

העתק משרדי

ל שם מוסד / מוסד
מס' תעודת זהות / מס' תעודת זהות
26 07. 2005
מחלקת

מחוז הדרום

מס' תעודת זהות / מס' תעודת זהות
30/105/03/2
30/5/05

מרחב תכנון מקומי אילת
תכנית מפורטת מס' 30/105/03/2

שינוי לתכנית מס' 24/101/02/2, 4/18/2 (105/03/2) ו 2/105/03/2

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

- הוראות התוכנית -

הודעה על אישור תכנית מס' 30/105/03/2
כרסמה בילקוט הבורסאים מס' 5441
מיום 23/9/05

- מחוז: הדרום
- נפה: באר שבע
- מקום: אזור תעשייה ישן אילת, תחום בין רחוב השרטט, רחוב המוצר, רחוב הסתת, רחוב האומן ורח' הרתך פינת רח' הבורסקאי.
- גושים חלקות: גוש 40069 (לא מוסדר), גוש 40029 חלקות 13,51,52 ח. חלקות 68,77
- שטח התכנית: 74.086 דונם
- בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל ועיריית אילת (בחלקות 51 ו 52 קיים חוזה חכירה לסופריוור כבלים בע"מ).
- מגיש התכנית: סופריוור כבלים בע"מ - מג' הקריון מג' 2, ק. ביאליק טל. 8466222-04
- עורך התכנית: שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רס מרש מס' רישוי 39616)
- שד' שזר 21 ב"ש 84894 טל. 6270689-08 פקס. 6209126-08
- תאריך: 11.11.04

לשירותי תכנון אדריכלים
משרד תכנון אדריכלים ופינוק
26.07.2005
בתחום

התכנון והפינוק

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' 24/101/02/2, 4/18/2 (105/03/2) ו- 2/105/03/2 בתחום גבולות תכנית זו.

6. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר אילת, שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

7. תכליות ושימושים

א. שטח למסחר :

אזור זה ישמש להקמת מרכז מסחרי ומבני אחסנה. באזור זה יותרו השימושים הבאים: תותר הקמת מבנים למסחר, שירותים ואחסנה כגון: מחסני מכר ושירותי אוכל ומזון, ביגוד או כל חנות אחרת. כן תותר הקמת אולמות תצוגה, שירותי רכב ומשרדים המשרתים התכליות הנ"ל.

ב. דרכים:

ישמשו לתנועת רכב, הולכי רגל, מדרכות ותשתיות תת ועל קרקעיות.

ג. אזור תעשייה ומלאכה :

השימושים המותרים: בתי מלאכה ושטחי מלאכה, בתי חרושת וחצרותיהם, בנינים ושטחי החסנה, בניני עסק ומשרדים, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים. חומרים מסוכנים: יאסרו שימושים המאחסנים, משווקים או מייצרים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים - 1993.

ד. אזור משולב מסחר ומלאכה:

אזור זה ישמש להקמת מבנה מסחר ומלאכה לפי סעיפים א' ו ג' להעיל ובתנאי עמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. המבנים יתוכננו באפן שתהיה הפרדה פיזית מלאה בין השימושים למסחר ובין השימושים למלאכה.

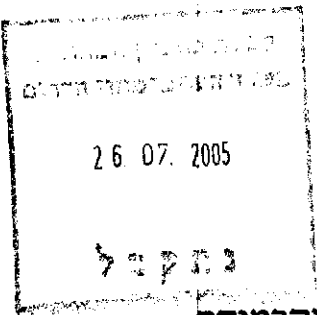
ישמש לגינון, פיתוח נופי ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.

ו. זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה:

תובטח זכות מעבר הדדי לציבור הולכי רגל וכלי רכב בין מגרש 1 ו 2 כמסומן בתשריט.
זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רשום זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.

8. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה, אישור תכניות תנועה ע"י רשות תמרור מרכזית ותנאי לאכלוס ביצוען בפועל.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מנהל תעופה אזרחית.
- ד. פינוי פסולת בניין – בבקשה להיתר הבניה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הריסת המבנים המסומנים לכך בתשריט.
- ו. עמידות מבנים בפני סיכונים ססמים לרבות עמידתם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו, שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. לערכים הנדרשים לחישובים בתקן יש להוסיף הממצאים כאמור בסעיף 8 ח' להלן.
- ז. תכנון המבנים לעמידה בפני סיכונים ססמים יהיה בהתאם ובכפוף לאמור בנספח "סקר להערכת תגובת אתר וסיכוני רעידות אדמה במתחם BIG אילת" ו"סקר רפלקציה ורפרקציה סייסמית באזור מתחם BIG, אילת" שהוכנו וצורפו כמסמך נלווה לתכנית זו.
- ח. לכל בקשה להיתר בניה למבנה, יצרף מגיש הבקשה דו"ח מפורט חתום בידי יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנה, בהתבסס על מקדמי ההגברה של תאוצת הקרקע בשטח נשוא הבקשה כפי שיקבע בבדיקה ישירה באתר, וזאת כהשלמה לתקן ישראלי ת"י 413. ככל שבוצעה בדיקה ישירה באתרים סמוכים הזחים מבחינה גיאולוגית למקרקעין נשוא הבקשה, יערוך היועץ את הדו"ח המפורט בשים לב לתוצאות הבדיקות הנ"ל.
- ט. כתנאי להיתר בניה תוגש חקירה מפורטת של שברים שאותרו באתר בסיוע תעלת בדיקה או באמצעים אחרים שיקבעו ע"י יועץ מומחה לנושא. החקירה תפרט את משמעויות השבירה וקבילות המבנה לגביה.



ת.ג.מ.ק. - שרד

9. עיצוב ארכיטקטוני

- א. חומרי הגמר יהיו פח, קירות טרומים מבטון צבוע, זכוכית, אבן נסורה, שיש וקרמיקה. כמו כן, יותר שימוש בטיח בחלק מהחזית באישור מהנדס העיר.
- ב. מערכות חימום וקירור - מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה.
- ג. שילוט - בכל בקשה להיתר בניה יצוין מיקום התקנת השילוט וגדלו. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד בעיצוב חזיתות הבניין בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

10. בטיחות בטיסה.

על תחום התכנית חלות הגבלות גובה חנובעות מקיומו של שדה תעופה באילת. הגובה המרבי המותר לבניה מתקבל ממישור המחבר את קווי הגובה המסומנים בנספח הבינוי ופיתוח המנחה והמחייב להגבלת גובה הבניה, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

11. א. זכויות ומגבלות בניה מצב קיים

ע"פ תקנית 105/03/2

מגרש מסי' 38 - אזור תעשייה ומלאכה בשטח 24.288 דונם (מדוד גרפית) מגרשים למבנים סטנדרטים: 65% בכל קומה, 15% משטח החצר למבני עזר וסככות. מגרשים לתעשייה: 50% בכל קומה, 25% משטח החצר למבני עזר וסככות. מגבלות גובה - תעשייה ומלאכה 2 קומות ולא יותר מ 15 מ'.

ע"פ תקנית 101/02/2

קווי בניין מנמליים במ'			גובה מקסימלי של בית ב מ' (2)	מספר מקסימלי של קומות	שטח הרצפה הכלל הקומות האחוזים	אחוזי הבניה משטח המגרש	שטח מגרש מינמלי (במ"ר)	ייעוד
אחורית	צדדית	חזית ראשית						
(3) 5	(3) 4	(3) 6	(2) 8.0	1	50% (1)	50%	500	תעשייה זעירה ומלאכה

הערות

1. מותרת בנית קומה נפרדת למשרד הקשור לתעשייה במקום ובתנאי שלא יעלה על הגובה המקסימלי המותר.
2. הגובה המקסימלי של המבנים יהיה לפי המגבלות הביטחוניות.
3. מותר לבנות סככות עד קו אפס, בתנאי שימולאו דרישות רשות הכבאות.

לשכת הרישום והמסלול
משרד התכנון והבנייה
26.07.2005
2776

ע"פ תכנית 2/105/03/2

קווי בניין על ותת קרק' ונת	גובה ומס' קומות מרבי (2)	היקפי בניה מרביים במגרש ב %		שטח מגרש (במ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
		ש. בנייני עזר	ש. בנין בקומה			
קדמי - 5 צדדי - 0 או 3 אחורי - 2	2 או 14 מ'	25%	50%	28,120	29 א'	תעשייה

ע"פ תכנית 24/101/02/2

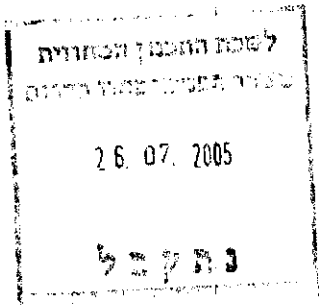
מגרש מס' 36 – שטח לבנייני ציבור ומסחר – השטח משמש לחניה למגרש 17 וללא זכויות בניה.
שטח המגרש 1.7 דונם
מגרש מס' 38 – שטח לחניה ציבורית – השטח משמש לחניה ציבורית וללא זכויות בניה.
שטח המגרש 5.3 דונם.

11. ב. טבלת זכויות הנחיות ומגבלות בניה מצב מוצע

קווי בניין על ותת קרק' (3)	מס' קומות וגובה מרבי (2)	היקפי בניה מרביים במגרש ב מ"ר						שטח מגרש (במ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
		תכסית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת			
כמ"ב	2	11,500	12,500	400	1100	-	11,000	30,345	1	אזור מסחרי
כמ"ב	קומות + מרתף טכני	10,500	16,720	-	3,130	-	13,590	20,906	2	אזור תעשייה ומלאכה
כמ"ב		1100	1260	25 מ"ר לשרותים טכניים	75 מ"ר למסחר 60+ מ"ר למלאכה	-	600 מ"ר למסחר 500+ מ"ר למלאכה	2,204	A 38	אזור משולב מסחר ומלאכה
כמ"ב		1100	1260	25 מ"ר לשרותים טכניים	75 מ"ר למסחר 60+ מ"ר למלאכה	-	600 מ"ר למסחר 500+ מ"ר למלאכה	1,790	B 38	

הערות לטבלה :

- קומת תת קרקעית תשמש למתקנים ומערכות טכניות ומקלטים.
- גובה הבניינים יקבע באישור מנהל התעופה האזרחית.
- קווי הבניין המסומנים בתשריט הם על קרקעיים ותת קרקעיים למעט במקום המסומן אחרת ע"ג התשריט.



הצעת משרדי

12. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי - כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

12.1. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל ותתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

12.2. ניקוז- ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

12.3. **ביוב**- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

12.4. **מים** - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

12.5. **קווי תקשורת** - קווי התקשורת יהיו תת - קרקעיים.

12.6. **טיפול בפינוי אשפה** - הטיפול בפינוי אשפה יהיה עפ"י הנחיות ואישור עיריית אילת.

13. תפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

14. **חלוקה ורישום** - חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

15. **תאריכי ושלבי הביצוע** - התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה הסופי.

