

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אילת

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אילת  
לטיפול  
חתימה

עיריית אילת  
אגף מהנדסי תכנון  
ד"ר רות  
21-12-1989  
לטיפול  
חתימה

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת מס' 22/114/03/2  
שינוי לתכניות מפורטות מס' 21/114/03/2 ; 12/114/03/2 ; 180/03/2  
19/101/02/2  
מרכז עירוני ראשי לאילת (אזור שדה התעופה)

עיריית אילת והוועדה המקומית לתכנון ובניה באילת  
(ת.ד. 14 אילת)

היוזם:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הדרום (ת.ד. 233 באר-שבע)

בעל הקרקע:

א. ניב - א. שורץ אדריכלים בע"מ  
(רח' דיזנגוף 229 תל-אביב)

המתכנן:

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אילת  
לטיפול  
חתימה

נובמבר 1989.

אריד:

מרחב תכנון מקומי: אילת  
תכנית מפורטת מס': 22/114/03/2  
שינוי לתכניות מפורטות מס': 180/03/2 ; 21/114/03/2 ; 12/114/03/2 ; 19/101/02/2  
מחוז: הדרום  
נפה: באר-שבע  
עיר: אילת  
גושים:  
אזור: מצפון: הערבה  
מדרום: חוף-הים  
ממזרח: רח' דרבן ובריכות המלח  
ממערב: דרך הערבה  
שטח התכנית: 907.5 דונמים  
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
יוזם התכנית: עיריית אילת והוועדה המקומית לתכנון ובניה באילת  
עורך התכנית: א. ניב - א. שורץ אדריכלים בע"מ  
תאריך: נובמבר 1989

3/...

431.12.89

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 22/114/03/2 מרכז עירוני ראשי לאילת (אזור שדה התעופה) שינוי לתכניות מפורטות מס' 12/114/03/2; 21/114/03/2; 180/03/2; 19/101/02/2.

2. סיווג התכנית:

סיווגה של התכנית כמשמעות מחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "החוק").

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").


4. מסמכי התכנית:

התכנית תכלול:

28 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית")

גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:2500.


גליון אחד נספח חתכי רוחב כולל מסילת כרזל בקנ"מ 1:250 - נספח מנחה בלבד

  
(14.7.91)

5. שלמות התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית על כל המצויין בו בכתב, בשרטוט, בצבע, בטבלה או בסימן אחר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. הוראות תכנית זו שוות במשקלן ואולם, מקום בו אינן עולות בקנה אחד תחול ההוראה המפורטת שבהן ואם זרזתן פרוטן שווה ההוראה המגבילה שבהן.

4/...

  
31.12.89

6. כפיפות לתכנית:

- א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לאילת (להלן: "תכנית המתאר") לרבות השינויים שיאושרו מזמן לזמן וההוראות של תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית המתאר ותכנית זו תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.
- ב. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 20/101/02/2 - תכנית המסדרון התעבורתי - ונספח החתכים שלה. (קטעים 16-21)

7. יחס לתכניות קודמות:

תכנית זו מבטלת את כל התכניות הקודמות על אותו השטח. תכניות מפורטות מס' 12/114/03/2 ; 21/114/03/2 ; 180/03/2 ; 19/101/02/2.

8. פרוט מונחים והגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (להלן: "החוק") ותקנות התכנון והבניה בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל (להלן: "התקנות") ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

9. ציונים בתשריט:

- |     |                             |                              |
|-----|-----------------------------|------------------------------|
| 9.1 | קו כחול עבה רצוף            | - גבול התכנית                |
| 9.2 | קו שחור מרוסק               | - גבול מתחם                  |
| 9.3 | קו כחול מרוסק               | - גבול אזור התייחסות למתחמים |
| 9.4 | שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום | - אזור מלונאות               |
| 9.5 | שטח צבוע אפור עם קוים       | - אזור מרכז אזרחי ומסחר      |
|     | אלכסוניים חומים             |                              |

5/...

31.12.89

- 9.6 שטח צבוע אפור - אזור מסחר ומשרדים
- 9.7 שטח צבוע אפור מותחם בקו שחור - אזור מסחרי
- 9.8 שטח צבוע בפסים אפורים - אזור מיוחד לתכנון בעתיד
- 9.9 שטח צבוע כתום מותחם בקו אדום - אזור מגורים מיוחד
- 9.10 שטח צבוע אפור עם פסים סגולים אלכסוניים - אזור מרכז תחבורתי (טרמינל)
- 9.11 שטח צבוע כתום מותחם בקו חום - שטח למוסדות ציבור, מחקר וחינוך על תיכוני
- 9.12 שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק - שטח פתוח מיוחד
- 9.13 שטח צבוע אפור מותחם בקו אדום - שטח לתחנת תדלוק ומרכז שרותי תחבורה
- 9.14 שטח צבוע ירוק עם עיגולים ברקע - שטח ציבורי פתוח פעיל (טיילות)
- 9.15 שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- 9.16 שטח צבוע כחול - אזור לגונה
- 9.17 שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום - אזור ציבורי מיוחד לספורט ונופש
- 9.18 קו סגול כהה - חזית מסחרית
- 9.19 שטח צבוע חום בהיר בגוון חול - דרך קיימת או מאושרת
- 9.20 שטח צבוע אדום - דרך מוצעת
- 9.21 מספר ברבע עליון של עיגול - מספר הדרך
- 9.22 מספר ברבע תחתון של עיגול - רחב הדרך
- 9.23 מספר ברבעים הצדדיים של עיגול - קוי בנין
- 9.24 שטח צבוע עליו פסים אלכסוניים אדומים - דרך לביטול
- 9.25 שטח צבוע אפור עם קווים אלכסוניים חומים וקווים אלכסוניים מרוסקים אדומים - אזור מרכז אזרחי ומסחר עם זכות מעבר לדרך ציבורית

9.26 שטח צבוע ירוק עם עגולים ברקע  
וקווים אלכסוניים מרוסקים אדומים- שטח ציבורי פתוח פעיל עם  
זכות מעבר לדרך ציבורית

- 9.27 שטח צבוע אפור עם קו מרוסק בתוכו  
מותחם בקווים חומים מקבילים - מסילת ברזל  
9.28 מספר בתוך עיגול - מספר מגרש  
9.29 מספר בתוך ריבוע - מספר מתחם  
9.30 שטח מותחם בקו מרוסק צהוב - בניינים להריסה

10. מטרת התכנית:

- 10.1 לאפשר פיתוח של מ.ע.ר. לאילת עד אזור המלונות (חוף צפוני שלב  
א'), ליצור רצף עירוני בהתאם להוראות תכנית המתאר ולפתח  
אזורי תיירות, מגורים ונופש ומבני ציבור כלל עירוניים.  
מגמות התכנית העקריות:  
א. ליצור ציר עירוני ראשי המתמשך משד' התמרים ועד ללגונה  
בואכה טיילת שפת הים.  
ב. ליצור מערכת תיירותית - עירונית מוקדית מסביב ללגונה  
והמעגנה (ככר הלגונה) כנושא מרכזי של מ.ע.ר. אילת.  
ג. ליצור ככר ציבורית גדולה (ככר הים) המקשרת בין המ.ע.ר.,  
הפארק המרכזי ובין חוף הים.  
ד. ליצור מערכות הולכי רגל מהמוקד הנ"ל:  
- דרומה לכוון ככר חוף הים.  
- צפונה לכוון מוסדות הציבור, מרכז התחבורה הראשי  
(הטרמינל) ואזור הספורט.  
- מערבה לכוון המ.ע.ר. הקיים ופארק אילת.  
- מזרחה לכוון טיילת הלגונה.  
ה. ליצור מרכז אזרחי מסחרי מיוחד הכולל מרכז קונגרסים  
בינ"ל, מרכז תרבות וכיו"ב.  
ו. ליצור מוקדי קניה קמעונית ראשיים הן במרכז מסחרי והן  
לאורך סטווין הטיילת.

7/...

431.12.89

- ז. ליצור מוקד למלונאות, נופש, בידור ותיירות.
- ח. לפתור את בעיות המרקם התחבורתי בתחום התכנית ואזורי ההשפעה שלה.

- 10.2 קביעת יעודים כמפורט.
- א. אזור למלונאות.
  - ב. אזור מרכז אזרחי ומסחר.
  - ג. אזור מסחר ומשרדים.
  - ד. אזור מסחרי.
  - ה. אזור מיוחד לתכנון בעתיד.
  - ו. אזור מגורים מיוחד.
  - ז. אזור מרכז תחבורתי (טרמינל).
  - ח. שטח למוסדות ציבור, מחקר וחינוך על-תיכוני.
  - ט. שטח פתוח מיוחד.
  - י. שטח לתחנת תדלוק ומרכז שרותי תחבורה.
  - יא. שטח ציבורי פתוח פעיל (טיילות).
  - יב. שטח ציבורי פתוח.
  - יג. חזית מסחרית וארקאדות.
  - יד. אזור לגונה.
  - טו. אזור ציבורי מיוחד לספורט ונופש.
- 10.3 התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
- 10.4 ביטול דרכים קיימות.
- 10.5 קביעת מתחמי תכנון כפי שמופיע בתשריט.
- 10.6 קביעת הוראות בדבר פרטי בינוי כמופיע בסעיפים שלהלן.
- 10.7 קביעת הוראות ותנאים לביצוע בשלבים של התכנית כמופיע בסעיף שלהלן.

10.9 קביעת זכויות בניה כמופיע בטבלה שלהלן ובתשריט.

10.10 הבטחת ביצוע תשתיות הנדסיות ברמה נאותה.

11. טבלת שטחים בתחומי התכנית:

י ע ו ד	שטח בדונם	% משטח התכנית	במתחם מס'
אזור מלונאות	77.4	8.6	3
אזור מרכז אזרחי ומסחר	12.5	1.4	3
אזור מסחר ומשרדים	25.8	2.8	3
אזור מיוחד לתכנון בעתיד	62.0	6.8	6
אזור מגורים מיוחד	89.4	9.9	א3
אזור מרכז תחבורתי (טרמינל)	29.5	3.3	4
שטח למוסדות ציבור, מחקר וחינוך על-תיכוני	37.5	4.1	5
שטח פתוח מיוחד	22.4	2.5	10
אזור מסחרי	5.5	0.6	3
שטח ציבורי פתוח פעיל (טיילות)	23.4	2.6	
שטח ציבורי פתוח	23.7	2.6	
אזור לגונה	24.0	2.6	
אזור ציבורי מיוחד לספורט ונופש	236.0	26.0	7
דרכים	182.7	20.0	
מסילת ברזל	53.0	5.9	
שטח לתחנת תדלוק ומרכז שרותי תחבורה	2.7	0.3	3
סה"כ	907.5	100.0%	

Q



12. הפקעה לצרכי ציבור:

שטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 88/ב' לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית למעט שטחים כאלה הנמצאים כבר בבעלותה ורשומים על שמה.

13. חלוקת האזורים:

כל הייעודים המסומנים בתשריט לתכליותיהם השונות ניתנים לחלוקה חדשה ולחלוקת משנה ע"י תשריט חלוקה המלווה בנספח בינוי שיהלום את התכנית המקורית באישור הועדה המקומית והמחוזית.

14. תכליות:

בתחום התכנית תותרנה התכליות כמפורט:

14.1 אזור למלונאות.

שטח זה מיועד למלונות במבנים רב קומתיים קומפקטים. שטחי המסחר של בתי המלון יהיו חלק מהחזית המסחרית שלאורך הארקאדות. לא תותר בניית שטחי מסחר כחלק פנימי של המלונות.

14.2 אזור מרכז אזרחי ומסחר.

באזור זה מותר יהיה לייעד שטחים למרכז קונגרסים, אולמות תרבות, מרכז אזרחי (בית עיריה), מרכז מסחרי ומקומות בידור.

14.3 אזור מסחר ומשרדים.

בשטח זה מותר יהיה לייעד שטחים למרכז מסחרי, מרכז קונגרסים, מקומות בידור, משרדים, בתי קולנוע וכיו"ב.


14.4 אזור מסחרי.

בשטח זה מותר יהיה לייעד שטחים למסחר ובידור.

- 14.5 אזור מיוחד לתכנון בעתיד.  
שטח זה מיועד לשימושים של מרכז מסחרי עפ"י הוראות תכנית המתאר אילת למעט מגורים. לגבי שטח זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת. אחוזי הבניה ייקבעו בתכנית המפורטת אך לא יפחתו מ-40% על כל השטח. התכנית המפורטת לא תוגש לאישור הוועדות הסטטוטוריות אלא לאחר מימוש 60% מזכויות הבניה במגרש מס' 9.
- 14.6 אזור מגורים מיוחד.  
בשטח זה מותר יהיה להקים דירות נופש ומלונות ברמת גימור גבוהה ובעיצוב אכיטקטוני מיוחד. באזור זה ובשטח התכנית כולה לא יוקמו מוסדות ציבור המשרתים מגורים. רמת הפיתוח של השטח תהיה גבוהה (בסטנדרטים של אזור מלונאות).
- 14.7 אזור מרכז תחבורתי (טרמינל).  
שטח זה מיועד לשמש כטרמינל נוסעים לכל סוגי התחבורה הציבורית (רכבת, אוטובוסים, מוניות, מטוסים, טיוליות וכיו"ב), לא יוצאו היתרי בניה באזור זה בט"ם תאושר לגביו תכנית מפורטת נפרדת.
- 14.8 שטח למוסדות ציבור, מחקר וחינוך על-תיכוני.  
שטח זה מיועד לשמש כאזור מרכזי שבו ירוכזו כל מוסדות המחקר, ההדרכה, החינוך העל-יסודי ומוסדות ציבור נלווים.
- 14.9 שטח פתוח מיוחד.  
שטח זה מיועד לפעילויות בעלות אופי של שטחים מפותחים כמו: חוות רכיבה, גן בוטני, גן זואולוגי, גידול דגי נוי וכיו"ב. אחוזי הבניה המירביים לא יעלו על 10%. לא יוצא היתר בניה בשטח זה אלא לאחר הכנת תכנית חלוקה שתאושר ע"י הוועדה המקומית והמחוזית.

14.10 שטח לתחנת תדלוק ומרכז שרותי תחבורה.

שטח זה מיועד לתחנת תדלוק ומרכז שרותי תחבורה. זכויות ומגבלות בניה עפ"י תכנית מפורטת קיימת מס' 19/101/02/2. באזור מסילת הברזל, בשטח שבין תחנת התדלוק והדרך הארצית, ניתן יהיה להקים דרכים במפלס הדרך הארצית ובלבד שישמר מעבר חופשי לרכבת ובכפוף לאישור רכבת ישראל. תכנית תחנת התדלוק תהיה כפופה לת.מ.א 18 (תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק).

  
14.7.91

14.11 שטח ציבורי פתוח.

אזור שטח ציבורי פתוח הוא שטח לצרכי ציבור ושימוש לגנים ולשטחי נופש, אולם מותר יהיה לקבוע בתכנית מפורטת חלקים מצומצמים ממנו כ"אתר שרותי ציבור" להקמת מבנים המשרתים אותו כגון: בתי קפה ומזנונים, שרותים סניטריים, מקלטים ושרותים הנדסיים. המבנים יהיו בני קומה אחת ובחומרי גמר זהים של השטח הציבורי הפתוח. בשטח זה יותר מעבר קווי תשתית לסוגיהם.

14.12 שטח ציבורי פתוח פעיל (טיילות).

שטח ציבורי פתוח פעיל ישמש כטיילות וככרות שיפותחו במתכונת אינטנסיבית. בשטח זה, כולו או מקצתו כפי שתקבע הוועדה המקומית תותר הצבת רהוט נייד לרבות כסאות, שולחנות ושימשיות.

14.13 אזור לגונה.

האזור מיועד להרחבת הלגונה הקיימת למטרות מעגנה, רחצה, מתקני שרותי הפלגה, שרות לנוסעים ומסחר. תנאי להוצאת התרי בניה ובצוע עבודות ימיות הוא הכנת נספח ימי (ראה להלן) שיאושר ע"י הוועדה המחוזית והרשויות המוסמכות. הנספח יהווה תכנית משלימה לתכנית הלגונה הקיימת ובהתאמה הדדית איתה.

14.14 אזור ציבורי מיוחד לספורט ונופש.

- א. אזור זה מיועד בעיקרו כשטח פתוח לצרכי ציבור ושימוש לגנים וכאזור ספורט ונופש מרכזי לעיר.
- ב. מותר יהיה להקים בו מתקני ספורט לסוגיהם, בריכות שחיה, אולמות ספורט, מועדונים, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, מחסנים, שרותים סניטריים ומבנים לשרותים הנדסיים, כפר אולימפי על כל מתקניו ושרותיו, בריכות חמצון (למקרי גלישה), משתלה עירונית ומבנים לצרכי העיריה. הכל אם וכפי שיקבע בתכנית המפורטת.
- ג. התכנית המפורטת תוגש בגבולות מתחם שלם ככל האפשר מבחינת השטח, הרצף התכנוני והמשמעות הנופית של השטח המיועד.
- ד. המבנים האמורים להבנות בשטח זה יהיו חייבים להשתלב בשטח בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצובם, חומרים וחומרי גמר, כך שלא יסכלו את השימוש או את ניצול השטח או את הצביון של השטח הפתוח.
- ה. לא יוצאו התרי בניה בשטח זה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת נפרדת ובה יקבעו זכויות ומגבלות בניה.

14.15 חזית מסחרית וארקאדות.

לאורך קו זה ניתן יהיה לבנות שטחי מסחר בלבד (חנויות, בתי קפה, מסעדות, גלריות וכיו"ב) בני קומה אחת בבניה רצופה המתלווה לארקאדה. השטח שבתחום הארקאדות (ברוחב 4.0 מ') המלוות את הטיילות ואת החזית המסחרית יהיה שטח פתוח פעיל לרווחת הרבים. השטח לא

יגדר ולא יחסם ויאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל. הוועדה המקומית תתנה הוצאת היתר במגרש בהבטחת זיקת הנאה לציבור בשטח פרטי פתוח פעיל לרווחת הרבים בתנאים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית ושיבטיחו, בין השאר, את זכות הציבור למעבר חופשי בשטח, להציב בו מתקני תאורה, ספסלים, וכיו"ב ואת רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.

15. טבלת מגרשים, זכויות ומגבלות בניה:

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש בדונם	שטח אחוז בניה	שטח במ"ר	מס' קומות **	קוי בנין	
						מדרג	מש.צ.פ.
***1	מלונאות	12.0	175%		11	0	0
***2	מלונאות	12.0	175%		11	0	0
3	מלונאות	12.7	180%		11	0	10
4	מלונאות	11.4	180%		11	0	0
5	מלונאות	9.8	180%		11	10	0
6	מלונאות	11.4	75%		3	10	0
7	מלונאות	8.1	180%		8	10	0
8	מרכז אזרחי ומסחר	12.5			4	0	10
	----- מסחר אזרחי			2500 7500			
9	מסחר ומשרדים	25.8					
	----- מסחר משרדים קונגרסים			15000 10000 7500	3 4 4	לפי תש- ריט	0 0 0
10	מסחרי	3.0		750	1	0	5
10א	מסחרי	2.5				ק י י ם	
11	מגורים מיוחד	20.7	110%		6		5
12	מגורים מיוחד	32.8	110%		6	לפי	10
13	מגורים מיוחד	12.0	110%		6	תש-	5
14	מגורים מיוחד	23.9	110%		6	ריט	10

28.1.90

מס' מגרש	י ע ו ז	שטח מגרש בדונם	אחוז בניה	שטח בניה במ"ר	מס' קומות **	קוי בנין	
						מדרך	מש.צ.פ. חלקה
15	מרכז תחבורתי (טרמינל)	29.5				לפי תכנית מפורטת נפרדת	
16	מוסדות ציבור, חינוך ומחקר	37.5		10000	3	לפי נספח בינוי	
17	מיוחד לתכנון בעתיד	62.0	40%			לפי תכנית מפורטת נפרדת	
18	ציבורי מיוחד ספורט ונופש	236.0				לפי תכנית מפורטת נפרדת	
19	שטח פתוח מיוחד	22.4				לפי תכנית מפורטת נפרדת	
20	תחנת תדלוק	2.7				לפי תכנית מס' 19/101/02/2 קיימת	

הערות:

- \* חישוב השטחים נעשה בשלב זה בצורה גרפית ויעודכן לאחר הכנת תכנית כללית בקנ"מ 1:1250 ע"ג מפת מדידה ועפ"י תכנית פרצלציה אנליטית.
- \*\* הגדרת גובה קומות: באזור למלונאות, 3 קומות ראשונות תהיינה בגובה 4 מ' כל קומה, שאר הקומות תהיינה 3 מ' כל קומה. קומה סכנית כלולה במנין הקומות. מתקנים טכניים על הגג אינם כלולים במנין הקומות.
- \*\*\* מגרשים (1) ו-(2) מיועדים לפרוייקט מלונאי אחד. במידה ויוחלט להקצות את המגרשים הנ"ל לשני פרוייקטים תחייב הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי משותפת לשני הפרוייקטים כתנאי להוצאת היתר בניה.

15/...

31.12.89

**16. מתחם:**

- 16.1 לכל מתחם יוכן נספח בינוי מלווה, לכל שטחו, הכולל נספח תחבורה ונספח גנים ונוף.
- 16.2 נספח הבינוי יצביע על שלבי ביצוע וסדר עדיפויות לפיתוח השטח והתשתיות וקביעת הגופים האחראים לביצוע.
- 16.3 תנאי להוצאת התרי בניה בשטח המתחם יהיה אישור הנספחים הנ"ל בוועדה המקומית.
- 16.4 לא יוצאו התרי בניה בשטח מתחם מס' 3 אלא אם יובטח ביצוע בפועל של הרחבת הלגונה וייקבע הגוף האחראי לביצוע.

**17. גבול אזור התייחסות למתחמים:**

השטח הנכלל בגבול זה יכלל במסגרת תכנית הבינוי של המתחם הנוגע ויראה השתלבות תכנונית הדדית ביניהם.

**18. הוראות בדבר נספחי בינוי:**

תנאי להוצאת התרי בניה בשטחי התכנית הוא העלאת תכנית זו ע"ג תכנית מדידה בקנ"מ 1:1250 והכנת נספחי בינוי מלווים בקנ"מ 1:1000 או 1:500 לפי הנדרש למתחמים השונים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. נספחי הבינוי יכללו הוראות בעניינים הבאים, כולם או מקצתם:

- 18.1 המיקום, המפלסים, הצורה והמידות של הבניינים המוצעים, כולל פרטים בדבר שינוי תכנית מקומה לקומה, זיזים, בליטות, כרכובים, מדרגות חיצוניות, הגג והמבנה.

16/...

31.12.89

18.2 המיקום, המפלסים והצורה של דרכים ושטחי חנייה, לרבות עיצוב פני הקרקע כתוצאה מסלילה, וכן פרטים של מתקנים מיוחדים כגון מעבירי מים, מובילי ניקוז (על קרקעי ותת קרקעי), גשרים, מעברים להולכי רגל מתחת או מעליהן וכדומה.

18.3 מפלסי הקרקע הסופית.

18.4 חומרי הבנייה ושיטות הבנייה של הקירות והגגות של הבניינים המוצעים.

18.5 עיצוב פני הקרקע כולל שינוי תבליט פני הקרקע על ידי חפירה, מילוי, יישור או יצירת משטחים משופעים מכל סוג, גינון, נטיעה, ריצוף, התקנת שבילים ומדרגות, תעלות וביבים לניקוז מי גשמים ובניית קירות תומכים וגדרות בציון חומרי הבנייה של המתקנים והבניינים וסוגי הצמחים.

18.6 כל פרט, מתקן וכדומה, אשר לדעת מוסדות התכנון דרושים בנסיבות העניין ולרבות פרטים על שינויים ארכיטקטוניים בנספח בינוי שניתן לאשרם בהיתר.

18.7 איתור האלמנטים הבאים:

תחנות אוטובוסים, דוכנים, תחנות מוניות וכיו"ב.

### 19. תוקפו של נספח הבינוי:

תוקפו של נספח הבינוי, לרבות ההוראות המילוליות המתייחסות אליו, הוא לתקופה של שלוש שנים מיום אישורו. בתום תקופת תוקפו של נספח הבינוי, לא תותר בניה אלא לאחר דיון מחודש בנספח הקודם ואישורו מחדש או בהתאם לנספח בינוי חדש.

17/...

31.12.89



20. פרטי בינוי:

- 20.1 גובה הבנינים לא יעלה על הנאמר בתשריט (ראה טבלת מגרשים וזכויות בניה). מפלסי גגות המבנים יהיו עפ"י נספח הבינוי.
- 20.2 העמדת הבנינים תהיה כזו שתאפשר את מירב המבטים מאזור מרכז העיר לכיוון הים.
- 20.3 הטיילות ילוו בארקאדות מסחריות בעיצוב שיהיה מיוחד לאזור זה. העיצוב יאושר ע"י הוועדה המקומית.

21. חניה ונספח תחבורה:

- 21.1 לנספחי הבינוי יצורף נספח תחבורתי שיגדיר:
- א. מערכת דרכים בתחום אזור ההשפעה כולל חתכים טיפוסיים לרוחב הדרך, כפי שהוגדרו בתכנית זו. החתכים הטיפוסיים יכללו פרוט מיסעות, מדרכות וכיו"ב כפי שייקבעו ע"י הוועדה המחוזית אפילו שהם נמצאים מחוץ לתחום זכות הדרך כמוגדר בתשריט. גבול זכויות הדרך הצמתים יוגדר באמצעות רדיוסים משיקים לגבולות קוי זכות הדרך כפי שייקבעו ע"י הוועדה המחוזית אפילו שהם נמצאים מחוץ לתחום זכות הדרך כמוגדר בתשריט.
- בנוסף לכך יוגדרו בצמתים שטחים הנחוצים לשמירת שדה ראייה פנוי ממכשולים (להלן: "משולש ראייה"). שטחים אלה יוגדרו כ"שטח פרטי פתוח" לפי המקרה ולא ניתן יהיה לבנות ו/או למקם עליהם מכשולים מעל מפלס +60 ס"מ ממפלס הכבישים הסמוכים.
- ב. מערכת דרכי הולכי רגל כולל התחברות למדרכות.
- ג. ניתוח דרישות למקומות חניה בצורה של טבלאות ומאזני חניה. הדרישות האלו, לכל מגרש ומגרש, תתבססנה על "תקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983", להלן "תקן

החניה הארצי" ועל הוראות תכנית מתאר אילת, מעודכנים למועד הגשת התכניות עפ"י התקן המחמיר שביניהם.  
ד. פיתרון כללי של מערכות החניונים ו/או חניות לרכב פרטי ואוטובוסים וחניה לפריקה ו/או טעינה.

21.2 לתכנית הגשה לקבלת היתר בניה של מגרש בודד תצורף תכנית חניה. התכנית תערך על גבי תכנית מדידה מעודכנת בקנ"מ 1:250 או 1:100 לפי הענין ותכלול התיחסות מפורטת לסעיף 21.1 ג' (מאזן חניה) וסימון מידות של מעברים ותאי חניה לרכב פרטי ותפעולי (משאיות ו/או אוטובוסים).

21.3 באזורי המלונאות, אזור אזרחי ומסחר, אזור מסחר ומשרדים יותקנו חניונים מבונים. ניתן יהיה לאחד חניונים כך שיהוו חניון ציבורי שיופעל כיחידה אחת ע"י תאגיד. לא יוצא היתר זולת אם תובטח הפעלתם כנאמר לעיל להנחת דעתו של מהנדס העיר.

21.4 במקרה של חניונים מקורים ו/או תת-קרקעים התכנית תכלול בנוסף סימון ומיקום עמודים, מידות המרווח בין הרצפה והתקרה (להלן: "גובה ראש") עבור כל קומת חניה בנפרד וסימון מידות וחתך לאורך של רמפות הגישה.

21.5 החניונים הפתוחים יהיו מוצללים בין אם ע"י מתקני הצללה ובין ע"י נטיעות שישולבו בתוכם כחלק מתכנית הפיתוח.

## 22. נספח גנים ונוף:

תנאי להוצאת היתרי בניה הוא הכנת נספחי גנים ונוף למתחמים השונים שיאושרו ע"י הועדה המקומית ויכילו הוראות כדלקמן:  
22.1 הוראות פיתוח שטחים ציבוריים.

22.2 הוראות פיתוח ככרות (כולל משטחי מים) ודרכים להולכי רגל.

- 22.3 הוראות גינון ועיצוב טיילות וכיו"ב כולל משטחי מים.
- 22.4 קביעת אופי השילוט והתאורה וכיו"ב.
- 22.5 עיצוב תחנות אוטובוס, דוכנים, תחנות מוניות, מתקני אשפה וכיו"ב.
- 22.6 עיצוב ריהוט רחוב לסוגיו.
- 22.7 קביעת אופי הצמחיה.
- 22.8 קביעת לוח גוונים לאלמנטי פיתוח.
- 22.9 הוראות לפיתוח שטחים פתוחים למגרשים השונים, כולל קירות תמך, גדרות, אופי הצמחיה וכיו"ב.

23. נספח ימי:

תנאי להוצאת התרי בניה וביצוע עבודות ימיות הוא הכנת נספח ימי וביצוע מיפוי שיאושר ע"י הוועדות המוסמכות ויכיל הוראות בנושאים הבאים:

- 23.1 הסדרי עגינה ורמת שרות ועומקים תפעוליים.
- 23.2 אספקת תשתיות: חשמל, מים, ביוב, תדלוק, תקשורת.
- 23.3 דרגת שקט.
- 23.4 דל סירות וגודל.
- 23.5 אמצעי סימון ונווט.
- 23.6 מדרונות.
- 23.7 מניעת זיהום מי-ים.
- 23.8 חניות לאמצעי הובלה לשרות הסירות.
- 23.9 ניקוז.

23.10 גישור מעל פני המים.

23.11 חומרי בניה.

23.12 מדיניות הפעלה, תחזוקה ובטיחות.

#### 24. תכנית מערכות תשתית:

24.1 תנאי מוקדם להכנת נספחי הבינוי בכל שטח התכנית הוא אישור הוועדה המקומית לתכנית מערכות תשתית בקנ"מ של 1:1250 (על רקע מפת מדידה) ובה ייקבעו מערכות התשתית הראשיות לרבות: כבישים, ניקוז עירוני וניקוז מקומי, ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים וכיו"ב. תכנית זו תהיה תואמת תכנית פיתוח בשלבים (ראה להלן) ובה ייקבעו האחראים לביצוע התשתיות.

24.2 לכל מתחם תוכן תכנית מערכות תשתית כנ"ל.

24.3 בתחום מתחם א3 של התכנית לא יותרו קוים עיליים מכל סוג שהוא.

24.4 ע"ג התכנית יסומנו כל מתקני הניקוז כולל מובילי ניקוז (על קרקעי ותת קרקעי) ומעבירי מים, מתקני כניסה, מתקני השהייה ושקוע וכיו"ב.

#### 25. שטח הבניה המותר:

שטח הבניה המותר יוגדר כצרוף של כל שטחי הבניה לרבות מרתפים. לא יכללו במנין שטחי הבניה המותרים:

25.1 שטחי עזר המחויבים מבחינה תפקודית לפי גודלם המחוייב המינימאלי כמו: מקלט, מתקני הסקה וקרור, חדרי מכונות וחשמל, חדרי אשפה ובריכות מים וכן מעברים המשועבדים לציבור.

21/...

31.12.89

25.2 מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא בתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני ריצוף המרפסת.

25.3 פרגולות שאינן מקורות בכל צורה שהיא (למעט צמחיה).

26. עיצוב ארכיטקטוני, הוראות לתכנון ובניה, חומרי גמר, מערכות אלקטרוני  
מכניות וסולריות:

26.1 חמרי גמר לקירות חוץ:

א. בקירות חיצוניים לא יותר שימוש בטיח לסוגיו, חומרים מותזים למיניהם, בטון גלוי לסוגיו, צבע לסוגיו. יותר השימוש בפסיפס קרמי, קרמיקה, אבן לבנה לסוגיה, גרנוליט, קירות מסך וכיו"ב, חומרים עמידים והניתנים לניקוי בשטיפה.

ב. השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור ע"ג חזיתות המבנים בבקשה להיתר בניה.

26.2 גמר הגג:

א. גמר גגות משופעים יהיה רעפים או ריצוף.

ב. גמר גגות שטוחים יהיה ריצוף או אבן חצץ צבעונית ו/או חלוקי נחל.

ג. לא יותר גמר סיוד או צבע או מריחה מכל סוג שהוא.

ד. השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור ע"ג חזיתות המבנים בבקשה להיתר בניה.

26.3 גוון הבנינים:

יקבע לפי לוח גוונים של עיריית אילת.

26.4 מערכות אלקטרוניות וסולריות:

- א. מערכות מיזוג אויר ו/או צינור יוסתרו וישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת אלא במקומות ובאופנים כנאמר לעיל.
- ב. לא תותר התקנתם של דודי שמש על משטחי גגות זולת אם יימצא פתרון ארכיטקטוטוני להנחת דעתה של הועדה המקומית. קולטי שמש יותרו רק בהסתמך על פתרון ארכיטקטוטוני להנחת דעתה של הועדה המקומית.
- ג. כחלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית מבטים על הגג ומתקניו.

26.5 אנטנות טלויזיה:

- בכל בנין או קבוצת בנינים תותר אנטנה מרכזית אחת שמיקומה יצויין בבקשה להיתר בניה.

26.6 חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה:

- יהיו סגורים ומוכללים בתוך השטחים המבונים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אטומים נעולים.

26.7 אתרים בבניה:

- עד להשלמת הבניה אתרי בניה חייבים בגידור זמני בגובה של 2.0 מ' מעל פני הקרקע. הגדר תקיף את כל אתר הבניה ותכלול שער ננעל. הגדר תהיה אטומה עפ"י הוראות מהנדס העיר.

27. תכנית פיתוח המגרש:

- 27.1 כחלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:250 או 1:100 (בהתאם לנדרש ע"י מהנדס העיר) של כל החלקה.

- 27.2 התכנית תוכן ע"י אדריכל גנים ונוף רשוי.

27.3 התכנית תכלול גישות, חניות, קירות תומכים, גדרות גינון, סוגי צמחיה, בריכות שחיה, סוגי ריצוף וכיו"ב עם ציון כל המפלסים וחומרי הגמר המתוכננים. התכנית תערך על רקע של מפת מודד מוסמך.

27.4 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הבטחת כל פרטי הביצוע האמורים מראש ואישור תכנית הפיתוח כחלק בלתי נפרד מתכניות המבנים.

## 28. תנאים כלליים להיתר בניה:

28.1 הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וכן גם אם הינם תואמים לתקנות התכנון והבניה וזאת במקרים הבאים כולם או מקצתם:

א. תכניות הבניה והפיתוח אין בהן משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבול המגרש כולל גבהים והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם. לועדה תהיה סמכות להתנות תכנית פתוח של חלקה אחת בגבולה עם חלקה אחרת בתכנית פיתוח של החלקה האחרת, ולמניעת גיבוב קירות תמך אחד על השני להאחדת הפיתוח ולטובת שתי החלקות.

ב. העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת בתכנית ו/או אינו תואם את תכנית הבינוי הכללית של האתר.

28.2 מהנדס הועדה ו/או מי שהוסמך על ידו רשאי לבצע את הפעולות הבאות:

א. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

ב. לחייב אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.

28.3 בכל היתרי הבניה יקבעו שלבי ביצוע לאישור המפקח מטעם וועדת בנין ערים מקומית.

א. אישור ביצוע המתווה.

ב. אישור ביצוע השלד.

ג. אישור סופי ומתן תעודת גמר.

תוקף היתר הבניה מותנה באישור כל שלב ביצוע כנ"ל. לא יותר להמשיך בהליכי הבניה בטרם אישר המפקח וחתם כי כל אחד מהשלבים בוצע בהתאם להיתר הבניה לרבות המתווה.

28.4 השלמת שלבי בניה ופיתוח:

בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו נשלמה בניתו, ושטח הקרקע שיפותח בשלבים יראה בכל שלב כאילו נשלם פיתוחו - שלמות זו תהווה תנאי גם להיתר איכלוס/שימוש. באם מגיש הבקשה להיתר בניה מתכנן לבצע את המבנה שלא בשלב אחד ולהשתמש בו לאחר השלב הראשון - עליו לפרט בבקשה הן את השלב הסופי והן את השלב הראשון (באופן שיראה הן את שלבי הבניה והן את שלבי הפיתוח).

28.5 סילוק מפגעים:

א. הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או בעלי קרקעות הגובלים על כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וגם לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן רשאית הועדה להורות על קיצוץ, גיזום עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך בחזית המגרש שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.



ב. לא מילא מי שנמסרה לו הוועדה לפי הסעיף לעיל אחר ההוראה במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בוועדה על חשבון המשתכן.

28.6 פיתוח ש.צ.פ.:

פיתוח ש.צ.פ. ייעשה ע"י החברה המפתחת, ושטחים אלה ימסרו לעירייה עפ"י המפורט בת.ב.ע. ובנספחיה וכו' לאחר השלמתם.

28.7 מקלטים:

מקלטים ייבנו בתחום הבניין בהתאם לתקנות הג"א.

28.8 מהנדס הוועדה המקומית יוודא כי חמרי הבניה בהם ישתמשו להקמת המבנים יהיו תואמים את התקן הישראלי.

#### 29. מערכות תשתית בשטח המגרשים:

29.1 מים:

לחץ המים יהיה 3.0 אטמוספרות לפחות. לבקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית המפרטת את האמצעים שינקטו להגברת הלחץ או הפחתתו לפי הצורך. אספקת המים תהיה לפי תקן של עיריית אילת.

29.2 ביוב:

לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית המתארת:  
א. את מהלך הביבים במגרש במבנה עד חיבורם למערכת העירונית, הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר.  
ב. אופן סילוקם של מי גלישות או ריקון בריכות המשתמשים במי-ים, אשר הזרמתם למערכת הביוב אסורה לחלוטין.  
ג. אופן סילוקם של מי רכז ממרכזי מים אשר שפיתם למערכת הביוב אסורה בהחלט.

29.3 ניקוז:

תכנית פיתוח השטח, המהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה, תתאר את ניקוז המגרש עפ"י הנחיית מהנדס העיר. ניתן יהיה לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז העירונית.

29.4 חשמל:

חיבורי הבתים יהיו תת-קרקעיים.

29.5 תקשורת:

מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכנית הפיתוח ובאישור חברת "בזק". הרשת כולה והחיבורים יהיו תת-קרקעיים.

29.6 טלויזיה בכבלים:

תבוצע צנרת כללית תת-קרקעית (ראה סעיף אנטנות טלויזיה).

29.7 מתקני אשפה:

יהיו לפי דרישות הוועדה המקומית וככל שיצוינו בנספחי הבינוי, הפיתוח וגינון ונוף.

31.12.89

30. הוראות לענין שדה תעופה באילת:

30.1 הגדרות:

בהוראות אלה - "שטח שדה התעופה" פירושו חלק מהשטחים הכלולים בתכנית זו, המשמש כשדה התעופה הפעיל הקיים באילת, על פי מפת שדה תעופה אילת שהופקדה לפי סעיף 53 לחוק רשות שדות התעופה, התשל"ז-1977.  
"השטחים שמסביב לשטח שדה התעופה", פירושם כל השטחים הכלולים בתכנית זו, שהם מחוץ לשטח שדה התעופה.

30.2 תוקף ההוראות.

הוראות אלה לענין שדה התעופה באילת, הינן חלק מהוראות תכנית זו, והן עדיפות על כל הוראה אחרת בתכנית זו. בכל עניין שבו קיימת או תתקיים סתירה או אי התאמה בין הוראה מהוראות תכנית זו לבין הוראות אלה לענין שדה התעופה באילת, תינתן עדיפות להוראות אלה.

30.3 הוראות לתקופת המעבר.

בתקופה שלאחר אישור תכנית זו ועד לאחר שיוקם, יוכרז כדין ויופעל שדה תעופה חדש בעין עברונה או כל שדה תעופה חדש אחר שיאושר כדין למטרה זו במקום שדה התעופה הפעיל הקיים באילת (להלן - תקופת המעבר), תחולנה ההוראות כדלקמן בכל הנוגע לשטח שדה התעופה ולשטחים שמסביב לשטח שדה התעופה:

30.3.1 שטח שדה התעופה ימשיך לשמש למטרות קיומו, ניהולו והפעלתו של שדה תעופה פעיל באילת.

30.3.2 בשטח שדה התעופה לא יינקטו כל פעולות ולא יינתנו היתרים לפיתוח, לבניה או לשימוש, אלא למטרות המתיישבות עם המשך קיומו, ניהולו והפעלתו של שדה תעופה פעיל באילת.

30.3.3 על אף האמור בסעיף קטן 30.3.2, ניתן יהיה לדון ולהחליט בתכניות לפיתוח, לבניה או לשימוש שדה התעופה, הנובעות מאישור תכנית זו והמתייחסות לתקופה שלאחר תקופת המעבר, ובלבד שהוועדה המקומית לא תדון בבקשה למתן היתר לפיתוח, לבניה או לשימוש המבוססת על תכניות כאמור ולא תיתן היתר לפיתוח, לבניה או לשימוש המבוסס על בקשה כאמור, אלא לאחר תקופת המעבר.

30.3.4 בשטחים שמסביב לשטח שדה התעופה לא יינקטו כל פעולות ולא יינתנו היתרים לפיתוח, לבניה או לשימוש, אלא לאחר תיאום מוקדם שייעשה עם שר התחבורה או מי שהוסמך לכך על ידו, לפיו אותם פעולות והיתרים מותאמים

למגבלות הנוגעות בבטיחות הטיסה והנובעות מהשימוש בשטח שדה התעופה כשדה תעופה פעיל באילת.

31. מועד ביצוע התכנית:

המועד לביצוע תכנית זאת הינו עשר שנים מיום אישורה כחוק.

32. חתימות:

חתימת היועץ המשפטי לוועדה המקומית:

יזם התכנית:

בעלי הקרקע:

המתכנן:

תאריך:

א.ניב א.שורץ אדריכלים וזעמ  
דיונגור 223 תל.אביב 63116  
טל. 03-5484554/4459037

31.12.87

~~הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
אילת  
הומלץ ע"י הועדה הישיבה מס' (7) 2/87  
מיום 8/11/87  
בתנאים  
מהנדס יו"ר~~

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר

אילת

29/...

הומלץ ע"י הועדה הישיבה מס' (7) 2/87  
מיום 8/4/87  
בתנאים  
מהנדס יו"ר

התאחדות המורים והמורות  
חוק התעסוקה והביטוח הלאומי 1965  
מס' 271

השם המלא: אילן  
התאריך: 28/11/89  
מס' הרישום: 271  
מס' הפיקוד: 28/11/89  
התאריך: 28/11/89  
מס' הפיקוד: 28/11/89  
מס' הפיקוד: 28/11/89

התאחדות המורים והמורות  
חוק התעסוקה והביטוח הלאומי 1965  
מס' 271  
השם המלא: אילן  
התאריך: 28/11/89  
מס' הרישום: 271  
מס' הפיקוד: 28/11/89  
מס' הפיקוד: 28/11/89  
מס' הפיקוד: 28/11/89

מס' הפיקוד: 28/11/89  
מס' הפיקוד: 28/11/89  
מס' הפיקוד: 28/11/89  
מס' הפיקוד: 28/11/89

מס' הפיקוד: 28/11/89  
מס' הפיקוד: 28/11/89  
מס' הפיקוד: 28/11/89  
מס' הפיקוד: 28/11/89

מס' הפיקוד: 28/11/89  
מס' הפיקוד: 28/11/89