

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית אילת
מינהל תכנון והנדסה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/מק/442

שם תוכנית: מגרש 105 רחוב התבונה 16א' – אזור התעשייה אילת

אדרי יעלית חיון
מנהל מינהל
תכנון והנדסה
אילת
לד"ר

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: שינוי לתכנית מפורטת
בסמכות ועדה מקומית
לפי סעיף 62 א(א)(4)(9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אילת אישור תוכנית מס' 442/מק/2 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2014 ביום 03/12/2012 הממונה על המחוז יג"ר הועדה מהנדס הועדה</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 442/מק/2 פורסמה בעיתון 10/06/14 ביום 10/06/14 ובעיתון 12/06/14 ביום 12/06/14 ובעיתון סקומי 12/06/14 ביום 12/06/14</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה מצב קיים למגרש 105. תכנית זו משנה נקודתית קווי בנין המוגדרים בתכנית 4/18/2 לקווי בנין 0 וזאת על מנת לאפשר הצבת חדרי קירור, שטחי איחסון ובניית מצללה בקווי בנין 0. כל תוספת בניה בקו בנין 0 יבנו במפלס אחד. כמו כן משנה התכנית את אופן חלוקת זכויות הבניה בין המפלסים במצב המאושר מותר 40% שטח עיקרי בקומת הקרקע ו-40% שטח עיקרי בקומה א', במצב המוצע יותרו 45% שטח עיקרי בקומת הקרקע ו-35% שטח עיקרי בקומה א'. התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית מכח סעיף 62א(א), (4), (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 105 רחוב התבונה 16א' – אזור התעשייה אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

442/מק/2

מספר התוכנית

1.063 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

05.05.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן (4), (9)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	אילת
195550	X	קואורדינטה	
386125	Y	קואורדינטה	
1.5.2 תיאור מקום		איזור התעשייה אילת	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	אילת
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
		יישוב	אילת
		שכונה	איזור תעשייה
		רחוב	התבונה
		מספר בית	---

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40001	מוסדר	חלק מהגוש	108	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
---	---

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
02.08.1974	2036	התכנית כפופה לתכנית מס' 141/03/2 פרט לשינויים המצויינים בתכנית זו.	שינוי וכפיפות	141/03/2
30.08.1979		התכנית כפופה לתכנית מס' 4/18/2 לעניין גבולות המגרש ומספרו	כפיפות	4/18/2 (105/03/2)
17.02.1983	2893	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	כפיפות	101/02/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדרי' גדעון כץ	05.05.2013	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדרי' גדעון כץ	05.05.2013	1	---	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית	אדרי' גדעון כץ	05.05.2013	1	---	1: 100	מנחה (מחייב לעניין קווי בנין וגובה)	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				ש.ע.מ. אחזקות אילת בע"מ	513719898	ת.ד. 5087, אילת	08-6333233				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר			ש.ע.מ. אחזקות אילת בע"מ	513719898	ת.ד. 5087, אילת	08-6333233			
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל		קרית הממשלה, רח' התקווה 4, באר-שבע. 84100 ת.ד. 68	08-6263794		08-6263797	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	גדעון כץ	116163	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ		ת.ד. 202, אילת	08-6325891	052-8033383	08-6325897	Ek-arch@bezeqint.net
מודד	מודד מוסמך	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה		ת.ד. 200, אילת	08-6323122		08-6323124	Vitaly-medidot1@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה מצב קיים למגרש 105. תכנית זו משנה נקודתית קווי בנין המוגדרים בתכנית 4/18/2 לקווי בנין 0 וזאת על מנת לאפשר הצבת חדרי קירור, שטחי איחסון ובניית מצללה בקווי בנין 0. כמו כן משנה התכנית את אופן חלוקת זכויות הבניה בין המפלסים. התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית מכח סעיף 462א(א)4 לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינויים נקודתיים בקווי בנין לקו בנין 0 ובניית מצללה בקווי בנין 0. עפ"י סעיף 462א(א)4
 2. שינוי אופן חלוקת זכויות הבניה בין המפלסים. עפ"י סעיף 462א(א)9
- מותר : 40% שטח עיקרי בקומת הקרקע ו-40% שטח עיקרי בקומה א'.
מוצע : 45% שטח עיקרי בקומת הקרקע ו-35% שטח עיקרי בקומה א'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.063
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תעשייה קלה ומלאכה	850.4		---	850.4	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				105	תעשייה קלה ומלאכה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,063	תעשייה קלה ומלאכה		100	1,063	תעשייה
100	1,063	סה"כ		100	1,063	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תעשייה קלה ומלאכה	4.1
שימושים	4.1.1
שימושים לתכנית על פי תכנית מס' 141/03/2	.א
הוראות	4.1.2
<p>כל הוראות תכנית מס' 141/03/2 חלות בתכנית זו למעט השינויים המפורטים להלן:</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי. תותר הקמת מצללה, מחסנים וסככות בקווי בנין 0</p> <p>2. בקומת הקרקע תותר בניה בהיקף של עד 45% שטח עיקרי ובסה"כ עד 80% שטח עיקרי בשתי קומות.</p>	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
						(2) 12.30					1110			סככות 70% מגודל החצר	45% ק"ק 35% ק"א	1063	105	תעשייה קלה ומלאכה

הערות:

- (1) זכויות הבניה מוגדרות בתכנית 141/03/2
 (2) הגובה כולל חדר מדרגות יציאה לגג וכל מתקן אחר.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוני**

כל הוראות תכנית מס' 141/03/2 חלות בתכנית זו פרט לשינויים המפורטים.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנה זו ועל פי תכנית מס' 141/03/2.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
 ג. להפעלת עסקים בתחום המזון ידרש מסמך תברואתי כתנאי לקבלת היתר בניה.
 ד. הגשת נספח תברואתי ונספח איכות סביבה.
 ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה תשריט.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי או תקן החניה שבתכנית המתאר אילת, בעט מתן היתר הבניה.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	לאחר אישור תכנית זו וקבלת היתר בניה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>ש.ע.מ. אחזקות אילת/כנ"מ חתימה: 513719898 - פ.ח.</p>		<p>שם: ש.ע.מ. אחזקות אילת בע"מ</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד: 513719898</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	
<p>א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ חתימה: ת.י. 102 אילת 88101 טל' 6325891 פקס' 6325897</p>		<p>שם: אדר' גדעון כץ</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 5.03.14</p>	<p>מספר תאגיד: 512551169</p>	<p>תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ</p>	
<p>ש.ע.מ. אחזקות אילת בע"מ חתימה: 513719898 - פ.ח.</p>		<p>שם: ש.ע.מ. אחזקות אילת בע"מ</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד: 513719898</p>	<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>שם: מינהל מקרקעי ישראל</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>	