

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0276204

מגרש 81, אזור התעשייה אילת

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית אילת
 אישור תוכנית מס' 602-0276204
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בשיבה מס' 16003 ב-11/4/16
 מימוניד התכנון המקומי
 הממונה על המחוז
 אילת
 יוניס הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 602-0276204
 פורסמה ביום 18/5/16
 ובמידת הצורך ביום 18/5/16
 ובמידת הצורך ביום 19/5/16

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לבקש הקלה 6%, העברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע, תוספת 2 קומות מרתף ושטחי שרות בקומת מרתף. ושינוי בקו בנין. זאת בסמכות מקומית ללא שינוי ביעוד ובשימושים המותרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 81, אזור התעשייה אילת
		מספר התכנית	602-0276204
1.2	שטח התכנית		2.321 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 9
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

195590 קואורדינאטה X

386800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 81, רח' הבורסקאי, אילת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	הבורסקאי	14	

שכונה אזור תעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשכמותן	מספרי חלקות בחלקן
40051	לא מוסדר	חלק		1
40029	מוסדר	חלק		3-4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8/105/03/2	64 - 62

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
8 /105 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /105 /8 ממשיכות לחול.	2413		16/02/1978

הערה לטבלה:

במגרשים 80-81 אושרה תכנית איחוד וחלוקה ע"י עריית אילת בועדה מס' 91/97

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/08/2015	אייל לוגאסי	03/11/2015	טבלת תכנית מאושרת 8/105/03/2	כן
בינוי	מחייב חלקית	1:200	1	15/07/2015	אייל לוגאסי	03/11/2015	מחייב לקווי בנין, מספר קומות, מיקום הקולונדה והגובה	לא
חניה	מחייב חלקית	1:200	1	16/07/2015	ישראל יוס טוב	07/08/2015	מנחה, מחייב לעניין מיקום קומת החניה (לא סידור החניות)	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/05/2015	אייל לוגאסי	07/08/2015		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אלקוד נכסים 92 בע"מ	אילת	הסתת	7	08-6340269		eyalarch@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			אלקוד נכסים 92 בע"מ	אילת	הסתת	7	08-6340269		eyalarch@gmail.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	(1)		08-6340269	08-6370861	eyalarch@gm ail.com
מודד	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.net
מהנדס אזרחי	מהנדס	ישראל יום טוב	115759		אילת	דרך הרים	247	08-6340269		avi.arch19@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת..



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, יזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התכנית באה לבקש הקלה 6%, העברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע, תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת, תוספת שטחי שרית בקומת מרתף. וקו בנין. זאת בסמכות מקומית ללא שינוי ביעוד ובשימושים המותרים. היעוד עפ"י התכנית המוצעת - תעשייה (היעוד של המגרש על פי תכנית 250/03/2 - מסחר, תעשייה קלה ומלאכה).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח הקלה 6% במסגרת הקלה לקומת הקרקע. מאושר - 40% = 720 מ"ר. מוצע - 46% = 828 מ"ר. סה"כ תוספת 108 מ"ר לקומת הקרקע. עפ"י סעיף 62א (א) 9.
2. העברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע. מאושר 46% בקומת קרקע - (כולל הקלה של 6%) (828 מ"ר). 40% בקומה א' (720 מ"ר). 40% לסככות (720 מ"ר).
- מוצע: 63.88% (17.88% + 46%) בקומת קרקע (1149.84 מ"ר). 22.12% בקומה א' (398 מ"ר). 40% לסככות (720 מ"ר). סה"כ העברה של 17.88% מקומה א' לקומת הקרקע (321.84 מ"ר). עפ"י סעיף 62א (א) 9.
3. תוספת 2 קומות מרתף - מאושר - 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע - 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. עפ"י סעיף 62א (א) 9.
4. קביעת זכויות למטרות שירות מתחת לכניסה הקובעת ל-75% = 1350 מ"ר. עפ"י סעיף 62א (א) 15.
5. שינוי קו בנין עפ"י סעיף 62א (א) 4. בהתאמה לתכנית העתידי של אזור התעשייה 250/03/2 ושינוי בקו בנין נקודתי צפוני:
 - 1) קו בנין אפס לקולונדה בחזית לרח' הבוסקאי. (2) קו בנין 4 מ' לקומת הקרקע, למעט שינוי נקודתי עפ"י המצויין בתשריט, בחזית לרח' הבוסקאי.
 - 3) קו בנין אפס לקומות העליונות ולקומת המרתף בחזית לרח' הבוסקאי. (4) קו בנין אפס - צידי ימני (מזרחי).
 - 5) קו בנין 4 מ' - צידי שמאלי (מערבי). (6) קו בנין אפס - אחורי (דרומי).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.321	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,160	+108
הערות			
סה"כ מוצע בתוכנית ממורט 2,268 מאושר: 80% + 40% לסככות. עפ"י תכנית מאושרת 8/105/03/2 . תוספת 6% בהקלה			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1	להריסה	תעשייה	131
תעשייה	131	מבנה להריסה	תעשייה	131

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	521	22.45
תעשייה	1,800	77.55
סה"כ	2,321	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	521.54	22.46
תעשייה	1,800.31	77.54
סה"כ	2,321.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	תעשייה קלה ומלאכה לא מזהמת ושאינה מהווה מטרד סביבתי כל שהוא. עפ"י תכנית מאושרת 8/105/03/2.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בגדה הפונה לרח' הבורסקאי תהיה קולונדה, ברובח שלא יפחת מ- 4.0 מ' (למעט שינוי נקודתי עפ"י תשריט ונספח בינוי). אשר תתואם עם מהדס העיר בעת הגשת בקשה להיתר. הקולונדה תבוצע במפלס הרחוב ושטחי הבניה שלה לא יכללו במניין השטחים של המגרש.
ב	בינוי ו/או פיתוח גמר המבנה יהיה חיפוי לוחות פח מבודדים עפ"י ת.י., בהתאם לתכנית בינוי.
ג	בינוי ו/או פיתוח במבנה יוקמו חדרי ממ"מ עפ"י דרישות הג"א לעת הוצאת היתר בניה.
ד	הוראות בינוי מתקנים טכניים: תותר הצבת מתקנים טכניים על הגג שגובהם לא יעלה על 2.5 מ' מפני הבטון של הקומה העליונה. יבנה מעקה הסתרה למתקנים הטכניים בגובה שלא יעלה על 2.0 מ' מפני הקומה העליונה. סככות שירות יותרו בקומת הקרקע ובקומות העליונות.
ה	שרותי כבאות שרותי כבאות תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
ו	תשתיות כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת 8/105/03/2.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה מדרכות, כבישים, דרכים ורוחבן יהיו עפ"י תכניות 8/105/03/2 ותכנית 250/03/2.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0 (2)	0	4	0	2	2	12	65	201	3618	1350			(1) 2268	1800	131	תעשייה	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קו בנין לקומה עליונה צפוני ומערבי 4 מ' למבנה. תותר חריגה של קו בנין צפוני נקודתי עפ"י תשריט ונספח בינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם: 720 מ"ר לסככות + עד 1150 מ"ר לקומת הקרקע והשאר לקומה א'.

(2) קו בנין 0 לקולונדה. קו בנין 4 מ' למבנה. תותר חריגה של קו בנין נקודתי עפ"י תשריט ונספח בינוי.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית מאושרת 8/105/03/2.
6.2	הריסות ופינויים
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כד"ן.
6.3	פיקוד העורף
	במבנה יוקמו חדרי ממ"מ עפ"י דרישות הג"א לעת הוצאת היתר בניה.
6.4	חניה
	החניה תהיה עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתר בנייה ועפ"י נספח חניה ערוך ע"י יועץ תנועה המצ"ב לתכנית זו. - כניסה מרחוב הבורסקאי.
6.5	שרותי כבאות
	שרותי כבאות תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.6	תשתיות
	כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, 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 לקוי 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' 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 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

6.6	תשתיות
	<p>חשמל-מחוז דרום. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה . 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.</p>

6.7	היטל השבחה
	יוטל היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה .

8. חתימות

אלקוד נכסים 92 בע"מ
ח.פ. : 511691354

<p>שם:</p>	<p>סוג:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>אלקוד נכסים 92 בע"מ 511691354</p>	<p>חתימה:</p>
<p>שם:</p>	<p>סוג:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>אלקוד נכסים 92 בע"מ 511691354</p>	<p>חתימה:</p>
<p>שם:</p>	<p>סוג:</p>	<p>עורך</p>
<p>שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך ראשי</p>	<p>חתימה:</p>

DATE	DESCRIPTION	AMOUNT	CHECK NO.	BANK	BALANCE	REMARKS
1950 08 31	STATE OF MICHIGAN	2,000	100	STATE BANK	2,000	STATE OF MICHIGAN
1950 09 10	STATE OF MICHIGAN	1,000	101	STATE BANK	1,000	STATE OF MICHIGAN
1950 09 15	STATE OF MICHIGAN	4,000	102	STATE BANK	4,000	STATE OF MICHIGAN
1950 09 20	STATE OF MICHIGAN	900	103	STATE BANK	900	STATE OF MICHIGAN
1950 09 25	STATE OF MICHIGAN	2,000	104	STATE BANK	2,000	STATE OF MICHIGAN
1950 09 30	STATE OF MICHIGAN	800	105	STATE BANK	800	STATE OF MICHIGAN
1950 10 01	STATE OF MICHIGAN	27,000	106	STATE BANK	27,000	STATE OF MICHIGAN

STATE OF MICHIGAN
 RECEIVED FROM THE STATE OF MICHIGAN
 THE SUM OF TWO THOUSAND DOLLARS
 FOR THE PURPOSES OF THE UNIVERSITY OF MICHIGAN

UNIVERSITY OF MICHIGAN LIBRARY
 400 TAPPAN STREET
 ANN ARBOR, MICHIGAN 48106
 TEL. 764-1000