

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

משרד הפנים - מנהל התכנון עריכת אילת

תכנית מתאר ארצית לחופים
מס' תמ"א 13 - חוף מפרץ אילת

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
תכנית מתאר ארצית מאושרת
 ע"י הממשלה לפי החלטתה מס' 3688
 מיום 25 ביוני 1965 (ת"ת 2003)
 והחתומה בידי מזכיר הממשלה ובידישר הפנים
 מזכיר הממשלה
 שר הפנים
 תאריך: P.P. 05

הוראות ותשריטי התכנית

סיון תשס"ג 2003

מס' 1000

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית, חלקית, לחופים ולמימי חופין, מס' ת/מ/א/13

חוף מפרץ אילת

הוראות התכנית

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר ארצית, חלקית, לחופים ולמימי חופין, מס' ת/מ/א/13 - חוף מפרץ אילת" (להלן - "התכנית" או "תכנית זו").

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:

2.1 דפי הוראות בכתב - 17 עמודים - (להלן: "הוראות התכנית").

2.2 תשריטי התכנית, הכוללים:

2.2.1 תשריט ייעודי קרקע בקנה מידה 1:10,000 (להלן: "התשריט");

2.2.2 תשריט מתחמי התכנון בקנה מידה 1:10,000 (להלן: "תשריט המתחמים")

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין התשריטים תגברנה הוראות התכנית על התשריטים.

במקרה של סתירה בין התשריט לבין תשריט המתחמים יגבר התשריט.

ההוראות והתשריטים המנויים בסעיף זה הינם מחייבים וייקראו כמקשה אחת.

3. תחולת התכנית וגבולותיה

3.1 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט.

3.2 התכנית חלה על רצועת חופי ים-סוף שבתחומי מדינת ישראל, מורדות הרי מסיב אילת ושטח ימי עד למרחק של 500 מטר מקו חוף ים סוף.

4. מטרות התכנית

מטרת תכנית זו לתכנן את רצועת החוף והמים של מפרץ אילת תוך מתן דגש לשימור תכונותיהם הטבעיות והייחודיות לטובת כלל הציבור בשילוב עם צורכיהם של תושבי ומבקרי העיר אילת, כל זאת על ידי:

- 4.1 קביעת ייעודי הקרקע ביבשה ובים, ומתן הנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות ומפורטות לתכנון, לפיתוח ולשימור החוף ומימי החופין, וזאת תוך התחשבות במשאבים הטבעיים הקיימים, בצרכי הפיתוח של העיר אילת ובהתפתחות התיירות באזור.
- 4.2 שמירה על ערכי הטבע בים ובחוף, כמשאב לאומי.
- 4.3 העדפת ייעודי הקרקע בעלי זיקה ישירה לים על-פני ייעודי קרקע שזיקתם לחוף ולמימי החופין איננה הכרחית.
- 4.4 הגדלת היקף הקרקע המיועדת לחופי הרחצה ולאזורי פנאי ונופש, תוך הבטחת נגישות מירבית של הציבור אל החוף ולאורכו.
- 4.5 ייעוד קרקע לתיירות בצורה מבוקרת ותוך התחשבות בכושר הנשיאה הפיסי והחברתי.
- 4.6 הקצאה יעילה של קרקע לפעילויות הנמליות לסוגיהן, תוך קביעת הוראות לצמצום מפגעים סביבתיים, הצמדת תשתיות, ושמירה ואבטחת שטחי נמל כנכס אסטרטגי למדינת ישראל.
- 4.7 מתן הנחיות נופיות וחזותיות לתחומי הבינוי העירוני הכלולים בתחום התכנית, בין השאר בכל הנוגע לפתיחת מבטים וצירים לכיוון הים.
- 4.8 מניעת או צמצום מפגעים סביבתיים, לרבות מתן הנחיות לגבי אי פגיעה בערכי טבע ביבשה ובים.

5. הגדרות

בתכנית זו יהיה לכל ביטוי מהביטויים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים:

"אטרקציות תיירותיות" – אתר או מיקבץ של אתרים בעלי עניין תיירותי מיוחד המהווים מקור משיכה לתיירים או נופשים. אתר ביקור יכול להיות:

טבעי - כגון: מפרץ ים, שוניית אלמוגים, מקווה מים, תצפית נוף, ריכוז בעלי חיים, צמחיה, פארק ושמורת טבע.

תרבותי - כגון: אתר היסטורי, לאומי, פסטיבל ואירוע תרבותי.

מסחרי - כגון: חנויות מיוחדות (נושאות), ספורט, בידור, פארק נושאי, גן שעשועים.

"אכסון מלונאי מיוחד" – בתי מלון לרבות כפרי נופש, הפועלים על בסיס TIMESHARING או על בסיס LEASEBACK.

"מלון על בסיס TIMESHARING" – מקום המנוהל על ידי חברת ניהול בשיטה המאפשרת למספר רב של נופשים זכות שימוש בכל אחת מיחידות האירוח של המלון, לתקופת זמן מוגבלת במהלך השנה, כאשר זכות שימוש זו ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין.

"מלון על בסיס LEASEBACK" – מקום שכל חדריו, או חלקם, אינם בבעלות אחת ומוחכרים בחזרה במסגרת הסכם, לחברת הניהול של המלון, לתקופת זמן ארוכה וקבועה. חברת הניהול משכירה את יחידות האירוח המוחכרות לה במשך תקופת החכירה, ובעלי יחידות האירוח זכאים להשתמש ביחידות רק ביתרת הזמן – עד חודשיים בשנה.

לעניין סעיף זה: בעלות – לרבות חכירה לדורות.

"בית מלון" – מקום הכולל שבע יחידות אירוח או יותר, שבו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותים אגב לינה, למטרת אירוח.

"החוק" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

"זיכיון" – זיכיון מכוח חוק זיכיון צינור הנפט, תשכ"ח – 1968.

"ייבוש ים" – הפיכת שטח ימי ליבשתי לרבות הקמת קירות או שינוי בקו החוף בדרך כלשהי.

"כפר נופש" – בית מלון הפרוש על פני מספר מבנים נפרדים בצפיפות בינוי נמוכה והמשלב מגוון פעילויות נופש וספורט.

"מתחם לתכנון" – שטח לתכנון כיחידה כוללת, כמותחם בתשריט המתחמים, בקו אדום.

"נמל מיוחד" – נמל המשרת את היל הים בצבא הגנה לישראל.

"צנרת" – צינורות להולכת מים הדרושים למתקני התפלת מי ים וצינורות לתמלחות.

"קו החוף" – קו פני המים העליון בעת גאות הים.

"תכנית מקומית" – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת המקיימת את הוראות סעיף 145(ז) לחוק.

"תקנות" – תקנות שהותקנו מכוחו של החוק.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק או בתקנות, בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

6. התאמת תכניות והיתרים לתכנית זו

- 6.1 היתר לבניה או לשימוש בתחום תכנית זו, יינתן רק מכוחה של תכנית מקומית התואמת את הוראות תכנית זו.
- 6.2 מוסדות התכנון המפקידים ומאשרים תכניות מקומיות בתחום תכנית זו יבטיחו כי התכנית המקומית מממשת את מטרותיה והוראותיה של תכנית זו. אין להפקיד או לאשר תכנית בתחום תכנית זו, הנוגדת את מגמות התכנון, או את הוראותיה של תכנית זו.
- 6.3 תכנית מקומית הנערכת בשטח המוכרז כנמל לפי פקודת הנמלים, תש"א - 1971, תופקד רק לאחר התייעצות עם נציג משרד התחבורה בועדה המחוזית ועם רשות הנמלים והרכבות.

פרק ב' - הוראות סביבתיות**7. תסקיר השפעה על הסביבה**

7.1 לא יחליט מוסד תכנון בתחום תכנית זו על הפקדת תכנית, המייעדת קרקע לתכלית מהתכליות המנויות להלן, אלא אם הוכן וצורף תסקיר השפעה על הסביבה:

- (1) נמל, מעגנה;
- (2) הרחבת מקווה מים קיים;
- (3) בניין בים, ייבוש בים;
- (4) בניין באחד מאזורי החוף לסוגיו לפי תכנית זו, וכן בתחום של 100 מ' מקו החוף.

7.2 מוסד תכנון הרשאי לאשר את התכנית, רשאי לפטור מחובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה על-פי סעיף 7.1, למעט סעיף קטן (1), לאחר קבלת חוות דעת נציג השר לאיכות הסביבה במוסד התכנון, בתוך מועד שיקבע מוסד התכנון ולאחר שמוסד התכנון שוכנע כי אין במתן פטור כאמור כדי לפגוע בהשגת מטרות התכנית.

8. מניעת מפגעים

- 8.1 לא תאושר תכנית מקומית בתחומי התכנית, אלא לאחר שהובטחו התנאים למניעת הפגיעה בערכי טבע ומניעת זיהום הסביבה ביבשה ובים, ובכלל זה מניעת הזרמת ביוב ונגר עילי לים, הכל בהתאם לדרישות מוסד התכנון.
- 8.2 לא תותר בנייה בתחום 100 מ' מקו החוף, למעט:
- (א) שטח נמל, נמל מיוחד ואזור מלונאות קיים.
 - (ב) מתקנים ומבנים המותרים לפי סעיף 16 ולפי סעיף 30.3

(ג) מתקנים ומבנים המותרים על פי תכניות שאושרו ערב תחילתה של תכנית זו, ואולם כל בניה כאמור, בתחום ה-100 מטר מהים, תתוכנן ותבוצע באופן שתמנע חסימת לים ותבטיח מבטים פתוחים אליו.

8.3 לא תותר בניה בים למעט באזורים המיועדים לכך. תותר הקמת מזחים או גשרים לשימוש המתרחצים, מקו החוף לתוך הים, לשם עקיפת שוניות האלמוגים, תצפית וכו'. הועדה המקומית, בבואה לאשר את המזחים והגשרים, תוודא שהם, לרבות חומרי הבניה מהם הם עשויים, יתאימו לסביבה בה הם מוצעים וימנעו פגיעה בסביבה הימית. המזחים והגשרים יהיו על עמודים ויהיו ניתנים לפרוק ויבטיחו תנועת מים חופשית. הקמתם תהיה טעונה הסכמת הועדה למימי חופין.

8.4 תותר הנחת תשתיות בים ובתנאי שיהיו מעוגנות לקרקע הים. הנחת התשתיות תהיה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, משרד התחבורה ורשות הטבע והגנים וטעונה אישור הועדה למימי חופין.

8.5 חל איסור על איחסון פתוח בחוף הרחצה. לא יבוצעו עבודות עפר בתחום זה.

9. הוראות לעניין ייבוש הים

9.1 ייבוש ים יותר רק בהתאם לתכנית מקומית, בתחום המסומן בתכנית זו כמיועד לייבוש למטרת נמל ובהתאם לפרק ו' לחוק בשטח נמל מיוחד.

9.2 בתכנית מקומית לייבוש הים ולמבנים ימיים, יכללו הוראות בדבר:

9.2.1 אמצעים להבטחת אופי החוף וקרקעית הים בהתייחס לגלים, מפלסי הים, זרמים וזיהום הים בעת ייבוש הים.

9.2.2 סוגי הבניינים המתוכננים לאורך קטע החוף, מטרותם ומיקומם.

9.2.3 שיטת הבינוי תבטיח מיזעור הפגיעה בסביבה הימית, וינקטו אמצעים למנוע ריחוף סדימנטים בים.

9.2.4 אמצעים להגנת החוף במידה וצפויים נזקים כתוצאה מחקמת המבנים הימיים, וקביעת האחראיות לביצועם.

9.2.5 שלבי הביצוע והחקמה של הבניינים הימיים.

9.2.6 פיקוח ומעקב אחר ההשפעות הסביבתיות של הבניינים הימיים.

13. מתחם תיירות פרברי

- 13.1 מתחם המיועד להקמת בתי מלון; מגורים; בנייני ציבור; מתקני נופש, תיירות וספורט; מסחר הקשור לתיירות ונופש; שטחים ציבוריים פתוחים; חנייה.
- 13.2 תכנית מקומית תייעד את מירב שטח הקרקע ומירב השטח הכולל המותר לבנייה (לפחות 51%) ליעודי קרקע תיירותיים (בתי מלון; אכסון מלונאי מיוחד; אטרקציות תיירותיות; ספורט; שירותי תיירות נלווים).
- 13.3 התכנית המקומית שתוכן למתחם תיירות פרברי תקבע כי בשורת המבנים הראשונה הפונה לים, תיאסר בניית בנייני אכסון מלונאי מיוחד ומגורים, אך תותר בה הקמתם של בתי מלון ויעודי קרקע תיירותיים אחרים. מעבר לרצועה זו, תותר בניית אכסון מלונאי מיוחד, מגורים ובנייני ציבור.
- 13.4 בתי המלון יהיו בסדרי גודל בינוניים עד 350 חדר לבית מלון.
- 13.5 גובה הבניינים החל משורת הבניינים השניה לא יעלה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין. בשורת הבניינים הראשונה לא יעלה גובה הבניה המותר על שלוש קומות, מעל הכניסה הקובעת לבניין.
- 13.6 תכנית המתחם תבטיח שמירת מבטים וצירי גישה ככל האפשר, אל חוף הים ואל גופי המים.

14. מתחם תיירות כפרי

- 14.1 אזור המיועד לבניית בתי מלון לסוגיהם לרבות איכסון מלונאי מיוחד, ובלבד שהאכסון המלונאי המיוחד לא יעלה על 50% מזכויות הבנייה של כלל אמצעי האיכסון ובתנאי שאופי הבינוי שלהם יהיה תואם את עיצובו הכפרי של המתחם.
- 14.2 במתחמים כפריים גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין.
- 14.3 צפיפות הבנייה לא תעלה על 12 חדרים לדונם ברוטו.
- 14.4 הפיתוח הפיסי של המתחם המצרני לשמורת טבע יתואם עם רשות הטבע והגנים.

15. שרותי מסחר ותיירות

אזור המיועד לשירותי תיירות הכוללים פעילויות ספורט ונופש, תרבות ובידור, מסחר הקשור לתיירות ונופש וחניה לשירות המתרחצים בחוף. באזור זה תיאסר בניה למגורים ולמלונאות, ולא יותרו שימושים העלולים לפגוע בפעילות התיירותית.

16. אזור חוף רחצה

16.1 אזור המיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים, ולמתקנים לפעילויות הנלוות שהם מבנים ומתקנים לשרותי חוף, שירותי רפואה ותברואה, מגרשים ומתקנים למישחקים ולספורט, גינון להצללה ולנוי, מיתקנים לפיקניק, קיוסקים, טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים, וכיוצא באלה.

16.2 המתקנים והמבנים לפעילויות בחוף, ירוכזו ככל האפשר בחלק המרוחק מקו הנמים, ותובטח גישה חופשית של ציבור הולכי הרגל לאורך חופי הרחצה.

16.3 לא תותר הקמת מגרש תנייה בחוף הרחצה.

16.4 אזור חוף רחצה יהיה ברוחב של לפחות 100 מ' מקו החוף. ואולם באזורים בהם קיים בתחום ה-100 מטר האמורים בינוי כדון ערב אישורה של תכנית זו, או שהתנאים הפיסיים אינם מאפשרים שמירת רוחב רצועה של 100 מטר מקו החוף, תוקטן רצועת החוף בהתאם למצב הקיים או לתנאים הפיסיים וכל זאת באישור הועדה המחוזית, ובלבד שהבינוי באזור זה יבוצע בהתאם לקבוע בסעיף 8.2.

16.5 על אף האמור לעיל, בתחום חוף אלמוג ניתן יהא להתיר בתכנית מקומית את הקמתה של תחנה למניעת זיהום מי הים, בתחום מגרש שלא יעלה על 2.5 דונם ובלבד שבתחנה האמורה ימוקמו המבנים שצריכים להיות בקרבת הים בלבד, ושעיצובה של התחנה יותאם למיקומה בחוף.

17. מעגנה עירונית

17.1 אזור המיועד לעגינת כלי שיט המשמשים להובלת נוסעים ותיירות, למטרות ספורט ימי, נופש, או לדייג.

17.2 במעגנה העירונית יובטחו המתקנים הדרושים לתפעול, אחזקה ומתן שירותים לכלי השיט. במעגנה העירונית המוצעת בתחום מתחם 2' א' ובה בלבד, תותר הקמת ממשח. תובטח גישה חופשית למעבר הציבור על קו החוף ולאורכו, בכפוף למגבלות תפעול.

17.3 תותר הקמת מסעדות ובתי קפה, בידור, אטרקציות תיירותיות, ומסחר בזיקה לתיירות ונופש.

17.4 בשטח מימי החופין, הכלול במתחם מספר 2 לפי תשריט המתחמים, ניתן יהיה לייעד קרקע למטרות מתקנים ימיים הנחוצים לצורכי עגינת כלי השיט, תפעול ואחזקתם בכפוף להוראות תכנית מקומית שנערכה בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל ולשאר הוראות תכנית זו.

17.5 עד להעברתו של הנמל המיוחד למיקומו החדש כמוצע בתכנית זו תותר כל פעילות וכל בניה הדרושים להפעלת נמל חיל הים בהתאם לפרק ו' לחוק.

18. אזור מוסדות ציבור

18.1 אזור המיועד למוסד להשכלה גבוהה, למחקר העוסק במחקר ימי בלבד. באזור זה יוקמו רק מבנים אשר נדרש להקים ליד הים לצורכי המחקר הימי.

18.2 באזור זה ניתן לייעד קרקע למוסד ציבור כאמור, בתכניות מקומיות ובכפוף לתנאים הבאים:

א. על אף האמור בסעיף 8.2 לעיל, באזור זה תותר הקמת מבנים במרחק העולה על 50 מ' מקו החוף.

ב. תותר הקמת מבנים עד לגובה של שתי קומות שלא תעלנה על 8 מטר מהכניסה הקובעת לבניין, תוך שמירת מבטים פתוחים לים.

19. שטח ציבורי פתוח

19.1 לא תותר כל בניה בשטח ציבורי פתוח למעט לצורכי גינון; טיילת; מצללות; מתקני שעשועים ומשחק; שטח ספורט פתוח; ושבילים להולכי רגל.

19.2 כל אזור המיועד כשטח ציבורי פתוח יפותח בהתאם לתכנית פיתוח כללית לאזור בכללותו, באישור הוועדה המקומית, אשר תבטיח את תפקודם של השטחים הציבוריים הפתוחים כציר גישה ומעבר חופשי אל הים, ושמירת מבטים דרכם אל קו המים.

20. אזור לייבוש הים לצורך נמל ונמל מיוחד

20.1 אזור מימי חופין המיועד להקמת שוברי גלים; מזחים; רציפים; ומתקנים ימיים, לצורכי עגינת כלי שיט.

20.2 לא יותר ייבוש ים מחוץ לשטח המסומן כאזור לייבוש הים לצורך נמל ונמל מיוחד. ההיקף המדויק של ייבוש הים לצורך הקמת המבנים והמתקנים האמורים בסעיף קטן 20.1 ייקבע בתכניות מקומיות, ובכפוף למסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה או בהתאם לפרק ו' לחוק. לאחר הייבוש ישמש השטח לנמל ונמל מיוחד ויחולו עליו הוראות סעיף 21 להלן.

21. נמל ונמל מיוחד

21.1 אזור המיועד להקמתם ותפעולם של רציפים, בניינים ומתקנים ככל הנדרש לעגינת כלי שיט, לרבות אניות נוסעים; תותר הקמת מתקנים לפריקה וטעינה; מתקני שינוע והעברת מטען; שטחי אחסון כללי ומבנים לאחסון; מסופי מכולות; משרדים, שירותים ומבני מלאכה ותחזוקה, ככל הנדרש להפעלת הנמל.

21.2 בסיס חיל הים יועתק לאזור המסומן בתשריט כאזור נמל מיוחד, בהתאם לפרק ו' לחוק, גבולותיו המדויקים של הנמל המיוחד יקבעו לאחר ביצוע תאום מוקדם בין משרד הביטחון, רשות הנמלים והרכבות וגורמים נוספים הנוגעים לעניין ביניהם: משרד הפנים, משרד ראש הממשלה, המשרד לאיכות הסביבה, עיריית אילת וארגון הגג של הגופים הירוקים.

21.3 בנמל המיוחד תותר כל בניה וכל פעילות הדרושה לשם הפעלת נמל, לרבות לשם הפעלת בסיס חיל הים, בהתאם להוראות פרק ו' לחוק והוראות תכנית זו.

21.4 הקמת הנמל המיוחד והשימוש בו ייעשו באישור הוועדה למתקנים בטחוניים לפי פרק ו' לחוק, ובהתאם לתנאים שתקבע, ובכפוף להוראות סעיפים 7 ו-9 לעיל.

22. שימושים נמליים – עתודה לשטח עירוני/תיירותי

- 22.1 אזור המיועד מתוקף תכניות מאושרות לנמל, לתעשייה נמלית ולשימושים נמליים.
- 22.2 ניתן יהיה בתכנית מקומית, לאחר ביצוע תאום מוקדם עם רשות הנמלים והרכבות, לשנות את ייעודו של שטח זה או חלקים ממנו, לייעודים של בינוי עירוני ושימושי תיירות בלבד, בכפוף לסעיף 43 להלן.

23. מתקנים הנדסיים – עתודה לשטח עירוני/תיירותי

- 23.1 אזור המיועד בתכנית מאושרת למתקנים הנדסיים.
- 23.2 בשטח זה תותר החזקת המתקנים הקיימים ותתאפשר הקמת מתקנים חדשים על פי תכנית מקומית ובהתאם להוראות הזיכיון.
- 23.3 ניתן יהיה בתכנית מקומית לשנות ייעודו של שטח זה או חלקים ממנו, לייעוד של בינוי עירוני ושימושי תיירות בלבד, בכפוף לסעיף 43 להלן.

24. מתקנים הנדסיים – עתודה לחוף רחצה

- 24.1 אזור חופי המיועד מתוקף תכניות מאושרות למתקנים הנדסיים. באזור זה תותר הפעלת המתקנים הקיימים בלבד בהתאם להוראות התכנית המאושרת והזיכיון.
- 24.2 ניתן יהיה בתכנית מקומית לשנות את ייעודו של אזור זה או חלקים ממנו, לתכליות של חוף רחצה בלבד על פי משמעותו בתכנית זו.

25. מתקנים הנדסיים – עתודה לשמורת חוף

- 25.1 אזור חופי המיועד מתוקף תכניות מאושרות למתקנים הנדסיים. בשטח זה תותר הפעלת המתקנים הקיימים בלבד, ובהתאם להוראות התכנית המאושרת והזיכיון.
- 25.2 לא ישונה ייעודו של אזור זה או חלקים ממנו, אלא בתכנית מקומית, לתכליות של שמורת חוף בלבד, על פי משמעותה בתכנית זו.

26. פרוזדור תשתיות

- 26.1 רצועת קרקע ורצועת ים המיועדות לאחד או יותר מאלה: לתעלה, מנחרה, או לצינור מי ים, מיתקן לייצור כוח חשמלי, או להזרמת מים לים המלח.
- 26.2 הסימון של פרוזדור התשתיות בתכנית זו הינו סכמטי בלבד ואינו מחייב מבחינת מיקומו ורוחבו המדויק. בתכנית מקומית שתתקבל עליה הסכמתה של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה או של ועדת משנה שהיא מינתה לכך, יקבע התוואי המדויק של מוביל מי

ים, רוחבו, רצועות הדרכים ומתקני התשתית לאורך המוביל וההוראות והמגבלות הקשורות בו ובלבד שיהיה בתחום מתחם 1א, לפי תשריט המתחמים.

27. אזור נוף פתוח

- 27.1 שטח בעל ערכי טבע ונוף ייחודיים ובעל חשיבות לצורכי נופש ופנאי.
- 27.2 באזור זה ניתן יהיה בתכנית מקומית לייעד קרקע להקמת חניוני יום ואתרי פקניק; נטיעות וגינון; מצפורים; שבילי טיול, לרבות טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים; מתקני תברואה; וחנייה לשימוש המטיילים.
- 27.3 באזור נוף פתוח תותר העברת תשתיות מקומיות, תוך התחשבות בערכי השטח ובנוף.

28. שמורת טבע

שטח הכלול בתכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים ושמורות טבע (תמ"א/ 8) ויחולו עליו הוראות תמ"א/ 8.

29. שטח פתוח מיוחד

אזור פתוח שיחולו עליו ההוראות החלות על "אזור נוף פתוח" ובנוסף תותר בו העברת מיתקני תשתית.

30. שמורת חוף

- 30.1 רצועת חוף בה נמצאים ערכי טבע ייחודיים – המיועדת להיות עתודה לפיתוח חוף רחצה, או שמורת טבע, או גן לאומי, או שטח ציבורי פתוח.
- 30.2 לא תותר הקמת מגרשי חניה בתחום חוף רחצה בשמורת חוף. מגרשי החניה לשירות המבקרים בחוף ימוקמו בתחום השטחים המיועדים לשירותי תיירות ומסחר.
- 30.3 בשמורת חוף תותר שהיית מתרחצים במגבלות אשר ייקבעו על ידי הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, על מנת לשמור על ערכי הטבע (בעלי חיים ימיים, אלמוגים) בקו החוף או בסמיכות לו. לא תותר הקמת מבנים למעט אלו הדרושים ישירות לשירות מבקרים בשמורת החוף (שירותי תברואה, הצללה והצללה בלבד) ובלבד שהמבנים ישמרו על מרחק של לא פחות מ- 30 מ' מקו המים.

31. מקווה מים

אזור מים בתחום היבשתי עם קשר לים (לגונות). מקווה המים ישמש בהתאם לתכנית מקומית לפנאי ונופש ותיירות, ספורט ימי, מעגנה, הסעדה ובילוי.

32. שייט ועגינה

- 32.1 אזור ימי המיועד לנתיבי שייט, לעגינה בים, לפריקה וטעינה, ולכל הקשור בפעילות ימית בסמיכות לנמלים.
- 32.2 נתיבי מעבר לכלי שייט יהיו בהתאם לקביעת משרד התחבורה. נתיבי המעבר ליד הנמל המיוחד יתואמו גם עם חיל הים.

33. רחצה ספורט ושייט

- 33.1 אזור ימי המיועד לרחצה, ספורט ימי ושייט, תחת מגבלות בטיחות לספורט ימי ושייט ומניעת הפרעה לתנועת אניות.
- 33.2 נתיבי מעבר לכלי שייט, ייקבעו על ידי משרד התחבורה. נתיבי המעבר ליד הנמל המיוחד יתואמו עם משרד התחבורה ועם חיל הים.
- 33.3 באזור זה ניתן יהא ליעד בתכנית מקומית שטח להצבת שוניות מלאכותיות בכפוף לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה ולמצאו.

34. שמורת טבע ימית

- 34.1 אזור זה הינו שמורת טבע ימית בו נמצאים ערכי טבע יחודיים.
- 34.2 באזור זה תותר הקמת גשרי ים ומצופים בהתאם להנחיות הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.
- 34.3 באזור זה תיאסר בניית גדרות בתחום מי הים או החוף הנושק להם.

35. שייט ועגינה – עתודה לרחצה, ספורט ושייט

- 35.1 אזור ימי אשר יחולו עליו הוראות החלות על השטח המיועד לשייט ועגינה.
- 35.2 ניתן יהיה בתכנית מקומית, בתאום עם משרד התחבורה, לשנות את ייעודו של אזור זה או חלקים ממנו, לייעודי רחצה, ספורט ושייט בלבד, כמשמעם בתכנית זו.

36. שייט ועגינה – עתודה לשמורת טבע ימית

- 36.1 אזור ימי אשר יחולו עליו הוראות החלות על השטח המיועד לשייט ועגינה.
- 36.2 ניתן יהיה בתכנית מקומית לשנות ייעודו של שטח זה או חלקים ממנו, בתאום עם משרד התחבורה, לייעוד של שמורת טבע ימית בלבד, כמשמעה בתכנית זו.

37. נקודת מוצא לים

אזור למתקן הנדסי לשאיבת מים מן הים לצרכים שונים, טיפול במים והעברתם, לרבות פליטות תמלחות לים ואולם בנקודת המוצא לים המצויה דרומית למתחם 2 (בחוף הדקל), תותר שאיבת מים בלבד. שטח המתקן, מיקומו המדויק ופירוט התכליות המותרות בו ייקבעו בתכנית מקומית.

38. מסוף גבול

אתר המיועד להקמת מבנים ומתקנים לצורך מתן שירותים למעבר של כלי רכב, סחורות ואנשים בדרך החוצה גבול בין-לאומי. גבולות האתר ופירוט התכליות והוראות הבניה ייקבעו בתכנית מקומית.

39. אטרקציה מדברית

39.1 שני אזורים המיועדים לפארק מדברי, במתחם נחל שלמה:

- א. סביבת המחצבה הנטושה - דרומית למיכלי הנפט של חברת קו צינור אילת אשקלון. הבינוי הנדרש לפארק יוקם בעיקר בשטח המופר בחלקו המערבי של האזור.
- ב. אזור חוות היען.

39.2 אופי הפארק והבינוי יותאמו לסביבה המדברית.

- 39.3 בסביבת המחצבה היקף הבנייה לא יעלה על 10,000 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות) ויקובץ במספר מוקדים. בחוות היען היקף הבנייה לא יעלה על 6000 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות).

39.4 גובה הבנינים לא יעלה על 2 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין.

40. דרכים

בשטחים המיועדים לדרכים יותרו השימושים הקבועים בסעיף 1 לחוק, בהתאם לתכנית מקומית.
דרך ראשית המיועדת לביטול - דרך זו תהפוך לדרך מקומית.
בסעיף זה - "דרך ראשית", ו"דרך מקומית" - כמשמעותם בתכנית המתאר הארצית לדרכים (תמ"א/3), ויחולו עליהם הוראות תמ"א/3.

41. מסילת ברזל

כמשמעותה בסעיף 1 לחוק, ובתכנית המתאר הארצית למסילות ברזל (תמ"א/23), ויחולו עליה הוראות תמ"א/23.

פרק ד' - הוראות מיוחדות

42. שימושים נלווים - תשתיות וצנרת

42.1 באזורים השונים, למעט בחוף הים, יותרו הקמתם והצבתם של מבנים ומתקנים נלווים הבאים לשרת את השימושים המותרים באותו אזור, לרבות תשתיות על ותת קרקעיות, ובכלל זה צנרת.

42.2 על אף הקבוע בתכנית זו בכלל ובסעיפים 8, 16 ו-30 בפרט, ניתן יהא להתיר, בתכנית מקומית באישורה של הועדה המחוזית, הצבת צנרת הדרושה למתקני התפלת מי ים וצנרת לתמלחות בתחום חוף רחצה ושמורת חוף, וכן בתחום ה-100 מטרים מקו החוף, ובלבד שהתכנית תכלול את ההגבלות הבאות:

- א. הצנרת תהיה תת-קרקעית.
- ב. הצנרת לא תמנע מעבר לאדם ולכלי רכב לכל אורכה ורוחבה ולא תפריע לפעילות הנופשים בחוף.
- ג. העברת הצנרת תהיה בתוואי הקצר ביותר האפשרי, באופן שימנע את הפגיעה בטבע, בנוף ובסביבה, תוך מתן עדיפות להצמדה לתשתיות קיימות או מתוכננות.
- ד. התכנית תקבע הוראות שיבטיחו ככל האפשר, מזעור הפגיעה הסביבתית בשטח בעת הקמת והשבת המצב לקדמותו.

43. הוראות לגבי תשריט המתחמים

43.1 לכל אחד מהמתחמים המתוחמים בקו אדום בתשריט המתחמים תוכן תכנית מתאר מקומית אשר תחול על המתחם בשלמותו, ואולם למתחם מספר 1 תיערכנה שלוש תכניות: האחת לחלק המזרחי (מתחם א1), השנייה לחלק המרכזי (מתחם ב1), והשלישית לחלק המערבי (מתחם ג1). למתחם מס' 2 תיערכנה שתי תכניות: האחת לחלק המזרחי (מתחם א2) והשנייה לחלק המערבי (מתחם ב2).

43.2 התכנית האמורה בסעיף 43.1 תקבע את תפרושת ייעודי הקרקע בתחום המתחם בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית זו ולהוראותיה.

43.3 לא תאושר תכנית מקומית החלה על חלק ממתחם בטרם אושרה תכנית כללית למתחם כולו (למעט מתחמים 1 ו-2, להם תערכנה מספר תכניות), כאמור בסעיפים לעיל.

43.4 הוראות למתחם מספר 1:

43.4.1 תכניות במתחם א1 יבטיחו בין היתר קרקע למעבר פרוזדור תשתיות. התכנית הכוללת למתחם א1, וכן כל שינוי לה, העלול לפגוע בפרוזדור התשתיות, יהיו טעונים הסכמתה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה או של ועדת משנה שהיא מינתה לכך.

43.4.2 במתחם א1 רצועת הקרקע המקבילה לחוף הים ברוחב 300 מ', תיועד בתכנית מקומית כאזור חוף רחצה, ויותרו בה השימושים המותרים בתכנית זו באזור חוף רחצה ושטח ציבורי פתוח, ואולם בתחום שבין 200 ל-300 מטר מהחוף תותר גם הקמתן של אטרקציות תיירותיות (למעט אטרקציות תיירותיות לשימושי מסחר), הסעדה והניה ובלבד שגובה המבנים לא יעלה על 4 מטר מפני הקרקע הקיימים.

43.4.3 מכון מחקר לחקלאות ימית - בתכנית מקומית ייועד השטח למטרת הקמת מכון מחקר לחקלאות ימית, והמבנים והמתקנים הדרושים להפעלתו בסביבת הסימון

בתשריט. סימון זה הינו סכימטי בלבד והמיקום המדוייק של המכון יקבע בתכנית המקומית כאמור.

43.5 הוראות למתחם מספר 2 :

על אף האמור בסעיף 15, תותר הקמת מוקד מלונאי באזור המיועד לעורף מסחרי/תיירותי למעגנה ובלבד שתתקבל על כך אישורה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

43.6 הוראות למתחם מספר 5 :

- במתחם מספר 5 תותר בניה בתנאים המצטברים הבאים :
- א. התכסית הבנויה לא תעלה על 15% מכלל שטח המתחם.
- ב. ייבנו עד 1100 תדרים בבתי מלון, ב-2 מקבצים, זאת בנוסף לחדרי המלון המותרים מכוחן של תכניות שקיבלו תוקף עובר לאישורה של תכנית זו.
- ג. תותר בניה של עד 20,000 מ"ר שימושים מסחריים, אטרקציות תיירותיות, ושרותים לחניון לילה פתוח, מעבר לבניה עבור חדרי המלון, בהתאם למסומן בתכנית.
- ד. הבניה תהיה מרוחקת כדי 200 מטר מקו החוף.
- ה. הבניה תוגבל לגובה של עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין, ועד לגובה של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין במתחם תיירות כפרי בחלק הצפון מערבי של מתחם 5.
- ו. מקרקעין שאינם מיועדים לבניוי יישארו כאזור נוף פתוח.

44. יחס לתכניות אחרות

- 44.1 תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת, בתחומה, בכפוף להוראות סעיף זה.
- 44.2 תכנית זו לא תפגע בתקפה של תכנית ת.מ.מ 8/4, חוף צפוני אילת, וכן לא תפגע בתוקפן של תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות שאושרו עובר לאישורה של תכנית זו. ואולם כל שינוי לתכנית כאמור, יהא כפוף להוראות תכנית זו.
- 44.3 תכנית מתאר מקומית או מפורטת, שהוחלט להפקידה לפני תחילתה של תכנית זו, לא תופקד עד אשר לא תותאם להוראות תכנית זו.
- 44.4 ניתן יהא להוציא היתר מכוחה של תכנית שהופקדה לפני יום ט' בטבת תשנ"ו (1 בינואר 1996), שהיתה בתוקף ערב אישורה של תכנית זו, ותואמת את הוראותיה, אף אם אינה מקיימת את הוראות סעיפים 145 (ז) (1) - (4) כולן או חלקן.

45. סטיות מהתשריט בשל קנה מידה

סטיות הנובעות מקנה המידה של תכנית זו שאינו מאפשר דיוק ממשי, הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל האזור, וסטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בהן חריגה מתכנית זו, והכל בתנאי שאין בכך שינוי מהותי בהוראות התכנית או במטרותיה.

46. שינויים והקלות

המועצה הארצית לתכנון ולבניה, או ועדת משנה שלה שהוסמכה על ידה לשם כך, תהא רשאית לאשר שינויים בייעודי הקרקע בתחום התכנית ושינויים בגבולות בין האזורים

השונים בתכנית, מעבר לאמור בסעיף 45, ובלבד ששוכנעה כי השינויים ביעודים או בגבולות אינם משפיעים על התכנית כולה באופן מהותי, מתייחסים לשטחים קטנים יחסית ואינם פוגעים במטרות התכנית. שינויים אלה לא יהוו שינוי לתכנית זו.

47. שמירת הוראות התוספת הראשונה והשניה לחוק

47.1 כל תכנית מקומית הנגזרת מתכנית זו, החלה על קרקע חקלאית כמשמעותה בתוספת הראשונה לחוק, תועבר לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.

47.2 כל תכנית מקומית הנגזרת מתכנית זו, החלה על מימי חופין, כמשמעם בתוספת השניה לחוק, תועבר לאישור הועדה למימי חופין.

48. מגבלות בניה בגין שדה התעופה

בתחום התכנית מצויים מקרקעין עליהם חלות מגבלות בניה ושימושי קרקע הנובעים מקיומו של שדה התעופה באילת. כל עוד שדה התעופה פועל לא ינתן היתר לבניה או שימוש בניגוד למגבלות הבניה והשימוש הנובעים משדה התעופה וכל תכנית מקומית בתחום מגבלות אלה, תידון לאחר התייעצות עם מנהל התעופה האזרחית, על מנת להבטיח קיומן של הוראות אלה כל עוד פועל שדה התעופה.