

17

מחוז הדרום

6-5132

מרחב תכנון מקומי חבל אילות

תכנית מתאר מפורטת מס' 172/02/12

שינוי לתכניות מתאר אילת מס' 101/02/2

ומש"ד/2 (4/111/03/12)

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

פארק תיירותי אקווריה

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקן ע"י ועדה

הוראות התכנית

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

לצבא מנתקן  
משרד המבחין והמבחין  
25 01 2005  
צ' ת' י' ל'

מנהל מקרקעי ישראל  
מנהל מחוז הדרום  
מנהל תכנון מקומי  
מנהל תכנון אזורי  
מנהל תכנון אזורי  
מנהל תכנון אזורי  
מנהל תכנון אזורי  
מנהל תכנון אזורי  
מנהל תכנון אזורי

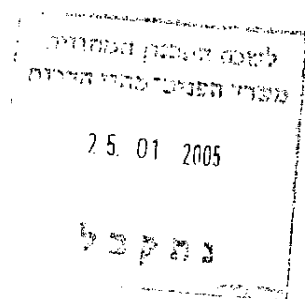
תודעה על אישור תכנית מס' 172/02/12  
במסגרת התקנת הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

מנהל מקרקעי ישראל  
אקווריה בע"מ - מדינת היהודים 85, הרצליה טל. 09-9701818  
ח.פ. 513241984, מורשה חתימה: רן רונן (פקר)  
יהודה פייגין - אדריכלים, מס' רשיון 07199  
מעלה הצופים 19, רמת גן טל. 03-6738478

בעל הקרקע:  
יוזם ומגיש התכנית:  
עורך התכנית:

## מבוא

חב' אקווריה בע"מ מקדמת עריכת תכנית להקמה ולבניה של פרוייקט תיירותי איכותי ומיוחד, אשר ירכז מספר אטרקציות תיירותיות ברמה בינלאומית, בתחומי רצועת שטח צרה שמערב לקו הגבול הבינלאומי עם ירדן, מצפון לרצועת חוף אילת, ממזרח ללגונה המזרחית של אזור התיירות הצפוני באילת, בשטחי המטעים וגדולי השדה של קיבוץ אילות, ממזרח לתעלת ההטיה, לפארק הצפרות ולבריכות המלח, מדרום למסוף הגבול עם ירדן. שטח הפרוייקט כולו נטוע ומעובד בחלקו הגדול ובדרומו מצויים גם מספר מבנים של המכון לחקר הימים והאגמים, ממערב לשטח הפרוייקט מצויים, ברכות מלח, תעלת ניקוז ובתי מלונות. מטרת התכנית היא הקמת מוקד של פעילויות ואטרקציות תיירותיות לרווחת התיירים והמבקרים בעיר אילת וסביבתה ברמה גבוהה ומושכת, הפרוייקט כולל 4 אטרקציות: פארק שעשועים אטרקציות (entertainment city) פארק מים (Waikiki beach) מגרש גולף בינלאומי עם 18 גומות ומגרש גולף משפחתי עם 18 גומות מוקטנות, מרכז כנסים ואמפיתיאטרון רב תכליתי. סה"כ שטח הקרקע של הפרוייקט כ- 1300 דונם בשתי הרשויות אילת ואילות.



## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 172/02/12, שינוי לתכנית מתאר אילת 101/02/2 ומש"ד 2 (4/111/03/12), תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

### 1.2 מקום התכנית

הקרקע עליה חלה התכנית נמצאת בתחומי רצועת שטח צרה שממערב לקו הגבול הבינלאומי עם ירדן, מצפון לרצועת חוף אילת, ממזרח ללגונה המזרחית של אזור התיירות הצפוני באילת, בשטחי המטעים וגדולי השדה של קיבוץ אילות, ממזרח לתעלת ההטיה לפארק הצפרות ולבריכות המלח, מדרום למסוף הגבול עם ירדן.

גושים	40057 (ארעי)	40067 (ארעי)	40068 (ארעי)
חלק מחלקה	1	1	1

### 1.3 שטח התכנית

992.4 דונם.

### 1.4 בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית

חב' אקווריה בע"מ, מדינת היהודים 85 הרצליה, טל. 09-9701818  
ח.פ. 513241984, מורשה חתימה: רן רונן (פקר).

### עורך התכנית

יהודה פייגין – אדריכלים, מס' רשיון 07199

מעלה הצופים 19, רמת גן טל. 03-6738478 פקס. 03-6738476

### 1.5 יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 14/4 שינוי מס' 1/21. כמו כן התכנית משנה את תכנית מתאר אילת מס' 101/02/2 ומש"ד 2 (4/111/03/12) בתחום גבולות תכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

א. 17- דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 (להלן התשריט).

ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:2500.

ד. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:2500.

ה. נספח "דו"ח סיכונים סיסמיים והנחיות לתכנון מבנים כנגד סיכונים סיסמיים".

ו. הנחיות לנספח ציפורים – מסמך מחייב

כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

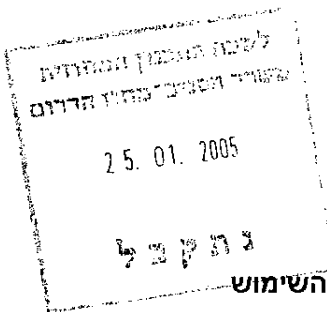
תאריך	
10.10.02	הכנה
18.11.02	עדכון 1
02.02.03	עדכון 2
17/02/03	עדכון 3
11/05/03	עדכון 4
10/06/03	עדכון 5
10/07/03	עדכון 6
06/11/03	עדכון 7
16/12/03	עדכון 8 להפקדה
28/12/04	עדכון 9
16/01/05	עדכון 10 למתן תוקף

### 1.8 ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

## פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור אטרקציות, אזור לגולף ושטחים פתוחים ואזור משולב רצועת תעלה ואזור אטרקציות ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, קביעת יעודי קרקע וקביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.



## פרק 3 - הוראות והנחיות

### 3.1 רשימת התכליות בשימושים

לא יינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקעות הנמצאות בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור בו נמצאת הקרקע. על אף האמור לעיל, עד למתן היתרי בניה יהיה ניתן להמשיך את השימוש החקלאי בהם. לא תותר כל בניה חדשה במקרקעין שלא עפ"י תכנית זו.

#### א. אזור אטרקציות - מגרשים מס' 1, 4

מיועדים לאטרקציות מסוגים שונים:

1. פארק אטרקציות ופארק מים אשר ימוקמו במתחם המיועד לבניה והמסומן בתשריט כ"מתחם A" הכוללים - אטרקציות מסוגים שונים, מתקני שעשועים, בתי קולנוע, מופע פעלולים, בריכת גלים, מגלשות מים מסוגים שונים, שטחי בידור - תאטרון, דיסקוטקים ומועדוני לילה, משחקי וידאו וסימולטורים וכדומה.  
שטחי הסעדה - מסעדות, בתי קפה, וכדומה.  
חנויות לשימוש התיירים כגון- חנויות מזכרות, אופנה, צילום, ספורט וכדומה.  
שטחים פתוחים ושטחי שרות ואחזקה לנ"ל.  
בין האטרקציות ישולבו מעברים מקורים פתוחים ומצללות.
2. משטח גולף - מגרש גולף בן 18 גומות הכוללים: נטיעות, מדשאות גולף, מועדון גולף, מאגרי מים ובריכות, דרכים לרכבי הגולף וכלים חקלאיים, ומתקנים הקשורים לשימושים הנ"ל. שטחים אלה יפותחו כשטחים מגוננים פתוחים ורחבי ידיים במגמה לשמר את הנוף הפתוח בין המסלולים ישולבו מטעי תמרים וגידולים אחרים, ניתן יהיה למקם את מועדון הגולף בגבול המתחם המיועד לבניה (מתחם A) או מחוץ לו.
3. אזורי חניה ודרכים פנימיות - אזורי החניה יפותחו כחניה עילית, מגוננים ודרכים פנימיות יובילו בין הפונקציות השונות כמתואר בנספח הבנוי המנחה.
4. ניתן יהיה לשנות את קו גבול המתחם המיועד לבניה (מתחם A) המסומן בתשריט. באישור הועדה המקומית במסגרת קווי הבניין ובלבד ששטח המתחם לא ישתנה.

#### ב. אזור לגולף ושטחים פתוחים - מגרש מס' 2

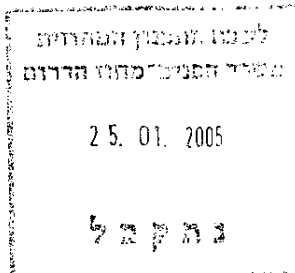
מיועד להקמת משטחי גולף ויותרו השימושים כפי שפורטו בסעיף א.2 דלעיל, למעט בניה מכל סוג שהוא. התכנון של משטחי הגולף במגרש מס' 2 יהיה בהינף אחד ובהמשך למשטחי הגולף במגרשים מס' 1, 3, 4.

**ג. רצועת תעלה משולבת עם אזור אטרקציות – מגרש מס' 3**

- מיועד לתעלת מי ים בהתאם לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 14/4.  
על אף האמור עד מועד אישורה של תכנית מקומית להקמת השימוש הנ"ל,  
יותרו השימושים בשטח:  
1. למשטחי גולף עפ"י הפרוט בתת סעיף א.2 לעיל, ללא בניה מכל סוג שהוא.  
2. אזורי חניה ודרכי גישה – אזורי החניה יפותחו כחניה עילית מגוננת  
3. העברת קווי תשתיות כגון: קו אזורי להובלת מי ים לשימושי חקלאות ימית, תירות  
ממפרץ אילת אל היבשה ו/או חזרה אל המפרץ.

**ד. זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה**

1. במגרשים מס' 1,2,3,4 תינתן זכות מעבר הודית לצורך גישה מוטורית ורגלית לציבור בשטחים המסומנים לכך בתשריט או כפי שיקבע בעת הוצאת היתרי בניה. ניתן יהיה להזיז את זכות המעבר בתחומי המגרשים באשור הועדה המקומית.
2. במגרשים מס' 1,2 תינתן זכות מעבר מוטורית ורגלית לציבור לצורך גישה למעבר גבול עתידי כמסומן בתשריט, ניתן יהיה להזיז באישור הועדה המקומית ובלבד ששטחו לא ישתנה.
3. זכויות המעבר כאמור לעיל יעוגנו ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי רישום המקרקעין.
4. זכויות המעבר המוטוריות תהיינה בהתאם לתכניות המאושרות ע"י רשויות התמרור מקומית ומחוזית.



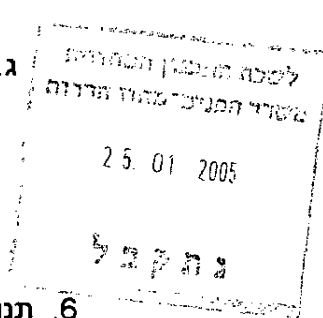


### 3.4 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו בהתאם להוראות תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כוללת על שני חלקי התכנית כמקשה אחת, מפורטת ומחייבת, אשר תאושר ע"י מהנדסי שתי הועדות, אילת וחבל אילות כאחד, באופן שכל היתר בניה ינתן בהתאם ובכפוף לתכנית כאמור ובתנאים הבאים:

#### א. תנאים כלליים

1. התייעצות וקבלת חוות דעת צוות הליווי והמעקב, בכל הנושאים המפורטים בסעיף 3.5, ס"ק ח' להלן, כולל בנוגע לגובה במתקנים.
2. היתרי בניה עפ"י תכנית זו יוצאו בתיאום עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה.
3. תנאי למתן היתר בניה אישור מנהל התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 3.7 סעיף קטן ה' להלן.
4. היתרי הבניה במגרשים המיועדים לאטרקציות ינתנו לאחר התייעצות עם משרד התיירות.
5. רעידות אדמה:
  - א. 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.
  - ב. תכנון המבנים לעמידה בפני סיכונים ססמיים יהיה בהתאם ובכפוף לאמור בנספח "דו"ח סיכונים ססמיים והנחיות לתכנון מבנים כנגד סיכונים ססמיים" המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
  - ג. לכל בקשה להיתר בניה למבנה, יצרף מגיש הבקשה דו"ח מפורט חתום בידי יועץ מומחה הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנה בהתבסס על מקדמי ההגברה של תאוצת הקרקע בשטח נשוא הבקשה כפי שיקבע בבדיקה ישירה באתר, וזאת כהשלמה לתקן ישראל ת"י 413 כאמור לעיל. ככל שבוצעה בדיקה ישירה באתרים סמוכים הזחים מבחינה גיאולוגית למקרקעין נשוא הבקשה, יערוך היועץ את הדו"ח המפורט בשים לב לתוצאות הבדיקות הנ"ל.



#### 6. תנועה:

- א. תנאי להיתר בניה, אשר תוכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון מקומית ומרכזית.
  - ב. תנאי לאכלוס של הפרוייקט, ביצוע הרחבת כביש עוקף מזרחי ל-4 נתיבים.
  - ג. תנאי למתן היתר בניה, תכנון הסדרי תנועה מפורטים של המחלפון הצפוני בתוך זכויות הדרך הקיימות של כביש מס' 90, ואישורו ע"י רשויות התמרון המקומית והמרכזית.
  - ד. תנאי לרשיון אכלוס, התחלת ביצוע המחלפון הצפוני.
7. פיתוח תשתיות:  
תנאי למתן היתר בניה, יהיה חתימת הסכם משולש בין היזם לבין עיריית אילת לבין המועצה האזורית חבל אילות, שמטרתו הסדרת פיתוח התשתיות הדרושות למימוש זכויות הבניה על פי תכנית זו

#### ב. תנאים סביבתיים

תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת כל הדרישות וההנחיות של איכות הסביבה כמפורט בסעיף 3.5.

##### 1. ניקוז מי נגר ומניעת שטפונות

- א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת "נספח ניקוז ומניעת שטפונות" אשר יתייחס לשטח התכנית וסביבתה להבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית אילת ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז ערבה הכוללת פיתרון ניקוז בתוך האתר והניקוז הגובל ממערב ומזרח.

ב. הנספח יערך ע"י יועץ מומחה. הנספח יערך בשלב התכנון המפורט לתכנית והוא יציג ויפרט את מכלול הפעולות והאמצעים למניעת מפגעי ניקוז לשטח התכנון דבר רחוק ושטפונות ויכלול תשריטים, חתכים, פרטי סוללות להגנה פיזית, שיפועים, פיקודים, עבודות אפר, מפלסי קרקע, רשת הניקוז הפנימית, מערך תעלות ונקזים וכיו"ב של האמצעים למניעת מפגעי ניקוז.

31.01.2005

ג. יש למנוע זרימת נגר עילי בלתי מבוקרת, אשר עשויה לגרום להרס שדות הגולף. הרס הדרכים וכו'. לפיכך יתוכנן כל שדה למניעת התפתחות זרימת מים מהירה ויצירת ערוצים. בין השדות יתוכננו דרכי מים ואיגום משתלבים עם דרכים לתנועת רכבי שרות בין שדות הגולף. תכנון נכון של מנות המים להשקיה ימנע נגר עילי כתוצאה מההשקיה ואילו תכנון דרכי מים בשיפוע מתון ימנעו זרימה מהירה ויצירת ערוצים.

## 2. אספקת ושימוש במי קולחין (להשקייה) ומים מליחים

תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית, יהיה הכנת "נספח לצריכה ואספקה של מי קולחין להשקייה ומים מליחים" בשטחי הפרוייקט. הנספח יערך ע"י יועץ מומחה. הנספח יערך בשלב התכנון המפורט לפרוייקט ויפורט בו האמצעים להפרדה ובדוד של מרכיבי מערכת מי השתיה ומערכת ההשקייה, אמצעי סימון ואזהרה בשטח, תכניות ופרשה טכנית של מערכת ההשקייה, פרטים תנאים ואמצעים, למזעור פוטנציאל ההשפעה הסביבתית והבריאותית ובכלל זה: מניעת מגע בין מי הקולחין המטוהרים והמבקרים בשטח הפרוייקט, פירוט פעולות טיהור מי הקולחין לרמה שלישונית, פירוט האמצעים והפעולות להפסקת ההזרמה במצבי תקלות/פריצת קווים/מצבי עומס ומצבי חירום כולל בעת הפסקת פעולת המט"ש, הערכות ואומדני אידוי, המלחת קרקע, התאמה לצומח, אמצעים למניעת עודפי השקייה מחשש חדירה למי תהום ו/או למימי מפרץ אילת, כמויות מוצעות לשימוש במי קולחין מטוהרים, פירוט פעולות ואמצעים לפיטור ולמעקב של מי הקולחין להשקייה וכיו"ב. הנספח יציג גם אמצעים להבטחת איכות מי ההשקייה, כפי דרישות משרד הבריאות ובכלל זה טיפול שלישוני משלים, במטרה להבטיח סטנדרטים רצויים ומניעת מפגעי ריחות. קבלת אישור נציג נציבות המים וחב' "מקורות" המוסמך לנושא אספקת מי הקולחין המטוהרים. קבלת אישור נציבות המים למגבלות הפיתוח. ההשקייה וניטור השפעות ההשקייה על קידוח "אילת 101".

הנספח יוגש לאישור גורמי משרד הבריאות, המשרד לאיה"ס ומהנדס הועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית אילת ועיריית אילת, בכדי להבטיח התנאים לשימוש במי קולחין מטוהרים, עפ"י הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיה"ס.

מומלץ כי השקיית מגרשי הגולף תתקיים רק בשעות הלילה, החל מהשעה 24:00 (לערך) ועד 06:00 בבוקר, ואילו השקיית שטחי הנוי תתקיים גם בשעות היום בטפטוף. יובטח כי שיטת ההשקיה תהיה האופטימלית מבחינת חוסר תוספת לחות לאזור. במידה ויתברר שבמהלך הפעילות ישנה השפעה על הלחות היחסית בסביבה יש לפעול כמפורט בסעיף 3.5 ח' להלן.

איכות מי הקולחין-שטחי הנוי והצמחייה יושקו במי קולחין אשר יעברו טיפול שלישוני. איכות מי הקולחין להשקייה צריכה לעמוד בתקן המוצע ע"י ועדת ענבר, בכפוף להקלות שניתנו באזור הערבה. מי הקולחין יחוייבו בניטור של רמת החנקן, זרחן ואשלגן במים. המידע אודות איכות השפכים יכול להתקבל ע"י מכון טיהור השפכים ביציאה מהמכון.

ניטור מי הקולחין יתבצע לפחות פעם בחודש.

מניעת מטרדי ריחות-מי הקולחין יעברו טיפול אשר יבטיח מניעה של מטרדי ריח והפצתם.

יזם התכנית יבטיח כי דיירי המלונות והמבקרים בשטח התכנית, לא יפגעו ממטרדי ריחות.

היה וההשקייה בקולחין תגרום למטרדי ריחות, יחוייב היזם לכל פתרון אפשרי שיוביל להפסקת המטרד לרבות השקייה בשיטת "הטפטוף הטמון".

מים מליחים- אין להזרים עודפים ממערכת המים המליחים למערכת הביוב העירונית. הזרמת תמלחות לים תעשה על פי החוק למניעת זיהום ים ממקורות יבשתיים התשמ"ח - 1988 והתקנות לפיו, ולאחר קבלת אישור הועדה למתן היתרי הזרמה לים.



שפכים – שפכי המזנונים והמסעדות יופרדו מזרם השפכים הסניטריים איכות השפכים המוזרמים למערכת הביוב העירונית תהא על פי האמור בתקנות שהותקנו על פי חוק המים, תקנות רישוי עסקים וחוק העזר העירוני של אילת. 2005 01 31 מפרדיד שומן - יבוצע שימוש במפרידי שומנים העומדים בתקנים אירופאיים או אמריקאיים מתקדמים (כגון מפריד שומנים שעומד בתקן DIN 4040) שיתוחזק בהתאם להוראות היצרן.

בוצת המפריד והשמן הצף יפוננו לאתרים המאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה לחילופין, יאסף השמן המשומש ויפונה למיחזור ע"י חברות המתמחות בכך.

### 3. מניעת מפגעי נוף וגידור

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תשריט עקרוני לפריסת מתקנים גבוהים בשטח התכנית.

שטחי התכנית ישארו פתוחים ולא מגודרים מלבד שטחי מתקני האטרקציות. בתשריט יפורטו כל המבנים וגובהם ע"י הדמייה ממוחשבת ולציין המבנים שגובהם יעלה על 3 קומות.

תנאי לקבלת היתרי בניה בשטח התכנית יהיה הגשת תשריט בינוי אשר יוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית אילת, לחוות דעת המשרד לאיה"ס, ולצוות הליווי המעקב והבקרה טרם הוצאת היתרי הבנייה.

### 4. אנרגיה

- כל צריכת האנרגיה בתכנית, תסופק ע"י חברת החשמל, ללא כל ייצור עצמי.
- תנאי למתן היתרי הבנייה בשטח התכנית יהיה תיאום ואישור חברת החשמל.

### 5. מניעת מפגעי ביוב ושפכים

- א. תנאי קבלת היתר בניה יהיה אישור חיבור למערכת הביוב העירונית, ע"י מהנדס הועדה המקומית. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה הכנת "נספח ביוב ושפכים". הנספח יציג ויפרט תכניות, פרשה טכנית, נתונים, מפרטים אומדני שפכים וביוב, אמצעים להפרדת זרמי שפכים וביוב ממערכת הניקוז, מיקום בורות להפרדת שומנים ואיפיונם, דרכי גישה מוצעות לטיפול ותחזוקת בורות השומן, נוהלי לקיחת דגימות ומעקב, נתוני חישובים לקיבולת, נוהלי טיפול ותחזוקה, אישור נקודת החיבור של מערכת המאספים לשפכים וביוב בפרוייקט, עם המערכת העירונית, תיאור המערכת ופרטי המערכת, עומסים חזויים, אמצעים למניעת מצבי גלישה ו/או הזרמה של שפכים לים וכיוב'. היזם ינקוט את כל הצעדים שידרשו ע"י המשרד לאיכ"ס, בכדי למנוע הגעתם של שפכים כלשהם למימי המפרץ.
- ג. הנספח יוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית אילת, היחידה לאיה"ס בעיריית אילת, המשרד לאיה"ס והמהנדס המחוזי של המשרד הבריאות במחוז הדרום.
- השקיית שטחי הגולף בקולחים תהיה ממתקני הטיפול בשפכים אילת כולל טיפול שלישוני, בהתאם לתכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות ובכפוף לתנאים שייקבעו על ידו.
- ד. היזם ינקוט בכל האמצעים הנדרשים להשגת חיסכון מרבי במי השקיה.

### 6. שימוש בחומרי הדברה ודישון

תנאי למתן היתרי בניה בשטח הפרוייקט יהיה הגשת "נספח שימוש בחומרי הדברה ודישון". הנספח יציג ויפרט את סוגי וחומרי הדישון וההדברה בהם יעשה שימוש בשטח התכנית, כולל הצגת שיקולי העדפה ו- בחירה של חומרי דשן והדברה עפ"י גישת שימור ברת קיימא.

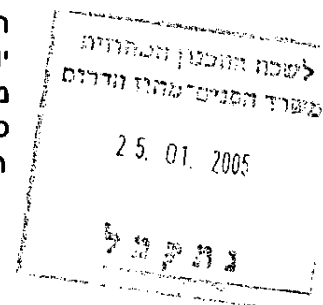
הנספח יערך ע"י מומחה ויוגש לאישור של טוקסיקולוג מומחה, אישור הגורם המקצועי של "הארגון לחקלאות ביולוגית בישראל" ו/או משרד החקלאות ו/או לצפרות ו/או מוכר אחר.

הנספח יכיל, בין היתר, תיאור הפרשה הטכנית למערכת ההדברה והדישון, פירוט כמויות דישון והדברה, פירוט האמצעים לצמצום ומניעת חדירה של חומרי הדברה ודישון למי התהום ו/או למימי המפרץ הרגישים, בחינת חלופות לשימוש וביצוע פעולות הדישון/ ההדברה, מניעת הצטברות והמלחה בשורשי הצמחייה, אופן השימוש בחומרים, איחסון החומרים, רישום ומעקב וכי"ב. בין היתר תיבחן חלופה ליישום שיטת "מצע מנותק" בשטחי הגולף. בנוסף ידרש כי תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית יהיה הכנת נספח השקיה. במסגרת נספח זה יבחנו ויפורטו נושאים שונים ובכללם: לוח הזנה ולוח הדברה אשר יכנו ע"י מומחים בתחום, בהתייעצות עם המחלקה לגינון ש.ה.ם במשרד החקלאות. לוח ההזנה יקח בחשבון את הצריכה הנורמטיבית של היסודות המזינים (ערך תיאורטי), ויחשב את מנת ההזנה לו נזקק היבול בפועל ע"פ עונות השנה. כן ידרש להתחשב במזינים קיימים במי הקולחין ולגרוע ערכים אלה מערך מנת ההזנה. לצורך כך ידרש להתבסס על נתוני ניטור מי הקולחין. ההזנה תתבצע במנות קטנות (fertigation).

יש לבחון החלפת חלק ממנת ההזנה הסינתטית בקומפוסט. לוח ההדברה של מחלות ומזיקים ייכתב באוריינטציה סביבתית ולא בסתירה לתקנות לחומרים מסוכנים, שימוש בתכשירים ליד מבנים, התשס"ג. יש ליישם שיטות הדברה ואחסנה עפ"י תקנות לחומרים מסוכנים. לוח ההדברה יקח בחשבון את תנאי הקרקע והחלחול. בכדי להבטיח ולוודא כי היזם פועל עפ"י הכתוב בנספח ההשקיה, דישון והדברה המאושר, יהיה על היזם לבצע ניטור של ריכוז החנקן, הזרחן והאשלגן באופן הבא: א) ניטור מדגמי של היסודות הללו הקיימים בהווה במורד (בקרבת הגבול הדרומי של שטח התכנית) ובמעלה (בגבול הצפוני של שטח התכנית, תעלת הקינט ומי התהום. ב) ניטור רציף של היסודות הנ"ל במורד ובמעלה כאמור לעיל, תעלת הקינט ומי התהום מיום זריעת/ שתילת הדשא באתר ועד סגירת האתר. תוצאות הניטור יועברו כדוחות ליחידה לאיה"ס בעיריית אילת אחת לשבועיים. היה ויתקבלו ערכים חריגים, יחוייב היזם לנקוט בצעדים להפחתת הריכוזים ואף לחדול מהזרמת מי הניקוז לתעלת הקינט. בנוסף ידרש כי בתשריט הבינוי תכלול מערכת ניקוז ואיגום נפרדת מתעלת הקינט אשר תהווה פתרון למצבים חריגים כאמור. נספח ההדברה והדישון, כמו גם נספח ההשקיה, יועבר לאישור גורמי רט"ג, המשרד לאיה"ס ומהנדס הועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הועד המקומית אילת.

#### 7. פסולת מוצקה

תנאי למתן היתרי בנייה בשטח הפרוייקט יהיה קבלת אישור מחלקת התברואה לנושא טיפול ומעריך טיפול בפסולת מוצקה. אמצעי האצירה ונפח האצירה שידרש, יתואמו עפ"י הנחיית מחלקת התברואה במועצה המקומית חבל אילות ובעיריית אילת. מיכלי האצירה המרכזיים, יוצבו בחדרים סגורים ומאווררים- 10 החלפות אוויר לשעה מינימום. ניקוז חדרי אשפה יחובר לבורות להפרדת שומנים, טרם חיבור למערכת האיסוף העירונית. בחדרי האשפה יותקנו אמצעים לשטיפה ורחצה של מיכלי האצירה. קירות חדרי האשפה יחופו למניעת נזקי רטיבות והפצת ריחות, בגין ספיחת נוזלים וספיגת תשטיפים ע"י מעטפת החדר הפנימית. חדרי האשפה יבנו עפ"י הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. יובטחו דרכי גישה נוחות אל חדרי האשפה, לרכב הפינוי. מומלץ כי בעונות החמות יהיה קצב פינוי האשפה מידי יום. כל הפסולת תפונה לאתר סילוק מוסדר מטעם עיריית אילת, עפ"י הנחיית מחלקת התברואה בעירייה.



מומלץ כי מערך האצירה לפסולת, יתוכנן להפרדה במספר זרמי פסולת שונים, לעידוד מיחזור הפסולת הגושית שמקורה בפעילות בנייה, פיתוח, שיפוץ וכיוב', תפונה בתיאום מחלקת התברואה בעיריית אילת לטיפול/מיחזור באתר קיים באילת, קודם לסילוק להטמנה באתר יעודי בכפוף לחוק העזר העירוני לנושא המיחזור.

#### 8. פסולת בניין

תנאי למתן היתר יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

#### 9. זיהום אוויר

- תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית יהיה עריכה של "נספח זיהום אוויר".  
- הנספח יציג ויפרט ממצאים והמלצות למניעת זיהום אוויר בעת הבניה, הפיתוח והפעלת התכנית.  
- הנספח יוגש לאישור היחידה לאיה"ס בעיריית אילת.

#### 10. בניה מדברית וירוקה

תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית יהיה עריכת "נספח לבנייה מדברית- בנייה ירוקה".

הנספח יציג ויפרט חלופות, שיקולים, אמצעים, חומרים, טכנולוגיות ופרטים, לבנייה מדברית התואמת את הסביבה, ובכלל זה אמצעי בנייה ירוקה בכל הנוגע לתחומי מיחזור פסולת מוצקה, מיחזור מים שפירים והשקייה, שימוש בחומרי בנייה, חומרי חיפוי חזיתות, צמחייה חוסכת מים, שיקולי ניצול אנרגיה טבעית לתאורה, חימום, קירור, ניצול אנרגיית השמש/ אחרת, יצירת תנאי הצללה והסתרת קרינת שמש ישירה, עידוד תנאים לשיפור תנאי האקלים המדברי, שימוש בחומרי בידוד וחסכון ע"י הצללה, בידוד וכיוב', שימוש במערכות מיזוג אוויר בשיטת קירור אוויר וכיוב'. המלצות הנספח יהיו תפעוליות ויוטמעו בתשריט הבינוי שיוגש לאישור היחידה לאיה"ס בעיריית אילת, והמשרד לאיה"ס, טרם הוצאת היתרי בנייה.

#### 11. צמחייה

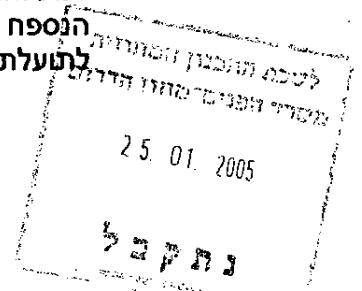
תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית יהיה עריכת "נספח צמחייה".  
הנספח יציג ויפרט שיקולים בחירת מיני צמחייה והתאמתה לשטח התכנית, ומידת התאמתה להיבטים של חסכון במי השקיה, קינון ציפורים, שימוש בחומרי דישון, הדברה, מניעת מזיקים ומחלות וכיו"ב.  
יש להעדיף סוגי צמחייה מקומית על פני צמחייה ים תיכונית משיקולים אקולוגיים וחסכון בהשקייה  
רשימת הצמחים בשטחי הגולף, השטחים הפתוחים והגינות תקבע לאחר תיאום והתייעצות עם נציגים מקצועיים של רט"ג ומרכז הצפרות הישראלי.  
הנספח יוגש לנציגי רט"ג, המשרד לאיה"ס, מרכז הצפרות בישראל והיחידה לאיה"ס בעיריית אילת.

#### 12. ציפורים ופארק צפרות

תנאי למתן היתרי בניה בשטח התכנית יהיה עריכת נספח ציפורים, לרבות בהתאם להנחיות לנספח הציפורים המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. הנספח יערך על ידי מומחה מוכר על ידי המרכז הבינלאומי לצפרות ו/או רט"ג המכיר את אזור אילת. הנספח יפרט האמצעים והפעולות למניעת פגיעה פיזית בציפורים בשטח התכנית (אנטנות, חזיתות שקופות וכיוב'), המלצות לבנייה והקמה של מרפסות/מגדלי תצפית ומעקב אחר הציפורים, שילוט מנחה בנושא וכיוב', אמצעים להגברת המודעות לנושא הציפורים, הנחיות למניעת מפגע, חומרי דישון והדברה בשטחי הגינון והגולף, חו"ד טוקסולוג מומחה לרשימת חומרי ההדברה והדשן, המלצות למניעה/עידוד קינון עידוד וכיו"ב בתיאום נציגי רט"ג.

הנספח יציג ויפרט התנאים להבטחת מעבר חופשי וכניסה חופשית לשטחי התכנית הפתוחים (לא למבנים ולמתקנים), במטרה לעודד ולא להפריע את פעילות חובבי טבע והציפורים.

הנספח יציע דרכים לניצול ושילוב פעולות לתופעת נדידת הציפורים המיוחדת לתעלת הודית.



בכדי למנוע פגיעה בציפורים יש לעודד ולהעדיף בניית מבנים ומתקנים נמוכים ככל הניתן, להמנע משימוש בתאורה חזקה בשטחי הגולף הצפוני בשעות הלילה בעונות הנדידה, עפ"י המלצות שיוסכמו בנספח הציפורים ו/או החל משעה-שעתיים לאחר השקיעה בחודשי עונת הנדידה (אמצע פברואר- אמצע יוני ו- אמצע אוגוסט אמצע נובמבר), יש להאיר מבנים ומתקנים גבוהים בתאורה המבליטה את קווי המתאר של המבנים, יש להעדיף הנחת קווי תשתית בתת הקרקע. ידרש לשלב האמצעים באחת מ- 3 החלופות שפורטו בדו"ח הצפרות, למניעת התנגשות ציפורים בחלונות. אין למקם מוקדי משיכה לציפורים בקרבה למפגעים פוטנציאליים לציפורים. הנספח יציג ויפרט התנאים להבטחת מעבר חופשי וכניסה חופשית לשטחי התכנית הפתוחים (לא למבנים ולמתקנים), במטרה לעודד ולא להפריע את פעילות חובבי טבע והציפורים. הנספח יציע דרכים לניצול ושילוב פעולות לתופעת נדידת הציפורים המיוחדת לתועלת הדדית. הנספח יוגש לאישור נציגי רט"ג, מרכז הצפרות בישראל ומהנדס הועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית אילת.

13. שלבי פיתוח ובינוי – תכנית למניעת מפגעים

תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית יהיה הגשת נספח הנחיות לפיתוח השטח ולבינוי בשלבים.

הנספח יפרט את שלבי עבודות ההקמה, הפיתוח והבנייה עד לתחילת הפעלת התכנית.

הנספח יפרט תכנית למניעת מפגעי סביבה במהלך העבודות בשטח ובכלל זה אמצעים למניעת זיהום ופגיעה בסביבה במהלך העבודות הנספח יוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית אילת, היחידה לאיה"ס בעיריית אילת ונציגי רט"ג במחוז אילת.

14. מניעת רעש

תנאי למתן היתר בשטח התכנית יהיה עריכת נספח אקוסטי מפורט לבחינת נושא פוטנציאל הרעש בגין הפעלת התכנית.

הנספח האקוסטי יערך ע"י יועץ מומחה לאקוסטיקה ויוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

הנספח האקוסטי יתייחס בין היתר לתנאי הפעלה מירבית וסימולטנית של מקורות הרעש השונים בשימושי הקרקע בשטח התכנית, ויציע אמצעים ותנאים לבנייה והפעלה אקוסטית, כולל הנחיות לשימוש במערכות הגברה, כיווניות, אמצעי מיגון.

הנספח יפרט אמצעים ופעולות לעמידה מלאה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשמ"ג – 1992,

ועמידה מלאה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990, עפ"י טבלת הספקי הרעש המירביים המותרים כדלקמן-

טבלת הספקי רעש (Lw) מירביים מותרים מכל מקור רעש בתחומי הפרויקט

קולט רעש/ מקור רעש	הספקים אקוסטיים מירביים (Lw)
S1 - "אמפיתאטרון"	77.0
S2 - חניון	80.7
S3 - מרכז כנסים	79.1
S4 - חניון	86.0
S5 - מרכז פארק האטרקציות	96.3
S7 - מרכז פארק המים	93.7



בכדי למנוע חריגות ממפלסי הרעש המותרים עבור מתקנים מרעישים, יוכנו בעת התכנון המפורט, דוחות להערכת הרעש לסביבה, עפ"י הנחיית היחידה הסביבתית בעירית אילת.

במידה וימצא בדו"ח הנ"ל כי ההספק האקוסטי המחושב, יעלה על הערך שנקבע בטבלה הנ"ל, יחוייב היזם לנקוט באמצעים הנדרשים בכדי להבטיח עמידה מלאה בדרישות שבטבלה הנ"ל.

במתקנים בהם מתוכננים מספר מקורות רעש, יחושבו ההספקים האקוסטיים בדו"ח, לכל המקורות שבמתקן. חישובי הרעש יציגו סיכום של מפלס הרעש המצטבר, של כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ לקולט הסמוך ביותר. האמצעים המתוכננים להקטנת רעש המקור יופחתו מהספק הרעש המצטבר של המקור.

בכדי לבצע הקצאת זכויות רעש שונה מהטבלה הנ"ל (למתקן מסוים ו/או לאזור פעילות שלם), יחוייב היזם להגיש בקשה לאיחוד ו/או חלוקת זכויות הרעש מהמגרשים לאישור המשרד לאיה"ס. הבקשה כאמור תיערך ע"י יועץ מומחה לאקוסטיקה.

בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת מטבלת הספקי הרעש המירביים הנ"ל, ידרש היזם לנקוט באמצעים מתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') בכדי לבטל חריגה זו. מפלס הרעש המירבי מכל המתקנים בתכנית, לא יעלה על המותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. מגבלה זו מתייחסת להשפעת המתקנים בתכנית על מלונות, מגורים ומבני התעשייה הסמוכים ביותר וגם על מתקנים המתוכננים בתחום שטח התכנית.

בכדי להבטיח מפני מפגעי רעש במהלך עבודות הבנייה, ידרש הקבלן המבצע להבטיח עמידה מלאה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה) התשל"ט – 1979 ובכלל זה שימוש בצויד תקני בלבד לעבודות כרייה, חפירה ובנייה. מניעת זעזועים ורעידות - הקבלן המבצע יתחייב למנוע מפגעי רעידות וזעזועים במבנים הסמוכים לאתר החפירה והבנייה, ולהבטיח עמידה בתקן הגרמני din 4150.

#### 15. דלקים וחומרים מסוכנים

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת נספח לצנרת כימיקלים ודלקים, אשר יוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית אילת.

הנספח יפרט את מיקום המיכלים והצנרת העילית והת"ק, המיכלים מוצרי דלק או חמ"ס.

יש להעדיף הנחת צנרת ומיכלים עיליים, למעט מקרים בהם קיימת חובה להטמנתם בקרקע.

התקנת המיכלים תעשה תוך שמירה על עקרון המיכול המשני והאפשרות לניטור בכל עת.

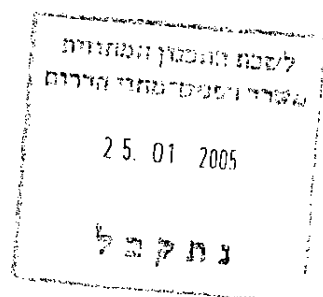
אופן ופרטי ההקמה והניטור של מתקנים הללו יפורט בשלב התנאים לרשיון עסק.

#### 16. שמורת דקלי הדום

התכנית נמצאת בסמוך לשמורת הטבע "דקל הדום".

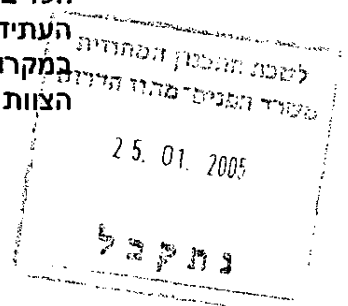
תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית יהיה הבטחת התנאים מפני כל פגיעה פיזית בין בגין נזקי ביצוע עבודות עפר/ בנייה/ פיתוח, בין בגין מפגעי ניקוז/ שפכים/ אחר, בעצי דקל הדום.

לצורך כך יובטח תיאום מוקדם וקבלת הסכמת נציג רשות הטבע והגנים הלאומיים



### 3.5 הוראות בנושא פיתוח ואיכות סביבה

- א. ארכיאולוגיה**  
ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח בשטח התכנית יהיה בכפוף לחוק העתיקות.
- ב. אחזקה ושימוש בערכי טבע ובע"ח ימיים מוגנים בחוק**  
- בניית התכנית תבטיח מפני פגיעה בערכי טבע ו/או בע"ח ימיים המוגנים בחוק.  
- בשטח התכנית לא יוחזקו ולא יוצגו בע"ח ימיים מוגנים, אלא באישור רט"ג מראש.  
- כל שימוש ו/או אחזקת בע"ח ימיים מוגנים ו/או נדירים יהיה בכפוף לתיאום וקבלת רשות הטבע והגנים הלאומיים.
- ג. רצועת החוף הצפוני**  
תיאסר כל הזרמה ו/או שפיכה ו/או גלישה של פסולת ו/או שפכים ו/או תשטיפים ו/או מי השקיה מתחום שטח התכנית לרצועת החוף שמדרום ולמפרץ אילת כולו. תיאסר כל הזרמת מי ניקוז בהם דשנים וחומרי הדברה אל תעלת ה- קינט שממערב, בכדי למנוע הגעתם למי המפרץ.
- ד. שימוש במי ים**  
לא יותר שימוש במי ים בשטח התכנית, אלא לאחר קבלת אישור ותיאום עם חברת מקורות והמשרד לאיה"ס.  
אספקת מי ים לשטח התכנית תהיה עפ"י הוראות והנחיות חברת מקורות ושימוש במתקני התשתית של חברת מקורות.  
תיאסר כל שפיכה ו/או הזרמה של מים אל מימי וחופי מפרץ אילת.
- ה. שמירה על יחס שטחים בנויים – פתוחים**  
- בשטח התכנית ישמרו יחסי שטחים בנויים/פתוחים כפי המוצע בנספח הבינוי לתכנית  
- יובטחו מירב התנאים לשמירה על אופיים הפתוח של השטחים בהם לא יבנו מבנים
- ו. מעבר לירדן, תשתיות זכות מעבר לציבור**  
כל שטחי הפארק לא יגודרו למעט שטחי מתקני האטרקציות.  
תובטח זכות מעבר לציבור במעבר היבשתי ממזרח למערב בשטח התכנית. זכות המדינה והציבור להשתמש במעבר זה על פני הקרקע.  
היה והיזם יצטרך לחצות מעבר זה יהיה ראשי לבנות מעבר עילי מעל פני השטח. רוחב המעבר היבשתי בכיוון מזרח- מערב, יהיה 30 מ'.
- ז. החזרת השטח לקדמותו**  
במקרה של הפסקת הפעילות בשטח התכנית, יהיה זה באחריות היזם ועל חשבונו להשיב את השטח לקדמותו בהתאם להוראות הועדה המקומית ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. ליווי ומעקב**  
במסגרת קידום הליכי התכנון המפורט לתכנית, הגשת הבקשות להיתרי בנייה לתכנית, ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח והפעלת התכנית, יעשו פעולות לתיאום, מעקב ובקרה, בשיתוף נציגי הגורמים הסביבתיים באזור, ובכללם נציגי איה"ס, רט"ג, פארק הצפרות וכן מהנדסי הועדות המקומיות, אשר ישמשו צוות ליווי, מעקב ובקרה לישומה של תכנית זו.  
לצורך כך ימנה היזם יועץ סביבתי מטעמו, אשר ילווה, ינחה ויקדם, את עריכת הנוספחים הסביבתיים והאחרים הנחוצים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות לעיל, וישמש לצורך קשר, תיאום ושיתוף פעולה, עם צוות הליווי, מעקב ובקרה הנ"ל, הכל במטרה, לשמור על איכות הסביבה, למזער את פוטנציאל ההשפעות הסביבתיות העתידיות, ולהבטיח עמידה מלאה בתקנות ובחוקי איה"ס. כמו כן, במידה ויחול שינוי במקרה אקלים, היזם יהיה אחראי לנקוט באמצעים לפתרון הבעיה בהתאם להמלצות הצוות הנ"ל באישור הועדות המקומיות.



### 3.6. תשתיות ומערכות אלקטרו מכניות, אספקה, תשתיות גידור שילוט, חומרי גמר

#### א. כללי

1. מערכות התשתית בשטח התכנית תתקשרנה אל המערכות העירוניות באילת ותתוכננה בתיאום עם הרשויות המוסמכות ולפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית אילת.
2. צנרת התשתית בשטח התכנית תהיה תת קרקעית, כולל צנרת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתאום עם הרשויות המוסמכות.
3. חדרי הטרנספורמטורים לחשמל ומרכזיות תאורה ותקשורת ראשיות יהיו תת קרקעיים או ישולבו בקומות קרקע או מרתף של מבנים.
4. צינורות למי שתיה, מים מלוחים, מי קולחין, ביוב וניקוז יהיו בצבע שונה למניעת חיבור כלאיים.
4. בתחום רדיוסי המגן של הקידוח (101) של חב' מקורות, ורצועות המעבר ברוחב של כ- 10 מ' של קו המים המובילים אליו לא תותר בניה או הנחת תשתיות ובניה ללא תאום ואישור של חב' מקורות ומשרד הבריאות.

#### ב. מים:

- אספקת המים לפרוייקט תהיה ממערכת אספקת המים של חברת מקורות. החיבור הראשי יותקן משטח השיפוט של מועצה אזורית חבל איילת בקודקוד הצפוני – מערבי של האתר, בתאום ובאישור משרד הבריאות.

#### ג. חשמל

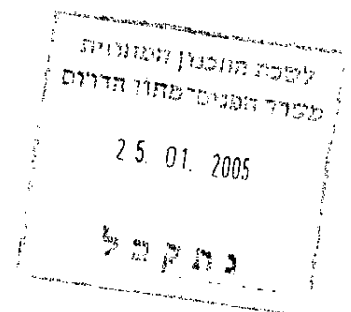
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורט בטבלה הבאה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	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 בנינים 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.

#### ד. מיזוג אויר

- מערכות מיזוג אויר ישולבו בבניה אינטגרלית מראש. לא תותר התקנה בלתי מתוכננת וללא אישור מהנדס הועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית אילת של מזגני אוויר, מצננים, קולטי שמש, מיכלי אגירה למים ודומיהם, אלא במקומות ובאופנים מתוכננים מראש.



## ה. אספקה גידור ושילוט

1. חצרות משק ואספקה ומתקני אשפה יהיו סגורים ומובלעים בתוך השטחים המבונים והכניסה אליהם תהיה מבוקרת באמצעות שערים אוטומטיים, להבטחת חזות חיצונית מסודרת ונקיה של המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית אילת.
2. גידור שטחים מבונים יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. תכנית פיתוח תכלול פרטי הגדור המוצע ותוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית אילת כחלק בלתי נפרד מתכנית המבנים.
3. אתרי בניה חייבים בגידור זמני. גדר אתר הבניה תבוצע בגובה מינימלי של 2 מ' מעל פני הקרקע, ותיצבע בהתאם להנחיית מהנדס הועדה המקומית תמיכות הגדר תהיינה מופנות פנימה. הגדר תקיף את כל אתר הבניה, ותכלול שער ננעל מחומרים כנ"ל, והמרווח בין לוחות הגידור והעמודים לא יעלה על 5 ס"מ.
4. לא יורשה שילוט לא מתוכנן בכל איזורי התוכנית, כולל על גבי מבנים ומתקנים, אלא כחלק בלתי נפרד ומשולב אינטגרלית מראש בתכנון האתר או המבנה ובאישור מהנדס הועדה המקומית חבל אילות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית אילת.

### ו. חמרי גמר

1. מפרט חמרי גמר חיצוניים למבנים ומתקנים יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה המוגשת לאשור הועדה המקומית. השימוש בחמרי גמר יצויין באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בבקשה להיתר בניה.

## 3.7. הוראות כלליות:

### א. עתיקות:

1. באתר עתיקות כל פעולה על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח טעונה אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות. לפני ביצוע יגודר כל שטח אתר העתיקות בהתאם לדרישות רשות העתיקות.

### ב. הוראות הג"א:

1. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### ג. כיבוי אש:

1. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### ד. סידורים לנכים:

1. קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

### ה. הגבלות בניה של בטיחות הטיסה ורעש מטוסים

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של ש"ת אילת הגובה המירבי המותר לבניה הוא +58 מ' מעל פני הים, למבנים, מתקנים, עמודי תאורה ועוד.
2. לא תאושר תכנית פיתוח אלא לאחר תיאום עם מנהל התעופה האזרחית.
3. לא יינתן היתר בניה למתקנים שגבהם עולה על 20 מ' מעל הקרקע אלא לאחר תיאום עם מנהל התעופה האזרחית.
4. מתקני התאורה יתוכננו כך שיימנע סינוור לכוון שדה התעופה, יש לצרף לבקשה להיתר תכניות מתקני התאורה לצורך אישורם במנהל התעופה האזרחית. יש להקפיד שלא לפגוע בתאורת הגישה הקיימת (RAIL) ולשמור על תקינותה.





12 04 2005

5. תאורת כבישים, חניונים ומבנים תתוכנן כך שלא תגרום סינוור/הפרעה כלשהיא להמשך פעילות השדה. על כן, יש לתאם עם מינהל התעופה האזרחית את התכנון של התאורות.
6. יש למנוע מוקדי משיכה לצפרים ולהראות בהיתר הבניה אופן אחסון פסולת ושינועה מהאתר.

#### **1. שטחים בשימוש מערכת הביטחון**

בשטחים המסומנים בתשריט, הנמצאים בשימוש מערכת הביטחון, וברצועה שבינם לבין הגבול הבינלאומי, לא יותרו השימושים המותרים עפ"י תכנית זו, אלא לאחר שינתן אישור מראש ובכתב מאת נציג שר הביטחון בועדה המחוזית.

#### **3.8 חניה ודרכים פנימיות**

- א. החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה או לחילופין בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בניה.
- ב. בשטחי החניה יינטעו עצים וצמחיה לצורכי הצללה וחזות.

#### **3.9 היטל השבחה:**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### **3.10 חלוקה ורישום**

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

#### **3.11 הפקעות לצרכי ציבור**

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

### **פרק 4 - מימוש התוכנית**

#### **4.1 שלבי ביצוע**

הפרוייקט יוקם כמקשה אחת, במידה ויהיו שלבים, השלבים יבוצעו לפי הסדר הבא:  
1. פארק האטרקציות 2. מגרש גולף בינלאומי 3. פארק מים.

#### **4.2 תקפות התכנית**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף, יפקע תוקפה של התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל  
 פאנל ששפוטות  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 חתימת הבעלים

המנהל מקרקעי ישראל  
 פאנל ששפוטות  
 מנהל מקרקעי ישראל  
 חתימת הבעלים

יוזם ומגיש התכנית: אקווריה

חתימה: \_\_\_\_\_  
 אקווריה בע"מ  
 AQUARIA LTD.  
 513241984 ח.פ.

עורך התכנית: יהודה פייגין- אדריכלים

פייגין אדריכלים (1995) בע"מ  
 חשילה הצופים 19 ריינג טל- 6738478

חתימה: \_\_\_\_\_  
 פייגין אדריכלים

לישכת המכרז הממוזע  
 מסמך מס' 25.01.2005  
 גת קבל