

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0643338

מגורים ומסחר ברח' החרש - אילת

מחוז

דרום

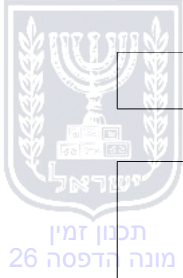
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

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

הפרוייקט נמצא באיזור התעשייה הישן של אילת. היעוד המקורי היה תעשייה ומלאכה . במהלך השנים אושרו תכניות נקודתיות, חלקם ע"י היתרים לשימושים חורגים וחלקם ללא היתרים.

ת.ב.ע מס' 250/03/2 באה להסדיר ולרענן את איזור התעשייה ע"י התמעת השימושים המותרים ע"פ תכנית המתאר 101/02/2

ע"י הוספה ושינוי יעוד בחלקים מסוימים, הוספת שימושים ותכליות ליעודים הקיימים. ואיסור הכנסת מפעלים ו/או גורמי סיכון וזיהום אויר במתחם זה.

התכנית המוצעת מתיחסת לתא שטח 40 במגרש מס' 20 בתכנית 250/03/2. מעבירה זכויות בין השימושים במגרש לפי סעיף 62 א (א) ומוסיפה זכויות לפי סעיף 62 א (א) 16 בחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ומסחר ברח' החרש - אילת

מספר התכנית 602-0643338

1.2 שטח התכנית 3.870 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	195396
קואורדינאטה Y	386585

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 20 תא שטח מס' 40 בת.ב.ע 250/03/2 בין הרחובות חטיבת גולני והחרש.
הכניסה הראשית להולכי רגל מהמפלס העליון שברחוב חטיבת גולני והכניסה לכלי רכב מרח' החרש שבמפלס תחתון יותר.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	החרש	13	
אילת	חטיבת גולני	46	

שכונה איזור התעשייה הישן באילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40029	מוסדר	חלק	20	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/2018	6752	7756	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 250 /03 /2 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			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים מצב מאושר	13: 16 19/02/2019	יואב אומן	19/02/2019	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	טבלה 2.3	12: 24 04/04/2019	יואב אומן	04/04/2019		1: 1	מחייב	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	12: 25 20/02/2019	אילן יחיא	29/10/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	11: 26 21/02/2019	יואב אומן	21/02/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	15: 40 29/01/2019	זאהר זידן	25/01/2019	1	1: 200	מנחה	חניה

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			או. סי. אס ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	קדמה	(1)	97	073-2729682		pnina@shai- ofir.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2550.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			או. סי. אס ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	קדמה	(1)	97	073-2729682		pnina@shai- ofir.com

(1) כתובת: ת.ד. 2550.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				או. סי. אס ייזום פיתוח והשקעות בע"מ	קדמה	(1)	97	073-2729682		pnina@shai- ofir.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חכירה ממנהל מקרקעי ישראל

(1) כתובת: ת.ד. 2550.

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	יואב אומן	117714	טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222	073-2222227	office@tito-oman.com
הנדסאית	הנדסאי	אירית פוקס	ה/23136	טיטו-אומן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222298		irit@tito-oman.com
מודד	מודד	אילן יחיא	1301	א.א.ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		ilan@azut-map.co.il
יועץ	יועץ תחבורה	זאהר זידן	118890	עברי שירותי הנדסה בע"מ	אילת	(1)	2	054-3099300	153-54-3099300	ivri.eng.ltd@gmail.com

(1) כתובת : רוזמרין 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

1. העברה ותוספת זכויות ע"פ סעיפים 62 א(א)6 ו- 62 א (א) 16.
2. תוספת גובה ללא תוספת קומות ע"פ סעיף 62 א(א) 4.
3. קביעת מסי יח"ד בתא שטח 40 (לפי חישוב של 28.0 מ"ר מינימום ל 83 הדירות המאושרות ו- 39.0 מ"ר לתוספת של 37 יח"ד).

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 26

1. העברת זכויות ממסחר לדיור מיוחד ע"פ סעיף 62 א(א)6 : 1,162 מ"ר תוספת לעיקרי דיור מיוחד ו- 290 מ"ר תוספת לשירות דיור מיוחד.
2. תוספת זכויות למגורים ע"פ סעיף 62 א(א)16 : 94 מ"ר תוספת לעיקרי דיור מיוחד ו- 406 מ"ר תוספת לשירות דיור מיוחד.
3. תוספת גובה ללא תוספת קומות. בתכנית 250/03/2 מאושר גובה של 15.7 מ' תכנית זו מבקשת גובה של 19.0 מ' (כולל מערכות הגג). ע"פ סעיף 62 א(א) 4.
4. קביעת מסי יח"ד בתא שטח 40 במצב המאושר 83 יח"ד ובמצב המוצע התווספו 37 יח"ד. סה"כ 120 יח"ד.
- (לפי חישוב של 28.0 מ"ר מינימום ל 83 הדירות המאושרות ו- 39.0 מ"ר לתוספת של 37 יח"ד). ע"פ סעיף 62 א(א) 8.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ומסחר		40
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ומסחר	40
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	40
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד ומסחר	3,873	100
סה"כ	3,873	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	3,871.46	100
סה"כ	3,871.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. במפלס הכניסה הקובעת לבנין: א. שרותי הסעדה, בתי קפה ב. חנויות כגון: חנויות ספורט, חנויות מוסיקה, חנויות ספרים ומזכרות, חנויות ביגוד, מרכולים, חנויות נוחות, חנות לכלי בית וכד'. ג. השטח המסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד והחזית תיפנה לרחוב חטיבת גולני בלבד. ד. בקומת הקרקע יותרו מגורים אך לא בחזית הפונה לרחוב חטיבת גולני.</p> <p>2. השימושים המותרים בקומות העליונות: א. דיור כגון: מגורי עובדים למלונאות, מעונות סטודנטים ושרותים נילוים. ב. מבואה, טרקלין, משרדי חברת התחזוקה ובעלי הנכס. ג. מועדון, חנות או קפיטריה לשרות הדיירים בשטח שלא יעלה על 50.0 מ"ר. ד. חדרי שירותים ומלתחות לעובדים ולדיירים. ה. מועדון כושר ו. משרדים - שימוש למשרדים יאושר במידה ויהיו בקומה נפרדת מקומת המגורים.</p> <p>3. השימושים המותרים בקומה החלקית: א. מתקנים טכניים ושירות בלבד</p> <p>4. במפלס שמתחת למפלס הכניסה א. חניה. ב. מתקנים טכניים. ג. אחסנה.</p> <p>5. לא יותרו השימושים הבאים א. דיסקוטקים דנס ברים ופאבים. ב. אולמות שמחות ואירועים. ג. פיצוציות וקיוסק ים. ד. חנויות מין ו/או עסקים בעלי אופי ארוטי / פורנוגרפי. ה. לא יותרו שימושים המהוים מטרדים סביבתיים ומזהמים ע"פ חוות הדעת של היחידה לאיכות הסביבה ורישוי עסקים. ו. כל סטייה מהשימושים הנזכרים ייחשב סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. שטח יחידת דיור א. השטח המינימלי של יחידת דיור לא יפחת מ 28.0 מ"ר נטו ללא יעלה על 40.0 מ"ר נטו ב. אישור ובניית דירות ששיטחן מעל 40.0 מ"ר, יהוו סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p>2. תכולת יח"ד : חלל כניסה, ח. שירותים, מטבחון, איזור ישיבה, איזור שינה וכד'.</p>



4.1	מגורים ומסחר
	<p>3. עיצוב החזית:</p> <p>א. תבוצע קולונדה (אכסדרה) בחזית רחוב חטיבת גולני. הקולונדה תבוצע במפלס הרחוב. רוחב הקולונדה לא יפחת מ- 4 מ'.</p> <p>ב. גובה הקולונדה משתנה בשל שיפוע הכביש/המדרכה. הגובה הסופי ייקבע בשלב היתר הבניה.</p> <p>ג. מסתורי הכביסה לא יופנו לרחוב הראשי.</p> <p>4. קומה טכנית חלקית</p> <p>א. גובה הקומה הטכנית עד 4 מ' לצרכי שירות כגון: ח. מדרגות, ח. מכונות, גנרטור וכד'. שטח מונה הדפסה 26 תכנון זמין</p> <p>הקומה בתכנית של עד 65% מקונטור הקומה שמתחת וקוי הבנין כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. על יתרת הגג במפלס הקומה הטכנית:</p> <p>- תותר הצבת מתקנים טכניים על הגג שגובהם לא יעלה על 2.5 מ' מפני הבטון של הקומה העליונה.</p> <p>- יבנה מעקה הסתרה למתקנים טכניים בגובה שלא יעלה על 1.80 מ' מפני הקומה העליונה ויהיה עשוי מחומרים קשיחים.</p> <p>- המתקנים יורחקו מקונטור מעקה הגג הפנימי לפחות 3 מטר מכל כוון.</p> <p>- גובה המעקה ההיקפי לא יעלה על 1.30 מ'.</p> <p>5. קוי בנין</p> <p>א. קו בנין אפס לקולונדה לחזית רחוב חטיבת גולני - מחייב.</p> <p>ב. קו בנין 4 מ' לחזית מסחרית הפונה לרחוב חטיבת גולני- מחייב.</p> <p>ב. קו בנין אפס לחזית רחוב חטיבת גולני לקומות העליונות - מחייב.</p> <p>ג. קו בנין לקומה הטכנית לחזית רחוב חטיבת גולני 8 מטר.</p> <p>6. חזית ומפלס הכניסה הקובעת תהיה מרחוב חטיבת גולני.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. המגרש לא יחולק לתתי חלקות. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. הועדה המקומית תהא מוסמכת, באישור הועדה המחוזית, לשנות הוראה זו, לבטלה או להוסיף לה הוראות אחרות, כדי להבטיח פיקוח אפקטיבי על כך שלא יעשה במקרקעין שימוש שאינו תואם את השימושים המותרים בהתאם לתכנית ובפרט- שלא ייעשה במקרקעין המיועד ל"מגורים מיוחד" שימוש למגורים.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאיזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעיסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עיסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת אינסטלציה (מים וביוב) בריצפה מעל איזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1680	(4)	(4)	(4)	(4)	2	4	(3) 19	120	80	(2) 1549		(1) 1277	3580	3873	40	דוור מיוחד	מגורים ומסחר	
	(4)	(4)	(4)	(4)						(6) 4647		(5) 872	580		40	מסחר	מגורים ומסחר	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- במידה ויחסרו שטחי שירות במגורים, ניתן יהיה בהיתר להוסיף שטחים ע"פ סעיף 151 ב (1) לחוק התכנון והבנייה.
- שטחים מסחריים יהיו בקומת הקרקע בלבד ויופנו לרחוב חטיבת גולני.
- קו בנין אפס לקולונדה לכוון רחוב חטיבת גולני יהיה מחייב.
- שטחי המרתפים ישמשו לחניה אחסון ומתקנים טכניים.
- הקומה העליונה תהיה קומה טכנית חלקית וגובהה כולל מעקה עליון לא יעלה על 4 מ'.
- הקומה החלקית עד 65% מקונטור הקומה שמתחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לא כולל שטח ארקאדה.
- 40% למגורים ע"פ ת.ב.ע 250/03/2.
- כולל מערכות על הגג.
- כמסומן בתשריט.
- לא כולל קולונדה.
- 120% למסחר ע"פ ת.ב.ע 250/03/2.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. ביעוד הקרקע מגורים ומסחר על גגות המבנים תותר בניית קומה חלקית לצרכי שרות כגון חדרי מדרגות, ח. מכוונות/גנרטור וכו'.
2. סה"כ שטחי הבניה לצרכי שירות שיוותרו על גגות המסבנים לא יעלה על 65% משטח הגג.
3. הוראות בינוי כלליות
 - א. מפלס ה 0.00 ייקבע לפי מפלס רחוב חטיבת גולני. ובאישור הועדה המקומית.
 - ב. גובה המבנה יימדד בהתאם למפלס ה 0.00 שיקבע.
 4. קולונדה
 - א. מיקום הקולונדה ייקבע בתאום עם מהנדס העיר בשלב ההגשה להיתר.
 - ב. עומק הקולונדה יהיה 4.0 מ' והמפתח בין העמודים 4.0 מ'.
 - ג. גובה הקולונדה ימדד ממפלס ה 0.00 שיקבע באישור מהנדס העיר.
 5. גדרות ושערים
 - א. בחזית רחוב חטיבת גולני לא תותר הקמת קירות וגדרות גדר על קו בנין צדדי ואחורי
 - ב. במקומות שתותר גדר, קירות הפרדה בין מגרשים. גובהה יעלה על 1.80 מ'.
 - ג. הגדר הבנויה בין המגרשים או על קו מגרש אחורי תהיה בנויה ומטוייחת בגוונים התואמים את המבנים.
 6. שערים
 - א. השערים להולכי רגל ו/או לחניות יהיו ממותכת. גובהם לא יעלה על 1.80 מ' פתיחתם לא תהיה כלפי הרחוב ולא תפריע לתנועת הולכי הרגל.
 - ב. צבע ומבנה השער יהיה תואם את גדרות המתכת שבאותו מגרש.
 - ג. בשטחי חניה פתוחים תותר בניית סככות בשטח שלא יעלה על 25% מהשטח הפטוח הפנוי. הסככות יהיו תואמות בחומרי הגמר ובעיצוב למבנה, הגדרות והשערים.
 7. חומרי גמר
 - א. חומרי הגמר של הבנין יהיו קשיחים ועמידים ובאיכות טובה. יותר שימוש באבן נסורה או כורכרית, (בגוון בהיר) טיח ברמה טובה, אלומיניום, זכוכית, קירות מסך וכו'.
 - ב. חומרי הגמר של הקולונדה והחזית הראשית יהיה בגמר של אבן בשילוב אלומיניום וזכוכית. בחזית הראשית (לרחוב חטיבת גולני) לא יותר שימוש בטיח.
 8. שילוט ופירסום.
 - א. בחזית של רחוב חטיבת גולני יותר להתקין שילטי פירסום בחלקה העליון של הקולונדה בין עמודי הקולונדה. גובה השילוט יהיה 80 ס"מ והוא יהיה לכל המרחב בין העמודים הכל באישור מהנדס העיר.
 - ב. לא יותרו שלטי פירסום על הגגות.
 - ג. שילטי פירסום לעסקים שלא בקולונדה יהיו שקועים בקיר המבנה מתחת לקו גובה תיקרת קומת הקרקע ובגובה של 80 ס"מ באישור מהנדס העיר.
 9. מרפסות
 - א. באזורי המגורים תותר בניית מרפסות. לא תותר סגירה בשלושת צידי המרפסת הפתוחים.



6.2

קווי בנין

1. קווי הבניין המוצעים יהיו בהתאם לטבלת הזכויות והוראות הבניה כפי שמפורט בסעיף 5 דלעייל.

6.2	<p>קווי בנין</p> <p>א. קו בניין אפס לקולונדה ולקומות העליונות יהיה מחייב לכוון רחוב חטיבת גולני. ב. בקומות העליונות - המרחק המינימלי בין מבנים יהיה 8 מ' לפחות. ג. בקומה חלקית בגג - קו בנין קידמי-נסיגה מקו הקומה העליונה יהיה 8 מ' קו בנין צידי בהתאם לקו המבנה וקו בנין קידמי לרחוב החרש תהיה נסיגה של 4 מ' מהקומה העליונה.</p>
6.3	<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>האזור המסומן כ "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר וניגישות לציבור. בתחום זה תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל. לא תותר הקמת גדרות. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
6.4	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. איסור רישום המבנים כבית משותף וחלוקתם לתתי חלקות. ב. איסור השכרה לדייר ספציפי לתקופה שעולה על 5 שנים (לא יחול על השכרה לתאגיד העוסק בהלנת דיירים)</p>
6.5	<p>חניה</p> <p>החניה תיקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף ובתחומי המגרש, מעל או מתחת לפני הקרקע.</p>
6.6	<p>חשמל</p> <p>תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנת השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. באיזורי המגורים ימוקמו תחנות השנאה בשטחים ציבוריים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמיר לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים ו/או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל, או משולב במבני מגורים על פי תקני הבטיחות של חברת החשמל. 3. איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהיתיל הקיצוני של הקו או מציר הקי, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנון, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוק-תיל חשוף מהתיל הקיצוני 2.00 מ' מציר הקו 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוק-תיל חשוף מבודד מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מציר הקו 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד ק"ו : בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.0 מ' מציר הקו 6.5 מ' בשטח פתוח מציר הקו 8.5 מ' ד. קוי חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.5 מ' מציר הקו 13.0 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו 20.0 מ' ה. קו מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.0 מ'</p> <p>הערה :</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקוי מתח עליון/על עליון גדולים מהאמור לעיל, יש ליפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים</p>



מנהל תכנון ומסחר
 מונה הדפסה 26



מנהל תכנון ומסחר
 מונה הדפסה 26



מנהל תכנון ומסחר
 מונה הדפסה 26

6.6	חשמל
	<p>מהמציין בטבלה ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>5. לפני ביצוע עבודות החפירה או הבניה יבדוק המבצע קיומת אפשרית של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקירבה של פחות מ 3.0 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר אישור מחברת החשמל.</p> <p>6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ 10.0 מ' ממסד של עמוד חשמל במתח עליון, מתח על, או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך, ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>



6.7	תשתיות
	<p>1. כללי:</p> <p>א. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. לא יהיה ניתן לבצע תשתיות חדשות על קרקעיות.</p> <p>ב. כל מערכות התשתיות יונחו לשביעות רצונם של כל הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. מים</p> <p>א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. ניקוז</p> <p>א. הניקוז יהיה בתחום המגרש ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. על עורך הבקשה להיתר בניה להבטיח כי המתחם מוגן ממי נגר חיצוני.</p> <p>ג. על עורך הבקשה להיתר להפנות את מי הנגר הפנימי במתחם לתוואי הניקוז העירוני באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. נגר עילי ממשטחים בעלי פוטנציאל זיהום למי תהום יעברו טיפול קדם בהתאם לצורך טרם הזרמתם למערכת הניקוז.</p> <p>4. ביוב</p> <p>א. החיבור למערכת הביוב יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>5. חיבורי ביוב</p> <p>א. אין לחבר ביוב שאינו ביוב סניטרי למערכת הביוב העירונית. כל מגרש, חלקה המייצר ביוב שאינו סניטרי כמו מסעדה, מוסך, מכבסה, תעשייה קלה ומלאכה וכו' יטפל בביוב בתחום המגרש עד לרמה של ביוב סניטרי כפי שיקבע תאגיד המים והביוב.</p> <p>ב. למגרש יותקן חיבור יחיד של ביוב.</p> <p>ג. מפלס 0.00 של המגרש יהיה גבוה בכ-60 ס"מ ממפלס הכביש שאליו הוא מחובר במקום שוחת הביוב.</p> <p>ד. כל צנרת במתחם תהיה מחומרים אל מתכתיים המאושרים ע"י תאגיד המים והביוב.</p>



6.8	בניה ירוקה
	<p>לאורך רחוב חטיבת גולני יותנה היתר הבניה בתקן לבניה ירוקה.</p>

6.9	פסולת בניין
	<p>א. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר</p> <p>ב. יש לצמצם ככל האפשר פליטת אבק ורעשים באתר הבניה, בזמן הבניה על מנת לצמצם הפרעה ומטרדים לשכנים.</p>

<p>תכנון הנדסי</p>	<p>6.10</p>
<p>חדרי אפשה ומערכות טכניות א. כל מבני התשתיות והלוגיסטיקה כגון חדרי חשמל, חדרי טרפו, חדרי משאבות, מאגרי מים וכו' יבנו בתחום המבנה בקומות שמתחת לכניסה הקובעת הכל בתאום ועל פי הנחיות אגף שפע בעיר. ב. חדרי האפשה יהיו בתחום המגרש מבונים ומוסתרים ועם גישה לרכב פינוי ובתאום עם אגף שפע בעיר.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.11</p>
<p>משרד הבטחון א. גובה 23 מעפ"ש 73 מפ"י ב. הגובה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף לפני הקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. האגורן יסומן בהתאם לתי"י 5139. ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למערכת הבטחון.</p>	
<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.12</p>
<p>א. בתכנון המבנים יש להתחשב בעמידות בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי מפורטת. ב. אישור אגף התנועה והתמרור של עיריית אילת להסדרי החניה, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות של כלי הרכב ומס' החניות. ולאחר תכנון וביצוע בפועל של הפתרונות התחבורתיים בצומת הרחובות ששת הימים וחטיבת גולני. ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית אילת בכל הנוגע לטיפול במערכות הטכניות של הבנין, במתקני האשפה, ובמניעת מטרדים סביבתיים ובטיפול מתאים ו/או הוצאת חומרים מזהמים ומסוכנים מתחום תא השטח. ד. אישור חברת החשמל על הקמת חדר שנאים ו/או מיתוג והתאמה לדרישות. ה. אישור מחלקת איכות הסביבה ומשרד הבריאות לתכנון מערכת הביוב והמים. ו. חו"ד אקוסטית על הפרעות חיצוניות אפשרויות למגורים. המלצות אקוסטיות. חוות הדעת יפורטו בהיתר הבניה. ז. אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש. ח. רישום זיקות הנאה לסוגיהם בפנקס רישום המקרקעין. ט. אישור ותאום עם רשות הכבאות. י. הגשת דו"ח מפורט מטעם מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סקטרוקטולי של המבנה. יא. אישור ותאום עם רשות שדות התעופה האזרחית. יב. רישום הערה במקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) רישום כי השימושים המותרים יהיו מגורי עובדים למלונאות, מעונות סטודנטים ושירותים נילוים הכל בכפוף להוראות התכנית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.15	הסדרת שטח/ מקרקעין
	<p>רישום במרשם המקרקעין</p> <p>עם אישור תכנית זו תירשם במרשם המקרקעין הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011 המבהירה כי יעוד הקרקע הוא לדיור מיוחד, כי התכנית אוסרת על חלוקה לתתי חלקה. וכי השימושים המותרים במקרקעין בהתאם להוראות התכנית הם מגורי עובדים למלונאות, מעונות סטודנטים ושירותים נילויים הכל בכפוף להוראות התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית מס' 250/03/2

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח תא (השטח) (3) (10)	מספר יח"ד (4)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
										שירות (5) %	עיקרי	שירות (5) (7) %	עיקרי (5) %				
ע"פ המופיע בתשריט				2	4	15.7	80	83	310%	40	-	15	60	3,873	40	דיר מיוחד	דיר מיוחד ומסחר
									120	-	30	45					



הערות לטבלה:

- (1) שטחים מסחריים יותרו בקומת קרקע בלבד. לא יותר תוספת שטחים ע"י ניווד כמפורט בסעיף 5 להלן, להגדלת שטחי מסחר.
- (3) למרתפים תותר תכסית של עד 80% משטח המגרש. שטחי המרתף ישמשו חניה תת קרקעית בלבד אלא אם מפורט אחרת בסעיף 4.
- (4) כמות יח"ד חושב בהנחה ששטח כל יח"ד הוא 28.0 מ"ר. (המיינום המותר).
- (5) יותר ניווד שטחים עד 20% בין השימושים ביעודים המעורבים בכל תא שטח. לא תותר תוספת שטחים לשימוש המסחרי.
- (7) שטחי הקולונדה יהיו מעבר לשטחים הרשומים מעלה בטבלת הזכויות בהתאם להנחיות המופיעות בניספח הבינוי בגיליון מס' 2 ובנספח החתכים בגיליונות מס' 3-4-5.
- (10) הקומה החלקית עד 65% מקונטור הקומה שמתחת.

