

7207

מחוז

מרחב תכנון מקומי - תחום שיפוט מוניציפלי מוא"ז

קיבוץ יהל – מגרשי מגורים

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

שינוי לתכנית מפורטת מספר 134/03/12 'א'

תכנית בסמכות הועדה המקומית
לפי סעיף 62 א(א) סעיפים 1, 3, 4, 5.

26.10.03 : תאריך
5.1.2004 : עדכון
22.2.2004
5.7.2004
1.9.2004
12.12.2004
6.3.2004
3.4.2005
8.5.2005
30.11.05 זית
10.1.06
7.3.06

אדריכל דני בר-קמה
א.ב. תכנון בע"מ,
מנחם בגין 116, ת.ד. 25256 ת"א
מיקוד 61251
טלפון: 03-6233751, פקס: 03-6233700

הופקד
תיקונים ו. מחוזית

פרק 1

1. זיהוי וסיווג התכנית:
- 1.1 שם התכנית : התכנית תיקרא תכנית מפורטת מס' 12/מ"ק/507. לקיבוץ יחל, שינוי לתכנית מפורטת מס' 134/03/12' ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
- 1.2 שטח התכנית : 174.7 דונם.
- 1.3 גבולות התכנית : כפי שסומן בקו הכחול בתשריט המצורף בקנ"מ 1:1250.
- 1.4 גוש : 39103.
- 1.5 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.6 יוזם ומגיש התכנית : קיבוץ יחל ד.נ. אילות 88850 טלי : 6357928-08 פקס : 6357051-08
- 1.7 מתכנן התכנית : אדרי' דני בר-קמה א.ב. תכנון דרך מנחם בגין 116 ת"א ת.ד. 25265 מיקוד 61251 טל : 777 / 6233751-03 פקס : 6233700-03
- 1.8 מסמכי התכנית : א. הוראות התכנית כולל 10 דפים.
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250
המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.
- 1.1 מטרות התכנית : א. חלוקת אזור מגורים קיים למגרשים על פי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
ב. העברת מערכת דרכים ושבילים ציבוריים בישוב על פי סעיף 62 א (א) (3) לחוק התכנון והבניה.
ג. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
ד. שינוי של הוראות ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62 א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
הגדלת התכסית בלי להגדיל את זכויות הבניה.
- 1.10 משך ביצוע התכנית : 20 שנים.

פרק 2

2. רשימת תכליות, שימושים הוראות ומגבלות בניה

- | | |
|--|--|
| <p>2.1 אזור מגורים ושירותים קהילתיים</p> | <p>כל התכליות והשימושים זכויות ומגבלות הבניה על פי תכנית א/134/03/12 למעט המפורטים בחמשך בתכנית זו.</p> |
| <p>2.2 דרכים וחניות מגרשים מסי 1.2.1 – 1.2.7</p> | <p>השטח המיועד לדרכים : דרך קיימת – המאושרת עפ"י תוכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתוכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> |
| <p>2.3 נספח תנועה</p> | <p>א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להוצאת התרי בניה יהיה אישור נספח תנועה על-ידי הועדה המקומית.</p> |

2.4 לוח אזוריים והוראות הבניה - מצב קיים

האזור	שטח בדונם	סימון צבע בתשריט	שטח בניה מירבי לק. קרקע (תכנית) סה"כ עיקרי ושרות	שטח בניה מירבי לקומה		מס' קומות	קווי בניין
				עיקרי	שרות		
אזור מגורים ושרותים קהילתיים	167.84	צהוב	25%	20%	5%	3	לפי תשריט

2.4.1 טבלת אזוריים זכויות ומגבלות בניה המספרים באחוזים אלא אם צויין במפורש מ"ר

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' יח"ד	חיקמי בנייה מרביים במגרש ב- (מ"ר/%)						קווי בנין (מ')		
				מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות	תכנית שטח מרבית %	מס' קומות מירבי	ד	א
				מתחת מעל לכניסה הקובעת	מתחת מעל לכניסה הקובעת	מתחת מעל לכניסה הקובעת	מתחת מעל לכניסה הקובעת					
מגורים ושירותים קהילתיים	1.2	300	1	-	60	-	15	75	40	3	בתשריט	בתשריט
מגורים ושירותים קהילתיים	1.17 1.18	300	1	-	60	-	15	75	50	3	בתשריט	בתשריט
מגורים ושירותים קהילתיים	101 - 118	700	1	20	40	5	10	75	35	3	בתשריט	בתשריט
מגורים ושירותים קהילתיים	119 - 141	450	1	20	40	5	10	75	45	3	בתשריט	בתשריט
מגורים ושירותים קהילתיים	142 - 157	950	1	20	40	5	10	75	35	3	בתשריט	בתשריט
מגורים ושירותים קהילתיים	1.3 - 1.11	כל המגרש	1	-	60	-	15	75	25	3	3	3

** מספר הקומות כולל מרתף.

* במגרשים אלה אפשר לבנות יחידת דיור על קו צד אפס בהסכמת השכנים.
(ראה סעיף 2.5 - ח).

במידה ותערך בקבוץ פרצלציה במגרשים 1.17, 1.18 אפשר יהיה לעשות חלוקה על פי תכנית זו טבלה זו.
(במגרשים 1.17 1.18 לעת פרצלציה).

אזור	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יח"ד	היקפי בנייה מרבית במגרש ב- (מ"ר/%)						מס' קומו ת מירבי	קווי בנין (מ')		
			מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי שירות + שירות	תכנית שטח מרבית %		ק	א	א
			מתחת למכסה הקובעת	מעל למכסה הקובעת	מתחת למכסה הקובעת	מעל למכסה הקובעת						
מגורים ושירותים קהילתיים	330 מ"ר	1	28	170	19.5	30	247.5	60	3	תשריט	תשריט	תשריט

הערות: שטחי שדות הנם לממ"דים, מחסנים עד 10 מ"ר.

כללי :

- א. לא תותר קומה שניה אשר תסתיר את נוף ההרים ל- 3 משפחות ומעלה בשוב הקיים.
- ב. קולטי שמש, מזגנים ושאר אביזרים יעמדו מוסתרים על הגג.
- ג. מזגנים יחיו מוסתרים, ובכל מקרה לא יחיו בחזיתות הצד של הבנין, על מנת לא ליצור רעש לשכנים.
- ד. קירות המבנים יהיו מצופים בטיח בגוונים טבעיים, דהיינו מגוון מסוג לבן שבור ועד גווני טיח בגווני בז', קרם, ואוקר. יותר שימוש בחומר אחר כמו אבן, לבנים, טיח צבעוני יותר, בטון חזות בכמות שלא תעלה על 20% משטח החזית עליו נמצא ה"חומר האחר".
- ה. צבע הזכוכית יהיה בין שקוף לגוונים אפורים, לא יותר שימוש בגוונים ירוקים וכחולים.
- ו. האלומיניום יהיה בגוונים אפור, כסוף, וברונזה. תותר סטיה של צבע האלומיניום בארבעה משקופים ומטה מסך משקופי הבית.
- ז. העץ יהיה בגוון עץ טבעי ובמידה ויצבע יהיה בגוונים אפור, כסוף וברונזה. תותר סטיה בצבע בארבעה משקופים ומטה מסך משקופי הבית.
- ח. בניה בקו אפס במקרה של בניית יחידות מגורים על קו בניה אפס יתקיימו החוראות הבאות.
1. ניקוז מי הגשמים מן הבית ומן המגרש לא יהיה לכוון קו האפס.
2. לא יופנו תשתיות כלשהן מסוג חשמל, מים, גז, תקשורת וכדומה לכוון קו האפס.
3. לא יהיו פתחים כלשהם לכוון קו האפס.

6

- ט. פרגולות צמודות לבנין תהנה עשויות מחומרים יציבים שאינם מתבלים. הכוונה לחומרים כמו בטון, טיח, עץ, פלדה, זכוכית. הפרגולות תהנה תמיד אופקיות.
- י. חשילוט יהיה משותף ואחיד לכל קבוצת מגורים.
- יא. קרוי החניות יהיה בעיצוב אחיד לכל קבוצת מגורים.
- יב. הצמחיה תהיה צמחיה מותאמת למדבר, ועל פי רשימה שיכין מתכנן הנוף של הישוב.

מגרשים 141 - 119

- יג. הגגות יהיו שטוחים.
- יד. פינות הבנין תהנה זוויתיות.
- טו. החלונות יהיו רבועיים ולא כוללים קשתות, עגולים וכיוצא בזה.
- טז. לא תהיה גדר בחזית המגרשים הפונה לחלל המשותף (המרכזי).
- א. במידה ולא יהיה עיבוד ציבורי של החלל המשותף ידאג כל דייר לגנן ולטפח את החלק מול ביתו עד חמרכז הגאומטרי.
- ב. שילוט הדירות יהיה אחיד, הצמחיה בחלל המשותף תהיה על פי גינון מרכזי.

פרק 3

3. תשתיות ושונות

כללי - כל התשתיות יהיו תת קרקעיות

3.1 נטיעת עצים: הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבע בתשריט או ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק העלול להגרם להם.

3.2 ניקוז: המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצנורות ניקוז - על דעת הועדה. ובתיאום רשות הניקוז האזורית.

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

3.4 תשתיות בתחום הדרך: לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחרראית.

3.5 מים: הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים - בהתאם לתכנית.

3.6 סילוק אשפה: באזורי מגורים, בנייני ציבור ובנייני ילדים ייקבעו תחנות לריכוז אשפה, בתאום עם המועצה האזורית חבל אילות באזור משק ותעשייה, תיקבע תחנות ריכוז אשפה אחת לפחות לכל ענף. האשפה תאסף ע"י מועצה אזורית חבל אילות.

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

מרשת מתח נמוך 2 מ'.

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 הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.

הכל בכפוף לתקנות 80 ו- 81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 1966).

3. אפשר למקם מבני שנאים על קו אפס של הדרכים.

פרק 4

4. הוראות בנושא איכות הסביבה

- 4.1 שימושים מותרים:
- 4.1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- 4.1.2 מפגע סביבתי:
- מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים – עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
- 4.2 חמרים מסוכנים:
- האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום בחומרים מסוכנים או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- 4.3 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.
- 1.1 פסולת:
- 1.1.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- 1.1.2 הפסולת תסולק באחריות היזם לאתר מוסדר בהתאם להנחיות המועצה האזורית חבל אילות.
- 4.5 גינון:
- לפחות 20% משטח אזורי המגורים ישמש לגינון ונטיעות.

