

לשכת התכנון המחוזית
 הפנים-מחוז דרום 1965
 13.12.2011
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 183/03/12

חוות ניסיונות חבל איילות

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
 דרום חבל איילות תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הנועדה המחוזית החליטה ביום:</p> <p><i>[Signature]</i> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><i>[Signature]</i> תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תחנת הנסיונות של חבל אילות נמצאת כיום מדרום מזרח לקיבוץ יטבתה בשטח החקלאי. תחנת נסיונות כוללת פעילות של גידולים חקלאיים בשטח פתוח ובבתי גידול בשטחים קטנים יחסית לפעילות חקלאית רגילה וכן גוף מחקרי תומך החוקר את הפעילות החקלאית במעבדות ובמשרדים.

כחלק משימושי הקרקע הדרושים לחווה מסוג זה כלול מבני משק כגון: סככות, מוסך טיפולים, שירותים, משרדים, מעבדות ומבנים לתחזוקת הפעילות השוטפת בתחנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חוות ניסיונות חבל איילות	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
183/03/12	מספר התוכנית			
262.534 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
14.7.11	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת.	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			

1.5 מקום התוכנית

חבל אילות 207250 422000	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
מדרום מזרח לקיבוץ יוטבתה		תיאור מקום	1.5.2
מ.א חבל אילות	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
ללא כתובת – בשטח חקלאי	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39124	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
39113	מוסדר	חלק מהגוש		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39124, 39113	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6 / משד	34-37

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משד/6 - (7/137/03/12)	שינוי	שינוי משטח חקלאי לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ודרך	5172	6.4.2003
1/101/03/12 -			2560	26.8.1979
תמ"מ 21 / 14/4	אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית	ייעוד הקרקע נשמר חקלאי		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	14.7.11		12		מחייב	הוראות התוכנית
			18.8.10	1	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית	
			23.8.10	1	1:2500	מנחה	נספח בינוי	
		גיא פרופסקט בע"מ	מרץ 2009	-	16	-	מנחה	סקר סיכונים סממים
		אגת הנדסה	6.10.10	-	6	-	מנחה	נספח מים וביוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6355800 08 -		6355834 08 -	ד.ג. חבל איילנות 88820		רשות מקומית מועצה אזורית חבל איילנות				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264221-08		08-6264219	רח' התקווה 4 בי"ש		מנהל מקרקעי ישראל					

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
	08-6209126	6272427-08	שד' שזר 21 בי"ש		מרת אדריכלים בע"מ	39616			אדריכל		
	03-5618069	03-5618084	רח' יגאל אלון 65 ת"א		אגת הנדסה בע"מ				מהנדס	יועץ מים וביוב	
mapping.co.ilmoshe@hf	03-9626874	03-9627083	רח' הכשרת הישוב 10 ראשון לציון 75652		הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ				מהנדס	מודד	
	02-6789358	02-6789358	ת.ד. 3720 ירושלים		גיאן - פרוספקט בע"מ				רונו אופיר	גיאולוג	יועץ גיאולוגי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית צמיחה	מבנה בעל שלד קל המיועד לשמש בית גידול לגידולים חקלאיים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת חוות ניסיונות חקלאית למועצה האזורית חבל איילות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור חקלאי לקרקע חקלאית וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות לצורך הקמת חוות ניסיונות חקלאית.
2. קביעת התכליות המותרות.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
5. קביעת קווי הבניין, מספר הקומות וגובה מרבי.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות והנחיות סביבתיות ולתשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 262.534 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		10,000	10,000	0	מ"ר	קרקע חקלאית

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
קרקע חקלאית	101	הנחיות מיוחדות
דרכים	202, 201	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
א.	שטחי גידול לחקלאות בשטח פתוח ובלבד שלא יהוו גורם משיכה לציפורים, בתי צמיחה, חממות, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בתי אריזה ומיון, מתקנים מטאורולוגיים, מתקני מדידה וניטור, סלילת דרכים, מתקני חשמל, דרכים חקלאיות, בריכות אגירה למים ובלבד שיהיו מקורות, גדרות ומתקנים מיוחדים הנובעים מצורך הניסוי המבוקש באותה העת.
ב.	הבינוי המותר בתוכנית הינו קשור בכישרון לפעילות החקלאית של חוות הניסיונות
ג.	תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים בהתאם לנספח הביוב המצורף לתוכנית זו. לא יותרו גידול בע"ח בתחום חוות הניסיונות.
ד.	בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט ונספח הבינוי תנועה ונוף מנחה יותרו מבני משרדים ומעבדות, מרכז הכשרה ושינוף פעולה אזורי בחקלאות מדברית הכולל כיתות לימוד, ספריה, מעבדות ואולם כנסים והרצאות כל זאת בהיקף מקסימלי של 1000 מ"ר (עיקרי + שרות).
4.1.2	הוראות
א.	מבנים חקלאיים, חממות, סככות, בתי צמיחה ואחרים יותרו בבניה קלה מחומרים עמידים כגון: פת, אלומיניום ועץ. תותר בניית מחסנים ומבנים לצורך הפעילות החקלאית מחומרי בניה עמידים.
ב.	המתחם כולו יגודר ע"י גדר היקפית, פרטי עיצוב הגדר יסוכמו בעת היתר הבניה.
ג.	מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.
ד.	בשטח המסומן הנחיות מיוחדות: 1. הגשה של מבני המשרדים והמעבדות תותר רק לאחר אישור תכנית בינוי כוללת למתחם זה כולל פירוט חומרי בניה עמידים, חיפוי אבן או טיח צורני ופיתוח גנני הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. בסמכות הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית בינוי כאמור בסעיף א' לעיל לשנות מיקום אזור ההנחיות המיוחדות ובתנאי ששה"כ היקף הבניה לא יעלה על 1000 מ"ר (עיקרי + שרות) באותו תא שטח וזאת ובלבד שלא יותר מיקום אזור הנחיות מיוחדות בתחום הרצועה לתכנון מסילת ברזל ובתחום ההשפעה של נחל הערבה. ה. לא תותר כל בניה וחניה בתחום ההשפעה של נחל ערבה כמסומן בתשריט.

4.2	דרכים
4.2.1	שימושים
א.	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט

4.3	רצועה לתכנון מסילת ברזל
4.3.1	שימושים
	בשטח בו מסומן רצועה לתכנון מסילת ברזל לא תותר כל בניה וחניה למעט דרך הגישה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח	יעוד		
	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ			שטחי בניה מ"ר	מפל לבניסה הקובעת
			-	2	6	4	4.7	12000	-	2000	253,546	101	קרקע חקלאית

הערה: 1. בתחום השטח בו מסומן "יתחיות מיוחדות" יותר הקמת מבנה מעבודת, משרדים ומחקר בשטח כולל של 1000 מ"ר עיקרי + שרות כאמור בסעיף 4.2.1 להחיל.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א.** היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תתואם טרם אישורה עם היחידה הסביבתית. תנאי לאישור תכנית הבינוי והפיתוח, הגשת נספח סניטרי (מים וביוב) כולל למתחם ואישור ע"י משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.
- ב.** היתרי הבניה יינתנו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו בכל הקשור בנושאים הסביבתיים.
- ג.** תנאי למתן היתר בניה למבנים החקלאיים יהא אישור משרד החקלאות הן למבנים החקלאיים והן למפרטים הטכניים לפתרונות הטכנולוגיים שאושרו לעניין נסיונות שנערכים במקום וזאת לאחר אישור המדען הראשי או תוכניות ניסוי מאושרות.
- ד.** תנאי להיתר בניה יהיה הסכמים חתומים לפינוי פסולת לאתרים מאושרים ומוכרזים ע"פ כל דין.
- ה.** שפכים - תכנית הבינוי והפיתוח והיתרי הבניה יכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ו.** פסולת בניין - "בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין 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"
- ז.** היתרי בניה ינתנו לאחר שהוסדרו אמצעי הגנה מפני שטפונות מצד הנחל ממזרח לשטח התכנית בתאום עם רשות הניקוז.
- ח.** תנאי למתן היתרי בניה ובקשות להקלה בכל תחום התכנית, היינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ט.** היתרי הבניה יינתנו בתנאי תחילת העבודות לשדרוג מטי"ש יוטבתה.
- י.** סיכונם סמלים:
1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
 2. תנאי למתן היתר בניה למבנים שאינם בניה קלה בתחום התוכנית, יהיה הכנת סקר תגובת אתר או לחילופין חו"ד יועץ קרקע המעידה כי אין צורך בכך למבנים אלה.
- יא.** היתרי בניה לתחנת השאיבה יינתן בתנאי אישור משרד הבריאות.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.4 חניה

החניה תתוכנן בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה. כל החניה הדרושה תתוכנן במסגרת המגרש כולל הרכב התפעולי.

6.5 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישורו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

6.6 הגבלות בניה בגין מנחת יוטבתה

- א.** על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה – מישור אופקי ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה, הנובעים מקיומו של מנחת עין יוטבתה.
- ב.** הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מתקנים טכניים על הגג, עמודי תאורה וכו' הינו עד לגובה של 121 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
- ג.** מתקנים בריכות ו/או מאגרים באתר וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יהיו מקורים על מנת למנוע משיכת ציפורים לאתר.

6.7 הגבלות משרד הביטחון

- א.** פעילות בתחום התוכנית תהא כפופה להמשך ביצוע פעילות מעהב"ט בשטחים הסגורים מכוח תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חרום) 1945 ובמתקנים הבטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת, בין שהם בתחומי התוכנית ובין שהם גובלים עם שטחים שבתחומה ואין בתוכנית זו כדי להגביל ביצוע כל פעילות שהיא ע"י מערכת הביטחון בשטחים הסגורים ובמתקנים הביטחוניים הנ"ל.
- ב.** יש להבטיח מעבר חופשי לכוחות הביטחון במשך 24 שעות ביממה.
- ג.** גובה התוכנית לא יעלה על 8 מ' מעפ"ש
- ד.** לא תהיה שום חסימה של צירים קיימים לאורך הגבול ולא תיווצר שום הפרעה לפעילות הצבאית במרחב כתוצאה מהקמת התוכנית.

6.8 הנחיות כלליות לתשתיות

- 6.8.1** כל התשתיות בתחום התכנית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 6.8.2** חשמל – הוראות בינוי ופיתוח תשתיות מתח גבוה 22 ק"ו ותשתיות מתח נמוך תהינה עליות. 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 של המבנה:

סוג של קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר 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		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחק קטן מ- 2 מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

6.8.3 מיס וביוב - אספקת מיס תהיה מרשת המיס של מקורות בתאום עם הרשויות המוסמכות. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המיס לשתייה לכל אזור ושימוש לבין שאר מערכות אספקת המיס לצרכים אחרים כגון: שטיפות, כיבוי אש, גינון וכד'. בראש מערכת הספקת המיס יותקן מכשיר למניעת זרימת מיס חוזרת (מו"ח), או כל אמצעי הגנה שיידרש ע"י משרד הבריאות. במטרה למנוע אפשרות של זיהום מי השתייה.

השפכים בתחום התכנית יאספו ויוזרמו לטיפול במכון הטיפול בשפכים של קיבוץ יוטבתה. בתכנון מערכת הביוב יש לקחת בחשבון כי קו גלישת השפכים לא יופהנה לכיוון קידוח יוטבתה 13 או אל השטחים החקלאיים המעובדים הנמצאים בסמוך לת"ש.

6.8.4 ניקוז - ניקוז המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס המועצה ובתאום עם רשות הניקוז.

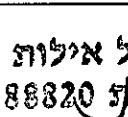
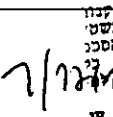

7. ביצוע התוכנית

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
8.12.2011		המועצה האזורית חבל אילות חבל אילות מ.א. חבל אילות חבל אילות 88820			מגיש התוכנית
7/11/11		מנהל מקרקעין ע"ש ישראל			בעלי עניין בקרקע
10.11.11		מרש אדריכלים בע"מ		רמי מרש	עורך התכנית