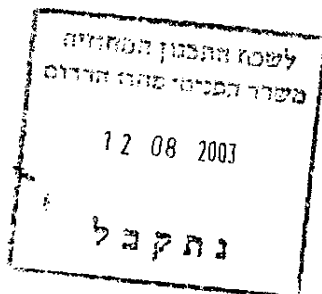


6-4080

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אילת



תכנית מפורטת מס' 49/114/03/2
שינוי לתכנית מפורטת מס' 41/114/03/2
חוף צפוני אילת - מגרש 119 א'

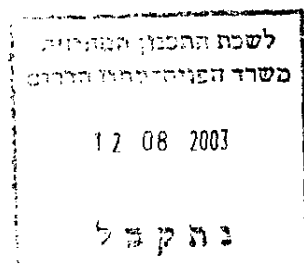
הוראות התכנית

מסדיר המגורים מחוז הדרום
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
מס' 49/114/03/2
המסדיר המגורים מחוז הדרום
בית: 49/114/03/2
מס' 49/114/03/2
מס' 49/114/03/2

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
מגיש התכנית: ח.י.פ.מ.א אילת בע"מ
עורך התכנית: יהודה פייגין - אדריכלים
מס' רשיון 01799
מעלה הצופים 19, רמת גן
טל. 03-6738478

הודעה על אישור תכנית מס' 49/114/03/2
כורסמה בילקוק הפרסומים מס' 5824
מיום 4/9/03

תאריך: יולי 2002
עדכון: אוגוסט 2002
עדכון: מרץ 2003
עדכון: אפריל 2003



מבוא

לצורך הבטחת מרכז לספורט מפש ואטרקציות בחוף הצפוני באילת,

אנו מציעים מרכז ספורט, מסחר תיירותי, בידור ואטרקציות במגרש 119 א' וזאת על מנת

לאפשר ניצול מירבי של התשתיות הקיימות ואלו שיתווספו באיזור החוף הצפוני בעתיד

הקרוב.

שטח המגרש שבו יש ליזם זכויות ונחתם על ידו על מפת ההקצאה עומד על 21,265 מ"ר.

1. שם התכנית: תיקרא תכנית מפורטת מס' 49/114/03/2, שימי לתכנית מפורטת מס' 41/114/03/2 חוף צפוני אילת - מגרש 119 א'.

2. גוש: ארעי 40057 חלק מחלקה 1.

3. מקום התכנית: חוף צפוני אילת (רח' קאמפן).

4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

5. מגיש התכנית: ח.י.פ.מ.א אילת בע"מ
אצל יניב אחזקות מרכז עזריאלי מגדל משולש קומה 28 ת"א
67023 טל: 03-6081140.

6. עורך התכנית: יהודה פייגין - אדריכלים
מס' רשיון 07199
רח' מעלה הצופים 19, ר"ג.

7. שטח התכנית: 31.718 דונם.

8. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית")

ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן - "התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה אשר מחייב לגבי טבלת חישוב שטחים, ערוך בקנ"מ 1:500.

ד. נספח תנועה וחניה מנחה, ערוך בקנ"מ 1:500.

במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט או בין ההוראות לנספח הבינוי תגברנה ההוראות, במקרה של סתירה בין התשריט לנספח הבינוי או לנספח התנועה יגבר התשריט.

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את התכנית המפורטת מס' 41/114/03/2, בתחום גבולות תכנית זו. על התכנית יחולו הוראותיה של תכנית המתאר לאילת, ככל שהן לא סותרות תכנית זו.

10. ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנית להקמת אזור אטרקציות, ספורט ונופש ומסחר ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

12. מועד משוער לביצוע ושלביות הביצוע

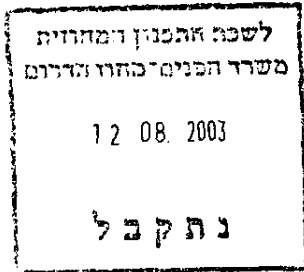
1. זמן משוער לביצוע התכנית - עד 7 שנים.

2. התכנית תבוצע בשלבים כאשר כל שלב ביצוע יהיה שלם ויקבל תעודת גמר עם השלמתו, כל בניין או חלק ממנו יוכל להיות שלב בפני עצמו.

13. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית





14.

חלוקה ורישום

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

15.

תכליות ושימושים

א. אזור אטרקציות, ספורט נופש ומסחר תיירותי - מגרש 119 א'
באיזור זה יהיה מותר להקים את השימושים המפורטים להלן בשטחים המפורטים לצידם.

1. אטרקציות מים

12 דונם מהמגרש יוקצו לאטרקציות מים, בשטח זה יותרו שירותי עזר לאטרקציה לרבות קופה, עזרה ראשונה, משרד, מקלחות, שירותים, חניה וכיוצ"ב.

2.

יתרת המגרש תחולק למטרות, למרכיבים ולשימושים כדלקמן:

א. ספורט ואטרקציה תיירותית - כגון: משטח החלקה על הקרח, באולינג, מטווח ומכון כושר. השטח המבונה למטרות הנ"ל יהיה עד 4,200 מ"ר שטח עיקרי ולפחות 3,500 מ"ר עיקרי בעת מתן היתר בניה.

ב. שטח בידור והסעדה - כגון: דיסקוטקים, פאבים, בארים, בתי קפה ומסעדות אתניות וכו'.

השטח המבונה למטרות הנ"ל לא יעלה על 3,000 מ"ר שטח עיקרי. ג. שטח מסחר תומכים - כגון: משרדי נסיעות, השכרת רכב, חנויות ספורט, מזכרות, חנות צילום וכו' למעט חנות כלבו וסופר מרקט.

השטח המבונה למטרות הנ"ל לא יעלה על 2,500 מ"ר שטח עיקרי.

ב. חניה ציבורית (מגרש מס' 119 ג')

חניה ציבורית משולבת בפתוח נופי עם זכות מעבר למגרש 119 א' לבני אדם ולכל סוגי הרכב, וכן גישה למגרש 119 א' מחניה ציבורית ודרך בצד מערב.

ג. שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 119 ד')

מותר בשטחים אלה לבצע עבודות פיתוח, ריצוף, גינון, ניקוז, תשתית תת קרקעית, מגרשי משחק ציבוריים וחניה ציבורית משולבת בפיתוח נופי.

ד. דרכים

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

ה. זכות מעבר לציבור

תינתן זכות מעבר לציבור הולכי רגל בשטח המיועד למעבר ציבורי בבנין ומסומן בנספח הבינוי המנחה במקום בו יקבע בבקשה להיתר בניה. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי רישום המקרקעין.

16.

תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים כדלקמן:

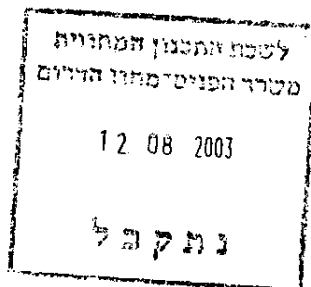
א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאשור הועדה המקומית, התכנית תכלול תכנית לפיתוח השטח ומערכות התשתיות.

ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.

ג. הגשת סקר אקוסטי או חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לנושא מקורות רעש, לבינוי המוצע ולאמצעים למניעת רעש, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ד. היתר הבניה לפארק המים יובא לאישור משרד הבריאות.

- ה. תכנון והתקנת תאורת הכבישים, חניונים ומבנים יבוצע באופן שלא יגרום לסינוור או הפרעה כלשהי להמשך פעילות שדה התעופה. אין לפגוע בתאורת הגישה הקיימת (RAIL) ויש לשמור על תקינותה.
- ו. הגשת תכנית תנועה מפורטת עם ציון מקומות חניה ואישורה ע"י רשויות התמרון.
- ז. תנאי למתן היתר בניה לשטחי ספורט ואטרקציות תיירות, תכנון של 3.500 מ"ר שטח עיקרי לפחות בעת מתן היתר הבניה.



17. טבלת זכויות בנייה מאב קיים

השדות	תכנית שטח מרבית	קווי בניין במצויין בתשריט	גובה בניה מרבי מותר מעל מפלס הבנייה הוראשית				הבניה						שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	היסוד
			גובה בניה מרבי בקטע נקודות	מספר קומות מעל הבנייה הוראשית	מ'	שטח שדות נוסף לחניה בלבד	סה"כ	שטח שדות			שטח עיקרי				
								מחוזת לבנייה	מעל לבנייה	מחוזת לבנייה					
ובניה למסחר במסחר מקורה יעמוד על 1,200 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 300 מ"ר שטח מ"ר שטח יש לחייב חבור למערכת ביד עירונית מקבועה לפני אכלוס המבנים.	50%		11.0 מ'	2	8.0	5%	27.5%	2%	8%	-	17.5%	20.5	א' 119	אזור טפודס ונופש	

לשכת התכנון והמרחב
מספר המסמך: 12.08.2003
נתקבל

- שטחי השרות לחניה ניתנים לצול מעל או מתחת לכניסה הקובעת.
- מפלס הכניסה הראשית יהיה בגובה 1.5 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בכביש הגישה למבנה.

הערות

- נתקן

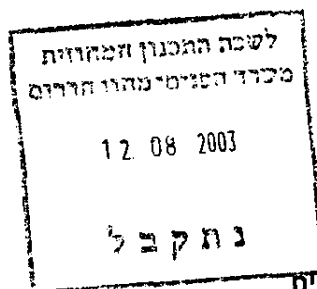


19. חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר אילת או לחילופין בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר הבניה בתחום המגרש.
2. תיאסר כניסת כלי רכב מדרך מס' 5 למגרש מס' 119 א'.
3. תובטח גישת נכים ומקומות חניה לנכים לפי חוק התכנון והבניה וחוק הנכים.

20. מערכות אלקטרומכניות: אספקה ותשתית, גידור ושילוט, חמרי גמר

- א. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתיאום ולפי הנחיות מהנדס העיר אילת. לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תכניות אלה ולוח זמנים לביצועם.
- ב. צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'. בתאום עם הרשויות המוסמכות. חדרי הטרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים.
- ג. מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה המקומית של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש.
- ד. חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אוטומטיים, להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ה. גידור שטחים מבונים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים. תכנית פיתוח תכלול פרטי הגדר המוצע ותוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.
- ו. אתרי בניה חייבים בגידור זמני. גדר אתר הבניה תבוצע בגובה מינימלי של 2 מ' מעל פני הקרקע, ותיצבע בהתאם להנחיית מהנדס הועדה המקומית. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבניה, ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל, והמרווח בין לוחות הגיור והעמודים לא יעלה על 5 ס"מ.
- ז. לא יורשה שילוט לא מתוכנן בכל איזורי התוכנית, כולל על גבי מבנים ומתקנים, אלא כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית מראש בתכנון האתר או המבנה ובאישור מהנדס הועדה המקומית. הוצאת רשיון עסק וחיידוש מותנים בקבלת אישור ועדת השילוט הפועלת מטעם עיריית אילת.
- ח. חמרי גמר
מפרט חמרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור רשות הרשוי המקומית.
השימוש בחמרי גמר יצוין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי.



תשתיות חשמל

ט.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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 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 (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 לחפור מעל כבלים תת – קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

21. הגבלות בניה של בטיחות הטיסה ורעש מטוסים

שטח התכנית חשוף לתנועות ורעש מטוסים ויחולו עליו המגבלות הבאות:

א. 1. הגובה המצויין בתכנית כגובה עליון כפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית, עם הגשת בקשה להיתר בניה ייבדק הגובה המירבי ע"י מינהל התעופה האזרחית ויותאם למגבלות הבניה אשר נגזרות מקיום שדה התעופה אילת כפי שיהיו בתוקף.

2. מינהל תעופה אזרחית יקבע את הגובה המירבי המותר להקמת עגורנים ומכשולים זמניים בתחום התכנית. יש לתכנן את שיטת הביצוע כך שלא יידרש גובה העולה על האמור לעיל הן קבוע והן זמני.

ב. כל בקשה להיתר בניה לכל מבנה או חלק ממנו תלווה בנספח אקוסטי. בנספח זה יש להראות הפחתת רעש בתוך המבנים. הועדה המקומית אחראית להבטחת יידוע הבעלים המשתמשים בשטח התכנית כי האזור חשוף לרעש מטוסים.

חתימות:

לשכת התכנון והמהווה משרד תכנון ומדינה הוצ'ם
12 08 2003
נ ת ק ב ל

ח.י.פ.מ.א. אילת בע"מ
ח.פ. 51-2520468

חתימת מגיש התכנית:

פייגין אדריכלית (1995) בע"מ
חשלה הצומח 6738478

חתימת עורך התכנית:

ועדה מחוזית

תאריך: מרץ 2003