

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 24.07.2014
 נתקבל

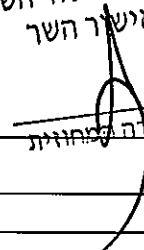
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 255/03/2

שם תוכנית: מגרשי פולו וגולף - אילת

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: אילת
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 2/6/14 לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית  תאריך: 29/6/14</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מציעה איחוד וחלוקה מחדש לתוכניות הפולו וגולף מבלי לשנות את סה"כ השטחים המותרים לבניה, לשם הקמת מגרשי פולו וגולף בעיר אילת. עוד מציעה התכנית שינוי יעוד מתארי בשטחי הפולו למגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרשי פולו וגולף-אילת	שם התוכנית	שם התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
		ומספר התוכנית		
255/03/2	מספר התוכנית			
1,229.860 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
26/06/2014	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק			
ל.ר.				
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

אילת	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1	
197950	קואורדינטה X			
391100	קואורדינטה Y			
צפון העיר אילת		תיאור מקום	1.5.2	
אילת	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות			
באר שבע	נפה			
אילת	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	יפורסם ברשומות
לי"ר	שכונה			

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40065	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-
40069	לא מוסדר		-	-
40070	לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
40065	לי"ר
40069	לי"ר
40070	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
200/03/2	
195/03/2	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
200/03/2	שינוי	התוכנית כפופה להוראות	4567	11.9.1997
195/03/2	שינוי	התוכנית המאושרות ומשנה רק את המוצע בה.	4172	2.12.1993
39/101/02/2	שינוי		3912	15.08.1991
תמ"א 22	שינוי		6314	16.11.95

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ישראל חיון	14/01/2014		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ישראל חיון	14/01/2014	1		1:2500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	גרוןר ד.א.ל. מהנדסים בע"מ, אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	02/07/2013		23		מנחה	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז
	ועדה מחוזית	עוזי זלצמן בעו זלצמן גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	10/12/2012		23		מחייב	בדיקה לעמידות סייסמית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
מנכ"ל העירייה	אורד פיליפ	069270718	ל.ר	עריית אילת	ל.ר	ת.ד. 14 אילת	08-6367113	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ב"ש	08-6264220		08-6264221	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	033764697	4490502	עיריית אילת		ת.ד. 14 אילת	08-6367111		08-6367158	
מודד	רמי שריר		375	שריר מודדים מוסמכים		ת.ד. 102 רחוב ספיר 15 אילת	08-6371476			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לחלוקה מחדש בין שטחי הפולו והגולף מבלי לשנות את סך השטחים בתוכניות המאושרות. שינוי יעוד קרקע מתארי למגורים במקום שטחי הפולו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד תכניות הפולו והגולף וחלוקת מחודשת בין שטחים אלו מבלי לשנות סה"כ שטחי בנייה.
- ב. קביעת יעוד קרקע מתארי למגורים במקום שטחי הפולו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1229.860 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כל התכליות הנן עפ"י תכנית 200/03/2 סעיף 13 ג' וכן לפי טבלת זכויות בניה מס' 5 בתכנית זו.		37,500	0	37,500	מ"ר	תיירות ומלונאות
		16,000	0	16,000	מ"ר	דיור מיוחד
		3,000	0	3,000	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				101	שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות
				1001,1002	דרך מאושרת
				201	מגורים
				301	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
0.45%	5.519	דרך מאושרת		1.18%	14.546	דרך מאושרת
0.70%	8.606	דרך מוצעת		27.64%	340	שטח פתוח מיוחד פולו
27.75%	341.382	מגורים		69.52%	855	שטח מיוחד גולף
69.44%	854.039	שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות		1.65%	20.314	שטח ציבורי פתוח
1.65%	20.314	שטח ציבורי פתוח				
100%	1,229.860	סה"כ		100%	1,229.860	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות. (תא שטח 101)	
4.1.1 שימושים	
א. בשטח זה השימושים המותרים יהיו בהתאם ובכפוף להוראות בתכנית מספר 200/03/2 "מלון גולף אילת" סעיפים 13 א' ועד 13 ג'.	
ב. גבול מגבלות בנייה.	
4.1.2 הוראות	
א. לצורך הוצאת היתר בניה האמור לגבי מתחם A-1 בתכנית 200/03/2 יחול על מתחם A-1 בתכנית זו וכן הלאה לגבי כל המתחמים בתכנית זו.	
ב. מיקומי מתחמי התכנון A1 - A4,B,C אינם מחייבים. תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית אשר תקבע את הבינוי הסופי במתחמים אלו. גבול האזור המיועד לבינוי, מחייב. עם זאת, מיקום מתחמי התכנון בתוך אזור זה אינו מחייב.	
ד. שטח המותר לבינוי (במתחמים A1 - A4,B,C) לא יעלה על 100 דונם כאשר זכויות הבניה למתחם זה יהיו עפ"י זכויות הבניה הקבועות בתכנית 200/03/2 ועפ"י חלוקת התכליות המותרות הקבועות בה.	
ה. שטח הגולף ישמש גם לצרכי ניהול נגר כגון ריסון גאויות ושיכוך אנרגיה, בתיאום עם רשות הניקוז בשלב תכנית בינוי מפורטת וכמחלק ממנה.	
ו. בשטח המסומן כגבול מגבלות בנייה בתשריט ישמש לשטח ניהול מי נגר עילי. ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לצורך מגרשי הגולף הפתוחים לאחר תיאום מול רשות הניקוז. תאסר כל בנייה בשטח זה.	
ז. עיצוב החזיתות לאורך שדרות התמרים יקבע את אופי ההשקה וקו ההשקה של הבניינים עם שד' התמרים, במגמה ליצור חזית עירונית פעילה.	

4.2 שם ייעוד: מגורים. (תא שטח 201)	
4.2.1 שימושים	
א. מגורים	
4.2.2 הוראות	
א. בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר לשטח זה.	
ב. הנחיות מיוחדות: השטח המסומן "שטחים עם הנחיות מיוחדות" בתשריט מיועד להגנה מפני שטפונות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט סוללות הגנה מפני שטפונות או כל פתרון אחר שיאושר ע"י רשות הניקוז. כבישים עתידיים בתחום שטח זה יתוכננו באופן שיכלו לשמש כסוללות הגנה. בינוי בשטח זה יעשה רק לאחר השלמת פתרון הניקוז ותיאום מול רשות הניקוז.	
ג. בשטח המסומן כגבול מגבלות בנייה בתשריט ישמש לשטח ניהול מי נגר עילי. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט סוללות הגנה מפני שטפונות או כל פתרון אחר שיאושר ע"י רשות הניקוז. כבישים עתידיים בתחום שטח זה יתוכננו באופן שיכלו לשמש כסוללות הגנה. תאסר כל בנייה בשטח זה.	

4.3 שם ייעוד: דרכים. (תא שטח 1001,1002,1101,1102)	
4.3.1 שימושים	
דרכים, חניות, שבילים, שבילי אופניים. הכל בהתאם לתכנית 200/03/2 ו 195/03/2.	
4.3.2 הוראות	
א. תוואי הדרך רוחב הדרך וקווי הבניין יהיו על פי המצויין בתשריט.	

ב.	תחום נחל : בתחום זה יאסר בינוי ועבודות פיתוח על פי תכנית 3/ב/34 ועל פי נספח לניהול מי נגר עילי וניקוז המצורף, בתוך תחום ההשפעה המסומן בתשריט. יותרו עבודות פיתוח לאחר תיאום מול רשות הניקוז.
----	--

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח . (תא שטח 301)
4.4.1	שימושים
א.	שטח ציבורי פתוח. הכל בהתאם לתכנית 200/03/2 ו 195/03/2.
ב.	גבול מגבלות בנייה.
4.4.2	הוראות
א.	בשטח זה יהיה ניתן להקים גנים, פארקים, מתקני ספורט, מתקני משחקים, דרכים וחניות.
ב.	בשטח המסומן כגבול מגבלות בנייה בתשריט ישמש לשטח ניהול מי נגר עילי. ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לצורך עבודות פיתוח בלבד לאחר תיאום מול רשות הניקוז. תאסר כל בנייה בשטח זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (דונם)	שטחי בניה אחוזים											
			מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		שטח לחניה מקורה	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		
						קדמי	אחורי			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות	101	855	560	ל.ר.	ל.ר.	2	6	1.98	---	17,000	2,000	3,000	2,000	10,000
						2	10	5.7	12,000	37,000	6,000	5,000	2,500	23,500
						2	6	1.7	2,400	12,500	1,000	2,500	1,500	7,500
						---	1	0.18	---	1,500	---	---	500	1,000
						1	3	0.82	---	7,000	500	---	2,500	4,000
						1	1	0.64	---	5,500	3,500	---	2,000	---
						ל.ר.	---	11.10	14,400	80,500	13,000	11,000	11,000	46,000
מגורים	201	340	הכל בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש בנפרד.											
שטח צבורי פתוח	301	20.3	כמסומן בתשריט הכל בהתאם להוראות תכנית 195/03/2											

הערות:

1. שטח המתחם לבינוי לא יעלה על 100 דונם כאשר זכויות הבניה למתחם זה יהיו עפ"י זכויות הבניה בטבלה זו ועפ"י חלוקת התכליות המותרות הקבועה לפי החלוקה למתחמים.
2. בשל אי בהירות באשר למפלס הכניסה הקובעת הסופי של כל מבנה, תותר העברה של עד 15% מהשטחים העיקריים שמעל המפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך ועד 15% משטחי השירות שמעל קומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה ובלבד שסך כל שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות לא יעלה על הקבוע בטבלה זו. (בהתאם לתכנית מאושרת מספר 200/03/2).
3. תותר העברה של עד 10% מהשטחים העיקריים ושטחי שרות ממתחם למתחם ובלבד שסך שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות לא יעלה על הקבוע בטבלה זו ובאישרו הוועדה המקומית. (בהתאם לתכנית מאושרת מספר 200/03/2).
4. סה"כ שטחים עיקריים למסחר בפרוייקט (למעט פרוגרמת משרד התיירות) לא יעלה על 3,000 מ"ר. המסחר יפוזר לאורך צירי ההליכה בפרוייקט ובכל מקרה שטח ריכוז מסחרי אחד לא יעלה על 1,000 מ"ר. (בהתאם לתכנית מאושרת מספר 200/03/2).
5. קווי הבניין בין המתחמים יקבעו בתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה:**

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תקבע את מיקומו של מגרש הגולף, את מיקום המבנים המלונאיים ביחס למגרש הגולף, את מיקומו של מועדון הגולף. תכנית הבינוי והפיתוח תתן פתרון לחניית, תשתיות, מיקום מבנים, שטחי הצללה, גובה 0.00 מחייב, עיצוב חזיתות לשד' התמרים העתידי. (בהתאם לעקרונות כפי שצוינו בסעיף 4.1.2 ז' לעיל) וכל עניין שיידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם משרד התיירות.
- ג. המבנים המלונאיים יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
- ד. כל שאר התנאים למתן היתר הבנייה שחלות על תכנית 200/03/2 יחולו על תכנית זו.
- ה. רעידת אדמה:
עמידות המבנים בפני רעידות אדמה וסיכונים סיסמיים, לרבות עמידתן בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראלי 413 על כל חלקיו כפי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, אלא אם סקר תגובות האתר שיבוצע במקום יקבע שיש להחמיר קריטריונים. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר צרוף חוות דעת של יועץ מוסמך לעניין רגישות סיסמית לפי גורמי הסיכון השונים באזור בו מוגש ההיתר ומידת עמידתה של הבקשה בפני סיכונים אלה).
- ה. תנאי למתן היתר בניה למבנים במתחמים 4A – 1A הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לגובה המבנים וקביעת תנאים להקמתם ודיווח על הקמתם.
- ו. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לגובה העולה על 15 מטרים מעל פני הקרקע הינו תאום עם רשות שדות תעופה אזרחית.
- ז. היתרי בנייה ינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה. בתכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ח. בשלב היתר הבנייה ניתן יהיה לשנות את רוחב השטח המסומן כגבול מגבלות בנייה המסומנים בתשריט בתיאום עם רשות הניקוז.

6.2. פיתוח התשתיות:

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.3. חניה:

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
הצללות וסככות צל בתחום החניה הציבורית יאושרו ע"י יועץ תנועה מוסמך.

6.4. מים וביוב:

כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות, יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ויתואמו עם כל הרשויות המוסמכות.

6.5 חשמל:

א. הוראות בנושא חשמל-

- 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 2) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- 3) איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.6 הפקעות לצורכי ציבור:

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

6.7 פיקוד העורף:

כל התכניות יעמדו בדישות פיקוד העורף להגנה כפי שיפורסמו מעת לעת.

6.8 ניקוז:

- א. לא יצא כל היתר בניה בשטח הגולף, אלא לאחר תיאום של אמצעי ניהול הנגר בתכנית הבינוי המפורטת עם רשות הניקוז.
- ב. מפלסי 0.00 למבנים בשטח הגולף יהיו מעל מפלס ההצפה בשיטפון שהסתברותו הינה אחת לכל מאה שנה.
- ג. תכניות הבינוי השונות בשטח התכנית, יכללו נספח לניקוז וניהול נגר, כולל פרק תיעול עירוני והוראות תחזוקה למתקני ניהול נגר, בתיאום עם רשות הניקוז.
- ד. הדרכים בשטח התכנית יתוכננו באופן שיוכלו לשמש גם כסוללות הגנה משיטפונות.
- ה. שטח הגולף ישמש גם לצורכי ניהול נגר ולהקמת מתקנים להחדרת נגר, מניעת סחף וריסון גיאויית.
- ו. יתאפשר שימוש בשצפיים בשטח התכנית לצרכי ניהול נגר, בתיאום עם רשות הניקוז.
- ז. שטח מגבלות בנייה, לאורך גבול מערבי של שטח התכנית ישמש לתכלית של הקמת אמצעי ניהול נגר, כגון תעלות וסוללות. פיתוח שצפיים ברצועה זו יתואם עם רשות הניקוז.
- ח. מעבירי מים, מתקני כניסה ויציאה לתעלות ניקוז, מפגשי תעלות/ כבישים ומוצאי כניסות נגר בין תאי השטח השונים שבשטח התכנית יקבעו בתכנון מפורט ע"י מהנדס – יועץ ניקוז מטעם יזמיה ויהוו תנאי להיתר בנייה.
- ט. הנגר ינוהל כך שתובטח זרימתו לפארק הולנד, בתיאום מול קק"ל בשלב היתר הבניה.
- י. פתרון הניקוז יקבע בתיאום עם רשות הניקוז.
- יא. ניתן יהיה לשנות את רוחב שטח המסומן כגבול מגבלות בנייה המסומנים בתשריט בתיאום עם רשות הניקוז.

6.9 פסולת :

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
- ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.10 בניה ירוקה :

- התכנית תתאים עצמה ככול הניתן לתקן בנייה ירוקה למבני ציבור 5281, בעת מתן היתר בניה יינתן פתרון ככל הניתן ל:
- א. צמצום צריכת מים, נוחות טרמית/אקוסטית, ייצור אנרגיה, שימוש ובקרה על חומרי הגלם, אוורור טבעי, מקסום תאורה טבעית, גגות ירוקים, מתזור, שימוש בטכנולוגיות מתקדמות לשימור אנרגיה, החזר סנור, איסוף מי גשם, זינוג והצללה טבעית ומלכותית על בניינים ושטחים פתוחים.
- ב. מיקום המבנים והפנייתם בהתייחס לכיווני רוח ושמם.
- ג. עיצוב גגות ושיטת הטיפול בהם כולל מיקום קולטי שמש, תאים פוטו וולטאים והסתרתם לרבות נושא הבידוד והפחתת עומס תרמי על גגות הבניין.
- ד. שילוב פרטי הצללה בחזיתות המבנים, מומלץ להרבות בחלונות לכיווני הרוח (צפון – וצפון מערב).
- ה. חומרי גמר הנבחרים יהיו עמידים במקדם הבידוד הנדרש בתקן לבנייה ירוקה ובגוונים בהירים להפחתת בליעת הקרינה.
- ו. יעשה שימוש בצמחיה כחלק ממערכת ההצללה על הבניין וסביבתו למניעת התחממות וקרינה חוזרת על הבניין.
- ז. יעשה שימוש משולב בשבילים להולכי רגל בצמחייה והצללה מלאכותית.

6.11 עתיקות :

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח, 1978, תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

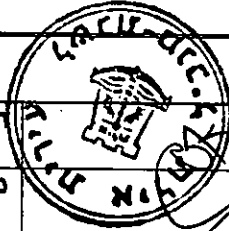
בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:		חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:			עיריית אילת תאגיד:	
תאריך:		חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:			ישראל חיון תאגיד: עיריית אילת	
תאריך:		חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:			מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:	



אדרו ייזל חיון
מנהל מקרקעי ישראל
עיריית אילת