

משרד הפנים-מחוז דרום
מכתב התכנון המחוזית
07.06.2015
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/196/03/2

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

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 2015/5 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 2015/5 יו"ר הוועדה המחוזית: [חתימה]</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי הוראות בניה למגרש ב-94 איזור תעשייה שחורת, אילת בנושאים הבאים: שינוי קווי בנין, תוספת קומה, תוספת זכויות, שינוי גובה בנין ושינוי יעוד מתעשייה א' לתעסוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מס' 94 איזור תעשייה שחורת-אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

3/196/03/2

מספר התוכנית

30.024 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

27.04.2015 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 מחוזית

ל.ר.

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	196800
		קואורדינטה Y	390300
1.5.2	תיאור מקום	איזור תעשייה שחורת	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אילת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות באר שבע אילת
		יישוב	איזור תעשייה שחורת רח' השרברב 94ב
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

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	1-9,38,42-45	23.36

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	94ב

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	שינוי	התכנית משנה את התכנית מס' 196/03/2 על שינוייה	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	שינוי	התכנית משנה את התכנית מס' 443/מק/2 על שינוייה	6030	7/12/2009
520/מק/2	שינוי	התכנית משנה את התכנית מס' 520/מק/2 על שינוייה	--	---

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	27.04.2015	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי ולרי קורזיוב	27.04.2015	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי ולרי קורזיוב	27.04.2015	1	---	1:200	מנחה	תכנית בינוי
		אלכס רבין יועץ תנועה	27.04.2015	1	---	1:200	מנחה	נספח תנועה
		חובב אלגביש מחשד לבניא נטיף מהנדס מים, ביוב ניקוז, הידרולוגיה	27.04.2015	1	17	---	מנחה	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
		עמוס בלנק מהנדס קרקע וביסוס	27.04.2015	1	4	---	מנחה	חוי"ד סיסמית

* הערה – תכנית בינוי מחייבת לעניין קווי בנין וגובה המבנה .

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				נועם דוד בע"מ	514390962	שדרות התמרים ת.ד. 214, אילת	086373176	0573334460	086371593	cinemaeilat4@013.net.net	40099/5
				עיריית אילת		ת.ד. 14 88100 אילת	086367219		086367292	zoharb@eilat.muni.il	

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
בעלים			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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	ולרי קורזיוב	317591964	103656	א.מ. הנדסה ואדריכלות		ת.ד. 617, אילת		0523929707	08-6340551	AL6340551@gmail.com
מודד	מוסמך מודד ויטלי סוסניצקי	307172635	902	מדידות אילת הנדסה		ת.ד. 200, אילת	08-6323122		08-6323124	Vitaly-medidot1@bezeqint.net
יועץ תנועה	אלכס רבין	303656227	73642	דרך הנדסה בע"מ		ת.ד. 52562 תל אביב	0772121101	0528212139		data@alexrabbin.com
מהנדס קרקע וביסוס	עמוס בלנק	01413335	6149	עמוס בלנק עדי לרר מהנדסים		רח' הארד 7 תל אביב 69710	036496004	0505284786	036479174	office@blank-lehrer.co.il
מהנדס מים וביוב	חובב אלגביש	54729629	35268	לביא נטיף הנדסת מים וביוב		רח' השקמה 3 אזור תעשייה 58001	035584505		035584524	office@lavi-natif.co.il

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 : קדמי נקודתי מ-5 מ' ל-0 מ' לפי תכנית בינוי, אחורי נקודתי מ-5 מ' ל-0 מ' לפי תכנית בינוי, צדדי שמאלי מ-5 מ' ל-0 מ', צדדי ימני נקודתי מ-5 מ' ל-4 מ' לפי תכנית בינוי, תוספת קומה, שינויי גובה בנין נקודתיים מ-10 מ' עד ל-20 מ' לפי תכנית בינוי, תוספת זכויות ועוד מתעשייה א' לתעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינויים מתייחסים למגרש ב-94 בלבד.
2. שינוי קווי בנין- קדמי נקודתי: מאושר 5 מטר מוצע 0 מטר עפ"י תכנית בינוי, צדדי שמאלי : מאושר 5 מטר מוצע 0 מטר, צדדי ימני נקודתי: מאושר 5 מטר מוצע 4 מטר עפ"י תכנית בינוי, אחורי נקודתי: מאושר 5 מטר מוצע 0 מטר עפ"י תכנית בינוי.
- * הערה – שינוי קווי בנין : קדמי לצורך הקמת חדר מדרגות, הצללה ומטווח ירי פתוח, צדדי שמאלי ואחורי לצורך הקמת מטווח ירי פתוח, צדדי ימני לצורך הקמת סככה לחניה.
3. תוספת קומה : מאושר - 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, מוצע - 4 קומות מעל הכניסה הקובע.
- * הערה- תוספת קומה לצורך הקמת גלריה בלבד עפ"י תכנית בינוי.
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.
5. תוספת זכויות עפ"י נספח בינוי.
6. שינוי יעוד מתעשייה א' לתעסוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם 30,024

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי תכנית בינוי מתייחס למגרש ב-94 בלבד		2618.53 מ"ר	+249.13	2369.40	מ"ר	תעסוקה

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
				394	תעסוקה
				49-47, 50 ב, 50 ג, 50 ה, 92 א, 93 א, 93 ג, 94 ד, 94	אזור תעשייה
				303	שטח ציבורי פתוח
				203,204	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
13.15%	3948.90	תעסוקה		85.53%	25,679.10	אזור תעשייה א'
72.39%	21,730.20	אזור תעשייה		12.765	3831.40	דרך מוצעת
1.70%	512.50	שטח ציבורי פתוח		1.70%	512.50	שטח ציבורי פתוח
12.76%	3831.40	דרך מאושרת				
100%	30,023	סה"כ		100%	30,023	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעסוקה
4.1.1	שימושים
.א.	<p>באזור זה תותר הקמת מבנים ופיתוח שטחים למטווחים (פתוח וסגור) ושימושים נלווים כגון: מתקני וחדרי ספורט, מרכז הדרכה כולל כיתות לימוד וכד', משרדים וקפטריה לשימוש באי המקום, חנות לנשק, לתחמושת וציוד עזר.</p> <p>פירוט שטחי לפי השימושים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מטווחים (פתוח וסגור) - 1841.57 מ"ר 2. מתקן אימונים טקטי פתוח ומצולל - 920.88 מ"ר 3. בימ"ל, בונקרים, מחסנים - 137.70 מ"ר 4. כיתות הדרכה, סימולציה וקרב מגע - 478.69 מ"ר 5. שירותים ומלתחות - 118.54 מ"ר 6. מינהלה ומשרדי צוות - 80.90 מ"ר 7. מטבח וקפיטריה - 117.28 מ"ר 8. חנות נשק ואביזרים - 32.00 מ"ר 9. אימון בולדרים, קירות טיפוס ופארק חבלים - 491.44 מ"ר 10. מבואה - 157.30 מ"ר סה"כ שטחים - 4376.30 מ"ר

4.2	שם ייעוד: תעשייה (הנחיות מיוחדות)
4.2.1	שימושים
.א.	<p>באזור זה תותר הקמת מבנים ופיתוח שטחים מיועדים לתכליות הבאות: מתקני אחסנה, מלאכה ותעשייה אשר אינם מהווים מטריד לסביבתם.</p> <p>לא תותר אחסנה ו/או שימוש ו/או פעילות של חומ"ס המטילים סיכון אל מחוץ לגבולות כל מגרש.</p>

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
.א.	תוואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט.
4.3.2	הוראות
.א.	לא תותר כל בניה בתחום הדרך.

4.4	שצ"פ
	<p>שטח זה ישמש לצורך העברת משק תת קרקעי, פרוזדורי חשמל, ניקוז ונטיעות בלבד.</p> <p>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.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1. נספח : טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיית (%) 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
	צידני- שמאלי	צידני- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
	כמסומן בתשריט			0	4 ⁽³⁾	20.0 ⁽²⁾	43.06%	ל.ר.	ל.ר.	73.60%	2906.73	---	---	288.20	2618.53	3.949	94ב	תעסוקה

(1). הערה – בנוסף לשטחי הבניה יותר קירוי אקוסטי במטווח הפתוח לפי הוראות יועץ האקוסטיקה והקמת מצללות בשטחי האימון החיצוניים .

(2). הערה - שינוי גובה מקסימאלי נקודתי להקמת חדר מדרגות, קומה ב', מסתור טכני ומעקה בגג.

(3). הערה – מספר קומות מעל לכניסה הקובעת - 4.

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 מחזור.
 ד. הוצאת טופס 4 (אישור אכלוס) מותנה באישור יועץ אקוסטיקה.
 ה. 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 סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.
 - היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ו. פרט גדר עפ"י הנחיות של משטרת ישראל.
 ז. תנאי להיתר בניה: מילוי השטח שבין גדות התעלה הצפונית והמערבית לבין חומת המגרש בעפר מחומר מקומי מהודק בשיפוע של 4-5%.

6.2. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה.

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 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

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

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.

מצייר 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

תאריך: 27.04.2015	חתימה: נועם דוד בע"מ NOAM-DAVID LTD ח.פ. 514390962 יקניון האדום אילת	שם: נועם דוד בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: 27.04.2015	מספר תאגיד: 103686	תאגיד: עיריית אילת	
תאריך: 27.04.2015	חתימה: קורי דוד בע"מ NOAM-DAVID LTD ח.פ. 514390962 יקניון האדום אילת	שם: אדרי ולרי קורזיוב	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	103686	תאגיד: א.מ.הנדסה ואדריכלות	
תאריך: 27.04.2015	חתימה: נועם דוד בע"מ NOAM-DAVID LTD ח.פ. 514390962 יקניון האדום אילת	שם: נועם דוד בע"מ	יזם בפועל
תאריך: 27.04.2015	חתימה: נועם דוד בע"מ NOAM-DAVID LTD ח.פ. 514390962 יקניון האדום אילת	שם: נועם דוד בע"מ	בעל עניין בקרקע
תאריך: 27.04.2015	מספר תאגיד: 103686	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	