

6-4240

מרחב תכנון מקומי - אילת

מחוז דרום

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים- מחוז הדרום

13.07.2004

נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מפורטת מס' 29/105/03/2
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
 המהווה שינוי לתכנית 105/03/2 (תרש"צ 4/18/02)
 10/105/03/2 - 1
 אזור התעשייה- אילת.

מספר התכנית: 29/105/03/2
 תוקף התכנית: 10/105/03/2
 תאריך: 10/105/03/2
 חתום: [Signature]
 מנכ"ל משרד הפנים

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
 חתימה _____

הודעה על אישור תכנית מס' 29/105/03/2
 כורסמה בילקוט הברסוזמים מס' 38/04
 מיום 13/8/04

תאריך : אוקטובר 2003
 עדכון : דצמבר 2003

מבוא לתכנית מפורטת מס' 29/105/03/2

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
13.07.2004
נתקבל

מטרת התכנית היא סיפוח חלקים מחלקה מס' 48 הגובלת עם מגרשים מס' 57,63,64,71 בחזית הצפונית, לאותם המגרשים באופן היחסי לפי גודלם ע"י שינוי היעוד של חלקה 48 ליעוד התואם את יעוד המגרשים עצמם וע"י תשריט איחוד וחלוקה המצרף חלקים יחסיים אלו לכל מגרש לפי גודלו ומיקומו. שינוי היעוד הוא של חלקה 48 מיעוד של ביטול דרך (ע"י תכנית 10/105/03/2), שצ"פ ודרך, לאזור מלאכה ותעשייה ועירה ולשטח ציבורי פתוח כפי המצוין בתשריט התכנית ובתשריט איחוד וחלוקה.

קיומה של חלק מהדרך בתנאים החוקיים שנוצרו, הפך ללא רלוונטי מאחר ומהות קיומה- חיבנה לדרך ניצבת לה בסופה התבטל עכב ביטול אותה דרך, כך שהליך התכנון של ביטול הדרך החלקית שנתרה, והגדלת המגרשים הוא הטבעי והנכון. כמו כן מצב קיים של שאר החלקה כביטול דרך אף הוא דורש פתרון הגיוני שמוצע בתכנית זו והוא הגדלת המגרשים הסמוכים באותו היעוד.

מעבר לשינוי זה אין בהוראות תכנית זו כל שינוי אחר בהתייחס לתכנית הקיימת הקובעת.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 29/105/03/2 ,
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים,
שינוי לתכניות מס' 105/03/2 (תרש"צ 4/18/02) ו- 10/105/03/2.

2. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

א. 6 דפי הוראות בכתב לתכנית (להלן "הוראות לתכנית").
ב. תשריט ערוך בקני"מ 500 : 1 (להלן "התשריט").

3. מקום : אילת, רח' המוצר, רח' הנפח ורח' הסנדלר.

4. מחוז : דרום

5. נפה : באר שבע

6. גוש : 40000

7. חלקות וחלקי חלקות : 56 (חלקי), 55, 54, 53, 48 (חלקי), 36, 35, 34, 24.

8. שטח התכנית : 13.834 דונם.

9. מגישי התכנית : חלקה 24 : מוריס אלפסי ת.ז. 065812331, ת"ד 444 אילת טל' : 08 6330370.

חלקה 36 : תעשיות רדימיקס ישראל בע"מ, ח.פ. 510429681
ת"ד 5273 אילת, טל' : 08 6379503.

חלקה 35 א : משה לוי ת.ז. 010253698, ת"ד 5226 אילת, טל' : 6331654.

חלקה 35 ב : פילו אש בע"מ, א"ת 84 אילת, ח.פ. 5114339899 טל' : 08 6338254.

חלקה 34 : קליין משה ת.ז. 3-00581177, ששת הימים 17 אילת, טל' : 08 6334336.

10. עורך התכנית : אייל לוגאסי, אדריכלים.

מרכז תיירות, החוף הדרומי, אילת

ת"ד 4077 מיקוד 88000

אדריכל לוגאסי אייל, מס' רשיון : 83782

11. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

חלקה 24 : מוריס אלפסי ת.ז. 065812331

חלקה 36 : תעשיות רדימיקס ישראל בע"מ, ח.פ. 510429681

מורשי החתימה - יצחק בגירנו ת.ז. 053501839, אלן ליפרו ת.ז. 304724016

חלקה 35 א : משה לוי ת.ז. 010253698

חלקה 35 ב : פילו אש בע"מ ח.פ. 5114339899

מורשה חתימה - פילו דויד 044236446

חלקה 34 : קליין משה ת.ז. 3-00581177.

12. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 101/02/2 ,
לתכנית ולתכנית מס' 105/03/2 (4/18/2) ו- 10/105/03/2 ,
למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

14. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית חדשה לאזור מלאכה ותעשייה זעירה קיים

ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

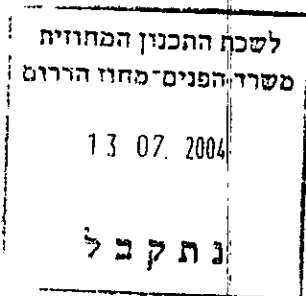
וקביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.

15. תכליות ושימושים : 15.1 אזור מלאכה ותעשייה זעירה - (ייצור, תיקונים ומכירה)

מוסכים, נגרות, ריהוט, מסגרות, פחחות, מכבסות וכיוצא באלה.

15.2 שטח ציבורי פתוח - גינות, נוי ומעבר תשתיות.

15.3 דרכים - מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.



16 . טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה :

א. זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים (עפ"י תרשי"צ) :
 מגרשים למבנים סטנדרטיים 65% בכל קומה, 15% משטח החצר למבני עזר וסככות.
 מגרשים לתעשייה - 50% בכל קומה, 25% משטח החצר למבני עזר וסככות.

מגבלות גובה - תעשייה ומלאכה 2 קומות ולא יותר מ-15 מ'.

ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים (עפ"י מתאר אילת) :

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 13.07.2004
 נתקבל

אזור	השטח המינימלי של מגרש במ"ר	אחוזי הבניה משטח המגרש	שטח הרצפה בכל הקומות באחוזים	מספר מקסימלי של קומות	גובה מקסימלי של בית במ'	קוי בנין מנמליים במטרים		
						חזית ראשית ו/או משנית	צדדית	אחורית
מלאכה ותעשייה זעירה	500	50%	50(ג)	1	8.0 (ב)	(ד)6	(ד)4	(ד)5

ג. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע :

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יח"ד	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- %				מס' קומות מרבית	קווי בניין (מ')		
				מטרות עיקריות	מטרות שרות	סה"כ עיקרי + שרות	תכנית שטח מרבית		א	צ	ק
מלאכה ותעשייה זעירה	124	2538		100%	25%	125%	70%	2	כמסומן בתשריטי		
	134	1903		100%	25%	125%	70%	2	כמסומן בתשריטי		
	135	1739		100%	25%	125%	70%	2	כמסומן בתשריטי		
	136	4032		100%	25%	125%	70%	2	כמסומן בתשריטי		
	235	1155		100%	25%	125%	70%	2	כמסומן בתשריטי		
סה"כ		11367									

הערות :

- מבנים קיימים שאינם תואמים לקווי בניין במצב מוצע לא יהרסו, לפי המסומן בתכנית.
- הגובה המרבי של המבנים - 15 מ' ממפלס הכניסה הקובעת בהתייחס לבנייה הקיימת במגרשים, במגרש 124 מפלס הכניסה הקובעת היינו +28.05 , מעבר לכך יותר פתרון הסתרת מתקנים בגג.
- אין לבנות פתחים בקירות שיעמדו על קו בניין 0.0 מ' בגבול בין שכנים, כמו כן, אין לנקז את הגגות לכיוון השכן.

13.07.2004

נתקבל

17. הוראות לשמירה על איכות הסביבה :

- א. איכות אויר : בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.
- ב. מערכת איסוף פסולת : הפסולת ברת המחזור תופרד לשלושה סוגים ועל פי הוראות חוק המחזור והתקנות התקפות : פסולת ביתית, פסולת תעשייתית, פסולת רעילה. לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד.
- פסולת יבשה – פסולת בניין – פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים (גרוטאות בנין, חלקי בטון וכד'), תפונה לטיפול מוסדר על פי כל דין.
 - פסולת רעילה – פסולת רעילה תרוכז בחצר המפעל ותאוחסן על פי חוק החומרים המסוכנים 1993, ותפונה לאתר הפסולת הרעילה של רמת חובב, תוך חצי שנה מיום היווצרותה, על פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת מסוכנת).
 - פסולת למיחזור – כל פסולת ברת מיחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית וראו הרעילה ותפונה למיחזור.
- הפרדת הפסולת תיעשה במקור וברמת המפעל הבודד. יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מיחזור. פסולת זו תועבר למפעלי מיחזור בתדירות שתקבע בין המנהלת לבין מפעלי המחזור. על מנת להקטין את כמות הפסולת המיוצרות במפעל, תכנון מערך המפעל הבודד יכלול מיחזור מקסימלי של הפסולת בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי הייצור.
- דוגמאות לפסולת למיחזור : קרטון, נייר, פלסטיק לסוגיו, מתכות, גרוטאות, מוצרי אלקטרוניקה, שמני בישול ומכונות, מחסניות דיו (ממכונות צילום ומדפסות) משטחי עץ, מצברים, זכוכית שטוחה.

ג. שפכים : תבוצע הפרדה בין מובילי השפכים ומערכות הניקוז. איכות השפכים ע"פ חוק העזר לשפכים תעשייתיים, הקמת מתקני טיפול לשפכים שאינם עומדים ברמה הנדרשת תעשה בתחום המגרשים טרם הזרמתם למערכת העירונית.

18. תנאים למתן היתר בנייה : היתרי הבניה יינתנו עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר

- אישורה ובתנאי אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח. היתרי הבניה למפעל יותנו בהגשת מסמכים שיפרטו את מצב התשתיות הסביבתיות הקיימות והמתוכננות למניעת מפגעים לסביבה, בתחומים הבאים :
- שפכים : פרוט דרכי הטיפול בשפכים לפי סוג והרכב השפכים.
 - ניקוז : השתלבות במערכת הניקוז של אזור התעשייה תוך הפרדה ממערכת הביוב, למניעת זיהום מים.
 - איכות אויר : פרוט האמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מתהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה.
 - פסולת : כמפורט בסעיף שמירה על איכות הסביבה לרבות פינויי פסולת וגרוטאות משטח המגרשים ובצמוד. המסמכים יוגשו ליחידה הסביבתית בעיריית אילת טרם מתן אישור להוצאת היתרי בנייה.

13.07.2004

נתקבל

19. מערכות תשתית :

כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתית, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	3 מ'	3 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל והרשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שנפחם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

20. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

21. חנייה : החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה של תכנית מתאר אילת.

22. זמן ביצוע : 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

לשכת ההכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 13.07.2004
 נתקבל

23. חתימות :

מגיש התכנית : חלקה 24 : מוריס אלפסי ת.ז. 065812331
 ת"ד 444 אילת טל' : 08 6330370

תעשיות רדימיקס (ישראל) בע"מ
 רחוב ביאליק 185, רמת-ג
 חלקה 36 : תעשיות רדימיקס ישראל בע"מ ח.פ. 510429681
 ת"ד 5273 אילת טל' : 08 6379503

חלקה א35 : משה לוי ת.ז. 010253698
 ת"ד 5226 אילת טל' : 6331654

פילו אש בע"מ
 511433989
 07 6338254
 08 6338254

חלקה 335 : פילו אש בע"מ ח.פ. 511433989
 אי"ת 84 אילת טל' : 08 6338254

חלקה 34 : קליין משה ת.ז. 00581177-3
 ששת הימים 17 אילת, טל' : 08 6334336

אייל לוגאסי - אדריכל
 מ"ד 83782
 מרכז אומנותיות - חוג ספרות
 ת.ד. 4077
 מנהל מחוז הדרום
 74/71

עורך התכנית : אדריכל אייל לוגאסי.

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

חלקה 24 : מוריס אלפסי ת.ז. 065812331

חלקה 36 : תעשיות רדימיקס ישראל בע"מ ח.פ. 510429681
 מורשי החתימה - יצחק בגירנו ת.ז. 053501839

אלן ליפרו ת.ז. 304724016

חלקה א35 : משה לוי ת.ז. 010253698

חלקה 335 : פילו אש בע"מ ח.פ. 511433989
 מורשה חתימה- פילו דויד 044236446

חלקה 34 : קליין משה ת.ז. 00581177-3