

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0310789

מגרשים 33-34 רחוב הסוור אילת

דרום

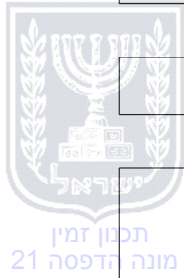
מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/08/2018

להפקיד את התכנית
20/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לאיחוד מגרשים 33-34 למגרש אחד ולשינוי מייעוד תעשייה ליעוד מסחר. כמו כן התכנית משנה את קוי הבניין ומסדירה את זכויות הבניה במגרש המאוחד (תא שטח 340).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 33-34 רחוב הסוור אילת
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית	602-0310789
-------------	-------------

שטח התכנית	4.340 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

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	195925
קואורדינאטה Y	386925

1.5.2 תיאור מקום**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	הסוור	7	

שכונה אזור תעשיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40069	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

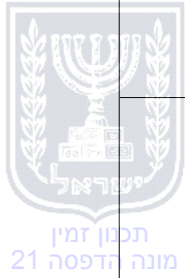
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
36 /101 /02 /2	34 - 33

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
24 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /101 /02 /24 ממשיכות לחול.	0		
36 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /101 /02 /36 ממשיכות לחול.	3835	1110	17/01/1991



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				דודסון שמואל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דודסון שמואל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	18/10/2015	גדעון כץ	18/10/2015		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	09/08/2018	דודסון שמואל	09/08/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/08/2018	רון ועקנין	27/08/2018	נספח תנועה וחנייה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/08/2018	דודסון שמואל	09/08/2018		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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית אילת	אילת	(1)		08-6367369	08-6367333	israel@eilat.muni.il
	פרטי	אחי דן אילת בע"מ		אחי דן אילת בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	03-5611455		shmu516@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 14 אילת.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אחי דן אילת בע"מ		אחי דן אילת בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	03-5611455		shmu516@gmail.com

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	דודסון שמואל	66610	שמואל דודסון בע"מ	אילת	(1)	516	08-6325891		shmu516@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רון ועקנין	1656	פנתר- פתרונות תחבורתיים בע"מ	רמת השרון	המלכים (2)	95	03-5490526	03-5478181	ronen@pante r-eng.co.il
מהנדס	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	האלמוגים) (3	68	08-6323122	08-6323124	vitaly- medidot1@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת 88101.

(2) כתובת: ת.ד. 2650 רמת השרון.

(3) כתובת: ת.ד. 200 אילת 88101.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לשינוי ייעוד המגרש מתעשייה למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע: מאושר - אזור תעשייה ג',

מוצע- מסחר

ב. שינוי קווי בנין.

ג. תוספת זכויות בניה.

ד. הגדרת תכנית מרבית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר	340

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה ג'	4,341	100
סה"כ	4,341	100

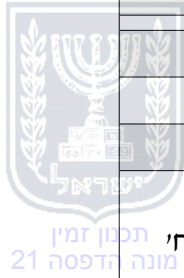
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	4,339.68	100
סה"כ	4,339.68	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
בשטח זה יותרו שימושים למסחר כגון חנויות, מרכולים, חנויות כלבו וכדומה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. יותר להקים מבנה בן שתי קומות הנגישות הן מדרך מס' 5 (רח' הסוור) והן מדרך מס' 7 (רח' הזגג). 2. את זכויות הבניה ניתן יהיה לממש בשתי הקומות במגבלות תכסית הבניה החלות על המגרש. 3. תותר הפעלת רשתות מזון או חנויות, כאשר השטח המינימלי לחנות יעמוד על 700 מ"ר. 4. לא תחול מגבלה לעניין מיקום השימושים המותרים בין המפלסים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
3	10	0	0	2	15 (3)	75	6050			3150 (2)	2900	4340 (1)	340	מסחר	מסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל המגרש לאחר איחוד מגרשים 33 ו- 34.
- (2) 1,450 מ"ר משטחי השרות ישמשו למקלטים, מערכות טכניות, מעברים, חניות, מחסנים וכדומה. 1,700 מ"ר משטחי השרות ישמשו לחניה.
- (3) רום אבסולוטי מרבי לא יעלה על 42.15.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
2. קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
3. מקלט על פי דרישות פיקוד העורף.
4. היתר בניה יינתן בכפוף למילוי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
5. פסולת בניין :
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מורשה כדין

6.2

הוראות בינוי

1. חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים. יותר שימוש בחיפוי פח אלומיניום בגוונים מתכתיים.
2. מערכות מיזוג, קירור, קולטי ודודי שמש וכל מערכת טכנית נדרשת אחרת ישולבו בתכנון האדריכלי של המבנה ויוצנעו למתן חזות אסתטית למבנה.

6.3

בטחון ובטיחות

- בטיחות הטיסה :
- (1) על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של ש"ת אילת, לא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה להגבלות הקיימות, זאת כל עוד שדה התעופה אילת פעיל.
 - (2) תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית אישור רשות התעופה האזרחית.
 - (3) תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.4

סקר סייסמי

1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
2. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.5

חניה

- פתרון החניה יהיה במסגרת המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
- חישוב מספר החניות הנדרש יעשה עפ"י השימושים המבוקשים בהיתר.

6.6

תשתיות

- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
1. ביוב :
 - כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב העירונית בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת האזורית.
 2. הוראות בנושא חשמל :

6.6

תשתיות

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.

מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 2.00	מ' 2.25
א. קו חשמל מתח נמוך	מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 2.00
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 2.00
בשטח בנוי	מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 2.00
בשטח פתוח	---	מ' 2.25	מ' 2.00
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 2.00
בשטח בנוי	מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 2.00
בשטח פתוח	---	מ' 2.25	מ' 2.00
ד. קו חשמל מתח על :	מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 2.00
מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו	מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 2.00

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

6.7

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ
ת.ד. 88101 אילת 202
טל 6325897 פקס 6325897

תוכנית מספר: 602-0291435 שם התוכנית: מגרשים 33-34 רחוב הסוור אילת

עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 18.10.2015 חתימה:

זכויות בניה עפ"י תכניות מס' 24/101/02/2



יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (ב-%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה ג'	33	2,166	ק.א. 50% ק.ב. 40%				(2)	90%	---	---	(1) 45.00	2	---	5	5	5	10
	34	2,175	ק.א. 50% ק.ב. 40%				(2)	90%	---	---	(1) 45.00	2	---	5	5	5	10

הערה:

- (1) – גובה מעל פני הים עפ"י תב"ע מס' 24/101/02/2
- (2) – שטח בנוי עפ"י היתר מס' 20150071 מיום 5.08.15: שטח עיקרי 5,281 מ"ר, שטחי שרות 172.55 מ"ר.
- (3) – עפ"י הוראות תכנית 36/101/02/2 סעיף 12.1.3: מגרשים שיאוחדו ושטחם יעלה על 3001 מ"ר – 50% בקומה א', 50% בקומה ב'.

