

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0653717

שינוי זכויות והוראות בניה במתחם ביג- אילת

מחוז

דרום

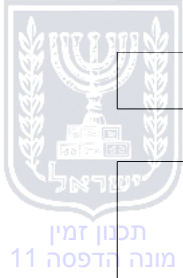
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על שטח מתחם ביג אילת.
מטרת תכנית זו הינה להגדיל זכויות בניה ב-500 מ"ר ושינוי תכנית בהתאם לסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה במתחם ביג- אילת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
602-0653717	מספר התכנית	
30.327 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 9	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	195638
קואורדינאטה Y	386229

1.5.2 תיאור מקום

איזור תעשייה חדש בכניסה לעיר אילת בין רחוב הסתת לרחוב המוצר

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	הסתת	אילת

שכונה איזור תעשייה חדש אילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40029	מוסדר	חלק		51-52

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1	30 /105 /03 /2
222 ,202	250 /03 /2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/09/2005	4314	5441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /105/ 30 ממשיכות לחול	שינוי	30 /03 /2
10/04/2018	6752	7756	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /250 ממשיכות לחול	שינוי	250 /03 /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			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 50 21/01/2019	איתי זהבי	21/01/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 26 21/01/2019	ציון פוסטי	21/01/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	09: 10 13/06/2019	איתי זהבי	13/06/2019	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

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
	פרטי			ביג מרכזים מסחריים	הרצליה	ספיר (1)	1	073-2600420	073-2600544	yaniv@bigcenters.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 12863.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ביג מרכזים מסחריים	הרצליה	ספיר (1)	1	073-2600420	073-2600544	yaniv@bigcenters.co.il

(1) כתובת: ת.ד 12863.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
גאודט	מודד	בן נתן אלון	839		אילת	הדייג	16	077-3205030	077-3205031	alonmoded@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	ציון פוסטי	25038		אזור	העליה השניה	43	03-9504351		arzi.eng@gmail.com

(1) כתובת: מושב ציפורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הגדלת זכויות בניה במגרש ושינוי תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה ב-500 מ'ר נוספים לפי סעיף 62(א)א 16.

2. שינוי תכסית לפי סעיף 62(א)א 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	222

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	222
קו בנין עילי	מסחר	222

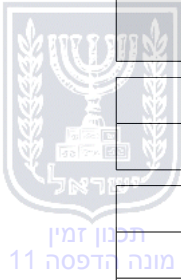
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	30,327	100
סה"כ	30,327	100

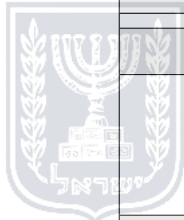
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	30,327.13	100
סה"כ	30,327.13	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>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.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה כתנאי להיתר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו פח, קירות טרומיים מבטון צבוע, זכוכית, אבן נסורה, שיש וקרמיקה. כמו כן, יותר שימוש בטיח בחלק מהחזית באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מערכות חימום וקירור- מערכות מיזוג אויר או צינון יוסתרו ושולבו בבניה.</p> <p>3. שילוט- בכל בקשה להיתר בניה יצוין מיקום התקנת השילוט וגדלו. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיתות הבנין בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>תובטח זכות מעבר הדדי לציבור הולכי רגל וכלי רכב .</p> <p>זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.5	43	43	13000	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	1100	11500	30300	222	מסחר	מסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2				(1) 400										

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

(ב) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(ג) הבדל גודל המגרש בתכנית 30/105/03 המאושרת לבין תכנית זו היא מדידה גרפית מול מדידה אנליטית.

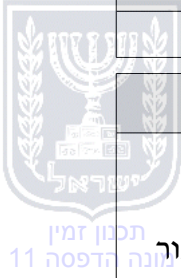
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לטובת קומה תת קרקעית למתקנים ומערכות טכניות ומקלטים.

(2) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>כל ההוראות והתנאים המפורטים בתכניות התקפות, יחולו על תכנית זו.</p>	<p>6.1</p>								
<p>6.2 זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה לציבור: האיזור המסומן כזיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר ונגישות לציבור. בתחום זה תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל. לא תותר הקמת גדרות. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין. זיקת הנאה לרכב: במקום המסומן בתשריט, תובטח זכות מעבר לציבור למעבר כלי רכב. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.</p>	<p>6.2</p>								
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר אילת, שהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.3</p>								
<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>על תחום התכנית חלות הגבלות גובה הנובעות מקיומו של שדה תעופה באילת. הגובה המירבי המותר לבניה מתקבל ממישור המחבר את קווי הגובה המסומנים בנספח הבינוי והפיתוח והמחייב להגבלת גובה הבניה, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.</p>	<p>6.4</p>								
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="638 1792 1276 2083"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך מתיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך מתיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו מתיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך מתיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך מתיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו מתיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	<p>6.5</p>
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו								
קו חשמל מתח נמוך מתיל חשוף 3.0 מ'									
קו חשמל מתח נמוך מתיל מבודד	2.0 מ'								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו מתיל חשוף או מצופה	5.0 מ'								





	חשמל	6.5
	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו מכבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-1 60 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p>	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>		
<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>		
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 הענין.</p>		
<p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>		

	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים : תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>		
<p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>		
<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>		
<p>תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>		

	תקשורת	6.7
	<p>קוי התקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	

	חלוקה ו/ או רישום	6.8
	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה</p>	

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>
6.10	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אשור תכנית זו.		

