

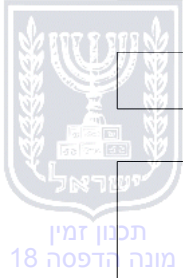
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 608-0724815

קיבוץ אליפז - הצרחת דרכים באזור מבני משק

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חבל אילות
סוג תכנית	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

מטרת תכנית זו הינה לאחד את אזור מבני משק. על מנת לענות על כך אנו משתמשים בהליך של הצרחת יעודים השווים בשטחם. האזור נמצא בחלקו הדרומי של קיבוץ אליפז ומיועד למבני משק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ אליפז - הצרחת דרכים באזור מבני משק
מספר התכנית	608-0724815	
שטח התכנית	198.813 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4)	
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 חבל אילות

200700 קואורדינאטה X

411600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ אליפז צפונית לאילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ אליפז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39113	מוסדר	חלק		21
39114	מוסדר	חלק		16

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/04/2009	3297	5939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/12/175. הוראות תכנית 02/12/175 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	175 /02 /12
01/04/1982	1465	2799	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03/12/124 ממשיכות לחול.	שינוי	124 /03 /12

### הערה לטבלה:

מש"ד 11 אינו מופיע במערכת מבאת

פרטים על תכנון תוכנית: משד/11 6005660

ישוב: אליפז

ועדת התכנון: חבל-אילות

תקנון: תקנון סרוק

תשריט: תשריט

ממ"ג: הורדת קבצי ממוג MB 1.2646484375 אתר המפות הממשלתי

סיווג התוכנית: רישום משבצת חקלאית

סטטוס התוכנית: פרסום לתוקף בעיתונים 09/08/07

אחראי: רמ"י

גוף מתכנן: אדרי

יעוד עיקרי: שטח חקלאי ומרעה

סוג ועדה: משבצת חקלאית

מקום התוכנית: אליפז והסביבה

שטח התוכנית: 6364.139

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל בר קמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל בר קמה		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 32 08/01/2020	דניאל בר קמה	15/12/2019	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

**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	קבוץ אליפז		אגודה שיתופית חקלאית	אליפז	(1)		08-6356209	08-6356217	yoram@elifaz.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ אליפז ד.ג. חבל אילות 8881200.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ אליפז	אליפז	(1)		08-6356209	08-6356217	yoram@elifaz.co.il

(1) כתובת: קיבוץ אליפז ד.ג. חבל אילות מיקוד 8881200.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דניאל בר קמה	21527	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)	116	03-6233751	03-6233700	dany_b@abt.co.il
הנדסאית בנין	הנדסאי	ציפה לוין	-	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(2)	116	03-6233750	03-6233700	tsipa@abt.co.il
מודד מוסמך ומהנדס	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג (3)	16	077-3205030	077-3205030	alonmoded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 25256 תל אביב יפו מיקוד 6125102.

(2) כתובת: ת.ד. 25256 תל אביב יפו 6125102.

(3) כתובת: רחוב הדייג 16 אילת 88000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

יצירת רצף לאזור מבני משק והתאמה לפעילויות כלכליות ואחרות מתוכננות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה מחדש על פי סעיף 62 א (א) (1)

שינוי בקווי בנין סעיף 62 א(א)(4)

שינוי בגובה הבניה על פי סעיף 62 א (א) (א4)

החלפת אזורים בין : מבני משק, תעשייה, מלאכה, אחסון, שפ"פ, תכנון בעתיד, דרכים, תוך שמירה על גודל השטחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	46,45
אחסנה	41
תעשייה קלה ומלאכה	42
מבני משק	33 - 31
שטח פרטי פתוח	54 - 51
דרך מאושרת	17 - 11
דרך מוצעת	7 - 1
שביל	22,21
שטח לתכנון בעתיד	56

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	אחסנה	41
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	16,15
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	3,2
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	32,31
דרך / מסילה לביטול	שביל	22
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	52,51
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	45

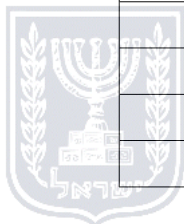
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה	9,668.26	4.86
דרך מאושרת	32,660.37	16.43
מבני משק	99,180	49.89
מלאכה	10,002.09	5.03
שביל	3,221	1.62
שטח לתכנון בעתיד	3,344	1.68
שטח פרטי פתוח	7,647	3.85
תעשייה	33,090.6	16.64
<b>סה"כ</b>	<b>198,813.32</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	3,344.05	1.68
אחסנה	9,668.36	4.86
דרך מאושרת	22,911.84	11.52
דרך מוצעת	9,748.21	4.90
מבני משק	99,179.91	49.89

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.62	3,221.81	שביל
3.85	7,646.99	שטח פרטי פתוח
16.64	33,090.06	תעשיה
5.03	10,002.09	תעשיה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>198,813.32</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני משק
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	קווי בנין יהיו על פי תשריט מצב מוצע, מספר קומות 2, גובה מבנים 12 מטר, אנטנות וארובות יוכלו להיתמר מעל גובה זה, ובלבד שלא יחרגו מהגובה המותר על פי הוראות תכנית מספר 175/02/12 - נמל תעופה תמנע, כמפורט בסעיף 6.3 להלן.
<b>4.2</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל מפעלי תעשיה כולל מבני עזר
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	קווי בנין יהיו על פי תשריט מצב מוצע, מספר קומות 2, גובה מבנים 12 מטר, אנטנות וארובות יוכלו להיתמר מעל גובה זה, ובלבד שלא יחרגו מהגובה המותר על פי הוראות תכנית מספר 175/02/12 - נמל תעופה תמנע, כמפורט בסעיף 6.3 להלן.
<b>4.3</b>	<b>אחסנה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני אחסנה
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	קווי בנין יהיו על פי תשריט מצב מוצע, מספר קומות 2, גובה מבנים 12 מטר, אנטנות וארובות יוכלו להיתמר מעל גובה זה, ובלבד שלא יחרגו מהגובה המותר על פי הוראות תכנית מספר 175/02/12 - נמל תעופה תמנע, כמפורט בסעיף 6.3 להלן.
<b>4.4</b>	<b>תעשיה קלה ומלאכה</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור למכונות חקלאיות, בתי מלאכה, ענפי עזר.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	קווי בנין יהיו על פי תשריט מצב מוצע, מספר קומות 2, גובה מבנים 12 מטר, אנטנות וארובות יוכלו להיתמר מעל גובה זה, ובלבד שלא יחרגו מהגובה המותר על פי הוראות תכנית מספר 175/02/12 - נמל תעופה תמנע, כמפורט בסעיף 6.3 להלן.
<b>4.5</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים לגינות, חורשות, מגרשי ספורט ומשחקים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.5</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
א	בינוי ו/או פיתוח על פי אישור ועדה מקומית
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.6.1	שימושים
	כל בנייה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר בהוראות אלו (הוראות בתכנית 124/03/12)
4.6.2	הוראות
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.7.1	שימושים
	כל בנייה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר בהוראות אלה.
4.7.2	הוראות
א	דרכים רוחב וקווי בנין על פי תשריט.
ב	בטחון ובטיחות שערים, מתקני בטיחות, דרך חירום, וכו' לבטחון ובטיחות.
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
4.8.1	שימושים
	ראה תשריט והוראות התשריט של התכנית המאושרת שמספרה 124/03/12 (התכנית המאושרת אינה מפרטת שימושים לשביל).
4.8.2	הוראות
<b>4.9</b>	<b>שטח לתכנון בעתיד</b>
4.9.1	שימושים
	לפי תכנית 124/03/12
4.9.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)		(1)	(1)	(1)		33 - 31	מבני משק
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)		(1)	(1)	(1)		41	אהסנה
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)		(1)	(1)	(1)		42	תעשייה קלה ומלאכה
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)		(1)	(1)	(1)		46, 45	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)	1		(1)	(1)	(1)		54 - 51	שטח פרטי פתוח

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

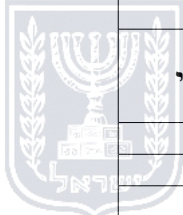
א. זכויות בניה על פי על פי תכנית מספר 124/03/12

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית מספר 124/03/12.

(2) 2 קומות.

(3) על פי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתרי בניה בתכנית זו, יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית.
2. תנאי למתן היתרי בניה בתכנית זו, יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור ועדה מקומית.
3. תכנית הפיתוח תהיה בקנה מידה מתאים על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית.

### 6.2 דרכים וחניות

עפ"י תכניות פיתוח ובאישור ועדה מקומית.

### 6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- הגבלות בניה בגין תכנית מתאר מקומית מפורטת מספר 175/02/12 - נמל תעופה תמנע, חבל אילות ע"ש רמון.
- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המישור הקוני, כפי שאלה נקבעו בהוראות תכנית 175/02/12 - שדה התעופה תמנע, חבל אילות, ע"ש רמון.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים לרבות גובה אנטנות וארובות, הינו על פי הגבלות בניה אלה, ואין לחרוג ממנו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הצרחת דרכים	אישור התכנית

### 7.2 מימוש התכנית

לאחר אישור התכנית.