

6-3482

החברה משרדי

שכת התכנון המחזית
12-10-1999
מחוז הדרום

מילי ג'ורדיס בע"מ
15-09-1999
כרמל

מהוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אילת

נחל שחורת

שלב ב'

תכנית מתאר מס' 213/02/2
שינוי לתוכנית מתאר מס' 32/101/02/2
1- 101/02/2 ולתכנית מפורטת מס' 196/03/2

- 18.5.95: תאריך
- 8.9.95: עידכון
- 30.12.95:
- 3.5.96 :
- 22.5.96 :
- 2.4.97:
- 18.5.97 :
- 24.8.97 :
- 24.11.97 :
- 11.1.98 :
- 4.2.98 :
- 28.6.98 :
- 02.10.98 :
- 02.11.98 :
- 30.11.98 :
- 20.01.99:

מחוז הדרום
1965-1999

23/10/99

6/9/99

החברה משרדי

החזיקה על המשור והמחזית מס' 6-3482
פורטמה בילקוט הפרטומים מס' 4848
מיום 3.2.00

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
12-10-1999
~~מחוז הדרום~~

מ ב ר א

מטרת התכנית היא לענות על בקשת יזמים להקצות שטחים נוספים למפעל תעשייה ומלאכה משני סוגים: תעשייה ומלאכה רגילה ותעשייה מזהמת. זאת לאחד 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 (תעשית בטון ובלוקים) ולהעתקם.

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

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מתאר מס' 213/02/02 אזור תעשייה שלב ב' נחל שחורת.
 2. מחוז: הדרום.
 3. נפה: באר שבע.
 4. המקום: אילת - נחל שחורת.
 5. גוש: (40060 בהסדר), (400100 בהסדר), (40059 בהסדר).
 6. היחס: משרד התעשייה והמסחר, ו- "מקיף פיתוח ותשתית (1993 בע"מ)".
 7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
 8. עורך התכנית: י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים, רח' נגבה 20 באר שבע דשיון מס' 02624.
 9. שטח התכנית: כ- 200.187 דונם.
 10. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט)
 - ב. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון)
 11. יחס לתכניות אחרות:
 - א. השטח הכלול בתכנית יהיה כפוף להוראות תכנית מתאר מס' 101/02/2 32/101/02/2 למעט השנויים המפורטים בתכנית זו, ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 196/03/2 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
 - ב. בכל סתירה שבין הוראות תכנית זו לבין תכניות מאושרות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבות.
 12. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשייה נחל שחורת שלב ב' ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
 13. ציונים בתשריט: הציונים יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
- פרק ב' - רשימת התכליות:
- 14.1 אזור תעשייה - מגרשים 138 - 96 - 85 מיועד לתכליות הבאות:

יותר שימושי תעשייה, מלאכה, ואחסנה שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו להוות מטרד לסביבתם. בתחום התכנית יאסרו התעשיות הבאות: תחנות כח, תעשייה כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיית דשנים, ייצור תומרי הדברה, בתי יציקה, וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. אחסון חומרים כימיים, דשנים וחומרי הדברה מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה. בנוסף לנ"ל יותר שימוש למזנון, כפוף להוראות משרד הבריאות, בחזית מסחרית במגרשים מס' 115, 116, 127, 132, 133, 138.
 - 14.2 אזור מתקנים המדסיים (חדרי שנאים).

באזור זה תותר הקמת חדרי שנאים עבור חב' החשמל.

 - 14.2.1 מימדי גובה המבנים יהי ע"פ תקנון חב' החשמל, ובלבד שיתאימו לדרישות ביטוח הטיסה.
 - 14.2.2 גמור מבנים יהיה אבן מלבנית בהירה, הגג יהיה שטוח מבטון.
 - 14.2.4 יתואם הקיר הגובל עם המגרשים הסמוכים.
 - 14.2.5 קוי בנין כמתואר בטבלת זכריות ומגבלות בניה.
 - 14.3 שטח ציבורי פתוח

שטח זה ישמש לצורך העברת מערכות ותשתיות למשק תת-קרקעי, פרוחורי חשמל, ניקוז ונטיעות, כמו כן תותר הקמת מתקן לסניקת מי ביוב, בשטח של 50 מ"ר.
 - 14.4 דרכים

ישמשו לכבישים, מידרכות ומעברים, חניה, ותעלות ניקוז. מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

15. פרק ג' - מגבלות בניה

- 15.1 גובה מירבי
 15.1.1 גובה מירבי לבנינים: בהתאם לטבלת זכויות ומגבלות בניה, המדידה תעשה מפני המידרכה בחזית המגרש ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.
 15.2 שטח בניה מירבי: אחוזי הבניה המירביים יהיו בהתאם לאמור ב"טבלת זכויות ומגבלות בניה".
 15.3 קווי בנין: קווי הבנין המזעריים יהיו בהתאם לאמור ב"טבלת זכויות ומגבלות בניה".
 15.4 תותר בניה בקו בנין צדדי ואחורי 0.00 מ' זאת ע"מ לאפשר סידור מקומות חניה במגרש. כ"כ תותר בנית רמפה לעליה לחניון לא מקורה על גג הבנין או לירידה לחניה תת-קרקעית על קו בנין 0.00 מ' צדדי ואחורי ללא הסכמת השכנים.
 15.4.1 קוי בנין 0.00 בין מגרשים יותרו בתנאי של הסכמת שכנים גובלים, פתרון מעבר תשתיות לכל מגרש, קידרות הגובלים יהיו אטומים, תאום גבהים וקירות תמך בין מגרשים גובלים.

16. טבלת זכויות ומגבלות בניה

גובה מירבי במ"א	קווי בנין במ"א ראה (הערה 4) 5			מספר קומות מרבי	היקפי בניה ב- % למגרש						יעוד	שטח מגרש	מספר מגרש
	ק	א	צ		תת קרקעי ראה הערה (1)	סה"כ תכסית מרבית	עיקרי		עיקרי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
				2+	50	130	5	55	--	10	60	אזור תעשייה	85 96-138
	כמסומן בתשריט	5.0 או 0.00	3.0 או 0.00	מדרג	--	50	--	--	--	5 מ"ר	45 מ"ר	חזית מסחרית בנוסף לתעשייה (3)	115,116 127,138 132-133
10.0	כמסומן בתשריט			--	--	50	--	--	--	5 מ"ר	45 מ"ר	חזית מסחרית בנוסף לתעשייה (3)	
4.0	0.0	3	2	1	40	40	--	--	--	--	40	מתקן הנדסי	150-152
												ש.צ.פ.	311-313
												ללא זכויות בניה פרט למצוין לעיל	

- הערות: (1) השטח התת קרקעי ישמש חניה ומרתף טכני בלבד. גובה פנימי עד 2.20 מ' עבור המתקנים הטכניים ניתן יהיה באישור הועדה המקומית לאפשר במקרים מיוחדים בניה ללא הגבלת גובה.
 (2) למגרשים הפינתיים אין קו בנין אחורי (רק צדדי וקדמי).
 (3) במגרשים מס' 115, 116, 127, 132, 133, 138 יותר בקומת קרקע שימוש למזנון לרווחת העובדים, ושימושים לתעשייה.
 (4) לא יותר קו בנין אחורי 0.00 במגרשים הגובלים עפ"ש.צ.פ. מס' 313.
 (5) קווי בנין עבור חניה תת קרקעית 0.00.
 (6) גובה מירבי כולל מעקות מתקנים ומסתורים.

לשכת התכנון המחוזית
12-10-1999
מחוז הדרום

17 תנאים להוצאת היתרי בניה למפעלים

- 17.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 17.2 היתרי בניה לאזור התעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו, כי פתרון הביוב יבוצע כד כבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 17.3 לא יוצאו היתרי בניה אלא אם ניתנה למבקש ההיתר הודעה כי קיים מפעל מזהם של תעשייה אבן וסיד ומפעלים מזהמים אחרים בסביבה.
- 17.4 לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר הגשת נספח תשתיות עפ"י הנחיות ובאישור מה' הנדסה אורחית של עיריית אילת.
- 17.5 לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישורה של תכנית פיתוח ונוף אשר תוגש לוועדה המקומית.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להגדיר מתחמים לצורך הגשת התכנית הנ"ל. במגרשים 115.116 תכלול תכנית הבינוי ופיתוח פרוט לגבי עיצוב הגדר וציפוי חזיתות לאורך חזית דרך מס' 1, לשביעת רצון מהנדס העיר.
- 17.6 היתרי בניה יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה או עם מי שהוסמך על ידו. לבקשה להיתר הבניה יצורפו לפי דרישה, מסמכים ומידע סביבתי בתחומים הבאים: שפכים, פסולת, זיהום אוויר ורחות, תומרים מסוכנים, רעש, אחסון, ניקוז ותשתיות (כולם או מקצתם לפי הצורך).
- 17.7 לאורך החזית המזרחית הפונה לדרך הערכה תוקם גדר מעוצבת. הגדר תוקם בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה, ובאישור הועדה המקומית.
- 18 תניה: תתוכנן עפ"י תקן חניה מקומי, או תקן ארצי, המחמיר מכין השניים, וכן דרישות משרד התחבורה, אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר. התניה תהיה בתחום המגרש.

19. חומרי גמר:

ציפוי חוץ של המבנים יהיה מחומרים עמידים כגון: בטון גלוי, אבן נסודה, קרמיקה או טיח גרנוליט. באישור הועדה המקומית, ניתן לשלב בחזיתות לבני זכוכית, טיליקט או כל תוצרת אחרת בבניה נקיה.

20. פרק ד' כללי:

- 20.1 פתות: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מיס, ביוב, תקשורת, טלפון, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. נתנה זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. התשתיות תהינה תת קרקעיות. ניתן יהיה להעביר תשתיות ציבוריות עד רוחב 2 מ' בתחום המגרשים.
- 20.2 חשמל: תכניות החשמל יתואמו ויאשרו ע"י חברת חשמל ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. אספקת החשמל תהיה מרשת של חב' החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חב' החשמל.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, "בכו"א"נכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין להפוך מעל לכבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

שכת התכנון המחוזית
12-10-1939
מחוז הדרום

העתק משרדי

-6-

20.3 תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, וכ"י יתואמו עם חב' בזק והט.ל.כ. הפועלות במקום ויאושרו ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי. חדרי ריכח לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו במגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תיאום עם חברת בזק.

20.4 ניקח: תכניות הניקח יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ויתחברו לרשת הקיימת.

20.5 ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכה"ס ויתחברו לרשת הקיימת. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרש טרם חיבור למערכת המרכזית.

20.6 מים: תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי-אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הריימת.

20.7 פסולת: ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות ומפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים בהתאם לדרישות הרשות המקומית. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר.

20.8 מפעלי תעשייה יאושרו בתנאים הבאים:

- א. אינם שורפים מעל ל- 3000 ליטר דלק או סולר לשנה.
- ב. צריכת המים אינה עולה על 5000 מ"ק לשנה.
- ג. ייצור פסולת מוצקה לא עולה על 3000 טון לשנה.

20.9 תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם מהנדס הרשות.

20.10 רעש: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

20.11 איכות אויר: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים של המשרד לאיכות הסביבה.

21 חלוקה ורישום: א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

22 הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י חוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיפים 188 א' ו-ב'.

23 שלבי ביצוע: 5 שנים מיום אישורה.

שכת התכנון המחוזית

12-10-1999

מחוז הדרום

העתק משרדי

-7-

24. פרק ה' - בטיחות טיסה והפחתת רעשי טיסה

24.1 התכנית נמצאת בתחום הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה לרבות גובה, רעש מטוסים ומניעת מטרדי צפורים לתעופה המוטלת 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.

24.2 יש להתנות מתן היתרי בניה למפעלים בקבלת התחייבויות לנקוט בכל האמצעים הדרושים לאחזקה נאותה של מתקני האשפה כך שלא יהוו מוקד משיכה לציפורים.

24.3 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.

24.4 לא תאושר הקמת מבנה/מתקן לגובה העולה על קו בשיפוע 1:25 מ-נ.צ. 891.180 צפ', 147.300 מז', כמצוין בתשריט.

24.5 לא תאושר הקמת מבנה/מתקן עם תכולה מתכתית בגובה העולה על קו בשיפוע 1:50 מ-נ.צ. 891.180 צפ', 147.300 מז' (כמצוין בתשריט).

24.6 על המגרשים 96-138 חלות הגבלות שימושי קרקע בגין רעש מטוסים. הבניה בתחום המגרשים אלה תיעשה באמצעות נספח אקוסטי שיהווה חלק מתנאי היתר הבניה ויוכיח הפחתת רעש של 25 דציבל מחוץ לבנין אל תוכו, בחלקי המבנה הרגישים לרעש.

חתימת השורר:

י. קסלר
אדריכל מתכנן ערים
נגב 20 מ"ש סל' 278578

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היחס:

מקיף פתוחות ים
(1993) בע"מ
בית עיבוד 8 ת"א
מיקוד 67211

משרד התעשייה והמסחר
מינהל אזרחי פיתוח
משה מרחביה
מנהל המינהל