

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0669689

מבוא אילת, מתחם בטרפליי

דרום

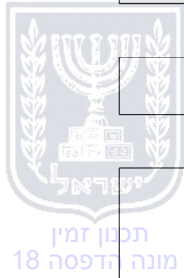
מחוז

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

על שטח התכנית חלה תכנית 2/194/03/2 שנועדה להקמת מתחם מעורב ובו מגרש מיועד למגורים ומגרש המיועד למסחר ותיירות.

במסגרת תכנון מפורט שנערך לקראת קבלת היתר בניה להקמת המתחם, עלה הצורך בעריכת מספר שינויים תכנוניים, כדי לשפר את התכנון ולנצל באופן מיטבי את הזכויות.

במסגרת הליך של הקלה נערכו מספר שינויים תכנוניים ותכנית זו נועדה להשלים את השינויים הדרושים, והכל במסגרת סמכותה של הוועדה המקומית:

בתא השטח המיועד למגורים (801) התכנית עורכת את השינויים הבאים: תוספת שתי קומות וגובה בניה, תוספת 24 יחידות מגורים, שינוי הדירוג של הבינוי ותוספת שטחי שירות תת-קרקעיים לחניון למסחר בהיקף של 900 מ"ר.

בתא השטח המיועד למסחר ותיירות (901) התכנית עורכת את השינויים הבאים: תוספת גובה למבנה המלון, שינוי הדירוג של הבינוי, תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים לחניון בהיקף של 2,130 מ"ר ותוספת שטחים עיקריים למלונאות בהיקף של 500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מבוא אילת, מתחם בטרפליי

602-0669689

מספר התכנית

15.087 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף

קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	195300
קואורדינאטה Y	385700

1.5.2 תיאור מקום בין דרך הערבה לרח' חטיבת גולני, אזור התעשייה הישן**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	דרך הערבה	23	
אילת	חטיבת גולני	6	

שכונה אזור התעשייה הישן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40001	מוסדר	חלק		19, 52-55, 90, 97

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
2 / 194 / 03 / 2	901 , 801

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
24/10/2007	205	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /21 /14. הוראות תכנית תממ/4 /21 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 /21
22/12/2015	2132	7170	תכנית זו משנה את תכנית 2 /194 /03 /2	שינוי	2 /194 /03 /2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהודה פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהודה פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15/10/2018	יהודה פייגין	15/10/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב חלקית	15/10/2018	יהודה פייגין	15/10/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	23/10/2018	אלי גיאן	22/10/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה

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
	פרטי			שי-עם כראל החזקות בע"מ	אילת	חטיבת גולני	3			avi@carel.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שי-עם כראל החזקות בע"מ	אילת	חטיבת גולני	3			avi@carel.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	02-5456158		
חוכר				שי-עם כראל החזקות בע"מ	אילת	חטיבת גולני	3			avi@carel.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהודה פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		DOV@FEIG INARCH.CO .IL
	יועץ תחבורה	אלי גיאן	35830	לנדיוז בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	28	03-5615155		LANDUSE@ bezeqint.net
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	האלמוגים	68	08-6323122		medidoteilat @gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הקמת מתחם למלונאות למסחר ולמגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שתי קומות מעבר לשבע הקומות המאושרות למגורים בתא שטח 801 והגבהת גובה הבינוי ל- 36.35 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (גובה אבסולוטי 58.5 + מ'), לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. תוספת גובה למבנה המלונאות בתא שטח 901 עד לגובה 22.1 מ' מעל הכניסה הקובעת (גובה אבסולוטי 39.6 + מ') לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי צורת הדירוג של המבנים בתאי שטח 801 ו- 901, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
4. תוספת 24 יחידות מגורים בתא שטח 801 לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
5. תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים לחניון למסחר בהיקף של 900 מ"ר בתא שטח 801, לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק.
6. תוספת שטחי שירות תת-קרקעיים לחניון בהיקף של 2,130 מ"ר בתא שטח 901, לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק.
7. תוספת שטחים עיקריים עליים למלונאות בהיקף של 500 מ"ר בתא שטח 901, לפי סעיף 62א(א)(16)(1) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	801	זיקת הנאה	מגורים	801
מסחר ותיירות	901	זיקת הנאה	מסחר ותיירות	901
		חזית מסחרית	מגורים	801
		להריסה	מסחר ותיירות	901

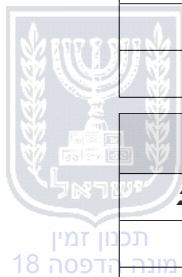
תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
53.23	8,031	מגורים(עם חזית מסחרית)
46.77	7,056	מסחר ותיירות
100	15,087	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
53.23	8,031.42	מגורים
46.77	7,055.75	מסחר ותיירות
100	15,087.18	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	א. דירות מגורים. ב. חזית מסחרית בעלת אופי תיירותי הכולל מזון מהיר, בתי קפה, גלריות לאמנות, חנויות שונות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. לא יותר ניוד זכויות ממגורים למסחר. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה נכרת. ב. חומרי הגמר יהיו עמידים, בשילוב אבן וזכוכית בכ-50% משטח החזיתות, וטיח קשיח ביתר שטחן. ג. דירוג המבנים יהיה בהתאם לתכנית הבינוי ד. הנחיות משרד הבריאות: תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין, משולבים באדריכלות הבניין ולא על-גבי חזיתות. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. ה. מפלסי ה-0.00 של הבניינים יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
4.2	מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	א. מלון עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות שיהיו תקפים לעת מתן היתר בניה. ב. מסחר בעל אופי תיירותי הכולל מסעדות, מזון מהיר, בתי קפה, גלריות לאמנות, חנויות שונות.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. לא יותר ניוד זכויות מתיירות למסחר. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה נכרת. ב. ניתן יהיה להקים שני בתי מלון אשר יוכלו לפעול בניהול אחד או בנפרד. ג. כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית. ד. חומרי הגמר יהיו עמידים, בשילוב אבן וזכוכית בכ-50% משטח החזיתות, וטיח קשיח ביתר שטחן. ה. דירוג המבנה יהיה בהתאם לתכנית הבינוי. ו. מפלסי ה-0.00 של הבניינים יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2304 (8)	(7)	(7)	(6)	2	9	(5) 36.35	(4) 232	100	(3) 5900		(2) 1957	(1) 11600	8031	801	מגורים	מגורים	
	(7)	(7)	(6)	2	2	(5) 36.35		100	(11) 1800		(10) 50	(9) 515	8031	801	מסחר	מגורים	
1680	(17)	(7)	(17)	2	4	(16) 22.1	140	100	(15) 670	(14) 1260	(13) 1213	(12) 6100	7056	901	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר ותיירות	
	(17)	(7)	(17)	2	0	(16) 22.1		100	250	(18) 1305			7056	901	מסחר	מסחר ותיירות	
	(17)	(7)	(17)	2	0	(16) 22.1		100	(19) 4610				7056	901	חניון	מסחר ותיירות	

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:

א. מותרות קולונדות ברוחב של עד 4 מ' עם זכות מעבר לציבור ומצללות.

ב. במסגרת הקלה שאושרה בוועדת משנה 2018008 בתאריך 8/8/2018 (להלן "ההקלה") הורחבה הקולונדה בחזית דרך הערבה ל 8 מ'.

ג. ניתן להעביר שטחים עקריים ושטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במסגרת הקלה הוספו זכויות בניה בשיעור 20% משטח הבניה למגורים (14,850 מ"ר) המהווים 2,970 מ"ר ותוספת זכויות בניה בשיעור 20% למרפסות (1,920 מ"ר) המהווים 384 מ"ר, והכל לפי סעיף 151(ב3) לחוק.

בנוסף, במסגרת הקלה הותר להעביר זכויות בניה באותו ייעוד קרקע למגורים משטח עיקרי למסחר לשטח עיקרי למגורים בשטח של 250 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

(2) במסגרת הקלה הוספו שטחי שירות בהיקף 5% משטח המגרש (8,031 מ"ר) שהם 401.5 מ"ר מעל הכניסה הקובעת בשל ביצוע התאמות נגישות לפי סעיף 151(ב1) לחוק. בנוסף, במסגרת הקלה הועברו שטחי שירות ממסחר לשטח שירות למגורים בשטח של 85 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

(3) שטחים לחניון. במסגרת הקלה הותר להעביר שטחי שירות לחניון למסחר אל שטח שירות לחניון למגורים בשטח של 900 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(4) במסגרת הקלה הוספו זכויות ל 48 יח"ד שהם תוספת 30% מעבר ל- 160 יח"ד המותרות, וזאת לפי תקנה 2(א)(9) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ובתכנית זו מתווספות 24 יח"ד נוספות.

(5) 58.5+ מ' גובה אבסולוטי. כולל כרכובים ומעקות, כיפות תאורה, מתקני אנרגיה סולארית, חדרי מעליות ויציאה לגג וכו' בתנאי שיהיו מרוכזים ולא יתבטאו בשטח קומה שלמה, בעיצוב אדריכלי בתאום

עם מהנדס העיר.

(6) כמסומן בתשריט. במסגרת הקלה שונה קו בניין מזרחי תת קרקעי ללא פגיעה בזיקת ההנאה במפלס הקרקע כאמור בסעיף 6.2 להלן, באופן שקו הבניין יהיה 0 מ' במקום 5, וזאת לפי תקנה 4(א)(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

(7) כמסומן בתשריט.

(8) במסגרת הקלה הוספו זכויות בניה בשיעור 20% משטח הבניה למגורים (14,850 מ"ר) המהווים 2,970 מ"ר ותוספת זכויות בניה בשיעור 20% למרפסות (1,920 מ"ר) המהווים 384 מ"ר, והכל לפי סעיף 151(ב3) לחוק.

(9) במסגרת הקלה הותר להעביר זכויות בניה באותו ייעוד קרקע למגורים משטח עיקרי למסחר לשטח עיקרי למגורים בשטח של 250 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

(10) במסגרת הקלה הותר להעביר שטחי שירות ממסחר לשטח שרות למגורים בשטח של 85 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

(11) שטחים לחניון. במסגרת הקלה הותר להעביר שטחי שירות לחניון למסחר אל שטח שירות לחניון למגורים בשטח של 900 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת, וזאת בשל אילוץ שנבע ממחסור בשטחי שירות לחניון למגורים. במסגרת תכנית זו מתווספים 900 מ"ר כדי להשלים את הצורך בשטחי שירות לחניון למסחר.

(12) במסגרת הקלה הותר להעביר זכויות בניה משטח עיקרי לתיירות בהיקף של 315 מ"ר ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיה, וזאת בשל אילוץ שנבע ממחסור בשטחי מלונאות עיקריים תת-קרקעיים. במסגרת תכנית זו התווספו 500 מ"ר כדי להשלים את הצורך בשטחי מלונאות עיקריים עיליים.

(13) במסגרת הקלה הוספו שטחי שירות בהיקף של 5% משטח המגרש (7,056 מ"ר) שהם 352.8 מ"ר מעל הכניסה הקובעת בשל ביצוע התאמות נגישות לפי סעיף 151(ב1) לחוק.

(14) במסגרת הקלה הותר להעביר זכויות בניה משטח עיקרי לתיירות בהיקף של 315 מ"ר ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיה.

(15) במסגרת הקלה הותר להעביר זכויות בניה משטח עיקרי למסחר לשטח שירות לתיירות בהיקף של 120 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובמסגרת הליך הרישוי הותר להעביר זכויות משטח שירות לחניון לשטח שירות כללי בהיקף של 200 מ"ר, לפי תקנה 10 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, וזאת בשל אילוץ שנבע ממחסור בשטחי שירות תת-קרקעיים למלונאות.

(16) 39.6+ מ' גובה אבסולוטי. כולל כרכובים ומעקות, כיפות תאורה, מתקני אנרגיה סולארית, חדרי מעליות ויציאה לגג וכו' בתנאי שיהיו מרוכזים ולא יתבטאו בשטח קומה שלמה, בעיצוב אדריכלי בתאום עם מהנדס העיר.

(17) כמסומן בתשריט. במסגרת הקלה שונו קוי בניין מערבי תת קרקעי וצפוני תת קרקעי ללא פגיעה בזיקת ההנאה כאמור בסעיף 6.2 להלן באופן שקו הבניין הוא 0 מ' וזאת לפי תקנה 4(א)(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

(18) במסגרת הקלה הותר להעביר זכויות בניה משטח עיקרי למסחר לשטח שירות לתיירות בהיקף של 120 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(19) במסגרת הליך הרישוי הותר להעביר זכויות משטח שירות לחניון לשטח שירות כללי בהיקף של 200 מ"ר, לפי תקנה 10 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, וזאת בשל אילוץ שנבע ממחסור בשטחי שירות תת-קרקעיים למלונאות. במסגרת תכנית זו מתווספים 2130 מ"ר כדי להשלים את הצורך בשטחי שירות תת-קרקעיים לחניון.



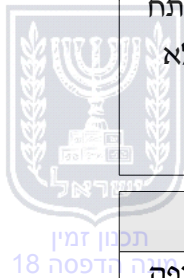
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 סביבה ונוף</p> <p>תנאי למתן היתר לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום תאי השטח עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. עבור שטחי המסחר יוקצו חניות בתוך תאי השטח ולאורך הדרך המשולבת עפ"י תקן החניה המאושר במועד הוצאת היתרי הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית פיתוח המבנן באישור הועדה המקומית. התכנית תכלול את הדרכים המשולבות ואת חלקי תאי השטח עם זיקת הנאה לציבור.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש. ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קיום הוראות איכות הסביבה וכיבוי אש. ג. לא יותרו שימושים המהווים מטרדים סביבתיים ומזהמים על פי חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה ואגף רישוי עסקים. ד. היתר בנייה למסחר ותיירות יינתן לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות. ה. בקשה להיתר בנייה ראשון למלון תכלול לפחות 70 יח' מלונאיות. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת. ו. אי מיצוי זכויות הבניה למלונאות לא יאפשר מתן טופס 4 למגורים. ז. שטחי המסחר בכל תא שטח ייבנו כיחידה אחת בד בבד עם הקמת שאר השימושים הקבועים בתכנית, ולא ייבנו בנפרד.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 זיקת הנאה</p> <p>א. בתאי שטח מס 801 ו- 901 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/ או כלי רכב כמסומן בתשריט. ב. כמו כן תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל בשטח הקולונדה בחזית המסחרית לכוון רח' חטיבת גולני. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>מערכות תשתית בתוך שטח התכנית תהיינה תת קרקעיות. תכניות מיקלוט, חשמל, תקשורת, מים, ניקוז, ביוב, סילוק אשפה יוגשו לאישור הגורמים המוסמכים ויאושרו לביצוע עי מח מהנדס העיר.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה לכבישים, פינוי והקמת תשתיות יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה (לרבות ת"ט ותחט"פ): מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. תותר הקמת תחנות זמניות במתכונת עילית או על עמודים לצרכי בינוי והקמה זמניים ועפי</p>	<p>6.7</p>



	חשמל	6.7																																							
	<p>אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. קווי וכבלי חשמל אשר אושרו כדין ערב מתן תוקף לתוכנית זו לא יהפכו לחורגים או בלתי חוקיים בשל אישורה.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר לבניה ואו לשימוש ואו לביצוע עבודות, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מרחק מהתיל הקיצוני /מהכבל(מ')</th> <th>מציר הקו(מ')</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0</td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0</td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד)</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>-</td> <td>תיל מבודד צמוד למבנה</td> </tr> <tr> <td>5.0</td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0</td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>20.0</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 161 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>35.0</td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5</td> <td>-</td> <td>כבלי חשמל מתך נמוך</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>-</td> <td>כבלי חשמל מתך גבוה</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאם עם ח"ח</td> </tr> <tr> <td>1.0</td> <td>-</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3.0</td> <td>-</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מהתיל הקיצוני /מהכבל(מ')	מציר הקו(מ')		3.0	-	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	2.0	-	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד)	3.0	-	תיל מבודד צמוד למבנה	5.0	-	קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו - תיל חשוף או מצופה	2.0	-	קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	-	20.0	קו חשמל מתח עליון 110 161 ק"ו	-	35.0	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	0.5	-	כבלי חשמל מתך נמוך	3.0	-	כבלי חשמל מתך גבוה	-	-	כבלי חשמל מתח עליון בתיאם עם ח"ח	1.0	-	ארון רשת	3.0	-	שנאי על עמוד	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה מילוי או בניה יבדוק המבצע עם ח"ח - את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ מ מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
מרחק מהתיל הקיצוני /מהכבל(מ')	מציר הקו(מ')																																								
3.0	-	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף																																							
2.0	-	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד)																																							
3.0	-	תיל מבודד צמוד למבנה																																							
5.0	-	קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו - תיל חשוף או מצופה																																							
2.0	-	קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)																																							
-	20.0	קו חשמל מתח עליון 110 161 ק"ו																																							
-	35.0	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו																																							
0.5	-	כבלי חשמל מתך נמוך																																							
3.0	-	כבלי חשמל מתך גבוה																																							
-	-	כבלי חשמל מתח עליון בתיאם עם ח"ח																																							
1.0	-	ארון רשת																																							
3.0	-	שנאי על עמוד																																							
	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>																																							
	<p>א. תנאי להיתר בניה להקמת מבנים ומתקני עזר בתחום התכנית הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית ועמידה בהנחיות לסימון ולתאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתחומי התכנית הינו עמידה בהוראות סעיף ה הפרק ו בתמא 15 לעניין הוראות תכנון, בניה ופיתוח במרמ 1 :</p> <p>1) תכנית המייעדת שטחים לשימושי קרקע מקבוצה א ומקבוצה ב(א) תאושר כשהיא כוללת הוראות לבניה אקוסטית.</p>																																								



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>2) ניתן להתיר בניה לשימושי קרקע מקבוצה א ומקבוצה ב(א) בתנאי שתבוצע כבניה אקוסטית (בניה על פי דרישת התדריך האקוסטי).</p> <p>ג. גובה מכשול דקיק (תורן, אנטנה וכד) בתחום התכנית יהיה נמוך ב 15 מ מהגובה המפורט עפי מגבלות רתא.</p> <p>ד. הוראות בטיחות טיסה בתחום התכנית חלות כל עוד שדה התעופה עש י. הויזמן באילת פועל במיקומו הנוכחי.</p>
6.9	פסולת בניין
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.</p>
6.10	סקר סייסמי
	<p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להכין סקר תגובת אתר בהתאם לדרישת תי 413, לאור העובדה כי שטח התכנית נמצא באזור המוגדר בתי 413 כאתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאד בבסיס וכן כאתר עם חשד להגברה חריגה באגנים גיאולוגיים עמוקים.</p> <p>ב. יש ללוות את החפירות ליסודות ולפיתוח תאי השטח בדוח של גיאולוג הנדסי שיבדוק את דפנות החפירות במטרה לבחון אם התגלו בהם העתקים שלא נחשפו בפני השטח. ככל שיתגלו העתקים, יש לבחון את המשמעויות על התכנון.</p> <p>ג. חפירה לפיתוח תאי השטח יש לבצע על פי הנחיות הנדסיות הלוקחות בחשבון בין השאר את היציבות בהתאם לשתיית וכן בהתאם לנתונים הסיסמיים כולל הסיכון להגברת התנודות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מקביל של רכיבי התכנית	<p>א. המבנה המלונאי יבנה לפי או בהינף אחד עם מבנה המגורים</p> <p>ב. לא ינתן טופס 4 למבנה המגורים לפני שיינתן טופס 4 למבנה המלונאי.</p>

7.2 מימוש התכנית

<p>א. מועד משוער לביצועה של התכנית, 7 שנים מיום תחילתה.</p> <p>ב. בחלוף 7 שנים תובא התכנית לדיון מחודש בוועדה המקומית.</p>
--