

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0238451

תחנת תדלוק, שירותי רכב ומסחר

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/03/2021

להפקיד את התכנית

16/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בשטח קיימת תחנת תדלוק הכוללת סככת תדלוק ומבנה עזר הבנויים בהיתר מס' 20100625 וסככות טיפול ומחסן חלקי חילוף הבנויים ללא היתר. מחסן חלקי החילוף מיועד להריסה בתכנית זו.

התכנית מציעה הרחבת השטח המיועד למרכז התחבורה על כל המגרש וקביעת זכויות בניה. השימושים בשטח התכנית נקבעו בהתאם לשימושים הקבועים בתמ"א 18 לתחנת דלק דרגה ב' (ללא שירותי סיכה).

התכנית מציעה לכלול את השטח המסומן כ"גבול מגבלות בניה" בתכנית המאושרת. שטח זה נקבע עקב הקרבה לשדה תעופה אילת וזהו גבולו המערבי. שדה התעופה שבאילת נסגר ועבר למשכנו החדש, כ-20 ק"מ צפונית לעיר, ובמקומו מוקם בימים אלו פארק עירוני.

על פי תכנית 2/מק/424 התקפה בשטח, מגבלות הבניה עקב קרבת המקום לשדה התעופה עדיין קיימות. פינוי שדה התעופה באילת והעברת הפעילות לשדה התעופה הסמוך לתמנע, מאפשר את ביטול מגבלות הבניה, שהושתו על סביבתו בעודו קיים. על כן, התכנית מציעה לבטל את הסימון "גבול מגבלות בניה" ולהגדיל את זכויות הבניה.

התכנית אינה כוללת שינויים או תוספות לתחנת התדלוק ומתקניה.

הערה לסעיף 3.2 :

עפ"י הנראה בתכנית יש סטייה בגודל המגרש בין המצב המאושר למוצע, גודל תא השטח למרכז התחבורה לא גדל באמת. אלא הוצג כך בתכנית המאושרת. תכנית זו מדויקת בקביעתה שתא השטח היינו 3948 מ"ר ולא 3500 מ"ר כפי שנקבע במצב המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תחנת תדלוק, שירותי רכב ומסחר

מספר התכנית 602-0238451

1.2 שטח התכנית 4.702 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	196138
קואורדינאטה Y	387280

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה, אילת

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	כרמל	12	

שכונה אזור התעשייה, אילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40069	לא מוסדר	חלק		1

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

חבל אילות



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



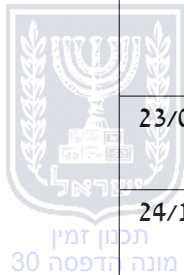
תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 18 / 4	כפיפות	תמא / 18 / 4
24/10/1989		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הוראות תכנית 30 / 101 / 02 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	30 / 101 / 02 / 2
14/07/2009	4961	5977	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / מק / 424 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / מק / 424

הערה לטבלה:

תכנית מס' 30/101/02/2 י.פ. מס' 3762 עמוד 2559 מיום 06/05/1990 (תיקון טעות באתר וטבלה 1.6)



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל דודסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דודסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 42 10/06/2021	גדעון כץ	01/12/2014			מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה - מחייב לעניין מס' קומות וגובה מרבי	10: 46 29/09/2021	שמואל דודסון	09/06/2021		1: 200	מנחה	בינוי
לא		10: 45 29/09/2021	זאהר זידאן	19/09/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 41 10/06/2021	שמואל דודסון	09/05/2018		1: 250	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	יצחק מזרחי		צוף ים בע"מ	אילת	(1)	10	08-6335688	08-6335687	gabana100@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9037 אילת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יצחק מזרחי		צוף ים בע"מ	אילת	(1)	10	08-6335688	08-6335687	gabana100@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 9037 אילת.

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	שמואל דודסון	66610	א.כ.אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	(1)	1			shmu516@gmail.com
מהנדס	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030	077-3205030	alon-map@eilatcity.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ	זאהר זידאן	118890		אילת	דרך הרים	247			avi@ivrieng.com

(1) כתובת : ת.ד. 202.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מרכז תחבורה	תחנת תדלוק ומבנים לטיפול ותחזוקת לכלי רכב.

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 השטח המיועד לבניה, תוך הסרת תחום מגבלות הבניה ותוספת זכויות בניה לצורך הקמת סככות, חנות ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול תחום מגבלת בניה בשטח התכנית.

2. קביעת הוראות בינוי למבנים הקיימים המשמשים בפועל כסככות טיפול ברכב כבד, ומבנה משרדים וחנות שרות.

3. קביעת הוראות בינוי לחנות.

4. קביעת קווי בניין.

5. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

6. תוספת זכויות בניה וקביעת שטחי הבניה המרביים בשטח התכנית.

7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
תעסוקה ותחבורה	9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	תעסוקה ותחבורה	9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	754.27	17.73
מרכז תחבורה	3,500	82.27
סה"כ	4,254.27	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	754.27	16.04
תעסוקה ותחבורה	3,947.89	83.96
סה"כ	4,702.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תוואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט.
4.1.2	הוראות
א	זרכים
	זרכים למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה.
4.2	תעסוקה ותחבורה
4.2.1	שימושים
	תחנת תדלוק דרגה ב', משרד, מחסנים, חנות נוחות, קיוסק או בית קפה. ושירותי רכב המותרים על פי תמ"א 18/4.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	חומרי הגמר יובאו לאישור מוקדם של מהנדס העיר או מי מטעמו. למבנים לרבות מתקן שטיפת המכוניות יותר שימוש בחיפוי חזיתות פח. לא יותר שימוש בבטון גלוי ובטיח לסוגיו.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי
	גדרות - על גבולות המגרש תותר בניית גדר אבן לקט מקומית וגדר מתכת ע"י פרטים שיובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לא יותר שימוש בגדר מפח מכופף. ככל שיהיה שימוש בגדר פח, הגדר תהיה תואמת לחיפוי המבנים בפח.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
					שרות						עיקרי
קדמי (4)				130	130 (2)	3948 (1)	1 (תחנת תדלוק)	9	תחנת תדלוק	תעסוקה ותחבורה	
אחורי (4)				180	180 (5)	3948 (1)	2 (גגון עמדות תדלוק)	9	סככות תפעוליות	תעסוקה ותחבורה	
צידי- ימני (4)				271	221 (6)	3948 (1)	3,4	9	תעסוקה ותחבורה	תעסוקה ותחבורה	
צידי- שמאלי (4)				417	417 (7)	3948 (1)	4 (סככות טיפול)	9	סככות תפעוליות	תעסוקה ותחבורה	
קדמי (4)				1008	943		1-4	9	<סך הכל>	תעסוקה ותחבורה	

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:

מספר המבנה מופיע בנספח הבינוי המנחה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- על פי מדידה מאושרת ע"י רשות מקרקעי ישראל.
- השטח לחנות נוחות ומשרד מפעיל התחנה ושאר השימושים המותרים על פי סעיף 6.3 לתמ"א 4/18 (כולל שירותים סניטריים שלא יבואו במניין השטחים עפ"י סעיף 6.3 ג' לתמ"א).
- גובה הבניה היינו מחייב למעט שילוט לפרסום עד גובה 16.5 מ'.
- כמסומן בתשריט.
- שטח הגגון לעמדות התדלוק לא יכלל במסגרת השטחים המותרים לבניה, על פי סעיף 14 לתמ"א 4/18.
- שטח למשרדים, ממ"ק, מדרגות, חנות ומחסן.
- טיפול ושרותי רכב המותרים בתמ"א 4/18.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום חזיתות וחומרי גמר מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. היתרי בניה יינתנו לאחר תיאום עם משרד הבריאות. ואישור היחידה הסביבתית אילת/חבל אילות.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בניה לתחנת דלק חדשה :</p> <p>- על תחנת התדלוק לעמוד בהנחיות המופיעות בנוהל הקמת תחנות חדשות של המשרד להגנת הסביבה, כפי שמופיע באתר המרשתת של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- תוגש פרשה טכנית של התחנה לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית אילת.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6. בקשה להיתר בניה תכלול חישובים מוערכים של כמות חומרי חפירה ומילוי של פסולת בנין ואישור על פינני עודפי חפירה ופסולת בנין לאתר מוסדר על פי כל דין.</p> <p>7. מתן היתר בניה מותנה בכך שהבקשה להיתר תכלול תכנית עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה-הגשת תכנון מפורט של בינוי ופיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל לדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם ראשות הכבאות.</p> <p>10. רגישות סייסמית: עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית היינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית היינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה: התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה בעניין הצורך בדיגום לבדיקת זיהום קרקע.</p> <p>14. הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס הוועדה המקומית והמחלקה לאיכות הסביבה בעירית אילת. התכנית תכלול בין היתר את:</p> <p>א. למניעת חלחול מזהמים מפני השטח לתת הקרקע.</p> <p>ב. למניעת זרמי שיטפונות של יובלים קטנים באזור מלהגיע לאתר.</p> <p>ג. דרישות המשרד להגנת הסביבה המתאימות לאזורי רגישות לדלקים ב'.</p>
6.2	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. ביצוע בדיקות תקופתיות לעמידה בתקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק), התשנ"ז-1997.</p> <p>2. איסוף הנגר בתחנה וטיפול בו במערכת הפרדת שמנים ודלק.</p> <p>3. קבלת אישור ממהנדס מוסמך כי ביצוע הקמת התחנה מקיים את הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י</p>

<p>6.2 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>המשרד להגנת איכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	
<p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.3</p>
<p>1. השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. 2. השלמת הסדרי התנועה בפועל כתנאי לאכלוס.</p>	
<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.4</p>
<p>בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה. על הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב, "מכשולים דקיקים", בתחום התכנית, יחולו הגבלות בהתאם להגבלות הבניה הקיימות. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית היינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. רשות שדות התעופה שומרת לעצמה את הסמכות להוסיף הוראות בנושא בטיחות הטיסה, ככל שיידרש, לעת מתן היתרים או הרשאות מכוח תכנית זו.</p>	
<p>6.5 סטיה ניכרת</p>	<p>6.5</p>
<p>א. גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת. ב. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת. ג. כל שימוש נוסף וכל העברת שטחים בין השימושים, שלא בהתאמה להוראות תמ"א 4/18, יהוו סטייה ניכרת מתכנית.</p>	
<p>6.6 חניה</p>	<p>6.6</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	
<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>הוראות בנושא חשמל: תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. החשמל למגרש יסופק מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים. ועפ"י הדרישות של המשרד להגנת הסביבה. ביוב: כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם.</p>	

תנועה	6.10
עם אישור התכניות מצפון לתחנה, לא תתאפשר עוד יציאה שמאלה מהתחנה והיציאה תוגבל לפנייה ימינה בלבד ע"י מפרדה באמצע הכביש (באחריות עיריית אילת).	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר הבניה .	מתן תוקף לתכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30