

תב"ע 53/114/03/2

דברי הסבר

אתר התכנון הינו האתר המזרחי ביותר בחוף הצפוני של אילת. האתר מיועד לשימושים שונים אשר הרכבם המשותף יעניק למתחם תיירות ומלונאות זה אופי ייחודי התואם למקום ולזמן.

החלל הציבורי הגדול שבמרכז האתר הינו הלגונה אשר יועדה להרחבת היקף חופי הרחצה וליצירת נוף פנימי עשיר לכל מגרשי המלונאות אשר אינם בסמיכות לים סוף. לגונה זו משמשת לרחצה. שייט ומעגנות לסירות אינם שימושים מותרים בלגונה זו.

תפיסת התכנון הכוללת רואה במתחם זה חלק מן המרקם העירוני הרציף ומקפידה על המשכיות וקשר הן לקיים והן למתוכנן מצפון וממזרח בתכנית האב של אילת אילות.

עקרון תכנוני חשוב נוסף הנגזר מתפיסת הלגונה וחוף הים כחללים ציבוריים חשובים הינו חשיפתם למשתמשים בדרכים ובטיילות: הנכנס לאתר מצפון בכביש 10 המתוכנן עובר בין שתי הלגונות - זו ממערב אשר מיועדת להרחבה ולגונת הרחצה ממזרח. שתי הלגונות נצפות ואינן חבויות. ההולך ברגל והנוסע ברכב לאורך הכביש המקביל לחוף נהנה משפע מבטים וסמיכות לים, דבר ההופך את המקום להיות מזוהה ומאופיין ייחודית כנקודה המזרחית ביותר בחוף הים הצפוני של אילת, כנקודת סיום של הטיילת הצפונית המגיעה כמעט לגבול עם עקבה.

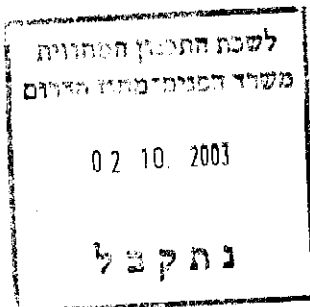
את התכנית חוצה ציר פתוח אשר המשכו המערבי הינו בכיוון הלגונה המערבית ולמזרח הינו פארק הסמוך ללגונה ומאפשר מבטים לכיוון הרי אדום.

במקום מתוכננים 2200 חדרי אכסון מלונאי לסוגיו. אופי הבינוי מחייב את הבניה הקומפקטית יותר להיווצר בגבולה הצפוני של התכנית. מבנים אלה מתנשאים לגובה של 2-3 קומות על מפלסי הכניסה. הבנוי בדרומה של התכנית, בסמוך לחוף הים הינו נמוך (2-3 קומות) כך נוצר מעין "אמפיתיאטרון" בו השורות האחוריות גבוהות מן הקדמיות ואלה לא חוסמות את המבטים והפתיחות לים.

בפיתוח השטחים הציבוריים ישולבו נטיעות אינטנסיביות לסוגיהן אשר תדגשנה את אופיו של המקום כמעין נווה מדבר. שטחי המסחר יפוזרו לאורך חופי הים והלגונה ולא ירוכזו בלעדית בבתי המלון, וזאת לרווחת התיירים ותושבי אילת.

בנוסף לשימושים התיירותיים מיועדים בתכנית שטחים איכותיים למבנה ציבור ולמגורים מיוחדים בדומה לאלה שנבנו בקצה המזרחי של הלגונה המזרחית. התכנון מקצה שטחי חניה ציבורית רבים בצמידות ללגונה ולחוף הים לנוחות המשתמשים באתרים אלה.

מחוז הדרום



מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת מס' 53 / 114 / 03 / 2

שינוי לתכנית מפורטת מס':

41/114/03/2 , 37/114/03/2 , 29/114/03/2 , 21/114/03/2 , 17/114/03/2 , 16/114/03/2 , 12/114/03/2

תכנית אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

אילת - חוף צפוני
אזור הלגונה המזרחית

מגיש התכנית: החברה לפיתוח חוף אילת בע"מ

ת.ד. 522 אילת

טל': 6330011 - 08

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

רח' הצבי באר-שבע

טל': 6294777 - 08

גושים: 40057 ארעי, חלקה 1 (חלק)

שטח התכנית: 599.57 דונם

קנ"מ: 1:2500

המתכנן: ארי כהן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' רבי עקיבא 18 / א' ירושלים 94582

טל': 6221885 - 02

מס' רשום: 39839

תאריך: ספטמבר 2003

לשכת התכנון המחוזית
 מסדר תכנון-מזרחי הירושם
 02.10.2003
 נתקבל

העתק משרדי

א. כללי

1. שם התכנית

התכנית תקרא: תכנית מפורטת מס' 53/114/03/02, שינוי לתכניות מפורטות מס' 37/114/03/2, 29/114/03/2, 21/114/03/2, 17/114/03/2, 16/114/03/2, 12/114/03/2, 41/114/03/2; חוף צפוני אילת: אזור הלגונה המזרחית. התכנית הינה תכנית אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- 2.1 18 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- 2.2 תשריט בקנ"מ 1:2500 (להלן התשריט).
- 2.3 גליון מס' 1: תכנית בנוי מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 1).
- 2.4 גליון מס' 2: תכנית קווי בנין בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 2). הנספח מחייב באשר לקווי בנין, לתחומי הגבלת גובה בניה ולתחומי קווי בנין מחייבים.
- 2.5 גליון מס' 3: חתכים מנחים בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 3). הנספח מחייב באשר למפלס הכניסה הקובעת ולגובה הבנינים. רשות הרישוי רשאית לאשר שינויים של עד 1.0 מ' מהגבהים הרשומים בנספחים.
- 2.6 גליון מס' 4: תכנית פיתוח מנחה בקנ"מ 1:1250. (להלן נספח מס' 4).
- 2.7 גליון מס' 5: נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1250. (להלן נספח מס' 5).
- 2.8 גליון מס' 6: נספח נקוז בקנ"מ 1:1250. (להלן נספח מס' 6).
- 2.9 חוות דעת בנושא הנדסה ימית וסביבה ימית (להלן נספח מס' 7).
- 2.10 הנחיות לתכנון מבנים כנגד סיכונים ססמיים (להלן נספח מס' 8).

3. מגיש התכנית: החברה לפתוח חוף אילת בע"מ.

ת.ד 522 אילת
 טל: 08 - 6330011

4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

רח' הצבי באר-שבע
 טל: 08 - 6294777

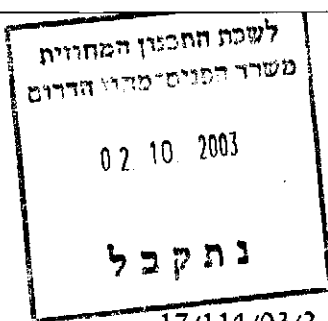
5. המתכנן: ארי כהן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

רח' רבי עקיבא 18 א' ירושלים
 טל: 02 - 6221885
 מס' רשום: 39839

6. שטח התכנית: 599.57 דונם.

7. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לאזור הלגונה המזרחית וסביבותיה לרבות אזורי מלונאות, אכסון מלונאי מיוחד, מגורים מיוחד, ספורט ונופש, שטחי ציבור, חופי רחצה, מתקנים הנדסיים, דרכים וחניות ציבוריות בחוף הצפוני באילת ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.



העתק משרדי

8. יחס לתכניות אחרות:

- 8.1 על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר אילת על תיקוניה.
- 8.2 התכנית משנה את הוראות תכניות 12/114/03/2, 16/114/03/02, א', 17/114/03/2, 21/114/03/2, 29/114/03/2, 37/114/03/2, 41/114/03/2, בתחום גבולות תכנית זו.

ב. תכליות ושימושים

בתחום התכנית תוקם מכסה מירבית של 2200 יחידות אכסון מלונאי לסוגיו במסגרת תמהיל יעודי הקרקע שנקבעו לכך. מספר יחידות האירוח בכל מגרש כאמור יקבע לפי הקריטריונים הפיזיים לתכנון בתי מלון של משרד התיירות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

1. אזור למלונאות ונופש ב':

מגרשים מס': 201, 202, 203, 204.

- 1.1 השטחים המסומנים בתשריט כשטחי מלונאות ונופש ב', מיועדים למלונאות בבניה נמוכה מתפרסת, או בניה קומפקטית ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- 1.2 חזית המלונות הפונה לחוף ים ולחוף הלגונה תבונה באופן אשר יאפשר פתיחות ונגישות לחופים.
- 1.3 מגרשים 202, 203 מיועדים לבנית כפרי נופש ע"פ קריטריונים של משרד התיירות. כפרי נופש יכללו יחידות נופש הפרושות בצפיפות נמוכה במספר בנינים, תוך פזור שימושים ציבוריים במגרש כולו במבנים צמודי קרקע.
- 1.4 על כל מגרש תותר הקמתו של מלון אחד בלבד.

2. שטח ספורט ונופש:

מגרשים מס': 218, 219.

השטחים המסומנים בתשריט כשטחי ספורט ונופש ומיועדים לאטרקציות תיירותיות בהתאמה לקריטריונים של משרד התיירות.

3. אכסון מלונאי מיוחד:

מגרשים מס': 222, 223, 224, 225:

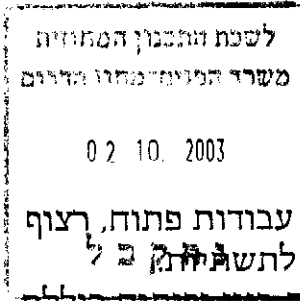
- 3.1 השטחים המסומנים כשטחים לאכסון מלונאי מיוחד מיועדים לפיתוח בהתאם לקריטריונים ותקנים פיזיים של משרד התיירות ליעוד זה (TIME SHARING, LEASE BACK), ו/או לאזור מלונאות בבניה נמוכה מתפרסת, או בניה קומפקטית, ע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות. כמפורט בסעיף בו לעיל.
- 3.2 במגרש 225 יבנה גוף מים בהתאם למצויין בנספחי הבינוי כחלק בלתי נפרד מפיתוח המגרש. במידה וגוף מים זה ישמש למעגן סירות, יבוצע מעבר פיזי ללגונה (למגרש 302) על חשבון היזם אשר יפתח את המגרש.

4. אזור מגורים מיוחד:

מגרשים מס' 220, 221:

בשטחים המסומנים בתשריט כאזור מגורים מיוחד, יותר להקים בתי מגורים ברמת גמור גבוהה ובעיצוב ארכיטקטוני מיוחד. המבנים במגרשים אלה ינוהלו בידי גורם אחד אשר יבטיח רמת אחזקה ותפעול נאותים.

העתק משרדי



5. שטח ציבורי פתוח:

מגרשים מס': 310, 311, 312, 316, 318.

- 5.1 בשטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים פתוחים יותר לבצע עבודות פתוח, רצוף גנון, ניקוז, תשתית תת קרקעית, מגרשי משחקים ציבוריים ומתקנים לתשתית ל
- 5.2 העמדת מתקנים בשטחים אלה תדון ותאושר אך ורק על בסיס תכנית בנייה ופיתוח כוללת ומפורטת של קטעי שצ"פ שלמים.
- 5.3 במגרשים 310 ו-311 ניתן יהיה לשלב חניה ציבורית. תובטח הקמת טיילת ברוחב מינימלי של 4 מטר ומעבר חופשי לציבור לאורך תעלת הלגונה ועד חוף הרחצה.
- 5.4 יותר מעבר רכב שרות וחירום לגישה למגרשים 244 ו-507.

6. שטח ציבורי פתוח מיוחד:

מגרשים מס': 309, 313, 314, 315, 317.

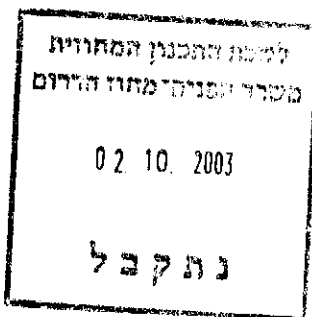
- 6.1 בשטחים המסומנים בתשריט כשטח ציבורי פתוח מיוחד יותר לבצע עבודות פתוח, רצוף, גינון, ניקוז, תשתיות תת קרקעיות ומגרשי משחקים ציבוריים.
- 6.2 בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים המיוחדים ניתן להקים ביתנים לצרכי ציבור כגון: תחנת משטרה, תחנת מד"א, מחסנים לציווד אחזקת השטחים הפתוחים, שרותים, מלתחות, וכן ביתנים למתקנים הנדסיים כגון: בוק, חברת חשמל, מתקני שאיבה ומתקנים אחרים הקשורים בטיפול במימי הלגונות. הקמת מתקנים לעגינה ולתחזוקת סירות תותר רק במגרש 314. כל המתקנים צורכי המים יחוברו למערכת הביוב.
- 6.3 במגרש 309 ניתן יהא לשלב חניון תת קרקעי.
- 6.4 במגרש 313 תשמר זכות מעבר לרכב לחניה הכלולה בכביש מס' 10 וכן לחצר השרות של מגרש 105 (הכלול בתכנית 37/114/03/2),
- 6.5 תובטח גישה לאספקה ולשרות המגרשים המיועדים לשירותי נופש בידור ומסחר.
- 6.6 הגישה ברכב למגרשים מס' 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 510, 245 תותר לרכבי שרות וחירום בלבד.

7. דרכים וחניות ציבוריות:

- 7.1 השטחים המסומנים בתשריט כדרכים מוצעות מיועדים להקמת דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות ו/או מאושרות.
- 7.2 השטחים המסומנים בתשריט בצבע חול הינם דרכים קיימות או מאושרות.
- 7.3 תוואי דרכים ורוחבן: תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
- 7.4 השטחים המסומנים בתשריט כחניות ציבוריות מיועדים לחניות ציבוריות עיליות ו/או תת קרקעיות כמסומן בתשריט.
- 7.5 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בקטע מכביש 8 כמסומן בתשריט. זכויות הבניה יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים.
- 7.6 תותר הנחת והעברת תשתית צנרת מי ים לצורך סיחרור מי הלגונה המזרחית. מקומה המדויק יקבע בבקשה להיתר בניה.
- 7.7 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי במגרש 403. זכויות הבניה יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים. הגישה למגרשים: 204, 223, 224, 318, תהא דרך מגרש 403.

8. דרך משולבת:

- 8.1 בשטחים המסומנים בתשריט והמיועדים לדרכים משולבות, יותר מעבר רכב שרות, רכב מורשה ורכב חירום ותותר יציאה וכניסה לחניות של המגרשים הסמוכים לדרך המשולבת.
- 8.2 פתוח הדרך המשולבת יתן עדיפות לנוחות מעבר הולכי רגל, אולם תשתית הדרך,



העתק משרדי

רוחבה והתחברויותיה יאפשרו את תנועת הרכב הנ"ל.

9. שטח למבני ציבור :

מגרש מס' 217:

- 9.1 השטח המסומן בתשריט מיועד להקמת מבנה ציבורי הנועד לפעילויות פנאי ותרבות של תושבי אילת.
- 9.2 כמסומן בתשריט, עובר במגרש זה תוואי פרודור לתשתיות. בתחום השטח המסומן אסורה בניה פרט למעבר תשתית מתחת לפני הקרקע המתוכננת. תשמר גישה לתפעול ואחזקה פרודור מעבר תשתיות זה.

10. שרונת נופש בידור ומסחר:

מגרשים מס' 510 - 501.

- 10.1 השטחים המסומנים בתשריט מיועדים לנופש בידור ומסחר. בשטחים אלה יותר לפתח פעילויות תירותיות מסחריות אשר אופיין מתאים ומשתלב בתדמית התיירותית של האזור.
- 10.2 החניה למגרשים אלה תיועד בתחום הדרכים הציבוריות והחניונים הציבוריים הסמוכים.
- 10.3 בתכנית המגרשים הפנויה מבניה תשמר זכות מעבר לציבור. לא יותר גידור תוחם למגרש אלא למבנים בלבד.

11. שטח למתקנים הנדסיים:

מגרשים מס' 248 - 241.

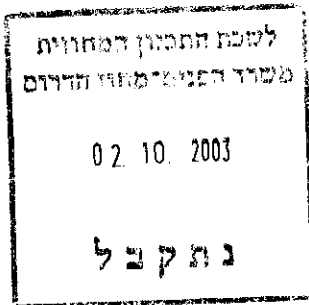
- 11.1 בשטח המסומן בתשריט והמיועד להקמת מתקנים הנדסיים לסוגיהם ניתן להקים תחנת סניקה לביוב, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק, מתקני שאיבה ומתקנים הנדסיים שונים לשרות המבנים והשטחים הציבוריים שבסביבתם, לרבות לצורך סיחורור מי הלגונה כמפורט בסעיף 23.1 להלן.
- 11.2 מגרש מס' 242 ישמש כתחנת שאיבה למי ים.

12. פרודור תשתיות

- 12.1 בשטח המסומן בתשריט והמיועד לפרודור תשתיות ניתן להעביר תשתיות תת קרקעיות לסוגיהן. בשטח זה תותר זכות מעבר לרכב שרות ולהולכי רגל. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רשום בלשכת המקרקעין.
- 12.2 בגבול שבין מגרשים 201 ו-222 תותר העברת תשתיות ציבורית ברצועה המוגדרת בתשריט כפרודור לתשתיות.

13. תעלת ניקוז אזורית

- 13.1 השטח המסומן בתשריט מיועד להקמת תעלת ניקוז אזורית לנחל הערבה ומתקנים הקשורים בהפעלתה.
- 13.2 בתחום פרודור התשתיות שבתעלת הניקוז ואשר רוחבו כמסומן בתשריט הינו 7.5 מ' לפחות תותר העברת צנרת תשתיות הנדסיות ובכללם קווי מי ים ותמלוחות.
- 13.3 ניתן יהיה לבנות גשרים להולכי רגל ולכלי רכב מעל תעלת הניקוז (דרך מס' 5, מצומת עם דרך מס' 9 מזרחה עד גבול התכנית).
- 13.4 עבודות לפיתוח בתחום תעלת הניקוז, טעונות אישור המשרד לאיכות הסביבה.



הערה היישרדי

14. שטח למסוף תחבורה

השטח המסומן בתשריט כמסוף תחבורה מיועד לחניון ותחנת קצה של קווי תחבורה עירוניים.

15. שטח מים / לגונה / תעלת לגונה

מגרש מס' 301, 302, 307:

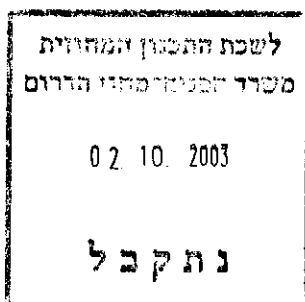
- 15.1 השטח המסומן בתשריט כשטח מים / לגונה / תעלת לגונה מיועד להקמת שטח המים של הלגונה המזרחית ולהרחבת שטח המים של הלגונה המערבית.
- 15.2 שטח המים הכלול במגרש 301 מיועד לרחצה, נופש, פנאי וספורט ימי. לא יותר שימוש ו/או עגינה לסירות מנוע בתחום מגרש זה. בתחום המגרש יותרו עבודות פיתוח מתקנים ומזחים הקשורים לשהייה ולשימוש בשטח המים, בחוף הים הצמוד לו, לגישה למגרש 304 וכן למתקנים הנדסיים ותשתיות תת קרקעית המיועדים להשבחה ושמירת איכות המים במקום. תותר בניית דרכים וגשרים קבועים להולכי רגל מעל לגוף המים כמסומן בתשריט (גשר לרכב בדרך מס' 8 וכן גשר להולכי רגל שמדרום לו).
- 15.3 בשטח המים הכלול במגרש 307 תותר בניית שובר גלים.
- 15.4 שטח המים הכלול במגרש 302 מיועד להרחבת הלגונה המערבית לכלי שיט ממונעים ולעגינתם.
- 15.5 יותר שינוי בהתווית קו הגבול שבין שטח מים / לגונה לבין שטח חוף הים הסמוך לו בגין בניית מזחים ועבודות פיתוח אחרות ובלבד ששטחו הכולל של מגרש 301 יוותר ללא שינוי.
- 15.6 עבודות הפיתוח והתשתית להשבחת מי הלגונה טעונים אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 15.7 הרחצה בלגונה תותר בתנאי עמידה בתקני איכות מים לחופי רחצה.

16. חוף ים

מגרשים מס' 303 - 306

- 16.1 השטחים בתשריט הצבועים בצהוב מיועדים לחוף ים.
- 16.2 בחוף ים מותר להקים מתקנים ושירותי חוף המיועדים למתרחצים ולפעילויות שייט סוכת מציל, סככות צל, מלתחות, מקלחות, ברזיות, מתקני משחק וספורט הקשורים לשהייה בחוף הים, טיילות, גשרים להולכי רגל, טרסות ואלמנטים שונים של פיתוח שטח, מתקני חוף שונים ומתקני תשתית הנדסית תת קרקעית ובכללם תשתית קווי מי ים ותמלחות המוחזרים לים ולהעברת מי ים סוף צפונה.
- 16.3 שטחי החוף יהיו פתוחים לציבור הרחב ולרכב חירום. תובטח שמירת מראה חוף נקי ע"י ניקויה השוטף של כל צמחיית הקנה לרבות קני השורש.
- 16.4 יותר מעבר צנרת מי תחלופת הלגונה המזרחית כמסומן בתשריט, מקומו המדויק יקבע בבקשה להיתר בניה. ניתן לתכנן יותר ממעבר אחד.
- 16.5 יותר שנוי בהתווית קו הגבול שבין מגרשים 303 - 304 לבין שטח מים / לגונה הסמוכים להם בגין בניית מזחים ועבודות פיתוח אחרות ובלבד ששטחם של כל אחד ממגרשים אלה יוותר ללא שנוי, למעט אם מטרת השינוי הוא להקטנת נפח המים לצורך שיפור תחלופתם, כאמור בסעיף קטן 23.1 להלן.
- 16.6 פיתוח מגרש 305 יגדיר רצועה שרוחבה לא יפחת מ- 50 מ' מקו המים ("קדמת החוף") שתשמש בעיקר לשהייה בחוף ובים. יתרת המגרש ישמש למתן שרותים עבור הפעילויות בקדמת החוף ובים כמפורט בסעיף 16.2 לעיל.

העתק משרדי



17. אזור משולב לדרך ותעלת לגונה
מגרש מס' 601.

השטח המסומן בתשריט כאזור משולב לדרך ותעלת לגונה מיועד להקמת גשר לכלי רכב והולכי רגל המהווה חלק מדרך מס' 8 מעל לתעלת הלגונה.

18. אזור משולב לדרך ולתעלת ניקוז
מגרש מס' 602.

השטח המסומן בתשריט כאזור משולב לדרך ולתעלת ניקוז מיועד להקמת גשר לכלי רכב והולכי רגל המהווה חלק מדרך מס' 20 מעל תעלת הניקוז.

19. אזור משולב לגשר ולדרך ציבורית
מגרש מס' 603.

השטח המסומן בתשריט כאזור משולב לגשר ולדרך ציבורית מיועד להקמת גשר להולכי רגל המקשר בין מגרשים 105 ו-107 מעל לדרך ציבורית מס' 8.

20. טבלת זכויות ומגבלות בניה (מצב קיים) ע"פ תוכניות מאושרות החלות על השטח

לשכת התכנון המחוזית
משרד הנדסה ומבנה והנדסה
נתקבל
10. 2003
02

הערות	גובה בניה				% בניה		שטח החלקה (דונמים)	מס' חלקה	מלונאות ונופש ב'
	מירבי מותר מעל מפלס הכניסה ראשית	מספר קומות	מטרים	סה"כ מירבי מותר	בקומות	קרקע			
חלקות 110, 111, 112 מהוות קבוצת חלקות הניתנת לחלוקה באופנים שונים ובתנאי ששטח חלקה לאחר חלוקה לא יקטן מ- 10 דונם.	+	20	20	20	2	7.0	50%	20,400	109
	+	20	20	20	2	7.0	75%	48,100	110
	+	20	20	20	2	7.0	75%	25,100	111
	+	20	20	20	2	7.0	75%	28,300	112
חלקה 114 מיועדת לחינוך קמפינג בשילוב חוף ציבורי פתוח.	+	20	20	20	1	4.5	50%	37,500	114
	+	20	20	20	1	4.5	50%	18,000	115
	+	20	20	20	1	4.5	50%	20,000	116
	+	20	20	20	1	4.5	50%	18,000	117
חלקה מיועדת לפיתוח פארק נופש ימי בשילוב מבני מסעדה ושטחים פתוחים	+	5	6	6	2	7.0	120%	0.300	123
	+	5	6	6	1	4.0	30%	2.263	103
	+	5	6	6	1	4.0	30%	1.486	124
	+	5	6	6	1	4.0	30%	1.000	124
חלקה מיועדת לפיתוח פארק נופש ימי בשילוב מבני מסעדה ושטחים פתוחים	+	5	6	6	1	4.0	30%	0.999	124
	+	5	6	6	1	4.0	3%	8.192	104
	+	5	6	6	1	4.0	3%	8.073	104
	+	5	6	6	1	4.0	3%	5.648	104
					1		3%	16.153	104

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
משרד המבנה והתשתיות
תאריך: 02.10.2003
מס' תכנון: 5

סעיף 20 א'

טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב מוצע

הערות	קודי בני כמסומן בטפוחים	מס' יחיד דירי	מספר קומות מעל הקניסה הקובעת (במטרים)	גובה בניה מרבי מעל מפלס הקניסה הקובעת (במטרים)	סה"כ שטח עיקרי + שטח בכל המפלסים	חניה מלאה	חניה מקורה	הקפי' בניה מרביים בתנודש (%)				שטח מרובע (בדונם)	זוהר לקונארט נרפס ב' 201				
								מס' בניה באחוזים (מרבי)	מס' חניה בכל המפלסים	מס' חניה מלאה	מס' חניה מקורה			שטח חניה מלאה	שטח חניה מקורה	שטח חניה מלאה	שטח חניה מקורה
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		6	21	125%	20%	20%	5%	5%	15%	80%	24.433	201				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		2	7.3	110%	20%	20%	8%	8%	10%	64%	21.021	202				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		2	7.3	110%	20%	20%	8%	8%	10%	64%	22.202	203				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		3	11	150%	20%	20%	5%	10%	15%	100%	18.298	204				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		2	9	80%	20%	20%	5%	5%	20%	30%	5.900	217				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+																
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+			20	100%	20%	20%	8%	10%	22%	40%	8.000	218				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+			40	100%	20%	20%	8%	10%	22%	40%	8.360	219				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		6	21	130%	20%	20%	5%	10%	15%	80%	24.583	222				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		5	18	130%	20%	20%	5%	10%	15%	80%	13.379	223				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		3	11	130%	20%	20%	5%	10%	15%	80%	13.689	224				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		6	21	130%	20%	20%	5%	10%	15%	80%	19.364	225				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+	115	4	14	115%	20%	20%	5%	--	15%	75%	12.247	220				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		3	11.5	115%	20%	20%	5%		15%	75%	4.919	221				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		1	5	10%	--	--	--	--	--	10%	0.991	240				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		1	5	90%	--	--	--	--	--	90%	1.034	241				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		1	5	90%	--	--	--	--	--	90%	1.223	242				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		1	5	100%	--	--	--	--	--	100%	0.080	243				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		1	5	100%	--	--	--	--	--	100%	0.080	244				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		1	5	100%	--	--	--	--	--	100%	0.135	245				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		1	5	100%	--	--	--	--	--	100%	0.080	246				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		1	5	100%	--	--	--	--	--	100%	0.080	247				
חניה מקורה - דאה/ דאי הערה 1.4	+		1	5	100%	--	--	--	--	--	100%	0.050	248				

ענין 20 א' (המשך)

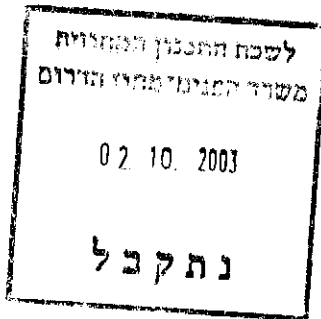
נתקבל

02.10.2003

לשנת התכנון התחזית
משרד המגורים והתחבורה

העתק משרדי

הערות	קווי בניה כמות במספרים	סופר קומות הכניסה הקובעת	גובה בניה מירבי מותר מעל מפלס הכניסה הקובעת (במטרים)	סטיב תכנית בניה באחיים (מדיני)	חניה בכל התפליטים + סטיב שטח עקרי + שדות +	שטח שטחים ומגבלות בניה - מצב מוצע				שטח מגווש (ברזם)	מס מגווש				
						חניה מקורה	שטח שדות	שטח עיקר	שטח שדות			הכניסה הקובעת		שטח כניה מתחת לתפליט	
												שטח שדות	שטח עיקר	שטח מקורה	שטח שדות
1 ביתן לתכלית עי"פ סעיף ב' 6.2	+	1	5.5	2%	28%	25%	2%	1%	6.433	309	שטח מגווש (ברזם)	שטח מגווש			
2 ביתן לתכלית עי"פ סעיף ב' 6.2	+	2	5.5	1.5%	1.5%	---	---	1.5%	6.908	313					
1 ביתן לתכלית עי"פ סעיף ב' 6.2	+	1	5.5	1%	1%	---	---	1%	6.378	314					
1 ביתן לתכלית עי"פ סעיף ב' 6.2	+	1	5.5	2%	2%	---	---	2%	2.499	315					
2 ביתנים לתכלית עי"פ סעיף ב' 6.2	+	2	5.5	1.5%	1.5%	---	---	1.5%	9.681	317					
חניה תת קרקעית	+	---	0	100%	100%	---	---	100%	9.878	403		חניה ציבורית			
שטח החניה תת קרקעית כמותו בתשריט בכביש מס' 8 והתחנה חלק מתחנה 101	+	---	0	100%	100%	---	---	100%	9.878	101					
	+	1	5.5	40%	40%	---	---	40%	0.135	501		שדות נרמט בידור וחסוד			
	+	2	5.5	40%	40%	---	---	40%	0.135	502					
	+	1	5.5	40%	40%	---	---	40%	0.135	503					
כולל מבנה / אגף לשרותים /או מתחנות	+	1	5.5	65%	65%	---	---	65%	0.135	504					
	+	2	5.5	40%	40%	---	---	40%	0.135	505					
	+	1	5.5	40%	40%	---	---	40%	0.135	506					
	+	2	5.5	40%	40%	---	---	40%	0.135	507					
	+	1	5.5	40%	40%	---	---	40%	0.135	508					
	+	2	5.5	40%	40%	---	---	40%	0.135	509					
כולל מבנה / אגף לשרותים / או מתחנות	+	1	5.5	65%	65%	---	---	65%	0.135	510					
	+	2	5.5	30%	40%	---	---	30%	0.135	510					
סוכות מציל - גובה מירבי יקבע	---	1	3.0	0.005%	0.005%	---	---	0.005%	52.772	303		חוף ים			
עי"פ תקנות	---	1	3.0	0.005%	0.005%	---	---	0.005%	48.303	305					



20 ב': הערות לטבלת שטחים ומגבלות בניה

1. כללי:

- 1.1 גובה הבנין בחלקי המגרש השונים יהא עפ"י המצויין בנספח מס' 2 ובנספח מס' 3. הגובה הקובע הינו הגובה האנכי בין ראש המעקה הבנוי על הקומה העליונה, לבין מפלס הכניסה הקובעת. בתחום המצויין בנספח מס' 2 כ"תחום הגבלת גובה בניה" יהא הגובה המצויין בנספח הגובה המירבי המותר. ביתרת השטח הכלול בקווי הבנין ניתן לבנות ע"פ הגובה המצויין בטבלה 17 א'.
- 1.2 מפלס כניסה קובעת: עפ"י המצויין בנספח מס' 2 ולא יותר מ 1.6 מ' מגובה הדרך הציבורית הסמוכה לכניסה למבנה.
- 1.3 תחום חניה תת קרקעית מקורה יכול לחרוג מקווי הבנין הנ"ל ובלבד שלא יחרוג מתחומי המגרש ובתנאי שיתואם לתשתית ציבורית ולבינוי במגרשים הסמוכים.
- 1.4 שטחי השרות לחניה מקורה ניתנים לניצול מעל או מתחת לכניסה הקובעת.
- 1.5 שטחי מסחר בתחומי מגרשים מלונאים יאושרו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות. לא יותרו שטחים שמעבר לכך.
- 1.6 בכל מקום בו מצויין כי תתכן בניה נקודתית בגובה המצויין בטבלה, יקבע מקומה ע"פ נספח מס' 2, או ע"פ תכנית בנוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 שתאושר בוועדה המקומית.
- 1.7 כל המתקנים הטכניים הנדרשים לכל מגרש בין אם הם עיליים או תת קרקעיים כגון: תחנות שנאים, מתקני שאיבה, חדרי בוק, חדרי אשפה, מיכלי גז וכו' יהיו בתחום המגרש בלבד. חדרי האשפה וחדרות השרות יחושבו כחלק משטחי השרות. לצורך עצירת אשפה יבנו במלונות חדרי אשפה סגורים וממוזגים, שהכניסה אליהם תהא באמצעות שערים אטומים.
- 1.8 תותר בניה של עד 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המצויינת בנספחים, בהתאם לזכויות בניה שנקבעו ביעודי הקרקע הרלוונטים לפי טבלה 20 א' לעיל ובכפוף לגבהים המירביים המצויינים בנספח מס' 3 ובטבלה 20 א' כאמור.

2. מלונאות ב' ו/או ואכסון מלונאי מיוחד:

2.1 כללי:

- 2.1.1 תותר העברה של עד 15% מהשטחים העיקריים בכל מגרש, מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- 2.1.2 תותר העברה של עד 13 משטחי השרות מעל מפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- 2.1.3 הגובה המירבי המצויין בטבלה הינו הגובה האנכי בין ראש המעקה הבנוי על הקומה האחרונה במבנה למפלס הכניסה הקובעת. על גגות המלונות יותר להקים מתקנים טכניים תפעולים אשר יכללו יציאות מחדרי מדרגות, ציוד מזוג אוויר, צנרות, מתקנים טכניים לתפעול המלונות, קולטי שמש וכיו"ב. לכל המתקנים יבנו מסתורים להנחת דעתה של הוועדה המקומית. יותר להקים התקני מעליות על גגות המלונות בתנאי כי ההתקנים יכללו ציוד מעליות בלבד, ובתנאי כי מקומם גדלם וגבהם יצויינו בבקשה להיתר הבניה.
- 2.1.4 כל המתקנים המפורטים לעיל יבנו בנסיגה ממעקה קומת הגג ובאופן אשר יהווה חלק מן המבנה הארכיטקטוני של המלון. תכסיתן לא תעלה על 20% משטח הגג העליון, וגובהם האנכי הנוסף לא יעלה על 3 מ' הנמדדים מפני רצפת התקרה העליונה.
- 2.1.5 אזורי הכניסות הראשיות וכניסות השרות ימוקמו בהתאמה למופיע בנספח הבנוי (נספח מס' 1) ובכפוף לתכנון המפורט של המבנים.

02.10.2007

נתקבל
על הקומה

2.1.6 כ- 70% מן החניות לסוגיהן יהיו תת קרקעיות או מקורות ויתרתם תהא מוצללת.

3. אזור מגורים מיוחד:

3.1 הגובה המירבי המצויין בטבלה הינו הגובה האנכי בין ראש המעקה הבני על הקומה האחרונה במבנה למפלס הכניסה הקובעת. על גגות המבנים יותר להקים מתקנים טכניים תפעולים אשר יכללו יציאות מחדרי מדרגות, ציוד מזוג אוויר צנרות, מתקנים טכניים לתפעול המבנים, קולטי שמש וכיו"ב. לכל המתקנים יבנו מסתורים להנחת דעתה של הועדה המקומית. יותר להקים התקני מעליות על גגות המבנים בתנאי כי ההתקנים יכללו ציוד מעליות בלבד, ובתנאי כי מקומם, גדלם וגבהם יצויינו בבקשה להיתר הבניה.

3.2 כל המתקנים המפורטים לעיל יבנו בנסיגה ממעקה קומת הגג ובאופן אשר יהווה חלק מן המבנה הארכיטקטוני של המלון. תכסיתן לא תעלה על 20% משטח הגג העליון, וגובהם האנכי הנוסף לא יעלה על 3 מ' הנמדדים מפני רצפת התקרה העליונה.

21. ניקוז: מערכות אלקטרומכניות - אספקה ותשתית, גידור ושילוט, חמרי גמר

21.1 ניקוז: בכל שטח התכנית לא יותר ניקוז לשטח הלגונה. כן יוטל פיקוח קפדני על מערכות ההשקייה לרבות בחופי הלגונה, כך שתימנע באופן מוחלט זרימת מים ללגונה מכל מקור שהוא.

21.2 כל מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת, ותתוכננה לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות. תותר העברת קווי תשתית עירוניים כגון ניקוז וכד' בכל אחד מהשטחים הכלולים בתכנית.

21.3 תחנות שנאים תמוקמנה בשטח התכנית, במגרשים המיועדים לתכלית זו ע"פ הוראות התכנית, ו/או במגרשים המיועדים למלונאות, מגורים ומבני ציבור, ו/או בשצ"פ מיוחד. במגרשים המיועדים למלונאות, מגורים ומבני ציבור, יש להקצות מקום מתאים ע"פ הנדרש עבור תחנות שנאים, בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת חשמל. יש להקנות לחברת חשמל זכות מעבר לכבלי חשמל תת קרקעיים וגישה לרכב אל תחנות אלה. בנוסף להספקת חשמל למבנים הממוקמים במגרשים אלה יש להקצות שטח נוסף לשנאי אשר ישמש את האזורים הציבוריים הסמוכים למגרש, הכל ע"פ דרישות חברת החשמל.

21.4 כל מתקני בוק יבוצעו כמערכות תת קרקעיות עם צנרת ושוחות.

21.5 כל מערכות טל"כ יהיו תת קרקעיות.

21.6 תאורת הכבישים ומגרשי החניה תוון ע"י מערכת כבלים תת קרקעיות. עמודי התאורה יהיו מפלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

21.7 במסגרת התכנית יבוצעו הכנות לחיבור המגרשים למערכת הביוב העירונית. החיבור יאפשר ניקוז בגרויטציה של כל מפלסי המבנה הגבוהים מרום ה- 0.00 שנקבע למבנה. האחריות לחיבור לביוב מפלסי המבנה הנמוכים מרום ה- 0.00 שנקבע למבנה תחול על המשתמשים. חיבור מים ראשי של כל מבנה למערכת המים הראשית ימוקם בחצר פנימית או במבנה / ארון עם דלתות. תשמר גישה חופשית לקריאת מוני מים.

21.8 אתרי בניה חייבים בגידור זמני. גדר אתר בניה תבוצע ע"פ מפרט גידור אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

21.9 שילוט בכל אזורי התכנית, (כולל על גבי מבנים ומתקנים), יותר רק כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית בתכנון האתר או המבנה, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2110 המתקנים הימיים לעגינה ותחזוקת סירות בשצ"פים הסמוכים למגרש 302, יכללו פתרון לאיסוף שפכים סניטריים ותשטיפים שונים שמקורם בסירות העוגנות במגרש זה. הוראות ניקוז למגרשים יהיו ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, היחידה למניעת זיהום הים.

העתק נשרדי

21.11 הוראות בינוי ופיתוח לתשתיות חשמל:

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'



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

21.12 מסגרת הפתרונות לשיפור איכות מי הלגונה המזרחית תותר העברת תשתית צנרת לשאיבה והחזרת מי ים.

22. הגבלות בניה בשל בטיחות הטיסה:

22.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של שדה תעופה אילת.

22.2 הגובה המירבי המותר לבניה כתוצאה מהגבלות אלה הוא 58 + מ' מעל פני הים. גובה זה יהיה גובה בניה מירבי למבנים, מתקנים, עגורנים ומנופים.

22.3 לא יינתן היתר בניה למבנים במגרשים 201, 225, 222 אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

23. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו. כל בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח וכן שלבי ביצוע לכל מגרש בשלמותו. בנוסף יחולו התנאים הבאים:

- 23.1 לא יוצא כל היתר לפיתוח ובנייה בשטח התכנית, למעט במגרשים 218-219 ולמעט לצורך ביצועם של תעלת הקינט, מתקנים הנדסיים, דרכים ומערכות תשתית שאינם בויקה לפיתוחם של מגרשי המלונאות והמגורים, בטרם ביצוען של העבודות להשבתת הלגונה על פי סידרן וכמפורט להלן:
 - א. חפירת והוצאת משקעי החומר השחור בקרקעית הלגונה.
 - ב. ריבוד קרקעית הלגונה בשכבת חרסית למניעת מגע בין מי התהום לבין מי הלגונה, למעט אם יוכח כי אין חדירת נוטריינטים ממי התהום ללגונה.
 - ג. ריבוד קרקעית הלגונה מעל שכבת החרסית בחול גס.
 - ד. ביצוע מערכת סיחורר אקטיבית של מי הלגונה באמצעות שאיבה, והפעלתה מיד עם תום ביצוע העבודות כאמור לעיל. מי השאיבה יופנו לתעלת הניקוז המזרחית (קינט) ו/או לקווי מי ים ותמלחות שבפרוזדור התשתיות בתחום התעלה הנ"ל.
 - ה. הגשת תכנית ניטור לאגף ים וחופים במשרד לאיכות הסביבה, שתאפשר ביצוע מעקב בקשר עם איכות המים בלגונה ומהעבר נוטריינטים ומזהמים

02.10.2003

ת.ק.ב.ל

העתק נושרדי

מהלגונה לים הפתוח.

- 23.2 מניעת ניקוז לשטח הלגונה: לא יינתן כל היתר בניה בשטח התכנית טרם תאושר תוכנית ניקוזים בוועדה המקומית תכנית ניקוז לכל שטח התכנית תוך שימת דגש למניעת ניקוזים לעבר הלגונה ומניעת ניקוז מי קייץ לים, הכל בהתאם ובכפוף לאומר בסעיף קטן 21.1 לעיל.
- 23.3 תכנון מבנים לעמידה בפני סיכונים ססמיים:
1. בשל היות מקרקעי התכנית ממוקמים מעל השבר הפעיל הסורי אפריקאי, עמידות מבנים בפני סיכונים ססמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראל ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו, שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 2. תכנון המבנים לעמידה בפני סיכונים ססמיים יהיה בהתאם ובכפוף לאמור בנספח מס' 8 למסמכי תכנית זו.
 3. לכל בקשה להיתר בניה למבנה, יצרף מגיש הבקשה דו"ח מפורט חתום בידי יועץ מומחה הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנה בהתבסס על מקדמי ההגברה של תאוצת הקרקע בשטח נשוא הבקשה כפי שיקבע בבדיקה ישירה באתר, וזאת כהשלמה לתקן ישראלי ת"י 413 כאמור לעיל. ככל שבוצעה בדיקה ישירה באתרים סמוכים הזוהים מבחינה גיאולוגית למקרקעין נשוא הבקשה, יערוך היועץ את הדו"ח המפורט בשים לב לתוצאות הבדיקות הנ"ל.
- 23.4 תנאי להוצאת היתר בניה למגרשים 201, 204, 217, 223, 240, 241, 243, 248, 309, 317, 318, 320, 402, 403, 505, 506, 507, 508, 509, 510, כביש מס' 9, חלקו המזרחי של כביש מס' 8, הינו העתקה של תעלת הניקוז במקומה כמופיע בתשריט התכנית.
- 23.5 לא ינתן היתר בניה לביצוע העתקת תעלת הניקוז טרם אישור מאת רשות הניקוז ערבה והמשרד לאיכות הסביבה.
- 23.6 הוצאות היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרוך.
- 23.7 תנאי להוצאת היתרי בניה לביתנים במגרשי נופש, בידור ומסחר, הינו אישור הוועדה המקומית של תכניות בינוי ופיתוח מחייבות, הכוללות בכפיפה אחת את המגרשים הנ"ל ואת מגרשי השצ"פ המיוחד הצמודים להם כמפורט להלן:
- קבוצה 1: מגרשים: 317, 505, 506
קבוצה 2: מגרשים: 318, 507
קבוצה 3: מגרשים: 309, 508, 509, 510
קבוצה 4: מגרשים: 313, 501, 502, 503, 504
(הערה: בקבוצה זו יש לכלול בתכנית בינוי ופיתוח גם את מגרש 245)
- תכניות הבינוי והפיתוח כאמור לעיל תכלולנה הוראות עיצוב ארכיטקטוני מפורטות לתכנון ביתנים אלה וכן את הביתנים המותרים ע"פ סעיף 6.2 לעיל, בקנ"מ 1:250 וכן תכלול פרוט פתרון הגישה לביתנים באמצעות רכב חירום ושרות.
- 23.8 הבקשה להיתר בניה לבנית תעלת הניקוז תכלול תכנית בינוי ופיתוח לדרך מס' 9.
- 23.9 הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש בשלמותו הינה תנאי למתן היתר בניה. בכפוף למפורט בנספחי התכנית, תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש למגרשים שיעודם: מלונאות, אכסון מלונאי מיוחד, אזור מגורים מיוחד, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח לסוגיו, תכלול בנוסף תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנ"מ 1:250. התכנית תציג את גושי הבנינים וגובהם, פתוח ועיצוב השטחים הפתוחים, הכניסות למגרש, הסדרי חניה, גידור, סילוק אשפה, חצרות משק וכו'. תכניות אלה תוגשנה לאישור הוועדה המקומית.
- 23.10 תנאים סביבתיים לפיתוח:
- היתרים לעבודות פיתוח ובניה עבור מעגן סירות, הרחבת הלגונה המערבית (מגרש 302) ומתקנים לתחזוקת סירות (מגרש 314) - טעונים תאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

02.10.2003

נ ת ק ב ל

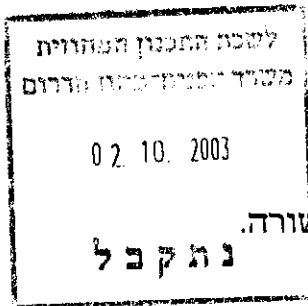
- תנאי לביטול תעלת הניקוז הקיימת והקמת התעלה החדשה הוא הגשת נספחי ביצוע ובדיקה סביבתית בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- לפני תחילת ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית תקבענה על ידי הרשות המקומית בתאום עם היחידה הסביבתית הוראות לשמירה על איכות המים בלגונה ובחוף בשלבי עבודות הפיתוח השונים.
- כתנאי לתחילת עבודות פיתוח ותשתית להשבחת מי הלגונה יוגשו נספחי ביצוע על סמך בדיקה סביבתית באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 23.11 לכל בקשה להיתר בניה יצרף הגורם המפתח תכנית בנוי ופיתוח ובה מידע כללי בדבר פיתוח השטחים הציבוריים הסמוכים למגרש נשוא הבקשה. התכנית תהא בקני"מ 1:500 ותציג את כל הקשור לשלוב המגרש בשטחים הציבוריים הסמוכים לו בכל הקשור למפלסים, תשתיות, דרכי גישה וכו'.
- 23.12 חומרי גמר: מפרט חומרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהווה חלק בלתי נפרד מתכניות המבנים המוגשות לאישור הועדה לתכנון ובניה והמשמשות לרישוי. מהנדס הועדה המקומית יודא שימוש בחומרי גמר ברי-קיימא ונוחים לאחזקה, להבטחת שמירת החוות החיצונית של מבנים ומתקנים בשטח התכנית. לא יהיה שימוש ביותר מ-2 חומרי גמר שונים על גבי משטחים חיצוניים של מבנים ומתקנים בשטח התכנית. חומרי הגימור ע"פ גוון ומפרט של עיריית אילת. חומרי הגמר הנוספים - באם יהיו כאלה - יותרו בקומת מסד בלבד. "חומר גמר" בסעיף זה משמעו החומר, הצורה והמגוון במאוחד. השימוש בחומרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתשריטים המשמשים לרישוי, וכפופים לאישור הועדה המקומית.
- 23.13 בבקשה להיתר יכלל חשוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות בניה והתחייבות לפינויה לאתר מוכרז.
- 23.14 לא תידון בקשה להיתר ולא יוצא היתר בניה אלא אם כן אושרה תכנית חניה למגרש ע"י מהנדס הועדה המקומית אילת.
- 23.15 היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 23.16 לא ינתן כל היתר בניה בשטח התכנית טרם תאושר בוועדה המקומית תכנית ניקוז לכל שטחה תוך שימת דגש למניעת ניקוזים לעבר הלגונה ומניעת ניקוז מי קיץ לים.
- 23.17 העמדת מבנים ומתקנים בשטחי חוף תידון ותאושר אך ורק על בסיס תכנית כוללת של כל מקטעי חוף הים הכלולים בתכנית.

24. חניה:

- 24.1 החניה תהא על פי תקן החניה הארצי ובתוך תחומי המגרשים.
- 24.2 על אף האמור בסעיף 24.1 לעיל, במגרשים מס' 510 - 501 החניה תתוכנן בתחום התכנית ולא בתחום המגרש.
- 24.3 במגרשים מס' 201, 202, 203, 204, 222, 223, 224, 225 תתוכנן ותבוצע חניה לרכב פרטי, אוטובוסים, כלי רכב שירות ומטען ומוניות. חניה עודפת מעל התקן הארצי יכול שתשמש את כלל הציבור ובלבד שתבוצע הפרדה פיזית בין החניה הפרטית לחניה הציבורית.
- 24.4 במגרשים 220 ו-221 תתוכנן חניה לרכב פרטי.

25. השבחה: היטל השבחה יוטל כחוק.

העתק משרדי



26. שלבי ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע בשלבים, זמן משוער לביצועה תוך 7 שנים מיום אישורה.

26.1 האמור בסעיף 23.1 לעיל מהווה אחד משלבי הביצוע.

26.2 פיתוח של תשתיות ושטחים ציבוריים יבוצע בד בבד עם פיתוח המגרשים הסמוכים להם.

26.3 המבנה המלונאי הראשון בתחום התכנית יוקם לאחר ביצוע בפועל של כביש גישה נוסף לחוף הצפוני.

27. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

28. הפקעות לצרכי ציבור:

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

העתק משרדי

לשכת התכנון ומחוזות
משרד המבנה והתשתית הדרום
02.10.2003
נתקבל

הנהלת המועצה לתכנון ולבניה
מחוז הדרום
תל אביב

מכתב מענה למכתב מס' 110/03
מאת מנהל מחוז הדרום

29. חתימות

חתימות הבעלים:

חתימת המגיש:

11/10/03
החברה לפיתוח אילת בע"מ
08-6330011 ת.ד. 522 טל.
אילת

חתימת המהנדס/אדריכל
אריאל כהן
אדריכלים
ומתבני ערים בע"מ
ח.ס. 8-227195-51

תאריך: 24.9.03

משרד הפנים מהווה דרום
הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור הכניח מס' 52/10/63
הפעלה המתחייבת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/10/63 לאחר את התכנית.
א.א.ר
לשם הפעלה המתחייבת

52/10/63
5437
10/10/63