

1

לשכת ההגנה המחוזית
מנהל הפנים - מחוז הדרום
04.05.2009
הדרום
נתקבל באה שבע
חבל אילות
מועצה אזורית חבל אילות

מחוז
נפה

מרחב תכנון מקומי
המקום: קיבוץ יהל

תכנית מפורטת מס' 12/03/134/2 קיבוץ יהל - תיירות ומגורים מיוחד

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
אישור תכנית מס' 12/03/134/2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1/4/9 לאשר את התכנית
מנהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית
הודעה על אישור תכנית מס' 12/03/134/2
בדרכה בילקוט הכרסומים מס.
מיום

הוראות התכנית

- יצירת תכנית : 12.12.04
- המלצת ועדה מקומית להפקדה : 16.12.05
- עדכון : 6.4.06
- המלצת ועדה מחוזית להפקדה : 14.8.06
- עדכון : 3.1.07 - מחוזית
- עדכון : 15.1.07 - מחוזית והגנת הסביבה
- עדכון : 3.6.07 - מחוזית והועדה המקצועית לביו.ב.
- עדכון : 23.9.07 - מכתב מחוזית.
- עדכון : 15.1.08
- עדכון : 4.4.08
- עדכון : 5.6.08
- הפקדה : 15.7.08
- עדכון לקראת מתן תוקף : 28.12.08
- 18.1.09
- 9.3.09
- 30.3.09 למתן תוקף :

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

מבוא - הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בנושאים הבאים:

1. מגורים מיוחד

בקיבוץ יהל כמו ברב הישובים החקלאיים באזור זה, קיימת חקלאות עתירת ידיים עובדות. רב העובדים הזמניים בחקלאות אינם חברי הישוב יהל. בתקופת האסיף של היבול, מתקבצים במקום עובדים זמניים אשר נדרשים לגור במקום. תכנית זו מסדירה את צורת חייהם במקום. הכוונה לתת סביבה ומגורים הולמים לקבוצות אלה אשר בדרך כלל נהוג לדחוק לשוליים. על פי מצב קיים 140 יח' דיור. לאחר אישור תכנית זו יהיו בקיבוץ 210 יח' דיור.

2. אזור תיירות ונופש

במסגרת פיתוח הענפים הכלכליים בקיבוץ יהל, קיים במקום אכסון מלונאי. הרעיון בתכנית זו, להוסיף אטראקציה תיירותית סביב הנושא של מים במדבר. אטראקציה זו אשר אמורה להיות מפותחת בעזרת העם היהודי בתפוצות וקרן קיימת מהווה מוקד לפעילות חד יומית. במקום יהיה חניון מוצל כולל מפלי מים ופעילות מים, ובנוסף פעילות לילדים, אזורי יצירה ודברי אמנות, תוצרת האזור לסוגיה, מזנון, בית קפה, מסעדה ומזכרות.

3. בית קברות

בית הקברות הקיים של הישוב וכן הדרך המובילה אליו נמצאים בסתירה למצב הסטאטוטורי. תכנית זו מסדירה את המצב ויוצרת התאמה בין המציאות לסטאטוטורי.

4. אזור מתקנים הנדסיים

לבקשת משרד הבריאות - הועדה המקצועית לביוב, יש להגדיל את שטח בריכות החימצון בסדר גודל של 20 דונם. הגדלה זו מבוקשת בתכנית.

פרק 1

1. זיהוי וסיווג התכנית:

1.1 שם התכנית :

התכנית תיקרא תכנית מפורטת מס' 2/134/03/12
קיבוץ יהל - תיירות ומגורים מיוחד.

1.2 שטח התכנית :

529 דונם.

1.3 גבולות התכנית :

כפי שסומן בקו הכחול בתשריט המצורף בקנ"מ
1:2500.

1.4 גוש :

39104.

1.5 חלקה חלק :

1.

1.6 מקום :

קיבוץ יהל - מועצה אזורית חבל אילות.

1.7 בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום.
רח' התקוה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233 באר שבע - 84101
טל': 08-6264219 פקס: 08-6264250

1.8 יוזם ומגיש התכנית :

קיבוץ יהל ד.ג. אילות 88850
הלל טוביאס מ.ז. 011770179
טל': 08-6357928 פקס: 08-6357051

1.9 עורך התכנית :

אדר' דניאל בר-קמה א.ב. מתכננים.
רישיון אדריכל מס' 21527
דרך מנחם בגין 116 ת"א ת.ד. 25265 מיקוד 61251
טל: 03-6233751 / 777 פקס: 03-6233700

1.10 מסמכי התכנית :

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט בקנ"מ 1:2,500 (להלן "התשריט")
ג. נספח בינוי מנחה למגרש מס' 19.
ד. נספח סניטרי.

1.11 מטרת התכנית :

א. שינוי יעוד במגרשים 4 (חלק) ו- 7 מיעודים קיימים של ספורט אחסנה מלאכה ותעשיה, ליעוד של אזור מגורים מיוחד - מגרש 19.
ב. שינוי בגודל המגרשים
מגרש 4, יעוד קרקע, לספורט - הוקטן
מגרש 7 יעוד קרקע, אחסנה מלאכה
ותעשיה - (בוטל)

- ג. קביעת הוראות לבינוי במגרש 19 אזור מגורים מיוחד אשר בו יח' מגורים לעובדים זמניים וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ד. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור תיירות ונופש.
- ה. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח במגרשים 17 ו-18 שיעודם הוא תיירות ונופש וקביעת תנאים להיתר בניה.
- ו. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מתקנים הנדסיים.
- ז. הזזת יעוד בית עלמין והתאמתו למצב בשטח.
- ח. קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.
- ט. קביעת מכסה של 210 יחידות דיור בקיבוץ.

1.12 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 12/03/134/א' ותואמת את תכנית מס' 12/מ"ק/507 בתחום גבולות תכנית זו.

פרק 2

2. רשימת תכליות, שימושים הוראות ומגבלות בניה

2.1 אזור מגורים מיוחד
מגרש מס' 19

אזור מגורים מיוחד למגורי עובדים זמניים בלבד.
באזור יהיה מותר לבנות יחידות דיור עד 10 יחידות לדונם. שטח זה לא יחולק למגרשים.
באזור זה יהיה מותר להקים גם שרותי תרבות וחברה כגון מועדון, מטבח וח"א עבור אוכלוסיה זו.
באזור זה מותרת העברת דרכים, שבילים, גינות, חניות ותשתיות, חשמל, מים וביוב.

2.2 אזור תיירות ונופש :
מגרש מס' 17, 18

אזור זה מיועד לפעילות יומית של תיירות ונופש האזור יפותח ויגונן כמקשה אחת.
הצמחייה במקום תהא אינטנסיבית ומצילה במיוחד.
במקום תפותח בריכה לנוי שתאגור מים שגם ישמשו להשקיה במקום. ליד הבריכה יקום אזור לבילוי משפחות שיכלול בין היתר : אזור לפיקניקים, מסעדה/בתי קפה וחנויות, סככות לפעילות תרבותית וחנוכית. המקום יכיל מתקני פעילות לילדים, אטרקציות תיירותיות, ונקודות יציאה לסיורים ופעילויות שונות.
בשטח זה לא יותר אכסון מלונאי.

2.3 בית העלמין :
מגרש מס' 16

בית עלמין מיועד לקבורת נפטרים והקמת מצבות.
בחלק מסויים מותרת בניה למבנים לצרכי פולחן דתי ומבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות. כמו כן מותרת הקמת מבני שרותים לצרכי אחזקה, גינות ותפעול. הכל בהתאם לתמ"א 19 על תיקוניה.

2.4 אזור אחסנה מלאכה
ותעשיה : מגרש מס' 6

א. יותרו שימושי תעשיה נקיה, מלאכה לרבות בית אריזה, מוסך ואחסנה, בתנאי שאינם יוצרים זיהום סביבתי, סיכונים, מפגעים או מטרדים סביבתיים ועומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי. ייאסר אחסון חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).

ב. מגבלות בניה :

מגבלות הבניה במובן הפיזי של זכויות וגובה
נשואות על כן, על פי תכנית מאושרת שמספרה 134/03/12 א'.

ג. פעילויות אסורות:

מפעלי מזון לבשר ופסדים, תעשיות צבע, תעשיות הפולטות רעלים ואבק ותעשיית המייצרות רעש העולה על 66 דציבל בקווי הבנין.

ד. קווי בנין מיוחדים:

הקרבה המירבית המותרת בין המבנים במגרש מס' 19 ו-17, לבין המבנים במגרש מס' 6 הינה 40 מ'. לכן סומן במגרש מס' 19 ומס' 17 קו בנין בהתאם. באותו אופן ואותם מרחקים, מעוצב קו הבנין בין מגרש 17 למגרש 6 כך שהמרחקים בין המבנים יעמדו על 40 מ'.

- | | | |
|------|---|--|
| 2.5 | אזור ספורט
מגרש מס' 4 | אזור המשמש לבניני ומתקני ספורט ופעילויות נופש לכלל התושבים הכולל: מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט. |
| 2.6 | אזור חקלאי
מגרש מס'
20, 21, 22, 23 | לפי הוראות תכנית מס' 12/03/134/א'. |
| 2.7 | דרכים | לפי הוראות תכנית מס' 12/03/134/א'. |
| 2.8 | אזור מתקנים הנדסיים
מגרש מס' 15 | אזור המשמש לבריכות חימצון והמכיל מתקנים ותשתיות נלווים לצורך פעילות מתקן הטיהור. |
| 2.9 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת - בשטח זה יחולו הוראות בהתאם לתכניות התקפות טרם אישורה של תכנית זו. | |
| 2.10 | שטח התכנית מצוי בתחום אזור ב' - פגיעות מי תהום בינונית - על פי הוראות תמ"א 4/ב/34. לא תותר הקמת מפעלים או מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, וכן מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים." | |

2.11 לוח אזורים והוראות הבניה
מצב קיים לפי תכנית מס' 134/03/12 א':

קווי בנין	מס' קומות	שטח בניה מירבי לקומה		שטח בניה מירבי לקומת קרקע (תכסית) סה"כ עיקרי ושרות	סימון צבע בתשריט	שטח בדונם	האזור
		שרות	עיקרי				
לפי תשריט	2	12%	28%	40%	סגול	43.50	אזור אחסנה מלאכה ותעשייה
לפי תשריט	1	3%	7%	10%	ירוק מותחם בחום	32.20	אזור ספורט
					צהוב עם רשת אלכסונים בירוק	4.0	בית עלמין
			-	-	קווים אלכסוניים בירוק	321.90	אזור חקלאי
לפי תשריט		15%		15%	אפור עם פסים סגולים	7	אזור למתקנים הנדסיים

2.12 טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש בדונמים	מס' יח"ד	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר או ב-% לפי סימון					מס' קומות מרבי	קווי בניין (מ')		
				עיקרי	שירות		סה"כ עיקרי ושירות	תכנית שטח מרבי		ק	צ	א
					מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת						
אזור מגורים מיוחד	19	9.748	70	-	2,500	-	500	3,000	2,000	2	כמסומן בתשריט	
אזור תיירות ונופש (1) (2)	17	24.20		-	300	-	80	380	380	2	כמסומן בתשריט	
	18	33.808			1300		280	1580	1580			
בית עלמין	16	4.0		--	50		100	150	150		כמסומן בתשריט	
אזור ספורט	4	8.276			10%		10%	20%	20%	1	כמסומן בתשריט	
אזור אחסנה, מלאכה ותעשייה	6	20.021			28%		12%	40%		2	כמסומן בתשריט	
אזור למתקנים הנדסיים	15	30		-	5%	-	5%	10%	10%	1	כמסומן בתשריט	

(1) באזור תיירות ונופש, יהיה מותר להקים אזורי מצללות רבים ומקוררים במתזי מים, עבור ישיבת האורחים לפעילויות נופש, יצירה ומזון, בהתאם להוראות התכנון והבניה.

(2) מותרת חלוקה למגרשים בתשריט חלוקה.

(3) סה"כ יחידות הדיור הנמצאות בתכנית המאושרת ובתכנית זו הינן 210 יחידות. (קיים 140 + מוצע 70 = 210)

פרק 3

3. תשתיות ושונות

כללי:

3.1 נטיעת עצים:

כל מערכות התשתית יונחו לשביעות רצון של הרשויות המוסמכות. 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:

פתרון הניקוז יהיה 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. הרשת תחובר למערכת האזורית.

3.4 חניה:

חניה תתוכנן על-פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה, החניה תתוכנן בתחומי המגרש.

3.5 סילוק אשפה:

באזורי מגורים מיוחדים, אזורי תיירות ונופש, אזור ספורט, אזור אחסנה, מלאכה ותעשייה ואזור בית העלמין, ייקבעו תחנות לריכוז אשפה, בתאום עם המועצה האזורית חבל אילות. האשפה תאסף ע"י מועצה אזורית חבל אילות.

3.6 חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 - 33 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק מ- 2 מ' מכבלים אלה.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

3.7 מקלטים:

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

3.8 שילוט:

מותר להקים שלט על גבי גג המבנים באתר ועד גובה של 20 מ' וזאת על מנת שיראה מכביש הערבה.

פרק 4

4. הפקעות חלוקה ורישום

- 4.1 הפקעות לצרכי ציבור :
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 88 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
- 4.2 חלוקה ורישום :
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' ולחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

פרק 5

5. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו בהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים להלן:

- 5.1 לא ינתן היתר בניה במגרשים 19, 18, 17, 16 אלא לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח המתייחסת לכל מגרש בנפרד.
- תכנית הבינוי המפורטת תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, מערכת השקייה, חמרי בניה, חמרי גמר וכדומה. הכל על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 5.2 "היתרי בניה במגרשים 6, 17, ו-18 יינתנו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה".
- שפכים - "תכנית הבינוי והיתרי בניה יכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה".
- פסולת בנין - "בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".
- 5.3 תנאי למתן היתר בניה, הגשת נספח תנועה וחניה למגרשים 17, 18 ערוך בידי יועץ תנועה.
- 5.4 תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות.
- 5.5 תנאים למתן היתר בניה אישור תכניות להסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור.

פרק 6

6. הוראות בנושא איכות הסביבה

- 6.1 שימושים מותרים :
- 6.1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה על פי ההגדרה בסעיף 1.2.
- 6.1.2 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.
- 6.2 חמרים מסוכנים :
האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום בחומרים מסוכנים או סיכון בטיחות, ייעשו בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, או שהוסמך על ידו.
- 6.3 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 להגנת הסביבה, או מי שהוסמך על ידו.
- 6.4 פסולת :
- 6.4.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- 6.4.2 הפסולת תסולק באחריות היזם לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין בהתאם להנחיות המועצה האזורית חבל אילות.
- 6.5 גינון :
לפחות 10% משטח אזורי המגורים לזמניים ישמש לגינון ונטיעות.
- 6.6 פרוק מבני אסבסט :
הריסת או פירוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.
- 6.7 במידה וייגרמו מטרדי ריח מהמתקן ההנדסי או עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה, יוגש לאישורם דו"ח פיזור ריחות, שיכלול מדידות ופירוט אמצעים למניעת מטרדי ריח. הוראה כאמור תיכלל גם בתעודת ההיתר למט"ש ותינתן ע"י הועדה המקומית.

פרק 7

משך ביצוע התכנית: 20 שנים מיום אישור התכנית

