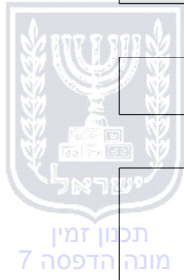


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0583559

מבנה תעשייה במגרש 51, אזור תעשייה שחורת, אילת



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אילת
	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת של 500 מ"ר שטח עיקרי, למבנה תעשייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה תעשייה במגרש 51, אזור תעשייה שחורת, אילת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 602-0583559

1.2 שטח התכנית 5.281 דונם

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) (16) (א) (1)

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
קואורדינאטה X	196898
קואורדינאטה Y	390245

### 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	השרברב	8	

אזור תעשייה שחורת

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40099	מוסדר	חלק	34	

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



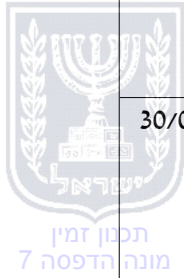
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל לוגסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי מנחה ומחייב לעניין גובה המבנה וקווי בניין	13: 15 17/05/2018	אייל לוגסי	11/03/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 48 16/03/2018	זידאן זאהר	16/03/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 10 11/03/2018	אייל לוגסי	15/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

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			א.י מול המפרץ(אילת)בע "מ	אזור	העליה השניה	43			hayyosi@ne tvision.net.i

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264333	

(1) כתובת: רח התקוה 4 קריית הממשלה, ב"ש.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל לוגסי	83782	אייל לוגסי אילת	אילת	שד התמרים	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gm ail.com
	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@ gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	זידאן זאהר	118890		אילת	רוזמרין	2	054-3099300		avi.arch19@g mail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

תוספת זכויות בניה במגרש 51, אזור תעשייה שחורת, אילת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה, שטח עיקרי, עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (1)

מאוסר: 3483 מ"ר (60%)

מוצע: 3983 מ"ר (תוספת של 500 מ"ר)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



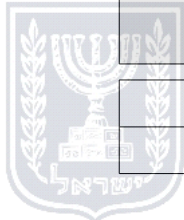
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה א	5,281	100
סה"כ	5,281	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	5,280.87	100
סה"כ	5,280.87	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים מתקני אחסנה, מלאכה ותעשיה אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם.
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	(1) תכנית המבנה לא תכלול את שטחה של חדר הטרנספורמציה. (2) יותר קווי בניין אפס לחדר הטרנספורמציה (לפי תכנית מאושרת 1/196/03/2) (3) שטח שירות עבור ח. טרנספורמציה יאושר אך ורק במידה וחברת החשמל תדרוש מבעל המגרש שיבנה עבורה חדר טרנספורמציה.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הנחיות בינוי לגדרות יהיו לפי נספח הבינוי של תכנית מאושרת 2/מק/443



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
					עיקרי	שרות							
תעשייה	מסחר ואחסנה	51	5281	3983	254	4237	55	10	2	5	5	5	5

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

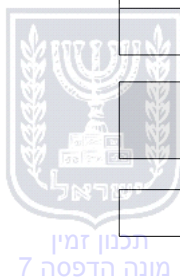


**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>																
	התרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.																
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>																
	החניה תהיה עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתר בנייה, בתחום המגרש.																
<b>6.3</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>תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליליים, בקרבת קווי חשמל עליליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בכו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="558 963 1262 1388"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מציר קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ' 3.5 מ'</td> <td>6 מ'</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 (קיים או מוצע)</td> <td>20 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>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>	סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ' 3.5 מ'	6 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'		
סוג קו חשמל	מרחק מציר קיצוני	מרחק מציר הקו															
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' 3.5 מ'	6 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'																
<b>6.4</b>	<b>סקר סייסמי</b>																
	סיכונים סייסמיים - עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של																



<b>6.4</b>	<b>סקר סייסמי</b>
	תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונוו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
<b>6.5</b>	<b>ביוב</b>
	תנאי לקבלת טופס 4 למבנה - חיבור למערכת ביוב עירונית קיימת והצגת פתרון קצה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
<b>6.6</b>	<b>ניקוז</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות המגרש כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.  לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לבצוע עבודות עפר.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



## 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 .