

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0877977

ממשה, נמל אילת

מחוז

דרום

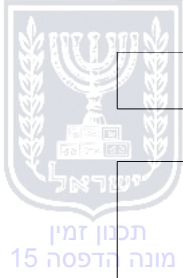
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

אילת כעיר תיירות וקייט השוכנת לחופו של הים האדום מתפרנסת מפעילות שייט פרטי ומסחרי. על פי דרישות רשות הספנות והנמלים נדרשים הכלים הימיים לטיפולים ולבדיקות שנתיות לכושר שיט, הבדיקות והטיפולים נעשים במתקן הקרוי ממשה שבו מושים את כלי השיט מהמים ומטפלים בו בשטח היבשה. דרישת רספ"ן מחייבת ממשה פעיל לצורך שמירת רציפות תפקודית של כלי השיט במפרץ אילת. למטרה זו אושרה תכנית מפורטת מס' 237/03/2 ובהתאם לה נבנה בהיתר בנייה כדין ממשה והוא פועל מזה כעשור. תכנית 237/03/2 הוגדרה זמנית וכוללת מנגנון מובנה לסיום תוקף.

תוכנית מפורטת זו נועדה לייצר מסגרת תכנונית ולאפשר המשך הפעלת ממשה לטיפול טכני בכלי שייט בתחום נמל אילת.

תכנית זו מחליפה וממשיכה את תכנית 237/03/2 ואף היא בעלת מעמד זמני שכן טרם נקבע מיקומו הסופי של הממשה, במקביל מקודמת תכנית כללית לתחום הנמל אשר בוחנת גם נושא זה.

תכנית זו מוגשת לטובת המשך הפעילות החיונית של הממשה ולמרות מעמדה הזמני כוללת את כל המרכיבים ההכרחיים לשמירה על איכות הסביבה והגנה מפני זיהום הים בהתאם למסמך נופי סביבתי שהוכן לצורך תוכנית 237/03/2 ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה והמלצותיו אשר מהוות חלק מהוראות תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ממשה, נמל אילת

602-0877977

מספר התכנית

12.781 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	193500
קואורדינאטה Y	382200

1.5.2 תיאור מקום

חלקו הדרומי של נמל אילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נמל אילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40014	מוסדר	חלק		4
40015	מוסדר	חלק		1, 3
40018	מוסדר	חלק		1-3
40043	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
301, 201, 101	237 / 03 / 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז הדרום

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005	3328	5414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ חופי מפרץ אילת. הוראות תכנית תמא/13/ חופי מפרץ אילת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/ חופי מפרץ אילת
24/10/2007	205	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/ 21/14. הוראות תכנית תממ/4/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/21
17/02/1983	1043	2893	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 101/02/2 למעט השינויים הכלולים בתכנית זו.	כפיפות	101/02/2
16/12/2010	1531	6173	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית 2/03/237	שינוי	2/03/237



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא דוננפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא דוננפלד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ניהול מי נגר וניקוז	21: 15 20/12/2020	גיא דוננפלד	20/12/2020	17		מנחה	ניהול מי נגר
לא	בינוי ופיתוח	13: 53 08/12/2020	גיא דוננפלד	07/12/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	15: 01 25/07/2021	גיא דוננפלד	07/12/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	74	03-5657098		guyd@israports.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	74	03-5657098		guyd@israports.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	בניהול חנ"י			חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	74	03-5657098		guyd@israports.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיא דוננפלד	114746	חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים ב	תל אביב- יפו	דרך בגין	74			guyd@israpo rts.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
כלי שייט	סירות, ספינות כמשמעותן בתקנות הספנות, וכלי שייט אחרים שאורכם מגיע עד 35 מ', ואשר ניתן לטפל בהם בממשה מהסוג המאופיין בתכנית זו.
ממשה	האתר אשר הוקם בהיתר לפי תכנית מפורטת מס' 237/03/2 ופועל על פיו לטיפול, תחזוקת, תקון וגריטת כלי שייט. הממשה כולל את כל המתקנים, התשתיות, המבנים והפעילויות המאושרים במסגרת תכנית 237/03/2, ותכנית זו.
מפעיל הממשה	הגורם עימו חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ מקיימת התקשרות חוזית להפעלת ותחזוקת הממשה. גורם זה יהיה מחוייב לעמוד בכל הוראות תכנית זו. לחברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ תהיה הסמכות לבחור את מפעיל הממשה ולהחליפו מעת לעת בהתאם לתנאי ההיקשרות עימו.
רספ"ן	רשות הספנות והנמלים במשרד התחבורה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להמשך הפעלת פיתוח ותחזוקת הממשה הקיים הפועל בתחום נמל אילת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת מסגרת להמשך פעילות הממשה בנמל אילת לטיפול, תחזוקה, וגריטה של כלי שייט.
- קביעת התכליות המותרות בכל תא שטח.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת קווי בנין והגובה המירבי לבניה.
- קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות סביבתיות עדכניות לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה.
- קביעת הוראות בדבר תקופת תוקף התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	301
מעגנה- תחום יבשתי	101
מעגנה - תחום ימי	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	מעגנה - תחום ימי	201
גבול מרחב תכנון	מעגנה- תחום יבשתי	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מעגנה- תחום יבשתי	101
להריסה	מעגנה- תחום יבשתי	101
קו חוף	מעגנה - תחום ימי	201
תחום חוף ים	מעגנה- תחום יבשתי	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,356.91	18.44
מעגנה תחום יבשתי	8,813.38	68.96
מעגנה תחום ימי	1,611.04	12.61
סה"כ	12,781.33	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,356.91	18.44
מעגנה - תחום ימי	1,611.04	12.60
מעגנה- תחום יבשתי	8,813.38	68.96
סה"כ	12,781.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מעגנה- תחום יבשתי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמת מתקנים למשיית כלי שיט ותיקונם ובכלל זה: מבני טיפולים, מבני אחסנה, מתקני תחזוקה, מתקנים לקיום הבטיחות, השמירה והאבטחה, מתקנים הקשורים לתחבורה יבשתית, מבני מלאכה לשימוש המספנה בלבד, משרדים, מסילות ברצף קרקעי עם הים, כננת או אמצעים להוצאת הספינות מהים, כל מבנה או מתקן הנדרש למטרות תפעול וטיפול הממשה ופיתוח שטח למטרות אלה בלבד.</p> <p>כמו כן יותרו שטחי תנועה וחניה, מבנים, מתקנים ומערכות תשתית הנדסית- על ותת קרקעית ובכלל זה, מתקני טיפול ושאיבה למי ניקוז וביוב, תחנות משנה להספקת חשמל, מערכות ומבני תקשורת ומתקני תדלוק.</p> <p>תותר הקמת כלל התשתיות המבנים והמתקנים הנדרשים לשם שמירה על איכות הסביבה כמפורט בתכנית זו.</p> <p>יותר עבודות גינון ופיתוח שטחים פתוחים.</p> <p>טיפול אספנה ניקוי, צביעה, שיפוץ הגוף והחלפת חלקים כולל גריטה של כלי שיט בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א. כללי- מפעיל הממשה יפעל למניעת זיהום ופגיעה באקוסיסטמות הימיות המצויות בסביבת האזור הימי של התכנית, וכן יפעל למניעת מפגעי איכות אוויר ורעש באתרי תיירות הגובלים בתכנית ואו הסמוכים אליה. אסורה הפגיעה בערכי טבע מוגנים, כל פעילות בנייה ימית ותקיים בתיאום עם רט"ג למניעת פגיעה בערכי טבע מוגנים.</p> <p>ב. טיפול בכלי שיט- יבוצע אך ורק כאשר הם נמצאים על משטח הטיפולים התחום בתעלות ניקוז.</p> <p>ג. חומרים מסוכנים - חומרים מסוכנים יאוחסנו בהתאם להמלצות המדריך ה- IMO לטיפול בחומרים מסוכנים באזורי נמל: Safe Transport of Dangerous Cargoes and Related Activities In Port Areas: IMO, 2007 בהתאם להמלצות אלו ולתקנות רישוי עסקים ישמרו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרים מסוכנים יאוחסנו במחסן יעודי או במשטח יעודי תוך הפרדה לפי קבוצות סיכון, כאמור במדריך. בסיסים וחומצות יאוחסנו בחדרים נפרדים. 2. פסולת מסוכנת וחומרים מסוכנים בהם נעשה שימוש, יאוחסנו במיכלים סגורים בלבד, בתנאים זהים לשאר החומרים המסוכנים בהפרדה לפי קבוצות סיכון כאמור במדריך. 3. לא יאוחסנו חומרים מסוכנים באזורים אחרים שאינם יעודיים. 4. משטחי האחסון יבנו מחומר עמיד בפני חלחול כימיקלים לקרקע וינוקזו למתקן קדם טיפול. 5. כל שטח אחסון יאפשר קליטת שפך בהיקף מלא של נפח החומרים המאוחסנים, באופן שימנע זיהום קרקע וזיהום ים ויאפשר טיפול בשפך. 6. מפעיל הממשה יצטייד באמצעים לטיפול בשפך ודליפת כימיקלים ו/או שריפה, והצבתם בסמוך לאזורי האחסון והשימוש בחומרים מסוכנים. 7. מיכל הסולר וחביות שמן המנוע יוצבו בתוך מאצרות בהתאם לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט), התשל"ז 1976. 8. אסור לאחסון חומרים מסוכנים שמנים, צבעים, ממיסים, מסירי צבע, חומרי ניקוי קורוזיביים, מדללים וכיו"ב - בכמות החורגת מצרכי הטיפול בכלי השיט המוספנים בממשה המתוכנן. מפעיל הממשה יוודא בביקורת חודשית כי לא נצבר מלאי גדול החורג מצרכים אלו,

4.1

מעגנה- תחום יבשתי

בשטח התכנית. זאת למעט דלקים ושמנים, מהם ניתן יהיה לאחסן כמות המספיקה לחודשים ספורים.

9. אסורה מכירת דלק לכלי שייט וואו כל תדלוק כלי שייט בתחום הממשה המתוכנן. הדלק שיאוחסן יהיה לצורך שימוש עצמי בלבד עבור הציוד המכני של הממשה.

10. מפעיל הממשה יעמוד בתנאי היתר הרעלים במידה ויידרש. לצורך כך ימנה מפעיל הממשה אחראי רעלים.

11. מפעיל הממשה יפנה פסולת מסוכנת מיכלי צבע, מדללים וממסים ריקים וכיו"ב לאתר מורשה לקליטת פסולת מסוכנת.

ב

איכות הסביבה

ד. כלל התשתיות יוקמו באופן שימנע מפגעים סביבתיים כגון: זיהום קרקע, זיהום מים, זיהום הסביבה החופית והסביבה הימית, מטרדי ריח, מטרדי זיהום אוויר, מטרדי רעש וכיו"ב. ה. משטחי תפעול ימוקמו גבוה מקו תעלת הניקוז המחוברת למערכת לאיסוף שפכים תעשייתיים לרבות תשטיפים ונגר עילי מזהם. המשטחים יהיו אטומים ועמידים בפני לחחול הנוזלים הצפויים להתנקז אליהם, יהיו מופרדים משאר שטחי העסק באופן שתימנע הגעתם של תשטיפים לסביבה וינוקזו למערכת לאיסוף שפכים תעשייתיים, תשטיפים ונגר עילי מזהם.

ו. ימוקם מיכל איסוף ייעודי אטום לחלחול ומכוסה, שישמש לאיסוף חומר ספיגה שהזדהם.

ז. מערכות איסוף שפכים יופרדו לזרמים של שפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים לרבות תשטיפים ונגר עילי מזהם, וזרם נגר עילי נקי.

ח. תוקם עמדה ייעודית לאחסון פסולת חומרים מסוכנים, לרבות: חומרי ספיגה ששמשו לטיפול בשפך, חומרי גלם מסוכנים מקולקלים או שפג תוקפם, ואריזות ריקות עם שאריות חומר מסוכן. ט. תוצב מאצרה או תוקם עמדה ייעודית לאיסוף מצברים משומשים, באופן שתימנע הגעת מזהמים לסביבה ובאופן שימנע זיהום קרקע.

י. תוצב מאצרה לאחסון מכלי איסוף שמן משומש ומסנני שמן משומשים.

יא. חל איסור על שימוש באסבסט לבניה.

יב. כלי אצירה אטומים לחלחול, ישמשו לאיסוף פסולת שמקורה בפעילות המימשה. המכלים יותאמו לסוג הפסולת וכמותה ובאופן שימנע מפגעים לסביבה לרבות מטרדי ריח, מזיקים ו/או פיזור פסולת ותשטיפים לסביבה.

יג. תוצב מאצרה בה יאוחסנו מכלים וכלי אצירה המכילים חומר מזהם. המאצרה תהיה אטומה לחלחול החומר המזהם המאוחסן בה. קיבולת המאצרה תהיה לפחות 110% מנפח המכל המאוחסן בה.

יד. הערכות לאירוע זיהום ים בשמן- ציוד ייעודי לטיפול בזיהום ים בשמנים ודלקים:

1. מפעיל המתקן יציב מכולת ציוד ייעודי לטיפול באירוע זיהום ים בשמן, בסמוך לחזית הים של הממשה המתוכנן. במכולה יאוחסנו סדר גודל של:

2. חוסם באורך כולל 100 מ', המספיק להקיף כלי שייט באורך עד 35 מטר. סוג החוסם ואפיונו יאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה טרם הצבתו.

3. חוסם (נקניק) מתכלה באורך 200 מ' המיועד לספיגת שמנים ודלקים במים.

4. כריות לספיגת שמנים ודלקים 300 יחידות.

5. סוג הציוד וכמות הציוד הנדרש יאושרו סופית ע"י המשרד להגנת הסביבה בטרם תחילת ההצטיידות ע"י מפעיל הממשה.

6. מפעיל הממשה יערוך ביקורות חודשיות על תקינות הציוד המאוחסן במכולה ושלמותו, וינקוט בצעדים המתחייבים להבאתו לכשירות מלאה במידת הצורך.

7. משטח בטון יוקם בסמוך למכולת הציוד לטיפול באירוע זיהום הים, שיאפשר פריסה מהירה

4.1	מעגנה- תחום יבשתי
	<p>ויעילה של הציוד. מפעיל הממשה ידאג כי משטח זה יהיה פנוי בכל עת ומוכן לפריסת הציוד. הערכות במהלך הרמת והשקת כלי שיט :</p> <p>8. מפעיל הממשה או ממונה מטעמו, יידע את מנהל נמל אילת והתחנה למניעת זיהום ים באילת, לפני ביצוע פעולת משיית/השקת כלי שיט בממשה המתוכנן. תחילת ביצוע כל פעולת משיית או השקת כלי שיט, תחויב בקבלת אישור משני גורמים אלו. מייד עם סיום הפעולה ימסרו מפעיל הממשה או ממונה מטעמו הודעה על כך לשני הגורמים.</p> <p>9. כלי שיט יעודי וצוות עובדים יבשתי יוצב בכוננות לטפל באירוע זיהום ים או תקלה, כדוגמת איבוד שליטה על כלי השיט הנמשה/מושק.</p> <p>10. הציוד הייעודי לטיפול באירוע זיהום ים יהיה מוכן לפריסה מיידית בכל עת.</p> <p>11. מפעיל הממשה ידאג להכשיר ולאמן את צוות הממשה המתוכנן להפעלת הציוד הייעודי, בתיאום עם התחנה למניעת זיהום ים אילת.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>ט"ו: צביעת כלי שיט :</p> <p>יאסר שימוש בצבעים המכילים TBT בממשה המתוכנן, בהתאם להנחיות רשות הספנות והנמלים בהודעה לימאים/משיטים מס' 014/2003. איסור זה יעוגן גם בתקנון התפעולי של הממשה המתוכנן ובמסמך הנהלים לבעלוקברניט כלי שיט.</p> <p>בשטח הממשה המתוכנן יוצבו שלטים במקומות בולטים ובהם כיתוב האוסר שימוש ב-TBT, מתריע על קנסות צפויים לעוברים על איסור זה, ומציג בתמציתיות את מהות הפגיעה האפשרית באקוסיסטמות היחודיות של מפרץ אילת, כתוצאה משימוש בצבעים המכילים TBT. הפעילות בממשה המתוכנן תחויב לעמוד בכל הוראותיהן של התקנות והחקיקה הרלבנטיות לצביעת כלי שיט וינקטו האמצעים למניעת פליטות חומרים אורגניים לסביבה.</p> <p>חברת נמלי ישראל תעדכן את התקנון התפעולי ומסמך הנהלים בהתאם לאישור עתידי של תקנות וחקיקה, העוסקות בצביעת כלי שיט, ככל שתתפרסמה.</p> <p>עבודות צביעה בהתזה /או עבודות שיוף, ערבוב צבעים, דילול ויבוש צבע, יתבצעו באמצעות מתקנים המצוידים באמצעים למניעת פליטת חלקיקים במקור, ותחת מבנה ארעי כ"שמלה " או "סוכה" ובאופן שתימנע הגעת מזהמים לסביבה.</p> <p>במידה ולא יעשה שימוש במתקנים המצוידים באמצעים למניעת פליטת חלקיקים במקור, יתבצעו העבודות הנ"ל רק בחלל עבודה סגור מכל צדדיו (מבנה, תא, מתקן) שיצויד באמצעים ובמתקנים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מערכת יניקה באמצעות שאיבה ואיסוף של האוויר מחלל העבודה. 2. מתקן טיפול בגז פליטה להפחתת פליטת חומר חלקיקי לרבות רסס ושאריות צבע. 3. פליטת האוויר מחלל העבודה לסביבה תעשה אך ורק דרך ארובה בהתאם למפורט להלן: <p>הארובה תהיה בגובה 10 מטר לפחות מעל לקרקע, תבלוט 3 מטר לפחות מעל קו גובה גג העסק ומעל גגות סמוכים ובלבד שגובה הארובה לא יעלה על פי שניים מגובה מבנה העסק. הגבהת הארובה מעבר לפי שניים מגובה מבנה העסק תתאפשר בסמכות וועדה מקומית ולאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>ט"ז- מניעת סילוק מזהמים לים :</p> <p>תיאסר כל השלכה של פסולת, שפכים, תשטיפים מזהמים, דלקים ושמינים וכימיקלים אל מי הים.</p> <p>מפעיל הממשה יודא בביקורות שוטפות, כי לא יבוצע סילוק מזהמים לאזור הימי הסמוך</p>

לממשה המתוכנן, וכן ידווח לתחנה למניעת זיהום הים אילת, ויטפל מיידית באירועי זיהום שיאתר ובתוצאותיהם.

י"ז-מניעת הפרעה מתאורה היקפית הפעילות בשטח התכנית תבוצע בשעות היום בלבד.

לא תותקן בשטח התכנית מערכת תאורה העשויה להאיר את אזור החוף הגובל בתכנית. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה להקים מערכת תאורה בשטח התכנית, במידה ותינתן הנחיה ביטחונית מתאימה ע"י משטרת ישראל או גורם בטחוני אחר.

י"ח- מניעת חדירת תשטיפים ושפכים לסביבה הימית אמצעים למניעת חלחול מזהמים לתת הקרקע ואיסוף תשטיפים: בשלב היתר הבניה יוצג הפתרון למניעת זרימה של תשטיפים דרך אזור המסילות לים ומניעת דליפות וזרימה לים מצנרת התשטיפים.

יוקמו תעלות ניקוז לאיסוף תשטיפים במבנים בהם נערך שימוש בחומרים העשויים לזהם את תת הקרקע והסביבה הימית: מחסן ציוד צבע וחומרים ובית מלאכה מכני.

תעלות הניקוז לאיסוף התשטיפים יחוברו בצנרת PVC שתונח מתחת לפני הקרקע, אל מתקן ייעודי לטיפול בתשטיפים ושפכים.

יאטמו רצפות מבנים ומשטחים בהם נעשה שימוש בחומרים העשויים לזהם את תת הקרקע. האיטום יבוצע באמצעות בטון אטום לחלחול בשטחים הבאים: משטחי עבודה וגריטה וכן כל השטח שמתחת למסילות הממשה, מחסן ציוד צבע וחומרים, שטח אחסון פתוח לדלקים ושמן, שטח מתקן הקדם-טיפול בתשטיפים ושפכים, שטח למתקני פסולת, בית מלאכה מכני. איטום באספלט יבוצע לשטחים הבאים: שטח אחסנה פתוח, ודרכי שירות. צנרת PVC תונח על גבי תעלת בטון אטומה שתתנקז לבור איסוף תשטיפים.

הפרדה ממערכת הניקוז שבאזור:

מערך הניקוזים של הממשה המתוכנן יהיה נפרד מכל מערכות הניקוז שבסביבתו הקרובה. לא יותר ממשק או חיבור ניקוזים שמקורם מחוץ לשטח תכנית הממשה.

טיפול בשפכים ותשטיפים:

במידה ויותקנו מערכות לניקוי כלי שייט בהתנת מים בלחץ אולטרה גבוה, או מערכות מסוג אחר, המשתמשות במים לניקוי כלי שייט, יותקן מתקן מיחזור מים במעגל סגור. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מפרט המתקן, ותכנון מפורט שלו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

תשטיפים ממי נגר ומים שלא ניתן למחזורם, יוזרמו אל מתקן קדם טיפול בתשטיפים, אשר יביא אותם לאיכות המאפשרת הזרמתם למערכת הביוב העירונית. מתקן הקדם טיפול יצויד במיכל ויסות בנפח המסוגל לקלוט ספיקת תשטיפים חזוייה שתיווצר כתוצאה מארוע גשם במשך 10 דקות.

תשטיפים שיווצרו מעבר לכמות זו ייחשבו כנגר נקי ויופנו לים.

קולחים ממתקן הקדם טיפול יאגרו במיכל בנפח מתאים לבדיקת איכות הקולחים ורק לאחר בדיקה ואישור הרשות המקומית יוזרמו למערכת הביוב העירונית.

במידה והקולחים לא יעמדו בדרישות יש לפנות אותם לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

מבנה המשרדים, שרותי עובדים ומלתחות יחוברו אל מוצא מתקן קדם הטיפול, לסילוק הביוב הסניטרי.

מפרטי מערכות הטיפול וקליטת התשטיפים והשפכים:

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מפרטים טכניים של מתקן לקדם טיפול בתשטיפים, המערכות לאיסוף תשטיפים/שפכים והניקוז, ע"י המשרד להגנת הסביבה או ע"י יחידה סביבתית שהוסמכה ע"י המשרד.



4.1

מעגנה- תחום יבשתי

תחזוקת מערכת איסוף וסילוק השפכים והתשטיפים :
 יקבעו מועדים לניקוי ובדיקה תקופתית של כל מערכת הניקוז בממשה המתוכנן. צנרת פגומה תתוקן או תוחלף ללא דיחוי.
 יקבעו מועדים לתחזוקה של מתקני מיחזור מים והקדם טיפול בתשטיפים ושפכים, התואמים להוראות היצרן באשר לתחזוקה הנדרשת למתקן. תקלה במתקן הקדם טיפול תחייב הפסקת כל פעילות בממשה באופן מיידי.
 יקבע נוהל לבדיקה יום יומית של מתקני מיחזור המים והקדם טיפול, אשר יעוגנו בתקנון התפעולי של הממשה המתוכנן.
 רישומי הבדיקות ועבודות התחזוקה הנזכרים, ישמרו בכל עת במשרדי הממשה המתוכנן ויהיו זמינים בכל עת לביקורת.



ה

איכות הסביבה

י"ט-הוראות לניהול וטיפול במי נטל ומי שיפוליים :
 מפעיל הממשה יוודא כי הטיפול במי נטל ושיפוליים יבוצע עפ"י החקיקה והתקנות הרלוונטיות. שיטת העבודה ואופן הפינוי של מי נטל ושיפוליים, יבוצעו בהתאם לנהלים המקובלים בנמלים בישראל.
 מפעיל הממשה יוודא כי מי שיפוליים ושפכים סניטרים של כלי שייט המטופלים בממשה המתוכנן, ירוקנו טרם אספנת כלי השייט.
 במידה ולא בוצע ריקון כלי השייט טרם האספנה, מי שיפולים ושפכים סניטריים של כלי שייט המגיע לאספנה, יקלטו באמצעות סניקה מכלי השייט או בריקון ממיכל קיבולם בכלי השייט, אל מתקן ייעודי לאיסוף וסילוקם שיוצב בממשה.
 מתקן איסוף מי השיפוליים ושפכים סניטריים מכלי שייט ופתחו, יוצבו במאצרה באופן שימנעו בכל עת נזילות וטפטופים אל הסביבה ואל הים.
 מי השיפוליים יופנו אל מתקן מיחזור מים, או יועברו למפעל לטיפול בפסולת רעילה, המורשה על פי כל דין בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (שמן משומש).
 תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מפרט טכני של המתקן לאיסוף מי שיפוליים ושפכים סניטריים מכלי שייט ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 רישום מסודר של פינוי מי נטל ושיפוליים ישמר בכל עת במשרדי הממשה ויוצג על פי דרישה לנציגי המשרד להגנת הסביבה.
 כ"ה-הוראות למניעת מפגעי רעש :
 מפעיל הממשה ינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת רעש בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
 מפעיל הממשה ינקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת רעש, כך שמפלסי הרעש באתרי תיירות סמוכים, שמקורם בממשה המתוכנן, לא יחרגו מקריטריון רעש של 56 dB(A). והמשרד לאיכות הסביבה יהיה מוסמך לקבוע, לעת אישור התוכנית האקוסטית, הנדרשת כתנאי להיתר, קריטריון רעש שונה מהקריטריון האמור.
 כ"א-הוראות לטיפול נופי חזותי :
 המבנים למשרדים, טיפולים ואחסנה יהיו יבילים ופריקים אך ברמת גימור גבוהה.
 הבינוי בשטח התכנית ישמור על קווי עיצוב שאינם בולטים בסביבתם.
 מתקן הקדם-טיפול ומתקנים נוספים ייבנו כך שלא יבלטו בסביבותיהם, ויוסותרו במידת האפשר באמצעות קירוי, סגירתם במכולות או אמצעים אחרים.
 כ"ב- איכות אוויר :
 כללי: רמות הפליטה המותרות מהפעילויות בשטח התכנית, לא יעברו את ערכי הייחוס המירביים



4.1	מעגנה- תחום יבשתי
	<p>בהתאם לתקני פליטה שיידרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה באותה העת ועמידה בתקני סביבה על פי ערכי ועדת אלמוג.</p> <p>ניקוי כלי שייט: ניקוי בטכנולוגיית לחץ מים אולטרה גבוה או טכנולוגיה אחרת הכוללת התזת מים, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה, ולקביעת פתרונות למיחזור מים ולמניעת גלישות תשטיפים לים ולתת הקרקע.</p> <p>צביעת כלי שייט: צביעת כלי שייט תבוצע במבנה סגור מכל חלקיו ואטום, או בתוך אוהל טיפולים נייד הסגור מכל עבריו. במבנה/אוהל הטיפולים תותקן מערכת יניקת אוויר ומסננים מתאימים לספיחת אדי מדללי צבע מהאוויר הנפלט. מערכת הסינון תהיה בעלת יעילות טיפול של לפחות 95% במניעת פליטת מזהמים לאוויר.</p> <p>מפרטי המערכת: לעת הוצאת היתרי בניה יתאם מפעיל הממשה עם המשרד להגנת הסביבה את מאפייני מערכת הסינון ושאיבת האוויר ומאפייני מבנה הטיפולים ו/או אוהל הטיפולים. יקבעו מועדים לתחזוקת מערכת האוורור והמסננים של מבנה הטיפולים ו/או אוהל הטיפולים, המיועד לניקוי חול וצביעה.</p> <p>תחזוקה: באחריות מפעיל הממשה לתחזק את מערכות הסינון בהתאם להוראות היצרן. במשטחי העבודה בממשה יבוצע ניקוי יומי בסיום כל יום עבודה, כך שלא יישארו אבק או חומרים שיכולים להיות מורחפים על ידי רוח.</p> <p>כ"ג- גריטה המותרת כשימוש ביעוד הקרקע הזה תעשה בעיקרו של דבר באמצעות להביור. כ"ד- למניעת זיהום אור עבודות תאורה מתוכננות יתואמו מול רט"ג.</p>
ו	<p>אדריכלות</p> <p>יינתן דגש על עיצוב אדריכלי נופי של המתקנים וסביבתם בשל היותם ניצפים מכביש 90 ומאתרי התיירות בסביבה. בשלב היתר הבניה יוצגו חלופות מיקום לשטחי האחסון ושטח איסוף הפסולת וכן אלמנטים להסתרת המתקן ומניעת חסימת הנוף מהטיילת. לא יותר אחסון בשטח שאינו מיועד לאחסון עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>אלמנט ההסתרה, תכנית הבינוי והפיתוח הנופי, סביבתי תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית</p>
ז	<p>אקוסטיקה</p> <p>בשטח ברוחב 5 מטר בין קו הבניין לבין גבול המגרש הגובל עם ריף הדולפינים, לאורך הקטעים בהם קיים קו בניין 5 מ' יתאפשר להקים חיץ אקוסטי.</p>
ח	<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>הנחיות לשיקום שטח הממשה לאחר סיום תקופת התכנית:</p> <p>א. בסוף תוקפה של התכנית ובמידה ויוחלט על פינוי הממשה, יוגש לוועדה המקומית תכנון מפורט להריסה, פירוק ופינוי הממשה מכל חפץ/מבנה ופסולת.</p> <p>ב. בהתאם לסעיף א' דלעיל, לאחר פינוי הממשה, יוגש למשרד להגנת הסביבה מסמך סביבתי ערוך בידי יועץ אשר יבחן את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחינת המצב הפיזי הכללי בים וביבשה תוך שימת דגש על החזרת המצב הפיזי סביבתי לקדמותו (קודם תחילתה של התכנית) 2. הימצאות מזהמים בקרקע. 3. הנחיות לשיקום שטח הממשה.
ט	<p>תנאי להפעלה</p> <p>הוראות לכלי שייט בממשה נמל אילת</p> <p>מפעיל הממשה יכין בהתייעצות עם חברת נמלי ישראל בע"מ, מסמך נהלים עבור בעלי כלי שייט</p>



4.1	מעגנה - תחום יבשתי
	<p>(להלן מסמך הנהלים), בעת האספנה בממשה המתוכנן, המיועד ליידוע בעלי כלי השייט באשר להוראות התקנון התפעולי והוראות התכנית החלות עליהם. מסמך הנהלים יכלול גם הוראות סביבתיות למניעת זיהום הסביבה, ויתואם עם התחנה למניעת זיהום ים - אילת.</p> <p>מפעיל הממשה יחתים כל בעל כלי שייט או קברניטו, המעוניין באספנה או גריטה בממשה, על מסמך הנהלים, וכן ישמור עותק חתום ע"י בעל כלי השייט או קברניטו במשרדי הממשה המתוכנן. לא תותר אספנת כלי השייט בממשה המתוכנן ללא מסמך הנהלים החתום.</p> <p>חברת נמלי ישראל תהיה ראשית לעדכן את מסמך הנהלים מעת לעת בהתאם לצורך, בתנאי שעדכוננו יתואם עם המשרד להגנת הסביבה ו/או התחנה למניעת זיהום ים-אילת. מסמך הנהלים יהיה תואם לכל התקינה והחקיקה הסביבתית הרלבנטית.</p> <p>התקנון התפעולי יכלול בין היתר נוהל עבודה מחייב למניעת זיהום ים וטיפול באירועים בהם קיים חשש לזיהום, או התגלה זיהום ים. נוהל עבודה זה יאושר ע"י התחנה למניעת זיהום ים אילת. מפעיל הממשה יחזיק בכל עת בכל הציוד הנדרש למניעת זיהום ים בהתאם לנוהל זה. תפעול הממשה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הספינות המותרות לטיפול בו זמנית יהיה עד 4 ספינות. 2. שיטת ההפעלה תהיה משיית כלי השייט מהים והורדתם חזרה לים ע"י כננת ע"ג מסילות, כולל אפשרות הזזת הספינות צפונה ודרומה מקו הפסים, כדי לאפשר עבודה על הספינות, תוך השארת הפסים פנויים להורדה והרמת ספינות אחרות 3. התניות לשימושים: א. ביצוע גריטה במספנה מותנה בהגשת מפרטים טכניים על פי דרישת המשרד להגנת הסביבה והצגת האמצעים למניעת מפגעים לסביבה (רעש, זיהום אוויר, שפכים ומניעת זיהום מי ים) ב. ניקוי הספינות יהיה בטכנולוגיית לחץ מים אולטרה גבוה. ובכל מקרה לא יתאפשר ניקוי בחול.
י	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>אין לנטוע או לשתול מיני צומח פולש בתחום התכנית. לעת תכנון גינון יתבצע תאום רט"ג לפי מסמך "צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" (ד"ר ז'אן-מארק דופור-דרור).</p>
יא	<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטח רצועה ברוחב 10 מ' לאורך כביש 90 יותר מעבר הולכי רגל כחלק מפיתוח טיילת מתוכננת ע"י עיריית אילת. בשטח זה לא תותר בניה כלשהי, לרבות חניה, למעט עבודות פיתוח הטיילת. זיקת ההנאה כאמור תרשם בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.2	מעגנה - תחום ימי
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמת מתקנים למשיית כלי שייט ובכלל זה: מסילות על קרקעית הים או אמצעי אחר למשיית כלי שייט, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. מתקנים הקשורים לעגינה וריתוק של כלי שייט, מתקנים הדרושים לבטיחות והכוונת כלי שייט, מתקנים הקשורים לשמירה ואבטחה, מתקנים למניעת זיהום מי ים. בשטח זה תותר כל עבודה המשרתת את הקמת אותם מתקנים ובכלל זה, חפירה ימית והצבת מתקנים ימיים ותת ימיים.</p> <p>ב. לא תותר כל פעילות אחרת בתחום זה, שאינה קשורה למשיית והשקת כלי שייט באופן בטיחותי, או לשמירת איכות הסביבה והגנה מפני זיהום הים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א. עבודות ימיות:</p>

4.2	<p>מעגנה - תחום ימי</p>
	<p>בטרם יחלו עבודות הקמת הממשה המתוכנן, יבוצע סקר וידאו תת ימי ע"י צולל מקצועי בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. על פי ממצאי הסקר יוחלט על פעולות ניקוי ו/או הכנה נדרשות. כל המתקנים התת ימיים הקיימים (דוגמת מסילות ההרמה) שיפורקו, יפונו מן הים. לפני כל הוצאת עצמים שעמדו בים, או הנחת עצמים בים, העלולים להיות כרוכים בפגיעה בערכי טבע בים, יש להודיע לביולוג המפרץ, כדי שאפשר יהיה לפנות את ערכי הטבע (למשל האלמוגים). בעת עבודות ההקמה ינקטו כל הצעדים הנדרשים למזעור הרחפת חומר מקרקעית הים ומניעת פגיעה באקוסיסטמות ימיות. העבודות יבוצעו בתיאום ופיקוח המשרד להגנת הסביבה. קבלן הביצוע יספק את כל הציוד למניעת זיהום ים וכוח האדם הדרוש להפעלתו, יבשתי וימי, מונה הדפסה 15 תכנון זמין מונה הדפסה 15 בהתאם לדרישות המפורטות, שתימסרנה ע"י המשרד להגנת הסביבה. כל כלי השיט הנדרש לעבודה, יעמוד בדרישות סביבתיות כפי שיימסרו ע"י המשרד להגנת הסביבה. בתום העבודות יבוצע סקר וידאו תת ימי לצורך קביעת ניקיון הקרקעית מכל פסולת ו/או גופים אחרים. בהתאם לצורך, יבוצעו עבודות העתקה של ערכי טבע ימיים בתיאום עם רט"ג, התחנה למניעת זיהום מי הים אילת, והמשרד להגנת הסביבה. כל פעולה העלולה לסכן ערכי טבע בתחום הסביבה הימית תתקיים בתיאום ולפי הנחיות רט"ג למניעת פגיעה בערכי טבע מוגנים. ב.מניעת גלישת כלי שיט לריף הדולפינים: למניעת גלישת כלי שיט לכיוון ריף הדולפינים יותקנו עמודים שינעצו בקרקעית הים לאורך הגדר הצפונית של ריף הדולפינים, מעומק מים של 2 מטר ועד לנקודה מקבילה לקצה מסילת ההרמה של עגלת כלי השיט. נעיצת עמודים בקרקעית הים, כאמור בסעיף הקודם, תבוצע בכפוף להוצאת היתרי בניה. מפעיל הממשה יודא כי העבודות מבוצעות עפ"י כל דין. העמודים המיועדים למניעת גלישת כלי שיט לגדר ריף הדולפינים יוצבו במרחקים של 8 מטר זה מזה, ובקו המים של כל עמוד יותקן פגוש גומי. ג.מערכות ניטור ובקרה - ניטור מי ים ואקוסיסטמות ימיות: תוכן תכנית מפורטת לניטור הסביבה המימית באזור התכנית תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ותכלול מיקום נקודות דיגום, פרמטרים לבדיקה ותדירות הדיגום. התכנית וביצועה יקבעו כתנאים ברשיון העסק. חברת נמלי ישראל תוכל לערוך שינויים בתכנית הניטור לסביבה המימית שבאזור התכנית, באישור המשרד להגנת הסביבה והתחנה למניעת זיהום ים אילת.</p>
4.3	<p>דרך מאושרת</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>דרך ארצית מס. 90 (קטע בתחומי התכנית) השימושים בהתאם להוראות תמ"א 3 על תיקוניה. כל השימושים המותרים ב"דרך" כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה. העברת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון ופיתוח נופי.</p> <p>א. עבודות עפר בסמיכות לדרך מס' 90 יבוצעו על פי תכנית מפורטת לביצוע בתאום חברת נתבי ישראל בע"מ.</p> <p>ב. לא תינתן גישה מדרך 90 לשטחים הגובלים בה אלא באמצעות התחברויות מוסדרות על פי תכנית בתוקף.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	20	1800	0	0	200	(1) 1600	8813	101	מעגנה-תחום יבשתי	מעגנה-תחום יבשתי
10 (5)	0 (4)	5 (3)	0 (2)	2											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה מתקנים פריקים לכיסוי השטח התפעולי יהיה עד 20 מ' מעפ"ש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לצרכי ממשה וטיפולים בכלי שיט.
- (2) צד צפון לכוון הנמל.
- (3) צד דרום לכוון ריף הדולפינים.
- (4) צד מזרח לכוון הים.
- (5) צד מערב לכוון הכביש.



תכנון זמין
ההדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח, שתואם עם המשרד להגנת הסביבה.
2. תנאי להיתר יהיה תאום עם המשרד להגנת הסביבה או יחידה סביבתית שהוסמכה לכך. התאום יכלול הצגת פתרונות סביבתיים בתחומים הבאים: הצגת פתרונות לאיסוף וטיפול בתשטיפים/ שפכים וניקוז, מתקני קדם לטיפול בתשטיפים, אמצעים למניעת זיהום אוויר, אמצעים למניעת זיהום ים, בניה או הנחת תשתית בים, אמצעים למניעת רעש, פתרונות למי שיפולים, איסוף וטיפול בשפכים סניטרים מהספינות.
3. עבודות בתחום הימי ותכנית ניטור ימית טעונה תיאום מול התחנה למניעת זיהום ים.
4. תנאי למתן היתרי בניה יהיה המצאת התחיבות, בתוספת בטחונות מתאימים, להריסה / פירוק וסילוק של המבנים והמתקנים, עפ"י ההיתר, כאשר יפוג תוקפו של ההיתר.
5. תנאי לביצוע עבודות בממשה יהיה תקינות חוסם הים במלואו.
6. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות לפתרון הביוב לשפכי הממשה.
7. מפעיל הממשה יתחייב לעמוד בהוראות התקנון התפעולי טרם מינויו על ידי חברת נמלי ישראל בע"מ.
8. תנאי התפעול הסביבתיים ייקבעו גם בתנאי רשיון העסק למספנה.
9. כתנאי להיתרי בניה יכין מפעיל הממשה תכנית אקוסטית להפחתת מפלסי רעש בציוד הממשה, כולל הציוד המשמש לגריטת כלי שיט, כך שלא תהיה חריגה ממפלסי הרעש לפי התקנות ומקריטריון הרעש עבור אתרי התיירות הסמוכים. התכנית האקוסטית תתואם ותאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. נהלים ואמצעים למניעת רעש שיקבעו בתכנית האקוסטית ישולבו בתקנון התפעולי שיכין מפעיל הממשה, לעת קבלת רשיון העסק.
10. כתנאי להיתר בנייה ותנאי לרישיון עסק, מפעיל הממשה יציג למשרד להגנת הסביבה: נתונים מפורטים של החומרים המסוכנים שיאוחסנו בשטח התכנית, הכמויות המירביות של חומרים אלו שיאוחסנו בתחום התכנית, ואת התנאים הסביבתיים לאחסון וטיפול בחומרים מסוכנים ולסילוק פסולת מסוכנת.

6.2**הוראות בזמן בניה**

עבודות יבשתיות - העבודות היבשתיות לפיתוח המתקנים שבתכנית יבוצעו בהתאם להוראות התקינה והחקיקה הרלבנטיות, ובכלל זה תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979, והתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב-1992 ובהתאם לתקנות שיהיו בתוקף.

חוסם צף ייפרס באופן קבוע לכל תקופת ביצוע העבודות לאורך גדר ריף הדולפינים ומסביב לקטע החוף שלאורכו מתבצעות עבודות הבנייה.

6.3**הוראות בדבר ביסוס**

עמידות מבנים בפני סיכונים ססמים לרבות עמידתם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.4**תשתיות**

1. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותחוברנה לרשת העירונית, הכל לשביעות רצון של הרשויות המוסמכות
2. ביוב תבוצע מערכת ביוב עם חיבור למערכת הביוב העירונית.
3. ניקוז תבוצע מערכת ניקוז עם חיבור למערכת העירונית.

6.4

תשתיות

4. פנוי אשפה מיקום ושיטת פינוי האשפה יהיה בתאום עם עיריית אילת וע"פ הנחיות מחלקת ש.פ.ע
5. חשמל הוראות בינוי ופיתוח
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על קרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט של המבנה:
- סוג קו החשמל:
- קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל קיצוני 3 מ' מרחק מציר הקו 3.5 מ'
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל קיצוני 5 מ' מרחק מציר הקו 6 מ'
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: מרחק מציר הקו 20 מ'
- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת קווים עיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לחניה ולאחסנה פתוחה וכן להקמת מבני שירותים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כ"כ מותר לחצות, ועפ"י העניין, לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תיקשורת, הכל בתיאום עם חח"י מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.
6. מים - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.6

בטחון ובטיחות

סימון מכשולים על ותת ימיים ובטיחות שייט- יש לסמן בצורה ברורה (תאורה ומחזירי הד מכ"מ) כל מכשול על ותת ימי, העלולים לסכן את בטיחות השייט ופעילויות הצלילה. כל המכשולים יהיו מסומנים וקלים לזיהוי בשעות היום והלילה.

6.7

סטיה ניכרת

כל שימוש שאינו לפי השימושים המותרים בתכנית ולפעילות הממשה יהווה סטייה ניכרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- א. תכנית זו, כולל זכויות הבניה והשימושים תהיה בתוקף לשנה מיום אישורה, הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך את תוקף התכנית לשנתיים נוספות בתנאי שהוגשה לוועדה תכנית מפורטת לממשה קבוע. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות (מעבר ל- 3 השנים) אם אושרה תכנית לממשה קבוע והוועדה שוכנעה כי התקופה זו דרושה להשלמת הקמת הממשה הקבוע ולהפעלתו. לאחר מועד זה יהיו התכנית, זכויות הבניה והשימושים מבוטלים.
- ב. הארכת תקופת אישור התכנית תיעשה בהתייעצות עם רספ"ן- משרד התחבורה, חברת נמלי ישראל ועיריית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15