

6005799

Sabha4



חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

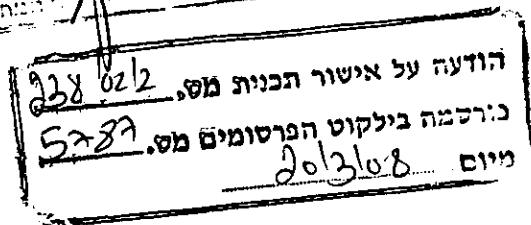
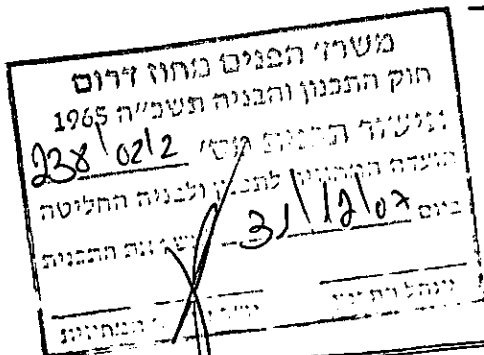
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אילת

תכנית מתאר מס' 238/02/2

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
בהתאם לתכנית מתאר מחוזית 14/4 א'
שינוי לתכנית מתאר 45/101/02/2

"הרחבת מתקן ההתפלה בסבחת אילת"



בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית : מקורות בע"מ

עורך התכנית : אדר' ישראל ברלב - אדריכל רשום מס': 7955

10 בינואר 2008

הנדון: הרחבת מתקן התפלה – סבחה אילת
תכנית בנין עיר 238/02/2

השטח בו ממוקם מפעל הסבחה של מקורות כיום, תוכנן לפני כ- 15 שנה. באותו מועד ספקה מקורות לעיר אילת כ- 18,000 עד 20,000 מ"ק מים ליממה, מתוכם כ- 8,000 מ"ק הגיעו מקידוחי הפארן ועוד 12,000 מ"ק יוצרו במקום ממי סבחת אילת המליחים. התכנון הגדיר אז שטח להגדלת הקף מתקני היצור.

עם השנים גדלה הצריכה באילת והיא מגיעה בימי שיא למעלה מ- 50,000 מ"ק. מאידך הספקת המים מקידוחי הפארן אינה מגיעה יותר לאילת. כיום כל המים מיוצרים במקום, חלקם גם מהתפלת מי ים. המתקן, אשר מיצר מידי יממה כ 45,000 מ"ק ממלא לחלוטין את כל השטח שבהחזקת מקורות. כל הגדלה נוספת מחייבת שטח נוסף.

מדרום למתקן מקורות ניתן להרחיב את השטח עד למחסום טבעי שהוא תעלת הרודד. השטח משמש כיום רק למעברי צנרת ופרט לכך הוא פנוי לחלוטין. שטח זה יתווסף לשטח המתקן ומקורות תוכל לתכנן בו את המתקנים הדרושים בכדי להגדיל את כמות המים המיוצרים עפ"י גידול האוכלוסיה והצרכים של העיר.

1. "המקום":

- 1.1 מרחב תכנון מקומי: אילת
- 1.2 מחוז: דרום
- 1.3 נפה: באר - שבע
- 1.4 המקום: צפונית לאילת, מזרחית לכביש מס' 90, בגבולו הצפוני של פארק הצפרות.
- 1.5 גושים: 40067, 40058 (בהליכי הסדר)
- 1.6 שטח התכנית: 145,215 מ"ר

2. שם התכנית:

תכנית מתאר מס' 238/02/2
"הרחבת מתקן ההתפלה בסבחת אילת"
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
בהתאם לתכנית מתאר מחוזית 14/4 א'
שינוי לתכנית מתאר 45/101/02/2

3. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

4. מגיש התכנית:

מקורות בע"מ

5. עורך התכנית:

אדר' ישראל ברלב מס' רישוי 7955
מרח' המלכים 42 רמה"ש מיקוד 47271
טל. 03-5493203 פקס. 03-5407994

6. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות התכנית (להלן "הוראות התכנית").
ב. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1,250 (להלן "התשריט")

תאריך: 14 באוקטובר 2004
עדכון: 15 בנובמבר 2004
20 ביוני 2005
17 ביולי 2005
13 במארס 2006
30 בינואר 2007
10 בינואר 2008

7. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו בהתאם לסעיף 8.2.2 לתכנית מתאר מחוזית 45/101/02/2 מתאריך 14/4/א'
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 45/101/02/2.

8. מטרת התכנית:

- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים.
- יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקנים הנדסיים להתפלת מים ע"י הגדרת מגרשים, זכויות בניה והגבלות והוראות לגבי הבניה והגדור.
- ביטול דרך העוברת בתוך המתחם.
- חלוקת מגרשים שונה בשטח מתקנים הנדסיים קיים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

9. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

10. שימושים ותכליות:

10.1 שטח למתקנים הנדסיים:

המגרש שמספרו 201 הצבוע פסים אלכסוניים אפורים וסגולים מיועד ל"אזור למתקנים הנדסיים".

במגרש זה תותר הקמת מבנים לצרכי מתקנים הנדסיים וטכניים כגון: משרדים, מחסנים, סככות, מעבדות, סדנאות וכו'.
אין המבנים מיועדים להלנת או מגורי בני אדם.
תותר החזקת כימיקאלים הקשורים לטיפול במים לצורך ההתפלה בהתאם לחוק. המגרשים יגודרו בהתאם להוראות הבטיחות.

כמו כן, תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון מיכלים, משאבות, צמתי מגופים ומתקנים מכניים אחרים, צנרת, בריכות סגורות.
תותר הקמת מתקני החשמל והפיקוד הדרושים לתפעול, ויותר הקמת אנטנות לשידור וקליטת נתונים.
כל המתקנים ההנדסיים המפורטים ברשימה זו לא ייחשבו כשטחי בנין.

10.2 רצועה לתכנון מסילת הרכבת:

בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א 23 תיקון 9.

10.3 דרכים:

השטח הצבוע בצבע חום בהיר או אדום בהיר הנו שטח דרך קיימת או דרך מוצעת. בשטח זה תיאסר כל בנייה למעט ביצוע תשתיות כגון מים, ביוב וחשמל.

11. טבלת זכויות הבניה:

11.1 זכויות הבניה במצב קיים

גובה בניה מכסימאלי (גובה מכסימלי לאנטנות מעל מפלס הגג)	היקפי בניה מירביים במיקומים (באחוזים)										שטח מגרש מס' במ"ר	האזור
	קווי בנין			מטרות שרות			מטרות עיקריות					
	גובה מוחלט: מ' במ'	צדדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'	תכנית שטח מירבית %	סה"כ עיקרי+ שרות %	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
10.0 (10.0)	1	0	0	0	15	15	5	-----	10	-----	21,560	שטח למתקנים הנדסיים

11.2 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה במצב מוצע:

גובה בניה מכסימאלי (גובה מכסימלי לאנטנות מעל מפלס הגג)***	היקפי בניה מירביים במיקומים (באחוזים)										שטח מגרש מס' במ"ר	האזור
	קווי בנין***			מטרות שרות			מטרות עיקריות					
	גובה מוחלט: מס' קומות מירבי	צדדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'	תכנית שטח מירבית %	עיקרי+ שרות סה"כ %	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
10.0 (10.0)	* 1	10	5	5	30	30	5	-----	25	-----	141,620	שטח למתקנים הנדסיים

הערה: * בהתאם להפרשי הגובה תותר קומה שניה או גלריה לקומה הראשונה במסגרת אחוזי הבניה.
 ** ובהתאם למסומן בתשריט.
 *** בתחום השטח הנוסף שצורף למגרש לא תותר הקמת מכשולים דקיקים, גבוהים נקודתיים (לרבות אנטנות).

12. הנחיות כלליות לתשתיות:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו החשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 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.

13. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה על פי תכנית זו.

- 13.1 בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה לפני עקב עבודות הבניה. אישור על פינני הפסולת לאתר מוכרז, יהיה תנאי לחתימת טופס 4.
- 13.2 יש לדאוג לחזות המתקנים ההנדסיים ובמיוחד למבטים כלפיהם מכון כביש מס' 90 ומאזורי התיירות והנופש, לרבות מפארק הצפרות. תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה תכנית לעיצוב אדריכלי נופי. התכנית תתואם עם המשרד להגנת הסביבה או עם מי שהוסמך על ידו (יחידה סביבתית של אילת וחבל אילות). שטחי תמ"א 22 מהווים חיץ בין הפעילות בשטח ההנדסי לפעילות בפארק הצפרות.
- 13.3 מערכות התשתית בתוך שטח הפרוייקט יהיו תת-קרקעיות. תכניות חשמל, תקשורת, מים, ניקוז, ביוב, סילוק אשפה וסילוק מי הרכז ממתקני ההתפלה יוגשו לאישור הגורמים המוסמכים. תכנון המערכות יעשה בהתאמה לתכנית פתוח. אין להקים בתחום התכנית מיכלי מים פתוחים או בריכות פתוחות.
- 13.4 היתר למתקני התפלה ומתקני אחסון חומרים מסוכנים טעונים תאום מוקדם עם המשרד לאיכות הסביבה. ייאסר שימוש בכלור גזי.
- 13.5 אשור להפעלת מתקני התפלה מחייב קבלת היתרי הזרמה לים של מי הרכז.
- 13.6 אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למגרשים החדשים.
- 13.7 תאום העתקת קו ביוב אילות העובר בשטח התכנית עם המועצה האזורית/ חבל אילות.
- 13.8 שמירה על עצי השיטה הקיימים בשטח התכנית.
- 13.9 תאום עם מנהל התעופה האזרחית.

14. **בטיחות טיסה:**

על שטח התכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין בטיחות טיסה, המוטלות על שדה תעופה אילת וסביבתו.

15. **חלוקה ורישום:**

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

16. **הפקעה:**

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

17. **פסולת בניין:**

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז כאמור בסעיף 13.1 לעיל, או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

18. **ניקוז:**

18.1 יש להקפיד שגבול הבניה ואופי הבניה לא יפגעו בתפקוד דרך התחזוקה שתפריד בין שטח מפעל ההתפלה ותחום נחל רודד.

18.2 במידה והפעלת המתקן מחייבת התקנת קווי תשתיות שחוצים את נחל רודד, יש לקבל אישור של רשות הניקוז על תוכניות החציות.

18.3 יש לקבל את אישור רשות הניקוז על המתקנים שימשו מוצאים למערכת הניקוז הפנימית של השטח לתוך נחל רודד.

18.4 יש לקבל אישור רשות הניקוז על הזרמת מי הרכז וכל נוזל אחר לתוך נחל רודד ונחל ערבה.

19. **חניה:**

החניה תהיה בתחום שטח המגרשים.

20. **עתיקות:**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.

21. **שלבי ביצוע:**

ההתחברות הסטטוטורית לכביש 90 תבוטל רק לאחר בצוע התחברות בפועל לצומת החדש (המוצע).

ביצוע התכנית תוך 7 שנים ממתן תוקף לתכנית זו.

לצורך זה – ביצוע התכנית משמעותו ביצוע 20% מהמתקנים בשטח זה.

חתימות: 22

16/10/08
[Handwritten signature]
מקורות: *[Handwritten]*
מוזב: *[Handwritten]*

הג'ס. אלווא ג'ס'ה

[Handwritten signature]
21/1/08

~~ראש תחום תכנון~~
~~דני סלע~~

אין לנו התנגדות עקרונית להכנתו
של רישות התכנון המוסמכת.
ההיתווה הינה לערוך תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל כוח ליוזם הפרטי או לכל בעל ענין אחר בשטח
היבטיו של ע"י זה זמנה השטח ינותב ויין ויזכב
מ י"ס בטיעו ויין התוהוהו וז באה במקום רשמת כל
ב ל זכות בשטח תכנון /או כל רשות מוסמכת. לפי
כ תוהו ועציר כל יין.
לנו יסר הפל מוהר בזה כי אם נעשה או יעשה פי
דיוו דסכב כג. *[Handwritten signature]*
שי התכנית תערי יא תוהר כג י"ס הסכב כאמור וזנו
וי ר על זכותנו יכילו בעל הפרתו זימ כל שרטי
מז נו על פי זכירה כלשהו דשט /או יפ כל זכו
או ית דלזויה לנו מכה הסכב זמנה זמפי כל יין
שנו תוהוהו נותה יד עקל לזוהו זבם וזכונות.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום