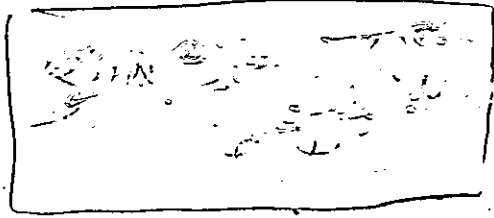


מס' יטקה - 214
4.6.93 עקף

6-201



מרחב תכנון מקומי אילת
נחל שחורת

תכנית מפורסת מס' 196/03/2

ת ק נ ו ן

מחוז	: הדרום
נפה	: באר שבע
מקום	: אילת - נחל שחורת
תאריך	: 9.11.90
עידכון	: 9.11.90
	: 6.12.90
	: 9.12.90
	: 28.12.90
	: 7.04.91
	: 25.10.91
	: 20.11.91
	: 22.12.91
	: 18.04.93
	: 10.06.93
	: 27.06.93
	: 24.08.93

י . ק ס ל ר - א ד ר י כ ל ו מ ת כ נ נ ע ר י ם
רח' נגבה 20, באר שבע טל.: 057-278578, פקס : 057-278588

תכנית מפורטת מס' 196/03/2
נ ח ל ש ח ו ר ת

מ ב ו א

מטרת התכנית היא לענות על בקשת יזמים להקצות שטחים למפעלי תעשיע ומאלאכה משני סוגים: תעשייה ומלאכה רגילה ותעשייה מזהמת. זאת לאחר שבמשך הזמן בשטח העיר שונה יעודם של שטחי תעשייה ומלאכה רגילה ליעדים אחרים כגון: תעשייה עתירת ידע, תיירות, מסחר וכו'.

כתוצאה מהשינויים הנ"ל נוצר לחץ להוצאת מפעלים מזהמים ותעשית בטון ובלוקים) ולהעתקם.

מקום אזור התעשייה החדש נקבע בסמוך לאזור תעשייה וכריה קיים, צפונית לקיבוץ אילות בסמוך לנחל שחורת.

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 196/03/2, נחל שחורת.
2. מחוז: הדרום.
3. נפה: באר שבע.
4. המקום: אילת - נחל שחורת.
5. גוש 40060 (חלק), 40066 (חלק).
6. היוזם: חברת מבני תעשייה בע"מ, רח קאופמן 4 ת"א.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית: י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים, רח' נגבה 20 באר שבע רשיון מס' 02624.
9. קנה מידה של התשריט: 2500 : 1.
10. שטח התכנית: כ- 420.2 דונם.
11. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב, להלן "התקנון", ותשריט ערוך בקנ"מ 2500 : 1, להלן "התשריט".
12. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
13. יחס לתכניות אחרות:
 - א. השטח הכלול בתכנית יהיה כפוף להוראות תכנית מתאר, תכנית מס' 101/02/2, תכנית מס' 1/107/032 - הגבלות בניה לנמל תעופה עין עברונה, ותכנית מס' 175/03/2 - תכנית למתקן וי.או.אר לניווט מטוסים, הגבלות בניה לבטיחות טיסה - ש"ת אילת קיים.
 - ב. בכל סתירה שביין הוראות תכנית זו לבין תכניות מפורטות מאושרות אחרות תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבות למעט נושא בטיחות טיסה, במפורט בתכניות מס' 1/107/03/2, ו-175/03/2 ובהגבלות בגין בטיחות הטיסה המוטלות על ש"ת אילת קיים.
14. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה וקביעת הנחיות בניה.
15. רשימת הציונים: הציונים יהיו כמסומן בתכנית וכמתואר במקרא.

16. פרק ב' - רשימת התכליות:

- 16.1 **אזור תעשייה א' - (מסומן בתשרית בסגול)**

מיועד לתכליות הבאות: מתקני אחסנה, מלאכה ותעשייה אשר אינם מהווים מטרה לסביבתם.
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 המוצקת לא עולה על 3000 טון לשנה.
היתרי בניה ינתנו לאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.2 **אזור תעשייה מיוחד עם חובת הגשת תכנית בינוי - (מסומן בתשריט עם קווים מקוטעים באלכסון ע"ג רקע סגול).**

באזור זה יוצאו היתרי בניה בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישור לוועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה. אזור זה מיועד לתעשיות, מלאכות ומתקני אחסנה כמתואר בסעיף 16.1.

- 16.3 **אזור לשרותי דרך** (מסומן בתשריט באפור מוחסם באדום)
16.3.1 באזור זה תותר הקמת תחנת תדלוק אשר סוגה והתאמתה לדרישות ולתנאי ת.מ.א. 18 יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת.
16.3.2 לא יוצאו היתרי בניה אלא ע"פ תכנית בינוי אשר תראה את הכניסה והיציאה מהתחנה ותובא לאישור משרד התחבורה והועדה המחוזית. הכניסה לתחנה צריכה להיות במרחק של 250 מ' לפחות מדרך הערבה.
- 16.4 **אזור תעשייה ב'** (מסומן בתשריט בסגול עם קווים אלכסוניים בסגול כהה) מגרשים 16-36.
אזור זה מיועד לקלוט תעשייה מזהמת לרכות תעשייה הפולטת אבק. תותר הקמת חנות מיכלי גז בכפוף להוראות בטיחות לפי החוק. מפעלים שיכוונו לאזור זה יקבלו את אישור המוסדות המוסמכים לרבות מנהל התעופה האזרחית והמשרד לאיכות הסביבה ויחוייבו לנקוט בצעדים למניעת פליטת עשן ואבק. כל מפעל שיוקם באזור זה יחוייב בהכנת סקר סביבתי עם הבקשה להיתר הבניה, ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.5 **אזור תעשייה עם שרותים מרכזיים עם חובת הגשה תכנית בינוי.** (מסומן בתשריט בצבע סגול עם קווים כפולים אלכסוניים על רקע קווים מקוטעים אלכסוניים) מגרשים 3,4,5.
באזור זה לא יוצאו היתרי בניה אלא אחרי אישור תכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית.
באזור זה תותר הקמת מבנים למלאכה ולתעשייה ומתקני אחסנה הכל כמוגדר בסעיף 16.1, כ"כ תותר הקמת מבנים למשרדים, חנויות, מסעדות, שרותים לציבור, סניפי בנקים וסניף דאר.
- 16.6 **שטח ציבורי פתוח** (מסומן בתשריט בצבע ירוק)
שטח זה ישמש לצורך העברת משק תת-קרקעי, פרוזדורי חשמל, ניקוז ונטיעות בלבד.
- 16.7 **דרכים** (מסומנים בתשריט בצבע חום או אדום)
ישמשו לכבישים, מידרכות ומעברים, חניה, ותעלות ניקוז. מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

16.8 **אזור למתקנים הנדסיים** (מסומן בתשריט באפור מותחם בירוק) באזור זה יוקמו מתקנים לטיפול בשפכי מפעלים אשר איכותם אינה תואמת את איכות השפכים הביתיים לאחר טיפול קדם בשטח המפעלים. מערכת זו תהיה מופרדת מכל מערכת אחרת לטיפול בשפכים ותטפל אך ורק בשפכי אזור התעשייה. תכנית המתקנים על כל מרכיביה תעובר לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. סוגי השפכים שיוזרמו למתקנים הללו על איכותיהם יאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות עם הגשת נספח סניטרי לכל מפעל ומפעל.

באזור זה תותר טיפול בשפכים רק באופן שיבטיח מניעת סכנת צפורים לתעופה. לא ינתן היתר בניה למתקן אלא לאחר הכנת נספח המפרט ההתחייבויות וצעדים שיינקטו למניעת מטריד צפורים לתעופה, בתיאום ובאישור מנהל התעופה האזרחית.

16.8.1 תחול חובת הקמה מתקן קדם-טיפול למפעלים הזקוקים לו. המתקנים האלא יוקמו בשטח המפעלים ועל חשבון בעליהם.

17. פרק ג' - חלוקה ורישום

17.1 חלוקת השטח למגרשים תיעשה בהתאם למסומן בתשריט. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו על ידי עיריית אילת לפי סעיף 188ב' בחוק התכנון והבניה.

17.2 תותר חלוקת מגרשים ששטחם עולה על 3500 מ"ר למגרשים ששטחם אינו קטן מ-1000 מ"ר ע"פ תשריט חלוקה שתוגש לאישור הועדה המקומית. קווי הבנין יהיו בהתאם לתכנית זו.

17.3 יותר לאחד מגרשים עם הם הוקצו לאותו יזם וגבולים אחד עם השני. במקרה איחוד מגרשים יבוטלו קווי הבנין הצדדיים המשוטפים למגרשים המתאחדים.

18. פרק ד' - מגבלות בניה

18.1 גובה מירבי

18.1.1 גובה מירבי לבנינים: 10.0 מ' מפני המידרכה בחזית המגרש ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.

18.1.2 גובה מירבי למתקנים: לפי אישור הועדה המקומית.

18.1.3 כל הגבהים המירביים יהיו בכפיפות למסומן בתשריט במידות רום אבסולוטיות ובהתאם להוראות תכנית מס' 175/03/2

18.1.4 מספר קומות מירביים יהיה בהתאם לאמור ב"טבלת זכויות ומגבלות בניה"

18.2 שטח בניה מירבי

אחוזי הבניה המירביים יהיו בהתאם לאמור ב"טבלת זכויות ומגבלות בניה".

18.3 קווי בנין

קווי הבנין המזעריים יהיו בהתאם לאמור ב"טבלת זכויות ומגבלות בניה".

19. פרק ה' כללי

- 19.1 שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, אספקת מים וסילוק אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות מהנדס עיריית אילת, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 19.2 יש להכין מקום למכולת אשפה בכל מגרש ע"פ קביעת מהנדס עיריית אילת. יוקצה שטח להצבת מיכלים למיחזור פסולת בשטח המפעל.
- 19.3 במידה ותיוצר פסולת המוגדרת כרעילה, יש להפנותה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 19.4 מרחבים מוגנים: בניתם תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורה.
- 19.5 חשמל: כל מערכת החשמל תהיה תת קרקעית. הכיצוע יהיה בהתאם לתקנות חברת החשמל.
- 19.6 חניה: החניה לרכב פרטי ואזורים לתמרון, לפריקה וטעינה יהיו בתחום המגרש.
- 19.7 תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
- 19.8 חישוב השטחים המותרים לבניה ייעשה בהתאם לתקנון תכנון ובניה התשנ"ב 1992.

20. פרק ו' - בטיחות טיסה

- 20.1 התכנית נמצאת בתחום הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה לרבות גובה, רעש מטוסים ומניעת מטרדי צפורים לתעופה המוסלת על ש"ת עין עברונה - המתוכנן וש"ת אילת הקיים ובתחום הגבלות בניה ושימושי קרקע הנובעים מקיומו של מתקן V.O.R., מתקן עזר לניווט מטוסים.
- 20.2 לא יינתן היתר בניה למבנה/מתקן בגובה העולה על 20 מ' מעל לפני הקרקע אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.
- 20.3 יש להתנות מתן היתרי בניה בקבלת התחייבויות לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה נאותה של מתקני האשפה כך שלא יהוו מוקד משיכה לצפורים.
- 20.4 לא תאושר הקמת מתקני תקשורת ומתקנים של חברת החשמל אלא לאחר תאום ההשפעה האלקטרומגנטית על מתקן ה-V.O.R. לניווט ולנחיתת מטוסים, עם מנהל התעופה האזרחית.
- 20.5 לא תאושר הקמת מבנה/מתקן לגובה העולה על קו בשיפוע 1:25 מ-נ.צ. 891.180 צפ', 147.300 מז' (ראה קווי גובה בתשריט).
- 20.6 לא תאושר הקמת מבנה/מתקן עם תכולת מתכתית בגובה העולה על קו בשיפוע 1:50 מ-נ.צ. 891.180 צפ', 147.300 מז' (ראה קוים בתשריט).
- 20.7 על המגרשים 83-70-1 ו-8 חלות הגבלות שימושי קרקע בגין רעש מטוסים. הבניה בתחום המגרשים אלא תיעשה באמצעות נספח אקוסטי שיהווה חלק מתנאי היתר הבניה ויוכיח הפחתת רעש של 25 דציבל מחוץ לבנין אל תוכו, בחלקי המבנה הרגישים לרעש (כגון משרדים, חנויות ומפעלי תעשייה רגישים לרעש).

21. פרק ז' - תנאים להוצאת היתרי בניה

- 21.1 היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה, ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- 21.2 לא יוצאו היתרי בניה אלא אם ניתנה למבקש ההיתר הודעה כי קיים מפעל מזהם של תעשייה אבן וסיד.

הערות	קווי בנין מזעריים		מספר קומות מירבי	זכויות בניה ב-%				יעוד	מגרש מס'
				עיקרי	שרות	סה"כ	כיסוי קרע		
	לדרך	אחר	2	50	65	5	60	אזור תעשיה מיוחד עם חובת הגשת תכנית בינוי	1,2,3,6, 9,10,11, 12 ✓
	5	5							
	לדרך צפוני	לדרך דרומי	2	50	65	5	60	אזור תעשיה עם שרותים מרכזיים וחובת הגשת תכנית בינוי	3,4,5
	5	0							
	לדרך	צדדי	1	45	45	5	40	אזור מתקנים הנדסיים	7
	5	8							
שטחים הנחשבים לשחי שרות: סככות- תדלוק, מחסנים, מרחב מוגן, שרותים- סניטריים	לדרכים	אחר	1	20	20	5	15	אזור לשרותי דרך (תחנת תדלוק)	8
		5							
	5	5	2	30	40	10	30	אזור תעשיה ב'	16-36 ✓
	5	5	2	50	65	5	60	אזור תעשיה א'	37-95 ✓

חתימת העורך:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזם:

