

התוכנית והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון והבניה
מחוז דרום
22-12-2015

נתקבל הוראות התוכנית

תוכנית מס' 32/102/03/2

שם תוכנית: מרכז בר-גיל, אילת

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - נחל דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 34/102/03/2 אישור תכנית מס' 24/104/4 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה כיום <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעו תנאי אישור נדר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעו תנאי אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה אישרה (10/06/09) מס' 22/109/09 משרד המרחב מנהל</p>

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית הינה מסגרת תכנונית לבניית קומפלקס המהווה חלק ממעי"ר אילת.

השטח כולל מספר מבנים להריסה וכן את תחנת האוטובוסים המרכזית שתשולב בפרויקט.

מוצע להסיט דרומה את מיקומו של השצ"פ לאורך שדרות התמרים (בתוכנית המאושרת) כדי לאפשר עיצובה של ככר כניסה משותפת לקומפלקס המסחרי ולבניין העירייה שיבנה במגרש הסמוך לגבולו הדרומי.

הקומפלקס המתוכנן יהיה בן 3 קומות, שתחושבנה ממפלס הכניסה

(29.0 מעפה"י) לאורך שדרות התמרים:

- 3 קומות מסחריות סביב חלל מרכזי.

עקב הפרשי המפלסים שבין רחוב התמרים לרחוב פתן מתוכננת קומה נוספת מתחת למפלס הכניסה. קומה זו תשמש תחנת אוטובוסים מקורה עם נגישות ישירה לאוטובוסים מהרחוב התחתון (פתן פינת שפיפון) במפלס 22.00 מעפה"י וכן קומת חניה תת קרקעיות במפלס 19.0.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז בר-גיל, אילת	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
32/102/03/2	מספר התוכנית			
41.697 דונם		שטח התוכנית	1.2	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
15/12/2015	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 			
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<ul style="list-style-type: none"> • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 			
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	לפי סעיף בחוק			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות			
<ul style="list-style-type: none"> • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית. 	סוג איחוד וחלוקה			
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אילת
 195.075 קואורדינטה X
 385.450 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום**
 מצפון – רח' חטיבת הנגב
 ממערב – שד' התמרים
 ממזרח – אזור מסחרי ורח' שפיפון ופתן
 מדרום – שטח למסחר (ח"יח 49)
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת
 התייחסות לתחום הרשות
 נפה • חלק מתחום הרשות
 נא-שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב אילת
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
 שד' התמרים, חטיבת הנגב, גן בנימין
- יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק מהגוש		50, 48, 64, 72, 65, 49
40003	מוסדר	חלק מהגוש		87, 94

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10/102/03/2	II

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8.9.1988	3581		שינוי	10/102/03/2
24.12.95	4364		שינוי	17/102/03/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית, רשות התעופה האזרחית	קו מתאר בע"מ	15/12/15		18		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית, רשות התעופה האזרחית	קו מתאר בע"מ	15/12/15	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית, רשות התעופה האזרחית	קו מתאר בע"מ	15/12/15	1		1: 500	מחייב- לעניין גובה הבניין בלבד מנחה- לעניין החזיתות והחלוקה הפנימית	נספח בינוי ופיתוח
	וועדה מחוזית, משרד התחבורה	מ.ת.נ. מערכות תעבורה 97 בע"מ	08/11/2015	1		1: 500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	וועדה מחוזית	מ.ת.נ. מערכות תעבורה 97 בע"מ	08/11/2015	1		1: 250	מחייב	נספח הסדרי תנועה לתחנת תדלוק
	וועדה מחוזית	צבי המלי מהנדסים בע"מ	01/06/2015		56		מנחה	נספח סייסמי ¹
	המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, רשות המים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	01/06/2015		52		מנחה	נספח חוות דעת ; סביבתית; נספח סביבת- הידרולוגי
	משרד הבריאות, רשות המים, רשות הניקוז	יוסי פניני מהנדסים ויועצים בע"מ	02/06/2015	1	5	1: 500	מנחה	נספח תשתיות
	וועדה מחוזית	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	01/06/2015		2		מנחה	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית 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 הנספח לחישובים סייסמיים כולל בתוכו את "בדיקות קרקע ויעוץ לביסוס", וכן את "נספח גיאולוגי".

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
40002/49	JACKY@jhz.co.il	08 - 8531313		08 - 8686100	זבוטינסקי 45 אשדוד	513621888	חבי בר גיל בע"מ		2249561-8	יעקב בן-זקן	מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
JACKY@jhz.co.il	08 - 8531313		08 - 8686100	זבוטינסקי 45 אשדוד	513621888	חבי בר גיל בע"מ		2249561-8	יעקב בן-זקן	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
JACKY@jhz.co.il	08 - 8531313		08 - 8686100	זבוטינסקי 45 אשדוד	513621888	חבי בר גיל בע"מ	2249561-8	יעקב בן-זקן	מר	• בעלים
	08-6367512		08-6367114	מרכז צנטר, ת.ד. 88100, אילת		ע. אילת				• בעלים
			08-6264333	התקווה 4, קרית הממשלה, ב"ש		מדינת ישראל				• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	צבי גבאי	1713007	17219	קו מתאר בע"מ	ח.פ. 512742214	שד' דויד המלך 1, ת"א	03-5252130		03-6203438	km@kavmitaar.co.il
תנועה	רביב חנוכה	024668055	102990	מ.ת.ג. – מערכות תעבורה 97 בע"מ	ח.פ. 512481029	בית הלל 20 ת"א	03-5625919		03-5625918	raviv@matan-eng.co.il
מודד	גטניו ברני	052602984	570	גטניו ושות' – מודדים מוסמכים בע"מ	ח.פ. 511894586	הירקון 67, בני ברק	03-7541000		03-7516356	orenb@datama.com
מתכנן שלד המבנה	צבי המלי	069347821	33684	צבי המלי מהנדסים בע"מ	ח.פ. 511497414	רח' יגאל אלון 126, ת"א 67443	03-6855330		03-6855331	hemly@hemly.co.il
מהנדס	יוסי פניני	024449407	107103	יוסי פניני מהנדסים יועצים בע"מ	ח.פ. 513276188	בעלי המלאכה 26, חיפה	04-8204031		04-8204032	office@yosipnini.com
מתכנן סביבתי	ד"ר רון לשם	050152685	ל"ר	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ח.פ. 514131291	הנטקה 34, ת.ד. 3694, ירושלים 91036	02-6427684		02-6427103	shl@shl.co.il

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
הנחיות מיוחדות	הוראות הבניה בתא שטח 301 המתייחסות לתחנת התדלוק.

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**

הקמת מרכז מסחרי הכולל תחנה מרכזית, תחנת תדלוק וחניון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת אזור למרכז עסקים, למסחר ולתחבורה עי"י שינוי הייעודים: "שטח למרכז תחבורה", "מסחר" ו- "דרך קיימת או מאושרת" לייעוד "מסחר ותחבורה", וקביעת הוראות וזכויות בניה.
- ב. העתקת מקומו של שצ"פ.
- ג. קביעת מיקומה של תחנת התדלוק.
- ד. קביעת הוראות חניה.
- ה. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
- ו. הסדרת דרכי גישה עי"י ביטול חלק מדרך מאושרת.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 41,697 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עוב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		15000	+15000	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
501, 401, 302, 301	מגבלות בניה לגובה	501, 302, 301	איחוד וחלוקה	302, 301	מסחר ותחבורה
401, 302, 301	מגבלות בניה תחנת תדלוק לפי תמא / 18 / 4	302, 301	זיקת הנאה	401	דרך מאושרת
301	הנחיות מיוחדות	301	תחנת תדלוק	501	שטח ציבורי פתוח

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
3.7	1,539	שטח ציבורי פתוח		4.6	1,924	שטח ציבורי פתוח
46.9	19,544	מסחר ותחבורה		44.7	18,632	שטח למרכז תחבורה
49.4	20,614	דרך מאושרת		50.7	21,141	דרך קיימת או מאושרת
100%	41,697	סה"כ		100%	41,697	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד : מסחר ותחבורה	
4.1.1	שימושים
א.	שרותי תחבורה ציבורית כולל תחנת אוטובוסים מרכזית, שרותים הנלווים לתחנת אוטובוסים והנדרשים לפעילותה.
ב.	חנויות, דוכנים.
ג.	ירידים/ כינוסים/בנקים/משרדים.
ד.	מתקני בידור ובילוי: בתי קולנוע, בתי קפה, מסעדות וכדומה.
ה.	פעילויות פנאי ואטרקציות: פינות משחקים לילדים, מכוני כושר, בריכת שחיה, מופעים פתוחים, (הופעת אמנים) בקומות ו/או על הגג וכדומה.
ו.	חניה, דרכי גישה לחניה, שטחי טעינה ופריקה, שטחי אחסנה ושטחי שירות אחרים ע"פ הגדרתם בחוק.
ז.	<p>בתא שטח 301, בשטח המסומן כשטח עם "הנחיות מיוחדות" תותר הקמת תחנת תדלוק עפ"י תמ"א 4/18 – דרגה א' כמפורט בתמ"א בסעיף 6.2 (א), (ב), (ז), (ח) כדלקמן:</p> <p>א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל ואולם אם תחנת התדלוק היא באזור בנוי למגורים, מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב שמשקלו הכולל על פי דין אינו עולה 4 טון.</p> <p>ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.</p> <p>ג. ניתן להתיר בתחנת התדלוק מסעדה, בית קפה, קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p> <p>ד. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>ז. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על-פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיפים (ד) ו-(ו).</p> <p>ח. חובה לספק בה שמנים לכלי רכב, מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים."</p> <p>בשטח תחנת התדלוק יותרו מרחב מוגן, וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד, כמפורט בתמ"א בסעיף 6.2 (ג) ו-(ד) לעיל, למעט מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות.</p> <p>בתחנה תתוכנן שלוחה שתאפשר תידלוק האוטובוסים שבתחום התחנה המרכזית.</p>
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בנייה
1.	זכויות הבניה תהיינה עפ"י הטבלה בסעיף 5.
2.	תותר בנית בנין עם שימושים מעורבים בגובה של 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת משד' התמרים (29.00 + מ' מעל פני הים) כמו כן תותר בניית 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
3.	מותר לנייד שטחי בניה למסחר, שטחי שירות, תחבורה וחניה בין תא שטח 301 לתא שטח 302 ולהפך, ובלבד ששך השטח המותר לבניה, לא יעלה על סה"כ השטחים המותרים לבניה הנקובים בטבלה 5.
4.	תותר בנית רמפות עליה ו/או ירידה לחניה ו/או לפריקה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת מחוץ לקווי הבניין.
5.	במעברים הראשיים (המסחריים) יותרו מדי פעם פעילויות כגון קידום מכירות, תצוגות אפנה, מבצעי מכירות, מכירות פומביות, הופעות אמנים וכו'.
	כמו-כן, יותרו בהם שימושים מסחריים באמצעות דוכנים, ביתנים ומתקנים דומים. שטח הדוכנים עצמם, יהווה חלק מהשטח העיקרי למסחר, ויחושב בהתאם.
6.	תינתן זיקת הנאה לציבור בין תא שטח 301 לתא שטח 302.
	מיקום זיקת הנאה יקבע בעת מתן היתר בניה, וזכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
7.	תינתן זכות מעבר לציבור במעברים הראשיים (המסחריים) מהכניסה למרכז המסחרי ועד לרציפי האוטובוסים בכל שעות היום. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
	מיקום המעברים הציבוריים הפתוחים לציבור יקבע בעת מתן היתר בניה.

8.	בניה ירוקה: התכנית תתאים עצמה ככל הניתן לתקן בניה ירוקה 5281, בעת מתן היתר בניה ינתן פיתרון ל: צמצום צריכת המים, נוחות טרמית/אקוסטית, ייצור אנרגיה, שימוש ובקרה על חומרי הגלם, איורור טבעי, מקסום תאורה טבעית, גגות ירוקים, מחזור, שימוש בטכנולוגיה מתקדמת לשימור אנרגיה ואיסוף מי-גשם.	
9.	תגמירים: גימור הבניינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: שיש, גרניט, אבן נסורה, חומרים קרמיים ו/או פלסטיים, טיח, בטון אדריכלי מתועש, פח צבוע, זכוכית וכדומה, בהנחיית מהנדס העיר. יש לתאם בין תגמירי פרויקט זה ותגמירי המרכז האזרחי המתוכנן במגרש הסמוך, בהנחיית מהנדס העיר. חומרי הגמר הנבחרים יעמדו בדרישות מקדם הבידוד הנדרש לתקן בניה ירוקה.	
10.	הגישה של הולכי הרגל לשטחי המסחר שבמבנה, הממוקמת בשדרות התמרים וברחוב חטיבת הנגב, תהיה תוך פתיחת החזיתות המסחריות בצורה מזמינה לשני הכיוונים.	
	גגות	ב.
	מעל למפלס הגג העליון ניתן יהיה למקם מתקנים טכניים וכל הדרוש להסתרתם בצורה ובאופן כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר.	

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
א.	מעל הקרקע	לא תותר כל בניה בשטח השצ"פ. יותרו עבודות פיתוח וגינון בלבד כגון: רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות תומכים, עמודי תאורה, פרגולות, מתקני משחק, ספסלים וכדומה.
ב.	מתחת לקרקע	כניסה ויציאה מן החניונים בתא שטח 302 משדי התמרים, איורור החניונים, רמפות מקורות, תשתיות.
4.2.2	הוראות	
א.	תשתיות	תותר העברת תשתיות מתחת לפני הקרקע בלבד ובאישור כל הגורמים המוסמכים.
ב.	הוראות עיצוב	שטח זה יעוצב כרחבת כניסה לקומפלקס המתוכנן ברצף לרחבת הכניסה לבנין העיריה המתוכנן במגרש הצמוד.
ג.	הוראות בניוי	יותר מעבר ברכב בין תא שטח 302 לתא שטח 501 לצורך כניסה ויציאה מן החניונים משדי התמרים.

4.3	שם ייעוד: דרך	
4.3.1	שימושים	
א.	דרך כמשמעה על-פי פקודת התעבורה (נוסח חדש), תשכ"א – 1961.	
ב.	כבישים, מדרכות, מפרצי חניה ושבילים. תנועת כלי רכב מכל הסוגים, הולכי רגל, העלאת והורדת נוסעים.	
ג.	במדרכות תותרנה עבודות פיתוח וגינון (כגון: רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות תומכים, עמודי תאורה, פרגולות, ספסלים, תחנות אוטובוסים ומוניות וכדומה).	
4.3.2	הוראות	
א.	תשתיות	תותר העברת תשתיות מתחת לפני הקרקע בלבד ובאישור כל הגורמים המוסמכים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי		
			מפלס מכלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מפלס מעל מכלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי					
														עיקרי	שרות		עיקרי	שרות
מסחר ותחבורה	301	1,375	900	100	50	50	830	150	50	1,050	6.4	22	3	3				
																	מסחר ⁴	
																	תחבורה	
	302	18,169	14,100	3,900	1,000	19,000	121	22,000	250	6,200	49,330	277	100	3	3			
																		מסחר ⁶
																		תחבורה
חניה																		
סה"כ		19,544	15,000 ⁸	4,000	6,830	23,500												

• מפלס הכניסה הקובעת המשווער = +29.00 מ' מעל פני הים. מפלס הכניסה הקובעת הסופי יקבע במסגרת התכנון המפורט.

² גובה הבניינים יהיה 51 מ' מעל פני הים בהנחה שמפלס ±0.00 (הכניסה המשוער) הוא 29 מ' מעל פני הים ואינו כולל מעקות ומתקנים טכניים על הגג. ניתן יהיה לשנות גובה זה באישור רתי"א במועד מתן היתר הבניה.
³ קווי הבניין ברוזטות הדרכים בתשריט מתייחסים למפלס הקרקע. קו בניין עילי (קווי הבניין ב 2 הקומות העליונות ממפלס +35.00 מ' מעפיה"י) לאורך חטיבת הנגב ולאורך רח' הפתן יבלטו 4 מ' מקו הבניין הנקוב ברוזטות (בהתאם למידות הרשומות בתשריט). בחזית הבניין ניתן יהיה לבצע מצללות אופקיות (גגונים) /או אנכיות (בריסולה) עד ל 1.0 מ' מקו הבניין העילי. קו הבניין בקומות מתחת לקרקע יהיה 0 (בגבול המגרש).
⁴ שטחי המסחר כוללים: מעברים ראשיים (מסחריים), אטרקציות ויציעים מסחריים ושטחי שירות.
⁵ קירוי תחנת התדלוק הינו על-ידי המבנה המסחרי במפלסים העליונים.
⁶ שטחי המסחר כוללים: מעברים ראשיים (מסחריים), אטרקציות ויציעים מסחריים ושטחי שירות.
⁷ השטחים הנקובים הם עבור שטחי שירות (כפורט בסעיף 4.1.1. ס"ק ו).
⁸ השטחים העיקריים אינם כוללים את הבאים: מעברים ראשיים (מסחריים) ללא זוכנית, שטח מעבר ציבורי (MALL), מעליות, דרגנועים ומדרגות, מסדרונות ומדרגות מילוט, יציעים שאינם מסחריים, חדרי אשפה, חדרי חשמל, תחנות טרנספורמציה, חדרי מכונות, שירותים טכניים, אזור פריקה וטעינה, פירי צנרת ומעליות, חדרי אחזקה וחנית מכונות.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה	
היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים כדלקמן:	
א.	תנאי למתן היתר ראשון יהיה מתן פתרון חלופי למיקום תחנת האוטובוסים הקיימת עד לסיום הפרויקט, באישור של המפקח על התעבורה לפתרון הנ"ל, והקמתו בפועל, באופן שיובטח רצף שירות לציבור.
ב.	הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות וקבלת חוות דעת מהיחידה הסביבתית. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
ג.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספחים אקוסטיים אשר על-בסיס ממצאיהם, יינקטו אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מהמערכות המכניות המתוכננות (איורור, מיזוג וכ"ו) וממקורות רעש אחרים, כך שמפלסי הרעש הנובעים ממקורות אלו לא יחרגו ממפלסי הרעש המירביים המותרים בתקנות.
ד.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית צל לאיורור החניונים, לאישור היחידה הסביבתית אילת – אילות.
ה.	הגשת תכנון למערכות האורור של הבניין המיועד למסחר וקבלת חוות דעת של היחידה הסביבתית כמפורט בסעיף 6.2.
ו.	תנאי למתן היתר בניה יהיה נקיטת האמצעים למניעת זיהום אוויר ורעש בהתאם לממצאי חוות הדעת הסביבתית לגבי איכות האוויר והדו"ח האקוסטי ובהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי שיוסמך על-ידו.
ז.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום וקבלת חוות דעת היחידה הסביבתית לנושא בניה ירוקה.
ח.	היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
ט.	הגשת תכנון מפורט, של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית ובהתאם לנספח הבינוי והפיתוח המנחה שבתוכנית זו.
י.	התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות בשילוב עצי צל, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות מערכות השקיה. חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לנספח הבינוי והפיתוח המנחה שבתוכנית זו.
יא.	נגר עילי תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל – 1970.
יב.	בניית תחנת התדלוק תיעשה על-פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז – 1977 ועל-פי ההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה כפי שמופיעות באתר האינטרנט של המשרד.
יג.	בטיחות טיסה 1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של ש"ת אילת, לא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו, אשר יעמוד בסתירה להגבלות הקיימות. 2. גובה המירבי המותר לבניה, לרבות מנופים ועגורנים בזמן הבניה, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה, וזאת עפ"י הקובץ שהועבר מהרשות לתעופה אזרחית, והוטמע בתשריט. 3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית – קבלת אישור רשות התעופה האזרחית 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית – קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
יד.	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור המוסמכות, ותנאי לאיכלוס (טופס 4) הינו ביצוע התכנית בפועל.
טו.	תנאי למתן היתר בניה - הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות ההריסה והבניה ואישור על פיניה לאתר מוכרז.
טז.	הוראות סייסמיות ליציבות המבנה 1. היציבות הסייסמית תיתכן לפי ת"י 413 שבתוקף, כולל גליון תיקון מס' 4, וההמלצות הגאולוגיות בדוח הסייסמי, הנספח לתב"ע. 2. רמת המשיכות, כהגדרתה בת"י 413, תהיה ברמה הבינונית לפחות וברמת חשיבות ב', כהגדרתה בת"י הנ"ל. 3. טיב הבטון ברכיבים לקבלת הסייסמיים לא יפחת מב-40, והזיון יהיה מצולע. איכות בקרת הבטונים תהיה ברמה הגבוהה, כמוגדר בת"י 466. 4. ביצוע היסודות ילווה בבקרת גאולוג צמוד והרכיבים הסייסמיים יבוצעו בפקוח מהנדס רשוי צמוד.
יז.	עבודות עפר פתרון לפינוי עודפי עפר יתואם מול מנהל מקרקעי ישראל. תנאי למתן היתר לעבודות עפר יהיה הגשת מסמכי התיאום למשרד להגנת הסביבה.
יח.	הגשת מסמך "תכנית מתזור", שתכליתו תאור השימוש בתוצרי המיחזור לאישור המשרד להגנת הסביבה.
יט.	תנאי למתן היתר בניה לשטחי המעברים הציבוריים יהיה חתימה על הסכם עם הוועדה המקומית, אשר יבטיח שהמעברים ירשמו עם זיקת הנאה לטובת הציבור כד"ן.

6.2 איכות הסביבה	
א.	מערכת האווירור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות על-יד המשרד להגנת הסביבה.
ב.	תכניות האווירור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווירור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מתחנת האוטובוסים, תחנת הדלק, החניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). נקודות פליטת האוויר ממערכות האווירור של החניונים ייקבע בשלב התכנון המפורט. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.
ג.	מיקום פתחי יניקה/פליטה של מערכות מכאניות יקבע בשלב התכנון המפורט. מפלסי הרעש הנובעים מהמערכות לא יחרגו ממפלסי הרעש המירביים המותרים, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, ובהתאם לסעיף 6.1 ב', ג' ו-ו'.
ד.	לא תותר פעילות מסעדות, בתי קפה, וכי' המלווה במוזיקה או בכריזה, כאשר המוזיקה נשמעת מחוץ לגבולות העסק.
ה.	הגשת נספח הנחיות סביבתיות, לרבות לעניין בניה ירוקה בתיאום עם היחידה הסביבתית.
ו.	בתכנון המפורט של תחנת התדלוק, תחנת האוטובוסים והקניון ינקטו אמצעים להפחתת זיהום אוויר ורעש, כגון: <ul style="list-style-type: none"> • תבוצע הפרדה בין אולם ההמתנה של הנוסעים לבין אזור תחנת האוטובוסים שבו מתבצעת תהליך של העלאת והורדת נוסעים. • רוחב וגובה הדלתות בין אולם ההמתנה לתחנה המרכזית יהיה מינימאלי, כנדרש על-פי החוק ותקנות הבטיחות.
ז.	פסולת ההריסה תמויין לפסולת ברת מחזור, שתהווה לפחות 70% מכלל פסולת ההריסה ולפסולת שאינה ברת מחזור שתפונה לאתרים מאושרים ומוסדרים על-פי כל דין.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה הארצי ו/או תקן חניה לעיר אילת, שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 תנאי לקבלת טופס איכלוס

אישור המשרד לאיכות הסביבה כי תכנית המחזור בוצעה על-פי התכנון.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על-ידי הוועדה המקומית ויירשמו על-שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו על-פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.8 עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
01	פינוי משק אגד	העתקת משק האגד לאזור התעשייה
02	מעבר אגד	בנית מרתפי החניה באגף המזרחי, וטרמינל אגד החדש
03	השלמת מרתפי החניה	מעבר אגד ותפעול התחנה החדשה
04	השלמת בניית הקניון	
05	טופס 4 לחלק המסחרי	שדרוג הככרות


7.2 מימוש התוכנית


תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

תאריך: 14.12.2015	חתימה:  בר גיל מחלקת עניין בנייה ח.מ. 513621888	שם: יעקב בן-זקן	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513621888	תאגיד: חב' בר-גיל בע"מ		

תאריך: 17.12.2015	חתימה: קו מתאר בע"מ	שם: צבי גבאי, אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512742214	תאגיד: קו-מתאר בע"מ		

תאריך: 17.12.2015	חתימה:  בר גיל מחלקת עניין בנייה ח.מ. 513621888	שם: יעקב בן-זקן	יזם בפועל
מספר תאגיד: 513621888	תאגיד: חב' בר-גיל בע"מ		

תאריך: 17.12.2015	חתימה:  בר גיל מחלקת עניין בנייה ח.מ. 513621888	שם: יעקב בן-זקן	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 513621888	תאגיד: חב' בר-גיל בע"מ		

תאריך: 17.12.2015	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:	שם:	עיריית אילת

תאריך: 17.12.2015	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:	שם:	מנהל מקרקע ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, כתנאי שיהיו תחילה מתאגדת עם רשויות המקומיות המוסמכות. חתימתנו הינה לצדפי תכנון חלופי. תאריך חתימתנו: 17.12.2015. מספר תאגיד: 513621888. ח.מ. 513621888.

התוכנית הוגשה לרשות מקרקעי ישראל על ידי מנהל מקרקעי ישראל. כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום