

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 520/מק/2

שם תוכנית: מגרש מס' 94 איזור תעשייה שחורת-אילת

מחוז: **דרום**  
 מרחב תכנון מקומי: **אילת**  
 סוג תוכנית: **תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיפים : 62 א (א) , 4 , 62 א (א) 9**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית אילת                  אישור תוכנית מס' 520/מק/2                  הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית                  בישיבה מס' 201305 ביום 6/5/13                  הממונה על המחנה: _____                  יו"ר הועדה: _____                  מהנדס הועדה: _____</p>	
--	--

<p>הודנה על אישור תוכנית מס' 520/מק/2                  פורסמה בעיתון הארץ ביום 4/6/13                  ובעיתון הארץ ביום 6/6/13                  ובעיתון מקומי ארץ אילת ביום 6/6/13</p>	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי הוראות בניה למגרש ב-94 איזור תעשייה שחורת, אילת - שינוי קווי בנין, שינוי גובה ותוספת קומה, עפ"י סעיפים : 62 א (א) 4 ו- 62 א (א) 9

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגרש מס' 94 איזור תעשייה שחורת-אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מספר התוכנית

4.340 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

23.05.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

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

ועדה מקומית

62 א (א) 4, 62 א (א) 9

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
		קואורדינטה X	196760
		קואורדינטה Y	390365
1.5.2	תיאור מקום	איזור תעשייה שחורת	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אילת
		שכונה	איזור תעשייה שחורת
		רחוב	רח' השרברב
		מספר בית	94ב

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40099	מוסדר	חלק מהגוש	5	6,36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
196/03/2	ב94

**1.5.7 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

מועצה אזורית חבל אילות.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
196/03/2	כפופה	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 196/03/2 למעט השינויים בתכנית זו	4188	13/1/1994
32/101/02/2	כפופה	תכנית זו כפופה לתכנית 32/101/02/2 למעט השינויים בתכנית זו	4194	24/2/1994
1/196/03/2	כפופה	תכנית זו כפופה לתכנית 1/196/03/2 למעט השינויים בתכנית זו	5607	24/12/2006
443/מק/2	כפופה	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 443/מק/2 למעט השינויים בתכנית זו	6030	7/12/2009

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי ולרי קורזיוב	23.05.2013	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי ולרי קורזיוב	23.05.2013	1	---	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדרי ולרי קורזיוב	23.05.2013	1	---	1:200	מנחה	תכנית בינוי
		אלכס רבין יועץ תנועה	23.05.2013	1	---	1:200	מנחה	נספח תנועה

\* הערה – תכנית בינוי מחייבת לעניין קווי בנין, גובה המבנה ומספר קומות.

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

#### מגיש התוכנית

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				נועם דוד בע"מ	514390962	שדרות התמרים ת.ד. 214, אילת	086373176	0573334460	086371593	cinemaeilat4@013.net.net	40099/5

1.8.2 יזם בפועל

נועם דוד בע"מ

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	
			מינהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה רח' התקווה 4, ב"ש	086263794		086264250	http://www.mmi.gov.il	בעלים
			נועם דוד בע"מ	514390962	שדרות התמרים ת.ד. 214, אילת	086373176		086371593	cinemaeilat4@013.net.net	בעלים

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	
		317591964	103656	א.מ.הנדסה ואדריכלות		ת.ד. 617, אילת		0523929707	08-6340551	AL6340551@gmail.com	עורך ראשי
		307172635	902	מדידות אילת הנדסה		ת.ד. 200, אילת	08-6323122		08-6323124	Vitaly-medidot1@bezeqint.net	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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**

התכנית מציעה שינוי בהוראות בניה למגרש ב-94 איזור תעשייה שחורת, אילת - בנושאים הבאים:  
שינוי קווי בנין, תוספת קומה, שינויי גובה בנין נקודתיים, ללא שינוי יעוד ותוספת זכויות בניה.  
עפ"י סעיפים: 62 א (א) 4 ו- 62 א (א) 9

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי קווי בנין- קדמי נקודתי: מאושר 5 מטר מוצע 0 מטר עפ"י תכנית בינוי, צדדי שמאלי: מאושר 5 מטר מוצע 0 מטר, אחורי נקודתי: מאושר 5 מטר מוצע 0 מטר עפ"י תכנית בינוי.
- \* הערה – שינוי קווי בנין: קדמי לצורך הקמת חדר מדרגות, צדדי שמאלי ואחורי לצורך הרחבת חצר.
3. תוספת קומה: מאושר - 2 קומות מעל הכניסה הקובעת, מוצע - 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.
4. שינויי גובה מקסימאליים נקודתיים – מאושר 10 מ' מפני הכביש מוצע עד 20 מ' מפני הכביש, \* הערה – שינוי גובה מקסימאלי נקודתי להקמת חדר מדרגות, קומה ב', מסתור טכני ומעקה בגג. עפ"י סעיף 62 א (א) 4 ו- 62 א (א) 9.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.340
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי ת.ב.ע קיימת		2566.85 מ"ר	0.00	2566.85 מ"ר	מ"ר	תעשייה א'

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 תעשייה
				3	
				1,2	דרך מאושרת

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
91.0	3949	תעשייה	91.0	3949	תעשייה א'
9.0	134.5	דרך מאושרת	3.10	134.5	דרך מאושרת
5.90	256.5	שטח ציבורי פתוח	5.90	256.5	שטח ציבורי פתוח
100	4340	סה"כ	100	4340	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>.א</b>	באזור זה תותר הקמת מבנים ופיתוח שטחים למתקני אחסנה, מלאכה ותעשייה אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם. אין שינוי מהוראות התכנית הראשית מס' 196/03/2.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>.א</b>	תואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט. אין שינוי מהוראות התכנית הראשית מס' 196/03/2.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>.א</b>	לא תותר כל בניה בתחום הדרך.

<b>4.3</b>	<b>שצ"פ</b>
	שטח זה ישמש לצורך משק תת קרקעי, פרוזדורי חשמל, ניקוז ונטיעות בלבד. בשצ"פ לא יינטעו מיני עצים פולשים כגון מיני שיטה אוסטרלית (שיטת עלי-ערבה) או מיני ינבוט אמריקאי, מחשש שיופצו לשמורת הטבע הצמודה לאזור התעשייה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1. נספח : טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל תא השטח (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			
כמסומן בתשריט			0	3 <sup>(3)</sup>	20.0 <sup>(2)</sup> (חלקי)	52%	לפי קיים	ל.ר.	65% + 50 <sup>(1)</sup> מ"ר	2566.85+50.0	---	---	197.45+50.0	2369.40	3.949	94ב	תעשייה	

- (1). הערה – תוספת שטח שרות 50 מ"ר עבור "תחנת טרנספורמציה" עפ"י תב"ע 1/196/03/2.  
 (2). הערה - שינוי גובה מקסימאלי נקודתי להקמת חדר מדרגות, קומה ב', מסתור טכני ומעקה בגג.  
 (3). הערה – מספר קומות מעל לכניסה הקובעת - 3.

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה**

א. היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.  
 ב. כל התאומים הנדרשים יבוצעו בשלב הכנת תכניות בקשה לקבלת היתר בניה.  
 ג. היתר בניה יינתן בכפוף למילוי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה, כגון הצבת מיכלי מחיזור ובדיקת רדיוסיס בטחון ממוקדי חומ"ס שבאזור תעשייה.  
 ד. סיכונים סיסמיים: - עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.  
 - לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.  
 ה. פרט גדר עפ"י הנחיות של משטרת ישראל.

**6.2. חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן התנועה התקף לעת מתן היתר בנייה.

**6.3. היטל השבחה**

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

**6.4. אשפה/פסולת**

המיקום והשיטה לאיסוף האשפה ופסולת ממגרש היזם ייקבעו עפ"י דרישות אגף שפ"ע בעיריית אילת ועפ"י הנחיות של משרד לאיכות הסביבה. יתוכנן מקום בתחום המגרש להצבת מיכלי מחזור לקרטון, נייר, בקבוקים, פסולת אורגנית, מכולות אשפה וכו'.

**6.5. תשתיות****6.5.1. ביוב, מים**

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים. היזם יבצע מערכת ביוב במגרשו ויחבר אותה למערכת הביוב העירונית בגבולות המגרש. אספקת מים – היזם יבצע חיבור לרשת המים העירונית בגבולות המגרש.

**6.5.2. ניקוז**

בחלחול, או בנגר עילי עד לנקודת חלחול בגבולות המגרש.

**6.5.3. חשמל****הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.  
 ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	---	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו
20.00 מ'	---	
35.00 מ'		

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימאליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל.ר.		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: דוד נועם בע"מ	חתימה: דוד נועם בע"מ NOAM-DAVID LTD ח.פ. - 514390962	תאריך: 23.05.2013
עורך התוכנית	שם: אדרי ולרי קורזיוב	חתימה: אדרי ולרי קורזיוב	תאריך: 23.05.2013
	תאגיד: א.מ.הנדסה ואדריכלות	מספר תאגיד: 103.	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: דוד נועם בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם: דוד נועם בע"מ	חתימה: דוד נועם בע"מ NOAM-DAVID LTD ח.פ. - 514390962	תאריך: 23.05.2013
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	תאריך: 23.05.2013

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.2. נספח : טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מל	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
			עיקרי	שרות									
תעשייה א'	94	3.949	2369.40	197.45+50.0	---	---	---	2	---	5	5	5	5

(1). הערה – לא יינתן היתר בניה למבנה/מתקן בגובה העולה על 20 מ' מעל לפני קרקע אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.