

הצג מספר

לשכת התכנון המחוזית  
14-02-1996  
מחוז הדרום

דואר נ.נ.  
עיריית אילת  
יח' הנדסה  
14-2-1996  
לטיפולך.....

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי

אילת

תוכנית מתאר מס' 58/101/02/2

שינוי לתכנית מתאר אילת מס' 101/02/2

חווה יען

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
גישור תכנית מס. 58/101/02/2  
הרעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22/1/96 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הרעדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 58/101/02/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
מיום .....

הרעדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
אילת

חובל עיי הרעדה בשיבתה מס' (8)5/93  
12/8/93  
מ.ר.  
כת.א.ם.  
מהנדס.  
יו"ר

תאריך : יוני 1995  
7201/ AS-118

5.2.96

## מבוא

חוות היען ממוקמת במעלה נחל שלמה כ- 800 מ' מקו החוף, ברחבה הצפונית של ערוץ הואדי.

החוזה משמשת כמרכז לתיירות ולפעילות מדברית על כל סוגיה (גמלים, טרקטורונים, חמורים, סנפלינג, טיולים רגליים וכיו"ב) לנופש ולתצוגה של יענים וחיות מדבר וכוללת שרות הסעדה ואיכסון למטיילים הבאים בשעריה.

אופי הבניה הוא של מבנים פשוטים עשויים מחומרים טבעיים בעלי אופי מדברי (אבן מקומית, עץ, קנדקס, כפות תמרים, קש וכיו"ב) התואמים את הפעילויות ואודת המקום.

מערכת הדרכים בנמל שלמה נמצאת בשלבי תכנון הן ברמה של תמ"א (13 תופים) והן ברמה של תכנית מתאר מקומית.

חיבור החווה אל מערכת הדרכים המתוכננת יהיה בהתאם להנחיות ודרישות הוועד המקומית.

5.2.96

## מחוז הדרום

### מרחב תכנון מקומי אילת

### תוכנית מתאר מס' 58/101/02/2

## חוות היען

1. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 58/101/02/2 שינוי לתוכנית מתאר אילת מס' 101/02/2 אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. מסמכי התוכנית :
  - א. התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית)
  - ב. תשריט בק.מ. 1000 : 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
  - ג. נספח בינוי מנחה בלבד.
3. מקום : מחוז : הדרום  
נפה : באר שבע  
מקום : אילת  
גוש : 40020 חלק חלקה 6
4. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. שטח התוכנית : 20.1 דונם
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
7. יחם התוכנית : הוועדה המקומית לתכנון ובניה אילת
8. עורכי התוכנית : אמנון ניב, אמנון שוורץ, אלכס כהן, ישראל בר לב - אדריכלים ומתכנני ערים.  
(ע"י אמנון שוורץ, מס' רישיון 05795)  
(כתובת: רח' בית עובד 15, ת"א, טל: 03-5375851, פקס: 03-5374839)
9. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית כפופה לתוכנית מתאר אילת למעט שינויים שהוכנסו לתוכנית זו.
10. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז נופש, חניון מטיילים ומרכז פעילות מדברית על ידי שינויים בייעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.

11. תכליות ושימושים:

11.1 איזור מרכז נופש ותיירות מדברית

א. תכליות - במגרש מס' 1 ששיטחו 18.5 דונם יותר להקים חניון קמפינג לכ- 500 מטיילים באוהלים, מסעדה, בריכת שחיה ואזור נופש, מרכז ספורט ופעילות מדברית, חוות יענים וחיות, מתקן ארועים ושרותי תיירות כמפורט בתוכנית מתאר אילת.

ב. זכויות בניה במגרש מס' 1

שימושים עיקריים 30%  
חלקי שרות (למעט חניה) 10%  
חניות מקורות 10%

ג. חלוקת השטחים העיקריים עפ"י השימושים

1. שטחי לינה (באוהלים) : כ - 2500 מ"ר.
2. מזנונים, חדרי אוכל, מסעדה וחנות : כ - 1100 מ"ר.
3. משרדים, אזור קבלה, מרכז פעילות מדברית וחדרי מדריכים : כ - 750 מ"ר.
4. שירותי תברואה ומלתחות: כ - 250 מ"ר.
5. מחיאון, אולם הרצאות, כיתות לימוד : כ - 550 מ"ר.
6. מתקן לארועים (במה מקורה, שרותי במה ומלתחות) : כ - 250 מ"ר.
7. סככות לשימוש כללי (מזון לבעלי חיים, ציודים וכיו"ב) : כ - 300 מ"ר.

11.2 שטח ציבורי פתוח

א. תכליות : השטח הינו ערוץ ואדי שלמה ומיועד לשמש כדרך טיולים (דרך עפר), כשטח פתוח וניקח שטפונות נחל שלמה. בשטח זה יותר מעבר תשתיות.

12. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מס' קומות	קוי בנין			סה"כ לכל הקומות	תכנית מירבית	סה"כ	זכויות בניה			שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	היעוד			
	א	צ	ק				%	%	%				למסרת שירות		מיקום
													למעט חניה מקורה	למעט חניה	
2	5	5	5	50	50	50	10	10	30	מגל הקרקע	18.5	1	איזור למרכז נופש ותיירות מדברית		
										מתחת לקרקע					

13. תנאים להוצאת היתרי בניה

היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ולאחר אישור תוכנית בינוי. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שמולאו התנאים הבאים:

13.1 תוכנית בינוי לביצוע

- א. אישור תוכנית בינוי לביצוע ע"י הועדה המקומית הקובעת : מפלסי קרקע למבנים, מיקום ופיתוח בריכת השחיה, חומרי בניה ועקרונות שיטת הבניה של המבנים שיהיו בעלי אופי מדברי, התוכנית תלווה בתוכנית פיתוח השטח שתכלול בין היתר: תוכנית ניקוח מי גשם ושטפונות, תוכנית נטיעות, עיצוב קירות תמך וגדרות, חומרי הבניה.
- ב. כל המבנים הרטובים באתר - כמו מבני מקלחות, שרותים ומטבח יבנו מבניה קונבנציונלית קשה עם גימורים אטומים לרטיבות.

13.2 נחל שלמה

- א. פיתוח ועיצוב שטח זה יעשה עפ"י הוראות מומחה לניקוח מי שטפונות, הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.
- ב. הוצאות ביצוע העבודות הנ"ל והאחריות לביצוע בפועל יהיו על מבקשי ההיתר.

13.3 גגות

חלק מהבקשה תהיה תוכנית גג על כל מתקניו.

5.2.96

- 13.4 חומרי גמר לקירות חוץ וגגות
- השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בבקשה להיתר בניה.
- 13.5 מתקנים
- חלק מהבקשה להיתר תהיה תוכנית למתקנים של חשמל (גנרטור) מיכלי מים, מתקנים סולריים, מתקני מיזוג וכיו"ב. בתוכנית ימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם תכנון האתר.
- 13.6 פרגולות וסככות צל
- הפרגולות וסככות הצל תהיינה חלק מהבקשה להיתר, אך שטחי הפרגולות בלבד לא יכללו באחזי הבניה.
- 13.7 מערכת מים וביוב
- לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שתאושר ע"י משרד הבריאות תכנית הנדסית למערכת מים וביוב לאתר. כמו כן, היתרי בניה ינתנו בתאום עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה אילת.
14. תניות
- 14.1 החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה של עיריית אילת.
- 14.2 במגרשי החניה ישולבו עצים ופרגולות להצללה והסתרת המכוניות.
15. מערכות תשתית
- כל מערכות התשתית לרבות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות ובאישור הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
- 15.1 מים
- לחץ המים יהיה לפי הנחיות מהנדס העיר. לבקשת היתר יש לצרף תוכנית של האמצעים שינקטו להגברת הלחץ או הפחתתו לפי הצורך.
- 15.2 ביוב
- לבקשה להיתר יש לצרף תוכנית המתארת את הפתרון למערכת הביוב. התוכנית תערך עפ"י הוראות מהנדס העיר.
16. חלוקה ורישום
- א. חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הוועדה המחוזית.
- ב. החלוקה תתבצע עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

17. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ב'.

18. מועד ביצוע התוכנית

המועד לביצוע תוכנית זו 8 שנים מיום אישורה כחוק.

19. חתימות

..... יוזמי התוכנית

..... בעלי הקרקע

בית טובדן 57211 ת"א  
ט.ל. 05-5375846  
פ.מ.ס. 05-5374839  
אמאב תכנון ייעוץ והנדסה בע"מ

..... עורכי התוכנית

5-2-96  
[Signature]