



דברי הסבר

התכנית מציעה יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח אזור שכונת המאפיה כשכונה מעורבת הכוללת שימושים כלל עירוניים למלונאות, נופש, מסחר, משרדים ומגורים. השכונה ממוקמת בצמוד למרכז העיר ומתפקדת היום כאזור למלונאות עממית ומגורים ברמה ירודה.

מטרת התכנית היא שיקום ופיתוח האזור כאזור תיירות ושימושים מעורבים שישתלבו במרכז העיר ויתרמו להחייאתו.

בשטח קימת ת.ב.ע מאושרת מספר 3/110/03/2 המייעדת את האזור לשימושים מעורבים הכוללים מסחר מלונאות ומגורים בצפיפות בנייה של 70-150%. הת.ב.ע המאושרת לא הביאה לפיתוח האזור מאחר והתגלתה כבעייתית מבחינת יישומה. תכנית זו מציעה פיתוח אינטנסיבי יותר של האזור בצפיפות בנייה של עד 250% ובגובה בנייה של עד שש קומות.

רחוב האלמוגים יפותח כציר הפעילות המרכזי של השכונה כאשר לכל אורכו חזיתות מסחריות מקורות הנפתחות לרחוב ומעליהן מגורים או דירות נופש ואכסניות. שדרת התמרים תפותח גם היא כציר מסחרי ברמה גבוהה עם שימושים מעורבים בקומות העליונות.

האזור מדרום לרחוב האלמוגים יפותח בעיקר כאזור מלונאות ומלונאות עממית, והאזור מצפון יפותח בחלקו כאזור מגורים ובחלקו כאזור לשימושים מעורבים.

מבחינה תנועתית התכנית מציעה להגדיר את כל התחום בין שדרות התמרים לרחוב האלמוגים כאזור ריסון תנועה.

התכנית מציעה שני מגרשים ציבוריים הכוללים חניונים תת קרקעיים שמטרתם לפתור את בעיות החניה באזור.

הוועדה המקצועית לתכנון ולבניה  
מס' 2103/03  
מיום 21/03/03  
בכבוד  
מהנדס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
21/3/03  
לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
י"ד הוועדה המחוזית  
תאריך 21/3/03

מרחב תכנון מקומי : אילת

תכנית מפורטת : 17/110/03/2 – שכונת המאפיה  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/110/03/2  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/110/03/2  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 7/110/03/2  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/110/03/2  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 14/110/03/2  
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים.

הוראות התכנית

מחוז : דרום  
 נפה : באר שבע  
 מקום : אילת  
 רחובות : התמרים, שדרות אילת, חטיבת גולני, חטיבת הנגב, רח' האלמוגים,  
 רח' אגמונים, רח' עופרים, רח' רתמים.  
 שכונה : המאפיה  
 גוש : 40001 חלקי חלקות : 123, 94  
 גוש : 40002 חלקות 1-48, 50-63  
 חלקי חלקות : 65, 64  
 גוש : 40009 חלקות : 13-18, 22-31, 70-77, 103, 106, 110-108, 114, 115, 150, 152,  
 155, 157, 159, 165, 167, 170, 172, 175, 176, 177, 194-197,  
 202, 236, 237, 243  
 חלקי חלקות : 79, 163, 239  
 שטח התכנית : 130.641 דונם.

היזם : מנהל מקרקעי ישראל  
 מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל  
 בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, עיריית אילת  
 עורך הבקשה : רונאל אדריכלים, רשיון מס' 27790  
 כתובת : הרכבת 53, ירושלים.  
 טל : 02-6731862  
 תאריך : נובמבר 2011

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 17/110/03/2, שכונת המאפייה.  
 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' : 3/110/03/2,  
 14/110/03/2, 6/110/03/2, 7/110/03/2, 11/110/03/2,  
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- א. ✓ תשריט ערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן: "תשריט התכנית").
- ב. ✓ 26 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- ג. ✓ נספח בינוי מנחה ומחייב לענין קווי בנין, מס' קומות ומיקום הארכזות. בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- ד. נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
- ה. נספח דו"ח סיכונים ססמיים והנחיות לתכנון מבנים כנגד סיכונים ססמיים (להלן: נספח מס' 3).
- ו. ✓ נספח חלוקה וסיווג מגרשים מחייב (להלן: נספח מס' 4).
- ז. נספח תשתיות מנחה (להלן: נספח מס' 5).

3. יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת 101/02/2 על שינוייה, כמו כן התכנית משנה את התכניות המפורטות מס' 14/110/03/2, 3/110/03/2, 6/110/03/2, 7/110/03/2, 11/110/03/2 בשטחים הכלולים בתכנית זו.

4. מטרת התכנית:

- א. מהות התכנית: שיקום ופיתוח של אזור שכונת המאפייה כשכונה מעורבת הכוללת שימושים כלל עירוניים למלונאות, נופש, מסחר, משרדים ומגורים.
- ב. שינויים ביעודי הקרקע כמפורט להלן:
  1. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' מיוחד לאזור מגורים משולב, לאזור מגורים ג', לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבניני ציבור ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
  2. שינוי יעוד מאזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים משולב ולמעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.
  3. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים משולב, לאזור מגורים ג' מיוחד, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
  4. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
  5. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים משולב לשטח לבניני ציבור ולדרך.

6. שינוי יעוד מאזור מלונאות לאזור מגורים משולב, לשטח ציבורי פתוח משולב בחניה, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.
  7. שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לאזור מלונאות, לשטח ציבורי פתוח משולב בחניה ולדרך.
  8. שינוי יעוד משטח למבנה ציבור מוצע לאזור מגורים משולב, לאזור מגורים ג' ולדרך.
  9. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשצ"פ משולב בחניה ולדרך.
  10. שינוי יעוד משטח ציבורי משולב לשטח ציבורי פתוח.
  11. שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים משולב, לאזור מגורים ג' מיוחד, לאזור מלונאות, לשטח ציבורי פתוח, לשצ"פ משולב בחניה ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
  12. שינוי יעוד מדרך משולבת לשטח ציבורי פתוח לשטח לבניני ציבור ולאזור מגורים משולב.
  13. שינוי יעוד משביל להולכי רגל לאזור מגורים ג' מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב.
- ג. קביעת אחוזי בניה מירביים.
  - ד. קביעת תוספת של 360 חדרי מלון לסה"כ של 1060 חדרי מלון באזור מלונאות.
  - ה. קביעת תוספת של 460 יח"ד או 55 חדרי מלון באזור מגורים משולב וקביעת סה"כ ל- 1100 יח"ד או 1085 חדרי מלון באזור מגורים משולב.
  - ו. קביעת שטח בניה מירבי לבניני ציבור ולשטחי מסחר.
  - ז. קביעת תכליות ושימושים.
  - ח. שינוי קו בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
  - ט. קביעת מסי קומות מירבי וקומות מרתף.
  - י. קביעת מגבלות גובה בניה בגין בטיחות טיסה.
  - יא. קביעת הוראות בגין סיכון מרעידות אדמה.
  - יב. קביעת הוראות בגין זכויות מעבר ורישום זיקת הנאה.
  - יג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - יד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
  - טו. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
  - טז. קביעת הוראות בדבר בניית חזית מסחרית באזור מגורים משולב לאורך רחוב אלמוגים ורחוב התמרים לרבות בניית ארכדה.
  - יז. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים.
5. ציונים בתשריט ופירושים:  
כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

## 6. רשימת התכליות:

### 6.1 אזור מלונאות ונופש:

מגרשים 51, 271, 281, 282, 420, 430, 440, 450, 460, 470.

- א. יותר להקים בתי מלון עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון בתי מלון אשר יהיו בתוקף לעת היתר בניה.
- ב. בקומת הקרקע של בתי המלון יותרו שימושים מסחריים המוגדרים כמסחר נילוה למלונאות. דהיינו מסעדות, בתי קפה וחנויות לתיירים.
- ג. במבנים לאכסנויות מותר יהיה ליעד חלק מהמבנה ליחידת דיור אחת עבור מנהלי האכסניה.
- ד. במגרשים מספר 271 ו- 51 יותר אכסון מלונאי מיוחד בתנאים הבאים: אכסון מלונאי מיוחד יותר אך ורק במסגרת בינוי נוסף מעבר לקיים ערב אישורה של תכנית זו. לא תותר המרת שטחי מלונאות לשטחים לאכסון מלונאי מיוחד. האכסון המלונאי המיוחד יהיה בהתאם לתקנים ונהלי משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.

### 6.2 אזור מגורים משולב:

#### 6.2.1 אזור משולב א'

מגרשים מס' 410, 18, 190, 20, 210, 22, 231, 24, 300, 310, 320, 330, 380, 390, 40, 40א', 40ב'.

- א. יותר להקים מבנים למגורים או מלונאות עממית ואכסנויות או דירות נופש.
- ב. בכל מגרש יותר שימוש אחד בלבד. במקרה שהמגרש ייועד למלונאות עממית, אכסנויות נוער או דירות נופש תותר יחידת דיור אחת עבור מנהלי המלון. המבנים למלונאות יתוכננו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
- ג. החניה תהיה תת-קרקעית. קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכוונות וכו'.
- ד. במגרשים מס' 300, 310, 320, 330, 410, 40א', 40ב', 380, 390 תחויב בניה של ארכדה מוצלת לחניה לאורך חזית הבנינים, עפ"י נספח הבינוי.
- ה. במגרש 380 יותר, בנוסף, הקמת משרדים בקומת הקרקע ובקומה א'.

#### 6.2.2 אזור משולב ב':

מגרשים מס' 100, 110, 90, 61, 60, 70, 50, 4, 4א', 3, 2, 10, 10א'.

- א. יותר להקים מבנים למגורים או מלונאות עממית ואכסנויות או דירות נופש מעל קומת קרקע מסחרית.
- ב. בכל מגרש יותר שימוש אחד בלבד. במקרה שהמגרש ייועד למלונאות עממית, אכסנויות נוער או דירות נופש תותר יחידת דיור אחת עבור מנהלי המלון. המבנים למלונאות יתוכננו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
- ג. בקומת הקרקע תחויב בניה של קומה מסחרית ותחויב בניה של ארכדה מוצלת לאורך חזית החנויות. הארכדה תהא בתחום המעבר הציבורי להולכי רגל. לא תותר סגירה כל שהיא של הארכדה המסחרית, בחזית

- רחוב האלמוגים. תותר פתיחת עסקים כמפורט להלן: בתי קפה, חנויות למכירת ספרים, בגדים, עיתונים וצרכי כתיבה, מספרות, מכוני יופי וכו'.
- ד. החניה תהיה תת-קרקעית. קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכוונות וכו'.
- ה. מגרש 10א' הינו מגרש השלמה למגרש מס' 10 ללא זכויות בנייה.

### 6.2.3 אזור משולב ג':

מגרשים מס' 14, 15, 130, 35, 36, 37א', 37ב', 480, 209, 140, 150, 26, 270, 280, 290, 251, 730, 260, 253, 120, 151.

- א. יותר להקים מבנים למגורים או דירות נופש או משרדים מעל קומת קרקע מסחרית.
- ב. בכל מגרש יותר שימוש אחד בלבד. המבנים לדירות נופש יתוכננו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בנייה.
- ג. בקומת הקרקע תחויב בניה של קומה מסחרית ותחויב בניה של ארכדה מוצלת לאורך חזית החנויות. לא תותר סגירה כל שהיא של הארכדה המסחרית, בחזית רחוב האלמוגים וחזית רח' התמרים. בנית הארכדה תחויב בכל המגרשים למעט מגרשים מס' 730, 151, 253, 260. במגרש מס' 120 תחויב בנית ארכדה בחזית רח' האלמוגים בהתאם לתכנית הבינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- תותר פתיחת עסקים כמפורט להלן: בתי קפה, חנויות למכירת ספרים, בגדים, עיתונים וצרכי כתיבה, מספרות, מכוני יופי וכו'.
- ד. החניה תהיה תת-קרקעית. קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכוונות וכו'.

### 6.3 אזור מגורים ג':

מגרשים מס': 160, 250, 230, 252.

- א. המגרשים מיועדים למגורים בלבד.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית. קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכוונות וכו'.

### 6.4 אזור מגורים ג' מיוחד:

מגרשים מס': 76, 77, 750, 720, 71, 700, 202, 197, 196, 195, 194.

- א. המגרשים מיועדים להרחבות דיור למגורים בלבד.
- ב. במגרשים מס' 195, 196, 197, 194, 202 תותר הרחבה בלבד של יחידות הדיור הקיימות עפ"י תכניות בינוי בתחום קווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי. תכנית בינוי מפורטת תוגש לכל מגרש בנפרד לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה. לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקימות.
- ג. במגרשים מס' 77, 76, 71, 700, 720, 750 תותר הרחבה של יחידות הדיור הקיימות בתחום קווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי. ותותר תוספת של יחידות דיור חדשות בקומה שלישית ורביעית. בכל מבנה של 4 יחידות תותר תוספת של 4 יחידות בלבד. קומה רביעית תהיה קומה בחלל הגג.

6.5 אזור מסחר

מגרשים מס': 207, 208, 207א'.

- א. יותר להקים מבנה למסחר.
- ב. בקומה הראשונה תחויב בניה של חנויות ועסקים ובקומות העליונות תותר בניה למסחר ומשרדים. יותרו שימושים מסחריים מכל סוג שהוא בתנאי שהפעילות המסחרית לא תהיה מטורד סביבתי כגון גרימת עשן, רעש וכיו"ב.
- ג. במגרשים מס' 207, 208 החניה תהיה תת-קרקעית. קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכונות וכו'.
- ד. במגרש 208 החניה תהא בשתי קומות תת-קרקעיות בגבולות המגרש ויותר חיבורן הפיזי עם קומות החניה במגרש מס' 209 הגובל בו, לרבות גישה לרכב.
- ה. במגרש 208 תחויב בניית ארכדה לאורך החזית עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
- ו. מגרש 207א' הוא מגרש השלמה למגרש מס' 207 ללא זכויות בניה.

6.6 שטח לבנייני ציבור

מגרשים מס': 255, 170, 340.

תותר הקמת מבני ציבור למטרות דת, חינוך ותרבות.

6.7 שטח ציבורי פתוח

מגרשים מס' 80, 81, 82, 256, 258, 259

- א. השטח מיועד לגינון, פיתוח נופי וגינות משחק שכונתיות.
- ב. לא תותר בניה בתחום השטח למעט פרגולות ומתקני משחק לילדים.
- ג. הקמת חדרי שנאים, כל חדר שנאים בשטח של עד 75 מ"ר.

6.8 שצ"פ משולב בחנייה

מגרשים מס': 79, 291.

- א. בש.צ.פ. המיועד לפיתוח תותר התקנת מצללות, ספסלים וריהוט גן. כמו כן תותר חניה ציבורית לרבות לאוטובוסים מעל הקרקע ושטח לדרך.
- ב. יותר חניון ציבורי תת קרקעי. הכול על פי נספח תחבורתי שיתואם ויאושר על ידי מהנדס העיר.
- ג. במגרשים אלה יחויב גינון ופיתוח נופי מעל גג החניון, הכל עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. הקמת חדרי שנאים, כל חדר שנאים בשטח של עד 75 מ"ר.

## 6.9 דרכים

- א. דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, תחנת הסעה לאוטובוס, מדרכות גינון וחנייה.
- ב. דרך באזור למיתון תנועה תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחנייה.
- ג. דרך לביטול: השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח דרך לביטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.
- ד. מיקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.

## 6.10 מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב

מגרשים מס' 88, 87, 91, 94, 98, 702 ישמשו למעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב. למגרש מס' 702 לא תותר כניסה מרח' התמרים.

## 6.11 מעבר ציבורי להולכי רגל

מגרשים מס' 57, 58, 59, 92, 93, 95, 96, 97, 99, 701, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 237, 236, 710.

- א. ישמש להולכי רגל. לא תותר כניסת כלי רכב.
- ב. במגרשים מס': 701, 710, 709, 708, 707, 706 תחויב בניית ארכדה מוצלת לאורך חזית החנויות במגרשים הגובלים.

## 6.12 זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאת :

- א. במגרשים מס' 130, 161, 190, 35, 282 תותר זכות מעבר לציבור להולכי רגל וכלי רכב, במגרשים מס' 256, 255, 740, 730, 330, 320, 310, 300 תותר זכות מעבר לציבור להולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
- ב. במגרש מס' 208 תובטח זכות מעבר תת קרקעי עבור הולכי רגל מאו כלי רכב למגרש מס' 209 בשטח המסומן לכך בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.



7. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה – מצב קיים

מצב קיים עפ"י תכנית מס' 3/110/03/2

קווי בנין		יעוד לפי קומות ואחוזי בניה בקומה													
אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ אחוזי בניה	אחוז לקומה אחוז	קומות	%	בנינים	%	קרקע	מרתף	גובה כולל מפני הקרקע במטרים	מס' קומות	שטח מינמלי מגרש שטח	מס' מבן	אזור
5	5	5	70%	35%	מגורים			35%	מגורים	מקלט	7.6	2	לפי הקיים	18	מגורים ב'
5	5	5	70%	35%	מגורים, משרדים ופנסיון משפחתי			35%	מגורים, משרדים ופנסיון משפחתי	מקלט	7.6	2	לפי הקיים	13,14	מגורים א' מיוחד
5	5	5	לפי הקיים או 115%	לפי הקיים או 35%	מגורים לפי הקיים			לפי הקיים	מקלט לפי הקיים	מקלט לפי הקיים	13	לפי הקיים 4-5	לפי הקיים	17	מגורים ג'
5	0/5	5	115%	35%	מגורים			10%	כניסה ומתקנים	מקלט + מתקנים	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	6	מגורים ג' מיוחד (מעורב)
לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	150%	35%	מגורים ופנסיון משפחתי			45%	כניסה, משרדים ומתקנים	מקלט + מתקנים	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	9	מגורים ג' מיוחד (מעורב)
לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	מגורים			30%	כניסה וחניות	מקלט + מתקנים ואחסנה	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	1,2,3,4,5	מגורים ג' מיוחד (מעורב)
4	5	4	לפי תכנית בינוי עד 150%	לפי תכנית בינוי	מגורים ופנסיון משפחתי			45%	כניסה וחניות	מקלט + מתקנים ואחסנה	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	11,12,20	מגורים ג' מיוחד (מעורב)

יעוד לפי קומות ואחוזי בניה בקומה													
קווי בניין		קווי בניין	קומות	%	בנינים	%	קרקע	מרתף	גובה כולל מפני הקרקע במטרים	מס' קומות	שטח מגרש מינימלי	מס' מבן	אזור
5	5	5	150%	30%	מלון		50%	מקלט חניון חניון ומתקנים	15	4,5	עפ"י תכנית בינוי	15	מלונאות
5	5	5	150%	לפי תכנית בינוי	מלון, מלון דירות	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	מקלט חניון ומתקנים	18	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	16,10	מלונאות
לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	100%	50%	מסחרי, משרדים		50%	מסחר	מקלט וחניון	8.5	2	עפ"י הקיים או עפ"י תכנית בינוי	מבן 7 קטע ממבן 18	מסחרי
עפ"י הקיים.													
למגרש מסחרי במבן 5 עפ"י תכנית בינוי לאישור העדה המקומית.													
לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	60%	30%	בניה לצורכי ציבור		30%	בניה לצורכי ציבור	מקלט, חניון ואחסנה	עפ"י תכנית בינוי	2	לפי המסומן בתשריט	קטע ממבן 6	מבני ציבור
לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	100%	50%	בניה לצורכי ציבור		50%	בניה לצורכי ציבור	מקלט חניון ומתקנים	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי	לפי הקיים	מבן 8 קטע ממבן 3,14,18	מבני ציבור

## מצב קיים עפ"י תכנית 6/110/03/2

קווי בניין (מידות במטרים)	גובה מירבי מעל הכניסה		מספר הקומות		שטח מירבי באחוזים		שטח שרת				שטח עיקרי				שטח מגרש מס' מוגרש	השטח יעוד	
	מזרח	דרום	צפון	מעל הכניסה	מתחת לכניסה	שרות	עיקרי	מתחת הכניסה		מעל הכניסה		מתחת הכניסה		מעל הכניסה			
								הקובעת לבנין	סה"כ	סה"כ	לקומה אחוז	סה"כ	לקומה אחוז	סה"כ			לקומה אחוז
2.7	5	4	5	4	1	140%	200%	60%	80%	20%	40%	40%	160%	40%	0.538	מלונאות	
2.7	2.7	4	5	4	1	140%	200%	60%	80%	20%	40%	40%	160%	40%	0.481	מלונאות	
2.7	2.7	4	5	4	1	140%	200%	60%	80%	20%	40%	40%	160%	40%	0.513	מלונאות	
2.7	2.7	4	5	4	1	140%	200%	60%	80%	20%	40%	40%	160%	40%	0.478	מלונאות	
0	0	0	0	0	2		200%	0%	0%	0%	200%	100%	0%	0%	1.085	אזור משולב שצ"פ וחניה תת קרקעית	
0	0	0	0	0	2		200%	0%	0%	0%	200%	100%	0%	0%	1.202	אזור משולב דרך וחניה תת קרקעית	
0	0	0	0	0	2		200%	0%	0%	0%	200%	100%	0%	0%	0.752	אזור משולב דרך וחניה תת קרקעית	

מצב קיים עפ"י תכנית 7/110/03/2

גובה מרבי גובה הקרקע במטרים	קווי בניין			אחוזי בניה מוצעים										מס' מוצע קומות	יעוד החלקה
	גובה מס' קומות	מערב אחורי	קדמי	סה"כ	קומה אחת		קומת קרקע		ק. חניה		עקרי	מסחר + חניה			
					שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח					
17.5	0	6	3	340	10	35	10	45	20	30	80	4	מגורים ג' מיוחד (מעורב)		
					שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח				

מצב קיים עפ"י תכנית 11/110/03/2

גובה מרבי גובה	קווי בניין				זכויות בניה באחוזים				שטח מגרש במ"ר	יעוד	
	מס' קומות	מערב אחורי	מזרח קדמי	דרום צדדי	צפון צדדי	שטח מרבי	שטח שטח חניה מקורה בלבד	שטח שטח למעט חניה מקורה			שטח עיקרי
40.7	1					תחת לכניסה	38.31	10.49	6.3	19.67	מלון
	6					מעל הכניסה		34.32	147.55		
	7					236.97	38.31	44.81	153.85	סה"כ	

## מצב קיים עפ"י תכנית 16/110/03/2

מס' יח"ד	מס' קומות	קוביטין			סה"כ לכל הקומות	תכנית מרבית	סה"כ	זכויות בניה לקומה			שטח המגרש שטח בדונם	מס' המגרש	יעוד המגרש		
		א	צ	ק				מטרות שרות	מטרות עקריות	מיקום					
8	3	5	5	5	95%		35%		מטרות שרות	מטרות עקריות	קומת קרקע	835	מגורים ב-2		
										35%				קומה א	64
										25%				קומה ב	

7.1 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בניין (מ')		הכסית מידרית	מס' קומות מרבי	חיקפי בניה מידרית במגרש (כ- %)				שטח מגרש	מגושי מס'	שימושים	אזור
א	ב	ק		סח"כ עיקרי ושירות	מטרות שירות	מטרות עיקריות	מטרות עיקריות				
					מעל הקובעת	מתחת לקובעת	מתחת לקובעת				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	60%	2 + 6 מרתף	300%	40%	10% + חנייה 50%	200%	עפ"י המצוין בטבלת המגרשים בנספח החלוקה (נספח מס' 4)	51,282, 281,271, 420,430, 450,440, 470,460	מלונאות ונפש	מלון
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	50%	2 + 6 מרתף	350%	40%	10% + חנייה 100%	200%	"-	161,18, 190,20, 210,22, 231,24, 390,380, 410, 440	מגורים או מלונאות עממית ואכסניות או דירות נפש	מגורים או משובל א'
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	60%	2 + 6 מרתף	440%	80%	+60% חנייה 100%	200%	"-	310,300, 330,320		
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	60%	2 + 6 מרתף	360%	60%	חנייה 100%	200%	"-	כ"ב		
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	60%	2 + 6 מרתף	350%	40%	10% + חנייה 100%	200%	"-	10,3,2, 60,50, 70,61, 100,90, 110, 134,84	מגורים או מלונאות עממית ואכסניות או דירות נפש מעל קומת קרקע מסחרית	מגורים או משובל ב'

קווי בניין (מ')		תכנית מידבית	מס' קומת מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש (ב- %)				מגוש שטח	מס' מגרש	שימושים	אזור
א	ב	ק	מס' קומת מרבי	סתייב עיקרי שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות	מגוש שטח	מס' מגרש	שימושים	אזור
					מעל הקובעת	מתחת הקובעת					
במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	2 + 6 מרתף	350%	40%	10% +	200%	עפ"י המצוין בטבלת המגרשים	15, 14, 35, 26, 130, 36, 480, 151, 140, 209, 260, 150, 280, 270, 251, 290, 740, 730	מגורים או מגורים משולב ג'	מגורים ג'
במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	2 + 6 מרתף	400%	40%	10% +	250%	"	120		
במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	1 + 3 מרתף	270%	30%	+10% תנייה 90%	130%	"			
במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	2 + 4 מרתף	280%	20%	10% + תנייה 100%	150%	"	253, 160, 250, 230, 252	מגורים ג'	מגורים ג'
במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	4	150%	20%		130%	"	700, 720, 750, 71, 76, 77	מגורים ג' מיוחד	מגורים ג' מיוחד
במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	4	200%	20%		180%	"	194-197, 202		
במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	1 + 4 מרתף	290%	40%	10% + תנייה 90%	150%	"	207	מסחר ומשרדים	אזור מסחרי

קווי בניין (מ')		תכנית מירבית	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש	מס' מגרש	שימושים	אזור
N	Z			סה"כ עיקרי שירות	מטרת שירות	מטרת עיקרית	מטרות עיקריות				
					מעל הקובעת לכניסה לקובעת	מעל הקובעת לכניסה לקובעת	מעל הקובעת לכניסה לקובעת				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	70%	2 + 3 מרתף	260%	30%	100%	130%	208			
						חניה					
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	50%	1 + 3 מרתף	225%	25%	100%	100%	170,340 255	כמפורט בסעיף 6.6 לעיל	שטח לבנייה ציבור	
									"		
בגבולות המגרש	בגבולות המגרש	100%	2 קומות מרתף	200%			200%	79,291	"		שטח משולב עם חנייה ציבורית תת קרקעית

מטרות עיקריות

מטרות שירות

מטרות עיקריות

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת

מעל הקובעת לכניסה לקובעת



הערות לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה:

- א. במגרשים באזור משולב ב' ובאזור משולב ג' בהם מחויבת בניה מסחרית בקומת הקרקע אחוזי הבניה למסחר למטרות עקריות יהיו 40% ואחוזי הבניה ליתר השימושים יהיו 160%. אחוזי הבניה למסחר למטרות שרות יהיו 15% וליתר השימושים 35%.
- ב. מגרשים הקטנים מדונם אחד באזור מלונאות ובאזור משולב א' ו-ב' אשר יתאחדו עם מגרש צמוד ביעוד קרקע זהה ויצרו מגרש בשטח של 1 דונם ומעלה יקבלו תוספת של 10% בניה במגרש המאוחד. התוספת תינתן לשימוש למלונאות בלבד.
- ג. במגרשים מס' 420, 450, 460, 470 באזור מלונאות, אגף הבנין הפונה לרח' חטיבת הנגב יהיה בגובה מקסימלי של 4 קומות כמסומן בנספח הבינוי.
- ד. השימושים המותרים למטרות שרות הם: בבניי מגורים – מרחב מוגן, מתקנים טכניים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן דירתי וחניה. בבתי מלון- מרחב מוגן ומתקנים טכניים. בשטח מסחרי- מחסנים ומתקנים טכניים.
- ה. השטחים לחניה הם לחניה בלבד, לא תותר המרה של שטחי חנייה לשטחי שרות אחרים.
- ו. קו בנין תת קרקעי עבור חניה יהא אפס מכל הצדדים ובכל המגרשים.
- ז. במגרשים בהם מסומן קו בנין צדדי של 3מ' למגרש שכן עם יעוד קרקע זהה יותר קו בנין אפס בתנאי של הסכמה בכתב ע"י בעל המגרש השכן ובתנאי שלא יהיו פתחים בקיר הבנוי בקו אפס.
- ח. במגרשים בהם מסומן קו בנין אפס צדדי למגרש השכן הבניה תהיה בקיר משותף בתנאי של הסכמה בכתב ע"י בעל המגרש השכן. במידה ולא תהיה הסכמה, הבניה תהיה בקיר אטום ללא פתחים ובלבד שיוצג פתרון למערכות טכניות מכל הסוגים. במגרשים בהם מסומן קו בנין צדדי אפס תותר לחילופין בניה בקו בנין צדדי שלא יפחת מ-3 מ'.
- ט. על אף המפורט בטבלה, במבנים או בחלקי מבניים קיימים טרם כניסה לתוקף של תכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר קווי בנין החורגים מקווי הבנין המזעריים המפורטים בטבלה, לרבות קו בנין 0.0 מ'. זאת ובלבד שכל בניה חדשה, לרבות בניה במקום מבנה שייהרס ותוספת למבנה קיים כאמור- תהיה בהתאם ובכפוף לקווי הבנין ולהוראות תכנית זו, ובכפוף לקבלת הסכמת בעלי הזכויות במגרשים הגובלים לשינוי קווי הבנין הנייל.
- י. בכל המגרשים יש להתאים את מס' הקומות לגובה המותר לבניה לפי מישורי הגבלת בניה לבטיחות טיסה (כולל תרנים, מתקני מיזוג אוויר ומתקנים סולריים).
- יא. במקומות בהם המגרש אינו צמוד לדרך (תוכנן שטח ציבורי להולכי רגל בין הדרך למגרשים) צוין ברוזטה קו הבנין ובנוסף מרחק המגרש מהדרך הסמוכה.

#### 8. תוראות בינוי ופיתוח.

- 8.1 נספח הבינוי הכולל תכנית בינוי הינו מנחה, למעט קווי בנין, מס' קומות, מיקום הארכדות, ומיקום נסיגות בקומות העליונות של הבנינים.

- 8.2 באזור משולב ב' לאורך רחוב האלמוגים תחויב בניית ארכדה מוצלת לאורך חזית התנויות ברוחב של 3 מ'. הארכדה תבנה בתוך השטח של השביל הציבורי להולכי רגל הצמוד למגרשי הבניה. פרטי הארכדה יהיו אחידים לאורך כול הרחוב ויקבעו ע"י מהנדס העיר לעת היתר בניה.
- 8.3 באזור משולב ג' לאורך שדרות התמרים תחויב בניית ארכדה מוצלת לאורך חזית התנויות ברחב של 4 מ'. קו הבניין לקומה הראשונה יהא 4 מ' וקו הבניין לארכדה יהא 0 מ'. פרטי הארכדה יהיו אחידים לאורך כול הרחוב ויקבעו ע"י מהנדס העיר לעת היתר בניה.
- 8.4 באזור משולב א', ב' ו- ג' תחויב נסיגה של 2-3.5 מ' בשתי הקומות העליונות, בהתאם לתכנית הבינוי. תותר מצללה על הגג מחוץ לתחום הנסיגה בגובה קומה אחת.
- 8.5 באזור מלונאות במגרשים מס' 450, 460, 470 לכוון רח' רתמים, תחויב נסיגה של 2-3.5 מ' בקומה העליונה בלבד, בהתאם לנספח הבינוי. תותר מצללה על הגג מחוץ לתחום הנסיגה.
- 8.6 באזור המלונאות – גובה מפלס הכניסה יהיה בהתאם לטופוגרפיה של השטח, על מנת לאפשר מקסימום מבטים מחדרי המלון לים.
- 8.7 חומרי בניה: חומרי הבניה יהיו אבן בהירה, טיח איכותי בגוונים בהירים וגרניט פורצלן בהיר. יותר שילוב של 10% של משטחים צבעוניים בחזיתות. לא יותר שימוש בטון חשוף למעט באלמנטים קונסטרוקטיביים.
- 8.8 לא תותקן צנרת כלשהי חשופה על גבי קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
- 8.9 קולטי שמש ישולבו בבניין לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר ובלבד שגבהם יותאם לגובה המותר לפי הגבלות הבניה לגובה.
- 8.10 מזגנים ישולבו בבניין תוך הצגת פתרון אינטגרלי להסתרת מזגנים. הפתרון יאושר ע"י מהנדס העיר.
- 8.11 לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת לכול הבניין ובלבד שגבהם יותאם לגובה המותר לפי הגבלות הבניה לגובה.
- 8.12 מתקני אשפה: יש להבטיח הסתרת מכלי אשפה מעיני עוברים ושבים ע"י צמחייה או קירות. הכול עפ"י דרישות מהנדס העיר.
- 8.13 שלטי הפרסומת יוצבו לאורך החזיתות המסחריות לאחר הגשה לאישור של מהנדס העיר.

## 9. תנאים למתן היתר בניה

- 9.1 תנאי למתן היתר בניה במגרשים המסומנים באות א' (בנספח החלוקה נספח מס' 4) יהא אישור תשריט איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה או אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה לפי העניין, לרבות הגשת טבלת הקצאה או איזון לפי העניין.
- 9.2 תנאי למתן היתר בניה למגרשים המסומנים כמתחם לאיחוד וחלוקה בקו מקווקו בצבע אדום (בנספח החלוקה מס' 4) יהא אישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה לפי העניין, לרבות הגשת טבלת הקצאה או איזון לפי העניין.

9.3 תנאי למתן היתר בניה למגרש מסי 120 יהיה כמפורט להלן:

- א. הגשת תיק תיעוד מלא לאתר ההיסטורי המיועד לשימור, ערוך בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 04/03/2008 וכפי שיעודכנו מעת לעת.
- ב. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש, בהסתמך על מסקנות תיק התיעוד המלא לפי הנחיות יועץ שימור, קבלת המלצת הועדה לשימור של הרשות המקומית ואישורה ברשות המקומית.
- ג. שימור בפועל של האתר ההיסטורי והסדרת תחזוקתו לאורך זמן.
- ד. אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית

9.4 בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

- א. תכנית בינוי 1:250/1:500 התכנית תכיל מפלסי קרקע סופיים, מפלסי כניסה לבניין ולגג, חתכים אופייניים של הבניין ביחס לרחוב.
- ב. תכנית פיתוח שטח 1:250/1:500. התכנית תכיל נטיעות, חומרי בניה של קירות התמך (במידה ויש), גדרות, שערי כניסה, מתקני אשפה ופרטי מצללות (בקנה מידה 1:50).
- ג. במגרשים בהם מחוייבת ארכדה לאורך המדרכה יש לכלול בהיתר הבניה פרטי ארכדה בק.מ. שלא יפחת מ 1:10 לאישור מהנדס העיר. פרטי הארכדה יהיו אחידים לאורך כול הרחוב.
- ד. פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.
- ה. עיצוב החזיתות כולל החזית החמישית (גגות) כולל מסתורי דודי וקולטי שמש.
- ו. מסתור לתליית כביסה.
- ז. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנה.
- ח. פתרון לחנייה לרבות פרטי קרוי.
- ט. פרוט של מתקני האשפה, מיקומם והסתרתם עפ"י דגם מנחה אחיד שיאושר ע"י מהנדס העיר.

9.5 שלביות ביצוע תשתיות

- א. במתחם א' בנספח התשתיות, המצורף לתכנית זו, ניתן יהיה להוציא היתר בניה במגרשים עם כניסתה לתוקף של התכנית.
- ב. במתחמים ב' ו-ג' בנספח כאמור, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה השלמת קווי תשתיות המים והביוב בהתאם לנספח התשתיות.
- ג. במתחמים ד' ו-ה' בנספח כאמור, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע קווי תשתיות מים וכיוב בהתאם לנספח התשתיות.
- ד. כל קווי החשמל החדשים בתחום התכנית יהיו מוטמנים.
- ה. בתחום המגרשים תשתית החשמל תהיה תת קרקעית בלבד.

1. מערכת החשמל בתחום התכנית תוטמן בשלבים בהתאם להחלטת עיריית אילת.

2. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים בהם לא ניתן לתכנן ולבצע את מלוא תקן החניה, יהיה הקמתה של קרן חניה על פי דין על ידי הרשות המקומית. לצורך הקמת החניונים הציבוריים במגרשים 79 ו-291, תנאי לתחילת תפעול החניונים ופתיחתם לציבור, יהיה קביעת מנגנון תפעול ואחזקה על ידי העירייה או מי מטעמה והקמתו בפועל. בשלב אי יוקמו החניונים העל-קרקעיים. לאחר היווצרות דרישה למקומות חניה מעבר לתחולה של החניונים העיליים (כ-100 מקומות חנייה), תנאי להיתר בניה יהיה הקמת 2 החניונים התת-קרקעיים.

9.6 כל בקשה להיתר תכלול נספח תשתיות בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. כל החיבורים לתשתית מערכת המים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וניקוז יהיו מחוברים לרשתות עירוניות ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.

9.7 הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של פסולת בניין ועודפי עפר צפויים ואישור על הסדר פינויים לאתר מורשה כדין.

#### 9.8 רעידות אדמה

9.8.1 בשל היות מתחם התכנית ממוקם באזורי שבירה גיאולוגית פעילה של בקע הערבה, עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנועות קרקע, תחושב לפי תקן ישראלי 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה

9.8.2 תכנון המבנים לעמידה בפני סיכונים סיסמיים יהיה בהתאם ובכפוף למסקנות העבודות הבאות המהוות חלק ממסמכי תכנית זו:  
- סקר רפרקציה סיסמית 2/2005  
- תגובת אתר, הערכה נקודתית של סיכוני רעידות אדמה בשכונת המאפיה, אילת 3/2005.

- סקר סיכונים סיסמיים, אילת שכונת המאפיה 4/2005.  
9.8.3 לכל בקשה להיתר בניה למבנה, יצרף מגיש הבקשה דו"ח מפורט חתום בידי יועץ מומחה הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנה בהתבסס על מקדמי הגברה של תאוצת הקרקע בשטח נשוא הבקשה להיתר כפי שנקבע בסקר תגובת אתר שבוצע במקום, וזאת כהשלמה לתיי 413.

## 9.8.4 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.

2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור: במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.

ב. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

9.9 תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מרכזית ותנאי לאיכלוס יהא ביצוע בפועל.

9.10 תנאי למתן היתר בניה למבנה שגבהו 3 קומות ומעלה מעל מפלס הכניסה למבנה יהא קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית. גובה עגורנים מוגבל בתחום תכנית זו.

9.11 תנאי למתן היתר בניה במגרשים באזור משולב ב' ואזור משולב ג' בהם מחויבת בניה מסחרית בקומת הקרקע יהא אישור הבקשה להיתר בניה בהבט הסביבתי ע"י היחידה הסביבתית של עיריית אילת.

9.12 היתרי בניה למסחר יכללו אמצעים למניעת מטרדי עשן, ריחות וזיהום אויר – באמצעות תכנון כגון מעברים דרך המבנה והוצאת האויר מעל גג המבנה לאחר סינון או ע"י סינון אויר בפחם פעיל. תהיית הפרדה פיזית/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים מהתשתית של השמושים האחרים. היתרי בניה ואכלוס העסקים אשר עלולים לגרום לרעש בלתי סביר לרבות פאבים ומועדונים, יותנו בהכנת מסמך אקוסטי על ידי יועץ אקוסטי שיכלול את האמצעים למניעת מטרדי רעש. רמות הרעש הנדרשות מעסקים אלו ומהמתקנים יהיו בקריטריונים של אזור מגורים ושל מבני ציבור במגרשים הצמודים למבני

ציבור. הפחתת הרעש יכולה להיעשות על ידי : הפחתת רעש במקור, חציצה בין קולט הרעש למקור, אמצעי מיגון בקולט הרעש וכד'. תאסר הקמת מערכת קריזה מחוץ למבנים. השמעת מוזיקה תותר רק בתוך מבנים אטומים לרעש .

9.13 בסמכות הוועדה המקומית לאסור שימושים מסחריים באזור משולב ב'ג' ובאזור מסחרי, אשר לדעתה עלולים לגרום למפגע או מטרד לאזורי המגורים.

9.14 תנאי למתן היתר בניה במגרש מסחרי מס' 208 יהיה מתן פתרון חניה משותף עם מגרש מס' 209 הגובל בו בקומות התת-קרקעיות כמפורט בסעיף 6.5 ד' ובסעיף 6.12 ב' לעיל, הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובהסכמת המחזיקים במגרש 209.

9.15 תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 79, 291 יהא הגשת תכנית גינון ופיתוח נופי, מעל גג החניון הציבורי שתאושר ע"י מהנדס העיר. תנאי למתן תעודת גמר יהא ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח.

9.16 תנאי למתן היתר בניה במגרשים 271, 281, 282, 51 יהא הגשת תכנית מפורטת לגינון כל השטחים הפנויים מבניה במגרש. תנאי למתן תעודת גמר יהא ביצוע בפועל של גינון השטחים.

9.17 תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 300, 310, 320, 330, 255, 730, 740, 256 יהא הריסת כל בניה לרבות גדר או מחסום אשר יש בהם כדי למנוע את זכות המעבר לציבור המסומנת בתחום מגרשים אלו בשטח הגובל בדרך.

9.18 בעת הוצאת היתרי בניה במגרשים בתחום התכנית, תביא הוועדה המקומית במניין שיקוליה את האמור בסעיף 7.1, הערה ט'.

## 10. טבלת מגרשים לבנייה:

יעוד	מספר מגרש	מספר יחידות דיור מירבי	מס' חדרי מלון מירבי	סיווג מגרש
אזור מלונאות ונופש	282		150	איחוד וחלוקה
	51		200	
	271		150	אחוד וחלוקה
	281		150	א
	420		50	א
	430		100	א
	440		40	א
	450		80	א
	460		80	א
	470		60	א
אזור משולב א'	161	16	45	
	18	11	35	
	190	13	40	
	20	12	35	
	210	14	40	
	22	11	35	
	231	14	40	
	24	13	35	
	300	12	40	
	310	11	40	
	320	12	40	
	330	11	40	
	380	14	40	
	390	18	50	
	40 א'	8	30	א
	40 ב'	9	30	א
	410	14	40	
אזור משולב ב'	10	28	70	אחוד וחלוקה
	2	16	40	
	3	13	35	
	4א	7	20	א
	4ב	6	20	א
	50	16	40	
	60	13	35	
	70	13	35	
	61	14	35	
	90	11	30	
	100	11	30	
	110	16	40	א

סיווג מגרש	מס' חדרי מלון מירבי	מספר יחידות דיור מירבי	מספר מגרש	יעוד
א		14	14	אזור משולב ג'
א		10	15	
אחוד וחלוקה		190	120	
		2	253	
		20	260	
א		26	130	
א		13	35	
א		17	36	
א		8	37א	
א		9	37ב	
איחוד וחלוקה		18	480	
אחוד וחלוקה		7	209	
א		6	140	
א		8	150	
א		7	26	
א		7	270	
		6	280	
		6	290	
		24	251	
		32	730	
א		52	740	
א		10	151	
		9	160	
א		8	250	
א		6	230	
		34	252	אזור מגורים ג' מיוחד
		40	194	
		24	195	
		16	196	
		16	197	
		16	202	
		16	700	
		8	71	
		8	720	
		8	750	
		8	76	
		16	77	אזור מסחרי
אחוד וחלוקה			207	
			208	



יעוד	מספר מגרש	מספר יחידות דיור מירבי	מס' חדרי מלון מירבי	סיווג מגרש
שצ"פ משולב בחניה	291			
	79			
בנייני ציבור	340			
	170			א
	255			
סה"כ		1100	2145	

הערות לטבלה:

1. סוג מגרש ראה סעיף 9.1, 9.2, 9.3 לעיל.
2. מודגש בזאת כי בכל מגרש יותר שימוש אחד בלבד כך שמס' יחידות הדיור ומס' חדרי המלון מתיחסים לשימוש הבלעדי שיקבע לכל מגרש בנוסף לקומה המסחרית שנקבעה במגרשים מסוימים.
3. מודגש בזאת כי מספר חדרי המלון בכול מגרש הוא מספר מירבי של חדרים. מספר החדרים יקבע בהיתר הבניה עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התירות.

#### 11 הנחיות כלליות לתשתיות:

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

##### 11.1 הנחיות חברת חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה.  
טבלת מרחקי בניה מקו חשמל.

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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל מתוז

דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחח"י וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, תניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

#### 12 מבנים להריסה:

מבנים שיש צורך להרסם לצורך מימוש הזכויות המוקנות מתכנית זו יהרסו ע"י הבעלים ועל חשבונם. הפסולת תפונה לאתר פינוי על פי תאום עם היחידה הסביבתית של עיריית אילת.

#### 13 בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה התעופה באילת. הגובה המירבי המותר לבניה נקבע ע"י מישור משופע המחבר את קווי הגובה המסומנים בתשריט. אין לחרוג מגובה זה ע"י מבנה, תורן, מתקן סלולרי או מתקן מיזוג אוויר.

#### 14 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

#### 15 חלוקה ורישום:

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

#### 16 חניה:

החניות תהיינה בתחום המגרשים לבניה ועל פי תקן החניה של תכנית מתאר אילת, שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. במגרשים בהם לא ניתן לתכנן את מלוא תקן החניה, ישלם בעל הבקשה להיתר תמורת החניה עפ"י דין לקרן חניה שתוקם על ידי הרשות המקומי, לצורך הקמת החניונים הציבוריים במגרשים מס' 79 ו- 291. תנאי לתחילת תפעול החניונים ופתיחתם לציבור, יהיה קביעת מנגנון תפעול ואחזקה על ידי העירייה והקמתו בפועל. וכמפורט בסעיף 9, תנאים למתן היתר בניה, תת סעיף 9.5.7.

#### 17 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע עפ"י יוזמות בעלי הקרקע הפרטיים ולא עפ"י שלבי ביצוע מוגדרים מראש.

זים התכנית : מנהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, הגנטי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון האוסטיות. החלטתנו הינה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום תכנית או לכל של ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תהיה תכנית נחתה עמנו הסכם תנאים הוליים וראוי התייחסו: זו באה במקום חסמת כל של זכות בשטח הנדון /אוי כדי ישות אוסמת, לפי כל חוקי תכנון כל דין.

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל  
לרצו חלף חסר תוכן תכנון, דיון או יישום על התכנית. מנהל מקרקעי ישראל חייב בחתימתו על התכנית הכרה זו. תדאג בלתי תכנון כמפור /או יתור על יכותו לטלו כולל תכנון זיי של שרש יתור על פי יתור לטלו כולל תכנון זיי של זכות תחרת תחודה לו סמך תכנון כמפור דפסי כל דין.

התחלת תכנון  
4/1/11

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, הגנטי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון האוסטיות. החלטתנו הינה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום תכנית או לכל של ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תהיה תכנית נחתה עמנו הסכם תנאים הוליים וראוי התייחסו: זו באה במקום חסמת כל של זכות בשטח הנדון /אוי כדי ישות אוסמת, לפי כל חוקי תכנון כל דין.

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז הדרום



עורך התכנית: רונאל אדריכלים

הרכבת 53

ירושלים

טל: 02-6731862

רונאל אדריכלים  
רכבת 53 ירושלים 93502  
טל: 02-6731862 פקס: 02-6731862

תאריך: דצמבר 2011