

4.7.2000

269/33

שכת התכנון המחוזית
18-07-2000
~~מחוז הדרום~~



מרחב תכנון מקומי אילת

מחוז: הדרום
נפה: באר שבע

תכנית מתאר מס' 76/101/02/2
פרויקט מגורים מיוחד חב' "צים"

שינוי לתכנית מתאר אילת מס' 101/02/2

שינוי לתכנית מפורטת מס' "129/03/2"
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

יוזם התכנית: צים חב' השייט הישראלית בע"מ

מתכנן: גרטנר, גיבור, קומט – אדריכלים בע"מ
אדריכל יחיאל קומט מס' רשיון - 24868

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, צים חב' השייט הישראלית בע"מ

עדכון: 7.00, 2.00, 8.99, 6.99, 3.99, 11.98, 9.98, 3.98, 12.96

משרד התיירות
חוק התכנון
12000-1
מס' 206/0000
מס' 1978
מיום 19.7.00

הודעה על אישור תכנית
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 498
מיום 19.7.00

שבת התכנון המחוזית
18-07-2009
מחוז חיפה

פרויקט מגורים מיוחד חב' צים

תכנית מתאר מס' 76/101/02/2

דברי הסבר

פרויקט המגורים נמצא במגרש של חב' צים באילת, מדרום למלון נופית ושכונת המגורים ארגמן.

בפרויקט מיועדים להבנות כ- 85 דירות ב- 3-6 קומות. מסביב לחצר גן מים ייחודי ובריכת שחייה, קומות המרתף כוללת 140 מקומות חניה תקניות, (למגורים לציבור ומועדונים) מיכון, מחסנים, מרכז בריאות וחזית מסחרית למזרח.

שכת התכנון המחוזית

18-07-2000

~~מחוז הדרום~~

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 76/101/02/2
פרויקט מגורים מיוחד "צים"
שינוי לתכנית אילת 101/02/2
שינוי לתכנית מפורטת 129/03/2
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. כללי

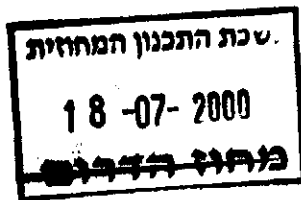
- 2.1 מחוז: הדרום
- 2.2 נפה: באר שבע
- 2.3 מקום: אילת
- 2.4 גוש: 40007 בהסדר
- 2.5 חלקה:
- 2.6 שטח התכנית: 8.83 דונם
- 2.7 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל. צים חב' השייט הישראלית בע"מ.
- 2.8 יוזם: "צים" חב' השייט הישראלית בע"מ טל': 04-8652553
- 2.9 מתכנן: גרטנר, גבור, קומט אדריכלים בע"מ
אדריכל יחיאל קומט מס' רשיון 24868
תפוצות ישראל 6 גבעתיים טל': 03-5714620

3. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפים הוראות בכתב להלן התקנון.
תשריט בקני"מ 500:1 להלן התשריט, תכנית נספח
בינוי מנחה בלבד (מחייב לקווי בנין וגובה מירבי).
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות:

הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית מתאר אילת
101/02/2 במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין
התכניות הנ"ל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
כמו כן, התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס'
129/03/2, בתחום גבולות בתכנית זו.



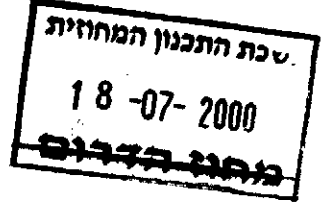
5. ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד ע"י שינויים ביעודי הקרקע איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
7. תכליות והוראות בניה
- 7.1 אזור מגורים מיוחד
- א. דירות למגורים + חניון מקורה, בריכת שחיה, מרכז ספורט פרטי, מתקנים טכנים ומחסנים.
- ב. חזית מסחרית (לכיוון מזרחי)
חנויות מסעדות, בית קפה מתקנים טכנים, מחסנים ושטחי שרות אחרים.
החזית תמוקם בקו בנין 0 מתחת למפלס הכניסה.
- ג. מותרת הצבת פרגולות ואמצעי הצללה בשטחי הפיתוח ובמרפסת הדירות, עפ"י תקנות התכנון והבניה, לבניית מצללות התשנ"ז 1997.
- ד. השימושים המותרים בחזית המסחרית יקבעו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
- 7.2 שטח ציבורי פתוח
- ישמש כפס ירוק ומפריד בין החלקה והדרך מדרום.
- א. שימושים מותרים – נטיעות עצים שיחים ודשא.
שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, מעבר לכניסה לחניה למבני המגורים, ומעבר קווים לתשתיות.
- 7.3 מבנה להריסה:
המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו לפני התחלת ביצוע עבודות בשטח.
8. הפקעות לצרכי ציבור
- שטחים מיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית אילת בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' – ב'.

טבלת זכויות בניה 9.

מצב מוצע										מצב קיים				
מס' יחיד	מס' קומות	קוי בנין מ'			תכנית מירבית %	סה"כ	זכויות בניה			מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטח מגרש דונם	מס' מגרש	יעוד
		א'	צ'	ק'			למטרות שירות	למטרות עיקריות	מיקום					
85 - כ' יח'	3-6 קומות מעל קומת הכניסה	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	50%	7200	1800	5400	מעל קומת הכניסה	1001	6.03	6.03	4.5	תיירות
						1400	900	500	מתחת לקומת הכניסה					
	2 קומות מתחת לקומת הכניסה	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט		1000	400	600	מתחת לקומת הכניסה					
5000						5000	-	מתחת לקומת הכניסה						

הערות:

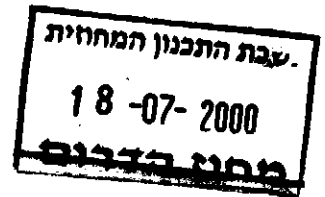
2. הגבהים המירביים המופיעים בנספח הבינוי מחייבים וכוללים את כל המסתורים והמעקות.
3. מפלס קומת הכניסה יהיה בין +9.40 - +10.00 מפני הים.



9.1 הערות לטבלת זכויות בניה

גובה הבניינים יהיה כדלקמן :

1. מפלס הקומה בכניסה לבנינים בין $+9.40$ - $+10.0$ מפני הים.
2. גובה מירבי של המבנה באגף הצפוני = $+28.60$
מפלס גובה מירבי של המבנה באגף המערבי = $+19.50$
מעל פני הים.
מפלס גובה מירבי של המבנה באגף הדרומי = $+21.00$
מעל פני הים.
מעל הגבהים המצוינים לעיל ניתן להוסיף מבנה נקודתי למתקנים בגובה 2.5 מ' נוספים כמצויין בנספח הבינוי.
3. הגובה המצוין בתכנית כגובה עליון, כפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית. עם הגשת בקשה להיתר בניה עבור כל בנין ובנין, ייבדק הגובה המירבי של הבנין ע"י מנהל התעופה האזרחית ויתואם למגבלות הבניה אשר נגזרות מקיום שדה התעופה אילת כפי שיהיו בתוקף באותו זמן.



10. חניה :

לפי תקן ארצי בתוקף או תקן עיריית אילת עפ"י החמור מביניהם. גובה החניה התת קרקעית יהיה עפ"י תקן. פתרונות החניה יתנו בתחום המגרש.

11. מערכות תשתיות

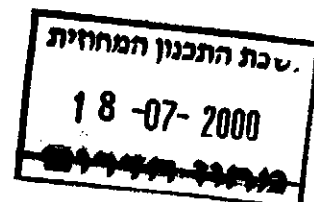
11.1 מערכות אלקטרומכניות ומערכות תשתית :

- א. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות (כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת גז וכו'), תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת והרשויות המוסמכות.
- ב. חדרי טרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת-קרקעיים, או ישולבו בקומות קרקע, או מרתף של מבנים בתחום האזורים המותרים בבניה.
- ג. מערכות מיזוג אויר, ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה, של מזגני אויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.
- ד. חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו ממוזגים ויבנו עפ"י מפרט טכני של עיריית אילת רצון מהנדס הועדה.
- ה. מערכות תת קרקעיות עירוניות וקווים עיליים חשמל וטלפון יפנו ע"י הרשויות המתאימות.

11.2.2 הוראות בינוי ופיתוח:

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

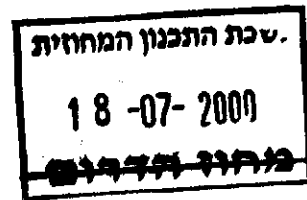
מרחק מציר חקו	מרחק מתייל קיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)



אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחב' החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.

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 לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק תקשורת, הכל בתאום עם חב' החשמל לישראל מע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



12. תכנית פתוח:

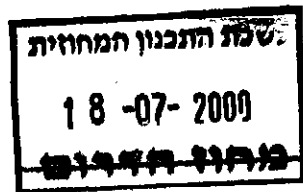
- 12.1 גידור שטחים מבונים, יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים. תכנית פיתוח תכלול פרטי הגידור המוצע ותוגש לאישור הועדה, כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.
- 12.2 אתרי בניה חייבים בגידור זמני אטום. גדר אתר בניה תבוצע בגובה מינימלי, 2 מ' מעל פני הקרקע, ותיצבע בהתאם להנחיית מהנדס הועדה. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבניה, ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל.
- 12.3 לפני מתן היתר בניה יש להעביר את קטע כביש הארגמן (הזמני) הסלול בתוך המגרש אל מחוץ למגרש.

13. תנאים למתן היתרי בניה

- א. הבניה תותר רק לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ועל בסיס בקשה להיתרי בניה כחוק.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה בשלבים.
- ג. כל פרטי פיתוח יהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתרי בניה ויאושרו ע"י רשות הרישוי.
- ד. פתרונות ניקוז האתר יוגשו לרשות רישוי כחלק מהיתרי הבניה.
- ה. יש להגיש נספח סניטרי כחלק מהיתרי הבניה.
- ו. כל מערכות התשתית יעברו אישור של מח' הנדסה.
- ז. לא יוצאו היתרי בניה עד אשר תחל בנייתו של המכון בטיפול בשפכים שמצפון לעיר.
- ח. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון תחבורתי לגישה ולחניה שיאושר ע"י מהנדס התנועה של הועדה המקומית.
- ט. אשור מינהל התעופה האזרחית.
- י. סימון תרנים לאנטנות על המבנה בהתאם לנספחי הנחיות צה"ל מכשולי טיסה סימון יום ולילה.

14. בטיחות טיסה

- 14.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה, הנובעות מקיומו של ש"ת אילת.
- 14.2 הגובה המירבי המותר לבניה לא יעלה על 28.60 + מעל פני היס למעקות המבנה, ו - 31.10 +. מעל פני היס לחדרי מעליות בהתאם למצויין בנספח הבינוי.
- 14.3 לא ינתן היתר לבניה בתחום התכנית, אלא לאחר אישור מינהל התעופה האזרחית, שיכלול הנחיות להפעלת עגורנים וציוד בניה אחר והנחיות להתקנת סימוני אזהרה לבטיחות הטיסה. בכל מקרה גובה עגורנים מוגבל.
- 14.4 הבניה של יחידות המגורים תעשה בבניה אקוסטית בהתאם לנספח אקוסטי אשר יוכן עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויאושר על ידו ויועבר להתייחסות האחראי על איכות הסביבה ברשות שדות התעופה. הנספח האקוסטי יתייחס למבנה המגורים הנמצאים בתחום רעש 65 - 60 LDN וימליץ על האמצעים להפחתת הרעש בתוך המבנים LDN 25.



15. חלוקה ורישום

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

16. שלבי ביצוע

16.1 תחילת ביצוע – לאחר מילוי כל התנאים המופיעים בתכנית.

17. היטל השבחה – אישור תכנית יחייב היטל השבחה עפ"י החוק.

שכת התכנון המחוזית

18-07-2000

~~14444-01-01~~

חתימות

צ"מ חברת השיט הישראלית בע"מ

ZIM Israel Navigation Co. Ltd.

"צ"מ" חבי השיט הישראלית בע"מ
פל ים 7-9 חיפה
טל': 04-8652553

חתימת היזם

צ"מ חברת השיט הישראלית בע"מ

ZIM Israel Navigation Co. Ltd.

"צ"מ" חבי השיט הישראלית בע"מ : חתימת בעלי הקרקע
פל ים 7-9 חיפה
טל': 04-8652553

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי שזו תהיה
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות
ההתנגדות הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כל התנגדות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה הסדר וניתנם עמנו הסכם
מחייב בגיבוי ואין התוכנית זו באה ליפוס הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנזכר ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ועפ"י כל דין.
בשם חברת השיט הישראלית בע"מ
אנו מסכים בגין השטח הנלוו בתכנית, אין בהתחייבותנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שיש
באחריו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות
אחרות, לנו ככתב הסכם כאמור ועפ"י כל דין
שבו יתקיימו כל ארבעה ימים מיום חתימתו של
מינהל מקרקעי ישראל
מהוז הדריס

חתימת בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
בן צבי 1 באר שבע
טל': 07-6294777

גרטנר גבור קומט
אדריכלים בע"מ

גרטנר גיבור קומט אדריכלים בע"מ
רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים
טל': 03-5714620
אדריכל יחיאל קומט מס' רשיון 24868

חתימת המתכנן :

ועדה מקומית :

ועדה מחוזית :