

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אילת

ת ק נ ון

תכנית מס' 56/101/02/2

חוף דרומי אילת

שינוי לתכנית מתאר מקומית אילת מס' 101/02/2 על שינוייח

(שינוי לתכניות מס' 5/111/03/2 ו- 168/03/2 ו- 20/101/02/2)

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	אילת
גוש	:	40032
חלקות	:	4,3 וחלקי חלקות 1 ו- 5
גוש	:	40033
חלקות	:	חלקי חלקות 1, 2 ו- 3
שטח התוכנית:	:	כ- 511 דונם (מדידה גרפית)
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית:	:	עיריית אילת באמצעות החברה הכלכלית - אילת
עורך התכנית:	:	ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
	:	רח' נחום 18 תל - אביב
	:	רשיון מס' 00006044

תאריך: 24/10/1993

01/11/94

104/ט

23.11.94

התכנון
5/12/94
מחלקת תכנון

חוף דרומי - אילת

דברי הסבר:

התכנית המוצעת בזאת מיועדת להסדיר את הנושאים הקשורים בחוף היס, בקטע שמדרום למצפה התת-ימי ועד מסוף הגבול.
קטע חוף זה, שהינו צר ביותר, גובל בשמורת האלמוגים, אך אינו מוכרז כשמורה, והוא פתוח לפיכך לציבור הרחב לרחצה.
מצב זה, בו הציבור מרבה להשתמש בחוף, אך עקב כך גם יוצר איום על המשך קיומן של שוניות האלמוגים, הצריך מדיניות שתאפשר "דו-קיום" בין שני הצרכים.

התכנית המוצעת מנסה להסדיר את הרחצה בחוף ולתגן על האלמוגים, בהתבסס על העקרונות הבאים:

- א. הסדרת הכניסה למים דרך גשרים מיוחדים, המונעים הליכה על האלמוגים
- ב. הרחקת מי ביוב, ניקוז והשקיה ממי היס
- ג. הסדרת נושאי השרותים והמזנונים לנוחיות המתרחצים, באופן שלא יפגע במאזן האקולוגי
- ד. הסדרת מגרשי חניה והרחקת מכוניות מהחוף

כמו-כן, מתבטלת בזאת תכנית בניין ערים קודמת, שאיפשרה הקמת בית מלון ליד המגדלור ומחזירה את השטח למצבו הקודם, דהיינו - שטח לא לבנייה.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
אילת

הומלץ ע"י הועדה בישיבתה מס' (8) 2/93

מיום 23/3/93

בת.א"ם

מנהגים..... יו"ר

משרד הפנים מחוז דרום
תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
56/10212/מס. תישור תכנית מס.
המנהל המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ליתר את התכנית.
סמנכ"ל לחכ"מ
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס 56/10212/מס.
104/ט
ההחלטה התקומים מס. 4817
מיום 11/9/94

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 56/101/20/2, שינוי לתכנית מתאר מקומית אילת מס' 101/02/2 על שינוייה (שינוי לתכניות מס' 5/111/03/2, 168/03/2 ו- 20/101/02/2).
2. ציונים
בתשריט: ציונים בתשריט כמתואר במקרא ומצוין בתשריט.
3. שטח התכנית: שטח התכנית הוא כ- 511 דונם (מדידה גרפית).
4. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
9 דפים של הוראות התכנית (להלן - התקנון).
תשריט הערוך בקנ.מ. 2500 : 1 (להלן - התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2 גיליונות של נספח נופי מנחה (להלן - נספח מס' 1).
5. יחס לתכניות אחרות: הוראות תכנית זו תקפות מכל הוראות תכנית אחרת החלה על השטח הנדון אלא אם צוין אחרת במפורש בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית מתאר אילת מס' 101/02/2 ושינוייה (כולל תכנית מתאר מס' 20/101/02/2 - מסדרון תעבורתי אילת) לבין הוראות תכנית זו, תקבענה הוראותיה של תכנית זו.
6. מטרת התכנית: הסדרת אזור החוף הדרומי אילת ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
7. שמורת טבע (ימית): השטח הוא שמורת טבע על פי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשנ"ב - 1992 (להלן: "חוק שמורות טבע"), ויחולו לגביו החוראות שנקבעו בחוק שמורות טבע והחוראות הבאות:
א. תיאסר הכנסת או השטת כלי שייט בשמורה, בתחום שבין קו גאות המים לבין ה"קו החוצה" כמשמעותו בחוק שמורות טבע.

יט/104
23.11.94

- ב. בתחומים המסומנים בקו נקודותיים בצבע שחור תותר הקמת הקמת גשרי-ים ו/או קו מצופים והם ישמשו לכניסת ויציאת מתרחצים אל הים וממנו. ראה סעיף 1.8 להלן.
- ג. תיאסר בניית גדרות בתחום מי הים או החוף הנושק להם.

לגבי החוף המוגן יחולו ההוראות הבאות:

8. חוף מוגן:

- א. **בניה חדשה**
תיאסר כל בניה חדשה בשטח, כולל שפיכת חול, בניית מסלעות, גינון ונטיעות למעט בניית סוכות פקח וסככות צל.
- ב. **חיתרי בניה**
חיתרי בניה לסוכות פקח וסככות צל יוצאו על סמך הוראות תכנית זו, ובהתאם להוראות תכניות בינוי ופיתוח מפורטות באישור הועדה המקומית ובהסכמת רשות שמורות הטבע.
- סך כל השטחים המקורים ע"י סככות צל לא יעלה על 20% משטח החוף המוגן.
- ג. **חניה**
תיאסר חניה (כולל קראוואנים) בשטח החוף המוגן.
- ד. **מבנים קיימים**
נקבע בזאת לפי סעיף 178 לחוק, כי מיבנים קיימים כחוק המשמשים כמיזנון, בתי שימוש ומקלחות בתחום החוף המוגן ימשיכו לפעול בשימושים הנ"ל כשימוש חורג לתקופה של 5 שנים בלבד, או עד סיום בניית הטיילת באותו קטע חוף (המועד המוקדם מבין השניים) וזאת בכפוף להוראות בסעיף 12 ה' להלן.
לאחר תקופה זו ייהרסו כל המיבנים הקיימים בתחום החוף המוגן כאשר השרותים הנ"ל יסופקו במיסגרת זכות הדרך בהתאם לסעיף 12 ה' להלן.
- ה. **מבנים להריסה**
מבנים שאינם עונים על הדרישות בסעיף 12.8 ד' לעיל וסעיף 12 ה' להלן ייהרסו.

1. **הכניסה למים**
השטח הימי הנושק לחוף המוגן הוא שטח שמורת טבע מוכרזת. כל עוד לא ניבנו גשרים ימיים תהיה הכניסה למים בהתאם להוראות חוק שמורות טבע. לאחר בניית הגשרים תהיה הכניסה למים אך ורק דרך הגשרים, ורשות שמורות הטבע, באמצעות פקחיה, לא תתיר כניסת רוחצים אל מי הים בכל מקום אחר.
2. **נטיעות חדשות**
רשות שמורות הטבע רשאית להתיר נטיעות חדשות, או השקיה של נטיעות קיימות, אם שוכנעה שנמצא פתרון לניקוז או חילחול מי ההשקיה, באופן שחם אינם מגיעים למי-הים ואינם משנים את המאזן האקולוגי בשמורת הטבע.
- ח. **תאורת שטח**
לא תותר התקנת תאורה בשטח החוף המוגן, אלא באישור רשות שמורות הטבע, לאחר שהרשות בדקה שאותה תאורה איננה מופנית לכיוון מי-הים ואינה פוגעת באיזון האקולוגי שבמימי הים.

9. **שטח למוסד**
- א. לגבי השטח למוסד ציבורי יחולו ההוראות הבאות:
 - א. השטח ייועד למכון הבין אוניברסיטאי.
 - ב. הבינוי יהיה בהתאם לטבלת החניה והבינוי בסעיף 11 להלן.
 - ג. החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן שיאושר ע"י מהנדס העיר.
 - ד. היתרי בניה על סמך תכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 500 : 1, באישור הועדה המקומית.

10. שטח לחניה

ושרותי חוף:

לגבי השטח לחניה ושרותי חוף יחולו ההוראות הבאות:

א. שימושים

השימושים בשטח לחניה ושרותי חוף יהיו כדלקמן:

- חניה ציבורית
 - שרותיים ציבוריים (גודלם יקבע ביחס לקיבולת החוף (הסמוך)
 - מסעדות ומזנונים
 - מסחר המכוון לצורכיחם של הנופשים בחופי הרחצה
 - מועדוני צלילה (במגרשים מס' 2 ו-5 בלבד, מועדון אחד בכל מגרש)
 - מגורי חיילים (במגרש מס' 5 בלבד)
 - מתקנים הנדסיים (שטחי שירות)
- הועדה המקומית, לאחר התייעצות עם רשות שמורות הטבע, רשאית לאשר שימושים נוספים התואמים את מטרת השטח
- ב. מס' מקומות החניה**

לא יוצא היתר בניה בשטח לחניה ושרותי חוף אלא אם שוכנעה הועדה המקומית כי המבנה נשוא ההיתר אינו פוגע באפשרות להכשיר מקומות חניה ציבוריים במספרים המצוינים בטבלה בסעיף 11 להלן לגבי אותו שטח.

ג. הוראות בינוי

- הבינוי יהיה בהתאם לטבלה בסעיף 11 להלן.
- אופי הבניה היה תואם לנוף.
- כל שטחי הבניה המיועדים למתקנים הנדסיים ולשרותים ציבוריים ייחשבו במניין שטחי השירות בטבלה בסעיף 11 להלן.
- כל שטחי הבנייה המיועדים למסחר, לרבות מועדוני צלילה, חנויות, מסעדות וכיו"ב, והשטחים המיועדים למגורי חיילים ייחשבו במנין השטחים העיקריים.

ד. חיתרי בניה

חיתרי בניה יוצאו על סמך הוראות תכנית זו והוראותיהן של תכניות בינוי ופיתוח לכל מגרש, הכוללות הוראות של חלוקה חדשה, באישור הועדה המקומית.

11. טבלת הנחיות בינוי ומקומות חניה:

מס' מקומות חניה ציבוריים *	מס' מקומות חניה ציבוריים *	סה"כ בניה (שטחי שירות)	סה"כ בניה (שטחים עיקריים)	מס' קומות מקס'	מס' מבנים מקס'	שטח המגרש	מס' מגרש
-	-	1,200 מ"ר	6,000 מ"ר	3	-	25,230 מ"ר	1
700 מינ.	700 מינ.	260 מ"ר	800 מ"ר	2	4	25,220 מ"ר	2
80 מינ.	80 מינ.	120 מ"ר	400 מ"ר	2	2	3,190 מ"ר	4
250 מינ.	250 מינ.	210 מ"ר	600 מ"ר	2	3	9,260 מ"ר	5

* בתכנון מגרשי החניה יובאו בחשבון מקומות החניה לאוטובוסים (ביחס של 5 מקומות חניה = 1 אוטובוס).

12. שטח לדרך

ציבורית:

- א. השימושים המותרים בדרך הם כדלקמן:
 - דרך כמשמעותה בפרק א' סעיף 1 לחוק
 - מתקני דרך ומבני שירות על פי משמעותם בשינוי מס' 7 (התש"ן 1990) לתכנית המתאר הארצית לדרכים, וזאת בכפוף להוראות בסעיף ח' להלן
 - מעברים תחתיים או עיליים (במקומות המסומנים בתשריט בשרשרת נקודות כפולה לרוחב הכביש)
 - תשתיות הנדסיות
 - מתקנים הנדסיים
 - חניה, ובתנאי שהחניה תותקן ממערב לציר הדרך
 - טיילת חוף הכוללת את השימושים הבאים:
 - מסלולים להולכי רגל
 - מתקני הצללה
 - מזנונים, מקלחות ובתי שימוש
- ב. השרטוטים המופיעים בנספח מס' 1 הם בגדר הצהרת כוונות של המתכנן לגבי הטיילת והמעברים התחתיים מתחת לדרך.

104/ט
23.11.94

- ג. בנית מזנונים ומבני שרותים בשטח הטיילת תרוכז ב- 4 מוקדים בלבד, במקומות המסומנים בתשריט. מוקדים אלה ייבנו כחלק מפיתוח הטיילת ובצמוד למעברי הכביש המתוכננים.
- ד. שיטחו של כל אחד ממוקדי השירות לא יעלה על 50 מ"ר של שטחים עיקריים ו- 100 מ"ר שטחי שירות.
- ה. הוראות לאחזקת מזנונים, בתי שימוש ומקלחות:
- כל השפכים ינוקזו למערכת השפכים העירונית.
 - הדלוחים ינוקזו למערכת השפכים העירונית.
 - לא תותר השקייית צמחיה במים מתוקים אלא ע"י טפטפות.
- ו. השטחים המיועדים לדרך ציבורית יופקעו וירשמו ע"ש עיריית אילת.
- ז. נטיעת עצים והתקנת תאורה בשטח הטיילת תיעשה בתיאום עם רשות שמורות הטבע, בהתאם לנאמר בסעיפים 8'ז' ו- 8'ח' לעיל.
- ח. 1. היתרי בניה לסלילת הדרכים, יוצאו על סמך הוראות תכנית זו ובכפוף להוראות תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית, ובהסכמת רשות שמורות הטבע. (ראה סעיף 17 להלן בנוגע לגמישות בקביעת ציר הדרך).
2. היתרי בניה לבניית מזנונים ומבני שירותים בשטח הטילת לפי סעיף 12.ג'. לעיל לפי תכנית מפורטת נקודתית.

13. מערכת תשתית ואיכות הסביבה: א. ניקוז ותיעול השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. **ייאסר ניקוז מי קולחין אל מימי הים והם יופנו למערכת הביוב.**

ב. **ביוב** הביוב יופנה למתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית.

- ג. **פסולת**
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, ומפגעים הזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוקו לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- ד. **אספקת חשמל ומגבלות בניה**
כל רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.
תחנות טרנספורמציה תבנינה במבנים סגורים ומיקומן ייקבע בתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.
14. **חניה:**
החניה לרכב פרטי ולרכב תפעולי אך ורק ממערב לציר הדרך ובשטח למוסד ציבורי.
ראה סעיף 11 לגבי מס' מקומות החניה בשטח לחניה ושרותי חוף.
החניה תהיה בהתאם לתקן חניה בתכנית מתאר אילת.
15. **הפקעות:**
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית כחוק.
16. **אי מתן חסלות:**
נקבע בזאת בהתאם לסעיף 63 (7) לחוק כי כל סטיה מהוראות תכנית זו תחשב לסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967.
17. **גמישות:**
בתכניות בינוי ופיתוח מפורטות תותר קביעה שונה של ציר הכביש מהמצוין בתשריט ובלבד שהסטייה לא תעלה על 10 מטר.
18. **תאריכי ושלבי ביצוע:**
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
הועדה המקומית מוסמכת להאריך את תוקף התכנית ב- 10 שנים נוספות.

104/ט
23.11.94

19. חתימות ואישורים:

בעל הקרקע:

.....

יוזם התכנית:

.....
X
החברה הכלכלית לאזור
(חכ"א) בע"מ

עורך התכנית:

.....
פונקט תכנון
אזורי תכנון ומתכנני ערים (1972) בע"מ

104/ט
23.11.94