

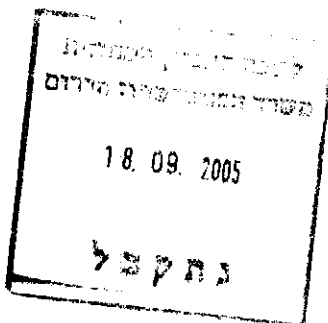
העתק משרדי

מרחב תכנון מקומי - אילת

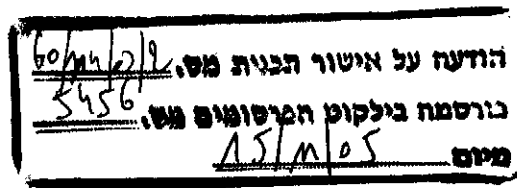
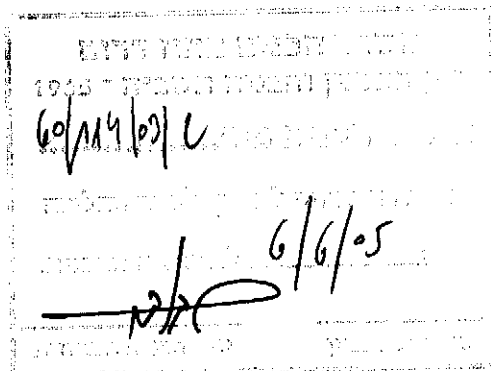
מחוז דרום

מסעדה ומועדון יאכטות במתחם המרינה אילת

חוראות התכנית



תכנית מס' 60/114/03/2
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
המחווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 41/114/03/2
ולתכנית מפורטת מס' 21/114/03/2



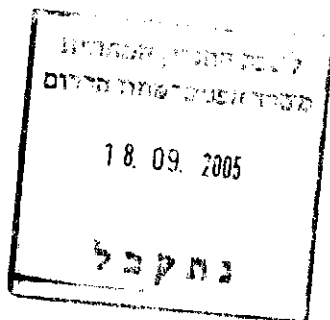
תאריך: דצמבר 2004
עדכון: יוני 2004
דצמבר 2002

העתק משרדי

מבוא

התכנית מסדירה מסגרת תכנונית לשטח שירותי נופש בידור ומסחר ופעילות מועדון יאכטות במתחם המרינה בחוף הצפוני, תוך התחשבות בתמרון ותנועה של כלי השייט במרינה ותוך הסדרת תשתיות של קבע. ע"י שינויי בינוי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.

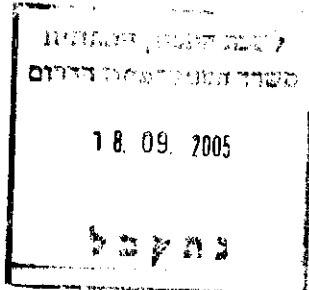
כיום מתנהלת מסעדה על גבי דוברה המרותקת לגדת המרינה בשטח הימי, (מבלי שקיימת הגדרה מסחרית לשטח הנ"ל) תכנית זו באה לשנות את מיקום המסעדה, הצמדתה לטיילת ונתינת צביון חדש למבנה.



היתק משרדי

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 60/114/03/2 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מפורטת מס' 41/114/03/2 ולתכנית מפורטת מס' 21/114/03/2, אשר תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2. מסמכי התכנית : א. 5 דפי הוראות בכתב לתכנית (להלן "הוראות לתכנית").
ב. תשריט בקני"מ 1 : 250 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1 : 100.



3. נפה : באר שבע

4. גוש : 40068 (ארעי)

5. חלקה : 1 (ארעי)

6. מקום : הגדה הצפונית במתחם המרינה ליד המלון "הולדי איין", אילת.

7. שטח התכנית : 0.760 דונם.

8. מגישי התכנית : החברה לפיתוח חוף אילת.

9. עורך התכנית : אייל לוגאסי, אדריכלים.
מרכז תיירות אילת, ת"ד 4077 מיקוד 88000 טל: 08-6340269.
אדריכל לוגאסי אייל, מס' רשיון : 83782

10. בעל הקרקע : מנחל מקרקעי ישראל.

11. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

12. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 21/114/03/2 ולתכנית מפורטת מס' 41/114/03/2, בתחום גבולות תכנית זו.

13. מטרת התכנית : א. שינויי יעוד מ"שטח מים-לגונה" ו-"שצ"פ מיוחד (טיילת) ל"שירותי נופש בידור ומסחר" (במגרש 133).
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ג. קביעת שטחי בניה מרביים לכ-454 מ"ר מתוכם כ-403 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
ד. קביעת קווי בניין לרבות קווי בניין 0.
ה. קביעת מס' הקומות : 2 קומות וגובה בנייה מרבי : 9 מ'
(למעט גובה נקודתי למגדל התצפית 12 מ' - 3 קומות).
ו. פרוק וגרירת המסעדה הקיימת למיקומה החדש צמוד לטיילת.

14. תכליות ושימושים : 14.1 שירותי נופש בידור ומסחר - בשטחים אלה מותר לפתח פעילויות תיירותיות, בידוריות ומסחריות (למעט אכסון), אשר אופיין מתאים ומשתלב בתדמית התיירותית של האזור.
14.2 שצ"פ מיוחד (טיילת) - בהתאם להוראות התכנית המפורטת מס' 41/114/03/2.
14.3 שטח מים - לגונה - בשטח זה תותר הקמת רציף גישה לעגינת כלי שיט.
14.4 התכנית נמצאת באזור הנתון לסכנות של רעידות אדמה.
יובטח כי הבניה בשטח התכנית תעשה עפ"י תקן ישראלי, ת.י. 413.

15. טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

א. מצב קיים:

לא נקבעו זכויות בנייה במצב הקיים.

ב. מצב מתכנן:

גובה בנייה מרבי מותר מעל פני הים	קווי בניין	תכנית מרבית	היקפי בנייה מרביים ב- %				שטח מגרש (מ"ר)	מ"ס מגרש	ייעוד
			סח"כ	שרות	עיקרי	מיקום			
מס' קומות	אחורי	צדדי	קדמי	336 מ"ר	135%	15%	120%	מפלס הכניסה מותרת לקרקע	שירותי נופש בילדור ומסחר
2*	לפני מ"	0	0	336 מ"ר	135%	15%	120%	336	133
עפ"י חוראות תכנית מפורטת מס' 41/114/03/2									
								255	1
									שטחי מיוחד (טכילת)

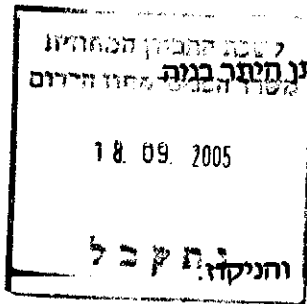
* גובה נקודתי מותר למגדל תצפית 12.0 מ' - 3 קומות.

גובה ה' +0.00 - +2.20 (עפ"י חתשורי).

** לא נכלל בשטחים עפ"י חוק תכנון ובניה.

ל שבת מרמב"ן תשס"ה
משרד התכנון והבנייה
18.09.2005
נתקבל

ועדת משותפת



16. חנייה :

החנייה הנדרשת תיחשב עפ"י תקן החנייה בתכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה במגרש חלופי כמצוין בסעיף 17 "תנאים למתן היתר בניה".

17. תנאים להוצאת היתר בניה :

- היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כדלקמן:
 - 17.1 העברת אישור הנדסי בדבר בטיחות הכלל/הרפסודה, טרם תחילת העבודות.
 - 17.2 הבקשה להיתר תכלול את סימונם וציונם של החיבורים למערכות המים, הביוב והניקוז.
 - 17.3 תיאום הבקשה להיתר עם התחנה למניעת זיהום ים באילת.
 - 17.4 הגשת דו"ח יועץ בטיחות ואישור כיבוי אש.
 - 17.5 אישור משרד הבריאות.
 - 17.6 אישור הג"א – פטור ממקלוט.
 - 17.7 חקצאת מקומות החנייה הנדרשים עפ"י תקן ע"י עיריית אילת, במקום חלופי, במרחק חליכה כמקובל בעיר בגודל בינוני.

18. תשתיות וחומרי גמר :

- 18.1 כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה בתיאום עם הרשויות המוסמכות ולפי הנחיות מהנדס העיר.
 - מהנדס העיר רשאי לאשר ביצוע קווי תשתית עירוניים כגון, ניקוז וכדומה בשטח הציבורי הכלול בתכנית.
 - 18.2 כל צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית כולל צנרת מים ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'.
 - 18.3 כל המתקנים והתשתיות לשימוש מיזמים פרטיים כגון חדרי שנאים, מכלי גז וכדומה יותקנו בתחומי המגרש הפרטי בלבד.
 - 18.4 מערכות מיזוג האוויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה, של מזגני אויר, מצננים, קולטי שמש, מכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש ומאושרים כנ"ל.
 - 18.5 אתר בנייה חייב בגידור זמני. גדר האתר תהיה גדר דקורטיבית, בגובה מינימלי של 2 מ' מעל פני הקרקע ותבוצע מחומרים וגוונים בהתאם להנחיות מהנדס העיר. תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבנייה ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל.
 - 18.6 השילוט יהיה כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית מראש בתכנון האתר או המבנה ובאישור מהנדס העיר.

19. מניעת מטרדי רעש : במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום למטרדי רעש (כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים, מניעת רעש התשנ"ב – 1992) במבנים הסמוכים.

20. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון ובנייה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

21. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובנייה התשכ"ב 1965.

22. זמן ביצוע התכנית : גמר ביצוע התכנית תוך חמש שנים ממתן תוקף לתכנית זו.

23. חתימות :

החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ
ת.ד. 522 סל' 08-6330011
אילת

מגישי התכנית : חברה לפיתוח חוף אילת

אייל לוגאסי - אדריכל
מ.ד. 83782
מרכז אומנותי - חוף דרומי
ת.ד. 4077 אילת

עורך התכנית : אדריכל אייל לוגאסי

חגי סלע
ראש תחום תכנון

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז דרום

החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ
ת.ד. 522 סל' 08-6330011
אילת

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

