

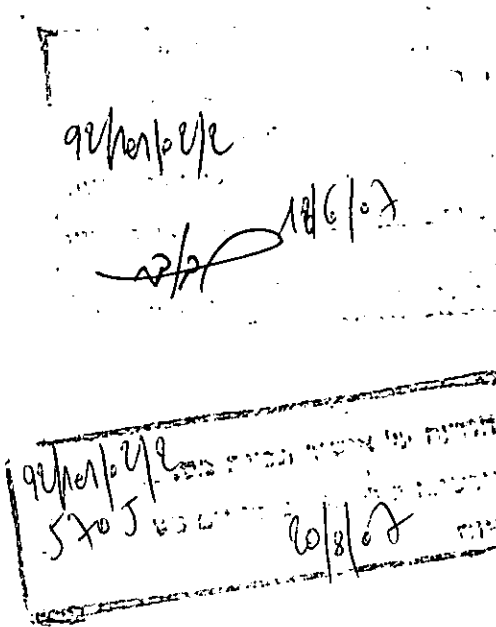
מתחם סנטרל פארק אילת**תכנית מס' 92/101/02/2****מבוא**

תכנית זו באה לשנות מקטע מתוך תכנית מתאר מס' 49/101/02/2 המיעדת את האזור למלונאות ונופש לאזור משולב במלונאות ונופש ומגורים מיוחד על מנת לשלב יעודים אלה באזור המע"ר של אילת.

בהתאם באה התכנית לשנות את הגובה המירבי ע"י תוספת של 2 קומות ולהגדיל את סך זכויות הבניה תוך השתלבות בתכנון האורבני של המע"ר ובכפוף להנחיות רשות התעופה האזרחי.

המגרש מחולק ל- 2 תתי מתחמים : תת מתחם דרום מזרחי – מתוכנן כמלון, ותת המתחם הצפון מערבי כדירות מגורים כאשר מפרידים ביניהם בריכת השחייה והחצר הפנימית. סה"כ מתוכננים במגרש 170 חדרי מלון ו- 76 יח"ד.

הכניסות ל- 2 תתי המתחמים הן כניסות נפרדות ללא קשר ביניהן. גם החניות נפרדות למלון ולמגורים : המרתף התחתון ישמש את המגורים והמפלס העליון את המלון.



עדכון

- 1 (דצמבר 2002)
- 2 (מרץ 2003)
- 3 (יוני 2003)
- 4 (יולי 2003)
- 5 (אוגוסט 2003)
- 6 (דצמבר 2005)
- 7 (יוני 2006)
- 8 (אוקטובר 2006)
- 9 (דצמבר 2006)
- 10 (ינואר 2007)
- 11 (פברואר 2007)

מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מתאר מס' 92/101/02/2
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 2 / 02 / 101 / 49

מתחם סנטרל פארק אילת

הוראות התכנית

מחוז	-	הדרום
נפה	-	באר שבע
מקום	-	אילת, פארק בנימין 10, אזור מרכז העיר
גוש	-	40004 (לא מוסדר).
שטח התכנית	-	10.393 דונם
מגישי התכנית	-	INN ON THE PARK EILAT LTD (ח.פ. 51-162181-5) באמצעות מר יצחק דיין ת.ז. 055459622 ת.ד. 17, חבצלת השרון 42937 טלפון: 054-7777001
בעל הקרקע	-	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן	-	טיטו נ.ס. אדריכלים (מס' רישיון 18768) רח' בן גוריון 1, בני ברק טל': 073-2222222
תאריך	-	מרץ 2002
עדכון	-	1 (דצמבר 2002) 2 (מרץ 2003) 3 (יוני 2003) 4 (יולי 2003) 5 (אוגוסט 2003) 6 (דצמבר 2005) 7 (יוני 2006) 8 (אוקטובר 2006) 9 (דצמבר 2006) 10 (ינואר 2007) 11 (פברואר 2007)

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 92/101/02/2 שינוי לתכנית מתאר מס' 2 / 02 / 101 / 49 - מתחם סנטרל פארק.

2. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית:
 2.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית).
 2.2 תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן התשריט).
 2.3 נספח בינוי, תנועה וחנייה מנחה המחייב מבחינת מיקום אזורי המגורים והמלונאות ונופש, בקנ"מ 1:250 (להלן נספח בינוי תנועה וחנייה).
 2.4 נספח דו"ח סיסמי (2 דפים).

3. יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 49/101/02/2, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

4. מטרת התכנית -
 א. שינוי יעוד במגרש מס' 1 ממלונאות ונופש לאזור משולב מלונאות נופש ומגורים מיוחד.
 ב. הגדרת תתי מתחמים במגרש מס' 1: מתחם למלונאות ונופש ומתחם למגורים מיוחד.
 ג. קביעת 76 יחידות דיור ו-170 יחידות אכסון ומלונאי.
 הוראות לשינוי גובה, מס' קומות מירבי ותכסית:
 ד. 1. קביעת מגבלת גובה לבניה עד 37.8 מ' מעל פני הים.
 2. שינוי מס' קומות מ-4 ל-6.
 3. קביעת תכסית למלון ומגורים עד 80%.
 ה. קביעת מגבלת הגובה המירבי המותר לבניה עפ"י הגבלת גובה הבניה ל-25 מ' בקצה הדרום-מזרחי של המגרש ועד 45 מ' בקצה הצפון-מערבי שלו (הנובעים מקיומו של שדה התעופה האזרחי באילת).
 קביעת הנחיות להכנת נספח אקוסטי בשל שיוכו של האזור למתחם רעש המוערך מעל LDN 60.

5. ציונים בתשריט ופירושים - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תכליות ושימושים -
 6.1 אזור משולב מלונאות ונופש ומגורים מיוחד
 6.1.1 האזור מיועד להקמת בית מלון (בהתאם לתקנים הפיזיים לבתי מלון המקובלים ע"י משרד התיירות בעת מתן היתר בנייה) ולמגורים מיוחד.
 תותר הקמת שרותים נלווים כגון מתקנים לספורט ושרותים טכניים.
 כמו כן, יתוכננו כניסות נפרדות למגורים ולמלונאות.
 6.1.2 גובה מירבי למבנים במגרש יהיה 37.80 + מ' מעל פני הים בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.
 6.1.3 לא תהיה זכות מעבר לדיירי המבנה המשמש למגורים לאזורי השירותים של בית המלון לרבות חניה, מתקני ספורט, בריכה, חדרי אוכל ואולמות לסוגיהם.
 יתוכננו כניסות נפרדות וחניות נפרדות למגורים ומלונאות.
 6.1.4 חזית המבנים הפונה לכוון הפארק תתוכנן באופן שתהווה חזית קדמית פעילה.
 6.2 דרכים: מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

7. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה-

7.1 מצב קיים

שטח שירותים לחניה מקורה	שמוש מנחה לשטחי שירות	שטח ב- % ובניה מירביים		קוי בנין מירביים	גובה לאו מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בדונם	מס' מגרש	יעוד
35%	מקלט, 9 מדרגות, מעליות חדרי מכונות, קומה מפולשת, מרתפים, מחסנים	שירות	עיקרי	לכביש לפי תשריט 5 מ' לכוון הפארק: 5 מ' לכוון מגרש 5:2 לכוון שצ"פ מס' 19: 5 מ' אורכי לפי אישור מת"א	9 קומות ע"ג קומת מרתף גובה מקסימלי 12.0 מ' מפני קרקע סופית מגובה + 0.00 שיאושר ע"י מהנדס העיר	*9.325	1	אזור מלונאות ונופש
		25%	107%					

*נתון זה לקוח מתוך תקנון התב"ע הקיימת ושונה מהשטח שנמדד אנליטית.

7.2 מצב מוצע

מצב מוצע																
תכנית שטח מירבית % ב	מס' קומות מירבית *	קווי בניין			מס' יח"ד	סה"כ שטח במ"ר לכל הקומות	היקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר				שימושים			שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
							שדות במ"ר		עיקרי במ"ר							
		א	צ	ק	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מזל	הקרקע						
		80%	** 2+6 =2) מרתף)	כמסומן בתשריט			76 דירות	7,120	120	2,000	—	5,000	מגורים מיוחד	*9,552	1	
										מלון	חנייה	0,841	70 (זמני)			
						23,530	5,410	4,500	620	13,000		10,393				

הערות:
 *שטח רשום בתב"ע (מצויין 9.325 דונם) שונה משטח אנליטי (פרצלציה לפי מודד) בגלל אי דיוקים גרפיים.
 ** ובלבד שיותאם להגבלות הבניה לגובה של שדה התעופה אילת.

8. תנאים למתן היתרי בנייה -

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים כדלקמן:

- 8.1 אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
- 8.2 אישור תכנית תנועה וחניה ע"י הוועדה המקומית.
- 8.3 אישור רשות התעופה האזרחית.
- 8.4 הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.
- 8.5 אישור משרד התיירות.
- 8.6 הכנת תכנית מפורטת לחזית הפונה לפארק אשר תשלב בה פיתוח נופי/שיקום.

8.7 רעידות אדמה:

- א. בשל היות מקרקעי התכנית ממוקמים באזור המצוי מעל השבר הפעיל הסורי אפריקאי, עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראל ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיה בתקוף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. תכנון המבנים לעמידה בפני סיכונים סיסמיים יהיה בהתאם ובכפוף לאמור ב"נספח דר"ח סיסמי" המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
- ג. לכל בקשה להיתר בניה למבנה, יצרף מגיש הבקשה דר"ח מפורט חתום בידי יועץ מומחה הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנה בהתבסס על מקדמי ההגברה של תאוצת הקרקע בשטח נשוא הבקשה כפי שיקבע בבדיקה ישירה באתר, וזאת כהשלמה לתקן ישראל ת"י 413 כאמור לעיל. ככל שבוצעה בדיקה ישירה באתרים סמוכים לזהים מבחינה גיאולוגית למקרקעין נשוא הבקשה, יערוך היועץ את הד"ח המפורט בשים לב לתוצאות הבדיקות הנ"ל.

9. תנאים לאכלוס המבנה -

- 9.1 לא יינתן אישור אכלוס למגורים בטרם יינתן אישור אכלוס לבית המלון.
- 9.2 ביצוע שיקום ופיתוח נופי בחזית הפונה לפארק יהיה תנאי לטופס 4.

10. תשתיות -

- 10.1 בעלי קרקע או בניין או בעלי זכות בהם, מתחייבים להעניק לציבור, או לבעלי קרקע או בניין גובלים או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, או לרשות הפועלת על פי דין, זכות מעבר או את הזכות להעביר בקרקע או בבניין מי ניקוז או ביוב, צנרת להספקת מים או תעלות מים עליונים, רשת ומתקנים להספקת דלק, גז, תקשורת, חשמל ובניית חדר טרנספורמציה לפי דרישת ח.ח. ולהתקין בקרקע עוגני קרקע זמניים וקביעת התנאים להענקת זכות כאמור.
- 10.2 א. כל מערכות התשתית הנן תת-קרקעיות.
ב. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.0) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

10.3 תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

תאור 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.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומר נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.

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

ב. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, רשת החשמל בפתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדר שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ) כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הצבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר טרנספורמציה.

11. בטיחות הטיסה -

על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה התעופה באילת. הגובה המירבי המותר לבניה מתקבל ממישור המחבר את קווי הגובה המופיעים בתשריט (גובה מעל פני הים). חלק מהמבנה נמצא במתחם רעש 1 - מעל LDN 60. בקשה להיתר בניה תכלול נספח אקוסטי להנחתת רעש של 25 דציבל (A) מחוץ למבנה אל תוכו.

12. חלוקה ורישום -

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

13. חניה -

- 12.1 החניה תהיה ע"פ תקן חניה, תכנית מתאר אילת ו/או תקן חניה ארצי, שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.
12.2 החניה תהיה בתחומי המגרש.

14. עיצוב אדריכלי -

הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין. חומרי הגמר של המבנים יהיו: חיפוי אבן טבעית, בשילוב קירות מסך ואלמנטים בציפוי טיח.

14.1 השפה האדריכלית של החזיתות הפונות לפארק תהיה בהתאמה לחומרי הגמר של פיתוח הפארק.

14.2 מתקנים טכניים לא ימוקמו על גבול המגרש הפונה לפארק.

15. הפקעות לצורכי ציבור -

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

16. זמן ביצוע משוער - 5 שנים.

[illegible]

בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל

23/1

מגיש התכנית:

(51-162181-5 ח.פ.) INN ON PARK EILAT LTD
באמצעות מר יצחק דין ת.ז. 055459622
ת.ד. 17 חבצלת השרון 42937
טלפון : 054-7777001



המתכנן:

טיטו נ.ס. אדריכלים בע"מ
מרח' בן גוריון 1, בני ברק מיקוד 51201
טל' 073-2222222 פקס: 073-2222227


 752965 UPS, 752965 150