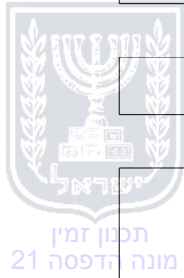


הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0257790

ריף הדולפינים אילת (115/101/02/2)



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת, גלילית מחוז הדרום
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/06/2018

להפקיד את התכנית

13/03/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מיישמת את תמ"א 13 חוף מפרץ אילת, בשטח התכנית.

תכנית מס' 101/02/2 תכנית מתאר אילת מגדירה את יעוד הקרקע כנמל בגבולות התכנית המוצגים.

המצב הסטטורי בשטח התכנית על פי תמ"א 13, יעודים מאושרים הם: שירותי מסחר ותיירות בתחום היבשתי, רחצה ספורט ושייט ושייט ועגינה בתחום הימי.

היעודים והשימושים המוצעים בתכנית זו הם: מסחר ותיירות, ספורט ונופש, מעגנה תחום יבשתי.

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית לאתר תיירות ומסחר שעניינו הפעילות הימית במקום, תוך מתן דגש נכבד זמין על שימור התכונות הטבעיות והייחודיות של האתר. זאת על ידי שילוב בין צרכיהם של המבקרים באתר לביקושה הדפסה 21 הצורך בשמירה על תחום המחייה של הדולפינים והגנה על ערכי טבע קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ריף הדולפינים אילת (115/101/02/2)

ומספר התכנית

602-0257790

מספר התכנית

35.058 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת, גלילית מחוז הדרום

193450 קואורדינאטה X

382100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית לנמל אילת בחוף הידוע כ"ריף הדולפינים אילת"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

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
40014	מוסדר	חלק		4
40018	מוסדר	חלק		1-3
40043	מוסדר	חלק		2

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /2 ממשיכות לחול.	2893	1043	17/02/1983
תמא/ 13 חופי מפרץ אילת	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 13 חופי מפרץ אילת. הוראות תכנית תמא/ 13 חופי מפרץ אילת תחולנה על תכנית זו.	5414	3328	07/07/2005
תממ/ 4 /14 /21	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /21. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /21 תחולנה על תכנית זו.	5728	205	24/10/2007
87 /101 /02 /2	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 101 /02 /2 /87. הוראות תכנית 101 /02 /87 תחולנה על תכנית זו.	5228	22	01/10/2003
תמא/ 3 /84	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 3 /84. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5655	2496	26/04/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005

הערה לטבלה:

בחלק משטח התכנית, בתחום המוגדר כ"הכרזת קצא"א", חלות תכניות/תשימים מאושרים, כפי שאושרו ע"י שר האוצר בהתאם לסמכותו בחוק/שטר הזיכיון, כאמור בסעיף 5 לשטר. אישורי שר האוצר, עפ"י שטר הזיכיון, רואים אותם כתכניות שאושרו עפ"י חוק התכנון והבניה. לאחרונה, בוטל חוק הזיכיון. אך תיקון 114 לחוק התכנון והבניה בסעיף 255 טו. (א) אישר את הקבוע בשטר הזיכיון בעניין זה.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי ליננברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי ליננברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 39 27/01/2019	איתי ליננברג	27/01/2009	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה תכנונית	14: 56 11/06/2018	איתי ליננברג	31/05/2018	4		רקע	מתחמי תכנון
לא	נספח בינוי	09: 16 10/02/2019	איתי ליננברג	07/02/2019	1	1: 500	מחייב	בינוי
לא	נספח עצים	09: 17 10/02/2019	איתי ליננברג	04/02/2018		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה מנחה לתכנית	08: 56 10/02/2019	אלכס רבין	03/02/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב פרשה טכנית	14: 27 11/06/2018	בוריס רבינוביץ	26/06/2017	5		מנחה	ביוב
לא	תכנית ביוב	14: 27 11/06/2018	בוריס רבינוביץ	09/05/2017	1	1: 100	מנחה	ביוב
לא	סכמה ריקון בריכות טיפוליות	14: 28 11/06/2018	בוריס רבינוביץ	26/06/2017	1	1: 10	מנחה	ביוב
לא	תסקיר השפעה על הסביבה	12: 19 11/06/2018	יעל גרינבאום	01/06/2018	170		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	סקר גיאולוגי עקרוני להיבטים סיסמיים	14: 48 11/06/2018	רם בן דוד	01/05/2018	17		מנחה	סקר סייסמי

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, אסף אריכא		הועדה המקומית לתכנון ובניה אילת	אילת	(1)		08-6367115	08-6375921	asafar@eilat.muni.il
	פרטי	רוני זילבר		ריף כפר הדולפינים אילת בע"מ	אילת	(2)		08-6300100	08-6375921	ronnizilber@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 14 אילת 88100.

(2) כתובת: חוף דרומי ת.ד 104, אילת 88100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוני זילבר		ריף כפר הדולפינים אילת בע"מ	אילת	(1)		08-6300100	08-6375921	ronnizilber@gmail.com

(1) כתובת: חוף דרומי ת.ד 104, אילת 88100.

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	(1)	4	08-6264219		hagais@land.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
info@israports.co.il	03-5617142	03-5657905	74		(2)	תל אביב-יפו		חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ		בעלים
eapc@eapc.co.il	08-6740629	08-6740611			(3)	אשקלון		חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ		אחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

(1) כתובת: ת.ד. 233 באר שבע 8489312.

(2) כתובת: ת.ד. 20121 תל אביב 61201.

(3) כתובת: ת.ד. 801 אשקלון, 78101.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
itai@r-l-arch.co.il	09-8351076	09-8351026			(1)	אודים	84143	רוזן ליננברג אדריכלים	איתי ליננברג	עורך ראשי
data@drh-eng.com		077-2121101	100	החשמונאים	תל אביב-יפו	דרך הנדסה בע"מ	73642		אלכס רבין	יועץ תחבורה
052446@gmail.com		08-6323180			(2)	אילת	112567	ב.ס מהנדסים אילת בע"מ	בוריס רבינוביץ	יועץ תשתיות
adama@adam-ma.co.il	03-9773976	03-9739911			(3)	שהם		אדמה-מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	יעל גרינבאום	יועץ סביבתי
georoved@bezeqint.net					(4)	גבעת ישעיהו		רבד גיאולוגיה בע"מ	רם בן דוד	גיאולוג
alonmoded@gmail.com	077-3205031	077-3205030			(5)	אילת	839	אלון בן נתן בע"מ	אלון בן-נתן	מודד



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

(1) כתובת : ת.ד 416 אודים 4290500.

(2) כתובת : ת.ד 1768, אילת.

(3) כתובת : ת.ד 901 שהם 6085000.

(4) כתובת : ת.ד 128 גבעת ישעיהו 99825.

(5) כתובת : ת.ד 5159 הדייג 16 אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
גורם מפעיל	הגורם שקיבל, לצורך פעילותו, זכות בנכסי הפעילות ובמפעל או לגביהם, ביום התחילה ואילך
הגורם המפעיל, יום התחילה, נכסי הפעילות, המפעל, פעילות של גורם מפעיל	כהגדרתם בחוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט על ידי גורם מפעיל, התשע"ז 2017
חברת קצא"א בע"מ	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ, כגורם מפעיל.
נכסי הפעילות	"כל המקרקעין, ובכלל זה המחוברים להם, המשמשים לפעילותו של גורם מפעיל, לרבות רצועת הקרקע... בין שניתן לגביהם אישור שר האוצר... ובין שניתן לגביהם אישור לפי הוראות פרק י"ג...3" (תיקון 114 לחוק התו"ב)
קו עזר 1	קו עזר 1 המופיע בתשריט הינו קו גבול הכרזת נמל אילת
קו עזר 4	קו עזר 4 המופיע בתשריט הינו קו גבול זיכיון קצא"א
שטר הזיכיון, תקופת הזיכיון	כהגדרתם בחוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט על ידי גורם מפעיל, התשע"ז 2017

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**

יצירת מסגרת תכנונית לאתר תיירות ומסחר שעניינו הפעילות הימית במקום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מנמל ויעודים מתכנית מאושרת למסחר ותיירות, ספורט ונופש, מעגנה תחום יבשתי, ודרך מוצעת.
2. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח השטח כאתר תיירות, מסחר, רחצה, ספורט ונופש.
4. קביעת זכויות הבניה לצורך מסחר ותיירות.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	4, 3
דרך מאושרת	5
מעגנה- תחום יבשתי	2
מסחר ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	5
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותיירות	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותיירות	1
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	5
גבול מגבלות בניה	מסחר ותיירות	1
גבול מגבלות בניה	מעגנה- תחום יבשתי	2
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	4, 3
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותיירות	1
הנחיות מיוחדות	מסחר ותיירות	1
הנחיות מיוחדות	מעגנה- תחום יבשתי	2
זיקת הנאה	מסחר ותיירות	1
חורשה להעתקה	מסחר ותיירות	1
חורשה לשימור	מסחר ותיירות	1
חורשה לשימור	מעגנה- תחום יבשתי	2
חורשה לשימור	ספורט ונופש	4, 3
ימי/תת ימי	ספורט ונופש	4, 3
ציר	דרך מאושרת	5
קו חוף	מסחר ותיירות	1
קו חוף	מעגנה- תחום יבשתי	2
קו חוף	ספורט ונופש	4, 3
תחום חוף ים	דרך מאושרת	5
תחום חוף ים	מסחר ותיירות	1

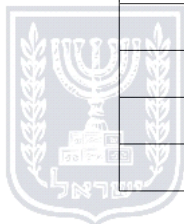
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,153.04	14.29
מפרץ אילת	22,179.51	61.51
נמל	8,726.31	24.20
סה"כ	36,058.86	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.40	5,193.09	דרך מאושרת
32.01	11,542.17	מסחר ותיירות
2.59	933.76	מעגנה- תחום יבשתי
51	18,389.83	ספורט ונופש
100	36,058.86	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותרו תכליות לשירותי מסחר ותיירות מוכוונים ספורט ונופש.</p> <p>מותר להקים באזור זה מבנים ומתקנים המאפשרים פעילות ספורט ונופש, מסחר הקשור לתיירות ונופש ומועדון צלילה לשירות המתרחצים בחוף.</p> <p>יותרו הקמת מתקנים ומבנים לשירותי חוף, מתקנים למשחקים ולספורט, גינון להצללה ונוי, מתקני פיקניק, דוכני מכירה, סככות צל, טיילת להולכי רגל ולרכבי אופניים, מזח.</p> <p>לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע בפעילות הכוללת בנכסי הפעילות של הגורם המפעיל/חברת קצא"א ו/או במתקני קצא"א, אלא באישור קצא"א בלבד.</p> <p>ב. באזור זה תיאסר בניה למגורים ולמלונאות ולא יותרו שימושים העלולים לפגוע בפעילות התיירותית.</p> <p>ג. זיקת הנאה - בשטח המסומן ע"ג התשריט כזיקת הנאה (רצועה ברוחב 10 מ' לאורך דרך מס' 90) יותר מעבר הולכי רגל כחלק מפיתוח טיילת מתוכננת ע"י עיריית אילת. בשטח זה לא תותר בניה כלשהי, לרבות חניה, למעט עבודות פיתוח הטיילת. זיקת הנאה כאמור תרשם בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>ד. עבודות פיתוח השטח הכוללות: חניה, שבילים להולכי רגל ולרכב תפעולי, קירות תומכים, גדרות, מסלעות וגינון.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות: כגון קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, גנרטורים לחירום, חשמל ותקשורת, חדר חשמל, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, תאורה.</p> <p>ו. עבודות לניקוז השטח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. התאורה ברצועת החוף תהיה ע"פ הנחיות רט"ג.</p>
ב	<p>אקוסטיקה</p> <p>בשטח הגובל עם הנמל יותר לבנות חיץ אקוסטי כדוגמת גדר או חומה אקוסטית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבנייה תהיה מחומרי גמר אופייניים לאזור ובגווני אדמה למניעת בוהק. כחלק מהפיתוח, תותר הקמת מצללות, שבילים וריהוט חוף מחומרים קלים וטבעיים, לשימוש המתרחצים בחוף, כל זאת ע"פ המפורט ב"טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע", בפרק 5 להלן.</p> <p>ב. מתקנים טכניים יהיו מוסתרים ע"י בנייה קשיחה על הגגות. ההסתרה תהיה חלק מהפיתוח האדריכלי של המבנים ובחומרים דומים.</p>



4.1	מסחר ותיירות
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום חוף הרחצה באזור המסומן כהנחיות מיוחדות, המבנים באזור זה יותרו לשימוש כבריכות טיפוליות ומתקנים לצורך בריכות אלה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>העברת זכויות מתיירות למסחר תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<p>יותר תכליות לרחצה, ספורט ושייט, מתקנים לטיפול וחקר היונקים הימיים, מבני מזח לתצפית והאכלה הכוללים מצללות וריהוט חוץ. גדר ימית ומצופים לתיחום והגנת הדולפינים. באזור זה תותר הקמת מתקנים ומבנים עבור פעילויות אלו, כל זאת ע"פ המפורט ב"טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע", בפרק 5 להלן.</p> <p>לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע בפעילות הכוללת בנכסי הפעילות של הגורם המפעיל/חברת קצא"א ו/או במתקני קצא"א, אלא באישור קצא"א בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כל המתקנים והמבנים באזור זה יבנו מחומרים אופייניים לאזור ובגווני אדמה למניעת בוחק. ב. תותר הקמת מצללות וריהוט חוץ מחומרים קלים וטבעיים. ג. מתקנים שייבנו בתחום המים יהיו תוך התחשבות בסביבה ובחי הימי האופייני לרצועת החוף. הקמתם תותנה בתכנון ע"י מהנדס ימי. ד. כל בינוי בתחום הימי נדרש באישור וליווי רט"ג.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>תכנון וביצוע של גדר או כל בינוי בתחום הימי, למניעת יציאת דולפינים אל הים הפתוח, יבוצע בתיאום עם רשות הטבע והגנים. ובהתאם לכללים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מערך הגידור הימי יגן על המבקרים באתר, על הדולפינים, ועל ערכי הטבע המצויים במתחם ריף הדולפינים. 2. מערך הגידור הימי יהיה חזק מספיק על מנת לעמוד בעומסים הקיימים במצב קיצון (עמידות בפני זרמים חזקים, סערות דרומיות וגאות ושפל קיצוניים). 3. הרשת שיעשה בה שימוש תאפשר זרימת מים מרבית אל תוך האתר ומחוצה לו. 4. מערך הגידור הימי, כולל אמצעי העגינה וההצפה שלו, לא יפגעו בכל דרך שהיא (מפגיעה פיזית ישירה ועד פגיעה עקיפה) בערכי טבע מוגנים הנמצאים מחוץ ובתוך האתר. 5. הרשת תהיה עשויה מחומרים ידידותיים לסביבה הימית. 6. לרשת תהיה חזות אסתטית ומשתלבת עם הסביבה. 7. למניעת פגיעה ברשתות יש לשמור על מרחק בטיחות, שלא יפחת מ-5 מטר, בו לא יתקרבו צוללנים, רוחצים וכלי שיט לקו המצופים המסמנים את הרשתות. 8. כל טיפול בערכי טבע מוגנים יהיה לפי הנחיות רט"ג ובאישורה.



	4.2
<p>ספורט ונופש</p> <p>תנאי להפעלה</p> <p>ג כל עוד תא שטח מס' 4 הוא חלק ממתחם הריף יותרו בו השימושים המוזכרים לעיל. ופעילות במבנים הקיימים בכפוף לסעיף 6.1.</p>	
	4.3
<p>מעגנה- תחום יבשתי</p> <p>שימושים</p> <p>4.3.1 1. עד שתתקבל החלטה על צורך בפיתוח ו/או בתפעול הנמל בשטח זה, יותרו תכליות לשירותי מסחר ותיירות מוכוונים ספורט ונופש. 2. תותר הקמת מבנים המשרתים את חוף הרחצה, כדוגמת מבני מזח לתצפית והאכלה של הדולפינים, בריכות טיפוליות ומתקנים טכניים הנדרשים לתפעולם. כל זאת בכפוף לסעיף 6.1</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א א. התאורה ברצועת החוף תהיה ע"פ הנחיות רט"ג.</p>	
<p>אקוסטיקה</p> <p>ב בשטח הגובל עם הנמל ומסומן כהנחיות מיוחדות יותר לבנות חיץ אקוסטי כדוגמת גדר או חומה אקוסטית. לא תותר כל בנייה אחרת. החיץ האקוסטי יוקם ע"פ סימון נקודות הציון שנקבעו עם חניי ומופיעים בנספח הבינוי בסימוני האותיות A,B,C.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג המבנים באזור זה יותרו לשימוש כבריכות טיפוליות ומתקנים לצורך בריכות אלה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	
	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>דרך ארצית מס' 90. השימושים בהתאם להוראות תמ"א 3 (תכנית מתאר ארצית לדרכים) על תיקוניה, לרבות ומבלי לגרוע מהאמור לעיל: א. העבודות והשימושים הדרושים לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות משתמשי הדרך והסביבה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: תחנות לאיסוף נוסעים והורדתם, שבילי אופניים, מתקני שילוט, בקרה ותקשורת, קירות תומכים, שיקום נופי, גינון, ניקוז, כל מתקן או מבנה הנדרש לצורך ניקוז וויסות נגר עילי, פסלים וריהוט רחוב. ב. קווי תשתית ומתקני תשתית, לרבות ומבלי לגרוע מן האמור קווי מים, קווי ביוב, קווי תקשורת וכל העבודות הנדרשות לשם הנחת קווי התשתית ומתקני התשתית.</p>	
	4.4.2
	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעתת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי								
					סה"כ שטחי בניה	שרות						עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעתת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	10	(1) 750			250	500	11542	1	מסחר	מסחר ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	15	(1) 1800			700	1100	11542	1	תיירות	מסחר ותיירות
0	0	0	0	2	13.5		800			500	300	933	2		מעגנה- תחום יבשתי
0	0	0	0	2	13.5		250			100	150	18389	4 - 3		ספורט ונפש

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ראה הערות לעניין סטייה ניכרת בסעיף ה.4.1.2.
- (2) ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון. 2. לא יוצא היתר בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר אישור לתכניות השינויים בנגישות ע"פ נספח התנועה ולא יאוכלס כל היתר בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר ביצוע השינויים. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה המצאת התחייבות, בתוספת בטחונות מתאימים, מאת מבקש ההיתר, להריסה, פירוק וסילוק של המבנים והמתקנים, ע"פ ההיתר, אם ידרשו השטחים ע"י חברת נמלי ישראל או הגורם המפעיל (קצא"א) לפי העניין. כל בקשה בתחום שטח הזכייין/נכסי הפעילות של קצא"א תתואם ותועבר לקבלת התייחסותה של חברת קצא"א. 4. תנאי למתן היתרי בנייה בשטחים הימיים, יהיה סימון בצורה ברורה (תאורה ומחזירי הד מכ"מ) של כל מכשול על ותת ימי, העלולים לסכן את בטיחות השייט ופעילות הצלילה. כל המכשולים יהיו מסומנים וקלים לזיהוי בשעות היום והלילה. 5. סיכונים סמלים: <p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י 413.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. תכניות ביוב, מים, ושפכים תוגשנה כנספחים מפורטים כתנאי למתן היתר בניה. 7. בקשה להיתר המשנה את הבינוי ביחס לנספח הבינוי או היתר לבינוי נוסף על הכלול בנספח הבינוי, יהיה טעון אישור הוולחוף. 	
6.2	מתקנים ו/או שימושים זמניים
<p>בתום השימוש היזם יהיה אחראי לפירוק מלא של המתקנים, המבנים, המסלעות וכל מרכיבי הפיתוח, לשקם את האתר ולהשיבו למצבו המקורי עובר לביצוע העבודות להקמת האתר. שיקום האתר נדרש בתיאום וליווי רט"ג.</p>	
6.3	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.4	חניה
<ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 2. ע"פ חוק תכנון ובניה כמות החניות תחושב במשותף לכל המגרשים ותמוקם בתחום החניה הפרטית. 	
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
6.6	חלוקה ו/או רישום
<p>יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.7

א. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של ש"ת אילת, לא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה להגבלות הקיימות.

ב. הגובה המירבי המותר לבנייה. לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.

ג. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.



חשמל

6.8

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	---	בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי
20.00 מ'	---	בשטח פתוח
		(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	---	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.





6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. אין לאפשר ריכוזי פסולת מחוץ לתחום התכנית. ב. מתקני אצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך הטיפול האזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר פסולת מוסדר בהתאם לכל דין. ג. יש לוודא כי מתקני אצירת הפסולת בהם ייעשה שימוש ניתנים לסגירה באופן המונע פתיחתם והפיכתם ע"י בע"ח. ד. היתר אכלוס והפעלה יינתן לתכנית לאחר המצאת אישור חיבור מערכת הביוב למתקן השפכים העירוני. ה. מערכת הניקוז תתוכנן לספיקות נגר החזויות באירוע קיצון בהסתברות 1:100. ו. יותר להקים בתחום התכנית, בתא שטח 1-מסחר ותיירות, ובתא שטח 2-מעגנה תחום יבשתי ולפי המסומן בתשריט, תחנות שאיבה לביוב, לפי הצורך, הכוללות מערכת לניטרול ריחות ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. ז. מי מלח מבריכות לא יפוגו אל מערכת הביוב העירונית. ניקוז מי הבריכות לים תותר בכפוף להיתר הזרמה כחוק ובאישור המשרד להגנת הסביבה. ח. קווי תשתית יהיו תת קרקעיים.</p>	



6.10	דרכים
<p>יציאות חירום ושערים מישניים יקושרו לדרכים קיימות בלבד.</p>	

6.11	איכות הסביבה
<p>גינון ונטיעות א. אין לנטוע או לשתול מיני צומח פולש בתחום התכנית. תכנון הגינון יהיה בתיאום עם רט"ג לפי מסמך "צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל(נד"ר ז'אן-מרק דופור-דרור), למניעת הפצת פולשים לשטחים הפתוחים. ב. אין לעשות שימוש בחומרי דשן לגינון בכלל. חוף הים ג. יש להימנע ככל הניתן מריפוד בחול ברצועת החוף. במידה ויתעורר צורך לכך, ריפוד החוף בחול בתחום האתר יהיה ע"פ הנחיות ואישור רט"ג והמשרד להגנת הסביבה.</p>	



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תבוצע מיד לאחר אישורה.