

600318

### השרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' 3810  
הועדה המחוזית/משנה נפת  
בישיבתה כס"י 49  
מיום 18.6.89  
להחליטה לתת תוקף  
לחלופית הנזכרת  
כפן מגול לתכנון  
הועדה המחוזית

### השרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' 3810  
הועדה המחוזית/משנה נפת  
בישיבתה כס"י 34  
מיום 27.6.89  
להחליטה לתת תוקף  
לחלופית הנזכרת  
כפן מגול לתכנון  
הועדה המחוזית

עיריית אילת  
אגף מהנדס העיר  
דאר נכנס  
13-11-1989  
לטיפול  
חתימה

תכנית מס' 3810  
הפרסומים מס' 3478  
מיום 10.9.89  
עמוד 2400

תכנית מס' 3810  
הפרסומים מס' 3810  
מיום 1.11.89  
עמוד 28

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אילת  
תכנית מתאר מס' 23/101/02/2  
תיקון מס' 23 לתכנית מתאר מקומית  
מס' 101/02/2 (על כל תיקוניה)  
אילת מזרח

הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בתאריך 21.02.89

תאריך: נובמבר 1989

13.12.89

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי אילת  
 תכנית מתאר מס' 23/101/02/2  
 תיקון מס' 23 לתכנית מתאר מקומית מס' 101/02/2  
 אילת מזרח

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 23/101/02/2 - אילת מזרח תיקון מס' 23 לתכנית מתאר מקומית מס' 101/02/2 (על כל תיקוניה).

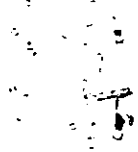
2. סיווג התכנית: סיווגה של התכנית כמשמעות מחוק התכנון והבניה תשכ"ה סעיף 63 (להלן ה"חוק") היא תיקון לתכנית מתאר מקומית אילת מס' 101/02/2 על שינוייה.

3. גבולות התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט תש/1 המצורף אליה (להלן ה"תשריט").

4. מקום התכנית: מחוז: הדרום  
 נפה: באר שבע  
 עיר: אילת  
 גושים:  
 אזור: מצפון: הערבה  
 מדרום: אזור תיירות חוף צפוני  
 ממערב: דרך הערבה  
 ממזרח: אזור מוקפא

5. שטח התכנית: 2640.0 דונם.

6. מסמכי התכנית: תשריט תש/1 בק.מ. 1:5000 גיליון חתכים - נספח חתכי רוחב דרך מס' 90 כולל מסילת ברזל ק.מ. 1:250 תקנון 13 עמודים.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
8. יוזם התכנית: עיריית אילת והוועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. עורך התכנית: א. ניב - א. שורץ אדריכלים בע"מ.
10. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לאילת (להלן "תכנית המתאר") לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וההוראות של תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית המתאר ושינוייה ותכנית זו תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.
11. מטרת התכנית: 11.1 פיתוח מ.ע.ר. לאילת עד לאזור המלוונות (חוף צפוני) על שטח שדה התעופה ולאחד את חלקי העיר בהתאם למגמות הפיתוח שהן:
- 11.1.1 קביעת ציר עירוני ראשי בהמשך שד' התמרים.
- 11.1.2 הגדלת הלגונה ויצירת מערכת תיירותית מוקדית סביבה.
- 11.1.3 יצירת ככר ציבורית גדולה ("ככר הים") המקשרת בין המ.ע.ר., הפארק העירוני הראשי וחוף הים.



- 11.2 קביעת אזורים ליעודים הבאים:
- 11.2.1 אזור מרכז מסחרי אזרחי ומלונאות.
  - 11.2.2 אזור מגורים מיוחדים.
  - 11.2.3 אזור מלונאות.
  - 11.2.4 אזור תעשיה מיוחדת.
  - 11.2.5 אזור מכוניס ימיים.
  - 11.2.6 שטח פתוח מיוחד.
  - 11.2.7 אזור מ.ע.ר. מיוחד.
  - 11.2.8 אזור מרכז תחבורתי (טרמינל).
  - 11.2.9 שטח למוסדות מחקר וחינוך על תיכוניים.
  - 11.2.10 אזור בריכות.
  - 11.2.11 אזור לגונה.
  - 11.2.12 אזור פארק צפרות.
  - 11.2.13 אזור ציבורי מיוחד ספורט ונופש.
  - 11.2.14 שטח למתקנים.
  - 11.2.15 שטח ציבורי פתוח.
  - 11.2.16 דרכים ומסילת ברזל.
- 11.3 התווית דרכים חדשות, תוואי רכבת, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרכים קיימות.
- 11.4 קביעת הוראות בדבר פרטי בינוי כמופיע בסעיף שלהלן.

12. תכליות וציונים בתשריט:

- באזורים שבתחום התכנית תותרנה התכליות הבאות:
- 12.1 אזור למרכז מסחרי אזרחי ומלונאות.
- השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים וצהובים לסרוגין יהיה אזור למרכז מסחרי אזרחי ומלונאות.
- באזור זה יהיה מותר להקים: בניני משרדים ציבוריים ופרטיים; בניני מסחר קמעוני; בנינים לשרותי רפואה; בניני תרבות ובידור; אולמות

5/...

13/12/89

כינוסים וקונגרסים; אולמות לתצוגות ותערוכות;  
בניני הארחה ומלונאות; בניני מגורים. כמו כן  
יהיו בו שטחים לדרכים וחנויות, שטחים ציבוריים  
פתוחים, מעברים להולכי רגל וככרות.

12.2 אזור מגורים מיוחדים.

השטח הצבוע בתשריט בכתום ומותחם כתום כהה יהיה  
אזור מגורים מיוחדים.  
באזור זה יהיה מותר להקים בתי מגורים ודירות  
נופש ברמת גימור גבוהה ובעיצוב ארכיטקטוני  
מיוחד. רמת פיתוח השטח תהיה כנ"ל.

12.3 אזור מלונאות.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום יהיה  
אזור מלונאות.  
באזור זה יהיה מותר להקים בתי מלון עממיים.  
גובה הבנינים יהיה 2-3 קומות.

12.4 אזור תעשיה מיוחדת.

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם סגול כהה  
יהיה אזור תעשיה מיוחדת.  
האזור מיועד למפעלים הזקוקים לשטחי בריכות מים  
הצמודות למפעלים.

12.5 אזור למכונים ימיים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם סגול כהה  
עם פסים סגולים אלכסוניים יהיה אזור למכונים  
ימיים.  
האזור מיועד להקמת מכוני מחקר, לתעשיות  
ולחקלאות הקשורים והזקוקים למי-ים.

12.6 שטח פתוח מיוחד.  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה  
יהיה שטח פתוח מיוחד.  
האזור יהיה פתוח ללא מבנים ומיועד לחוות בעלי  
חיים לסוגיהם, לגידולים מיוחדים וכיו"ב. תותר  
בניית מבנים קלים התואמים את יעוד השטח ובתנאי  
ששטחם לא יעלה על 10% משטח המגרש.

12.7 אזור מ.ע.ר. מיוחד.  
האזור הצבוע בתשריט בפסים אפורים אלכסוניים  
יהיה אזור מ.ע.ר. מיוחד.  
האזור שבהמשך לאזור המ.ע.ר. מיועד לפעילויות  
הנובעות מחוק סחר חופשי לאילת.

12.8 אזור מרכז תחבורתי (טרמינל).  
האזור הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים סגולים  
אלכסוניים יהיה אזור מרכז תחבורתי (טרמינל).  
האזור מיועד לטרמינל נוסעים לכל סוגי התחבורה  
הציבורית והפרטית כגון: רכבת, אוטובוסים,  
מוניות, מטוסים, טיוליות, השכרת רכב וכיו"ב.

12.9 שטח למוסדות מחקר וחינוך על תיכוניים.  
האזור הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם חום יהיה  
שטח למוסדות מחקר וחינוך על תיכוניים.

12.10 אזור לבריכות.  
האזור הצבוע בתשריט בצבע תכלת יהיה אזור  
לבריכות.  
יהיה מותר להקים 12 בריכות מי-ים ומי-רכז  
המיועדים לייצור מלח, גידול דגים וכדומה.

7/...

12.11 אזור לגונה.

האזור הצבוע בתשריט בצבע כחול יהיה אזור לגונה.

האזור מיועד להרחבת הלגונה הקיימת למטרות מעגנה, רחצה ומתקני שרותי הפלגה ומסחר.

12.12 אזור לפארק צפרות.

האזור הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה עם פסים ירוקים אלכסוניים יהיה אזור פארק צפרות.

מיועד לשמורת טבע עפ"י תכנית מפורטת, לפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג. הגבול המערבי של האזור הגובל בתוואי הרכבת ייקבע בתכנית מפורטת לאחר תיאום עם רכבת ישראל.

12.13 אזור ציבורי מיוחד לספורט ונופש.

האזור הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בחום יהיה אזור ציבורי מיוחד לספורט ונופש.

אזור זה מיועד למגרשי ספורט, מרכז ספורט בינלאומי, שרותי ארוח, מתקני בידור ונופש, שטח לתערוכות וירידים וכיו"ב.

12.14 שטח מתקנים.

השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים וירוקים לסרוגין יהיה אזור למתקנים. בשטח זה מותר להקים אנטנות.

12.15 מסילת ברזל.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקוים חומים מקבילים יהיה מסילת ברזל.

12.16 שטח ציבורי פתוח.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח כמשמעו בתכנית מתאר אילת.

12.17 דרך הולכי רגל.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם קוים אדומים יהיה דרך הולכי רגל וישמש כדרכי הולכי רגל לאורך ארקאדות, לככרות ומעברים להולכי רגל.

12.18 דרך מוצעת.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהיה דרך מוצעת.

12.19 מרכז עירוני לשרותי תחבורה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם פסים אפורים הינו שטח למרכז עירוני לשרותי תחבורה וישמש כתחנת תדלוק. לרכבת יש זכות מעבר מתחת למפלס תחנת התדלוק.

12.20 קו מתחם ומספרו.

השטח המותחם בקו מקוטע ובתוכו עגול עם מספר הינו מתחם תכנון שלגביו יש להכין תכנית מפורטת (ראה סעיף 14 שלהלן).



13. טבלת שטחים:

מס' מתחם	% משטח התכנית	שטח בדונם	י ע ו ד
3	4.2	112.2	מרכז מסחרי אזרחי ומלונאות
3	3.7	97.5	אזור מגורים מיוחדים
2, 3	2.8	73.3	אזור מלונאות
11	5.7	151.5	אזור תעשייה מיוחדת
1	3.9	103.6	אזור מכוניים ימיים
9, 10	1.7	45.5	שטח פתוח מיוחד
6	2.2	59.5	אזור מ.ע.ר. מיוחד
4	1.2	31.4	אזור מרכז תחבורתי (טרמינל)
5	1.7	45.0	שטח למוסדות חינוך על תיכוניים
8, 9	36.3	958.7	אזור בריכות
3	0.9	24.0	אזור לגונה
12	7.3	191.5	אזור פארק צפרות
7	9.4	247.1	אזור ציבורי מיוחד ספורט ונופש
2	1.8	46.7	שטח למתקנים
	5.2	137.7	שטח ציבורי פתוח
	0.8	20.0	דרך הולכי רגל
	8.9	235.2	דרכים
	2.2	56.9	מסילת ברזל
3	0.1	2.7	מרכז עירוני לשרותי תחבורה
	100.0%	2640.0	סה"כ

14. מתחם תכנון: אזור תכנון שלגביו תוכן תכנית מפורטת המהווה יחידה  
תכנונית שלמה. לא יוצאו התרי בניה למגרשים בודדים  
אלא לאחר אישור תכנית מפורטת החלה על כל שטח המתחם.

15. פרטי בינוי: 15.1 יאסר השימוש בכל סוגי הטיח למינהם, גמר בטון  
גלוי או אסבסט.

15.2 צבע הבניינים יהיה בהתאם ללוח הצבעים של עיריית  
אילת.

15.3 חומרי הגמר יהיו עמידים וניתנים לניקוי  
בשטיפה.

16. הוראות לענין שדה תעופה באילת:

16.1 הגדרות.

בהוראות אלה - "שטח שדה התעופה" פירושו חלק  
מהשטחים הכלולים בתכנית זו, המשמש כשדה התעופה  
הפעיל הקיים באילת, ואשר גבולותיו מסומנים  
בתשריטת תכנית זו, על פי מפת שדה תעופה אילת  
שהופקדה לפי סעיף 53 לחוק רשות שדות התעופה,  
התשל"ז-1977.

"השטחים שמסביב לשטח שדה התעופה", פירושו כל  
השטחים הכלולים בתכנית זו, שהם מחוץ לשטח שדה  
התעופה.

16.2 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  
תקיים סתירה או אי התאמה בין הוראה מהוראות  
תכנית זו לבין הוראות אלה לענין שדה התעופה  
באילת, תינתן עדיפות להוראות אלה.

16.3 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:

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

16.3.2 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.

16.3.3 על אף האמור בסעיף קטן 16.3.2, 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.

16.3.4 בשטחים שמסביב לשטח שדה התעופה לא יינקטו כל פעולות ולא יינתנו היתרים לפיתוח, לבניה או לשימוש, אלא לאחר תיאום מוקדם שיעשה 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.

17. זרכים ומסילת ברזל:

17.1 דרך מס' 90 (הדרך הארצית) ומסילת הברזל בתכנית זו כפופות לתכנית המתאר - מסדרון תעבורתי - מס' 20/101/02/2.

17.2 חלק בלתי נפרד מהתכנית הוא נספח בינוי של חתכי הדרך הארצית ומסילת הברזל.

17.3 הוצאות בנית קיר התומך את הדרך הארצית לאורך המסילה, מרח' חטיבת הנגב ועד לצומת יותם - כמתחייב מהתכנית - לא יחולו על רכבת ישראל אלא על יוזמי התכנית או כל גוף אחר.

17.4 תכניות הבינוי של המרכז התחבורתי (תחנת רכבת) והן של הבנייה הצמודה למסילת הברזל לא ייעשו אלא על בסיס בדיקה שתקבע את הוראות הביצוע המדוייקות של המבנים כדי למנוע מפגעים וזאת באישור הוועדה המחוזית מחוז הדרום.

17.5 התכנית תבוצע בתוך 15 שנים. שלבי הביצוע יהיו בהתאם לתכניות הפיתוח של מ.ע.צ., משרד התחבורה, רשות שדות התעופה ומשהב"ט ובתאום איתם.

18. זמן ביצוע: משך ביצוע התכנית הוא 13 שנה.

19. חתימות:

היוזם: עיריית אילת והוועדה המקומית לתכנון ובניה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
**אילת**

הומלץ ע"י הועדה בישיבתה מס' 2/87 (7)

מיום 2.4.87

בתנאים

מהגדס יו"ר

המתכנן: א. ניב - א. שורץ אדריכלים בע"מ

א.ניב א.שורץ אדריכלים בע"מ  
דיזנגוף 239 תל אביב 63106  
03-5464664 / 44690370