

0000251055 - 1

תכנית מס' 240/02/2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבא"ת 2006
 לשכת ההריון והגנת הילד
 משרד הננים-מחוז דרום
 08.01.2014
 נהקבל

הוראות התוכנית

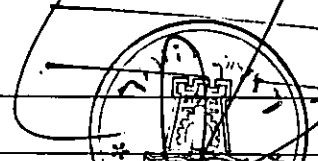
תוכנית מס' 240/02/2

שם תוכנית: הגדרת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור והצללות בשטחים ציבוריים - אילת

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: אילת
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הומלץ על ידי הוועדה המחוזית לבנייה מס' 11/06/08 מיום 11/06/08 בתנאים מהנדרש</p> 	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28/10/13 לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p>25/2/14 תאריך</p>	
--	--

<p>28/11/14 י.נ. 6744 א.א. 28/11/14 344</p>	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הינה כלל עירונית ובאה להסדיר את הנושאים הבאים:

1) קביעת זכויות בנייה במגרשים למבני ציבור ולמגרשים למבני ציבור לחינוך, אשר לא הוגדרו עבורם זכויות בנייה בתוכניות התקפות. כמו כן, קובעות התכניות תנאים למתן היתרי בנייה.

2) עקב תנאי מזג האוויר הקיצוניים המאפיינים את העיר אילת, קיים הצורך להצלה בכל רחבי העיר. מכח תכנית זו ינתן הסמכות לוועדה המקומית לאשר הצללות על פי האמור בתכנית זו לשטחים הציבוריים, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטחים למבנה ציבור ולחניות ציבוריות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדרת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור
והצללות בשטחים ציבוריים - אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

240/02/2

מספר התוכנית

כ11,657 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

29/12/2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל.ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינטה X 195000
קואורדינטה Y 386000

1.5.2 תיאור מקום
בשטחים למבני ציבור ולמבני ציבור לחינוך,
בשטחים ציבוריים פתוחים, בחניות ציבוריות
ברחבי העיר אילת.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

ל.ר.
ל.ר.
ל.ר.

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40005	מוסדר	כל הגוש		
40006	מוסדר	כל הגוש		
40009	מוסדר	כל הגוש		
40010	מוסדר	כל הגוש		
40011	מוסדר	כל הגוש		
40012	מוסדר	כל הגוש		
40025	מוסדר	כל הגוש		
40026	מוסדר	כל הגוש		
40029	מוסדר	כל הגוש		
40037	מוסדר	כל הגוש		
40038	מוסדר	כל הגוש		
40039	מוסדר	כל הגוש		
40045	מוסדר	כל הגוש		
40046	מוסדר	כל הגוש		
40047	מוסדר	כל הגוש		
40048	מוסדר	כל הגוש		
40050	מוסדר	כל הגוש		
40052	מוסדר	כל הגוש		
40079	מוסדר	כל הגוש		
40081	מוסדר	כל הגוש		
40082	מוסדר	כל הגוש		
40083	מוסדר	כל הגוש		
40084	מוסדר	כל הגוש		
40085	מוסדר	כל הגוש		
40087	מוסדר	כל הגוש		
40088	מוסדר	כל הגוש		
40089	מוסדר	כל הגוש		
40090	מוסדר	כל הגוש		

		כל הגוש	מוסדר	40091
		כל הגוש	מוסדר	40092
		כל הגוש	מוסדר	40093
		כל הגוש	מוסדר	40094
		כל הגוש	מוסדר	40095
		כל הגוש	מוסדר	40096
		כל הגוש	מוסדר	40114
		כל הגוש	מוסדר	40115
		כל הגוש	מוסדר	40116
		כל הגוש	מוסדר	40118
		כל הגוש	מוסדר	40119
		כל הגוש	מוסדר	40120
		כל הגוש	מוסדר	40121
		כל הגוש	מוסדר	40122
		כל הגוש	מוסדר	40124
		כל הגוש	מוסדר	40125
		כל הגוש	מוסדר	40126
		כל הגוש	מוסדר	40127
		כל הגוש	מוסדר	40128
		כל הגוש	מוסדר	40129
		כל הגוש	מוסדר	40130
		כל הגוש	מוסדר	40131
		כל הגוש	מוסדר	40137
		כל הגוש	מוסדר	40143
		כל הגוש	מוסדר	40144
		בחלקו	מוסדר	39127
		בחלקו	מוסדר	40013
		בחלקו	מוסדר	40014
		בחלקו	מוסדר	40021
		כל הגוש	לא מוסדר	40007
		כל הגוש	לא מוסדר	40008
		כל הגוש	לא מוסדר	40027
		כל הגוש	לא מוסדר	40040
		כל הגוש	לא מוסדר	40049
		כל הגוש	לא מוסדר	40051
		כל הגוש	לא מוסדר	40057
		כל הגוש	לא מוסדר	40080
		כל הגוש	לא מוסדר	40086
		כל הגוש	לא מוסדר	40113
		כל הגוש	לא מוסדר	40142
		כל הגוש	לא מוסדר	40145
		כל הגוש	לא מוסדר	40146
		כל הגוש	לא מוסדר	40147
		כל הגוש	לא מוסדר	40148
		כל הגוש	לא מוסדר	40159
		כל הגוש	לא מוסדר	40160
		כל הגוש	לא מוסדר	40162
		כל הגוש	לא מוסדר	40167
		כל הגוש	לא מוסדר	40168
		כל הגוש	לא מוסדר	40169
		כל הגוש	לא מוסדר	40170
		כל הגוש	לא מוסדר	40171
		כל הגוש	לא מוסדר	40172
		כל הגוש	לא מוסדר	40182
		כל הגוש	לא מוסדר	40183
		כל הגוש	לא מוסדר	40184

		כל הגוש	לא מוסדר	40185
		בחלקו	לא מוסדר	40069
		בחלקו	לא מוסדר	40073
		בחלקו	לא מוסדר	40152
		בחלקו	לא מוסדר	40153
		בחלקו	לא מוסדר	40158
		בחלקו	לא מוסדר	40161
		בחלקו	לא מוסדר	40163
		בחלקו	לא מוסדר	40166
		בחלקו	לא מוסדר	40173
		בחלקו	לא מוסדר	40180
		בחלקו	לא מוסדר	40181

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

חבל אילות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
101/02/2 על כל שינוייה	שינוי	תכנית זו משנה רק את האמור בה כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	2893	17/02/1983
תמ"א 3-84	כפיפות	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום מגבלות הבנייה לפי תמ"א 3, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תמ"א 3 (1).	החלטה 1243	25/02/2007
תמ"א 34/ב/3	כפיפות		החלטה 696	16/11/2006
תמ"א 34/ב/5	כפיפות		5998	14/9/2009
תמ"א 8	כפיפות	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום תמ"א 8.	החלטה 693	21/06/1981
תמ"א 13	כפיפות	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום תמ"א 13.	החלטה 3688	08/08/2005
תמ"א 22	כפיפות	הוראות תכנית זו לא יחולו על שטחי יער על פי תמ"א 22.	החלטת וועדת שרים לענייני פנים ושירותים ח חשוון תשנ"ו	01/11/1995
תמ"א 23	כפיפות	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום מגבלות הבנייה לפי תמ"א 23, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תמ"א 23 (2).	3366	31/7/1986
תמ"א 18/4 (ת.דלק)	כפיפות		5568	23/8/2006
תמ"מ 21/14/4	כפיפות		2728	24/10/2007
ד/91/101/02/2 (דרך מס' 12)	כפיפות		5759	08/01/2008

הערה:

(1). לאורך ובתחום דרכים 900, 12 חלות תכניות מפורטות בהן נקבעו מגבלות הבנייה. על תכנית זו חלה תכנית ד/91/101/02/2, בהתייחס לכביש 12, לפיה חלות על הדרך הוראות המעבר של שינוי 84 לתמ"א 3.

(2). כמפורט בתמ"א 4/18, ישמרו מרחקים בין תחנות דלק קיימות לבין מגרשים המיועדים למבני ציבור/מבני ציבור לחינוך.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' ישראל חיון	12/2013		19		מחייב	הוראות תכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ישראל חיון	12/2013	1		1:10,000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' ישראל חיון	2/2013	1		1:1,000 1:100	מנחה	נספח בניוי מנחה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים) ל.ר.	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	08-6367113	ת.ד. 14 אילת	ל.ר.	עריית אילת	ל.ר.	אורד פיליפ	069270718		מנכ"ל העירונית

1.8.2 יזם בפועל

גוש/ חלקה(ים) ל.ר.	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	08-6367113	ת.ד. 14 אילת	ל.ר.	עריית אילת	ל.ר.	אורד פיליפ	069270718		מנכ"ל העירונית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	08-6264333	רחוב התקווה 4 בייש	ל.ר.	מנהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	08-6367113	ת.ד. 14 אילת	ל.ר.	עריית אילת	069270718	אורד פיליפ	מנכ"ל העירונית				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
israel@eilat.mu ni.il	עיריית אילת		ששת הימים 5064/29 אילת	08-6367369		08-6367333	00121383	033764697	אדריכל	אדריכל	מספר זהות	עורך ראשי
												חיון ישראל

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הצללה	אלמנט הצללה אטום עד 100%, העשוי מחומרים קלים כגון עץ, מתכת, בד, פוליקרבונט ועוד ובאישור מהנדס העיר. לא תתאפשר סגירת קירות לאלמנטי הצללה אלו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1) קביעת זכויות בנייה למגרשים המיועדים למבני ציבור ולמבני ציבור לחינוך אשר נקבעו בתכניות תקפות ואשר לא הוגדרו לגביהם זכויות בנייה.
2) קביעת זכויות בנייה להצללות וסככות צל בשטחים למבני ציבור, בשטחים למבני ציבור לחינוך, בשטחים ציבוריים פתוחים ובחניות ציבוריות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. בשטחים למבני ציבור ולמבני ציבור לחינוך:
א. קביעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים ושטחי שרות בשטח המיועד למבנה ציבור ולמבנה ציבור לחינוך, בהתאם לגודל המגרש.
ב. קביעת הנחיות בשטחים למבני ציבור ובשטחים למבנה ציבור לחינוך.
ג. הגדרת גודל מגרש מינימאלי לשטח למבני ציבור ולמבני ציבור לחינוך.
ד. קביעת קווי בניין.
ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והנחיות אדריכליות.
ו. קביעת הנחיות בניה להצללות.

2. בשטחים ציבוריים פתוחים ובחניות ציבוריות:
א. קביעת זכויות והנחיות בנייה להצללות עירוניות.
ב. קביעת חומרי גמר, מיקומים והשימושים המותרים.
ג. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה והנחיות אדריכליות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

11,657 כ	סה"כ שטח התוכנית – דונם
----------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* נתוני טבלה זו משתנים בהתאם לגודל המגרש.			* 50%	0	אחוזים	מבני ציבור

*תוספת זכויות הבניה, הינם אך ורק למטרות תכנית זו, כפי שהוגדרו בסעיף 2.1 סעיף קטן 1 לעיל.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת
ל.ר.	ל.ר.		
		1	על פי תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
100%	11,657	100%	11,657

(ג) הערה: התכנית מתייחסת לתוכניות מאושרות אחרות ברחבי העיר אילת למגרשים /או תאי שטח שייעודם בתכניות אלו הינם: שטח למבני ציבור, שטח למבני ציבור לחינוך, שטח ציבורי פתוח, חניות ציבוריות

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: על פי תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
א.	במגרשים שיעודם -מבני ציבור ומבני ציבור לחינוך, על פי תכניות מאושרות ולא נקבעו בהם זכויות בניה, יותרו השימושים על פי התכנית התקפה כאמור וההוראות כדלהלן.
ב.	הצללות וסככות צל בשטחים ציבוריים (שצ"פ), גני שעשועים ברחבי העיר, שטחים פתוחים ציבוריים וחניות ציבוריות.
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בינוי למבני ציבור ולמבני ציבור לחינוך</p> <p>(א) חומרי הגמר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יקבעו בתכנית בינוי מפורטת שתאושר בוועדה מקומית. 2. חיפוי המבנים יהיה בטיח פיגמנטי באישור מהנדס העיר. 3. יותר שימוש באלמנטים בציפויי קשיח, בחיפוי אלומיניום, מתכת, אבן בחלקי חזית הבניין באישור מהנדס העיר. 4. ניתן לשלב בין האלמנטים השונים באישור מהנדס העיר. <p>(ב) פיתוח סביבתי:</p> <p>1. עבודות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. 1.2 כל עבודות העפר יאוזנו בתחומי המגרש. במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר יינתן היתר לשפיכת עפר מחוץ לשטחי המגרש באתר שמיועד לכך. 1.3 עודפי העפר יפוננו לאתר המאושר על ידי מנהל מקרקעי ישראל. 1.4 פסולת בנייה תפונה לאתר מאושר המיועד לכך בלבד. <p>2. קירות תומכים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2.1 קירות התומכים ייבנו מאבני לקט מקומיים או בחיפוי אבן בהתאם אישור מהנדס העיר. 2.2 גובהם המרבי של הטרסות או קירות תמך יקבע על פי חוק תכנון ובנייה. 2.3 כרכוב קירות התמך יאושר לפי פרט ע"י מהנדס העיר בגמר בטון מוחלק או טיח שיותאם לקירות התמך. <p>3. ריצוף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.1 כל הריצופים החיצוניים יהיו מאבן טבעית או אקרשטיין או אבן שכבות או ריצופי חמר. יותרו שימושים מעורבים. כל הריצופים יאושר במסגרת אישור תכנית פיתוח כוללת ע"י מהנדס העיר. 3.2 שבילי גישה ומדרגות חוץ יהיו כאמור בסעיף ב.1. 3.3 גדרות חוץ ושערי כניסה יאושרו לפי פרט בהיתרי בנייה באישור מהנדס העיר. <p>4. תכסית לפיתוח:</p> <p>תותר נטיעת עצים ושיחים מקומיים, לא תותר עקירת עצים קיימים אלא העתקתם למקום אחר.</p> <p>5. מתקני אשפה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5.1 מתקני אשפה ימוקמו בהתאם לשיטת פינוי אשפה שתקבע עיריית אילת בזמן מתן היתר בנייה. 5.2 את כל הדרישות למתקנים יש לתאם עם אגף שפ"ע של העירייה. 5.3 מתקנים אלו ישולבו בפיתוח השטח ויסומנו בתכנית הפיתוח הכוללת.

<p>5.4 ניתן יהיה למקם תאי אשפה מוטמנים ובלבד שיהיו בתוך שטח המגרש.</p> <p>5.5 תותר הקמת מרכז מחזור (זכוכיות, קרטונים, נייר, סוללות וכו') מכוח תכנית זו ובהתאם למיקומם בתכנית הפיתוח הכוללת וכן תתאפשר הכנות להפרדת הפסולת לשני זרמי פסולת : אורגנית ואחרת.</p> <p>6. מתקנים טכניים:</p> <p>6.1 גובה קולטי השמש והדוודים לא יעלה על 1.80 מטר מהרום המרבי המותר.</p> <p>6.2 אין לחשוף בצורה כלשהי את דוד המים או את המתקן הנושא את הקולט.</p> <p>6.3 הקמת מתקנים פוטו וולטים תתאפשר על הגגות ובלבד שגובהם לא יעלה על גובה הכרכוב.</p> <p>(ג) הצללות:</p> <p>1. באזורים אלו תתאפשר הקמת הצללות וסככות צל כך שגובהם לא יעלה על 5 מטרים למעט מגרשי ספורט בשטחים אלו בהם יותר גובה ההצללה עד 8 מטרים.</p> <p>2. יותר כיסוי של עד 15% משטח המגרש.</p> <p>3. יותר להצללות וסככות צל להתחבר למבנים קיימים בשטח.</p> <p>4. לא תותר שימוש בהצללות ובסככות צל בשטחים אלו בדרכי חירום.</p>		
<p>(א). בשטחים שיעודם שטח ציבורי פתוח עד 1 דונם:</p> <p>1. באזורים אלו תתאפשר הקמת הצללות וסככות צל כך שגובהם לא יהווה הסתרה נופית לדירות המגורים באיזור.</p> <p>2. הצללות וסככות צל לא יכסו יותר מ- 60% משטח המגרש.</p> <p>(ב). בשטחים שיעודם שטח ציבורי פתוח מעל 1 דונם:</p> <p>1. באזורים אלו תתאפשר הקמת הצללות וסככות צל כך שגובהם לא יהווה הסתרה נופית לדירות המגורים באיזור.</p> <p>2. הצללות וסככות צל לא יכסו יותר מ- 50% משטח המגרש.</p> <p>(ג). בשטחים שיעודם שטח ציבורי פתוח המשמשים כגני שעשועים:</p> <p>1. באזורים אלו תתאפשר הקמת הצללות וסככות צל כך שגובהם יותאמו למתקני משחקים ולא יהווה סיכון בטיחותי, נדרש אישור יועץ בטיחות בשלב היתר בנייה.</p> <p>2. יש להבטיח התרחקות של לפחות 3 מטרים מבניינים סמוכים.</p> <p>3. יותר לכסות שטח של עד 100% ממתקני המשחקים.</p> <p>(ד). תחומי חניה ציבורית:</p> <p>1. גובה ההצללות וסככות צל לא יהווה הפרעה נופית ו/או הפרעה תנועתית.</p> <p>2. יותר בניית מצללות וסככות צל בצמוד לבניינים הבנויים בקו בניין 0 בצמוד לזכות דרך ובתנאי שגובהם יעלה מעל גובה הקומה הראשונה ויהיה מתחת לקומה השנייה.</p> <p>3. יותר כיסוי של עד 65% משטח המגרש בשטח הנוותר תתבצע הצללה ע"י עצים.</p>	<p>הוראות בינוי להצללות בשטחים ציבוריים, פתוחים, וחניות ציבוריות.</p>	<p>ב.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (דונם)	שטחי בניה אחוזים %				אחוזי כוללים בניה (סה"כ)	מספר יחיד	צפיפות לדונם (יחיד נט)	תכנית (%) משטח תא השיטה	גובה מבנה (מטר) מקסימלי	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (4)		קדמי ימני צדדי- שמאלי	אחורי																															
			שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שרות	שרות						מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שרות	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שרות			מספר קומות	מספר קומות	קדמי	צדדי- ימני																											
מבני ציבור לחינוך	ל"ר	2-0.5	(2) 50	10	--	70	--	--	60	8.5	2	1	3	3				(1) מבני ציבור לחינוך																														
																			(2) 50	15	--	70	--	65	13	3	1	3	3				(1) מבני ציבור לחינוך															
																																		45 (8X7X3)	10	--	70	--	60	8.5	2	1	3	3				(1) מבני ציבור לחינוך
(3) 45	10	--	70	--	65	15	3	1	3	3							(1) מבני ציבור לחינוך																															
שטח ציבורי פתוח	ל"ר	עד דונם	(5) 60	--	--	60	--	--	60	8.5	1	--	5	3	3			שטח ציבורי פתוח																														
			(5) 50	--	--	50	--	50																																								
חניות	ל"ר	על פי תכנית מאושרת אחרת	(5) 65	--	--	65	--	--	65	2.5	1	--	5	3	3			שטח ציבורי פתוח																														
			(5) 65	--	--	65	--	65																																								
מבני ציבור	ל"ר	על פי תכנית מאושרת אחרת	(6) 15	--	--	15	--	--	15	8	--	--	5	3	3			מבני ציבור																														
			(6) 15	--	--	15	--	15																																								
מבני ציבור לחינוך	ל"ר	על פי תכנית מאושרת אחרת	(6) 15	--	--	15	--	--	15	8	--	--	5	3	3			מבני ציבור לחינוך																														
			(6) 15	--	--	15	--	15																																								

הערה:
 (1) בשטחים על פי תכנית מאושרת אחרת שלהם לא נקבעו זכויות בניה.
 (2) 35% למבנים, 15% להצללה סה"כ 50%.
 (3) 30% למבנים, 15% להצללה סה"כ 45%.
 (4) יותר קו בנין 0 להצללה בלבד.
 (5) זכויות הבנייה הינן להצללה בלבד. שטחי הבנייה למבנים יהיו אך ורק בהתאם לקבוע בתכנית תקפה.
 (6) מבני ציבור ומבני ציבור לחינוך על פי תכניות אחרות מאושרות להם יש זכויות בניה. זכויות אלו יהיו אך ורק להצללות.
 (7) בית החולים יוספטל – גוש 40049 (לא מוסדר) בכתובת: דרך יותם 49 – לשטח זה תותר תוספת של שטחי בניה על האמור בטבלה באופן הבא: 4.5% לעקרי, 2.5% לשירות.
 (8) סה"כ 45% לעקרי + 17.5% לשירות).
 (8) "מרפאה מחוזית" – גוש 40011 חלקה 1 בכתובת: שדרות ירושלים השלמה 2 – לשטח זה יתווספו 168 מ"ר עקרי. (סה"כ 45% + 168 מ"ר).
 * בסמכות ועדה מקומית לנייד עד 15% מהשטחים העקריים מקומה לקומה על פי תכנית זו ובתנאי שסה"כ השטחים לא ישתנה.

עמוד 15 מתוך 19

דבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

29/12/2013

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בנייה**

- א. למבנים בשטחים למוסדות ציבור, ומוסדות ציבור לחינוך:
1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה וכן עפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה מקומית.
 2. היתר הבנייה מותנים בהגשת נספחי בינוי שילווה ע"י מתכנן נוף ויועץ אקלים.
 3. בכל שטח התכנית חלה תכנית 3/ב/34 על שינוייה יש לתאם את היתרי הבנייה מול רשות הניקוז.
 4. היתרי בניה למבני ציבור / מבני ציבור לחינוך, לעניין המרחק המינימלי בין תחנות תדלוק לשימושים רגישים, יהיו בהתאם למגבלות בניה הקבועות בתמ"א 4/18.
- ב. להצללה:
1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה וכן עפ"י תכנית בינוי שתאושר בועדה מקומית.
 2. תכנית הבינוי תכלול: הדמיות, תכנית אדריכלית, תכנית קונסטרוקציה, תכנית נוף בהתייעצות עם מתכנן נוף ויועץ אקלים.
 3. התייעצות עם רשות הטבע והגנים למניעת פולשים.

6.2 כללי

אין בתכנית זו לגרוע מזכויות הקיימות בתכניות החלות על שטחים המיועדים בה, בהם הוגדרו זכויות בנייה מעבר לאמור בתכנית זו.

6.3 הוראות להקמת הצללות בשטחים ציבוריים

1. כל בקשה להיתר בניה תוגש לעיון מהנדס העיר והיחידה הסביבתית לפני אישורה ותשלב התייעצות עם מתכנן נוף ויועץ אקלים.
2. יותר שימוש בחומרים קלים בלבד: עץ, מתכת, בד, פוליקרבונט וכדומה בשילוב עם עצי צל.
3. לא יאושר שימוש במצללות וסככות צל לצרכי תיירות מסחרית או רוכלות בשצפ"ים - כל שימוש שכזה יהווה סטייה ניכרת.
4. תאסר סגירת קירות לכל סוג במצללות וסככות צל וכל שימוש כזה יהווה סטייה ניכרת.
5. הוראות סביבתיות יהיו על פי התנאים הסביבתיים והפעולות שינקטו לפני הקמת המתקן באופן שיניח את דעתם של מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה ובאופן שתובטח איכות החיים בסביבה תוך התייחסות לתכנית הבינוי במסגרת תכנית זו.
6. אלמנטי הצללה ישולבו עם עצי צל חסכוניים במים כגון: מכנף נאה, ינבוט, בומבקס, חורביה, קאסיה פיסטולה, צאלונים, דקלים וכו'.
7. בתכנון ישולבו מתכנן נוף ויועץ אקלים.
8. התכנון יתחשב ככול הניתן בזוויות השמש לקיץ וחורף ויראה ניתוח העמדת האלמנט ביחס לשימוש במרחב והצללתו.
9. התכנון יתחשב בכיווני רוחות ובהשפעת האלמנט עליהן על מנת ליצר תנאי נוחות מקסימאליים בשטח המוצל.

6.4 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
הצללות וסככות צל בתחום החניה הציבורית יאושרו ע"י יועץ תנועה מוסמך.

6.5 סיכונים ססמיים

רעידת אדמה:

1. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חדשים יהיה צרוף חוות דעת של יועץ מוסמך לעניין רגישות סיסמית לפי גורמי הסיכון השונים באזור בו מוגש ההיתר ומידת עמידתה של הבקשה בפני סיכונים אלה. עמידות המבנים סיכונים סיסמיים, לרבות עמידתם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראלי ת.י 413 על כל חלקיו ותיקונו כפי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, אלא אם סקר תגובות האתר יקבע שיש להחמיר קריטריונים.

2. היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת.י 413.

6.6 פיקוד העורף:

כל התכניות יעמדו בדרישות פיקוד העורף להגנה כפי שיפורסמו מעת לעת.

6.7 מערכות ותשתיות

1. כללי:

כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות, יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ויתואמו עם כל הרשויות המוסמכות.

2. הוראות בנושא חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.

ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' ---	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' ---	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.8. בטיחות טיסה :

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין בטיחות הטיסה המטילות על סביבתו שדה התעופה י. הויזמן אילת, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- ב. הגובה המרבי המותר לבנייה חדשה ולהקמת מתקנים ותרנים, לא יחרוג מהגובה המישור הנוצר בין קווי הגובה של הגבלות הבנייה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

ל.ה.

7.2 מימוש התוכנית

עשרים שנה מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 5/1/2014 מספר תאגיד:		חתימה:	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: עריית אילת	מגיש התוכנית
תאריך: 5/1/2014 מספר תאגיד:		חתימה:	שם: תאגיד: אדרי ישראל חיון	עורך התוכנית
תאריך: 5/1/2014 מספר תאגיד:		חתימה:	שם: תאגיד: עריית אילת	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:		חתימה:	שם: תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
תאריך: 5/1/2014 מספר תאגיד:		חתימה:	שם: תאגיד: עריית אילת	בעל עניין בקרקע