

60918

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מס' תכנית אילת
מינהל תכנון והנדסה
25-05-2017
ח-10

תכנית מס' 602-0235952

תאי שטח 77,80, 78a, אזור התעשייה שחורת אילת



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ועדה מקומית אילת
אישור תוכנית מס' 602-0235952
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בשיבה מס' 2017/17 ביום 20.4.17
מימוני ע"י אילת
יו"ר הוועדה המקומית אילת
הממונה על המחוז
מנהל הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 602-0235952
פורסמה בעיתון בלוגיקר ביום 21/6/17
ובעיתון יוטוב ביום 21/6/17
בעיתון מקומי עיר אילת ביום 21/6/17



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לאיחוד תאי שטח 77,80, 78a וביטול קווי הבניין ביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תאי שטח 77,80, 78a אזור התעשייה שחורת אילת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

602-0235952

מספר התכנית

5.800 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

197185 קואורדינאטה X

390071 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה שחורת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	הנחתום		

שכונה אזור התעשייה שחורת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40100	מוסדר	חלק	11-13	31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

56

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/196/03/2	80 - 77

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
196 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 196 /03 /2 ממשיכות לחול.	4188	1987	30/01/1994
1 /196 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 196 /03 /2 /1 ממשיכות לחול.	5607	953	24/12/2006
443 /מק /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /מק /443. הוראות תכנית 2 /מק /443 תחולנה על תכנית זו.	6030	890	07/12/2009



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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				גדעון כץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גדעון כץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1:100	1	09/08/2015	גדעון כץ	09/08/2015	מחייב לעניין קווי בנין וגובה מרבי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	14/07/2014	גדעון כץ	16/07/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	יוסף משה			אילת	(1)		08-6375444	08-6374452	yossi_bamo @walla.co

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 905.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית אילת	אילת	(1)		08-6367369	08-6367333	israel@eilat.muni.il
חוכר	יוסף משה			אילת	הנץ (2)	98	08-6375444	08-6374452	yossi_bamot@walla .com
חוכר			ה.ק. אלומיניום בע"מ	אילת	(2)		08-6374441	08-6374452	shaimoshe1@walla. com
חוכר			ש.א.ש. שרותי אבטחה ושמירה בע"מ	אילת	(3)		08-6374441	08-6374452	shaimoshe1@walla. com

(1) כתובת: ת.ד. 14.

(2) כתובת: ת.ד. 905.

(3) כתובת: ת.ד. 905, אילת.

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	גדעון כץ	2175412	א.כ.אדריכלים) בע"מ (1997	אילת	(1)		08-6325891	08-6325897	ek- arch@bezeqi nt.net
מהנדס	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030	077-3205030	alon- map@eilatcit y.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת 88101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לאיחוד תאי שטח 78a, 77, 80 וביטול קווי הבניין ביניהם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62א(א)1- איחוד תאי שטח 78a, 77, 80 לתא שטח 780.

2) שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4- ביטול קווי הבניין בין תאי שטח 78a, 77, 80 המאוחדים בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

לפי תכנית מאושרת קווי הבניין לא מתייחסים לחדרי טרנספורמציה עבור חברת החשמל שבנייתם תותר בניין קדמי וצדדי אפס.

3) שינוי הוראות בבינוי עפ"י סעיף 62א(א)5 - קירות גדר בגבולות מגרש:

מאושר- גדר משולבת חלקה בנויה עם ציפוי אבן לקט או גמר טיח וחלקה מגדר מתכת, גובה הגדר עד 2.8 מ' ממפלס המדרכה,

מוצע - קיר בטון גמר טיח עד גובה 2.4 מ' ממפלס המדרכה.

4) שינוי גובה מרבי עפ"י סעיף 62א(א)4 (א) : מאושר - 10.0 מ', מוצע - 11.0 מ' ממפלס ה-0.00+.

5) שינוי תכסית עפ"י סעיף 62א(א)5:

מאושר - 55% משטח המגרש 78a, 80, 77 (לא כולל את תכסית חדר הטרנספורמציה),

מוצע - 55% משטח תא שטח חדש מספר 780 (לא כולל תכסית חדר טרנספורמציה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 5.8



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לפי שטחים עיקרים לתעשייה בתאי שטח 77, 80, 78a		3,000		3,000	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

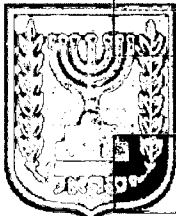
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גנבר
האמור בטבלה 5.

* 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
דרך מאושרת	100
תעשייה	780



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	800	13.79
תעשייה	5,000	86.21
סה"כ	5,800	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	800.08	13.79
תעשייה	4,999.78	86.21
סה"כ	5,799.86	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	אזור מיועד למתקני אחסנה, מלכה ותעשייה אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכניות 196/03/2, 1/196/03/2 ו-2/מק/443 חלות למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תוואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכניות 196/03/2, 1/196/03/2 ו-2/מק/443 חלות למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5 (5)	5	5 (5)	5 (5)	2	11	55 (4)	65	3250 (3)	0%	0%	250 (2)	3000 (1)	5000	780	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי 60% משטח תא שטח 780.
- (2) לפי 5% משטח תא שטח 780 + 50 מ"ר לחדר טרנספורמציה.
- (3) + 50 מ"ר לחדר טרנספורמציה.
- (4) 55% (2750 מ"ר) ולא כולל 50 מ"ר לחדר טרנספורמציה.
- (5) קו בנין אפס לחדר טרנספורמציה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות .6



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- 2) היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 3) מקלט על פי דרישות הג"א.
- 4) היתר בניה יינתן בכפוף למילוי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 5) תותר בנית קירות בטון גמר טיח בגבולות המגרש עד גובה 2.4 מ'.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3 ניקוז

בחלחול או בנגר עילי עד לנקודת חלחול בגבולות המגרש.

6.4 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, ובהתאם לתכנית מס' 2/מק/443.
 ביוב: 1) כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. 2) הרשת תחובר למערכת האזורית. 3) חיבור למערכת הביוב בתכניות יהיה על פי נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.5 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה חמש שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10