

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 1/164/02/12**

מבנה מסחרי בבאר אורה, חבל אילות

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
16.06.2010  
**נתקבל**

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי חבל אילות  
סוג תוכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 1/164/02/12 הועדה התכנונית ולבניה ההקדמה ביום 16/06/2010 לנשר את התוכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 1/164/02/12 כורסמה בילקוט הרס: מימ' מס' 1/164/02/12 מיום 16/06/2010</p>

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות ומגבלות בניה במגרש 700א' שמיועד למסחר.

כמו כן להתיר בניית גלריות (ב- 40% משטח הקומה)  
בקומה שניה (מפלס +3.50) מחומרים קלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

			1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מבנה מסחרי בבאר אורה	יפורסם ברשומות
					מספר התוכנית	1/164/02/12	
			1.2	שטח התוכנית		0.823 דונם	
			1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
					מספר מהדורה בשלב	1	
					תאריך עדכון המהדורה	יוני 2010	
			1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מפורטת</li> </ul>	יפורסם ברשומות
					סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	
					האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> </ul>	
					האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>	
					מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>ט</sup> בחוק היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>	
						<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת, דרום

קואורדינטה X 402375  
קואורדינטה Y 198275

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חבל אילות  
התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית  
יישוב באר אורה  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39133	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	188

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39133	39116

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
506/מק/12	א700

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
506/מק/12	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 506/מק/12 ממשיכות לחול.	4-32629	8/07/05
164/02/12	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 164/02/12 ממשיכות לחול.	4948	21/12/2000
175\02\12	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית 175\02\12 – שדה התעופה תמנע, חבל אילות	5939	6.4.2009

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אייל לונאסי, אדריכל	יוני 2010		13		מחייב	הוראות התוכנית
		אייל לונאסי, אדריכל	יוני 2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אייל לונאסי, אדריכל	יוני 2010	1		1:100	מנחה	נספח בניין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתייבנים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבנים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית											
1.8.1 מקצוע / תואר											
גוש/ חלקת(י)	זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
39133		02-6482367	0503147002	02-6482419	האומן 29 ירושלים				ח.פ. 512880642	י.ב. יובל בינוי והנדסה בע"מ	לא רלוונטי

## 1.8.2 יזם במועל

1.8.2 מקצוע / תואר											
זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	02-6482367	0503147002	02-6482419	האומן 29 ירושלים				ח.פ. 512880642	י.ב. יובל בינוי והנדסה בע"מ		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.3 שם פרטי ומשפחה											
זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
			08-6264333	רח' התקוות 4 קריית הממשלה באר שבע		מנהל מקרקעי ישראל מתוו דרום			לא רלוונטי		

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4 מקצוע / תואר											
זוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
cyalarch@zahav.net.il	086370861	05234443825	086340269	ת.ד. 4077 אילת		אייל לונאסי אדריכלים	83782	058437633	אייל לונאסי	עורך ראשי	
medidot1@bezeqint.net	086323124		086323122	ת.ד. 200 אילת		מודדות אילת הנדסה	902	307172635	גיטלי סוסניצקי	מודד	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בזכויות ומגבלות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת זכויות בניה – שטח עיקרי
- ב. תוספת קומה.
- ג. קביעת הגובה.
- ד. שינוי בקו בנין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.823 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		160 מ"ר	60 מ"ר	100 מ"ר	מ"ר-עיקרי	מסחר
		105 מ"ר	55 מ"ר	50 מ"ר	מ"ר- שירות+גלריות	



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר	1	
דרך מאושרת	2	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	מסחר
4.1.2	הוראות
	הוראות עפ"י תכנית 164/02/12 למעט רוס גובה 7.00 מ' עם הגבהה נקודתית עד גובה 9.50 מ'. ובניית גלריות בחלל המבנה ב- 40% משטח הקומה, בקומה שניה (מפלס +3.50) מחומרים קלים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

התרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.  
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.2 היטל השבחה**

יוטל היטל השבחה כחוק.

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.  
בנוסף יותרו 2 מקומות חנייה במפרץ חניה בכביש המוביל למרכז המסחרי בהתאם לאישור של מהנדס המועצה.

**6.4 שירותי כבאות**

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.5 תשתיות – מתקני חשמל**

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח. הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות לעניין.  
תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

- חדר טרנספורמציה הקיים יועתק וישולב במסגרת הבניה החדשה עפ"י התקן והדרישה של עיריית אילת וחברת חשמל.

**איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.**

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	1.50 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5 מ' ---	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	---	20.00 מ'

		(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35 מ'	---	ה. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

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 חשמל-מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (ובמרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שנפחם לא יעלה על 3 מטר. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

### 6.6 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה משדה תעופה תמנע-חבל אילות

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה כפי שנקבעו בהוראות תכנית 175\02\12 – שדה התעופה תמנע-חבל אילות.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הקרקע ומעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הגבלות בניה אלה, ואין לחרוג ממנו.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה למבנה שגובהו מעל 10 מ' מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.

### 7. ביצוע התוכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

#### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
2010 יוני	י.ב. יובל	י.ב. יובל בינוי והנדסה בע"מ	022793640	בלונדר יוסי	יזם בפועל
2010 יוני	י.ב. יובל	י.ב. יובל בינוי והנדסה בע"מ	022793640	בלונדר יוסי	בעלי עניין בקרקע
2010 יוני	לוגסי אייל אדריכלים	אילת מ.ר. 82 ת.ד. 4077 אילת, 88000	058437633	אייל לוגאסי	עורך התכנית