

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0704924

שימושים זמניים בדרום מתחם שדה התעופה המתפנה באילת

דרום

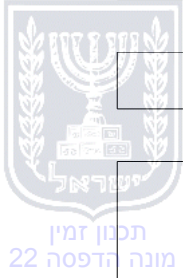
מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מתאר מקומית

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

שדה התעופה באילת עומד להפסיק את פעילותו וכלל הפעילות התעופתית תעבור לנמל התעופה "רמון" אשר בבקעת תמנע. פינוי שדה התעופה יאפשר חיבור העיר אילת לאזור התיירות והמלונאות וחיזוק הקשרים העירוניים בין חלקי העיר. ישנה חשיבות רבה לקידום פיתוח השטח מיד עם פינוי של שדה התעופה, ליצירת מרקם שוקק בלב ליבה של אילת, כעיר התיירות מובילה.

תכנית זו כוללת את חלקו הדרומי של מתחם שדה התעופה והטרמינל המתפנים בשטח של 145 דונם. לאור החשיבות של האתר ומכיוון שטרם התקבלה החלטה לגבי אופן פיתוחו של החלק הדרומי במתחם שדה התעופה, מוצעת בתכנית זו מסגרת תכנונית לשימושים זמניים, עד להכנה של תכנית שיוצגו בה שימושים קבועים למתחם ולמימושה.

שטח התכנון גובל בדרך מס' 900 ממערב, רחוב דרבן ממזרח ומדרום, וגובל מצפון ברחוב ההמשך העתידי של חטיבת הנגב.

בתכנית מאפשרת שימושים זמניים לפעילויות ספורט, בילוי, פנאי, כנסים, תערוכות, שווקים ותיירות וכן פיתוח שטחים פתוחים לטובת הציבור ומרחבים מוצלים נרחבים לשהייה. בנוסף, התכנית מתווה עקרונות לפיתוח דרך המשכית לרחוב שדרות התמרים ולפיתוח מבנה הטרמינל כמרכז תרבות שימשיכו לתפקד כשימושי קבע גם לאחר אישור תכנית חדשה לשדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שימושים זמניים בדרום מתחם שדה התעופה המתפנה
באילת

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

602-0704924

מספר התכנית

145.262 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"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 |
| קואורדינאטה X | 195416 |
| קואורדינאטה Y | 385227 |

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 40001 | מוסדר | חלק | | 100 |
| 40002 | מוסדר | חלק | | 67 |
| 40040 | מוסדר | חלק | | 6 |
| 40114 | מוסדר | חלק | 1-6 | 7, 10-11 |
| 40115 | מוסדר | חלק | | 1-2 |
| 40145 | מוסדר | חלק | | 9 |
| 40179 | מוסדר | חלק | | 15-18 |
| 40186 | מוסדר | חלק | | 1 |

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 |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 4 /18 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו. | 5568 | 4684 | 23/08/2006 |
| 109 /101 /02 /2 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 109 /101 /02 /2 ממשיכות לחול. | 7528 | 6831 | 18/06/2017 |
| 90 /101 /02 /2 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 90 /101 /02 /2 ממשיכות לחול. | 6778 | 4688 | 01/04/2014 |
| 240 /02 /2 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 240 /02 /2 ממשיכות לחול. | 6744 | 3451 | 28/01/2014 |

הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית מאושרת תמא/18/2 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18/4 שינוי מס' 2 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4/2. הוראות תכנית תמא/18/2/4 תחולנה על תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אליהו אברהם דרמן | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | 1 | | אליהו אברהם דרמן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | | 6 | 27/01/2020 | גבריאלי סטרוגו | 17: 49 27/01/2020 | סקר עצים | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 01/04/2019 | יהודה אריה | 12: 14 30/04/2019 | נספח תנועה | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | 1 | 15/04/2019 | אליהו אברהם דרמן | 12: 01 30/04/2019 | תשריט מצב מאושר | לא |

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 מקומית | רשות מקומית | | עיריית אילת | אילת | עין החתול | 4 | 08-6367106 | | asafar@eilat.muni.il |

1.8.2 יזם

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 | אילת | (1) | | 02-5456174 | | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

(1) כתובת: הקניון האדום, קומה 2, מרכז צייגר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|------------------|------------|--------------------------|-------------|-----------|-----|-------------|-----|----------------------------|
| | עורך ראשי | אליהו אברהם דרמן | | דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ | תל אביב-יפו | המרץ | 5 | 074-7024158 | | office@development-arc.com |
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | יהודה אריה | 23940 | ד.א.ל הנדסה בע"מ | תל אביב-יפו | אלון יגאל | 55 | 03-6366444 | | yehuda@del.co.il |
| סוקר | סוקר עצים | גבריאל סטרוגו | | גבריאל סטרוגו מהנדס יער | כפר סבא | הרעות | 8 | | | gabistru14@gmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|---------------|---------------|------------------|--------|-------|-----|-------------|-----|-------|
| | מודד | אייל רבינוביץ | 984 | קו מדידה בע"מ | הרצליה | משכית | 15 | 077-4518726 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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.

| מונח | הגדרת מונח |
|-----------------------|--|
| אכסנה מלונאית בת השגה | מבנים ומתקני לינה בבניה קלה או במבנים יבילים או באוהלים למטרות לינה תיירותית קצרת טווח. |
| בניה קלה | בניה מחומרים קלים, כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד- 2014. |
| שדרה מרכזית | מקום מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכבי שירות, תפעול ובטחון לאורך ציר הולכי רגל המסומן בתשריט מצב מוצע שבתכנית זו. |

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 לשימושים זמניים במתחם דרום שדה התעופה המתפנה באילת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעוד זמני של ספורט ונופש והסדרת השימושים הזמניים המותרים בו.
- קביעת יעוד קבוע לדרך בהמשך לדרך 14.
- ביטול הוראת ההריסה של המבנים מתכנית 109/101/02/2 וקביעת יעוד קבוע של מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת זכויות בניה לשימושים הקבועים והזמניים.
- קביעת הנחיות מיוחדות לתא שטח המיועד להקמה של מתקן הנדסי של תחנת שאיבה.
- קביעת הנחיות סביבתיות לשלב ההקמה.
- קביעת שלביות למימוש התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט |
|---------------------|----------------|---------------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 901 | בלוק עץ/עצים לעקירה |
| ספורט ונופש | 902 - 904 | בלוק עץ/עצים לשימור |
| דרך מוצעת | 701 | בלוק עץ/עצים לשימור |
| יעוד | תאי שטח כפופים | סימון בתשריט |
| ספורט ונופש | 903 | הנחיות מיוחדות |
| דרך מוצעת | 701 | הנחיות מיוחדות |
| ספורט ונופש | 902, 903 | הנחיות מיוחדות ב |
| דרך מוצעת | 701 | הנחיות מיוחדות ב |
| ספורט ונופש | 902, 903 | הנחיות מיוחדות ב |
| דרך מוצעת | 701 | הנחיות מיוחדות ב |
| מבנים ומוסדות ציבור | 901 | הנחיות מיוחדות ב |
| ספורט ונופש | 902 - 904 | הנחיות מיוחדות ב |
| ספורט ונופש | 902 | טיפול נופי |
| ספורט ונופש | 902 | ציר הולכי רגל |
| ספורט ונופש | 902 | קו חוף |
| דרך מוצעת | 701 | תחום השפעה |
| מבנים ומוסדות ציבור | 901 | תחום השפעה |
| ספורט ונופש | 902 - 904 | תחום השפעה |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------------|------------|--------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מסילת ברזל מוצעת | 15,641 | 10.77 |
| מתקן הנדסי | 16,000 | 11.02 |
| עירוני מעורב | 113,621 | 78.22 |
| סה"כ | 145,262 | 100 |
| מצב מוצע | | |
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת | 5,119.87 | 3.52 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 4,610.44 | 3.17 |
| ספורט ונופש | 135,531.8 | 93.30 |
| סה"כ | 145,262.11 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

1. מוסדות תרבות ופנאי כדוגמת תאטרון, תערוכות, כנסים וירידים.
2. מסחר נלווה.
3. מסעדות ובתי קפה.
4. שווקים.
5. דוכני מכירה ודוכני מזון.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

1. תותר הסבת מבנה הטרמינל הקיים למבנה לשימושי תרבות, מסחר ופנאי, תוך שימוש בשלד המבנה הקיים.
2. יותרו שינויים בחזיתות המבנה, תוספות לבינוי הקיים ושינוי צורתו ושינויים נוספים ככל שידרשו לצורך התאמת המבנה לשימושים על פי תכנית זו ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
3. תותר בנייה תת קרקעית.
4. תותר הקמת מבנים נוספים במסגרת זכויות הבניה.
5. בחזית מבנה הטרמינל המפונה, מכיוון דרך הערבה (900), תישמר רצועת השירות הקיימת והיא תשמש להורדת נוסעים, פריקה וטעינה. חניה לרכב פרטי תבוצע בתא 902 בסמוך לטרמינל.
6. יותרו שטחי מסחר נלווים בהיקף של- 15% מסך הזכויות בכל תא שטח. שטחי המסחר יהיו נלווים בלבד לשימושי הקרקע האחרים המפורטים בסעיף 4.1.1. כמו כן יותר מסחר מסוג דוכני מכירה, דוכני מזון, מסעדות ובתי קפה.
7. בשטח המסומן בתשריט מצב מוצע ברסטר "הנחיות מיוחדות ב' " בתא השטח 901 נמצאה קרקע מזהמת. במתחם שנמצאו בו קרקעות מזוהמות לא יבוצעו כל עבודות פיתוח עד לטיהור הקרקע ואישור המשרד להגנת הסביבה.
- על אף האמור בסעיף זה, ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח נוספות בשטח השדה המתפנה לצד עבודות הטיהור, כל עוד השטח החשוד כמוזהם יגודר ויתוחם.

4.2**ספורט ונופש****4.2.1****שימושים**

1. שווקים עירוניים.
2. כנסים וירידים.
3. מתקני ומגרשי ספורט.



| 4.2 | ספורט ונופש |
|-------|--|
| | <p>4. מתקני בילוי, שעשועים ופנאי.</p> <p>5. תשתיות, מערכות ומתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלה ולשימוש של מתקני השעשועים והפנאי.</p> <p>6. אכסון מלונאי מסוג אכסון קל.</p> <p>7. פארק ציבורי.</p> <p>8. פיתוח שטח, דרכים ושבילים למעבר הולכי רגל, רכבי תפעול, חירום וביטחון.</p> <p>9. חניה.</p> <p>10. מסחר נלווה כדוגמת של רוכלות ודוכני מזון דוכני מכירה, מסעדות ובתי קפה.</p> <p>10. שימושים ציבוריים נוספים למטרות תרבות ותיירות.</p> <p>11. שבילי אופניים.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מבנים ייבנו בבניה קלה, לרבות ביסוס תת קרקעי.</p> <p>2. תותר הקמת קירות תמך, טרסות וקירות כובד לתמיכה של הדרכים הסובבות.</p> <p>3. תותר הקמת אלמנטים של הצללה.</p> <p>4. יותרו מתקנים למערכות תשתית ותותר העברה של תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>5. יותרו שטחי מסחר נלווים בהיקף של- 15% מסך הזכויות בכל תא שטח. שטחי המסחר יהיו נלווים בלבד לשימושי הקרקע האחרים המפורטים בסעיף 4.2.1. כמו כן יותר מסחר מסוג דוכני מכירה, דוכני מזון, מסעדות ובתי קפה.</p> <p>6. בתחומי הסביבה החופית תתאפשר חנייה בשיעור של עד כ-10% מהשטח.</p> <p>7. באזורים המסומנים בתשריט מצב מוצע ברסטר "הנחיות מיוחדות", יותרו שימושים לתיירות של אכסון מלונאי מבניה שאינה קבועה, כגון מסוג קמפינג, אוהלים או יחידות אירוח מבניה קלה, בתיאום עם משרד התיירות.</p> <p>8. הקצה הדרומי של תא שטח 902, המסומן בתשריט מצב מוצע ברסטר לטיפול נופי ופונה לכיוון טיילת החוף והקניון, יותר ללא בינוי או גידור ויהווה מרחב פתוח מטופח ללא חסימה המזמין את הולכי הרגל להיכנס את המתחם ושדרת המסלול.</p> <p>9. בתא השטח מס' 904, המסומן בתשריט מצב מוצע ברסטר "הנחיות מיוחדות ב'" ומיועד בתכנית 2 / 02 / 101 / 109 למתקן הנדסי של תחנת שאיבה, יותרו שימושים זמניים עד אשר ייקבע הצורך בהקמת תחנת השאיבה בתאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. במידה ויקבע הצורך בתחנה, יפנו השימושים הזמניים מתא שטח זה שנתיים לפני מועד הקמת התחנה.</p> <p>10. בשטח המסומן בתשריט מצב מוצע ברסטר "הנחיות מיוחדות ב'" בתחום תאי השטח 903 ו-902 נמצאה קרקע מזהמת. במתחם שנמצאו בו קרקעות מזוהמות לא יבוצעו כל עבודות פיתוח עד לטיהור הקרקע ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>על אף האמור בסעיף זה, ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח נוספות בשטח השדה המתפנה לצד</p> |

| 4.2 | ספורט ונופש |
|-------|---|
| | עבודות הטיהור, כל עוד השטח החשוד כמזוהם יגודר ויתוחם. |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל. לרבות העבודות והשימושים הדרושים לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות משתמשי הדרך והסביבה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל:</p> <p>א. 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;</p> <p>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> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>בשטח המסומן בתשריט מצב מוצע ברסטר "הנחיות מיוחדות ב' " בתחום תא השטח 701 נמצאה קרקע מזהמת.</p> <p>במתחם שנמצאו בו קרקעות מזוהמות לא יבוצעו כל עבודות פיתוח עד לטיהור הקרקע ואישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>על אף האמור בסעיף זה, ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח נוספות בשטח השדה המתפנה לצד עבודות הטיהור, כל עוד השטח החשוד כמזוהם יגודר ויתוחם.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|------------------|------------|---|--------------------|----------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|-------|----------|-------|-----|---------------------------|---------------------------|
| | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | | (1) 3700 | 378 | 772 | 342 | 1368 | 4503 | 901 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) 0 | 0 | 0 | (2) 0 | 2 | | | | (4) 740 | | | | 901 | מסחר | מבנים ומוסדות ציבור |
| (3) 0 | 0 | 0 | (2) 0 | 2 | | (1) 17500 | | | 2625 | 11375 | 52017 | 902 | ספורט ונופש | ספורט ונופש |
| | | | | | | | | | | (4) 3500 | | 902 | מסחר | ספורט ונופש |
| (3) 0 | 0 | (2) 0 | 0 | 2 | | (1) 11500 | | | 1725 | 7475 | 81867 | 903 | ספורט ונופש | ספורט ונופש |
| | | | | | | | | | | (4) 2300 | | 903 | מסחר | ספורט ונופש |
| (5) 0 | (5) 0 | (5) 0 | (5) 0 | 2 | | 400 | | | | 400 | 1600 | 904 | | ספורט ונופש |

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:

- סך שטחי הבניה לא יעלה על 20% משטח התכנית.
- יותר ניווד זכויות בין תאי השטח השונים ובתנאי שסך הזכויות בתכנית יהיה ללא שינוי ובאישור מהנדס העיר.
- לא יותר ניווד זכויות מהשימושים העיקריים לשימושי מסחר וכן, לא יותר ניווד זכויות בין ייעודי הקרקע השונים.
- שטחי מיצללות לא ייחשבו במניין הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ השטחים לתא שטח זה הכולל גם את שטחי המסחר.
- (2) 16 מ' מציר המשך דרך 14 (שדרות התמרים).
- (3) 18 מ' מציר דרך 900.
- (4) שטחים מקסימליים בשימוש מסחר, תותר המרת שטחי מסחר לשטחים עיקריים בשימוש אחר בהתאם לשימושים המפורטים בהוראות תכנית זו בייעוד המתאים.
- (5) במידה ויקבע הצורך בהקמת תחנת שאיבה בתא שטח זה, קו הבניין יהיה 3.00 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

הוראות כלליות:

1. גדרות כל מתחם ייבנו בבניה קלה על פי פרט אדריכלי שיפורט בהיתרי בניה ויובא לאישור מהנדס העיר. אופן הקמת הגדרות תאפשר את פירוקן עם הפסקת פעילות המתחם בשדה.
2. לא תותר כל בניה תת קרקעית למעט מתקנים, מערכות הנדסיות וקידוחי כלונסאות לצורך ייצוב המבנים.
3. תכנון חזיתות מבנים ומיתקנים יובא לאישור מהנדס העיר, תוך מתן דגש על עיצוב חזית כלפי הרחובות הסובבים וחזית השדרה המרכזית.
4. מבנים ומיתקנים שיוקמו בין השדרה הראשית ובין דרך הערבה יפנו חזית ראשית לשני הכיוונים: השדרה המרכזית והדרך.
5. מבנים ומיתקנים שיבנו בין השדרה המרכזית לרחוב דרבן יפנו חזית ראשית לשני הכיוונים: רחוב דרבן והשדרה המרכזית.
6. מבנים ומיתקנים יוקמו בבניה קלה בלבד, כגון בניה מתועשת, מכולות, מבנים יבילים או מתקנים קלים אחרים ויאפשרו את פירוקם ללא חותם קרקע עם סיום פעילותם במתחם.

הנחיות לבניית מתקני שעשועים, ספורט ופנאי:

- מתקנים שייבנו בצמוד לדופן דרך הערבה - דרך 900, יגשרו בין מפלס המדרכה העליון ובין מפלס השדה התחתון, לצורך מעבר הולכי רגל. בנוסף, יאפשרו כניסה ישירה אל המתחם מתחום המדרכה העליונה.

הנחיות לאכסנה תיירותית בת השגה:

1. מתחם אכסנה תיירותית יוקם כמקשה אחת בין אם במבנה רציף או מספר מבנים ותכנון המתחם המפורט יובא לאישור מהנדס העיר תוך דגש על איכות אדריכלית גבוהה.
2. השטח הפתוח סביב מתקן ההארכה יפותח כשטח מגוון ומוצל, ויאפשר גישה ישירה מהשדרה המרכזית.
3. השימושים המסחריים במתחם ההארכה יתוכננו במטרה לייצר מתחם שוקק ופעיל.
4. השימושיים יהיו פתוחים לציבור הרחב.

הנחיות לבניית מתקן כנסים וירידים בתא שטח 903:

- פתחים וכניסות לצרכי תפעול יופנו לכיוון קיר התמך שממערב למבנה ולא לכיוון השדרה המרכזית.

הנחיות לשיפוץ ותוספות בניה במבנה הטרמינל:

1. מבנה הטרמינל יאפשר כניסות וגישה משני מפלסיו: מפלס מתחם שדה התעופה ומפלס דרך הערבה.
2. יותרו שינויים ותוספות למבנה בהתאמה לשימוש. על אף האמור מעלה בסעיף הוראות כלליות, ניתן להתיר תוספות בניה למבנה הטרמינל גם בבניה שאינה קלה.

6.2**סביבה ונוף**

1. פיתוח השדרה המרכזית ייעשה תוך מתן דגש על בניית מתקני הצללה, נטיעות עצי צל ומקומות שהייה מוגנים מפני האקלים.
2. תתאפשר גמישות במיקום ציר הולכי הרגל בהתאם לקו הסיסמוגרפי ובאישור מהנדס העיר.

6.2

סביבה ונוף

3. לעת פיתוח השדה יתוכננו מרחבי הליכה ושבילי האופניים באופן שיאפשר מרחב ידידותי ואיכותי להולכי רגל ורוכבי האופניים.
4. מתקני מים ישולבו בפיתוח הנוף.
5. נטיעות עצי צל יבוצעו לאורך השדרה המרכזית ובאופן שיקל על הטמעתם בתכנית העתידית.
6. הפיתוח יעשה בהתאם להתאם לסטאטוס העצים כפי שמופיע בתשריט התכנית ובנספח העצים
7. גינון ונטיעות- תינתן עדיפות לשתילת מיני צומח מדברי מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים - בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.
8. במסגרת התכנון המפורט יקבעו שבילים והסדרי תנועה לאופניים.
9. תינתן עדיפות להולכי רגל לאורך השדרה המרכזית ובמפגש עם המשך רחוב שדרות התמרים.

6.3

חניה

1. תכנון החניות יהיה בהתאם לתקן החניה התקף באותה עת.
2. בתחום הסביבה החופית תתאפשר חנייה בשיעור של עד 10% מהשטח.
3. בעת התכנון המפורט של החניונים לרכב יש להבטיח כי מיקום החניונים ואופן פרישתם במרחב יתעדף תנועת הולכי רגל ורכיבת אופניים.
4. ככל הניתן, יתווספו מעברי חצייה בדרכים הסובבות את המתחם, ליצירת תנועה רציפה של הולכי הרגל ורוכבי אופניים אל המתחם, משני עבריו.
5. לאורך הדרכים ההיקפיות ישולבו מפרצים ייעודיים להורדת נוסעים ולתחבורה ציבורית.

6.4

חשמל

- הוראות בנושא חשמל:
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.
 - ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים לא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר למבנה, פרט למבנים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
1. קו חשמל מתח נמוך:
 - מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'
 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
 - בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ'.
 3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
 - בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.5 מ', מציר הקו 13.00 מ'.
 - בשטח פתוח מהתיל הקיצוני 20.00 מ' מציר הקו.
 4. קו חשמל מתח על:
 - מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.
- בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת מבנה 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 למבנים בתכנית שינוי הייעוד כאמור.

6.5

ביוב

1. תשתית הביוב שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.
2. חיבור לתשתיות יבוצע מתשתיות עירוניות קיימות המגיעות לשטח התכנית ובתאום עם תאגיד המים והביוב.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים בתכנית זו לשטחי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית אילת בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים למתן היתר לבנית מתקני שעשועים, ספורט ופנאי:
היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. הגשת דו"ח הנדסי המציג תכנית פירוק ופינוי ללא פגיעה בקרקע תוך 60 יום לכל היותר ממועד קבלת הודעת דרישה לפינוי מעיריית אילת ו/או רשות מקרקעי ישראל.
3. חתימה על הסכם הפעלה ופינוי המתקן בתום השימוש עם עיריית אילת ו/או החברה הכלכלית אילת ו/או רשות מקרקעי ישראל.
4. צירוף התחייבות, לאישור מהנדס העיר והועדה המקומית, להבטחת פינויים של השימושים בתום התקופה שנקבעה לכך בהיתר או בתכנית, לפי המוקדם.
5. אישור אדריכל העיר לתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.
6. הסדרי תנועה לטרמינל, פריקה, טעינה וחניה יוגדו לאישור מהנדס הוועדה מקומית כחלק מתנאי ההיתר.
7. חוות דעת אקוסטית לאישור מהנדס העיר.
8. הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מרוכז ומאושר.
9. חישוב מעורך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה והפינוי ואישור על פינוייה לאתר מרוכז ומאושר.
10. הצגת פתרון לאצירת אשפה ופסולת עירונית מעורבת בתוך גבול המתחם ואישורו מול אגף שפ"ע.
11. תנאי להיתר לעבודות פיתוח בשטח יהיה טיהור הקרקע החשודה כמוזוהמת, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. על אף האמור בסעיף זה, ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח נוספות בשטח השדה המתפנה לצד עבודות הטיהור, כל עוד השטח החשוד כמוזוהם יגודר ויתוחם.
12. תנאי להיתרי בנייה למבנים בשטח התוכנית יהיה הסדרת התיעול העירוני וקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

13. תנאי להיתר בנייה למבנים בשטח התכנית יהיה קביעת רום +0.00 מעל גובה ההצפה הצפוי באירוע שיטפון שהסתברותו הנה 1%.

14. היתרי בניה ינתנו בכפוף לפתרון ביוב שיאושר ע"י תאגיד המים והביוב העירוני.

15. סיכונים סייסמיים - תנאי למתן היתר בניה תהיה:

15.1 הגשת חוות דעת גיאו-הנדסית המתייחסת לסיכון (אופי הבינוי, שימושיו וכו' בהתייחס לתאוצות הקרקע הגבוהות והצפי להגברתן). עבודות פיתוח, כבישים וכן מתקנים קלים כמו מתקני צל, אוהלים וכו' יהיו פטורים מתנאי זה.

15.2 בתכניות המסווגות כבעלות סיכון (בינוי הטרמינל וכו'), הכנת דוח גיאו-הנדסי על ידי בעל מקצוע מומחה בתחום, שבמסגרתו יקבע בין השאר:

א. חתך הקרקע וסיווגו בהתאם לדרישות תקן 413, וזאת בהסתמך על ביצוע קידוח לעומק של 30 מטר.

ב. קיומם של תנאי סף להתנזלות ובהסתמך על ביצוע מדידות מקובלות בקידוחים.

ג. ספקטרום תגובה אופייני וזאת בהסתמך על ביצוע סקר תגובת אתר מסויים. לחילופין, ניתן להסתמך על נתוני סקר קיים שנעשה בקרבה מיידית לשטח התוכנית.

ד. אפשרות לקיומם של העתקים פעילים/חשודים כפעילים בשטחי התוכנית וזאת בהסתמך על סקרים ומפות עכשוויות של המכון הגיאולוגי וסקרים גיאופיזיים שנעשו לאחרונה בהקשר לתוכניות המקודמות באתר התוכנית.

15.3 הצגת תכנון הנדסי של המבנים ועמידותם בסיכון הסייסמי לפי דרישות תקן 413 ותיקוניו שבתוקף, ובהתייחס לממצאים בדו"ח הגיאו-הנדסי לגבי מבנים המסווגים כבעלי סיכון.

16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ביוב המציגה חיבור המתחם למערכת הביוב העירונית ותחנות השאיבה הקיימות ואישורה על ידי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------|---|
| 0 | מימוש התכנית | לא יינתן היתר לבניה או לשימוש ולא יבוצעו עבודות מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שתופסק פעילותו של שדה התעופה. עבודות הריסה, הכוללות מטרדים, ככל ומתוכננות כאלה בתחום התכנית, יבוצעו בטרם תחילת השימוש הציבורי במתקנים מתוקף תכנית זו. |

7.2 מימוש התכנית

התכנית תפקע בתום 8 שנים מיום אישורה, או במועד מוקדם יותר שיקבע בתכנית אחרת שתאושר בשטחה אלא

אם נקבעו בהוראות התכנית לשימושים הקבועים, הוראות מעבר לגבי המבנים שנבנו בהיתר לשימושים הזמניים.

הוועדה המחוזית תהא מוסמכת להאריך את משך תוקף התכנית בשלוש שנים נוספות, זאת לאחר שתשקול, בין היתר, את התקדמות התכנית לשימושים קבועים במקום ואופן תפקוד והיקף מימוש השימושים הזמניים במתחם.

מבנים ומתקנים שיוקמו עפ"י תכנית זו ולא יתאימו לשימושים העתידיים בתכנית החדשה, יפוננו עם פקיעת התכנית, למעט הבינוי בתא השטח 901 הכולל את מבנה הטרמינל, הדרך בתא שטח 701 ומתקן הנדסי לתחנת שאיבה בתא שטח 904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22