שטח התכנית נמצא באזור הנתון לסיכוני רעידות אדמה.

1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראל ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
2. תכנון המבנים לעמידה בפני סיכונים סיסמיים יהיה בהתאם ובכפוף לאמור בנספח "סקר גיאוטכני לתכנית מפורטת 222/03/2 רובע 2 שחמון, אילת"/ המלצות לתכנון מבנים כנגד סיכונים סיסמיים, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית זו וכמפורט בסעיף 15 לעיל – הנחיות לתכנון אנטי סיסמי.
3. לכל בקשה להיתר בניה למבנה, יצרף מגיש הבקשה דו"ח מפורט חתום בידי מהנדס מוסמך הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנה בהתבסס

על מקדמי ההגברה של תאוצת הקרקע בשטח נשוא הבקשה כפי שיקבע בבדיקה ישירה באתר, וזאת כהשלמה לתקן ישראל ת"י 413 כאמור לעיל. ככל שבוצעה בדיקה ישירה באתרים סמוכים הזהים מבחינה גיאולוגית למקרקעין נשוא הבקשה, יערוך המהנדס את הדו"ח המפורט בשים לב לתוצאות הבדיקות הנ"ל.

17. תנאים למתן היתר אכלוס:

תנאי להיתר אכלוס יהיה ביצוע בפועל של מוצאי הניקוז וקבלת התחייבות העירייה לביצוע התחזוקה במוצאים אלו.

18. הוראות כלליות לתשתיות:

- א. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קוי חשמל, מים ניקוז וביוב, קוי טלפון, תאורה וכו', הכל לשביעות רצונם של מהנדס העיר והרשויות הנוגעות בדבר.
- ב. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות לרבות החיבורים לבתי מגורים.

19. בטיחות טיסה:

- א. התכנית נמצאת בתחום הגבלות הבנייה הנובעות מקיומו של שדה תעופה אילת. הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות מתקנים ו/או חלקי מבנה, קצה מעקה גג ו/או בהקלה וכו' יהיה כמצויין בהוראות התכנית ובתשריט ואין לחרוג ממנו.
- ב. יש לתאם עם רשות התעופה האזרחית הקמת עגורנים ומנופים לקבלת הוראות סימון.
- ג. היתרי בנייה למגרשים מס': 34, 42, (34א' ישן), 10, 43, (10א' ישן), ינתנו באישור רשות התעופה האזרחית.

20. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי צבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית. מקרקעין, שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור, כנזכר לעיל, ומקרקעי ישראל המיועדים לדרך, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. הוראות הפקעה המופיעות בתכניות מאושרות ו/או מופקדות ימשיכו לחול גם לאחר אישור תכנית זו.

21. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

22. שלבי ותאריכי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

חתימת בעל הקרקע:

מנהל המנהל
החתימה
חתימת מגיש התכנית:
חתימת עורך התכנית:
עמי שנער, אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' יגאל אלון 67, תל אביב 6144387
טל: 5621117 - 03 פקס: 5620091 - 03

חתימת הרשות המקומית:

חתימת עורך התכנית:
עמי שנער, אמיר מן
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' יגאל אלון 67, תל אביב 6144387
טל: 5621117 - 03 פקס: 5620091 - 03

- מהדורה מס' 19 : תאריך 25.06.06
- מהדורה מס' 18 : תאריך 14.06.06
- מהדורה מס' 17 : תאריך 19.01.06 (הטמעת הערות רשות הניקוז)
- מהדורה מס' 16 : תאריך 13.12.05
- מהדורה מס' 15 : תאריך 01.09.05
- מהדורה מס' 14 : תאריך 23.08.05
- מהדורה מס' 13 : תאריך 16.08.05 (עם הערות הועדה המחוזית).
- מהדורה מס' 12 : תאריך 26.06.05 (עם הערות הועדה המחוזית).
- מהדורה מס' 11 : תאריך 3.11.04 (עם הערות הועדה המחוזית).
- מהדורה מס' 10 : תאריך 7.12.03 (עם הערות ממ"י).
- מהדורה מס' 9 : תאריך 22.9.03
- מהדורה מס' 8 : תאריך 20.7.03 (עם הערות הועדה המקומית בישיבת אישור התכנית מיום 8.7.03).
- מהדורה מס' 7 : תאריך 12.1.03
- מהדורה מס' 6 : תאריך 5.1.03
- מהדורה מס' 5 : תאריך 9.7.02
- מהדורה מס' 4 : תאריך 9.5.02
- מהדורה מס' 3 : תאריך 10.12.01 (עם הערות ממ"י)
- מהדורה מס' 1 : תאריך 22.10.01