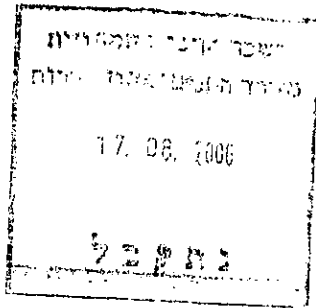


6-5425



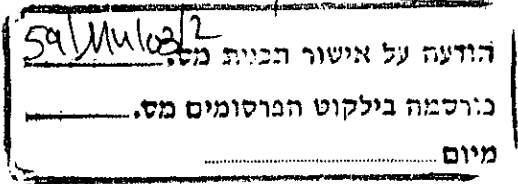
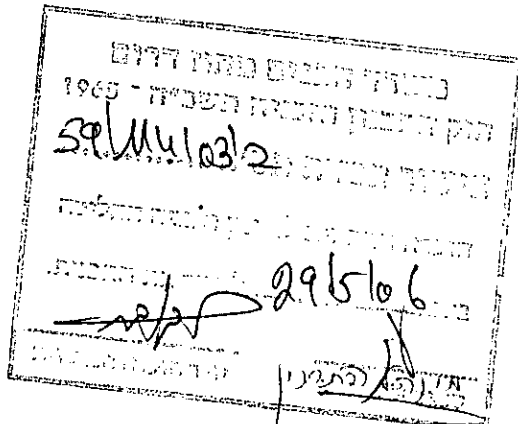
מרחב תכנון מקומי - אילת

מחוז דרום

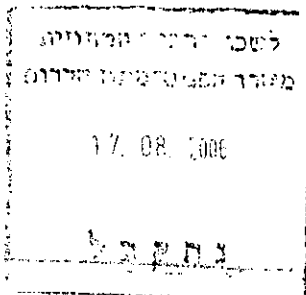
הוראות התכנית

תכנית מפורטת מס' 59/114/03/2
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
 המהווה שינוי לתכנית 12/114/03/2
 פארק אופירה- החוף הצפוני אילת.

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לחיפוי ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____



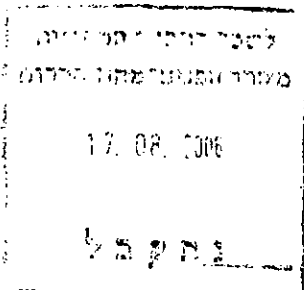
תאריך : יוני 2006
 עדכון : מאי 2004
 אוקטובר 2001
 אוגוסט 2004
 אפריל 2005



מבוא לתכנית מפורטת מס' 59/114/03/2

התכנית מסדירה מסגרת תכנונית לשטח שירותי נופש בידור ומסחר בפארק אופירה, ע"י שינויי ביעוד הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.

האטרקציות התיירותית (בידור), מועדון זמר ומועדון הריקודים, מתפקדות כבר מספר שנים בפארק אופירה ומהוות מוקד משיכה להחייאת הפעילות החיובית בפארק. לפני הקמת אטרקציות אלו, פארק אופירה היה מוקד משיכה לפעילות עבריינית, ועם הקמת האטרקציות פעילות זו הדלדלה עד מאוד.



1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 59/114/03/2, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי לתכנית מס' 12/114/03/2.

2. **מסמכי התכנית :** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 א. 6 דפי הוראות בכתב לתכנית (להלן "הוראות לתכנית").
 ב. תשריט ערוך בקני"מ 1250 : 1 (להלן "התשריט").

3. **מקום :** אילת, רח' תרשיש 11, נ.צ. מרכז 384890, 195554.

4. **מחוז :** דרום

5. **נפה :** באר שבע

6. **גוש :** 40068 (בהסדר)

7. **שטח התכנית :** 26.504 דונם.

8. **מגיש התכנית :** החברה לפיתוח חוף אילת, טל' : 6330011-08 פקס' : 6330012-08. ת.ד. 522 אילת.

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

10. **בעלי הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל
ובעלי זכויות בקרקע : מגרש 1 : מנהל מקרקעי ישראל.
 מגרש 42 : ארז הרנשטט ת.ז. 57333403 נעמה 3 אילת, טל : 765753-052 .
 שמעון אלגזי ת.ז. 58260563 לופית 1/10 אילת, טל : 964191-052 .
 עדי בן-יקיר ת.ז. 56112501 חרצית 7 אילת, טל : 370165-054 .
 עדי צבי-קל חברה כלכלית ח.פ. 793004086, רח' ברנבוס 10 ת"א, מורשה חתימה – עדי צבי-קל ת.ז. 0-5422611 .

12. **ציונים בתשריט :** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

13. **יחס לתכניות אחרות :** תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 12/114/03/2 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

14. **מטרת התכנית :** 14.1 שינויי יעוד למגרשים 2 ו-42 משצ"פ (מגרש מס' 1) ל"שירותי נופש בידור ומסחר" (מגרשים מס' 2 ומס' 43).
 14.2 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 14.3 למגרש 2-550 מ"ר, קביעת שטחי בניה 200% ומתוכם 180% עיקרי למגרש 43-500 מ"ר, קביעת שטחי בניה 200% ומתוכם 180% עיקרי
 14.4 הוראות בדבר זכות מעבר ורישום זיקת הנאה.
 14.5 הוראות בדבר בטיחות הטיסה .
 14.6 קביעת קווי בנין 0, גובה מרבי 10 מ', מגרש 2 שתי קומות ומגרש 43 שתי קומות.
 14.7 הוראות בדבר הריסת גדר קיימת.

15. טבלת אזורים זכיונות ומגבלות בנייה :

א. מצב קיים : (עפ"י תכנית 12/114/03/2)

תערו	תקן תניה		חתך מדורג חובה	גיבולות החלקה	חצר משק סגורה	חדר לטרנספורמטיים	שטח מינימלי לבריכה חרבה (ד')	מבצעים		מספר קומות	גובה בנייה מרבי מותר מעל מפלס הכניסה הראשית	מ' עיקרי	מקום	שטח החלקה (ד')	מס' החלקה	ייעוד
	חניית רכב גדול	מס חדרים/מ"ר						חניית רכב פרטי	מס חדרים/מ"ר							
	1/500 מ"ר	1/500 מ"ר						+		1	4.5	100%		0.339*	42	שירותי נופש בידור ומסחר
														0.339*		סח"י

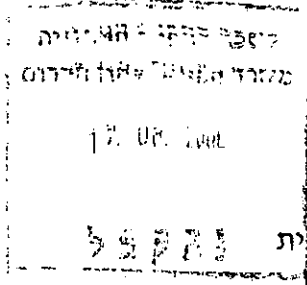
* בתשריט המאושר בת"ע מס' 12/114/03/2 מופיע שטח 0.2 ד' למגרש מס' 42, אך בהוראות התכנית בסעיף מס' (6.2) נכתב, כי שטח זה כפוף לשינויים בתכנית הקצאה. תכנית הקצאה קבעה שטח של 0.339 דונם.

ב. מצב מוצע :

תערו	תקן תניה מותר		חתך מדורג	גיבולות החלקה	חצר משק סגורה	חדר לטרנספורמטיים	שטח מינימלי לבריכה חרבה (ד')	מבצעים		מספר קומות	גובה בנייה מרבי מותר מעל מפלס הכניסה הראשית	מ' עיקרי	מקום	שטח החלקה (ד')	מס' החלקה	ייעוד
	חניית רכב גדול	מס חדרים/מ"ר						חניית רכב פרטי	מס חדרים/מ"ר							
	1/500 מ"ר	1/500 מ"ר						+		1	4.5	100%		0.339*	42	שירותי נופש בידור ומסחר
														0.339*		סח"י

* שינויים מותרים למטרות שרות : מחסנים, מקלטים מוגנים מתקנים טכניים.

לפיכך תהיה זו חתימתו של
 משרד המבצע
 17.08.2006



16. תכליות ושימושים : 16.1 שירותי נופש בידור ומסחר – בשטחים אלה מותר לפתח פעילויות תיירותיות-מסחריות, אשר אופיין מתאים ומשתלב בתדמית התיירותית של האזור והמיועדות לשרותם הישיר של התיירים והנופשים, כגון: אטרקציה תיירותית(בידור), משרדים, חנויות, בתי קפה, מסעדות, מועדוני כושר, מועדוני בריאות, חדרי טיפול (ספא), מועדוני זמר ואירועים וכיוצא באלה.
- 16.2 שטח ציבורי פתוח – גיטון, נוי, שבילים להלכי רגל ומעבר תשתיות.
- 16.3 דרכים - מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
- 16.4 זכות מעבר – במגרש מס' 1 תובטח זכות מעבר, רכב חירום ורכב פריקה וטעינה למגרשים מס' 2, 43 כמסומן בתשריט. זכות מעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה למעבר בפנקס רישום המקרקעין.

17. תנאים למתן היתר בנייה:

- 17.1 התרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 17.2 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית היינו, התחלת ביצוע בפועל של מעגל התנועה בצומת הרחובות דרבן ותרשיש.
- 17.3 בבקשה להיתר הבניה יש לסמן את מיקום השילוט למבנה.
- 17.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת גדרות והמבנים המסומנים בתשריט להריסה.
- 17.5 תנאי למתן היתר בניה היינו אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

18. עיצוב אדריכלי:

- 18.1 חומרי הגמרי יהיו טיח צבעוני, זכוכית.
- 18.2 מתקנים טכניים כגון: מיזוג אויר, מאגרי מים, מתקני גז, מערכות תקשורת, מים, ביוב, חשמל וכו' ישולבו במבנה.

19. חנייה : החנייה תהיה עפ"י תקן החנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

20. אשפה : פתרון לפינוי אשפה יתואם עם יחידת שפ"ע.

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

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

23. בטיחות הטיסה : על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה באילת. אין להפעיל מתקנים גבוהים, זיקוקין ותאורות לייזר בתחום התכנית.

24. הוראות לשמירה על איכות הסביבה : בתחום התכנית, תיאסר פעילות הגורמת לרעש בלתי סביר לאזור המלונאות.

לחברת "התע" תכנון וניהול
מקורד וממ"מ 1992
17 02 1992
תת"פ 9 ל

היתר לשימוש הכולל מקורות פוטנציאליים לרעש לרבות לפאב, למסעדה, לבית קפה וכיו"ב, מותנה באישור אקוסטיקאי מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנה או בשימוש מאלו שפורטו לעיל לא צפויה לגרום לחריגה ממפלסי רעש מרביים מותרים, במבני המלונאות הסמוכים (שיחשבו כ"מבני ב" עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990).

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.

25. מערכות תשתית :

כללי - כל מערכות התשתיות כגון מים לשתיה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל - הוראות בנייה ופיתוח

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה 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 מציר 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 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 מחברת חשמל-מחוז דרום.

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 בחברת החשמל והרשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שנפחם לא יעלה על 3 מ'.

כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת,

הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

26. זמן ביצוע התכנית : התכנית תבוצע בתוך 7 שנים מיום אישורה.

לשכת ידד תל אביב
 מילוי: 08-6330011
 08-6330011

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

27. חתימות :

מגישי התכנית : החברה לפיתוח חוף אילת

לוגסי אייל אדריכלים
 מ.ר. 8782
 מרכז תיירות אילת

הקדמה
 מטרת התוכנית
 חשיבות התוכנית
 כל המפרטים
 תוכנית זו היא תוכנית
 המפרטים
 תוכנית זו היא תוכנית
 המפרטים
 תוכנית זו היא תוכנית
 המפרטים

עורך התכנית : אדריכל איל לוגאסי.

16.8.06
 מנהל מקרקעי ישראל
 משרד התכנון והבניה

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

מגרש 42 : ארז הרנשטט ת.ז. 57333403

שמעון אלגזי ת.ז. 58260563

עדי בן-יקיר ת.ז. 56112501

צביק סדי
 חברה כלכלית לוגיסטיקה בע"מ

עדי צביקל חברה כלכלית ח.פ. 793004086
 מורשה חתימה - עדי צביקל ת.ז. 0-5422611