

שירותי הנדסה
אילת ג"י הנדסה - הנדסה
קניון (נדל"ם) אילת (אילת)

3' א"נ
4/4/97

הנ/768/90

אילת אפריל 1979

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית בנין עיר מפורטת מס' 5/111/03/2

חוף אלמוג, אילת

רו"ם החברה : עיריית אילת

עורך התכנית : משרד מהנדס העיר

בעל הפרקע : מנהל מקרקעי ישראל

2/...

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם ותחולה - תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מפורטת מס' 5/111/03/2 חוף אלמוג, אילת ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריטים הבאים המצורפים לתכנית זו והמהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתקנות ובתשריטים.
2. המיקום - חוף אלמוג, אילת - בין נמל הנפט והמכון האוניברסיטאי.
3. שטח התכנית - 1400 דונם.
4. תכניות כפופות לתכנית - כל תכניות המתאר, תב"ע ואחרות וכל פעולה השעונה היתר לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה הנוגעות לקרקע הכלולה בתכנית זו, תהיינה כפופות לתקנות ולתנאים של תכנית זו ולכל השינויים או התוספות העשויים להעשות בה מפעם לפעם. הועדה המקומית והועדה המחוזית תדאגנה לביצוע הוראות התכנית לפי סעיף מס' 66 (א) (ב) של חוק התכנון והבניה, כל תכניות מתאר ו/או מפורטות ו/או מיוחדות שניתן להן תוקף בטרם נכנסה תכנית זו לתוקפה, החלות על הקרקע הכלולה בתכנית זו תבוטלה או תשארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו.
5. מטרת התכנית - מטרת התכנית כפי שהוגדר בחוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ד'. להגדיר ביתר פירוט אזורי התכליות כפי שבא לידי ביטוי בתכנית המתאר לקבוע חלוקת השטח לחלקות בהתאם לתכליות השונות והמפורטות, קביעת שימושי קרקע ואופיים, לקבוע את ההיתרים וההגבלות של פיתוח הבניה בחלקות השונות ולקבוע הנחיות מפורטות לבניה ו/או לפיתוח; כגון: העמדת בניינים, מידוח הבניינים, כללים לפיתוח, עיצוב שטחי ציבור וכו'. שמירת שמורת האלמוגים בחוף אלמוג.

3/...

פרק ב' - תנאים מיוחדים ואופן פיתוח התכנית

1. לא יוצאו היתרי בניה בשטח תכנית זו אלא באישור הועדה המקומית ולאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר אילת. הועדה רשאית להתנות במקרים מסוימים הגשת תכניות מפורטות שתכלולנה תכניות בינוי, איתור השטחים השונים שבחלקה, מתקנים להסדרת קו הטילתו החוף, הירידה לים - מזחים, מעגנים וכו'. הגשת מסמכים נוספים כנדרש בחוק (מודלים, תכניות עבודה וכו').
2. הועדה ומשרד מהנדס העיר רשאים להבטיח רציפות הפיתוח בגבולות כל אחד מחלקות התכנון ע"י קביעת שלבי פיתוח.
3. לא ינתן היתר לגבי קרקע או בנין שבתחום שמורת הטבע אלא לאחר שניתנה הודעה על הגשת הבקשה במתן היתר לרשות שמורות הטבע (פרק ה' סעיף 158) ולא ינתן כאמור, על אף האמור בפרק ה' סעיפים 146, 147 שבחוק התכנון והבניה.
4. שימוש במימי חוף אילת מעון היתר עפ"י חוק התכנון והבניה - פרק ה' סעיף 156 והתוספת השניה 156 (ב) שבחוק הנ"ל.
5. מסמכותה של הועדה המקומית יהיה להתיר, לאסור או להגביל ולקבוע תנאים לגבי המקום, הצורה, הצבע, הגודל והמידות של שלטי פרסומת ומידע מצוירים ו/או מוארים המותקנים בתחומי תכנית זו בהתחשב עם האמור ובכפוף להוראות חוק דרכים (שילוט) תשכ"ו - 1966 וחוקי העזר העירוניים הנוגעים לענין.
6. יהיה מסמכותה של הועדה המקומית ו/או המחוזית להוראות על שינוי בצורה הטבעית של פני הקרקע בחוף אלמוג (מלבד קטע שמורת הטבע). ברצועה המגע בין פני המים של ים אילת ובין קרקע החוף.
7. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית ו/או המחוזית להבטיח שבתכניות החלוקת משמרנה האריכות של הנוף הטבעי והמיוחד של הרבסיים, המדרונות, הוודיות, החוף, קרקעית הים והצמחייה הטבעית, על הועדות הנ"ל ומשרד מהנדס העיר אילת לקבוע תנאים או להגביל את פעולות הבניה, החפירה, המילוי, הסרת הצמחייה הטבעית ופעולות דומות העלולות לפגוע באריכות הנוף הטבעי.
8. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית ו/או המחוזית להגביל או לקבוע תנאים לפעילויות הרחצה השירות וספורט המים, הדריג, הירבוש, מתקנים בים ומתקנים בחוף הרחצה וכו' ולפעילויות השירותים לנופש, איחסון, שירותים סניטריים, תנועה וחניה של כלי רכב לאורך חוף אלמוג.

4/...

9. משרד מהנדס העיר אילת יקבע תנאים ויבטיח סידורים לסלידת הדרכים, הגישות, הטיולת לאורך החוף, קור חשמל, מים, ביוג, טלפון וכו', לשביעות רצונן ואישורן של הועדה המקומית והמחוזית.

פרק ג' - חלוקת לאיזורים ובאור ציוני התשריט

תאור הציון בתשריט

הבאור

גבול התכנית	-	קו כחול עבה.
כביש ארצי בתכנון	-	שני קווים אדומים בקווקזים שחור בשוליים.
כביש ארצי קיים, דרך מוצעת או הרחבת דרך	-	שטח צבוע אדום.
מספר דרך	-	מספר ברבע התחתון של המעגל.
רוחב דרך	-	מספר ברבע התחתון של המעגל.
שטח חניה ציבורי	-	צבע אדום מקווקו אלכסוני בשחור.
טיולת החוף	-	שטח צבוע צהוב וירוק.
חוף ציבורי	-	שטח צבוע צהוב.
שטח מיוחד לתיירות	-	שטח צבוע כתום מותחם בקו אדום.
נמל סירות - מרינה	-	שטח צבוע אלכסוני בכחול.
שטח למלונאות ונופש	-	שטח צבוע צהוב מותחם חום כהה.
שטח מיוחד למסחר	-	שטח בצבע אפור ומותחם בצבע שחור.
שטח למוסדות ציבור	-	שטח בצבע חום ומותחם חום כהה.
שמורות טבע	-	צבע ירוק משובץ קווים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק כהה.
חניון ציבורי	-	שטח צבוע ירוק ופסים אלכסוניים חום.
שטח פרטי פתוח	-	שטח צבוע ירוק מותחם בחום כהה.
שטח ציבורי פתוח	-	ירוק.
שטח למתקן הנדסי	-	משובץ קווים אלכסוניים מצולבים כחולים.

5/...

שטח מיוחד לתכנון

ללא צנע.

פרק ד' - רשימת התכליות ואופן ניצולן

1. חלקה 1

שטח למוסדות ציבור - מכון אוניברסיטאי - חלקה ובה בנייני מחקר ובריכות דגים למחקר חים והדגה. יותר לבנות בניינים נוספים בשטח החלקה לצרכי מחקר בלבד. גובה הבניינים עד 3 קומות. תשטל שדרת עצים בגבול המגרש עם הכביש. כביש הגישה לחלקה יהיה דרך מגרש החניה שבחלקה מס' 2.

שטח החניה יהיה בתוך החלקה ולפי תקן תכנית המתאר לענין זה. כל תכנית של תוספת בניינים והגדלת שטח המחקר תוגש לאישור הועדה וזאת על פי תכנית בינוי ארכיטקטונית ופיתוח השטח כולו זכויות הבניה ואחוזי בניה, גובה מבנים וקווי בניה, על פי תכנית הבינוי כנ"ל.

2. חלקה 1 א'

שטח למוסד ציבורי - "מכון אוניברסיטאי" - תוספת שטח לחלקה מס' 1 כנ"ל.

זכויות הבניה על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית הבינוי הארכיטקטונית הכללית של המכון כנ"ל, הגישה למגרש זה תהיה אך ורק דרך מגרש מס' 1 ע"י מעבר תת קרקעי/על קרקעי בכביש מס' 2. אישור פיתוח השטח והיתרי הבניה במגרש זה יהיו מותנים בביצוע מעבר זה, לא תאושר כניסת כלי רכב למגרש זה מדרך מס' 2 ותקן החניה למגרש זה יכלל במסגרת החניה במגרש מס' 1.

3. חלקה 1 ב'

שטח למוסד ציבורי - "מכון אוניברסיטאי" - תוספת שטח ליחיד(אופציה) לחלקה מס' 1 כנ"ל, בתכליות לצרכי המכון בלבד, זכויות הבניה על פי תכנית בינוי ארכיטקטונית ופיתוח כולל לכל השטח שתאושר ע"י הועדה המקומית. כביש הגישה מדרך מס' 2, החניה בתחום המגרש ועל פי תקן תכנית המתאר.

4. חלקה 2

שטח מיוחד לתלילות - בחלקה זו ממוקם מצפה מימי, אקווריום, בתי קפה ושירותים.

יותר לבנות עד 25% משטח המגרש וזאת לאחר הגשת תכניות בינוי עם פירוט פרוגרמה תכנון לכל החלקת. התכניות והרישוי חייב באישור רשות שמורות הטבע (פרק ב' סעי' 4,3 שבחוק תכנית זו). הבנייה למגרש תהיה דרך הצומת שבמקום, שטח החניה יהיה בתוך המגרש ויהיה על פי תקן תכניות המתאר לענין זה, תשמר "זכות מעבר" דרך מגרש חניה זה למגרש מס' 1 (מכון אוניברסיטאי כנ"ל).

6/...

5. חלקה 4

שטח שמורת טבע - שטח שמורת טבע חוף אלמוג כפר שהוכרזה כחוק ובה
- חלות כל הוראות החוק, כל תכנית פיתוח ובינוי בשטח
השמורה חייבים אישור הועדה המקומית.

6. חלקה 5

שטח מיוחד לתירות : יותר להקים בחלקה זו שימושים שונים הקשורים
לתירות והתואמים את אופי הפעילות באזור
(דולפינריום, חבורות למזכרות, בתי קפה, שרותים
וכו') מהנדס הועדה רשאי לקבוע הנחיות תכנון
ופרוגרמה לשטח הזה.
תוגש תכנית בינוי ותכנית ארכיטקטונית אשר
תהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית שתוגש לאישור
הועדה.
אחוז הבניה המותר יהיה עד 35% ועד 3 קומות
בכלל, ילקח בחשבון בתכנון מצב טופוגרפי מיוחד
של המצוקה ותנאי שמירת המדרונות הקיימים,
הכניסה למגרש מדרך מס' 3.

7. חלקה 7

שטח ב"ס שדה - מגרש לבית ספר שדה כאשר חלק מבניינו קיימים כבר
בשטח. כל תוספת בניה בהמשך תותנה בהגשת תכניות
בינוי ופרוגרמת תכנון כוללת לכל המגרש ובה יפורטו
שטחי הבינוי, שטחים פתוחים, שטחי חניה וכו'. כן
תוגש תכנית פיתוח הכניסה למגרש מדרך מס' 7 והכניסה
הקיימת מדרך מס' 2 תבוטל עם ביצוע דרך מס' 2.

8. חלקה 8

שטח לתחניון - ישמש להקמת מבני קמפינג, שטחי אהלים, מבנים מרכזיים
ובהם שרותים, מסעדה חניות וכו'. יופזרו מתקני שתיה,
תאורה ואשפה לפי תכנון מפורט שיוגש לאישור הועדה ובה
פירוט נוסף לחלוקת עמדות השירותים למבני הקמפינג.
מלבד רכב הצמוד לאהלים ולמבני המגורים המתפרקים
יחונה רכב המבקרים במגרש החניה הציבורי מס' 10 -
יתוכנן מעבר מתחת לכביש העתידי כביש מס' 1 - לשטח
המחנאות - מס' 8 א' - אשר יהווה בהמשך חלקת התחניון.

9. חלקה 8 א'

שטח לתחניון - מהווה מגרש משלים למגרש התחניון - מס' 8 - והשירותים
שבמגרש מס' 8 ישמשו את צרכי הציבור במחנות השונים
שבחלקה זו.
עם סלילת כביש ארצי מס' 1 יבוצע מעבר אשר יחבר את
שני המגרשים. מעבר זה יבוצע ע"י חוכרי המגרש.

7/...

10. חלקה 11, 12

שטח מיוחד למסחר - שטח שיוותר להקים בו בנין מסעדה בלבד כאשר חזיתו בכיוון הטרילת. בחזית הבנין תורחב הטרילת ע"י רזמי המסעדה עפ"י תכניות מהנדס העיר אילת, ותשמש המשך רצוף לטרילת החוף, אחוז הבניה יקבע על פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה, דרך הגישה לחלקה יהיה מכביש מס' 5 אשר ישמש רק למעבר הספקה ולרכב חירום. לא תהיה חניה ציבורית בכביש ובמגרש זה והחניה הציבורית תוסדר במגרש מס' 10 שממול.

11. חלקה 9

שטח מיוחד למסחר - שיוותר להקים בו בנין מסעדה בלבד, תקנון ואחוז הבניה יקבע על פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית, דרך הגישה לחלקה תהיה בכביש מס' 4.

12. חלקה 13

שטח מיוחד לתירות - חלקה ובה קיים מבנה שבו מסעדה, למועדון צלילה, המשך הפיתוח והבניה זאת על פי תכנית בינוי כוללת ופרוגרמה מפורטת לכל החלקה בתכליות מותרות כדלהמן: שרותי חוף, מקלחות למתרחצים בחוף הים, מסעדות ומגרשי משחקים וספורט, מועדון צלילה על מתקניו. עם הגשת התכניות לבניה נוספת יש להציג פתרונות לחניה לפי תקן תכנית המתאר וכן לסמן את מועדון הצלילה הקיים במבנה להריסה (צריף העץ). חזית המגרש לכיוון הטרילת תתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר, ותשתלב עם הטרילת שלאורך החוף, תתאפשרנה כניסות בין החוף לשירותים ולמתקנים השונים שבתוך החלקה, אחוז הבניה יהיה עד 25% משטח החלקה.

13. חלקה 14

שטח מיוחד לתירות - חלקה שיוותר לבנות בה מבנים אשר ישרתו את ציבור התיררים והנופשים באילת. יותר לבנות בה מועדון סירות עם מזח צף, וכן מבנים לאחסון ממושך של סירות, טיפול תחזוקה ותפעול סירות, תדלוק יאושך בתנאי הסידורים הדרושים למניעת דליפת דלק למי אילת. כן תותר הקמת אכסניה לבעלי הסירות. שטח הבניה יהיה 40% סה"כ משטח המגרש. החניה תוסדר בתוך החלקה ותהיה מדרג מס' 5.

8/...

14. חלקה 15

שטח מיוחד לתיירות "מרינה" - ישמש למעגן סירות טיול וסירות זכוכית לתיירות ימית. שטח זה יתוכנן מחדש כאשר ילקח בחשבון הרחבת כביש מס' 2 וירבוש קטע הים במסומן בתשריט. בגבול מבני הנמל ורציף הסירות המשרד הטירלת צפונה עד לגבול התכנית. בשטח החלקה יותר לבנות מתקנים המשרתים את הסירות והמסעדות, בתי קפה, החנויות והשירותים לציבור הרחב, הכל בשימושי תיירות בלבד. החניה תוסדר בתוך החלקה ותהיה מדרג מס' 5.

15. חלקה 16

שטח למלון - חלקה שבה קיים מלון קראון ויותר לבנות בחלקה מלון 2 כוכבים בגודל 240 חדר. כל תכנית פיתוח למלון תהיה בתנאי של תכנית בינוי סופי של כל המלון על מרכיביו הציבוריים לפי תקני משרד התיירות, סימון שטחי חניה לפי תקן תכנית המתאר בתחום המגרש, הריסות המבנים שבחזית המלון הנמצאים בתחום כביש מס' 2. תכנון הכניסה לבנין וכניסת רכב שירות מצד מלון לרום (מגרש 17).
כניסת הרכב למלון (לחניה), תהיה דרך מס' 4 (בצלע הדרומית של המגרש). כל שינוי במערך הפנימי של המלון וכל תוספת בניה חריבת אישור משרד התיירות - התאמה לתקנים שלה - והועדה המקומית.

16. חלקה 17

שטח למלון - חלקה שבה קיים מלון לרום, כל תכנית פיתוח למלון תהיה באישור משרד התיירות. סימון שטחי החניה לפי תקן תכנית המתאר ובתחום המגרש, כל שינוי במערך הפנימי של המלון וכל תוספת בניה חריבת את אישור הועדה המקומית - ומשרד התיירות. ינתן "זכויות מעבר" דרך מגרש החניה ממערב למבנה המלון לרכב אספקה למלון קראון.
כניסת רכב למלון תהיה מכביש מס' 6 המופיע בתשריט.

9/...

17. חלקה 18

שטח מיוחד לתירות - "תחנת דרך" - ישמש כמרכז דרך ובו תחנת תידלוק, שרותי סיכה, חנות לצרכי רכב, מוטל לכ-120 חדרים, מסעדה, דרגסטור להמפינג ושירותי מכולת. הבנייה והוצאה לחלקה ולתחנת הדלק תהיה מדרג מס' 6. שטח הבניה המותר יהיה 25% משטח המגרש.

תקנות הבניה באישור הועדה המקומית לפי תכנית בינוי ותכנית ארכיטקטונית שתהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית לבקשה להיתר בניה.

18. חלקה 19

שטח פרטי פתוח - מיועד לפעילות ספורט ונופש (האונטר קלאב וכו'). לפי תכנית בינוי מיוחדת ובאישור הועדה המקומית.

חלוקת המגרש ותכליות כדלקמן :

19 א' 1 -	מלונאות ונופש שלב א'.
19 א' 2 -	מלונאות ונופש שלב ב'.
19 ב' -	מלונאות ונופש, אופציה לפיתוח.

19. חלקה 20

שטח ציבורי פתוח - כלשונו. בתכליות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

20. חלקה 21

שטח למלונאות ונופש - כלשונו. 21 - בנית מלונות 3-5 בוכבים. 21 א' - בנית מלונות עד 3 בוכבים (כולל מלון דירות).

חלוקת השטח וזכויות הבניה על פי תכנית מפורטת לחלקה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתהווה חלק מהתכנית המפורטת ולפי תכנית בינוי ארכיטקטונית.

21. חלקה 25

שטח למתקן הנדסרי - התחנה נגד זיהום מי-ים - חלקה לשימוש התחנה להדברת זיהום מי-ים בלבד. על פי תכנית בינוי ארכיטקטונית מיוחדת ובאישור הועדה המקומית.

22. חלקה 25 א'

שטח למתקן הנדסרי - מתקן קו סניקה (ברוב) חורף אלמוג.

9/...

23. חלקה 01

מגרשי חנייה ציבוריים - רשמיו לחניית רכב ויוחזקו ע"י עיריית אילת. יוסדרו בהם שילוט, תאורה ומדרכות בהתאם לתקני מגרש החניה ובאישור משרד התחבורה.

כביש מס' 1 - הינו קטע מכביש ארצי שיוכרז ברוחב 50 מ', יחולו על כביש זה ההוראות והכללים החייגם בחוק. לא תותר גישה לחלקות מכביש זה.

כביש מס' 2 - קטע מכביש עורקי, עירוני לחלקות השונות שנועד לשמש ככביש גישה. כביש זה מתחבר לכביש מס' 1 לפי תכנית המתאר.

רוחב כביש זה עד להכרזת כביש מס' 1 יהיה 32 מ' ויחולו עליו עד להכרזה הנ"ל - הוראות וכללים החייגים בחוק לגבי כביש ארצי, כולל "גדרות הפרדה" לכל האורך "גדרות מסתור" נגד סינוור באזור הגובל עם חניות ומעברים תת קרקעיים/עיליים, הכל על פי התכנית.

כבישים מס' 3, 4, 5, 6, 7, 8 - כבישים אלו מסתעפים מכביש מס' 2. רוחבי הכבישים משתנים ומסומנים בתשריט. כבישים אלו משמשים כדרכי גישה לחלקות ולשטחי החניה הציבוריים.

24. חלקה 24

טרילת -

הטרילת הינה ציר הליכה ראשי בכל האזור ותוקם במקביל לחוף ותשתלב עם שטחי בצירור ושטחי החלקות השונות ובניהם. רוחב הטרילת יהיה 6 מ' ובנוסף לכך הרחבות בהתאם לתכנון מפורט ולמיקום המבנים השונים. הטרילת תעוצב ותתוכנן כולל ריהוט רחוב ע"י משרד מהנדס העיר, והחלקות הגובלות יחוייבו בהתאמת תוכניותיהן בקטעים אלו לתכנית הנ"ל. ההשתלבות תבוא לידי ביטוי בתכניות בינוי שתבדקנה ותאושרנה ע"י הועדה המקומית.

25. חלקה 24 א'

שטח ציבורי פתוח - (גבעה בפיתוח גנני כחלק מהטרילת) לשימוש מיוחד בבניה תת קרקעית כתוספת מחסן למועדון הצוללנים שבמקום. היתר הבניה יותנה בהתחייבות היזם המבקש לפיתוח השטח על פי תכנית פיתוח מאושרת שתהיה חלק מהתכנית להיתר הבניה.

10/...

26. חלקה 23

חוף רחצה - רצועת החוף תוכרז לשרות המתרחצים, יהיה בה גיבון להצלה, נגור, מתקני צל וכו', מגרשים ומתקנים למשחקים קלים ספורט ילדים, ושרותי חוף בלבד כגון: מלתחות, שירותים סניטכיים וכיוצ"ב, לא תותר הקמת מסעדות.

27. חלקה 22

שטח מיוחד לתירות - שטח מיועד לתירות ושימושים מיוחדים כגון: בית ספר לרכיבת סוסים, עיר סרטום, לונה פארק וכיוצ"ב. ניתן לחלוקת משנה (א.ב.ג.), על פי תכנית בינוי ארביטקטונית באישור הועדה המקומית.

28. שטח לתכנון מיוחד - אסורה עליו כל בניה עד הבנת תכנית בינוי מלווה בפרוגרמה מפורטת לגבי חלקות המשנה החדשות. התכנית הנ"ל תבוא לאישור הועדה המקומית והמחוזית.

29. תשתית הנדסית - ההוראות החלקות בתכנית המתאר בנושא התשתית חלות על תכנית זו.

ח ת י מ ו ת

י ר ז מ ה ח כ נ י ת ע ו ר ד ה ח כ נ י ת ב ע ל ה ק ר ק ע

מועצה מקומית
מועצה מקומית (הוקמה בשנת 1965)
מחוז תל אביב

שם המועצה שמואל
 הכנה שמואל
 תפקיד שמואל
 מועצה שמואל
 לתכנון ולביצוע שמואל
 שם שמואל
 מועצה שמואל
 לתכנון ולביצוע שמואל

[Handwritten signature]

מועצה מקומית שמואל
 מועצה מקומית שמואל
 מועצה מקומית שמואל

מועצה מקומית
מועצה מקומית (הוקמה בשנת 1965)
מחוז תל אביב

שם המועצה שמואל
 הכנה שמואל
 תפקיד שמואל
 מועצה שמואל
 לתכנון ולביצוע שמואל
 שם שמואל
 מועצה שמואל
 לתכנון ולביצוע שמואל

[Handwritten signature]

מועצה מקומית שמואל
 מועצה מקומית שמואל
 מועצה מקומית שמואל