



**מבוא לתכנית מתאר מס' 89/101/02/2**  
**תצפית השלום, אילת.**

אילת היא העיר הדרומית ביותר במדינת ישראל ונמצאת במיקום בעל נתונים פסיים נדירים, מרהיבי עין. הימצאותה בתחתית שמורת הטבע מאסיב אילת, מקנה לה נוף הררי מצוקי מכיוון אחד, ומן הכיוון השני שוכנת היא לחוף ים סוף.

משני צדיה גובלת אילת ב- 3 מדינות שכנות לנו, ירדן – עקבה ממזרח, מצרים ממערב וערב הסעודית בנקודת ההשקה היחידה עם ישראל.

מיקום ייחודי זה, מביא לכך שעיקר הפוקדים את העיר הנם תיירים, הבאים מן הארץ ומהעולם כולו ליהנות מתכונות אלו, כמו גם ממזג האוויר.

על הר השחמון, הר גרניט הצופה לעיר, מעל שכונת שחמון, קיימת כיום עמדת תצפית של צה"ל. בעמדה מוצבת אנטנה גבוהה ביותר הבולטת למרחוק ונראית כמעט מכל נקודה בעיר, ומתקנים לאכסון ולמגורי החיילים אשר השחיתו את הנוף הטבעי של ההר. עובדה זו הביאה לבחירת האתר למיקום הפרויקט. ההר הטבעי פגוע והדבר מהווה מפגע נופי צורם לעין, בשל מתקני הצבא המוצבים עליו.

הרעיון: להקים בנקודה זו הסמוכה לעיר, אך ממוקמת מעליה, מוקד תיירותי אשר יהווה אטרקציה לבאים. מקום תצפית לרווחת האזרחים כולם, בה יהיו מסעדות ומזנון, מוזיאון- גן מקורה, מיצג מולטימדיה על האזור, חנות מזכרות, וכמובן תצפיות מהן ניתן לצפות למדינות השכנות ועל האזור כולו.

**תצפית השלום** – כשמה, בעידן השלום תהווה מוקד לביקור ולחיבור כל תושבי האזור. ניתן יהיה לבלות בה וללמוד על הרקע ההיסטורי והגיאוגרפי של המקום. בה בעת ישמר תפקידה ההכרחי של הנקודה לצורכי הצבא, וימוקמו בתוך המבנה עמדת תצפית צבאית ומגורים לתיילים.

במבנה תצפית השלום יבנו כ- 3,500 מ"ר של שטחי מסחר ותיירות. בתוך שטח זה נכללים השטחים לשימוש עיקרי ושירות הכוללים גם את מבני המגורים לצורכי הצבא.

גובה מירבי אבסולוטי: כל המבנים שיבנו במקום לא יעלו על גובה 21 מ' מעל מפלס ה-  $\pm 0.00$

( $\pm 0.00 =$  קרי 230.50 מ').

1. **מחוז : הדרום**
2. **נפה : באר שבע**
3. **מקום התכנית : אילת . דרך יותם נ.צ. מרכזי 192400,384900.**
4. **שם התכנית :**  
תצפית השלום אילת.
- תכנית מתאר מס' 89/101/02/2 תכנית חלוקת מגרשים  
בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/2.
5. **גושים וחלקות :** גוש : 40076  
חלק מחלקה : 1
6. **מסמכי התכנית :**  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).  
ב. תשריט בקני"מ 1: 500 (להלן : התשריט)  
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 200.  
מחייב לגבי גובה, קווי בנין, צורה, פריסה ומיקום.  
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1: 500.  
ה. נספח סניטארי וניקוז בקני"מ 1: 500.  
ו. דו"ח סיסמי.
7. **שטח התכנית : 18.77 דונם**
8. **מגיש התכנית : יוסי אברהמי בע"מ**  
ח.פ. 511609984  
ת.ד. 1212 ערד 89100  
טל': 08-9952541 פקס : 08-9953007
9. **בעל הקרקע : מדינת ישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל**
10. **עורך התכנית : א.י.מ. אדריכלים בע"מ**  
מתיתיהו אבשלומוב, אדריכל  
מס' רשיון : 00073930  
שד' יוצ"ר 3 תל אביב 62746  
טל' 03-5441498 פקס : 03-6055848
11. **מטרות התכנית :**  
א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב לתיירות ומסחר.  
ב. שינויים ביעודי הקרקע מאזור בעל יעוד שאינו מוגדר ודרכים לאזורים שונים : אזור משולב לתיירות ולמסחר, דרכים, אזור לשימור נוף / עבודות הגנה וניקוז בסמוך לדרך מס' 12 ושטח ציבורי פתוח.  
ג. חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
ד. קביעת שטחי בניה מירביים של 2,046.20 מ"ר, מתוכם 1495.3 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.  
ה. קביעת מגבלות גובה, קווי בנין ומספר קומות.  
ו. פינוי מבנים אשר מסומנים להריסה.
12. **יחס לתכניות אחרות :**  
התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת 101/02/2 למעט השינויים המתוכננים בתחום גבולות תכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו ותכנית המתאר תהיינה להוראות תכנית זו עדיפות.

**13. תכליות ושימושים:**

**13.1 אזור משולב לתיירות ומסחר.**

בשטח זה יותרו השימושים הבאים:

מולטימדיה, ארכיון, משרדים והנהלה, מוזיאון גן מקורה, תצפיות, מסעדות ומזנונים, חנות מזכרות ומקלטים בהתאם לדרישות חוק התכנון והבנייה והג"א. הגישה למבנים יכול שתהיה באמצעות מדרגות נעות.

13.1.1 במגרש תותר הקמת מתקנים השייכים למערכת הביטחון כמפורט להלן: תורן לאנטנה בגובה של עד 42 מ"א מגג המבנה ומתקן בשטח של עד 240 מ"ר וכן יוקצו לשימוש מערכת הביטחון 16 מקומות חניה.

13.1.2 במגרש קיימים תצפית ושהייה אשר שייכים למשרד הביטחון בשעת חירום בלבד, בה כל המגרש וכן המבנים אשר קיימים במגרש יהפכו לשטח צבאי ולא תתקיים שום פעילות פרט לפעילות צבאית.

13.1.3 למערכת הביטחון תינתן זכות כניסה למגרש ושימוש במתקנים המפורטים בסעיף 13.1.1 לעיל. בשעת חירום או באירועי פח"ע בגזרה לא תתקיים במבנים אלו כל פעילות אחרת פרט לפעילות צבאית וכל המבנים הקיימים במגרש ישמשו את צה"ל והשטח יהפוך לשטח צבאי.

13.1.4 ישמר שדה הראיה למבנה המגורים של משרד הבטחון. מפלס רצפת המבנה לא יפחת מ- 230.5 מ' +.

**13.2 דרכים:**

13.2.1 מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

13.2.2 דרך ארצית (דרך מסי 12) כמשמעותה בהוראות תכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א 3.

**13.3 אזור לשימור נוף / עבודות הגנה וניקוז:**

בשטח זה יותרו עבודות לשימור נוף, ניקוז והגנה נופית. תיאסר כל בניה לרבות חניה ולמעט סובה ואמצעי תימוך בסלע הטבעי וניקוז (מגרש 3 ו- 4).

**13.4 שטח ציבורי פתוח:**

בשטח זה יותרו השימושים הבאים:

גינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים, מתקני ספורט, ומערכות תשתית תת קרקעיות. תיאסר כל בניה לרבות חניה ולמעט סובה ואמצעי תימוך בסלע הטבעי וניקוז (מגרש 5 ו- 6).

**14. טבלת אזורי שימושים זכויות ומגבלות בניה**

**מצב מוצע**

קוד בניה	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ב-%) (רי הערה 12.2)						שטח מגרש מוערי במ"ר	מס' מגרש	שימוש	אזור	
		תכנית שטח מירבית (מ"ר, %)	סה"כ עיקרי +שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות						
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
א	צ	ק	3 קומות	13% משטח התכנית	26% משטח התכנית	7% משטח התכנית	--	19%	7870	1	תיירות ומסחר (רי הערה 12.3)	אזור משולב לתיירות ולמסחר
									1930	3,4		שימור נוף / עבודות הגנה וניקוז
									1280	5,6		שטח ציבורי פתוח
							--	--	7690			דרכים
									18770			סה"כ

## הערות:

- 14.1  $\pm 0.00 = 230.50$  מפלס ה-0.00 (המצוין בתכנית הבינוי) של כל הבניינים בכל המגרשים ינתן לשינוי עד 3 מ'.
- 14.2 כל השטחים הנם מעל למפלס ה-0.00 .
- 14.3 יותר לבנות פרגולה ותצפית על גג המבנה שלא יעלו על גובה של 21.00 מ' = 251.50 + כפי שמצוין בנספח הבינוי. (מפלס רצפת קומה ג' יהיה 18.00 + מ')
- 14.4 במבנה ישולבו מגורי החיילים בשטח שיקבע על פי הנחיות צה"ל.
- 14.5 מבנים אשר יסומנו להריסה, יהרסו ואו יפוננו תוך הקפדה על מניעת נזק סביבתי.
- 14.6 שטח התארגנות לאחסון וביצוע, יבוצע בתוך תחום הקו הכחול שבתכנית.
- 14.7 גודל מרבי לחנות המזכרות יהיה 90 מ"ר לשטח עיקרי.

## 15. חניה :

- 15.1 החנייה תהיה על פי תקן החניה בתכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר. תמוקם לאורך תוואי הכביש העולה אל התצפית, כפי שהוסכם עם מע"צ ומופיע בנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.
- 15.2 חניה תפעולית וחניה לפינוי אשפה ורכב כיבוי יתוכננו בהתאם לדרישות התקן.
- 15.3 במקרה ויוחלט על ידי מע"צ על הרחבת דרך מס' 12 בסמוך לפרויקט, מעבר למתוכנן כיום, ישא היזם בעלויות שינוי התכנון.

## 16. עיצוב אדריכלי :

- כל המבנים במגרשים ומבני תשתיות יצופו בציפוי קשיח דוגמת: אבן גרניט, אבן נסורה, אבן מקומית, או כל ציפוי דומה אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.
- במידה ויוקמו קירות תמך הם יצופו באבנים שיוסרו מהגבעה. כמו כן יקבעו למניעת דרדרת במדרון.
17. תהליכי התכנון והוצאת ההיתרים ילוו על ידי אדריכל נוף.

## 18. תנאים למתן היתר בניה :

- 18.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- 18.2 לא יינתן היתר בנייה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית פיתוח לאותו מגרש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, מים, ניקוז, עבודות עפר, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידור אשפה, מתקנים לאספקת גז. בכפוף לתוכנית האב לניקוז.
- 18.3 לא ינתן היתר בניה אלא אם יאשר המשרד לאיכות הסביבה את תכנית הפיתוח בק"מ 1:500.
- 18.4 חלק מתכנית הפיתוח יהיה מסמך סביבתי מפורט של עבודות הפיתוח וההקמה שיכלול את האמצעים למניעת השפעות על הסביבה לרבות בנושא מניעת שפיכה ודרדרת במדרון הפתוח, אופן ביצוע עבודות החציבה בגרניט לרבות מטרדי רעש ואבק, הערכת עודפים ואופן סילוקם, ניצול הגרניט לציפוי המבנה וכדו'. המסמך יועבר לחוות דעת

- רשות הטבע והגנים הלאומיים והמשרד לאיכות הסביבה. הועדה המקומית לא תאשר את היתרי הבניה והפיתוח אלא רק לאחר שקיבלה חוות דעת והנחיות סביבתיות של המשרד לאיכות הסביבה למסמך האמור.
- 18.5. תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת (ובכלל זה הסובא) ע"י מע"צ.
- 18.6. תנאי לאכלוס הפרויקט יהיה אישור מע"צ להשלמת הסדרת צומת עם דרך 12.
- 18.7. תנאי לאכלוס הפרויקט יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה.
- 18.8. תוגש תכנית להריסת המבנים הקיימים בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 18.9. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוסדר.
- 18.10. אישור תכנית בינוי עם פירוט כל התשתיות, מיקומן וטיפול חזותי של מתקנים אלו.
- 18.11. הגשת תכנית נופית על ידי אדריכל, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- 18.12. תיאום תכנית תאורה והנטיעות באתר, בעניין מיני צמחים שינטעו, עם רשות הטבע והגנים הלאומיים.
- 18.13. קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תוכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 18.14. התקנת מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מהנדס הרשות המקומית. גודל ומיקום מתקני האגירה לפסולת יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע בעירייה. ממדי חדר האשפה או המתקן החיצוני לאגירת האשפה יקבעו עפ"י כמות כלי האגירה הנדרשת, לרבות מכלים המיועדים לחומרים ברי מחזור.
- 18.15. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הדרישות הסיסמולוגיות הבאות:
- 18.15.1. עמידות בפני רעידות אדמה לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
- 18.15.2. תכנון המבנים לעמידה בפני סיכונים סיסמיים יהיה גם בהתאם לאמור בנספח לתוכנית "דו"ח סיסמי" מתאריך 10/12/2003.
- 18.15.3. בכל בקשה להיתר בניה ינומק ע"י מהנדס הביסוס או מהנדס הקונסטרוקציה הצורך או העדר הצורך בסקר גאופיסי לתגובת אתר לבניה בתוכנית.
- 18.15.4. לבקשה להיתר הבניה יצורפו מקדמי הגברה לתכנון לתנאי השתית ומקדמי הגברה לתנאי כיסוי הקרקעי ככל שקיים.
- 18.16. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הבטחת הקצאת השטחים הנדרשים להקמת המתקנים המוזכרים בסעיף 13.1.1 ודרכי הגישה אליהם כאמור בסעיף 13.1.2 בכפוף לקבלת הסכמת מערכת הביטחון.

## 19. הנחיות למערכות תשתית:

כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות. מערכות תשתית המים, ביוב, חשמל, טל"כ ותקשורת תהיינה תת קרקעיות. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור חברת החשמל. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות במדרכות ובכבישים.

19.1 **ביוב:** כל המבנים בגבולות התכנית יאספו ברשת פרטית ויחוברו לרשת הביוב העירונית בנקודת חיבור למגרש על דרך מסי 12. גודל החיבור על פי נספח הביוב המצורף, ולא גדול מקו הביוב המתוכנן של העירייה. לא יותרו פתרונות זמניים מקומיים לביוב.

19.2 **חשמל:** תחום התכנית יקבל אספקת חשמל מקו מתח גבוה עילי. המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים, וזאת בהתאם לתקן חברת החשמל.

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי 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 חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח גבוה	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		36 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 חשמל - מחוז דרום.

19.3 **מים:** צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים ותחובר למערכת המים העירונית.

20. **מקלטים:** מרחב מוסדי /או מקלט לפי דרישות הג"א.

21. **שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.

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

23. **חלוקה ורישום:** חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

יוסי אברהמי  
עבודתו נעשתה בע"מ  
טל 08-9952347  
ח.ב. 511609984

חתימות:

חתימת המגיש:

אוסלומוב, אדר ללים

המגיש hereby certifies that the information provided in this document is true and correct to the best of his knowledge and belief.

חתימת המתכנן:

המתכנן hereby certifies that the information provided in this document is true and correct to the best of his knowledge and belief.

חתימות בעלי הקרקע:

הבעלים hereby certify that the information provided in this document is true and correct to the best of their knowledge and belief.

חתימת הועדה המחוזית:

הועדה המחוזית hereby certifies that the information provided in this document is true and correct to the best of its knowledge and belief.