

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0584409

**הוספת שימוש ושינוי יעוד משצ"פ לדרך-רח' ששת הימים-אילת**



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אילת  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/07/2020

להפקיד את התכנית

15/02/2021

יו"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

ברחוב ששת הימים הגובל באיזור התעשייה הצפוני באילת קיים שטח ציבורי פתוח. תכנית זו מבקשת לאשר בדיעבד שינוי משטח ציבורי פתוח לדרך שנסללה ומחברת בין דרך מאושרת באזור התעשייה לרחוב ששת הימים, ולהוסיף שימוש לחניה בחלק מהשטח הציבורי הפתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שימוש ושינוי יעוד משצ"פ לדרך-רח' ששת הימים-  
אילת

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0584409

שטח התכנית 6.928 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	195972
קואורדינאטה Y	386974

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת מדרום מערב לצומת המפגש בין דרך הערבה לרחוב ששת הימים בחלקו הצפוני של אזור התעשייה, ובסמוך לקצה המסלול הצפוני של שדה התעופה שבוטל.

**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	שד ששת הימים		

שכונה

נמל חופשי אילת-אזור תעשיות טכנולוגיות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40069	מוסדר	חלק		9991

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/1983	1043	2893	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 02 / 101. הוראות תכנית 2 / 02 / 101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 / 02 / 2
17/07/2017	7663	7545	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 02 / 101 / 24 ממשיכות לחול.	שינוי	24 / 101 / 02 / 2
28/01/2014	3451	6744	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 02 / 240. הוראות תכנית 2 / 02 / 240 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	240 / 02 / 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			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	08: 13 27/12/2020	ציון פוסטי	07/03/2019	1	1: 250	מנחה	דרכים וחניות
לא	מיקום עצים בוגרים בתחום התכנית	11: 35 29/09/2020	אלון בן נתן	25/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	רשימת עצים בוגרים בתחום התכנית	11: 09 29/09/2020	אלון בן נתן	25/09/2020	4	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	19: 21 01/09/2020	גיא ארבל	01/09/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אילת	אילת	חטיבת (הנגב 1)		08-6367018	08-6367023	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סיטי סנטר ת.ד. 14 אילת 88100.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אילת	אילת	(1)		08-6367018	08-6367023	

(1) כתובת: סיטי סנטר ת.ד. 14, אילת 88100.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	גיא ארבל	119251	אורן מ.א.ז. אדריכלים	חיפה	מרכוס ברוך	9	04-8244861		office@orena rchitects.com
מהנדס	יועץ תחבורה	ציון פוסטי	25038	ארצי הנדסה	אזור	העליה השניה	43	03-9504351	03-6227876	arzi.eng@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030	077-3205031	alonmoded@ gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

א. שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל"דרך" עבור כביש שנסלל המחבר בין אזור התעשייה לבין רחוב ששת הימים.

ב. הוספת שימוש לחניה בתחום השטח הציבורי הפתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימוש לחניה בשטח ציבורי פתוח ושינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	102,101
דרך מוצעת	201

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	102,101
תחום השפעה	דרך מוצעת	201
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	102,101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	6,928	100
סה"כ	6,928	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	332.98	4.81
שטח ציבורי פתוח	6,594.86	95.19
סה"כ	6,927.84	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לשבילים ונטיעות לגינון, שבילי אופניים, מערכות ניקוז, מתקני הצללה, ריהוט גן, מתקני משחקים, ומערכות תשתית עיליות ו/או תת קרקעיות (לא כולל טרנספורמטור). יותר שימוש לחניה ציבורית על שטח שלא יעלה על 50% בתא שטח 101 בלבד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. לא יותר פיתוח שצ"פ עד שתוגש תכנית פיתוח כוללת לכל תא שטח בשלמותו, אשר הוכנה ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י מהנדס העיר אילת.</p> <p>2. התכנית תכלול:</p> <p>פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, פירוט חומרי הגמר, עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ הצורך, פירוט והנחיות לגבי מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, חניה והסדרי תנועה, ריצופים, פילרים, גידור, מיקום אשפה ומיחזור, גינון ונטיעות, שימור מי נגר והשהייתם בשטחי גינון.</p> <p>3. פיתוח השטח ותכנון החניה יהיה ביחס של 50% לחניה לכל היותר, ו 50% לשצ"פ בתא שטח 101 בלבד.</p> <p>בתא שטח 101 תותר החניה בשטח עד 50% מגודל תא השטח.</p> <p>4. תותר תנועת כלי רכב לחניה ולמגרשים הגובלים בתכנית עפ"י תכנית תנועה וחניה שתאושר ע"י מהנדס העיר אילת.</p> <p>5. ניתן להצליל את החניות בהתאם להוראות תכנית 240/02/2 וכן ניתן להתקין פנלים סולריים על גבי אלמנט ההצללה.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>דרכים</b></p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:</p> <p>א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר אילת.</p> <p>ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכלל: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקותם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מהנדס העיר אילת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3
		1		50				(1)		

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל 1.0 דונם.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה הינן להצללה בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**



<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בניה ינתנו על סמך תכנית זו לאחר אישורה.                  2. חשמל: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים, וכן כל המפורט בפרק 6.4 להלן.                  3. מים: אישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי.                  4. ביוב: אישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. לפני התחלת תכנון החניון על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים המקומי (עין נטפים אילת בע"מ) ומחלקת הניקוז בעיריית אילת לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.                  ב. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.                  ג. אספקת מים:                  1. מקור אספקת המים יקבע ע"י תאגיד המים המקומי בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם התאגיד.                  2. לפני התחלת התכנון בשטח בו עובר צינור ביוב ציבורי, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד המים המקומי לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.                  כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תוכניות מאושרות ע"י תאגיד המים המקומי.                  3. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים המקומי ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.                  ד. ביוב:                  לא ינתן אישור לשימוש בחניה לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים המקומי שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>גודל תכסית הקרקע הפנויה מבניה, שבילים ומשטחים מרוצפים תהיה לפחות 20% מהשטח לצורך החדרת מי נגר.                  תהיה הפרדה בין מערכות הניקוז והביוב.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.                  אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.                  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.                  אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.4	חשמל
	<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות מונה הדפסה 16 תכנון זמין</p> <p>התכנון והבניה-בקשות להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>2. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p> <p>4. באם נדרש, יותר להקים את תחנת הטרנספורמציה בגבולות המגרש (בקו בנין 0) ובמפלסי החניונים התת קרקעיים.</p> <p>5. תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתרשם עליה זכות מעבר.</p> <p>6. מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור של היחידה האיזורית לאיכות הסביבה ורשות כיבוי ארצית.</p> <p>7. תותר הקמת מבנה תחנת הטרנספורמציה כחלק מפיתוח הקירות התומכים.</p>

6.5	תחזוקה
	<p>תחזוקת החניון והשטח הציבורי יהיה ע"י משרד מהנדס העיר אילת.</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>2. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>

## 7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	<p>20 שנים מאישור התכנית</p>