

34

הועדה המחוזית לתכנון
20.6.93

הועדה המחוזית לתכנון
20

מרחב תכנון מקומי אילת

תוכנית מס' 49\101\02\2

דשיוני לתכנית מתאר מס' 101\02\2 ותכ' מפורשת 102/03/2, 103\03\2

פארק מרכזי אילת מתחם מ' 11

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 49\101\02\2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/7/92 להפקיד את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

יוזם : ועדה מקומית לתכנון ובניה אילת

הודעה על הפקדת תכנית מס. 49\101\02\2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4848
ביום 15/10/92

מגיש התכנית : י. קסלר, אדריכל מתכנן
מס' רשיון 02624.

תאריך : מאי 1992

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 49\101\02\2
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14/2/93 להפקיד את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

עדכון : 17.6.92

: 26.6.92

: 30.7.92

: 02.8.92

: 07.2.93

: 24.4.93

: 16.6.93

הודעה על אישור תכנית מס. 49\101\02\2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4854
ביום 28/10/93

תכנית מתאר מס' 49\101\02\2

פארק מרכזי אילת

מ ב א

התכנית המוצעת נמצאת בהפקדה, על פי החלטת הועדה המחוזית
ערבנו אותה מחדש בצורה שתענה על הדרישות שסוכם בדיון בוועדה.
השטח חולק למתחמים על פי הצרכים השונים.

במתחם א' כוללת התכנית הוראות להוצאת התרי בניה .

במתחם ב' כוללת התכנית הוראות להכנת תכנית מפורטת.

התכנית המופקדת תואמה עם משרדי התחבורה, איכות הסביבה, ורשויות התעופה.
חישוב השטחים על פי תכנית זו יהיה כאמור בתקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתריים) תשנ"ב 1992.

21.6.93

מ ר ח ב ת י כ נ ו נ מ ק ו מ י א י ל ת

תכנית מתאר מס' 49\101\02\2

רשימוי לתכנית מתאר מס' 101\02\2 ותכ' מפורטת 102/03/2, 103\03\2

פארק מרכזי אילת

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
גושים וחלקות	:	חלק מגושים 40040 ו- 40004 .
שטח התכנית	:	211.733 דונם.
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל.
היצם	:	ועדה מקומית אילת.
מגיש התכנית	:	החברה הכלכלית אילת.
המתכנן	:	י. קסלר, אדריכל מתכנן ערים רשיון מס' 02624.
תאריך	:	5\1992.

421-693

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 49/101/02/2
 לתכנית מתאר אילת מס' 101\02\2 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 103\03\2
 (ד' \297\א') ותוכנית 102/03/2.
 2. מסמכי התכנית:

א. 12... דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 ב. תשריט בק"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 3. מטרת התכנית:

3.1 חלוקת מתחם מ-11 לשני מתחמים: א' ו ב' .
 3.1.1 מתחם א' -

יצירת מסגרת תכנונית להקמת פארק מרכזי, אזור מלונאות
 ונופש וקבוצת בנייני ציבור, ספורט ומסחר. הכל ע"י שינויים
 ביעוד הקרקע, וקביעת הנחיות בניה.

3.1.2 מתחם ב' -

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מרכזי מסחרי ע"י
 שינויים יעוד הקרקע.

3.2 קביעת מגבלות בניה והנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.

4. יחס לתכנית קודמות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מאושרת מס' 101\02\2 ותב' מפורטת
 מס' 103\03\2, 102/03/2. כל הוראותיהן נשארות בתוקף מלבד השינויים
 המפורטים במטרת תכנית זו. כמוכך מבטלת תכנית זו את ת"מ מס' 43\101\02\2
 5. הוראות התכנית.

5.1 מתחם א'

ניתן להוציא היתרי בניה על פי תכנית זו ולפי תכנית בינוי
 שתוגש ותאושר בוועדה המקומית. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכ'
 מפורטת לפיתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבניאות ומשרד
 איכות הסביבה (לפי סעיף 15.4 תמ"א 31)

5.2 מתחם ב'

היתרי בניה יוצאו על פי תכנית מפורטת שתוכן על פי תכנית זו.
 לתכנית המפורטת תצורף תכנית בניו שתובא לאשרר הועדה המקומית
 תכנית מפורטת ניתן להכין גם על חלק (או חלקים) של מתחם ב' .
 ניתן להוציא על סמך תכנית זו 49/101/02/2 ללא תכנית
 מפורטת, היתרי בניה לשינויים במבנים הקיימים ללא שינוי
 בזכויות הבניה בלבד.

21.6.93

6. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 \ א.ב. 7. תכליות ושימושים:

7.1 אזור מלונאות ונופש :

7.1.1 תכליות מותרות : מגורי נופש ומלון דירות' לרבות שירות גלויים, מתקנים לספורט, שרותים טכניים, במחון ועזרה. (ראה טבלת שטחים, זכויות בניה ומגבלות).

7.2 אזור מסחר: מגרש מס' 2, 2' א', 4 צבוע בתשריט בצבע אפור ומותחם

באזור כהה יהיו מגרשים מסחריים. הבניה תותר לפי תכניות בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. מגרשים 2, 2' א' יהיו כלולים בתכנית בינוי אחת. (ראה טבלת שטחים, זכויות בניה ומגבלות).

7.2.1 מגרש מס' 2, 4, 2' א'

7.2.2 תכליות: תותר מכירה, השכרת ציוד הקשור בספורט, פעילות ספורט קופות למכירת כרטיסים, מזנון למכירת כריכים ושתייה קלה וחמה, אטרקציות תירותיות, שרותי אדמיניסטרציה לקהל ולעובדים. שרותים טכניים, במחון, עזרה ראשונה. סוגי פעילות ספורט באשור הועדה המקומית.

7.2.3 לא תותר בניסת רכב למגרשים לכל אורך דרך הערבה.

Q 21.6.93

7.2.4 מגרש 2 א'

7.2.5 תכליות: מסחר ולא יותר ממסעדה אחת - גודל של חנויות

לא יפחת מ- 60 מ"ר, ובפוף לסעיף 7.2.2.

7.2.6 למגרש לא תותר בניסה מדוץ הערבה לכל סוגי הרכב.

הבניסה לרכב מהיה מכביש מס' 3 בלבד.

7.3 שטח לבנייני ציבור ואזור משולב:

7.3.1 מגרשים מס' 9, 10, 11, 12 הצבועים בתשריט

בצבע חום ומותחם חום כהה יהיו מגרשים לבנייני ציבור.

7.3.2 אזור משולב (בנייני ציבור + ספורט) מגרשים מס' 13, 13א'

הצבוע בפסים חומים לסרוגין פסים ירוקים ומותר בו

שילוב בנייני ציבור ומתקני ספורט. (ראה מבלה מצודפת).

421.6.93

7.4 פארק מרכזי (שצ"פ מיוחד) מגרש 16

- 7.4.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קווים שחורים באלכסון יהווה שטח פארק מרכזי (שצ"פ מיוחד).
- 7.4.2 תכליות מותרות: שטחים לנופש פעיל, מתקנים לספורט ומשחקים, שעשועים, מוזיאון ובו אולמות תצוגה ומפגש, שדות אדמיניסטרציה שדותים מכניים, מתקני בידור, 4 מצנזונים בשטח מירבי של 200 מ"ר הכולל ארבעת המצנזונים בשטחי עזר שלהם ובמרחק שלא יקטן מ-100 מ' מהמצנזון הקרוב. שבילים, רחבות מרוצפות, כיכרות ומעברים מתקנים להעברת תיעול בידוב, ניקוז, תחנות שאיבה לביוב, חשמל, טלפון תקשורת לדבות הצבת שנאים, צוברי גז, צנרת גז. השקיייה, הכל תת קרקעי.
- מקלטים ציבוריים- בהתאם לזרישות הג"א.
- בריכות נוי, כבישים, חניות ציבוריות על קרקעות, בתי שימוש ציבוריים.
- (ראה מבלת שטחים, זכויות בניה ומגבלות)
- 7.4.3 לא תותר בניסת כלי רכב לפארק המרכזי מזרז הערבה.
- 7.4.4. השקייית השטחים הציבוריים תבוצע במי קולחים משופדים בהתאם לתקן משרד הבריאות ובאישורו.

7.5 חניה :

- 7.5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם משבצות יהווה שטח לחניה הציבורית. מיקום החניה בתשריט מהווה מגמה בלבד.
- 7.5.2 שטחי החניה לאורך רחוב יותם יהיו לא רציפים, משולבים באלאנטים גנניים, פרגולות וצמחיה.
- 7.5.3 חניה באזורים השונים בשטח התכנית תהיה בהתאם לתקן חניה מס' 4513, ועל פי הנחיות מהנדס העיר, ותסודר בתחום כל מגרש.

מתחם ב'

8. אזור מגורים מיוחד, נופש ו/או מלונאות.

- 8.1 מגרש מס' 18 הצבוע בתשריט בפסים צהובים וחומים לסרוגין, מיועד להקמת בתי מגורים, נופש ו/או למלונאות.
- זכויות והנחיות הבניה יקבעו במסגרת תכנית מפורטת.

טבלת שמאים, זכויות ומגבלות (מתחם א')

יחיד	מס'	סה"כ שטח	גובה וריאז מס'	קניי בנין מירביים	שטח בל מ"ר	שטח מנהל לשטחי שדות	שטח
	מגרש	בדונס	קומות מירבי		בניה מירביים		שדותים
מזור		9.325	4: קומות ע"ג קומת מתקן	לכביש לפי תשריט 5 מ'	שיקרי שדות	מקלטים, ח. מדרגות,	מקורה
מלונאות	1		גובה מקסימלי גבל תוק	לכוון הפארק; 5 מ'		מעליות חודרי מכונות,	
ונפש		12.0	מגר מפני קרקע	לכוון מגרש 5:2	107%	25%	קומה מפולשת, מרחפים,
			סופית מבונה 0.00 + -	לכוון שט"פ מס' 19		מחסנים.	35%
			שיאושר ע"י מהנדס העיר; 5 מ'	אזרי לפי אישור			
				מ"א			
מזור		3.70	2 קומות, 10 מ' לא	צפון: לכוון מגרש 2 א'			
מסחרי	2		כולל חודרי עזר	0 -	70% משטח		
			חפורים	דרום: 5 מ'	המגרש		95%
				מזרח: 10 מ'			
				מערב: 5 מ'	15%		
				אזרי לפי אישור מ"א			
	2א'	0.70	10 מ' לא כולל חודרי	צפון: 5 מ'			
			עזר חפורים	דרום: לכוון מגרש 0-2 מ'			86%
				מזרח: לדוך הרבה 10 מ'	70%	15%	
				מערב: לכוון מגרש 2-0 מ'			
				אזרי לפי אישור מ"א			
		2.50	10 מ' לא כולל חודרי	צפון: 3 מ'	70% משטח		
			עזר חפורים, מפלט	דרום: 5 מ'	המגרש		
			הבנייה 0.00 + -	מזרח: 3 מ'			65%
			לקומת קרקע לא יעלה	מערב: 3 מ'	20%		
			על 5 מ' מתח למפלט	אזרי לפי אישור מ"א			
			מגרשי טניס (מגרש 13)				
		6.90					
שטח			10 מ' לא כולל חודרי	3 מ' לכל הבנויים	40%	20%	
לבנייה	9	2.50	עזר חפורים, מפלט				
צינור			בנייה 0.00 + - לקומת				45%
			קרקע לא יעלה על 5 מ'				
			מתח למפלט מגרשי				
			טניס ובמגרש 13				
	10	1.60	2 קומות	על פי תב' בינוי באישור; 70%	15%		85%
				הועדה המקומית.			
	11	5.79	עפ"י תב' בינוי באשור;	מגרש 11 לכוון רחוב	55%	25%	80%
			ועדה מקומית	עפ"י תשריט ועפ"י תב'			
				בינוי באשור הועדה			
				המקומית.			

Handwritten signature or mark at the bottom right corner.

יחיד	מס'	מס'כ שטח	גובה וראו מס'	קרי בנין מירביים	לשטח ב' ז' מ"ר	שטח מנה	שטח
מגרש	בדונס	וקומת מירבי	בניה מירביים	לשטח שרומים	שרומים	לחניה	
12:	23.8:	למגרשי הספורט	במגרש 12 מותר קו בנין 0	שטח	שטח	מקלעים, ת. מדדנות,	מקורה
		11 קומה למגרש	לשטח בבנין הדוכים שיהיו	עיקרי	שרומים: מעליות, ח. מכונות,		
		בניה"ס 3 קומות	על פי המשרים. אורך ע"י		מחסנים, קומה פולסא,		
		ואזור מ"א		40%:	15%:	מרחבים, מעברים מקורים:	15%
						וחניה מקורה.	
		33.7:					
אזור	13:	7.610:	2 קומות	במגרשים 13, 13א לכונן	35%:	15%:	
משולב	13א:	3.33:	הדוכים ע"י המשרים 0-1 לכל				18%
			יחמת הצדדים				
שני"פ			לכניס - לפי המשרים				
מיוחד	16:	52.943:	1 קומה	לכל צד - לא פחות מ- 3מ'	10%:	10%:	15%
פארק מרכז			אורכי - לפי ואזור מ"א				
דוכים	לפי						
וחניה	המשרים	50.967:					
ציבורית							
שני"פ	19א:	19,19:					
	19:	2.119:					
שביל							
להולכי רגל	15.3:						
עם זכות	14א:	0.96:					
מעבר לכבד							
אזור							
ממקנים							
הנדסים	14	0.22:	קומה אחת	על פי הקיים			
וחניה							
מפארודול							

טבלת שטחים (מחם ב')

מרכז	17	תוכן חובנית מפורטת אשר מגדיר את
אזורי	17א	זכויות הבניה.
ומסודי		
אזור		
מגורים		
מיוחד	18	תוכן חובנית מפורטת אשר מגדיר את
ומגורי		זכויות הבניה.
נרפש ואו		
מלונאות		

8.2.1 תכליות מותרות:

בבנייני משרדים ציבוריים (בית עירייה בשטח של כ- 5000 מר²), ומשרדים פרטיים בנייני עסק, בנייני שרות ורפואה בנייני הארחה ומלונאות, בנייני בידור ותרבות, שטחים ציבוריים פתוחים ככרות וחנויות.

8.2.2 הנחיות ומגבלות בניה תיקבענה בתכנית מפורטת.

8.2.3 היתרי בניה יוצאו על פי תכנית מפורטת שתוכן ע"פ תכנית זו. לתכנית המפורטת תצורף תכנית בנוי, שתובא לאשרור הועדה המקומית.

8.3 הניות ציבוריות

השטח צבוע בתשריט בחום בהיר על רקע משבצות תהיה הניה ציבורית קיימת.

9. הנחיות כלליות ואדריכליות:

9.1 מתקני גג: כל מתקנים מסוג אנטנות, מפותחים, מאווררים גנרטורים, מערכות סולריות וכו', יתוכננו בצורה אסתטית כדי להוות חלק אינטגרלי מהמבנה ולא יעברו את הגובה המקסימלי שיקבע עפ"י מת"א. יש לצרף תכנית הגגות, המתקנים וחומרי ביסוי הגג לכל בקשה להיתר בניה.

9.2 חזיתות וחומרי גמר: חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אינטגרלי ומגובש למבנה מכל צדדיו. החזיתות יצורפו בחומרים עמידים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה וקפדנית. (אבן נסורה, שיש, פסיפס, קרמיקה או ש"ע) רשימת חומרי הגמר תופיע על חזיתות המבנים בקשה להיתר בניה.
10. הוראות ותנאים למתן היתרי בניה:

הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה למגרשים במתחם א' עפ"י הוראות תכנית זו ולאחר שהועדה המקומית תאשר את התכנית להלן:

- 10.1 תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי - כללית בק.נ.מ. 1:500 לכל שטח התכנית ותכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מגרש בק.נ.מ. 1:250 לפחות. תכנית הבינוי תקבע הוראות בעניינים הבאים.
- 10.1.1 המיקום הצורה והמידות של המגרשים והבניינים המוצעים ומפלס רצפתם וגובהם.
- 10.1.2 הדרכים ודרכי הגישה בתוך הפארק.
- 10.1.3 חומרי הבניה ושימושי הבניה של החזיתות והגגות של המבנים המוצעים.
- 10.1.4 מקום מבנה עזר כגון מבנים לאחסון אשפה, הצרות משק, מתקני תשתית, מתקני תברואה, מתקני בטחון וכו' בגובה מירבי המוצע בכל סעיף וסעיף להלן.

21.6.93

- 10.2 תכנית פיתוח כללית בק.נ.מ. 1:500 לכל שטח התכנית
- תכנית הפחיתוח תכלול הוראות בעניינים הבאים, כולם או מקצתם.
 - 10.2.1 המיקום, המפלסים הצורה של הדוכים ושטחי החני, דרכי הגישה למגרשים ולמבנים, לדבות עיצוב פני הקרקע כתוצאה מהסלילה וכן מיקומם. פרטים של מתקנים מיוחדים כגון: קירות תמך וכו'.
 - 10.2.2 עיצוב פני הקרקע, ריצוף, התווית שבילים תעלות ביבים לניקוז מי הגשם, קירות תומכים וגדרות בציון חומרי בניה.
 - 10.2.3 נטיעות ומערכת השקיה- מיקומן וסוגיהן.
- 10.3 תכנית תאום תשתיות ציבוריות: כללית בק.נ.מ. 1:500 .
- 10.4 שטח לחישוב אחוזי בניה : על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים תשנ"ב-1992
- 10.5 מקלטים: בהתאם לתקנות הג"א ובאישורם.
- 10.6 תשתיות ציבוריות:
 - 10.6.1 דשתות תשתית ציבוריות כגון: אספקת מים, ביוב, תיעול (ניקוז), חשמל, תקשורת ומלפון יהיו תת-קרקעיות.
 - 10.6.2 סילוק פסולת ואשפה בהתאם להוראות עיריית אילת.
 - 10.6.3 תכנון התשתיות יתחשב ויתואם בנוף הצמחייה והגינות הקיים בפארק וסביבתו.
 - 10.6.4 חניות פרטיות לפי תקן משרד התחבורה, (קובץ תקנות 4513) ועל פי הנחיות מהנדס העיר.
 - 10.6.5 תוגש תכנון אב לביוב שיכלול את המערכת הקיימת והצגת פתרון נאות לאיסוף, מיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה הנוספת.
 - 10.6.6 היתרי בניה עפ"י תכנית זו ינתנו לאחר השלמת תכנון פתרון ביוב באישור נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- 11. בטיחות מיסה:
 - 11.1 לא ינתן אישור לתכנית מפורטת אלא לאחר קבלת אישור מינהל התעופה האזרחי לענין בטיחות מיסה.
 - 11.2 לא ינתן היתר בניה למבנה אלא לאחר קבלת אישור מינהל תעופה לענין בטיחות המיסה.
 - 11.3 גובה כל מתקן או מבנה הנמצאים בתחום התכנית, לא יעבור את ~~קווי הגובה~~ הצוידר שנקבע על ידי מינהל תעופה אזרחי והמסומן בתשריט.
 - 11.4 לא יוקמו בתחום מגרש 10 ומגרש 11 כל עגורן, מנוף יד או מתקן אחר בגובה העולה על 5 מ' מפני הקרקע מבלי שהקמתו תואמה עם מינהל תעופה אזרחי ואושרה על ידו.
 - 11.5 בשטח התוכנית קיימות הפרעות בגין רעש מטוסים.
 - 11.6.12 רמת דיוק התכניות:
- חישוב שטחים נעשה גרפית ועל כן לא תחשב סטייה של עד 10% מאזור לשינוי בת.ב.ע. ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת אלא באישור הועדה המקומית בלבד.
- החישוב המדוייק יקבע במפה לצרכי חישוב.

21.6.93

13. שלבי התאריכי ביצוע:

5 שנים צידום אישור התכנית למתן תוקף.

14. חתימות:

בעל הקרקע:

ה י ר צ ם :

מגיש התכנית:

י. קסלר
 אנליסט ומתכנן ערי
 נגבה 278578
 המוסכבן

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 תל אביב
 הוטלף ט"ו הועדה כניסיונות מס' 4/3/92
 מיום 4/3/92
 בתנאים
 מהנדס יו"ר

4.6.93