

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0204404

מלון לאונרדו פלאזה - אילת

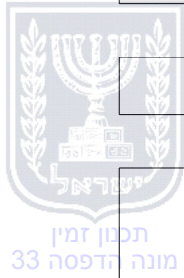
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על שטח מלון ליאונרדו פלאזה בחוף הצפוני באילת הכולל כ- 300 חדרים, בסמוך למלון רימונים ממערב ובית הגשר ממזרח.

התכנית מציעה את הפעולות הבאות:

- א. איחוד של מגרשים למגרש אחד.
- ב. הוספת שטחי בניה למלון: שטחים עיקריים, שטחי שירות, ושטחים לחזית מסחרית.
- ג. הוספת שתי קומות למלון בהתאם למצב הקיים (שאושר בהקלה).
- ד. הוספת שטחי חניה במגרש המיועד לחניון ציבורי.

תוספת החזית המסחרית הינה בהתאם למסמך מדיניות של עיריית אילת בנושא תוספת חזיתות מסחריות לאורך הטיילות ובהתאם לתכנית אב לטיילת החוף הנמצאת בהכנה ע"י עיריית אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	602-0204404
-------------	-------------

שטח התכנית	12.491 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	195550
קואורדינאטה Y	384750

1.5.2 תיאור מקום

מלון לאונרדו פלאזה, החוף הצפוני - אילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות : אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	תרשיש	8	

שכונה החוף הצפוני אילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40178	מוסדר	חלק	5-6	7, 11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
40178	40057

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12/114/03/2	10 - 8
32 /114 /03 /2	10
2/ מק/ 457	9B - 10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13 חופי מפרץ אילת	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 חופי מפרץ אילת. הוראות תכנית תמא/ 13 חופי מפרץ אילת תחולנה על תכנית זו.	5414	3328	07/07/2005
101 /02 /2	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 /02 /2. הוראות תכנית 101 /02 /2 תחולנה על תכנית זו.	2893	1043	17/02/1983
2 /מק/ 457	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 457 ממשיכות לחול.	6276	5878	04/08/2011
12 /114 /03 /2	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 12 /114 /03. הוראות תכנית 12 /114 /03 תחולנה על תכנית זו.	3554	2016	22/04/1988
32 /114 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 32 /114 /03 /2 ממשיכות לחול.	4041	4677	13/09/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהודה פייגין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יהודה פייגין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	04/05/2015	יהודה פייגין	13/07/2015	נספח הבינוי מנחה אך מחייב לעניין קווי הבניין, מספר קומות והגובה העליון של המבנה והחזית המסחרית אופיייה וגודלה.	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	22/05/2017	חובב אלגביש	22/05/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250		10/03/2015	אלי גיאן	19/03/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	22/05/2017	יהודה פייגין	22/05/2017		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מלון נופש מוריה אילת בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	132	03-6081881	03-6081886	davidf@fattal.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אילת	אילת	עין החתול	4	08-6367216	08-6367333	tirza@eilat.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 3 המגדל המשולש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מלון נופש מוריה אילת בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	132	03-6081881	03-6081886	davidf@fattal.co.il

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 3 המגדל המשולש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	mmi@mmi.gov.il
בעלים				עיריית אילת	אילת	עין החתול	4	08-6367216	08-6367333	tirza@eilat.muni.il
חוכר				מלון נופש מוריה אילת בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין (2)	132	03-6081881	03-6081886	davidf@fattal.co.il

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה

ת.ד 233 קומה 1

באר שבע 8489312.

(2) כתובת: מרכז עזריאלי 3 המגדל המשולש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה פייגין	07199	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים	19	03-6738478		feigin@feigin arch.co.il
הנדסת מים_ ביוב _ ניקוז_ הידרולוגיה	יועץ	חובב אלגביש		לביא נטיף אלגביש 2014 (בע"מ)	אזור	מדורגי המצודה	5	03-5584505	03-5584524	
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי גיאן	35830	לנדיוז בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	28	03-5615155	03-5617659	landuse@bez eqint.net
מודד	מודד	עלא עואד	987		באר אורה	(2)	20	077-8366005		alaawad75@g mail.com

(1) כתובת: תל-אביב.

(2) כתובת: באר אור הכוכב 20.

1.9 הגדרות בתכנית

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



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

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הרחבת מלון לאונרדו פלאזה באילת באמצעות הוספת שטחים עיקריים, שטחי שירות ושטחים מסחריים במפלס הטיילת, וכן הוספת קומות עיליות ותת קרקעיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד של מגרשים למגרש אחד בתא שטח 100.
2. הוספת שטחים עיקריים למלונאות לצורך הוספת שטחים ציבוריים מלונאים בתא שטח 100.
3. הגדרת שטחי שירות עיליים למלונאות וחניה בתא שטח 100.
4. הוספת שטחים למסחר (חזית מסחרית) בתא שטח 100, שמתווספים לחזית מסחרית שכבר קיימת בחלק המערבי של החזית הדרומית של המלון, וניתן להם היתר בניה כחלק מהקמת המלון.
5. תוספת שתי קומות בהתאם למצב הקיים שאושר בהקלה.
6. הוספת שטחי חניה בתא שטח 200.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניון	200	הנחיות מיוחדות	מלונאות (אכסון מלונאי)	100
מלונאות (אכסון מלונאי)	100	חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	100
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	200
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	100
		תחום הסביבה החופית	חניון	200
		תחום הסביבה החופית	מלונאות (אכסון מלונאי)	100

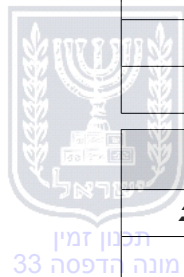
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.99	1,492.09	כבישים וחניות ציבוריות
88.01	10,952.36	מלונאות (אכסון מלונאי)
100	12,444.45	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12	1,493.37	חניון
88	10,946.74	מלונאות (אכסון מלונאי)
100	12,440.11	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים א. חדרי אירוח, שירותי מלון, מרכז כינוסים, מטבח, מסעדות ואולמות אירועים, מועדון הכולל חדרי כושר וספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט, וכל שימוש אחר הדרוש למלון. כל השימושים יהיו בהתאם לתקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. ב. שימושים מסחריים - בשטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות.
4.1.2	הוראות אדריכלות א מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהיו חלק בלתי נפרד מתכניות הבקשה לקבלת היתר בניה. חומרי הגמר לגימור המעטפת יהיו מטיח, אבן או אלומיניום, זכוכית ועץ. לא יהיה שימוש ביותר מ-4 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית, חומר הגימור הדומיננטי יהיה קשיח, חומרי הגמר נוספים. באם יהיו כאלה ישמשו לגיוון מקומי בלבד, השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בבקשה להיתר בניה. מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש, לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור ממהנדס הועדה למזגני אויר, מצננים, קולטי שמש, מכלי אגירה למים ודומיהם, אלא מקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל. חניה ב תותר בניית מרתפי חניה מתחת למגרש ב"קו בניין 0", מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי. הנחיות מיוחדות ג סימון מהתשריט: חזית מסחרית הנחיות מיוחדות בשטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות תוקם חזית מסחרית. החנויות בחזית המסחרית תהינה פתוחות לחזית הטיילת בלבד ולא תותר פתיחתן לכיוון השטח המלונאי. יותר להקים מצללה בחזית הדרומית שטח המסחר יוגבל ל-12 מטר עומק: 8 מטרים עומק עבור שטחים עיקריים, ועוד 4 מטרים עומק עבור שטחי שירות.
4.2	חניון
4.2.1	שימושים א. חניה ציבורית תת קרקעית כולל כל המתקנים הדרושים על פי דרישות הרשויות השונות. ב. לא ייגרעו מקומות חניה ציבוריים במפלס העליון ממקומות החניה הקיימים כיום.
4.2.2	הוראות חניה א החניון יהיה תת קרקעי ואפשר שישמש כקרן חניה. מעל החניון תפותח חניה ציבורית עילית כולל כל הפיתוח הנלווה לשביעות רצון מהנדס/ת העיר אילת. יש להקים את הכניסות לחניון התת-קרקעי באופן מוגבה מעט מעל מפלס הטיילת כדי להקטין

חניון	4.2
את החשש להצפת החניון.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי
(2) 0	(2) 0	(2) 0	2	8	37	(1) 300	240	26284	375		5000	20909	10947	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	(2)	(2)	1	1			22	2370	500	1870			10947	100	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1				99.5	1500	(3) 1500				1508	200	חניון	חניון



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
0 (2)	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	100	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
	200	חניון	חניון

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(1) הגובה אבסולוטי מקסימלי הינו 37 + מטר מעל פני הים, גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת הינו על פי נספח הבינוי.

(2) קווי הבניין על פי התשריט

(3) השטחים העיקריים חושבו עפ"י השטחים המותרים במגרשים 9 ו-10 לפי תכנית 12/114/03/2 (פורסמה למתן תוקף ברשומות בשנת 1981) שהינם בשיעור 175%. בהתאם לתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ניתן היה להוסיף בהקלה עד 16% שטחים עיקריים לתכנית שהופקדה לפני כ"ט בתמוז תשמ"ט (1.8.1989). כלומר, סך השטחים העיקריים המותרים שניתן היה להתיר הינו 191%. השטח המדוד של תא שטח 100 הינו 10,947 מ"ר ולפיכך שטח הבניה הכולל המבוקש הינו 20,909 מ"ר (191%).

(4) לגובה המבנה ניתן יהיה להוסיף את הגובה הדרוש עבור קומה טכנית, אנטנות ותרינים בכפוף לאישור רשות שדות התעופה ובכפוף לתמ"א 13. לא יינתנו חריגות לגובה המבנה כפי שאושר, אלא לאחר סיום הפעילות התעופתית בשדה התעופה אילת.

(5) שטחי המסחר העיקריים המצויינים בטבלה (1,870 מ"ר) כוללים 720 מ"ר חזית מסחרית שכבר קיימת בחלק המערבי של החזית הדרומית של המלון, וניתן להם היתר בניה כחלק מהקמת המלון.

(6) ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה עד 30% מהיקף השטחים הכולל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור יחידות אכסון מלונאי / חדרי מלון..

(2) על פי תשריט.

(3) שטח עבור חניון ציבורי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י בקשה להיתר מכוחה של תכנית זו ובתנאים להלן:

א. עריכת הנחיות ע"י יועץ קרקע לתכנון מבנים כנגד סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו כפי שיהיו בתוקף לעת הבקשה למתן היתר.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתחומי התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ג. תנאי למתן היתר בניה במגרש 100 לתוספת שטחים מסחריים הינו מתן היתר בניה להקמת מבנה החניון במגרש 200.

ד. תנאי למתן טופס 4 במגרש 100 עבור השטחים המסחריים, הינו מתן טופס 4 למבנה חניון במגרש 200.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה "בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות".

ו. תנאי למתן היתר בניה תאום עם משרד הבריאות.

ז. היתר לתוספת בניה לבניין קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ח. תיאום עם רשות הניקוז לגובה הכניסה לחניות חדשות ושיפור ההגנה לחניון הקיים.

6.2**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה אילת. כל עוד שדה התעופה פועל לא יינתן היתר בניה או שימוש בניגוד למגבלות הבניה הנובעים משדה התעופה (בהתאם לסעיף 48 להוראות תמ"א 13-תוכנית המתאר ארצית לחופים- חוף מפרץ אילת, להלן- תמ"א 13).

ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית אשר גובהם עולה על 41.56 מטר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.4**חניה**

מספר מקומות החניה לתוספת הבניה לפי תכנית זו יהיה בהתאם לתקן הארצי כפי שיהיה בתוקף לעת מתן היתר בניה.

6.5**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.25 מ' 2.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.75 מ' 1.50 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).



6.5	חשמל
	לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	1. כל מערכות התשתית בשטח התכנית יחוברו אל מערכות העירוניות באילת, ויתוכננו בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת. מהנדס העיר רשאי להורות על ביצוע קווי תשתית עירוניים כגון ניקוז וכד' בכל אחד המשטחים הכלולים בתכנית ובתאום עם הרשויות המוסמכות. 2. כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת, מים, ביו, חשמל, תקשורת, גז וכי'. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים בתחום האזוריים המותרים בבניה.

6.7	סקר סייסמי
	א.תנאי למתן היתר בניה תהיה עמידות המבנים בפני סיכונים ססמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו כפי שיהיו בתוקף לעת הבקשה למתן היתר. ב.לצורך חישוב הגברת התנודות יש להציג את פרופיל הקרקע באתר לעומק של 30 מ' על- מנת לקבוע את סווג הקרקע. ג.יש לנתח את פרופיל הקרקע על מנת לבצע ניתוח של פוטנציאל התנודות הקרקע. ד.יש לבצע הערכה של הפוטנציאל לקריעת פני השטח. ההערכה תתבצע על פי מידע קיים אם זה יהיה זמין בפירוט מספק ו/או ביצוע סקר שדה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33