

6005562

לשכה התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
20.03.2007
נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

אריולה חווה לגידולים אורגניים

תכנית מתאר מס' 98/101/02/2

שינוי לתכנית מתאר אילת 101/02/2 ו-30/101/02/2

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראת התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
אישור תכנית מס' 98/101/02/2
הוצעה המהותית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20/06/06 לאשר את התכנית
מינהל הרבנות יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 98/101/02/2
כורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5663
מיום ה'ט"ו

1. מרחב תכנון מקומי: אילת
2. שם התכנית: התכנית תקרא "ארילולה" - חווה לגידולים אורגניים, מבוא אילת, תכנית מתאר מס' 98/101/02/2 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/2 ו-30/101/02/2 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
3. מחוז: דרום.
4. נפה: באר שבע.
5. מקום: חווה לגידולים אורגניים - כניסה צפונית לאילת מכביש הערבה צפונית לרח' ששת הימים ולתחנת הדלק פז אילת. נ.צ. מרכזי $Y=196260$ $X=387360$
6. גיש: 40069 (בהסדר).
7. מגיש התכנית: "ארילולה" בע"מ ח.פ. 511850216, ת"ד: 1855, אילת. טל': 08 6318788 פקס': 08 6318681
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
ובעלי זכויות בקרקע: "ארילולה" בע"מ ח.פ. 511850216, מורשה חתימה: רצון כהן ת.ז. 5404610-7
9. עורך התכנית: אדריכל אייל לוגאסי מס' רשיון: 83782 מרכז תיירות, ת"ד 4077 אילת. טל': 08 6340269, פקס': 08 6370861
10. שטח התכנית: 67.55 דונם.
11. תאריך: אב' תשס"ג, אוגוסט 2003.
12. עדכונים: פברואר 2005, אפריל 2004, אוקטובר 2004.
13. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. תשריט קנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
ב. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ג. תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:1250 (להלן "נספח בינויי").
14. מטרת התכנית: א. שינויי יעוד מ"שטח לא לבניה" ל"אזור חקלאי" (חווה לגידולים אורגניים).
ב. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
ג. קביעת שטחי בניה מרביים לכ-2668 מ"ר מתוכם כ-2135 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
ד. קביעת קווי בניין לרבות קווי בניין 0.
ה. קביעת מס' הקומות: קומה אחת וגובה בנייה מרבי: 8 מ'.
15. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינויי לתכנית מתאר 101/02/2 ולתכנית מתאר 30/101/02/2 בתחום גבולות תכנית זו.
16. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

17 . טבלת זכויות הנחיות ומגבלות בניה :

א. מצב קיים – לא נקבעו זכויות בניה בתכנית המאושרת, תכנית מתאר אילת מס' 101/02/2 .

ב. מצב מוצע -

גובה בניה מרבי מותר מעל פני הים	קווי בניין	סה"כ לכל הקומות	תכנית מרבית (במ"ר)	זכויות בניה מרביים במ"ר			שטח מגרש (במ"ר)	מס' מגרש	ייעוד
				סה"כ	שרות**	עיקרי**			
מס' קומות *1	לפי מ' 8	אתורי צדדי קדמי	2668 מ"ר	2668 מ"ר	533 מ"ר	2135 מ"ר	53,368	1	אזור חקלאי
אפשרי גלריה לאחסון חקלאי	נמצוין בתשריט		2668 מ"ר						סה"כ
				2668 מ"ר	533 מ"ר	2135 מ"ר	53,368		

** מתוד השימושים למטרות עיקריות יותר משרד בשטח של עד 50 מ"ר וחיתר ייועד לבני צמליחה וחממות .
** שימושים מותרים למטרות שרות : מחסנים לרבות קומות גלריה, חדרי שרות וסככות.

18. תכליות ושימושים : א. אזור חקלאי - מגרש מס' 1 – תותר הקמת חווה לגידול צמחי נוי אורגניים ויותר לבנות בה: בתי צמיחה, משרד, שירותים ומבני עזר לאחסון בקומה אחת עם אפשרות לאחסון בגלריה. הגישה למגרש תהייה מדרך מס' 3 בלבד, כמסומן בתשריט.
- ב. שטח ציבורי פתוח – שטח לגינון ציבורי, נוי ומעבר תשתיות.
- ג. דרך קיימת – לצורך כבישים, מדרכות, מעברים, תשתיות, חנייה ותעלות ניקוז.
- ד. דרך מוצעת - מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
- ה. שטח לא לבניה – תיאסר כל בניה או חניה בתחום קו הבניין מדרך ראשית מס' 90.

19. תנאים למתן היתר בנייה : א. התרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה, הריסת הגדר כמסומן בתשריט.
- ג. תנאי למתן היתר בניה, אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ד. סיכונים סיסמיים: עמידות מבנים מפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב עפ"י תקן ישראל ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

20. עיצוב אדריכלי: א. חומרי הגמר יהיו בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- ב. מתקנים טכניים כגון: מיזוג אויר, מאגרי מים, מתקני גז, מערכות תקשורת, מים, ביוב, חשמל וכו' ישולבו במבנה.

21. מערכות תשתית :
- כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.
- תשתיות חשמל**
הוראות בינוי ופיתוח
- לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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.

22. חנייה : החנייה תהיה בתחומי המגרש ותתוכנן בהתאם לתקן החנייה בתכנית מתאר אילת אשר יהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

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

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

25. 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.

26. אתר עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- ב. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

27. בטיחות טיסה : על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של ש"ת אילת, גובה הבניה המרבי המותר לא יעלה על 8 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.
אין להפעיל בתחום התכנית עגורנים וציוד בניה, ללא תאום ואישור מינהל התעופה האזרחית. כמו-כן יש להגביל את גובה הצמחייה ע"י גיזום לגובה 8 מ', בנקודות הגבוהות של הטופוגרפיה.

28. זמן ביצוע התכנית : התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.

דברי הסבר לתכנית
אריולה – חווה לגידולים אורגניים

התכנית מבקשת לשנות יעוד מאזור המוגדר כשטח לא לבניה, ליעוד של חווה לגידולים אורגניים. בשטח התכנית פועלת כיום חווה אורגנית לגידול צמחי נוי, במסגרת של היתר לשימוש חורג. הגישה לחווה תהייה מדרך מס' 3 בלבד, כמסומן בתשריט.



מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל מחוז דרום
לשכת התכנון המחוזית

כ"ו באייר התשס"ז
14 במאי 2007
דת 2007-1997

לכבוד
מהנדס/ת הועדה המקומית אילת
אריולה בע"מ, ת"ד 1855 אילת

א.ג.,

הנדון: תכנית מס' 98/101/02/2 - אריולה חווה לגידולים אורגניים - אילת
שמירת תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה

1. התכנית שבנדון אושרה והודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 5663, התשס"ז, עמוד 2751 בתאריך 13/05/2007.
2. בהתאם לסעיף 118 (2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה, תימצא במשרדי הועדה המקומית.
3. רצ"ב עותק ממסמכי התכנית על תשריטיה חתומים כחוק.

בכבוד רב,

יפה אפרתי
ראש ענף (מזכירת מליאת ועדה מחוזית)

העתק:

מר מאיר יצחק הלוי - יו"ר הועדה המקומית אילת
מר חגי סלע - מינהל מקרקעי ישראל, באר-שבע בצירוף תכנית מאושרת
אדר' אייל לוגסי - מרכז תיירות, ת"ד 4077, אילת בצירוף תכנית מאושרת
גב' תרזה דניאלי - מזכירת הועדה המקומית אילת