

64019

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים ומחוז הדרום
 12.03.2003
 נתקבל

15
 15

תכנית מתאר מס' 73/101/02/2 (אזור שחמון אילת)

שינוי לתכנית מתאר 101/02/2 על כל שינוייה

מחוז: הדרום
 נפה: באר שבע
 עיר: אילת
 גושים: 40092 (בהסדר), 40093 (בהסדר), 40094 (בהסדר), 40095 (בהסדר), 40096 (בהסדר), 40082 (בהסדר), 40083 (בהסדר), 40084 (בהסדר),
 חלקי גושים: 40076 (לא מוסדר), 40077 (לא מוסדר), 40023
 שטח התכנית: כ-2,975 דונם
 יוזם התכנית: משרד הבינוי השיכון ועדה מקומית לתכנון ובניה אילת
 המתכנן: 'קודה' קבוצת עיצוב וארכיטקטורה בע"מ [על ידי: אייל לוגסי אדרי, מס' רשיון 83782 וגל טבת אדרי, מס' רשיון 82041], מרכז אמנויות אילת, טל. 08-6340269 פקס. 08-6370861.
 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 1 לדצמבר 2002 (עדכון לתכנית מ-1 לדצמבר 1998)

9)3/96
 16/6/96
 מיום
 ממונה
 ע"י

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ד - 1964
 אישור תכנית מס' 73/101/02/2
 תעודת התחייבות לתכנון ולבניה הנלווה
 תאריך: 13/9/99
 מינהל מקרקעי ישראל
 משרד הפנים מחוז דרום

הודעה על אישור תכנית מס' 73/101/02/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

מהוו דרום
מרחב תכנון משומי אילת

תכנית מתאר מס' 73/101/02/2 (אזור שחמון אילת)

שינוי לתכנית מתאר 101/02/2 על כל שינוייה

מבוא:

א. אתר התכנית האתר בו מתוכנן רובע שחמון מהווה כיום חלק עיקרי במכלול עתודות הקרקע למגורים באילת. ייחודו, מעבר לסמיכותו לשכונות המגורים החדשות ובהתחברותו לעורקי התחבורה הראשיים של העיר, מתבטא בעצם הייחודי חלק בלתי נפרד מתחום הגבולות הטבעיים של אגן העיר אילת. איפיונו הפיזי של האתר הקיים, תוך התייחסות תכנית להשפעות האקלימיות של האיזור (משטר רוחות, קרינה, טמפרטורות, לחות), מאפשר סיפול אורבני שביכולתו להשפיע על חיזוק המבנה העירוני - התפקודי והאיכותי כאחד, של העיר אילת.

ב. ייעדי התכנית

רובע השחמון מהווה בגודלו הכפלה לשטח המגורים בעיר הקיימת. איכותו הטבעית של האתר מחייבת ביטוי שתפיסתו תאפשר יצירת התוך הכנון בין מדבר ים, תוך שמירה על שילובו במרקם עירוני שישאב מרחק המקום. ייעד התכנון העיקריים הנגזרים מהמטרות והאיכות שאובחנה והוגדרו לעיל הם:

1. יצירת מרקם מגורים עירוני המושתת על יחסי גומלין מורכבים ומוגדרים בין בניו ופתוח, ציבורי ופרטי באופן שיאפשר שיפור איכות המגורים.
2. יצירת "פולורזים" תכנוניים, שייאפשר היצע מגורים מגוון ואיכותי לקבוצות אוכלוסייה שונות, ברמת אפיון על סמך חקר המגמות הקיימות כיום בעיר אילת.
3. שינוי התדמית העירונית באמצעות תכנון המחייב לתנאים הייחודיים הקיימים באתר ובאיזור ככלל ומתוך כך, מהווה אמצעי למתן זהות מקומית.
4. תכנון אתר מגורים המוערך בכ- 7,000 יחיד.

ג. עקרונות התכנון:

בסעיף זה מוצגים היבטים והאופי המתוכנן של רובע שחמון:

1. תכנון המרקם העירוני של הרובע מבוסס על מערכת היררכית של רחובות ראשיים המתחילים כצירי תנועה בעיר הקיימת וממשיכים באתר, תוך השתלבותם במערכת צולבת של צירי תנועה ניצבים לים. רחובות בכון 'צפון-דרום' מהווים את הקשר התחבורתי לעיר הקיימת (רח' ששת הימים, רח' חטיבת הנגב, כביש הטבעת וכביש 91 העתידי). רחובות בכון 'מזרח-מערב' מהווים את הקשר הפיזי והיזואלי בין הרובע לים ולהרי הגרניט. רחובות אלה מהווים צירי 'מדבר-ים' בעלי תצפית נוף בלתי מופרעת.
2. הביטוי השכונתי על סוגיו, יתייחס למערך מרקם רחובות צולבים על מנת ליצור מצד אחד איכויות טפיות ומצד שני מערך ביטוי בעל אופי המשכי ועירוני. מערך צירים אלה, מוגדר כמערך מתאר שיהווה בסיס תחבורתי ותכנוני לתכנית מפורטת.
3. מוסדות ומבני ציבור ממוקמים ברובע במשולב לאורך "ציר מוסדות" עירוני מוגדר להולכי רגל, החוצה כבישים עורקים המאפשרים גישה מוטורית נוחה.
4. מוקדי המסחר ממוקמים לאורך רחוב ששת הימים ומאופיינים בהיותם בעלי אופי ליטארי ולא קודדני, מתוך החלטה ברורה שלא ליצור מסחר שיתחרה או יפגע במע"ר המתפתח בעיר (צפינה מהאתר). רחוב ששת הימים ממוקם לאורך קו השבר הגאולוגי, עובדה המחייבת יצירת רצועה בלתי מבונה ברובע מוצע של כ- 50 מטר. רחוב המדרכות והחניות לאורך החזיתות המסחריות יאפשר סיפול שיהווה מוקד משיכה לפעילות אנושית ומסחרית כאחד.
5. תכנון השצ"פים המתארים המתוארים בתשריט, מהווה בסיס למערכת החללים העירוניים שסיבם נוצר מרקם הביטוי למגורים בשחמון. מכיוון שצ"פים אלה הינם ברובם אלמנטים אורכיים (פארק מדבר-ים, טיילת הנוף) ההתייחסות אליהם כאל יחידות תכנון נפרדות על מנת לאפשר תכנון כל שצ"פ כאלמנט המשכי אחד בעל התייחסות תכנונית רציפה ועקבית.

הוראות תכנית מס' 73/101/02/2 (אזור שחמון, אילת)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא "תוכנית מתאר מקומית מס' 73/101/02/2 שינוי לתוכנית מתאר 101/02/2 (על כל שינוייה).

2. גבולות התכנית

תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו רצוף בצבע כחול כפי שסומן על גבי התשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").

3. מיקום התכנית

מחוז-דרום / נפה-באר שבע / עיר-אילת / איזור-שחמון.

4. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

5. יוזם התכנית

משרד הבינוי השיכון/ועדה מקומית לתכנון ובניה אילת.

6. שטח התכנית

כ- 2,975 דונם.

7. המתכנן

'קודה' קבוצת עיצוב וארכיטקטורה בע"מ [על ידי: אייל לוגסי אדר', מס' רשיון 83782 וגל טבת אדר', מס' רשיון 82041], מרכז אמנויות אילת, טל. 08-6340269 פקס. 08-6370861.

8. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לתוכנית מתאר לאזור שחמון, אילת, על ידי קביעת יעדים ומתן הנחיות תכנון ובניה.

9. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")

ב. תשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן "התשריט")

ג. נספח א' - נספח עיצוב נוף מנחה (להלן "נספח א'")

ד. נספח ב' - נספח אקלימי, עקרונות הנספח יהיו מחייבים (להלן "נספח ב'")

ה. נספח ג' - פרוגרמה לשטחי ציבור מנחה (להלן "נספח ג'"). שינויים בנספח, בסמכות

ועדה מקומית, לא יהוו שינוי תכנית מתאר.

ו. דו"ח גיאוטכני לאתר שחמון אילת לרבות תשריט - דו"ח ת.ה.ל. מס' 04/90/10,

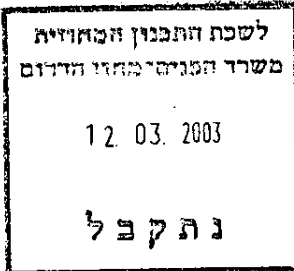
ספטמבר 1990 (להלן "הדו"ח הגיאוטכני")

ז. דו"ח לענייני הגנה בפני זרימת דלק ממכלי קצא"א שבגבעות השחמון לרבות

תשריטים - דו"ח ת.ה.ל. מס' ד.9167.196.02, יוני 2002 (להלן "דו"ח ההגנה")

10. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אילת 101/02/2 על שינוייה. תכניות מס' 2/במ/136 (שחמון רובע 7), 2/במ/151 (שחמון רובע 4), 2/במ/212 (שחמון רובע 5), 2/במ/211 (שחמון רובע 8) ותכניות הכפופות להן נשארות בתוקף לאחר אישור תכנית זו ובמקרה של סתירה, הוראות תכנית זו קובעות.



12.03.2003

נתקבל

11. **ציונים בתשריט:**
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11.1 **אזורי מגורים:**

במסגרת תכנית מפורטת שתוכן לכל מתחם תכנון תיועד קרקע למגורים בהתאם להנחיות שבסעיף 11.1.3 הנחיות ומגבלות למתחמי תכנון ובהתייחס להגדרות הבאות:

11.1.1 הגדרות כלליות לאזורי מגורים:

- א. **אזור המיועד לבניה נמוכה למגורים - אזור מגורים א', ב' (להלן "בניה צמודת קרקע"):**
תותר בניה צמודת קרקע בבנינים חד ודו משפחתיים בבניה עצמית ("בנה ביתך") בחלוקה למגרשים בודדים ולבניה צמודת קרקע מאורגנת שתאופיין בבניו בעל חזית רציפה וקירות משותפים במבנים בגובה של 2 עד 3 קומות מגורים. בנית מבנים בני 3 קומות תותר במידה ואחת מיח' הדירור הינה דו קומתית ("דופלקס") ובאזורים הגובלים באזור לשימור נוף. מבנים בני 3 קומות יהוו עד 30% מהבניה באזור זה וימוקמו באופן שייצור בינוי לא אחיד. לא תותר בנית מבנים של יותר מ-5 יחידות דיור (עם קירות משותפים) בקומת הקרקע של כל מבנן.
- ב. **אזור המיועד לבניה רוויה למגורים - אזור מגורים ג' (להלן "בניה רוויה"):**
תותר בניה בגובה של 3 עד 5 קומות. מבנים מעל 4 קומות יהוו עד 20% מהבניה באזור זה וימוקמו לאורך רחובות ראשיים ובפינות מתחמים. בניינים בגובה 5 קומות יחויבו בנסיגה מהחזית הראשית בקומה החמישית. הבניה הרוויה תאופיין בנסיגון ליצירת מתחמים בגדלים שונים שביב חצר משותפת בה ניתן יהיה לשלב שטחים ירוקים או מרוצפים. ניתן יהיה לתכנן חניה תת קרקעית ולייעד חלק מהחצר המשותפת לחניה עילית.
- ג. **אזור המיועד לבניה גבוהה למגורים - אזור מגורים מיוחד (להלן "בניה גבוהה"):**
תותר הקמת מבנים מ-6 קומות ומעלה.
- ד. **אזור המיועד לבניה רוויה למגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע - אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית (להלן "בניה רוויה עם חזית מסחרית"):**
תותר בניה בגובה של עד 5 קומות. תותר הקמת חזית מסחרית לבנייני מגורים הגובלים ברחוב ששת הימים (כביש מס' 3), משני צידי השבר הגיאולוגי ("תחום רצועה א"). קו החזית לא יעבור את תחום קו השבר הגיאולוגי ("תחום רצועה א"). כמסומן בתשריט. גובה קומת המסחר יהיה כ-5 מ'. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע עם חזית רציפה המאופיינת ביצירת מעבר מוצלל לאורך הרחוב (ארקדה). באזור זה יותר, מעבר לכל השימושים המותרים באזורי מגורים, לשלב מגורים עם מסחר, משרדים, מרפאות וכיו"ב בקומת קרקע ובקומה מעל.

11.1.2 תכליות ושימושים מותרים באזורי מגורים:

במתחם שנקבע בתשריט כאזור מגורים, אפשר לייעד מקרקעין לשימושים המותרים הבאים, איזה מהם:

- א. בתי מגורים ע"פ הצפיפות המותרת.
- ב. בניו ציבור וחינוך כלל רובעיים (מתאריים) ושכונתיים. באזור שיוגדר בתכנית מפורטת כאזור לבניו ציבור וחינוך ניתן יהיה לייעד מקרקעין לשימושים המותרים הבאים, או איזה מהם: בתי ספר יסודיים, חטיבות ביניים, בתי ספר על יסודיים, מרפאות (קופות חולים) רובעיות, בתי כנסת ומקוואות רובעיים, מתנ"ס, מרכזי ספורט, מועדוני נוער, מרכז אזרחי, דיור מוגן וכיו"ב.
- ג. מוסדות בריאות שכונתיים, כולל תחנות אם וילד, מעונות יום וכיו"ב.
- ד. מוסדות דת שכונתיים, כולל בתי כנסת מקוואות וכיוצא בזה.
- ה. מוסדות תרבות וספורט שכונתיים וכיו"ב.
- ו. שירותים ציבוריים, כולל סניפי דואר, לשכות אזרחיות של מחלקות העירייה, תחנות משטרה, תחנות תדלוק (בהתאם להוראות תמ"א 18), תחנות כיבוי אש, מסופי תחבורה ציבורית וכל שימוש ציבורי אחר על פי הגדרתו בחוק.
- ז. קיוסקים, בתי קפה, מסחר שכונתי, חנויות מכולת ומרכוליות, מכבסות, מספרות וכיו"ב.
- ח. שצ"פים שכונתיים, מגרשי משחקים, מתקנים הנדסיים, דרכים ומבני עזר לתשתית כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי מאגד ותקשורת של בזק וכיו"ב.
- ט. דרכים, חניות, מעברים להולכי רגל, שצ"פים, ככרות וכיו"ב.

12.03.2003

נתקבל

11.1.3 הנחיות ומגבלות למתחמי תכנון:

חלוקת המתחמים ליעוזי קרקע, קביעת שטח ומיקומם, יבוצעו במסגרת התכנית המפורטת לאזור מתחם, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 12 להלן. ההנחיות והמגבלות יהיו בכפוף להגדרות שבסעיף 11.1.1. התכליות והשימושים המותרים באזורי המגורים שבמתחמים יהיו בכפוף לסעיף 11.1.2.

מתחם תכנון מס' 2:

- תותר בניה צמודת קרקע. כמו כן תותר בניה רוויה בחלק הדרומי של המתחם הגובל בכביש מס' 6. הבניה באיזור זה תתחשב בתווי הטופוגרפי הקיים ככל שניתן.

מתחם תכנון מס' 4 (תכנית מס' 2/במ/151 על תיקוניה):

- תותר בניה צמודת קרקע. כמו כן תותר בניה רוויה בחלק של המתחם הגובל בכביש מס' 6 ו-7.

מתחם תכנון מס' 5 (תכנית מס' 2/במ/211 על תיקוניה):

- תותר בניה רוויה. לאורך כביש מס' 8 תותר בניה רוויה עם חזית מסחרית (כחלק ממסחר כלל רובעי, בכפוף לסעיף 13.7).

מתחם תכנון מס' 6:

- תותר בניה צמודת קרקע.
- כמו כן תותר בניה רוויה בחלק של המתחם הגובל בכביש מס' 3 וכביש מס' 6. לאורך כביש מס' 3 תותר בניה רוויה עם חזית מסחרית (כחלק ממסחר כלל רובעי, בכפוף לסעיף 13.7).
- בניה למגורים באזור הרי הגרניט שבמרכז הרובע תאופיין כבניה הגובלת באיזור לשימור נוף.
- הבניה באיזור זה תתחשב בתווי הטופוגרפי הקיים ככל שניתן.
- לרגלי הרי הגרניט תבנה מערכת לקליטת שטפונות. לצורך כך תוכרז רצועת קרקע ברוחב של לא יותר מ- 25 מטר עליה אסור יהיה לבנות. בשטח זה יוקמו אתרים לתפיסת מי השטפונות וסילוקם. שטחים אלה יטופלו כשטחים ציבוריים פתוחים במסגרת התכנית המפורטת.
- בחלק הדרומי של המתחם, הגובל בכביש מס' 3 ובשצ"פ הגובל בנחל גרוף, תותר הקמת מוסדות בתיאום ובאישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות. השטח המירבי שיועד (במסגרת התכנית המפורטת לאותו מתחם) למוסדות, לא יהיה גדול מ 4.5 דונם.

מתחם תכנון מס' 7 (תכנית מס' 2/במ/136 על תיקוניה):

- תותר בניה צמודת קרקע ובניה רוויה בכל המתחם. כמו כן תותר בניה גבוהה בחלק של המתחם הגובל בכבישים מס' 7 ו-4.

מתחם תכנון מס' 8 (תכנית מס' 2/במ/212 על תיקוניה):

- תותר בניה רוויה. לאורך כביש מס' 3 תותר בניה רוויה עם חזית מסחרית (כחלק ממסחר כלל רובעי, בכפוף לסעיף 13.7).

מתחם תכנון מס' 9:

- תותר בניה צמודת קרקע ובניה רוויה בכל המתחם. לאורך כביש מס' 3 תותר בניה רוויה עם חזית מסחרית (כחלק ממסחר כלל רובעי, בכפוף לסעיף 13.7).
- במתחם יתוכנן מעבר ציבורי שיקשר את הפינה הצפון מזרחית והפינה הדרום מערבית של המתחם. לאורך מעבר זה יתוכנן אזור מרוכז שיכיל בנייני ציבור וחינוך לפי דרישות הועדה המקומית, בהתאם לנספח ג' לתכנית המתאר. המעבר הציבורי יהיה בעל אופי המשכי מתחילתו ועד סופו באופן שתאפשר שמירת שדה הראות לכל אורך הציר. משני צידי המעבר יתוכננו שצ"פים שיהוו חללים עירוניים ציבוריים שישירתו את בנייני ציבור וחינוך הממוקמים לאורכו. הבינוי לאורך המעבר הציבורי ידגיש את הציר ע"י בינוי רציף בגבול המגרשים.

מתחם תכנון מס' 10:

- תותר בניה צמודת קרקע ובניה רוויה בכל המתחם. לאורך כביש מס' 3 תותר בניה רוויה עם חזית מסחרית (כחלק ממסחר כלל רובעי, בכפוף לסעיף 13.7).
- בחלק הדרומי של המתחם, הגובל בכביש מס' 3 ובשצ"פ המקביל בנחל גרוף, תותר הקמת מוסדות בתיאום ובאישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות. השטח המירבי שיועד (במסגרת התכנית המפורטת לאותו מתחם) למוסדות, לא יהיה גדול מ 4.5 דונם.
- בחלקו המזרחי של המתחם הגובל בכביש מס' 3 ייועד, בנוסף לתכליות והשימושים המותרים, גם שטח למסוף תחבורה ציבורית.

12.03.2003

ל
הררי הגרניט

מתחם תכנון מס' 11:

-תותר בניה צמודת קרקע.
-בניה זר-אופיין כבניה הגובלת באיזור המוגדר כאיזור- לשימור נוף (שמורת טבע הררי הגרניט) בל
-הבניה באיזור זה תתחשב בתווי הטופוגרפי הקיים ככל שניתן.
- לרגלי הררי הגרניט תבנה מערכת לקליטת שטפונות. לצורך כך תוכרז רצועת קרקע ברוחב של
לא יותר מ- 25 מטר עליה אסור יהיה לבנות. בשטח זה יוקמו אתרים לתפיסת מי השטפונות
וסילוקם. שטחים אלה יטופלו כשטחים ציבוריים פתוחים במסגרת התכנית המפורטת.
- גבול הבינוי ומרחקו מהדופן הצפון מערבית של המתחם יתואם עם קצא"א והמשרד לאיכות הסביבה.

11.2 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ):

באזור המיועד לשטח ציבורי פתוח, תכנון השצ"פ ייעשה ברוח נספח עיצוב נוף מנחה
(נספח א'). נספח זה מתייחס לכל שצ"פ רציף כיחידת תכנון נפרדת גם אם הינה משתייכת
ליותר מתכנית מפורטת אחת. השצ"פ ימשיך בשדרה ובפיתוח שיתוכנן לאורך כביש מס' 6.

11.2.1 השצ"פ העובר במתחמים 5, 8 ו-11 יכונה "פארק לינארי מדבר-ים". הפארק יהווה ציר נופי
חשוב במרכז הרובע ובתחומו תחוייב שמירת שדה הראות לנוף משני צדיו - לים ממזרח ולהרי הגרניט
ממערב. תותר הקמת מתקני ספורט, משחק, שבילים, רחבות, פרגולות, אלמנטי מיס, פיסול סביבתי,
דרכים חוצות וכיו"ב. כמו כן תותר הקמת קיוסקים, דוכנים לתערוכות, מסעדות, שרותים ומחסן
לגננות, מתקנים הנדסיים כגון מבנים לתחנות טרנספארמציה, חדרי מאגד, ובתנאי שישולבו בפיתוח
הנופי בתוך קירות התמך וקפלי הקרקע. שימושים אלה הינם מנחים, גבולות השצ"פ והשימושים
המדוייקים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת שיוכנו לכל מתחם תכנון, בתיאום עם ועדה מקומית.
רוחבו ואופיו של השצ"פ ימשיך בשדרה ובפיתוח שיתוכנן לאורך כביש מס' 6.

11.2.2 בכל השצ"פ ימשיך תותר העברת תשתיות.

11.2.3 השצ"פ הגובל בנחל גרופ ועובר במתחמים מס' 6, 10, ו-11 יהיה שטח המיועד לבניית
"טיילת הגרופ" - טיילת נופית על הגדה הצפונית של נחל גרופ. תווי הטיילת לא יעבור את קו הרכס
המהווה את תחילת הגדה הצפונית של הנחל, וייקבע באופן מדויק על סמך מדידה במסגרת תכנית
מפורטת. שטח זה יפותח, בנוסף לפעילות תושבי הסביבה, כאתר תיירותי. הטיילת תתחום את גמר
הבינוי והפיתוח עם יציאות לנוף הטבעי הבלתי מופרע, כל זאת בהתאם לנספח עיצוב נוף מנחה
(נספח א'). תותר הקמת חניה לאוטובוסים ומכוניות, שבילי הליכה, רכיבה, אופניים וכיו, כמו כן
תותר הקמת תחנת מידע, מצפורים, נקודות תצפית, מתקנים ושירותים הנדרשים לרווחת המטייל
ולכלל הפעילויות הקשורות בסיוור וטיול. שימושים אלה הינם מנחים, גבולות השצ"פ והשימושים ה
מדוייקים ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת שיוכנו לכל מתחם תכנון.

11.3 אזור לשימור נוף:

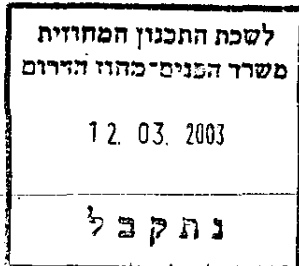
תכנון האזורים לשימור נוף ייעשה ברוח נספח עיצוב נוף מנחה (נספח א').
באזור זה לא תותר בניה לכל תכלית. תותר הקמת שבילי הולכי רגל ומתקנים הדרושים לסיוור
וטיול. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות תוך שמירה על שימור הסביבה הטבעית.

11.4 גבול מתחם תכנון ומספרו:

הגבול המסומן בתשריט בקו מקווקו שחור שבמרכזו מספר מותחם בעיגול - יגדיר גבולות
המתחם ומספר המתחם שלגביו יש להכין תכנית מפורטת.

11.5 דרך קיימת/מוצעת:

על קרקע המיועדת לדרך, לא יוקם שום בנין, ושום עבודה לא תעשה, פרט לעבודות הקשורות
בסלילת הדרך ואחזקתה או תיקונה וכן פרט לבניית מתקנים הקשורים בשירותים ציבוריים כגון:
חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, מיס, טלייכ, וכיו"ב.



12. הוראות בדבר סיכוני רעידות אדמה:

12.1 הוראות תכנון לכל שטח התכנית:

12.1.1 עמידת מבנים בפני רעידות אדמה תחושב לפי תקן ישראלי ת"י 413 לכל חלקיו (ותיקונו), כאשר לצורך חישוב ערך המקדם הסיסמי CD במבנים שאינם מושתתים בסלע היסוד הטבעי, יוצב מקדם תשתית בערך של $S \geq 1.5$.

12.1.2 עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע- תחוייב בדיקת עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע במסגרת התנאים להיתרי בניה שבתכניות המפורטות. ההוראות יתנו הוצאת היתרי בניה בהכנת תכניות פיתוח למקבצי מגרשים בקני"מ 1:500 שתאושרנה בועדה המקומית. במסגרת תכניות פיתוח כאמור יערכו סקרים גיאוטכניים לבינוי, ובהתאם לממצאיהם יבוצעו סקרי תגובת אתר (סקר סיסמי) לקביעת ספקטרום התאוצות לתכנון המבנים.

12.1.3 תאסר בנית קומה מפולשת.

12.1.4 תכנון גיאומטרי של מבנים יעשה בהשתמך על חוות דלת מוקדמת של המהנדס האחראי לתכנון השלד באופן שיבטיח את עמידותם בפני תנודות סיסמיות. במבנים "מיוחדים" שאינם "סדירים" (אי רגולריים) כהגדרתם בת"י 413, יצורף לבקשה להיתר תצהיר מהנדס בנושא.

12.1.5 תכניות מפורטות שיוכנו לרובעים לאחר אישורה של תכנית זו, יחוייבו בעריכת סקר גיאוטכני מפורט שיוכן על ידי מהנדס ביסוס בשיתוף גיאולוג הנדסי. הסקר יקבע את התחומים הגיאוטכניים השונים בהם נדרשות מגבלות מיוחדות בתכנון ביסוס המבנים ויציבות מדרונות, ואת אזורי ההשפעה על המדרונות שבתחומם לא תותר הקמת מבנים וסלילת דרכים. סקר זה והמלצותיו יוגשו כחלק ממסמכי התכנית המפורטת. הוראות סעיף זה יחולו ככל הניתן ולפי החלטה פרטנית של הועדה המקומית, גם בשטחים בהם חלה תכנית מפורטת תקפה.

12.2 מגבלות בניה בתחום רצועה א' ותחום ב'

12.2.1 רצועה א':

בתחום רצועה א' שרוחבה כ-50 מ' ומיקומה לפי המסומן בתשריט, קיים העתק (שבר) גיאולוגי פעיל. בתחום זה תאסר כל בניה לרבות גשרים חוצים. כן יותר השימוש בשטח לסלילת דרכים, מדרכות, רחובות משולבים, שבילים להולכי רגל, מגרשי חניה וכן פיתוח שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, גינות וכיוצא בזה.

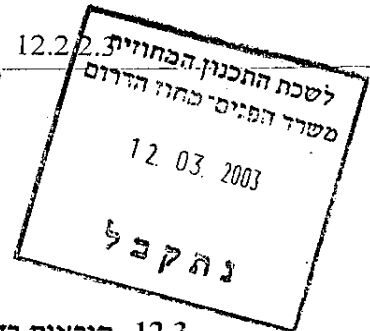
12.2.2 תחום ב'

בתחום האזור המסומן בתשריט כ"תחום ב'" קיימים העתקים גיאולוגיים קטנים וסדקים פתוחים החשודים כפעילים. במקרקעין הכלולים בתחום זה יחולו ההוראות הבאות:

12.2.2.1 תחוייב עריכת בדיקה גיאוטכנית לרבות הצגת חוות דעת והמלצות לביסוס מבנים.

12.2.2.2 תכנונם הגיאומטרי של המבנים וביסוסם יבטיחו את עמידותם כנגד תזוזות יחסיות אנכיות של עד 5 ס"מ לאורך קו אקראי מקביל להעתקים הגיאולוגיים לפי הנתונים הסיסמיים של האזור.

12.2.2 בכפוף לנקיטת האמצעים כאמור לעיל, תותר בנית מבנים במגבלות גובה כמפורט להלן:



- א. מגורים – עד לגובה מרבי של 3 קומות.
- ב. מוסדות חינוך - ובניני ציבור- הגם שיש להמנע מכך ככל הניתן, יכול שיוקמו מוסדות חינוך ובניני ציבור לרבות בתי ספר שכונתיים עד 2 קומות. בנוסף לאמצעים המפורטים לעיל, בניה כאמור תותר בהתאם ובכפוף לחוות דעת יועץ קרקע ואישור פרטני של הועדה המקומית לפי המלצה הנדסית מנומקת של מהנדס הועדה.

12.3 הוראות בדבר ביצוע אמצעי הגנה בפני זרימת דלק ממיכלי קצא"א

- 12.3.1 מגיש התכנית יבצע יחד עם העבודות לפיתוח שטח התכנית אמצעי הגנה לרבות לאורך דרך יותם, הדרושים למניעת זרימה ישירה ועקיפה של דלק ממיכלי אתר קצא"א לתחום שטח התכנית, הכל בהתאם למפורט בדו"ח ההגנה על תשריטיו.
- 12.3.2 היתרי בניה לביצוע עבודות והקמת אמצעי הגנה כאמור בתחום התכנית, יוצאו על ידי הועדה המקומית לפי הוראות תכנית זו בהתאם ובכפוף לדו"ח ההגנה על תשריטיו.
- 12.3.3 העבודות להקמת אמצעי הגנה כאמור במקרקעין שמיקומם בתחום דרך האכרזה של דרך יותם או בסמוך לה ואינם מצויים בתחום תכנית זו, יבוצעו בתאום עם מע"צ ובאישורה ו/או יותרו על ידי הועדה המקומית, בהתאם להוראות תכנית מפורטת מאושרת לענין זה- הכל בהתאם ובכפוף למפורט בדו"ח ההגנה על תשריטיו. במקרה וההגנה תהיה באמצעות סוללות יש להגן על רגלי הסוללה בפני גריפה והיא תחזק כראוי.
- 12.3.4 התכנון ההנדסי והביצוע של אמצעי ההגנה יבטיחו את עמידותם כנגד פגיעה בגין רעידות אדמה וכנגד גריפת בסיסם בגין זרימת דלק.
- 12.3.5 תכנון וביצוע אמצעי ההגנה יבוצעו במשולב עם תכנון וביצוע הפתרון הנופי.
- 12.3.6 מעקב, בקרה ואחזקה של אמצעי ההגנה יבוצעו בהתאם למפורט בדו"ח ההגנה.
- 12.3.7 ברובע 11, המבנים שבמרחק של פחות מ- 30 מ' מדרך יותם, מפלס ה- 0.00 יוגבה לפחות ב- 1.5 מ' מעל למפלס הדרך.

13. הוראות להכנת תכניות מפורטות וקביעת תנאים למתן היתרי בניה

- 13.1 לא תאושר תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, אלא אם נקבעו בה הוראות בדבר סיכוני רעידות אדמה לרבות תנאים למתן היתרי בניה, בהתאם למפורט בהוראות תכנית זו.
- 13.2 תכנית מפורטת שאושרה טרם כניסתה לתוקף של תכנית זו, יחולו לגביה הוראות אלה.
 - 13.2.1 בנינים ושימושים שהיו קיימים כדין טרם כניסתה לתוקף של תכנית זו, לא יחולו לגביהם הוראות תכנית זו.
 - 13.2.2 היתרים לבניית תוספות בקונטור מבנים קיימים כאמור לעיל, לרבות בליטות, יוצאו ככל הניתן בהתאם להוראות תכנית זו לפי החלטה של הועדה המקומית.
 - 13.2.3 היתרים לבניית מבנים חדשים לרבות במגרשים שקיימת בהם בניה, לרבות תוספות שלא בהתאם לסעיף קטן 13.2.2 לעיל, יוצאו בהתאם ובכפוף להוראות תכנית זו.

12.03.2003

נתקבל

13.3 היתרי בניה יינתנו רק לאחר הכנת תכניות מפורטות למתחמים שיאושרו על ידי הרשות המוסמכת. תכניות מפורטות יתואמו עם צה"ל. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

13.4 לכל תכנית מפורטת למתחם יצורף בין היתר נספח בינוי מנחה שיאושר על ידי הועדה המקומית. כל נספח בינוי מנחה יוגש בקני"מ 500:1. הנספח יחייב קוי בנין וגובה בינוי, ויכלול בין היתר הנחיות בנוגע להצבת מתקנים הנדסיים, מיקומם ועיצובם.

13.5 מספר יחידות הדיור לכל מתחם תכנון ייקבע במסגרת התכנית המפורטת לאותו מתחם, בתיאום עם הועדה המקומית. מס' יחידות הדיור באתר מוערך בכ- 7,000 יחיד.

13.6 בנייני ציבור שכונתיים (גני ילדים, בתי כנסת וכיו"ב) הנובעים מצרכיו של כל מתחם תכנון נפרד, יתוכננו במסגרת התכנית המפורטת לאותו מתחם לפי דרישות הועדה המקומית ובהתאם לנספח ג' לתכנית המתאר. בנייני ציבור כלל רובעיים (מתאריים) יתוכננו במסגרת התכנית המפורטת לאותו מתחם לפי דרישות הועדה המקומית, בהתאם לנספח ג' לתכנית המתאר.

13.7 שטח המסחר הכלל רובעי (מתארי) בכל מתחם תכנון ייקבע במסגרת התכנית המפורטת לאותו מתחם. סה"כ שטח עיקרי של מסחר כלל רובעי (מתארי) לאורך רח' ששת הימים (כביש מסי 3) יהיה כ- 4,500 מ"ר. המסחר הכלל רובעי, הממוקם בחזית מסחרית לאורך רחוב ששת הימים, נועד לשרת את כלל המגורים ברובע שחמוך.

13.8 שטח המסחר השכונתי הדרוש לכל מתחם עצמאי ייקבע במסגרת תכנית מפורטת שתוכן לכל מתחם, וללא קשר לשטחי המסחר הכלל רובעי כמתואר בסעיף 13.7 לעיל.

14. הנחיות עיצוב מתאריות :

מטרת פרק זה הינה לקבוע כללים ועקרונות שיכללו בהכנת נספחי בינוי ותקנונים במסגרת תכניות מפורטות, וזאת על מנת ליצור חזות עקבית ומתוכננת באזור כולו ובכל מתחם בפני עצמו:

14.1 גגות:

- פרטי איטום גגות המבנים יהיו בהתאם לעקרונות נספח אקלים (נספח ב').
- יחויב חיפוי גג מסוג שאינו דורש תחזוקה שוטפת כדוגמת חפץ או ריצוף. פתרון הגג יפורט בתכנית שתהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר בניה.
- יחויב פתרון בנוי של הסתרת מתקנים טכניים על הגגות, כחלק מן העיצוב הכולל של חזיתות הבניין. פתרון זה יפורט בתכנית שתהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר בניה.
- לא תותר בניית גגות רעפים למעט במתחם תכנון 4 ו-7 ולמעט באזורי "בנה ביתך" שבהם יותר במידת הצורך לשלב גגות רעפים בגגות שטוחים.

14.2 חומרי בניה :

בכל ייעודי הקרקע יותר שילוב טיח ואבן בחזיתות המבנים. מומלץ להשתמש באבן בגוון המקום (אבן גרניט, גרניט פורצלן ודומיה) - רצוי מסותתת או לא מלוטשת. לא יעשה שימוש בפסיפס קרמי, או גמר טיח בהתזה ("שפרץ").

14.3 תווי דרכים ושבילי הולכי רגל:

תכנון רשת הדרכים ושבילי הולכי הרגל בכל מתחם יתואם עם המתחמים האחרים על מנת ליצור המשכיות תנועתית להולכי רגל לאורך צירים המהווים ציר נוף. תהיה שמירת שדה ראות לאורך צירים אלה גם במידה והמבט אינו לים. התיאום בין תווי הצירים והמשכיותם בין רובע לרובע ייעשה ע"י מתכנני הכבישים באחריות מתכנני התכניות המפורטות. במידה ולמתחם הוכנה תכנית מפורטת מתכנני המתחמים האחרים יתיחסו אליה כתכנית קיימת.

12.03.2003

נתקבל

15. דרכים וחניה:

15.1 מיקום דרכים ורוחביהן:
מיקום הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. מערכת דרכים שכונתית תפורט בתכניות מפורטות תוך שמירה על עקרונות רשת הדרכים המתארית.

15.2 רוחב הדרכים וקווי בנין:
רוחבן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

15.3 חניה:
החניה תהיה על פי תקן חניה אילת ועל פי תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.

16. בטיחות טיסה

16.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו ומיקומו של שדה התעופה אילת. הגובה במרבי המותר לבניה ייקבע ע"י המישור המתקבל מקווי הגובה המסומנים בתשריט ("קווי הגבלות גובה לבטיחות טיסה"). הגובה המרבי (גובה מעל פני הים) המצויין בתשריט ייכלול את כל חלקי המבנה כולל מתקנים, חדרי מעליות וכיו"ב.

16.2 אין לאשר הקלות בגובה מבנים המצויין בתכנית מפורטת למתחם, אלא לאחר אישור מינהל תעופה אזרחית. היתרי בניה למבנים מעל 5 קומות יינתנו לאחר אישור מינהל תעופה אזרחית.

17. מערכות תשתית:

17.1 מעברי תשתית:
כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז וגז). במידת הצורך יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי קווי הבנין.

17.2 מערכות חשמל ותקשורת:

17.2.1 רשתות אספקת חשמל, תקשורת וטלביזיה לסוגיהן תהיינה תת קרקעיות ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

17.2.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

| סוג קו החשמל | מרחק מתיל חימוני | מרחק מציר הקו |
|---------------------------------------|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' | 3.5 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ' | 6 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים/מוצע) | | 20 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים/מוצע) | | 35 מ' |

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים מחוז הדרום
 12.03.2003
 נתקבל

17.3 אנטנות :

בתחום התכנית תותרנה הקמת אנטנות רדיו וטלביזיה ואנטנות לשידורי לוויין במרכזיות בלבד.

17.4 מערכת המים

17.4.1 מערכת המים תהיה כולה תת קרקעית על פי הוראות תכנית מתאר אילת 101/02/2 על שינוייה.

17.4.2 הספקת מי השתיה תהיה בהתאם לתכנית אב למים המעודכנת שאושרה ע"י ועדת השיפוט ברשות מנהל המים.

17.4.3 איכות מי השתיה תהיה תואמת לתקנות מי השתיה ולדרישות משרד הבריאות.

17.4.4 מערכת המים תכלול בתוכה מערכת כבוי אש התואמת להנחיות שירות הכבאות באילת.

17.5 מערכת הביוב :

17.5.1 מערכת הביוב תהיה כולה תת קרקעית על פי הוראות היל"ת ומשרד הבריאות ותואם לתכנית אב וביוב אילת.

17.5.2 תכנית הביוב השכונתית על קשריה עם מערכת הביוב העירונית תאושר ע"י ועדת משנה מחוזית לענייני ביוב וע"י משרד הבריאות.

18. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

19. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

20. מועד ושלבי ביצוע :

מועד ביצוע התכנית יהיה עד 15 שנים מיום אישורה. שלבי הביצוע יהיו ע"פי תכניות מפורטות למתחם.

21. חתימות :

א. יוזם התכנית / משרד המחוזי / מנהל קדרים
 2.01.03

משרד הבינוי והשיכון / ועדה מקומית לתכנון ובניה אילת

ב. מתכנני התכנית

'קודה' קבוצת עיצוב וארכיטקטורה בע"מ [על ידי : אייל לוגסי אדר', מסי רשיון 83782 וגל טבת אדר', מס' רשיון 82041], מרכז אמנויות אילת, טל. 08-6340269, פקס: 08-6370861.

ג. בעל הקרקע
 גל רכבי
 סגן מנהל המחוז
 12.3.03