

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0514125

עדכון תכנית פינוי מתחם שדה התעופה אילת

מחוז

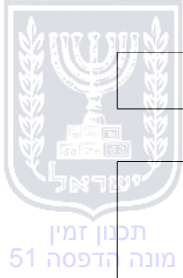
דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זאת מעדכנת פריסת שימושים בחלק מתחום תכנית מס' 109/101/02/2 על מנת שתתאים בצורה טובה יותר לתכניות המקודמות בסביבתה ולתפיסת התכנון העירונית. עדכון פריסת שימושי הקרקע מתבטא בעיקר בריכוז אזור המגורים במרכז המתחם, ברצף למגורים המתוכננים בתכנית ברכות המלח ממזרח, סביב שדרה מרכזית, ובפריסת יעודי מלונאות בחלק הדרומי, ברצף למרקם המלוונות המאושר ממזרח. בתכנית הושם דגש על קישוריות מזרח-מערב, ברציפות למרקמים קיימים ומתוכננים. כמו כן, עודכנו הפרופורציות והכיוונויות של מגרשי המגורים, על מנת להתאים הבינוי בצורה מיטבית לאקלים המקומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עדכון תכנית פינני מתחם שדה התעופה אילת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	602-0514125	
	277.126 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (6)	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	195954
קואורדינאטה Y	386237

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית כולל חלק משטח שדה התעופה המתפנה, בין דרך 900 ממערב ורצועת הרכבת שלאורכו לבין כביש מספר 2 במזרח, בין דרך מספר 3 בתכנית 109/101/02/2 בדרום לשטח פתוח בצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40051	לא מוסדר	חלק		1
40223	לא מוסדר	חלק		1
40225	לא מוסדר	חלק		1
40114	מוסדר	חלק		11
40115	מוסדר	חלק		1-2
40116	מוסדר	חלק		1
40185	מוסדר	חלק		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/2017	6831	7528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101 /109 ממשיכות לחול.	שינוי	109 /101 /02 /2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		נעמה מליס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח גיאוטכני	12: 09 15/04/2019	ישראל קיסר	14/03/2019	29		מנחה	סקר גיאולוגי
לא	דו"ח גיאולוגי	12: 07 15/04/2019	משה לוי	14/03/2019	116		מנחה	סקר גיאולוגי
לא	סקר גיאופיסי משולב	12: 08 15/04/2019	עמית רוני	14/03/2019	98		מנחה	סקר גיאולוגי
לא	הנחיות עיצוב אדריכלי	14: 05 12/06/2019	נעמה מליס	12/06/2019	6		מנחה	עיצוב אדריכלי
לא	נספח בינוי	13: 53 12/06/2019	נעמה מליס	12/06/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח 1 מתוך 2	12: 55 25/09/2019	רביב טל	27/08/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח 2 מתוך 2	12: 56 25/09/2019	רביב טל	27/08/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 39 20/06/2019	יואב קולר	20/06/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264250		hagais@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264250		hagais@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264250		hagais@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
B.sc	יועץ תחבורה	רביב טל	76763	ד.א.ל הנדסה פלוס	תל אביב- יפו	(1)	55	03-6366444	03-6366440	raviv@del.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיאולוג	משה לוין		מ. לוין סקרים גיאולוגים וגיאוטכניים בע"מ	יובלים	(2)		04-9990559		office@ggs- geo.com
	מודד	יואב קולר	910	קו מדידה בע"מ	הרצליה	(3)	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il
	מהנדס	ישראל קיסר	-	ג.י.א הנדסת קרקע וביסוס	יובלים	(4)		04-9990457		Israel@gya- eng.com
	מהנדס	עמית רונן	-	גיאוטק	ראשון לציון	רוז'נסקי מרדכי	18 ב	03-9516770		geotec@geot ec.co.il

(1) כתובת: יגאל אלון 55 תל אביב.

(2) כתובת: יובלים 244 ד.נ. משגב 2014200.

(3) כתובת: משכית 15 הרצליה.

(4) כתובת: יובלים ד.נ. משגב 2014200.



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 51



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

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



מכון זמין
מונה הדפסה 51

מונח	הגדרת מונח
שטח שדה התעופה	חלק מהשטחים הכלולים בתכנית זו, המשמשים כשדה התעופה הקיים באילת, על פי מפת שדה התעופה אילת שהופקדה לפי סעיף 53 לחוק רשות שדות התעופה, התשל"ז - 1977.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

עדכון לתכנית מס' 109/101/02/2 במטרה להתאימה בצורה טובה יותר לתכניות המקודמות בסביבתה ולתפיסת התכנון העירונית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



מכון זמין
מונה הדפסה 51

1. חלוקה שיראו בה כתכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז' לחוק התכנון והבניה ולפי סעיף 62א(א) (1) לחוק.
2. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בתוקף לצורכי ציבור לפי סעיף 62א(א) (3) לחוק.
3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק.
4. שינוי קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין לפי סעיף 62א(א) (4) לחוק.
5. שינוי חלוקת שטח בנייה מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א) (6) לחוק.
6. הוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות לפי סעיף 62א(א) (15).
7. שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א) 5 לחוק.
8. הרחבת והארכת דרך בהתאם לסעיף 62א(א) 2 לחוק.



מכון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100 - 110, 113, 114, 116
מבנים ומוסדות ציבור	400, 401, 403 - 405
תיירות	200 - 207
שטח ציבורי פתוח	670 - 674, 677, 678, 680 - 685, 690, 693 - 703, 700
דרך מאושרת	820, 821, 834, 847, 848
דרך מוצעת	830 - 833, 836, 838, 839, 841, 845, 846, 853 - 855, 860 - 862
שטח לתפעול מסילה	903 - 905

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	847
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	404
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	100 - 102, 113
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	670 - 672, 674, 682, 693, 703
דרך / מסילה לביטול	תיירות	203
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	693, 694
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	205
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	101, 103, 105, 109
זיקת הנאה למעבר רגלי	תיירות	200 - 205, 207
חזית מסחרית	תיירות	200 - 205, 207

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26,063	9.41
מבנים ומוסדות ציבור	24,688	8.91
מגורים	65,458	23.62
מלונאות	75,500	27.24
שטח לתפעול מסילה	104	0.04
שטח ציבורי פתוח	85,312	30.79
סה"כ	277,125	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,322.81	2.28
דרך מוצעת	35,103.82	12.67
מבנים ומוסדות ציבור	28,528.64	10.29
מגורים ג'	62,470.39	22.54
שטח לתפעול מסילה	105.03	0.04
שטח ציבורי פתוח	92,728.47	33.46

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.71	51,855.97	תיירות
100	277,115.13	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבנים למגורים, כולל השירותים הנדרשים לשימוש זה, כגון לובי כניסה (לרבות חדר לשוער, שירותים וחדר מנהל הבית), מסדרונות מעבר משותפים, מחסנים, חדרים למערכות טכניות והנדסיות, מבני ושטחי שירות ע"פ החוק והתקנות, מעברים מקורים, אלמנטי פיתוח כגון שבילים, מתקני הצללה למיניהם, חניה מקורה, חניה פתוחה, מרחבים מוגנים, חדרי טרנספורמציה, גינות פרטיות וגינות משותפות, מועדון בריאות וכל שימוש אחר הבא לשרת את השימוש העיקרי.</p> <p>20% מהדירות יהיו יחידות קטנות כהגדרתן בהוראות החוק והתקנות לעת אישור התכנית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>סעיף 4.1.2 ס"ק 4 בתכנית 109/101/02/2 מבוטל.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ייקבע בתכניות העיצוב והפיתוח בקני"מ 500:1 שתוכנה בהתאם לסעיף 6.1.1 ה' בתכנית 109/101/02/2.</p> <p>2. לא יותרו גגות רעפים. הגגות יהיו שטוחים, למעט במקרים בהם יתיר מהנדס העיר עיצוב גג בעל איכויות אדריכליות מחומרים אחרים. עיצוב הגגות יתחשב בנצפות הגגות.</p> <p>3. גובה מעקות הגג, חדרי המכונות, המתקנים הטכניים, היציאות וחצרות השירות שעל הגג לא יעלה על 3.0 מטרים. קירות חדרי המכונות וחצרות השירות יהיו בנסיגה של לפחות 3.0 מ' מקצה הגג.</p> <p>4. תחויב התקנת קולטי שמש לאנרגיה סולרית על הגגות. קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגג ויהיו מוסתרים מאחורי קו מעקה הגג.</p> <p>5. חיפויי הגמר החיצוניים של המבנים, יהיו מחומר קשיח ועמיד, כולל טייחים בני קיימא, לשביעות רצון ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>6. חניית המגורים תהיה תת-קרקעית.</p> <p>7. ההערות לטבלת הזכויות והוראות בניה בפרק 5 להלן הנוגעות לשימוש מגורים מהוות חלק בלתי נפרד והשלמה להוראות סעיף זה.</p> <p>8. אזור טווח סיכון המסומן בתשריט כ"תחום השפעה" ברדיוס של 50 מטר מסביב לתחנות השאיבה לביוב אשר בתאי שטח 701 ו-702 הינו אזור האסור לבנייה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>על פי התשריט המצורף.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>יותר שימושים למבנה ציבור למטרת חינוך, דת ותרבות ומוסד קהילתי. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בהתאם להנחיות חברת החשמל ואישור והועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ייקבע בתכניות העיצוב והפיתוח בקני"מ 1:500 שתוכנה בהתאם לסעיף 6.1.1 ה' בתכנית 109/101/02/2.</p> <p>2. ייתכנו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים, כגון מגרש משותף לבית כנסת וגן ילדים.</p> <p>3. מבני ציבור שאינם בתי ספר יקובצו יחדיו ככל הניתן כמבנה קהילתי, אשר מתקניו והחצרות שבו יהיו פתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.</p> <p>4. מבנה ציבור ימוקם ככל הניתן בקו בניין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה. גדרות המתחם יצומצמו למינימום האפשרי.</p> <p>5. הכניסה לבתי הספר תתוכנן ככל הניתן ככיכר ציבורית דרכה תתאפשר הכניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית גם בשעות אחר הצהריים.</p> <p>6. תותר בניית מספר מבנים בכל מגרש.</p> <p>7. לא יותרו גגות רעפים. במרבית שטח התכנית הגגות יהיו שטוחים, למעט במקרים בהם יתיר מהנדס העיר עיצוב גג בעל איכויות אדריכליות מחומרים אחרים. עיצוב הגגות יתחשב בצפופות הגגות.</p> <p>8. גובה מעקות הגג, חדרי המכוונות, המתקנים טכניים, היציאות וחצרות השירות שעל הגג לא יעלה על 3.0 מטרים. קירות חדרי המכוונות וחצרות השרות יהיו בנסיגה של לפחות 3.0 מ' מקצה הגג.</p> <p>9. חיפויי הגמר החיצוניים של המבנים, יהיו מחומר קשיח ועמיד, כולל טייחים בני קיימא לשביעות רצון ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>10. החנייה תהיה תת קרקעית.</p>
4.3	תיירות
4.3.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת בתי מלון, על פי התקנים הפיזיים לבתי מלון של משרד התיירות, אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי הבניה לרבות מכלול השירותים הנדרשים לשימוש זה, כגון לובי כניסה, מסדרונות מעבר, מחסנים, חדרים למערכות טכניות והנדסיות, מבני ושטחי שירות ע"פ חוק ותקנות, מעברים מקורים, אלמנטי פיתוח כגון שבילים, מתקני הצללה למיניהם, חניה מקורה, חניה, מרחבים מוגנים, חדרי טרנספורמציה, גינות, בריכות שחיה ונוי, מועדון בריאות וכל שימוש</p>



4.3

תיירות

אחר הבא לשרת את השימוש העיקרי.

ב. רצועת השטח הכוללת "חזית מסחרית" לאורך חזית המלונות הפונה למגרשי השצ"פ, מיועדת למסחר במפלס ה"מדרחוב המסחרי" לפי השטחים שבטבלת זכויות הבניה. בשטחים מסחריים אלו גם ברצועת השטח המסומנת כ "חזית מסחרית" לאורך דרכים 8, 9, 13 ו-17 ובתאי שטח: 200, 203, 205 ו-207 יותרו שימושים כגון: בתי קפה, מסעדות, גלריות, חנויות לממכר מזכרות, אולמות תצוגה, מועדונים וכדומה וזאת בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס העיר. מבנים אלו, הכוללים שטחי מסחר, צריכים לעמוד בהנחיות למבנים משולבים במסחר על פי המפורט בסעיף 6.3 (הוראות איכות סביבה) לתכנית 109/101/02/2.

בתאי שטח מס' 203 ו-207 יוקצה במפלס ה"מדרחוב המסחרי" ובתחום השטח המיועד למסחר מקום לשירותים ציבוריים נגישים לציבור בשטח של 100 מ"ר לכל תא שטח.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- מפלס הכניסה הקובעת לבניין ייקבע בתכניות העיצוב והפיתוח בקנ"מ 500:1 שתוכנה בהתאם לסעיף 6.1.1 ה' בתכנית 109/101/02/2.
- אזור הורדת נוסעים יתוכנן באופן הצר ביותר הניתן, ישולב במבנה, יהיה מקורה או מוצלל ויופרד מהמסעה באי תנועה צר ככל הניתן.
- מבנה הפונה כלפי מגרש תיירות צמוד ימוקם או בקו בנין 0 או בקו בנין העולה על 3 מ'.
- לא יותרו גגות רעפים. הגגות יהיו שטוחים, למעט במקרים בהם יתיר מהנדס העיר עיצוב גג בעל איכויות אדריכליות מחומרים אחרים. עיצוב הגגות יתחשב בנצפות הגגות.
- מפלס גג עליון יהיה כמסומן בסעיף 5 (טבלת זכויות בניה מצב - מוצע) ובהתאם להערות הטבלה.
- גובה מעקות הגג, חדרי המכונות, המתקנים הטכניים, היציאות וחצרות השרות שעל הגג לא יעלה על 3.0 מטרים. קירות חדרי המכונות וחצרות השרות יהיו בנסיגה של לפחות 3.0 מ' מקצה הגג.
- החזיתות המסחריות יעוצבו כרצף של וויטרינות. לא תותר חזית אטומה בקטע מצטבר או רציף הגדולה מ- 20% של אורך חזית המבנה.
- חיפויי הגמר החיצוניים של המבנים, יהיו מחומר קשיח ועמיד, כולל טייחים בני קיימא, לשביעות רצון ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- לאורך דרך 900 בחזית המערבית יתוכננו אלמנטים ארכיטקטוניים באזורים המסומנים בנספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו, אשר ישמשו כ"שערים" למתחם ויהוו נקודות ציון ומוקד למשיכת קהל אל תוך המתחם מכיוון העיר.
- חניית המלונות תהיה תת קרקעית.

4.3	תיירות
ב	<p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות סעיף 4.2.2 ס"ק 5 בתכנית 109/101/02/2 מבוטל.</p>
ג	<p>קווי בנין על פי התשריט המצורף</p>
ד	<p>זיקת הנאה לאורך החזית המסחרית והמדרחוב המסחרי בתוך תחום מגרש המלונאות חלה חובת הקמת סטיו עמודים המהווה זיקת הנאה לציבור, כמפורט בסעיף 6.12 לתכנית 109/101/02/2. סטיו העמודים יהיה ברוחב שלא יפחת מ- 4.0 מטרים ומגובה שלא יפחת מ- 5.0 מ' מעל למפלס המדרחוב המצוין בתכנית הבינוי. עיצובו של הסטיו יהיה אחיד לכל אורך המדרחוב ויפורט בנספח העיצוב האדריכלי אשר יוגש כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון ונטיעת עצים ושדרות.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, רחבות וכיכרות.</p> <p>ג. מתקני משחקים, מתקני ספורט, מתקני הצללה, ריהוט רחוב ומתקני תאורה.</p> <p>ד. קירות תמך, בריכות ותעלות מים לנוי בלבד, מדרגות וגשרים להולכי רגל מעל תעלות המים</p> <p>ה. אלמנטים אומנותיים.</p> <p>ו. מעבר מערכות תשתית, ובלבד שמערכות תשתית אלה, למעט תעלת ששת הימים, יהיו תת קרקעיות ובאישור מהנדס העיר. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים למערכות תשתית כמו טרנספורמטורים וביתנים הצמודים להם בתאי שטח אלו.</p> <p>ז. תותר כל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח כאמור לעיל, הכל על פי ההנחיות לפיתוח סביבתי בסעיף 6.10 לתכנית 109/101/02/2, ובלבד שיישמר מעבר נאות, מרווח ורציף להולכי רגל לכל אורך השביל/שטח.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. רצועת המים ברוחב המסומן בנספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית זו תטופל כחלק בלתי נפרד מרצועת המדרחוב המסחרי.</p> <p>2. לאורך המדרחוב המסחרי יינטעו עצי נוי ועצי צל וייעשה שימוש בתאורה וריהוט רחוב מיוחדים.</p> <p>3. הטיפול לאורך צידו המזרחי של אלמנט המים יהיה כדופן "רכה" - שימוש בשיחים וצמחי כיסוי, ללא שימוש במעקות בנייים. תישמר הרציפות הנופית בין דופן זו לבין הגנים השכונתיים</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	ומבני הציבור. קירות הפרדה בין תאי שטח יאפשרו מבט רציף ולא יעלו על גובה של 60 ס"מ.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתאי שטח 671, 672, 674 ו-703 ייתכנו עבודות של הרכבת. הפיתוח הסופי של תאי שטח אלו יהיה בהתאם לתכניות שיקודמו במסגרת נפרדת.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שטחים אלו מיועדים ל"מדרחוב מסחרי" ותיירותי המלווה את החזית המסחרית וסטיו העמודים של המלונות לכל אורכה.</p> <p>1. רוחב המדרחוב המסחרי יהיה לפחות 8 מ' בהתאם לנספח הבינוי המצורף.</p> <p>2. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. הקמת מדרחוב מרוצף הכולל צירי הליכה, רחבות וכיכרות.</p> <p>ב. הקמת מתקני הצללה למיניהם, ריהוט רחוב ומתקני תאורה.</p> <p>ג. בשטח המדרחוב תותר הצבת כיסאות, שולחנות ושמשיות ניידים לשימוש השטחים המסחריים הגובלים תוך שמירה על מעבר נאות, מרווח ורציף להולכי רגל לכל אורכו.</p> <p>ד. יותר מעבר מערכות תשתית, ובלבד שמערכות תשתית אלה יהיו תת קרקעיות ובאישור מהנדס העיר. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים למערכות תשתית כמו שנאים וביתנים הצמודים להם בתאי שטח אלו.</p> <p>ה. תותר כל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח כאמור לעיל, הכל על פי ההנחיות לפיתוח סביבתי בסעיף 6.1 והנספח הנופי ובלבד שישמר מעבר נאות, מרווח ורציף להולכי רגל לכל אורך המדרחוב.</p> <p>ו. תותר לאורך כל רצועת הציר המסומנת בשטח הציבורי הפתוח כהנחיות מיוחדות מעבר כלי רכב לצורך פריקה וטעינה, איסוף אשפה וחרום וכל הדרוש לצורך תפעולו התקין של המדרחוב המסחרי. אגף התנועה בעיריית אילת יקבע את ההנחיות לגבי השעות וסוג הרכב הרשאי לעבור במעבר.</p>



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך מאושרת
4.5.2	הוראות
א	<p>תנועה</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. בתוואי הדרך יותרו מפרצים לתחנות אוטובוסים, נטיעות והתקנת מתקנים הנדרשים לשם תפקוד הדרכים לרבות: גשרים, חניות, מעבר מערכות תשתית עירוניות, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל. תובטח חצייתם הבטוחה של המשתמשים בכל המפלסים.</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך מוצעת
4.6.2	הוראות

4.6	דרך מוצעת
א	<p>תנועה</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. בתוואי הדרך יותרו מפרצים לתחנות אוטובוסים, נטיעות והתקנת מתקנים הנדרשים לשם תפקוד הדרכים לרבות: גשרים, חניות, מעבר מערכות תשתית עירוניות, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל. תובטח חצייתם הבטוחה של המשתמשים בכל המפלסים.</p>
4.7	שטח לתפעול מסילה
4.7.1	שימושים
	מסילת ברזל השטח המיועד למעבר מסילת הברזל בהתאם להוראות תמ"א 23.
4.7.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4			20070		600	3900	20070	400	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4			1196		75	450	1196	401	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4			1898		75	450	1898	403	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4			2389		150	1000	2389	404	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	3			2976		300	1700	2977	405	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	94	50	8084		3102	9400	5855	100	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	78	50	6708		2574	7800	4849	101	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	70	50	6020		2310	7000	4366	102	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	84	50	7224		2772	8400	5246	103	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	51	50	4386		1683	5100	3153	104	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	86	50	7396		2838	8600	5337	105	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	70	50	6020		2310	7000	4326	106	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	33	50	2838		1089	3300	2083	107	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	69	50	5934		2277	6900	4309	108	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	80	50	6880		2640	8000	4940	109	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	71	50	6106		2343	7100	4425	110	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	82	50	6950		3003	8082	5069	113	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	71	50	6106		2343	7100	4381	114	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	67	50	5762		2211	6700	4131	116	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	79	50	3245	427	2291	3634	2261	200	תיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	83	50	3410	448	2407	3818	2371	201	תיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	87	50	3574	468	2523	4002	2476	202	תיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	573	50	25067	2514	17172	26416	13302	203	תיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	389	50	17508	1700	11836	17952	8997	204	תיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	387	50	17426	1696	11779	17860	8971	205	תיירות

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	283	50	11626	1526	8207	13018	8073	206	תירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	189	50	7764	1021	5481	8694	5405	207	תירות
											400			שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

1. תכסיות מצויינות הינן תכסית מינימום לתא שטח.
2. כל קווי הבניין לפי המצויין בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי שמוצג בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. סעיף 6.1.2 ס"ק יב בתכנית 109/101/02/2 מבוטל.</p> <p>ב. מערכת תשתיות כוללת מונים וברזים, גומחות ופחי אשפה ישולבו במבנה או בגדרות. מכלי הגז במידה ויש לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים ולא במתקנים מיוחדים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשה של ניתוח קונסטרוקטיבי בהתאם לאחד מהמודלים שנבחנו בסקר תגובת אתר לפי תנאי הקרקע שיבדקו בחקירה גאוהנדסית.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשה של דו"ח גיאוטכני הערוך על ידי מהנדס גיאוטכני ו/או מהנדס מבנים לבחינת פוטנציאל ההתנזלות באתר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>א. עיצוב המבנים וחזותם:</p> <p>1. הכניסות למבנים יודגשו על ידי אלמנטים מוגבהים ולא תאורה מיוחדת, ציון מס' הבית ושילוט מתאים.</p> <p>2. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין.</p> <p>ב. גגות:</p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים ולא יותרו גגות רעפים, למעט במקומות בהם יתיר מהנדס העיר עיצוב גגות בעל איכויות אדריכליות מחומרים אחרים.</p> <p>2. חיפוי הגגות השטוחים יעשה בחצץ בהיר, ריצוף נטיעת צמחייה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף במידה ויש, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. יינתן דגש לשמירה על פרטיות בדירות המגורים בקומות הקרקע הפונות לרחוב/שביל או שצ"פ, באמצעות טיפול בחזיתות, תוספת אמצעי הסתרה, העלאת מפלס רצפת דירת הקרקע וכדומה.</p> <p>ב. אסורה קומת עמודים מפולשת.</p> <p>ג. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ובכל מקרה לא יהיו בחזית הקדמית.</p> <p>ד. השימוש בתריסי פלסטיק אינו מומלץ אך יותר בתנאי שמירה על תקן מחמיר לאיכות תריסים - תקן ישראלי מס' 1509 או כפי שיעודכן מעת לעת.</p> <p>ה. קולטי שמש ודודי מים יוסתרו באופן שישולב עם עיצוב הבניין.</p> <p>ו. חומרי גמר - לא יותר שימוש בחומרי גמר רפלקטיביים בחיפוי המבנים. מתכות וזכוכיות ישולבו במרכיבים נקודתיים כגון חלונות, מעקות וכדומה, ויהיו בגמר מט ולא מבריק.</p> <p>ז. אחוז הזיגוג המקסימלי לחזית הינו 50%.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>א. בתחום כל המגרשים הפרטיים והציבוריים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי למעט במגרשי ספורט בשטחים ציבוריים.</p> <p>ב. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו' המותאמת לאקלים המדברי ולחלחול ובתאום מחלקת שפי"ע אילת.</p>	<p>6.4</p>



<p>6.4 סביבה ונוף</p>	<p>6.4</p>
<p>ג. במגרשים פרטיים העצים יינטעו בהיקף המגרשההחצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש וואו בחלק הפנימי של החצר במרחק 6-8 מ' בין עץ לעץ. קיימת עדיפות לנטיעת עצים בקרבת גבול המגרש המקביל לרחוב לצורך הצללה על המדרכה הציבורית.</p> <p>ד. קיימת עדיפות לנטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.</p> <p>ה. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע " 3 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל הנוף למהנדס תנועה, ויהיה כפוף לאישור מחלקת תנועה בעירייה בעניין אי חסימת משולשי ראייה ובנגישות לחניונים.</p> <p>ו. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מחלקת שפ"ע בעיריית אילת.</p> <p>ז. בכל מגרשי החנייה הפתוחים, הן הפרטיים והן הציבוריים, יינטע עץ בוגר רחב צמרת לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. העצים יינטעו במרחקים של 6-8 מ' בין עץ לעץ, בין מקומות החנייה, באיי התנועה ובגבולות המגרש. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס התנועה. סביב כל עץ, יותקן מגן עץ בהתאם להחלטת אדריכל העיר או מהנדס העיר.</p>	
<p>6.5 מרתפים</p>	<p>6.5</p>
<p>א. ניתן להקים מרתפים בגבולות המגרשים בקו בניין אפס.</p> <p>ב. פני השטח העיליים של בית הגידול או המרתף יהיו בזיקה לגובה מפלס הקרקע המתוכננת בסביבתו, לפי תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ג. במגרשים בהם המרתף/החניונים התת קרקעיים חורגים מתכנית המבנה עילי, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/חניון תת קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'.</p> <p>ד. בית הגידול ייבנה כל שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדנית יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובו במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ה. במקרים בהם לא ניתן לשלב בתי גידול אינטגרליים בגג המרתפים, ניתן יהיה לבנות המרתפים כך שעומק גג המרתף העליון יהיה 80 ס"מ מתחת למפלס הקרקע לאחר הפיתוח. במקרה זה כל השטח שמעל המרתף, בעמוק של 80 ס"מ, ישמש כבית גידול.</p>	
<p>6.6 זיקת הנאה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. בתאי שטח ביעוד שצ"פ בהם חלה רצועת שטחים עם "הנחיות מיוחדות" (המדרחוב המסחרי), תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמפורט בסעיף 4.5.2 סעיף קטן ו' בתכנית 109/101/02/2.</p> <p>ב. בתא שטח 205 מסומנת זיקת הנאה לרכב עבור גישה לתא שטח 204. ניתן יהיה לשנות מיקומה בהיתר הבניה כל עוד תובטח הגישה לתא שטח 204.</p> <p>ג. בתאי שטח 201-207 ו-120 תובטח זכות מעבר, להולכי רגל בלבד, ברצועת שטח ברוחב 4.0 מ' לאורך סטיו אשר יבנה לאורך החזית המסחרית של תאי שטח אלו, בהתאם להנחיות תכנית העיצוב האדריכלי.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
71	שלבי ביצוע	הוראות השלביות שבתכנית 109/101/02/2 ממשיכות לחול עם השינויים המתחייבים במספרי תאי השטח הכלולים, בהתאם לשינוי תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51