

600977

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0460311

מגרש 81 אזור תעשייה 400294a

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אילת  
סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית אילת  
 אישור תוכנית מס' 602-0460311  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 בשיעור מס' 2717/17 ביום 20170527  
 י"ז (ט"ז) תשע"ז  
 מנהל הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 602-0460311  
 פורסמה במועון ביום  
 ובעיתון ביום  
 בעיתון מקום ביום

ועדה מקומית אילת  
 20-11-2017

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:  
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לבקש תוספת זכויות בניה למגרש 81 אזור תעשייה אילת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגרש 81 אזור תעשייה 400294a	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
602-0460311	מספר התכנית		
1.800 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62 א (א) (16) (א) 1, 62 א (א) (16) (א) (ב)	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת
	קואורדינאטה X	195600
	קואורדינאטה Y	386800

**1.5.2 תיאור מקום****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	הבורסקאי	14	

שכונה אזור תעשייה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40029	מוסדר	חלק		3-4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**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
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
602-0276204	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0276204 ממשיכות לחול.	7278	7562	06/06/2016

הערה לטבלה:

במגרשים 80-81 אושרה תכנית איחוד וחלוקה ע"י עריית אילת בועדה מס' 9/1/97

## 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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 200	1	26/12/2016	אייל לוגאסי	26/12/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	02/01/2017	ישראל יום טוב	08/01/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/12/2016	אייל לוגאסי	25/04/2017		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@gmail.com

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6267333		
בעלים			אלקוד נכסים 92 בע"מ	אילת	הסתת	7	08-6340269		eyalarch@gmail.com

**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	שד התמרים (1)	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
מהנדס אזרחי	מהנדס	ישראל יום טוב	115759		אילת	דרך הרים	247	08-6340269		avi.arch19@gmail.com
מודד	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net





## 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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

התכנית באה לבקש תוספת של 14% .  
היעוד עפ"י התכנית המוצעת - תעשייה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1) תוספת שטח של 252מ"ר לפי סעיף 62א(א)16(א)(1)  
קיצוז ההקלה שאושרה מזכויות הבניה (תוספת של 14% (252מ"ר) לפי תוספת של 20% בקיצוז 6% של ההקלה)  
לפי סעיף 62א(א)16(א)(ב)

2) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.8	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מאושר*	מ"ר	ממורט	מתארי
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,268	+252
מאושר: 86% + 40% לסככות. עפ"י תכנית מאושרת 602-0276204 מוצע: 100% (1800 מ"ר) + 40% לסככות			

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	
תעשייה	131	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תעשייה	131
מבנה להריסה	תעשייה	131

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,800	100
סה"כ	1,800	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,800.31	100
סה"כ	1,800.31	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשייה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	תעשייה קלה ומלאכה לא מזהמת ושאינה מהווה מטרד סביבתי כל שהוא עפ"י תכנית מאושרת 8/105/03/2.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b> בגדה הפונה לרח' הבורסקאי תהיה קולונדה, ברחוב שלא יפחת מ-4.0 מ' (למעט שינוי נקודתי עפ"י תשריט ונספח הבינוי). אשר תתואם עם מהנדס העיר בעת הגשת הבקשה להיתר. הקולונדה תבוצע ע"י הרשות המקומית במפלס הרחוב ושטחי הבניה שלה לא יכללו במניין השטחים של המגרש.
ב	<b>בינוי /או פיתוח</b> גמר המבנה יהיה חיפוי לוחות פח מבודדים עפ"י ת"י, בהתאם לתכנית הבינוי. יותר לבצע טיח+ צבע בחזית מזרחית והדרומית צמוד לשכן.
ג	<b>בינוי /או פיתוח</b> במבנה יוקמו חדרי ממי"מ עפ"י דרישות הג"א לעת הוצעת היתר הבניה.
ד	<b>הוראות בינוי</b> מתקנים טכניים: תותר הצבת מתקנים טכניים על הגג שגובהם לא יעלה על 2.5 מ' מפני הבטון של הקומה העליונה. ייבנה מעקה הסתרה למתקנים הטכניים בגובה שלא יעלה על 2.0 מ' מפני הקומה העליונה. סככות שירות יותרו בקומות הקרקע ובקומות העליונות.
ה	<b>שרותי כבאות</b> שירותי כבאות כתנאי להיתר הבניה, יהיה תאום הבקשה מול רשות הכבאות.
ו	<b>תשתיות</b> כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון), תקשורת ( למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת הקובעת	מעל הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0 (2)	0	4	0	2	2	12	65	3870	1350			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:**

(1) תותר חלוקת של השטחים בין הקומות, בהתאם לקווי הבנין ומגבלות התכנית.

(2) קו בניין לקומה עליונה צפוני ומערבי 4 מ' למבנה. תותר חריגה של קו בניין צפוני נקודתי לפי התשריט ונספח הבינוי.

(3) מאושר: 1150 מ"ר בקומת הקרקע

398 מ"ר בקומה א'

720 מ"ר לטובת סככות. (40%)

מוצע: 1800 מ"ר שטח עיקרי (100%)

720 מ"ר לטובת סככות (40%)

שטחי שירות ללא שינוי

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) מתוכם: 720 מ"ר לסככות.

(2) קו בנין 0 לקולונדה. קו בנין 4 מ' למבנה. תותר חריגה של קו בניין נקודתי עפ"י תכנית מאושרת 602-0276204.

<b>6. הוראות נוספות</b>													
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>												
	<p>(1) היתרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית מאושרת 8/105/03/2 ותכנית 602-0276204.</p> <p>(2) תנאי להיתר הבניה הוא הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>												
<b>6.2</b>	<b>פסולת בניין</b>												
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.</p> <p>ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>												
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>												
	<p>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.</p>												
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>												
	<p>במבנה יוקמו חדרי ממ"מ עפ"י דרישות הג"א לעת הוצאת היתר בניה.</p>												
<b>6.5</b>	<b>שרותי כבאות</b>												
	<p>שרותי כבאות תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>												
<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>												
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.</p> <p>ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>												
<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>												
	<p>כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p style="text-align: center;">תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים</p> <p>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:</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מציר קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך 3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">(קיים או מוצע)</p>	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		
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													

6.7	<b>תשתיות</b>
<p>20 מ' 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 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>	

6.8	<b>היטל השבחה</b>
<p>יוטל היטל השבחה כחוק.</p>	

**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**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
אלקוד נכסים 92 בע"מ 511691354	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
			חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
רמ"י 500101761	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
			חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
אלקוד נכסים 92 בע"מ 511691354	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
			חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
שם ומספר תאגיד:	אייל לוגאסי	עורך ראשי	חתימה:
			חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
שם ומספר תאגיד:	ויטלי סוסניצקי	מודד	חתימה:
	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ		חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
שם ומספר תאגיד:	ישראל יום טוב	מהנדס	חתימה:
			חתימה: