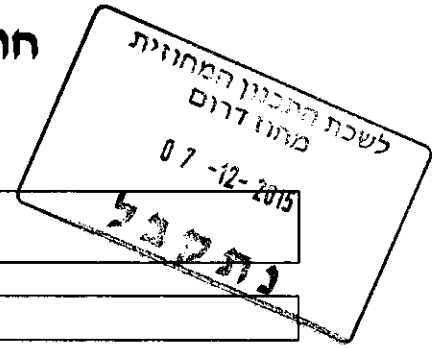


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' 2/196/03/2
שם תוכנית: מגרש 8 א – אזור תעשייה שחורת אילת

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת
סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה את יעוד הקרקע וזכויות הבניה במגרש א8, זאת לאחר חלוקת מגרש מס' 8 שאושרה בהחלטת הועדה המקומית מס' 11)2/08 (מיום 24.03.08 .

התכנית משנה את יעוד הקרקע של תא שטח 800 (מגרש א8) מאזור לשרותי דרך ליעוד תחבורה וזאת על מנת להרחיב את הגדרת השימושים המותרים במגרש ובכך לאפשר את הקמתם של תחנת שרות לרכב כבד ושירותים נלווים.
במסגרת תכנית זו מבוקשת תוספת זכויות בניה לתא שטח 800 ותוספת קומה, מוגדרים קווי הבנין למגרש והתכסית .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 8 א – אזור תעשייה שחורת אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2/196/03/2

מספר התוכנית

6.372 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

22.11.2015 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 389815
 קואורדינטה Y 197130
- 1.5.2 תיאור מקום** אזור התעשייה נחל שחורת מצפון לאילת.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה
 יישוב באר שבע אילת
 שכונה אזור התעשייה שחורת
 רחוב הסוללים
 מספר בית 11

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40097	מוסדר	חלק מהגוש	10	3
40100	מוסדר	חלק מהגוש	---	22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
40097, 40100	40060

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
196/03/2	8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
196/03/2	שינוי כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 196/03/2 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	4188	30.01.1994
1/196/03/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 1/196/03/2 פרט לשינויים המצוינים בתכנית זו.	5607	24.12.2006
443/מק/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 443/מק/2	6030	7.12.2009
468/מק/2	מבטלת	תכנית זו מחליפה את תכנית 468/מק/2 המתבטלת	6096	14.06.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' גדעון כץ	22.11.2015	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' גדעון כץ	22.11.2015	1	---	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' גדעון כץ	22.11.2015	1	---	1: 100	מחייב לעניין קווי בניין	נספח בינוי מנחה
		אינג' עדל בשרה	22.11.2015	1	---	1: 250	מנחה	נספח תנועה
		אינג' דוד דוד וישי דוד	28.07.2010	---	16	---	מחייב בהמלצות ראשוניות לביסוס	נספח סיכונים הסיסמיים

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 (י)
	---	---	---	יונתן נחמיאס יזמות בע"מ 2007	514020718	ת.ד. 5184, אילת	08-6378073	052-3922000	08-6316642		40097/10

1.8.2 יזם בפועל

ל.ר.

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			יונתן נחמיאס יזמות בע"מ 2007	514020718	ת.ד. 5184, אילת	08-6378073	052-3922000	08-6316642	
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	08-6264333			

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	גדעון כץ	016534711	116163	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ		ת.ד. 202, אילת	08-6325891	052-8033383	08-6325897	Ek-arch@bezeqint.net
מודד	אלון בן נתן	59087437	839	---		משי' סולית 15, אילת	077-3205030	054-4205030	077-3205030	Alonmoded@gmail.com
יועץ תנועה	עאדל בשארה		106670	BTE-תכנון תנועה ותחבורה		ת.ד. 524, טירה	09-7937186	052-3582699		Bte_eng@bezeqint.net
יועץ לנושאים סיסמיים	דוד דוד וישי דוד			ביסוס מבנים בע"מ		ת.ד. 12097 הרצליה 46702	09-9588808		09-9555972	engdavid@bezeqint.net

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

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה את יעוד הקרקע וזכויות הבניה במגרש 8א, זאת לאחר חלוקת מגרש מסי 8 שאושרה בהחלטת הועדה המקומית מסי 11/2/08 מיום 24.03.08.

התכנית משנה את יעוד הקרקע של תא שטח 800 (מגרש 8א) מאזור לשרותי דרך ליעוד תחבורה וזאת על מנת להרכיב את הגדרת השימושים המותרים במגרש ובכך לאפשר את הקמתם של תחנת שרות לרכב כבד ושירותים נלווים.

במסגרת תכנית זו מבוקשת תוספת זכויות בניה לתא שטח 800 ותוספת קומה, מוגדרים קווי הבנין למגרש והתכסית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע: שינוי יעוד תא שטח 800 מ- אזור לשרותי דרך (תחנת תדלוק) ל- תחבורה.
 תוספת זכויות בניה: תוספת זכויות בניה לתא שטח 800
 מאושר: (לאחר חלוקת מגרש 8): 683.0 מ"ר שטח עיקרי
 ו- 228.0 מ"ר שטח שרות
 מוצע: 1,900.0 מ"ר שטח עיקרי ו- 250.0 מ"ר שטח שרות.
 סה"כ תוספת של 1,217.0 מ"ר שטח עיקרי ו- 22.0 מ"ר שטחי שרות.
 הגדרת קווי בנין: הגדרת מרווחי בניה לתא שטח 800 (כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי).
 שינוי בתכסית מרבית: מאושר: 20%
 מוצע: לתא שטח 800: 45.00%
 תוספת קומות: מאושר: קומה אחת.
 מוצע: בתא שטח 800 - שתי קומות מעל הקרקע ללא שינוי הגובה המאושר.
 קביעת הנחיות בינוי עפ"י נספח הבינוי המנחה ומחייב לעניין קווי הבניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 6.372

חערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,765		+1,082	683	מ"ר	תעסוקה (שטח בניה עיקרי)
	135		+135	0	מ"ר	מסחר

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
				800	תחבורה
				100	דרך

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
71.48	4,555	תחבורה		71.48	אזור שרתי דרך (תחנת תדלוק)	
28.52	1,817	דרך		28.52	דרך	
100	6,372	סה"כ		100	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תחבורה
4.1.1	שימושים
א.	יותר להקים במגרש תחנה לשרות לרכב כבד, מוסך, מסחר הקשור בתחבורה, חנות נוחות, אחסנה, חדרי מנוחה לנהגים וכדומה.
4.1.2	הוראות
א.	מרחבים מוגנים יבנו עפ"י דרישת פיקוד העורף.
ב.	יובטח מקום להצבת מכולת אשפה. מיקום ואופן הפינוי יהיה בתאום עם מחלקת שפ"ע.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	אזור המיועד לתנועת כלי רכב. לא תותר בניה באזור זה למעט עבודות פיתוח ותשתית.
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית ב- %	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תחבורה	800	4,555	1,900 ⁽¹⁾	250	---	---	2,150	47.20	---	45	10.0	2	---	5	5	0	0

הערות:

(1) – בשטח העיקרי נכללים עד 135 מ"ר למסחר ועד 150 מ"ר לחדרי מנוחה לפי נספח בינוי.

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

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.

6.1.2 סיכונים סיסמיים:

א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.

ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.1.3 תנאי להיתרי בניה יהיה קביעת האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בתאום עם היחידה הסביבתית אילת ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לתחנות דלק ומוסכים.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

6.3.1 החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 ניקוז

6.4.1 ניקוז המגרשים, הפרדת שומנים ותשטיפים יעשה בתאום עם היחידה לשמירה על הסביבה ומשרד הבריאות.

6.4.2 נגר עילי החשוד כמזוהם ושפכים מזוהמים בדלקים ושומנים יועברו לטיפול קדם לפני סילוקם למערכת הביוב, ויעברו טיפול קדם כך שיעמדו בכללי שפכי מפעלים, 2011.

6.5 פסולת

6.5.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

6.5.2 תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה

6.6 תשתיות

6.6.1 כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות ובתאום עם הרשויות הרלוונטיות.

6.6.2 פינוי פסולת יהיה בתאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית אילת.

6.6.3 תשתיות המים והביוב למגרש יתוכננו בתאום ואישור תאגיד המים של עיריית אילת.

6.6.4 הוראות בנושא חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד: יונתן נחמיאס יזמות 2007 בע"מ	ח.פ. 514020718	25.11.15	
מספר תאגיד: 514020718			

שם: אדר' גדעון כץ	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	ת.י. 88101 אילת 207	25.11.15	
מספר תאגיד: 512551169			

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: יונתן נחמיאס יזמות 2007 בע"מ	ח.פ. 514020718	25.11.15	
מספר תאגיד: 514020718			

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל			
מספר תאגיד:			