

6-4137

לשכת התכנון הכחוזית  
 משרד הפנים-מהוז הדרום  
 19. 11. 2003  
 נתקבל

בניין עיריית אילת

**דף הסבר**

התכנית מסדירה את הצורך לבנית בנין עיריית אילת, על המגרש מס' 11. על פי

החלטת שר הפנים מתאריך 14.07.96, במגרש המיועד לבנין עירייה ניתן לשלב

פונקציות מסחריות עם הייעוד העיקרי שהוא בנין עירייה.

התכנית פועלת על פי החלטה זו.

משרד הפנים - מחוז הדרום  
 תיק תכנון: 82/1011-2/12  
 15/9/03  
 הודעה על אישור התכנית מס' 526/1

הודעה על אישור התכנית מס' 526/1  
 כודסמה בילקוט הפרסומים מס' 57/1  
 ביזם

24(6)99 (א)6(99)

מרחב תכנון מקומי - אילת

תכנית מתאר מס' 82/101/02/2  
שינוי לתכנית מתאר מס' 49/101/02/2

חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

-הוראות התכנית-

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - כחוז הדרום

19.11.2003

נתקבל

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : רח' גן בנימין אילת
- גוש : 40004 (לא מוסדר)
- שטח התכנית : 7660 מ"ר
- המגיש : עיריית אילת ( ת.ד. 14 אילת 88100 טל : 6367111-08 )
- המתכנן : שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616)  
( שדי שז"ר 21 , בית נועם באר - שבע 6270689-08 )
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- תאריך : 10.02.97
- עדכון : 10.08.97
- עדכון : 22.12.97
- עדכון : 22.06.99
- עדכון : 16.09.99
- עדכון : 25.11.99
- עדכון : 27.03.01
- עדכון : 19.07.01
- עדכון : 20.03.02
- עדכון : 27.05.02

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - כחוזי תדרום

19. 11. 2003

ג ת ק ב ל

### 1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 82/101/02/2, שינוי לתכנית מתאר מס' 49/101/02/2, בנין עיריית אילת.

### 2. מטרת התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנין עיריית אילת במסגרת שטח לבנייני ציבור ע"י שינויים בהנחיות זכויות ומגבלות בניה.  
ב. הפיכת חלק ממגרש 11 לפארק מרכזי שצ"פ מיוחד (מגרש מס' 1).

### 3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 49/101/02/2 למעט ההוראות המופיעות התכנית זו בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

### 4. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :
- א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).  
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500 (להלן נספח א').  
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:250 (להלן נספח ב').

### 5. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

### 6. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

### 7. תכליות ושימושים

#### א. שטח לבנייני ציבור - מגרש מס' 11

ישמש להקמת משרדי עירייה, ממשלה וכד'.  
כמו כן תותר הקמת שטחי מסחר בלתי סחירים אשר ישמשו כשירותים נלווים למשרדים כאמור לעיל כגון: מזנון / מסעדה, שירותי אשנב וכו'.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 19.11.2003  
 נתקבל

**ב. פארק מרכזי שצ"פ מיוחד - מגרש מס' 1**

ישמש כחלק מהפארק הצמוד על פי ת.מ. מס' 49/101/02/2. במסגרת זו תותר הקמת מזנון. כן יותרו שבילים, רחבות מרוצפות, מעברים, מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, תקשורת. תותר הצבת צוברי גז, צנרת גז, השקיה הכל תת קרקעי.

ג. **דרכים** - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות, מעבר הולכי רגל וכלי רכב.

8. **חניה** - החניה תתוכנן בתחומי המגרש ועל פי תקן חניה של תכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

**9. הנחיות כלליות לתשתיות**

**כללי** - כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסכמות.

**9.1. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- אין לבנות בניינים בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל מחוז הדרום.
- 9.2. ניקוז המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- 9.3. ביוב- כל המבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 9.4. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

**10. תנאים להוצאת היתרי בניה**

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית פיתוח לרבות הסדרי תנועה והסדרי חניה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה היינו אישור תוכניות הסדרי תנועה וחניה על ידי רשויות התמרור המוסמכות כולל הגשת תכנית מפורטת להרחבת רח' בנימין ל 16 מ' לכל אורכו ותנאי לאכלוס היינו ביצוע התכניות המאושרות.
- ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר תאום עם מינהל התעופה האזרחית.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מתוז הדרום

19.11.2003

נתקל

### 11. בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שי"ת אילת.  
הגובה המירבי המותר לבניה לא יעלה על הגובה שנקבע בתכנית זו.

### 12. א. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיים

ייעוד	מגרש מס'	שטח מזערי במ"ר	גובה ואו מס' קומות מירביים	אחוזי בניה מירביים ב- %		
				שטח עיקרי	שטחי שרות	סה"כ עיקרי שרות + שרות
שטח לבנייני ציבור	11	5,790	עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	55	25 כללי 80 חניה	160
					סה"כ 105	
קוי בנין מירביים						
				ק' צ' א'		

### 12. ב. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב מוצע

ייעוד	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות	אחוזי בניה מירביים ב- % למגרש				תכסי ת מירבי	גובה מירבי	קוי בנין		
				שטח עיקרי		שטח שרות				סה"כ עיקר שרות + שרות	ק' צ' א'	
				מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת					
שטח לבנייני ציבור	11 א	5,370	6 קומות + קומת מתקנים הנדסיים מעל מפלס הכניסה הקובעת +3 מתחת למפלס הכניסה הקובעת	110	15	45	270 לחניה 20 ליתר השימושי	90	25 מ' מעל מפלס כניסה - + 0.00	מעל כניסה קובעת לבנין לפי המסומן בתשריט מתחת לכניסה הקובעת 0 לכל הכוונים.		
פארק מרכזי שצ"פ מיוחד	1	180	1	46	-	-	-	46	-	לפי המסומן בתשריט		

- הערה : 1. בשטח לבנייני ציבור יהיו שטחים מסחריים נלווים כאמור בסעיף 7. א. לעיל ויחושבו במניין השטחים המצוינים בטבלה.  
2. במגרש מס' 1 לא תותר בניה נוספת לקיים  
3. מפלס הכניסה הקובעת לא יעבור את ה +44.00 מעל פני הים. כל סטייה ממפלס זה תחייב רשות שדות התעופה.

13. שלבי ביצוע מועד לביצוע תכנית זו היינו 10 שנים מיום אישורה כחוק.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מתחם הדרום  
 19.11.2003  
 נתקבל

שרשנסקי-מדש אדריכלים בע"מ  
 שד' שז"ר 21 באר-שבע 84894  
 טלפקס 6272427, 07-6270689

חתימת המתכנן

מנהל מקרקעי ישראל  
 פאני שפורסקי  
 מנהלת מחוז הדרום

חתימת בעל הקרקע  
 28.11.03

חתימת היוזם