

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1088343

מגרש למסחר במתחם ביג 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

המתחם נשוא התכנון נמצא באזור התעשייה הישן של אילת ובו מרכז מסחרי של חברת "ביג". תכנית זו נועדה להוספה של זכויות בניה למתחם המסחרי ואיחוד 2 המגרשים אשר בהם ממוקם המתחם. השינויים המוצעים בתכנית זו, ביחס לתכניות המאושרות הם:

1. הגדלת השטח המותר לבניה במגרש 202 לפי תכנית מאושרת מס' 250/03/2 ב-500 מ"ר מ-9,000 מ"ר ל-9,500 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 16.
2. איחוד מגרשים לפי סעיף 62א (א) 1.
3. שינוי הגובה המקסימלי המותר לפי סעיף 62א (א) 4א.
4. שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62א (א) 5.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מגרש למסחר במתחם ביג אילת

602-1088343

מספר התכנית

51.001 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 195684

קואורדינאטה Y 386542

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה בכניסה לעיר אילת, בין רחוב הסתת לרח' 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	הסתת		

שכונה אזור תעשייה 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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
250 /03 /2	202
602-0653717	222

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
602-0653717	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0653717 ממשיכות לחול.	8397	14024		15/08/2019
250 /03 /2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 250 /03 /2 ממשיכות לחול.	7756	6752		10/04/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רם מרש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	20/06/2022	רם מרש	11: 15 09/11/2022	נספח בינוי ותנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/06/2022	רם מרש	12: 36 20/06/2022	מצב מאושר	לא

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 מרכזי קניות בע"מ	הרצליה	ספיר	1	073-2600444		yaniv@bigc-enters.co.il

1.8.2 יזם**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	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	(1)		08-6270689		marash@marash.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבז		אלבז מישל חברה אזרחית בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-6247682		michel@elbaz-eng.co.il
מדידה	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com

(1) כתובת : אליהו נאוי 23.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מבנה מסחרי קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח המותר לבניה במגרש 202 לפי תכנית מאושרת מס' 250/03/2 ב-500 מ"ר מ-9,000 מ"ר ל-9,500 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 16.
2. איחוד מגרשים לפי סעיף 62א (א) 1.
3. שינוי הגובה המקסימלי המותר לפי סעיף 62א (א) 4.
4. שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62א (א) 5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מסחר
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מסחר	זיקת הנאה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	51,000.76	100
סה"כ	51,000.76	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	51,000.76	100
סה"כ	51,000.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מבנים למסחר, שירותים ואחסנה, כגון: מחסני מכר ושירותי אוכל ומזון, ביגוד או כל חנות אחרת. כן תותר הקמת אולמות תצוגה, שרותי רכב ומשרדים המשרתים התכליות הנ"ל.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה כתנאי להיתר. 2. מערכות טכניות יוסתרו וישולבו בבניה. 3. השילוט על גבי המבנים יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיתות הבניין בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.	
זיקת הנאה	ב
סימון מהתשריט: זיקת הנאה במקום המסומן בתשריט תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת								
												עיקרי	שרות	שרות	
קדמי תכנון מונה הדפסה 7	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	50	22500	400 (1)	3100	19000	51000.76	1	מסחר	מסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי הבניה יינתנו בהתאם לתכנית זו ולאחר אישורה ובנאים כדלקמן:

א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו באישור אגף התנועה של עיריית אילת ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית אילת בכל הנוגע לטיפול במערכות הטכניות של המבנה, במתקני אשפה ובמניעת מטרדים ובטיפול מתאים ו/או הוצאת חומרים מזהמים ומסוכנים מתחום תא השטח.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ד. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים לפי סעיף 83-ג לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רשות הכבאות.

ז. סיכונים ססמיים:

(1) עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

(2) תנאי למתן היתר בניה למבנים שאינם בניה קלה בתחום התוכנית, יהיה הכנת סקר תגובת אתר או לחילופין חו"ד יועץ קרקע המעידה כי אין צורך בכך למבנים אלה.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רשות התעופה האזרחית.

6.2**חניה**

החניה תהיה לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום גובה הבניה עם רשות התעופה האזרחית.

6.4**תשתיות**

א. כללי:

כל התשתיות יהיו תשתיות תת קרקעיות. לא יהיה ניתן לבצע תשתיות חדשות על קרקעיות. כל מערכות התשתיות יונחו לשביעות רצונם של כל הרשויות המוסמכות.

ב. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ג. ניקוז:

(1) הניקוז יהיה בתחום המגרש ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

(2) על עורך הבקשה להיתר בניה להבטיח כי המתחם מוגן מנגר חיצוני.

(3) על עורך הבקשה להיתר להפנות את מי הנגר הפנימי במתחם לתוואי הניקוז העירוני באישור מהנדס הוועדה המקומית.

(4) נגר עילי ממשטחים בעלי פוטנציאל זיהום למי תהום יעברו טיפול קדם בהתאם לצורך, טרם הזרמתם למערכת הניקוז.

ד. ביוב:

החיבור למערכת הביוב יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

- (1) חיבורי ביוב: אין לחבר ביוב שאינו סניטרי למערכת הביוב העירונית. כל בעל 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.
- (2) לכל מגרש יתקן חיבור יחיד של ביוב.
- (3) מפלס 0.00 של כל מגרש יהיה גבוה בכ-60 ס"מ ממפלס שוחת הביוב אליה הוא מחובר.
- (4) כל צנרת במתחם תהיה מחומרים אל-מתכתיים המאושרים ע"י תאגיד המים והביוב.

ה. חשמל:

- (1) תחנות השנאה - מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

- (2) איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל במפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני - 2.00 מ'. מציר הקו - 2.25 מ'.
- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני - 1.50 מ'. מציר הקו - 1.75 מ'.
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -
- בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 5.00 מ'. מציר הקו - 6.50 מ'.
- בשטח פתוח: מציר הקו - 8.50 מ'
- קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -
- בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 9.50 מ'. מציר הקו - 13.00 מ'.
- בשטח פתוח: מציר הקו - 20.00 מ'
- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ'.
- * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

- (3) על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהמצוין בטבלה ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

- (4) לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע קיום אפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ-3.0 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר אישור מחברת החשמל.

- (5) לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מאישור תכנית זו.

