

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0907394

מגרש 41, אזור תעשייה שחורת, אילת

מחוז

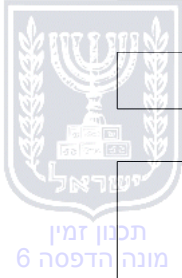
דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 שינויים במגרש 41, בקווי בנין צידי, קדמי ואחורי, לרבות קו בנין 0, בהסכמת שכן גובל. זאת ללא שינוי ביעוד הקרקע. מדובר במגרש צר והשינוי מבוקש על מנת לאפשר תכנון אופטימלי למבנה הרצוי. השינוי בקו בניין מזרחי נובע מהצורך למרחב עבור החניות בתחומי המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 41, אזור תעשייה שחורת, אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0907394

1.2 שטח התכנית 1 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), 62א (א) (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
קואורדינאטה X	196706
קואורדינאטה Y	390095

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 41 ברחוב האדריכל, אזור תעשייה שחורת אילת.

### 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	האדריכל		

שכונה אזור תעשייה שחורת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40099	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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /03 /196 .1 הוראות תכנית 2 /03 /196 תחולנה על תכנית זו.	5607	953	24/12/2006



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס דנה חכם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס דנה חכם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה. מחייב לעניין קווי הבניין	18: 01 23/08/2021	איריס דנה חכם	21/02/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		10: 33 24/01/2021	זאהר זידאן	24/01/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		18: 01 23/08/2021	איריס דנה חכם	23/08/2021	1	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	ערן רוברט דריי		מרפדיית אילת בע"מ	אילת	משעול שזיף (1)	1	052-2763750		dreran@act com.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 164 אילת.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ערן רוברט דריי		מרפדיית אילת בע"מ	אילת	משעול שזיף ) (1	1	052-2763750		dreran@actcom.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע: רשות מקרקעי ישראל

(1) כתובת: ת.ד. 164 אילת.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	איריס דנה חכם	22784		אילת	המדדינים	10			iris3arc@gma il.com
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@ gmail.com
	יועץ	זאהר זידאן	118890		אילת	דרך הרים	247			avi@ivrieng. com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 מציעה שינויים בקווי בנין ותכסית, במגרש 41.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין עפ"י, המסומן בבתשריט:

קו בנין צידי דרומי- מאושר 5מ', מוצע 0מ'.

קו בנין מזרחי קדמי- מאושר 5מ', מוצע 11 מ'.

קו בנין מערבי אחורי- מאושר 5מ', מוצע 0מ'.

2. קווי בניין למצללות לחניות, עפ"י המסומן בבתשריט.

3. שינוי תכסית עפ"י סעיף 62א(א)9 מאושר : 50% , מוצע : 60%



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	41	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	תעשייה	41

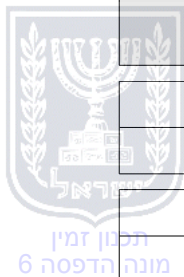
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה א'	1,000	100
סה"כ	1,000	100

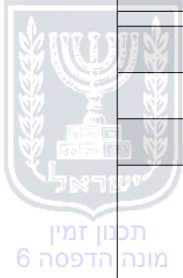
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	999.84	100
סה"כ	999.84	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מתקני אחסנה, מלאכה ותעשייה אשר אינם מהווים מטרד לסביבתם.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> מפעלי תעשייה יאושרו בתנאים הבאים : - אינם שורפים מעל ל-3000 ליטר דלק או סולר לשנה. - צריכת המים אינה עולה על 5000 מ"ק לשנה. - יצור הפסולת המוצקה לא עולה על 3000 טון לשנה.



## 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	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי											
11			60	65	650	50	600	1000	41	תתת תעשייה קלה ומלאכה	
אחורי											
0											
צידדי- שמאלי											
0											
צידדי- ימני											
5											
מעל הכניסה הקובעת											
2		10									

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. קווי בנין למצללות, עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.  
תנאי להיתר בניה - תאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרש. עפ"י תקן החניה שיהיה תקף לעת הוצאת התר הבניה.

6.3

### 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 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.

6.4

### 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6