

6005539

H-SNUBA

מרחב תכנון מקומי אילת

מחוז דרום

מועדון צלילה סנובה



תכנית מתאר מס' 85/101/02/2 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר 101/02/2 , 56/101/02/2

הוראות התכנית

עיריית אילת
אגף הנדסה

23-12-2006

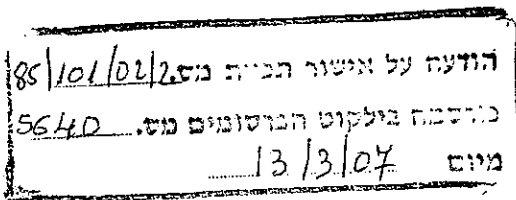
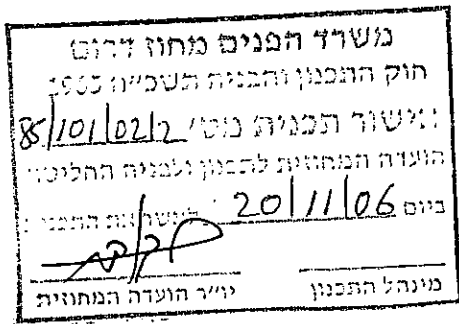
מח' תכנון

רשימה המקומית לתכנון ולבניה
אילת

לפי ע"י הועדה בשיבתה

מיום 10/5/00 (10) מיום 11/2/00 (אזיא)

מנהל המחלקה
10.1.07



דברי הסבר לתכנית מתאר 85/101/02/2
מועדון צלילה סנובה
עקרונות התכנון

לאחר אישור תכנית מתאר מס' 56/101/02/2, הועדה המלאה של אילת דנה בישיבתה מס' 1/95 (9) מיום 26.2.95 והחליטה לשנות את סעיף 10א' בתכנית מתאר 56/101/02/2 בדבר שימושים (תכליות) כאשר בתכנית מתאר מועדוני צלילה מותרים במגרשים 2 ו-5 בלבד, השינוי שאושר היה שמועדוני צלילה יהיו במגרשים 2 ו-4 בלבד.

נכון להיום מועדון צלילה סנובה נמצא במקום (מגרש 4) בשימוש חורג וברצון היזמים להסדיר המצב. לכן תכנית זו מציעה לשנות יעוד המגרש מאזור לחנייה ושירותי חוף לשני מגרשים, אחד למועדון צלילה והשני למסעדה וכמו כן חלוקת מגרש 4 לחמישה מגרשים כאשר שניים מיועדים לשירותי חוף (מועדון צלילה ומסעדה), אחד למגרש למתקנים הנדסיים ואחד לחנייה לשירותי חוף ושירותים והנותר לשטח לא לבניה.

התכנית מוסיפה 80 מ"ר זכויות מיועדים למתקנים הנדסיים ושירותים ציבוריים. התכנית לא משנה גובה אלא באה רק לאשר בניית מועדון צלילה כחוק במגרש 4ב'. כמו כן התכנית מתקנת צורת המגרש להתאמתו לטופוגרפיה מבלי לשנות שטחו.

1. מרחב תכנון מקומי : אילת
2. שם התכנית : מועדון צלילה סנובה
תכנית מתאר מס' 85/101/02/2
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מתאר 56/101/02/2 , 101/02/2
3. מחוז : הדרום
4. נפה : באר שבע
5. מקום : חוף דרומי אילת נ.צ. מרכזי 191025,379000
6. גוש : 40032
7. חלקה/מגרש : חלק מחלקה 1 וחלק מחלקה 5
8. מגיש התכנית : סנובה טיולי צלילה במים רדודים בע"מ
על ידי בני אדלמן ת.ז. 50704774
/או חמדה דותן ת.ז. 51939361
ת.ד. 2 אילת טל: 08-6372722
מנהל מקרקעי ישראל
9. בעל הקרקע
10. עורכת התכנית : אדריכלית מיקלס רוזה, מס' רשיון 162596
משעול מלחית 1 ת.ד. 1821 אילת
טל: 08-6373473
פקס: 08-6340797
11. שטח התכנית : 7120 מ"ר
12. תאריך : ספטמבר 2000
13. עדכון : פברואר 2001
דצמבר 2001
מאי 2002
ספטמבר 2002
ינואר 2003
אוגוסט 2004
יולי 2005
מאי 2006
דצמבר 2006

- 14. מסמכי התכנית** :
1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן – הוראות התכנית)
 2. תשריט בק.מ. 1: 500 (להלן – התשריט)
 3. תכנית בינוי מנחה בק.מ. 1: 250
 4. נספח תנועה מנחה בק.מ. 1: 500
- 15. מטרת התכנית** :
- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שירותי חוף וחנייה ע"י:
 - א. שינוי יעוד משטח לשירותי חוף לשטח לא לבניה.
 - ב. שינוי יעוד משטח לא לבניה לשטח שירותי חוף.
 - ג. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 - ד. שינוי יעוד משטח לשירותי חוף לחנייה לשירותי חוף (מגרש 4א)
 - ה. שינוי יעוד משטח לשירותי חוף ושטח לא לבניה לשטח לשירותי חוף (מגרש 4ב).
 - ו. שינוי יעד משטח לשירותי חוף לשטח למתקנים הנדסיים (מגרש 4ה).
 - ז. הריסת מבנים יבילים קיימים בשטח החנייה לשירותי חוף והריסת תחנת שאיבה לביוב.
 - ח. קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בנייה.
 - ט. תוספת 50 מ"ר עבור מתקן הנדסי ו- 30 מ"ר עבור שרותים ציבוריים.
- 16. ציונים בתשריט** :
- כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
- 17. יחס לתכניות קודמות** :
- התכנית כפופה לתכניות מתאר אילת מס' 101/02/2 ו- 56/101/02/2. כל הוראות התכניות הקודמות נשארות בתוקף מלבד השינויים המופיעים בתכנית זאת.
- 18. תכליות ושימושים** :
- א. "חנייה לשירותי חוף" מגרש 4א' – שטח לחנייה ושירותי חוף. תותר חניית כלי רכב למעט רכב כבד והקמת מבנה שירותים ציבוריים. מיקום המבנה יהיה ע"פ תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
 - ב. "שטח לשירותי חוף" מגרש 4ב' – מועדון צלילה, משרדים, כיתות לימוד, מסעדה מזנון, מסחר המכוון לצרכי הצוללים והנופשים, חדרי מנוחה לצוללים ולשומרים.
 - ג. "שטח לשירותי חוף" מגרש 4ג' – מסעדה מזנון, מסחר המכוון לצורכיהם של הנופשים בחופי הרחצה וחדרי מנוחה לשומרי בטחון.
 - ד. "שטח למתקנים הנדסיים" מגרש 4ה' – מתקן לתחנת שאיבה /או טרנספורמציה.
 - ה. "דרכים" כמשמעו על פי תכנית 101/02/2.
 - ו. "שטח לא לבנייה", מגרש 4ו' כהגדרתו בתכנית מתאר אילת 101/02/2.
 - ז. שמורת חוף (עפ"י תמ"א 13) רצועת חוף בה נמצאים ערכי טבע ייחודיים – המיועדת להיות עתודה לפיתוח חוף רחצה, או שמורת טבע, או גן לאומי או שטח ציבורי פתוח.

19. טבלת אזורים שימושיים, זכויות ומגבלות בנייה:

19 א' - מצב קיים על פי תכנית מתאר 56/101/02/2

מספר מקומות חנייה ציבוריים*	מספר מקומות מקסי	מספר מבנים מקסי	שטח המגרש	מספר מקומות מקסי	סה"כ בנייה (שטחים עיקריים)	סה"כ בנייה (שטחי שירות)	מספר מקומות חנייה ציבוריים*
80 מינימום	120 מ"ר	400 מ"ר	2	2	3190 מ"ר	4	80 מינימום

הערה : בתכנון מגרשי חנייה יובאו בחשבון מקומות החנייה לאוטובוסים (ביחס של 5 מקומות חנייה = 1 אוטובוס)

19 ב' - מצב מוצע

שטחי שירות למצללות בלבד במ"ר	גובה מרבי בגובה אבסולוטי	מס' קומות	גובה רצפת קומת כניסה בגובה אבסולוטי	קווי בנין	היקפי בנייה מרביים במגרש (במ"ר)				שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	יעד		
					תכנית שטח מרבית במ"ר	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות					מטרות עיקריות	
							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה לקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה לקובעת
--	--	1	--	כמסומן בתשריט	10	30	10	--	--	20	2017	4 א'	חנייה לשרותי חוף ...
380	20+	2	11+		200	260	40	20	170	30	560	4 ב'	שטח לשירותי חוף - מועדון צלילה
200	18+	2	9+		200	260	40	20	170	30	560	4 ג'	שטח לירותי חוף מסעדה
	8+	1	***		50	50	--	--	50	--	53	4 ה'	מתקנים הנדסיים

19 ב' - הערות

- א. * תותר פרגולות להצללה עד קו בנין - 0.
- ב. ** מס' חניות במגרש 4א' לא יפחת מ- 80 מקומות (בתכנון מגרשי החנייה יבאו בחשבון מקומות חנייה לאוטובוסים ביחס של 5 מקומות חנייה = אוטובוס אחד). הביצוע יהיה עם השלמת דרך מספר 90 בהתאם לתכנית 56/101/02/2 ועל פי נספח תחבורה.
- ג. *** גובה רצפת קומת כניסה לשירותים הציבוריים במגרש 4א' ולמתקן ההנדסי במגרש 4ה' ייקבע בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

20. תנאים להוצאת היתרי בנייה : כללי – היתרי בנייה לכל מגרש יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כדלקמן :

- א. אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית. התכנון חייב להשתלב בנוף האזור ואופי הבנייה יהיה של מבנים קלים.
- ב. בבקשה להיתרי בנייה יש לסמן מיקום השילוט למבנה.
- ג. היזמים ידאגו לפתרון הגנה נגד שיטפונות למגרשיהם וכן פתרון למניעת הגעת מזהמים (ביוב ומי קולחין) מתחום המגרש לים. תכנון מערכת הניקוז תוך שימוש בתוואי הניקוז הקיים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה (או מי שהוסמך על ידו).
- ד. אישור מערכות תשתיות על ידי המוסדות המוסמכים ויחידת ההנדסה. בכל מגרש ייבדק כי התשתיות הותאמו לשימוש המתוכנן.
- ה. הגשת תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 עם פירוט חומרי בנייה, תאורה, שיפועי ניקוז וכל פרט שתדרוש עיריית אילת יהיה לשביעת רצונה של יחידת ההנדסה.
- ו. תחנת השאיבה לביוב תתוכנן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.
- ז. מבנה המסעדה, השירותים והמקלחות יהיו בבניה קשיחה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור.
- ט. הגשת תכנית לחיבור כל מרכיבי התכנית למערכת הביוב העירונית לרבות מתקני המועדון, מסעדה, מקלחות ושירותים וברזיות. לא תותר הזרמת מים לים למעט מי גשם בתאום עם המשרד להגנת הסביבה (או מי שהוסמך על ידו).
- י. תכנון מערכת התאורה והגינון יוגשו לאישור רשות הטבע והגנים הלאומיים וזאת למניעת פגיעה בשוניות. ייאסר שימוש בחומרי דשן והדברה שעלולים להזיק לשוניות.

21. עיצוב אדריכלי : א. חומרי גימור יהיו אבן טבעי, זכוכית, עץ – הכול על פי עיצוב אדריכלי.
 ב. מתקנים טכניים כגון: מיזוג אוויר, מאגרי מים, מתקני גז, מערכות תקשורת, מים, ביוב, חשמל, חדרי טרנספורמציה וכו', יהיו משולבים באופן ארכיטקטוני בפרויקט.

22. חנייה : החנייה תהיה ע"פ תקן החנייה של תכנית מתאר אילת התקפה בעת מתן היתרי בנייה ובהתאם להנחיות של תכנית מתאר 56/101/02/2 : "הנחיות שבמגרש 4א' ישרתו את ציבור המתרחצים ולעסקים שבמגרשים 4ב' ו- 4ג'. הגישה למגרשים 4ב' ו- 4ג' תהיה דרך החנייה הציבורית ובהתאם לנספת התנועה.

23. הנחיות כלליות לתשתיות

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

תשתיות חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן 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 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 בחברת החשמל והרשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים מפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורכי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסמכתה.

פתרון לפינוי אשפה יתואם עם יחידת שפ"ע.

24. אשפה

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה- התשכ"ב 1965.

25. חלוקה ורישום

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

26. הפקעות לצרכי ציבור

התכנית תבוצע בתוך 7 שנים מיום אישורה.

27. זמן ביצוע התכנית

מנהל מקרקעי ישראל
 משרד המגורים
 תל אביב-יפו
 מ"מ 88100
 07 637 2722
 ראש תחום תכנון
 ד"ר סלע
 1/1/87

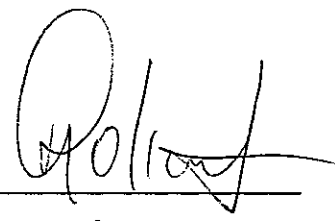
28 . חתימות :

בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל

ס"ח
 מ"מ 88100
 07 637 2722

מגיש התכנית
סנובה טיולי צלילה
במים רדודים בע"מ

_____ /אכא א



עורכת התכנית
אדריכלית מיקלס רוזה
רשיון מס' 16296

אדריכלית מיקלס רוזה
רשיון מספר 16296