

לשבות התכנון המחוזית
 2.2 יולי 1986
 מחוז הדרום

א-25

8 עומודים

מחוז הדרום

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 5137/03/12
 מרחב תכנון מקומי - חבל אילון
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 תכנית מפורטת מס' 137/03/12/5 יום 2/12/86 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 חתום הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - חבל אילון

תכנית מפורטת מס' 137/03/12/5 יום 2/12/86 לאשר את התכנית.

לקיבוץ יטבתה

שינוי תכנית מפורטת מס' 137/03/12

5137/03/12
 4682
 פורטמה בילקוט הרטומים מס.
 23/1/94 מיום

שינוי לתכנית מפורטת מס' 137/03/12

- תאריך: 22.1.94
- עדכון: 20.4.94
- עדכון: 8.5.94
- עדכון: 16.10.94
- עדכון: 7.11.94
- עדכון: 15.2.95
- עדכון: 28.3.95

אדר' אלכס גרינבאום - א.ב. תכנון בע"מ
 חברה לאדריכלות ייעוץ והנדסה בע"מ
 רח' סוטין 27 ת"א טל. 03-5212012

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם וחלות:
התכנית תיקרא תכנית מפורטת מס' 5/137/03/12 לקיבוץ יטבתה, שינוי לתכנית מפורטת מס' 137/03/12 ותכנית מפורטת מס' 2/137/03/12.
2. שטח התכנית:
933.52 דונם.
3. גבולות התכנית:
ציונים בתשריט: כמצויין ומתואר במקרא התשריט.
4. גוש:
39113.
5. בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל.
6. יוזם ומגיש התכנית:
ו. מקומית חבל אילות וקיבוץ יטבתה.
אדר' אלכס גרינבאום - א.ב. תכנון.
7. עורך התכנית:
ו. מקומית חבל אילות וקיבוץ יטבתה.
8. מבצעי התכנית:
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב וגליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 ו-1:100,000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
9. מסמכי התכנית:
קביעת מסגרת תכנונית לקיבוץ יטבתה ע"י יעודי קרקע, הנחיות ומגבלות בניה.
10. מטרת התכנית:
התכנית משנה את התכנית 137/03/12 ותכנית 2/137/03/12 בגבול תכנית זו.
11. יחס לתכניות אחרות:

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. אזורי מגורים ושרותים קהילתיים
(מס' 1)
 2. אזור פרטי פתוח
(מס' 2,3)
 3. אזור אחסנה ומבני משק
(מס' 4,5,6)
 4. אזור תעשייה
(מס' 7)
 5. דרכים וחניות
- אזור מגורים, מוסדות ומשרדים מקומיים, מבנים ופעילויות לרווחת הישוב, מוסדות בריאות, תרבות ודת, גנים וחורשות, דרכים ושבילים, מועדונים, מוסדות חנוך וספורט ומערכות תשתית.
- אזור המשמש לנטיעות, גינון, דרכים ושבילים, יעוד מבני תצפית, מתקנים למערכות תשתית.
- אזור המשמש למבנים ופעילויות בענפים המשקיים, מתקנים למערכות תשתית, דרכים ושבילים כולל אחסנה לצרכי המשק ומפעליו.
- אזור המשמש למבני מלאכה תעשייה, אטפקת אנרגיה, טיפול במים, דרכים ושבילים, אחסנה וחנויות מפעל. תותר הקמת חנות מפעל בשטח של עד 2% משטח אזור התעשייה שה"כ עקרי ושרות.
- עפ"י תקנות מע"ץ ומשרד התחבורה ולפי תכניות בינוי ופיתוח.

פרק ג' - לוח אזורים והוראות הבניה

1. לוח אזורים.

| קוי בנין | מס' קומות | סה"כ עקרי ושרות בכל הקומות | שטח בניה מירבי בכל הקומות | | שטח בניה מירבי לקומת קרקע (תכסית) סה"כ עיקרי ושרות | שטח בדונם | האזור |
|------------|-----------|----------------------------|---------------------------|-------|--|-----------|------------------------------|
| | | | שרות | עיקרי | | | |
| לפי תשריט | 3 | 30% | 5% | 25% | 30% | 258.13 | אזור מגורים ושרותים קהילתיים |
| | | | | | | 15.85 | אזור פרטי פתוח |
| לפי ונשריט | 2 | 40% | 12% | 28% | 40% | 119.92 | אזור אחסנה ומבני משק |
| לפי תשריט | 3 | 40% | 12% | 28% | ** 40% | 26.80 | אזור תעשייה* |
| | | | --- | --- | ---- | 436.40 | קרקע חקלאית |
| | | | | | | 68.05 | דרכים וחניות קיים |
| | | | | | | 8.37 | דרכים וחניות מוצע |
| | | | | | | 933.52 | סה"כ |

* המרחק המזערי בין מבנה תעשייה למבנה מגורים יהיה:
 א. בתוך תחום הקיבוץ - 20 מטר.
 ב. מחוץ לתחום הקיבוץ - 150 מטר.
 ** תותר הקמת חנות מפעל בשטח של עד 2% מהאזור ובתנאי שהשטח הבנוי בכל האזור לא יעלה על 40% סה"כ.

* תורשה הקמת מקלטים ומתקנים הנדסיים דוגמת חדרי חשמל בקוי בנין 0.
 * מרחק מזערי בין מבנה מגורים לבית עלמין 100 מ'.
 * אין בניה מתחת לקרקע.

2. תנאים למתן היתר בניה

- 2.1 היתרי בניה, ינתנו לאחר הגשת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
- 2.2 היתרי בניה לאזור תעשייה, ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
- 2.3 "באזור מגורים ושרותים קהילתיים" יוצאו התרי בניה עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ושכלול חלוקה למתחמי תכנון. זכויות הבנייה יחושבו ביחס לשטח המתחם.

פרק ד' - תשתיות ושונוות

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז - על דעת הועדה המקומית ובתאום עם רשות הניקוז האיזורית.

1. ניקוז:

כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י ועדת הביוב המחוזית. הרשת תחובר למערכת האזורית.

2. ביוב:

הועדה המקומית תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים - בהתאם לתכנית.

3. מים:

באזורי מגורים, בנייני ציבור ובנייני ילדים ייקבעו תחנות לריכוז אשפה, במרחק של לא יותר מ-100 מ' אחת מהשניה. באזורי משק ותעשייה, תיקבע תחנת ריכוז אשפה אחת לפחות לכל ענף. האשפה תאסף ע"י מועצה אזורית חבל אילות.

4. סילוק אשפה:

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

5. חשמל:

מרשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'
בקו מתח עליון עד 100 ק"ו 8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ'

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו. הכל בכפוף לתקנות 80 ו-81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 1966)

הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבע בתשריט או ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק העלול להיגרם להם.

6. נטיעת עצים:

מיקום ובניית מקלטים ועבודות בטחוניות, יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א החלות על הישוב.

7. מקלטים:

בהתאם לתקן חניה ארצי.

8. חניה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

9. הפקעות לצרכי ציבור:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' ולחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

10. חלוקה ורישום:

תוך עשרים שנה.

11. שלבי ביצוע:

הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שימושים מותרים:

1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה על פי ההגדרה בסעיף 1.2.

1.2 מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה הגורמים או העלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן הוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או ו לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

2. חומרים מסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום בחומרים מסוכנים או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

3. אנרגיה ואיכות אוויר

במקרה של שימוש במקורות אנרגיה העלולים לזהם את האוויר יידרשו אמצעים טכנולוגיים למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

4. פסולת

4.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.

4.2 הפסולת תסולק באחריות היזם לאתר מוסדר בהתאם להנחיות המועצה האזורית תבל אילות.

5. גינון

לפחות 10% משטח אזורי המגורים ישמש לגינון ונטיעות.

חתימות:

יוזם התכנית:

המתכנן:

א.ב. תכנון

חברה קבוצתית לאדריכלות, עיצוב ותכנון

מ.מ.י:

ו. מקומית:

מ.מ.י
10/96

ו. מחוזית:

אתרים: