

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0742338

מגרש 30 אזור תעשייה שחורת אילת



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/03/2022

להפקיד את התכנית

21/06/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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 זכויות בניה, שינוי קו בניין ושינוי תכנית של מבנה תעשייה קיים במגרש 30 לטובת תוספת סככה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 30 אזור תעשייה שחורת אילת

שם התכנית ומספר התכנית

602-0742338

מספר התכנית

1.250 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	196634
קואורדינאטה Y	389702

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזה"ת שחורת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40098	מוסדר	חלק	9	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/11/2021		1706	10023	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 270 /02 /2. הוראות תכנית 270 /02 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	270 /02 /2
30/01/1994		1987	4188	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 196 /03 /2. הוראות תכנית 196 /03 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	196 /03 /2
24/12/2006		953	5607	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 196 /03 /2 1. הוראות תכנית 03 /2 / 196 /03 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /196 /03 /2
07/12/2009		890	6030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 443 /מק /2. הוראות תכנית 443 /מק /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	443 /מק /2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחלי רביבו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחלי רביבו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 35 31/03/2022	רחלי רביבו	26/08/2020	2	1: 100	מנחה	בינוי
לא		16: 14 30/05/2022	דוד בזורנו	23/05/2022		1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 21 13/04/2022	רחלי רביבו	13/04/2022	1	1: 250	מחייב	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			לידור אגם השקעות וניהול בע"מ	אילת	האדריכל	7	08-6337794		amirb@katz.co.il

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				לידור אגם השקעות וניהול בע"מ	אילת	האדריכל	7	08-6337794		amirb@katz.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה בלבד

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	רחלי רביבו	166011		אילת	יהושפט	22			rachelir@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	דוד בזורנו	66722		מודיעין- מכבים- רעות	מגדל דוד		08-9701106		david_bez@bezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עלאא עואד	987		אילת	(1)		077-8366005		ala_awad@w alla.com

(1) כתובת : ת.ד 9125.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 שטח עיקרי ושינוי קווי בניין ותכסית מבוקשת במגרש 30 באזור התעשייה שחורת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"תעשייה ב" ל"תעשייה ואחסנה".
2. תוספת זכויות בניה לשטח עיקרי.
3. שינוי בקווי בניין.
4. שינוי בתכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה ואחסנה	30



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ב'	1,250.39	100
סה"כ	1,250.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה ואחסנה	1,250.39	100
סה"כ	1,250.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה ואחסנה
4.1.1	שימושים
	אחסנה ושרותים למבני מלאכה ותעשייה. תעשייה נקיה, מלאכה לרבות בית אריזה, מוסך ואחסנה. בנוסף לשימושים אלו השימושים המאושרים בתוכנית 196/03/2 ימשיכו לחול.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותר שימושים שאין עמם מפגעים סביבתיים, סיכונים, מפגעים או מטרדים סביבתיים ועומדים בדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים שיהיו בתוקף. הבינוי בתכנית יהיה באישור ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית. סככה בנויה מאיסכורית פח מגולוון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת							
				עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10	60	125	600	1250	30	תעשייה ואחסנה
5	0 (2)	5 (1)	5 (1)	3							

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין 0 נקודתי לסככה(לפי התשריט).

(2) לסככה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה עבור מפעל יהיה הכנת מסמך סביבתי שיערך על פי הנחיות היחידה הסביבתית, ויוגש לאישורה. חוות דעת היחידה הסביבתית תהווה בסיס לקביעת האמצעים שיש לכלול בהיתר על מנת למנוע ולצמצם השפעות סביבתיות.
2. שפכי מפעלים יטופלו בגבולות המגרש טרם הזרמתם למערכת השפכים העירונית.
3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
5. היטל השבחה יוטל כחוק

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3**ניקוז**

1. ביוב, ניקוז, הספקת מים וסילוק אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם למהנדס עיריית אילת, משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.
2. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.4**שרותי כבאות**

תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור הרשות המוסמכת

6.5**תשתיות**

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותחברנה לרשת העירונית, לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

התכנית תמומש עד 3 שנים מיום אישורה