

0000266529 - 1

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
18-05-2020  
נתקבל

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## תכנית מס' 270/02/2

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור שינויים בתכנית מס' 270/02/2  
ועדת המשנה להתנגדויות  
שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
החליטה ביום 18.5.2020  
על אישור שינויים בתכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

### הוראות התכנית

# תכנית מתאר אילת

אפריל 2020

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תכנית מס' 270/02/2

תכנית מתאר אילת

**מחוז**

דרום

**מרחב תכנון מקומי**

אילת

**סוג תוכנית**

תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית	הועדה המקומית
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

**אילת.** עיר שאי אפשר להישאר אדישים אליה. עיר המהווה מפגש בין ים כחול ומדבר צהוב בסביבה טבעית ועירונית המתאימה לנופש ולחופש. תמיד תצטייר ברוחינו כעיר צעירה, תוססת וייחודית. התנאים הגיאוגרפיים, הריחוק ממרכז הארץ, האקלים המיוחד ומשאבי הטבע מחזקים ושומרים על התדמית המיוחדת של העיר.

הקמתה של העיר מבוססת על חזון מנהיגי הישוב לקיים שער דרומי למדינת ישראל במפגש גבולות עם שלוש מדינות שכנות, מצרים, ירדן וערב הסעודית. החזון ביסס את העיר על כמה מרכיבים כלכליים עיקריים: משאבי טבע (מכרות ותיירות), עיר נמל-שער דרומי וקשר יבשות לאפריקה ולאסיה. במהלך הקמת העיר עלתה אילת על מפת התיירות העולמית. האקלים המיוחד, נופי מדבר מרהיבים והים העשיר בחי ובצומח סייעו לפיתוחה כעיר תיירות המושכת שוחרי טבע וים רבים.

השינויים הגיאופוליטיים, העלייה במספר תושביה והירידה במספר תייריה, גרמה לאילת לחוש בצורך לפנות ולהסתכל פנימה לתוכה, לתוך העיר הבנויה, לרחובות הרחבים, השכונות המזונחות והפיתוח המפוזר כדי לזהות את הצורך בהחייאתה כעיר עצמאית בעלת זכות קיום משל עצמה קודם כל בשביל התושבים ורווחתם. הסכמי השלום עם מצרים וירדן פתחו הזדמנות חדשה לפיתוח כלכלי גיאופוליטי מחד, יחד עם תחרות עזה על ענף תיירות הנופש העולמית מאידך.

הנתונים הטבעיים, הגיאוגרפיים, הגיאופוליטיים, והתדמית הצעירה והתוססת של העיר יחד עם תהליך תכנון מתארי מעמיק ושקוף נותנים את התקווה כי ניתן לקדם את פיתוחה של העיר לעתיד לבוא.

תכנית המתאר גובשה על רקע חזון העיר, כפי שהחל להתעצב כבר בשלבים מוקדמים בהם התגבש הרצון לראות את אילת כ"עיר לתושביה" במקביל ובאופן משלים לתפקידיה המסורתיים כעיר נמל, עיר תיירות, עיר בינלאומית ועוד.

משמעות הפיכת אילת לעיר לתושביה (ולא רק לתייריה) צריכה להתבטא בשינוי מגמה שיכלול: עצירת עזיבה של צעירים אחר צבא, הגדלת פלח האוכלוסיה הרואה בעיר מקום "לכל החיים" ולא רק מקום מעבר המתאים לגילאים מסוימים, יצירת מקורות תעסוקה מגוונים שיאפשרו לצעירים אקדמאים לראות את עתידם המקצועי במקום, זאת לצד שדרוג האפשרויות הקהילתיות, מגוון השירותים החברתיים ואיכותם. תהליך זה קשור כמובן להיקף האוכלוסיה העתידי שיאפשר זאת בהיבטים הכלכליים, והתפקודיים.

מימוש חזון זה, מכוון להעדפת תמהיל מגוון, באמצעותו תהפוך אילת לעיר המציעה מגוון אפשרויות חיים ופרנסה שכולן יחד ניונות, נשענות ושואבות את כוח משיכתן מייחודה הנדיר של העיר כעיר בינלאומית השוכנת על חוף הים האדום בפאתי המדבר.

תחום השיפוט של העיר, בשטח של כ- 100,430 דונם, גובל בגבול הבינלאומי של ישראל עם ירדן, מצרים ונתונות השיפוט של מועצה איזורית חבל אילות.

העיר מונה כיום כ- 52,000 תושבים (ע"פ הלמ"ס משנת 2018). צפי האוכלוסיה לשנת 2030, שנת היעד של תכנית המתאר, הוא כ- 100,000 תושבים. תכנית המתאר מתייחסת לפיתוח של העיר אילת בטווח הארוך גם מעבר לשנת היעד שנקבעה בתכנית.

**מטרות התכנית:**

מטרת תכנית המתאר היא לכוון את הפיתוח העתידי של אילת כדי ליצור תנאים לשיפור כלכלתה והמבנה החברתי שלה, לגבש את תבניתה העירונית, להעצים ולחזק את המאפיינים הנופיים היחודיים לה (הרים, מדבר, טופוגרפיה, ים, אקלים).

מטרות אלו יושגו באמצעות גיבושו של מרכז העיר כמוקד פעילות איכותי הכולל שימושים מגוונים, גיבוש המרחב הציבורי והתאמתו לצרכי התושבים ולתנאי האקלים, עידוד שיקום והתחדשות עירונית של השכונות הוותיקות, גיבוש תבנית להקמת שכונות מגורים חדשות ואיכותיות, פיתוח מגוון תעסוקות עשיר ואטרקטיבי, חיזוק מעמדה הכלכלי של העיר כעיר נמל וכשער הדרומי למדינת ישראל, שימור ערכי הטבע והנוף היחודיים של העיר וטיפוחם באופן זהיר ומבוקר לרווחת תושבי העיר ומבקריה, תוך שמירה על זהותה המקומית והמורשת הבנויה (מרקמים ובמבנים לשימור) והפתוחה (הקשר בין הים וההר).

**מבנה התכנית:**

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

על אף האמור לעיל, במסופי הגבול, במתקני נמל אילת ובמתקני קצא"א תכנית זו לא הסדירה את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג)(4) לחוק ולכן אינה מהווה, בייעוד זה, בסיס להעברת סמכויות לוועדה המקומית כאמור בסעיף הנ"ל.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים- הוראות התכנית ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

**ייעודי הקרקע (פרק 4):**

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

**הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 6):**

השטחים המיועדים לבינוי ולפיתוח מחולקים למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. חלקו הראשון של פרק זה מכיל הוראות בינוי עקרוניות והוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות, ופירוט הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים. בחלק זה מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בכל מתחם, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

חלקו השני של פרק 6 כולל הוראות והנחיות בנושאי בניה ירוקה, תשתיות, היבטי איכות סביבה, היבטי שימור והיבטי סיכונים סייסמיים.

## נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות)	הערות
מגורים	כ- 8,900 דונם	כ- 2,500,000 מ"ר	במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכד'.
		כ- 19,200 יח"ד	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים קיבולת נומינלית כוללת.
תעסוקה ומשרדים	כ- 390 דונם	כ- 290,000 מ"ר	
תיירות / מלונאות	כ- 2,020 דונם	כ- 550,000 מ"ר	תיירות/מלונאות (מ"ר) – שטחי התיירות מתייחסים לכל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלוניות, אכסניות, יחידות אירוח (צימרים), קמפינג.
		כ- 5,400 חדרי מלון	הנתונים לגבי מספר חדרי מלון משקפים קיבולת נומינלית כוללת.
אטרקציות תיירותיות	כ- 1,190 דונם	כ- 450,000 מ"ר	
תעשייה ואחסנה	כ- 2,500 דונם	כ- 1,150,000 מ"ר	
מסחר *		כ- 340,000 מ"ר	* שטחי המסחר כוללים ביעודי הקרקע הסחירים והם כוללים את סך שטחי המסחר המקסימליים, לרבות שטחים מאושרים בתכניות תקפות.
אחר - מבני ציבור מיוחדים, תשתיות		כ- 630,000 מ"ר	

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

**דפי ההסבר מהווים רקע לתוכנית ואינם חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית מתאר אילת	שם התוכנית	1.1 שם התכנית ומס' התכנית
270/02/2	מספר התוכנית	
כ- 100,429 דונם	שלב	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים לתוקף	מספר מהדורה בשלב	1.3 מהדורות
12	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית
אפריל 2020	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מתאר מקומית	מוסד תכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	היתרים או הרשאות
לא	ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה
תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
ללא איחוד וחלוקה.	לא	

**1.5 מקום התוכנית**

אילת	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
194000	קואורדינטה X	
386000	קואורדינטה Y	
בתחום מרחב תכנון מקומי אילת	רשות מקומית	1.5.2 תיאור מקום
אילת	התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
בתחום מרחב תכנון מקומי אילת		1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
כל תחום מרחב התכנון של אילת פרט לשטח מיזערי שהועבר לתחום שיפוט אילת ב- 13/4/16 ומצוי בגוש 39114, ממערב להר חכליל.		

1.5.5 גושים בתוכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
39121-39122, 40000-40006, 40027-40029, 40040-40049, 40048-40052, 40050-40079, 40081-40085, 40087-40100, 40114-40131, 40134-40148, 40151-40187, 40193-40196, 40194-40196	מוסדר	כל הגוש	
40007, 40049, 40051, 40072-40076, 40199, 40201-40218	לא מוסדר	כל הגוש	
40057, 40067, 40068, 40069, 40200	לא מוסדר	חלק מהגוש	
39114	מוסדר	חלק מהגוש	2, 5, 6
39116	מוסדר	חלק מהגוש	2, 3, 4
39117	מוסדר	חלק מהגוש	2
39118	מוסדר	חלק מהגוש	1, 2
39125	מוסדר	חלק מהגוש	4, 1, 6
39126	מוסדר	חלק מהגוש	6, 10, 14, 18, 22, 24, 25
39127	מוסדר	חלק מהגוש	6, 7, 10, 13, 24, 25, 8, 11, 20, 23, 26
39128	מוסדר	חלק מהגוש	11
40028	מוסדר	חלק מהגוש	1
40042	מוסדר	חלק מהגוש	1, 2, 4, 5, 6, 3
40043	מוסדר	חלק מהגוש	1, 2
40044	מוסדר	חלק מהגוש	1, 2
40190	מוסדר	חלק מהגוש	5, 1, 9, 8, 23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
חבל אילות ומחוז הדרום	



### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מס' תוכנית מאושרת
17/2/1983	י.פ. 2893	תכנית זו משנה את תכנית מתאר אילת מס' 101/02/2 על שינויה. לא יינתן כל היתר לבניה או לשימוש בקרקע עליה חלה תוכנית זו, אלא עפ"י תוכנית ברמה מפורטת מאושרת קודם לתוכנית זו או בהתאם לתוכנית מפורטת שתוכן בהתאם לתוכנית זו.	שינוי	תכנית מתאר אילת 101/02/2

- תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר מפורשות אחרת בתכנית זו.
- תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החרیגה ונימקה את החלטתה.

תאריך	מס' ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מס' תוכנית מאושרת
		אישור ולנת"ע מיום 16.12.14 להכללת ייעודים בתחום הרצועה לתכנון של דרך 90, להקלות מקווי בנין מדרכים 12, 90 ו-900, ולהתחבוריות לדרך 90 ודרך 900.	אישור	תמ"א 3 שינוי 84 - דרכים
			כפיפות	תמ"א 8 - גנים לאומיים ושמורות טבע
			כפיפות	תמ"א 10/ב/6
			כפיפות	תמ"א 1/12
		אישור ולנת"ע מיום 16.12.14 לשינוי גבולות יעודים.	אישור כפיפות	תמ"א 13 חוף מפוצ' אילת
		אישור ולנת"ע מיום 16.12.14 לגריעת אתרים מהתמ"א.	אישור	תמ"א 14 - כריה וחציבה
			כפיפות	תמ"א 18 - תחנות תדלוק, על שינוייה
			כפיפות	תמ"א 19 - בתי עלמין
		אישור ולנת"ע מיום	אישור	תמ"א 22 - יער ויעור

		16.12.14 לשינוי יעוד יער ולאשרור חכניות.		
			אישור	תמ"א 23 - מסילות ברזל
		אישור ולנת"ע מיום 16.12.14 לשינוי יעוד שמורת טבע וגנים	כפיפות	תמ"א 35 - בניה, פיתוח ושימור, על שינוייה במועד אישור התכנית
			כפיפות	תמ"א 34
			כפיפות	תמ"א 34 ב' 3
			כפיפות	תמ"א 34 ב' 4
			כפיפות	תמ"א 34 ב' 5
			כפיפות	תמ"מ 21/14/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית מחוז דרום	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ		-	81	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ		2	-	1:20,000 1:10,000	מחייב	תשריט התכנית
		פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ		2	-	1:20,000 1:10,000	מנחה	תשריט רקע תכנוני קיים
		פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ		1	-	1:100,000	רקע	נספח תמ"אות ותמ"מ
		פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ		-	88	-	מנחה	חוברת נספחים *
		פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ		-	24	1:500 1:250	מנחה	נספח רחובות
		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ		1		1:20,000 1:10,000	מנחה	נספח תחבורה
		תכנון נוף בע"מ		1		1:20,000 1:10,000	מנחה	נספח נופי
		בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ		1	-	1:20,000 1:10,000	מנחה	נספח מים
		בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ		1	-	1:20,000 1:10,000	מנחה	נספח ביוב
		בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ		1	40	1:20,000 1:10,000	מנחה	נספח ניקוז
		פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ		2	-	1:20,000 1:10,000	מחייב	נספח מגבלות סביבתיות
		נאור מימר		-	77		מנחה	נספח שימור
		שפריר אדריכלים		1		1:10,000	מחייב (ראה סעיף 1.7.2)	נספח מגבלות סביבתיות - מנחת מסוקים בית חולים יוספטל

		אורי דור		-	35		מנחה	נספח סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני בתחום התכנית וסביבתה
--	--	----------	--	---	----	--	------	--

- 1.7.1 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.
- 1.7.2 נספח מגבלות סביבתיות – מנחת מסוקים מרכז רפואי בית חולים יוספטל – לעניין מגבלות מנחת המסוקים של בית חולים יוספטל מגבלות אלה יהיו מחייבות אולם מוסד תכנון רשאי לסטות מהן, לאחר התייעצות עם רשות התעופה האזרחית ונציג שר הביטחון בועדה המחוזית.
- 1.7.3 במקרה של סתירה בין פרק 4 לפרק 6 בהוראות תכנית זו, הוראות בפרק 4 תגברנה על הוראות פרק 6.
- 1.7.4 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון.

\* חוברת נספחים כוללת:

- נספח פרוגרמה
- נספח מתחמי תכנון
- נספח רחובות
- נספח תחבורה
- נספח נופי – סביבתי
- נספח תשתיות
- נספח חברה וכלכלה
- נספח תיירות ואטרקציות

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגיש התוכנית**

שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ועדת היגוי בין משרדית		בית הדפוס 12, ירושלים	02-6701673		02-3730022	
משרד הבינוי והשיכון		רח' קלרמון גנו 3, קרית הממשלה המזרחית, ירושלים	02-5848212			

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל						

## 1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
doron@fa-za.co.il	03-6142141	03-6142142	בן גוריון 1, בני ברק	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	23546	7645914	דורון צפריר	עורך התכנית
berni@datamap.ccm	03-7516356	03-7541000	הירקון 67, בני ברק	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	570	052602984	ברני גטניו	מודד
jorge@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	בן גוריון 2, בני ברק	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	34639	17580317	חורחה פקטור	תנועה
shlomi@minadd.com	03-9773090	03-9733640	המייסדים 13, מושב מזור	מנעד	35994	055076871	שלומי זאבי	נוף
eli-z@bj-is.com	04-8603601	04-8603600	דרך העצמאות 31, חיפה	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	25050	001604982	אליהו צלאל	תשתיות
nilly.malka@avivamcg.com	03-9024224	03-9024004	העבודה 27 ראש העין	אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ		038735478	נילי מלכה	איכות סביבה
ruth.lowental@gmail.com	03-6967978	03-6967974	יגאל אלון 155, תל אביב	סדן-לובנטל בע"מ		000834309	רות לובנטל	כלכלה
hanashap@netvision.net.il	03-7410915	03-7410915	לוי אשכול 16, תל אביב	שפירא-הלרמן מתכננים בע"מ		67183863	חנה שפירא	חברה וקהילה
anbbruck@netvision.net.il	02-5790921	02-5331999	מבוא נעמה 28, מבשרת ציון	א.נ.ב. ניהול פרויקטים בע"מ		003529724	אבינדב ברוק	תיירות
mimar@012.net.il	077-6262862	072-2510079	יונתן רטוש 3, יפו	נאור מימר	112280	028449189	נאור מימר	שימור
doro@ecolog.co.il	08-9477008	08-9475222	פקריס 3 פארק תמר, רחובות	אקולוג הנדסה בע"מ		028924769	אורי דור	סייסמי
shlomo.anker@avivamcg.com	03-9024224	03-9024004	העבודה 27, ראש העין	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ		015131808	שלמה אנקר	ניהול תפעולי

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה.

מונח	הגדרת מונח
1	יחידות אירוח (צימרים)
2	מבחן איכותי להבטים עיצוביים וחזותיים של מבנים, כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית.
3	מצוינות אדריכלית
4	מתחם תכנון
5	תת מונוט
6	מסמך להתדשות עירונית
7	מרחב ציבורי
	מלון הממוקם בלב מרקם עירוני, המשמש בעיקר למטרות לינה, כמפורט בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

לכוון את הפיתוח העתידי של אילת לשם שיפור כלכלתה, המבנה החברתי שלה, תבניתה העירונית והמאפיינים הנופיים היחודיים לה (הרים, מדבר, טופוגרפיה, ים, אקלים).

לשם כך לקבוע את היעדים הבאים:

1. גיבוש מרכז העיר, עיצובו וטיפוחו כמוקד פעילות איכותי ומפגש לכלל תושבי העיר ומבקריה, והכולל שימושים מגוונים כדוגמת מגורים, תעסוקה, מסחר, פארק עירוני ועוד.
2. גיבוש המרחב הציבורי של העיר - רחובותיה, גניה וכיכרותיה, התאמתו לצרכי התושבים ולתנאי האקלים כמרחב זמין, נגיש ואטרקטיבי להולכי רגל ולכלל משתמשי.
3. יצירת מוקדי משיכה ופעילות יחודיים בעלי משמעות כלל עירונית, אזורית וארצית לחיזוק מעמדה של העיר, למשיכת אוכלוסיה חדשה ומניעת עזיבתם של תושבים.
4. עידוד שיקום והתחדשות עירונית של השכונות הוותיקות, תוך שמירה על הזהות המקומית והמורשת הבנויה והפתוחה המתבטאים במרקמים ובמבנים לשימור.
5. גיבוש תבנית להקמת שכונות מגורים חדשות ואיכותיות לאוכלוסיה המקומית ולאוכלוסיה חדשה ושמירה על עתודות קרקע לפיתוח עתידי.
6. גיבוש רשימת אתרים, מבנים ומרקמים בעלי ערכים היסטוריים ו/או אדריכליים המוצעים לשימור.
7. חיזוק התיירות על ידי טיפוח אזור המלונאות, חיזוק הקשר בין אזור המלונאות למרכז העיר, הקמת אטרקציות תיירותיות ושרותים יחודיים לתיירות ושמירה על עתודות קרקע לפיתוח תיירות עתידי.
8. פיתוח מגוון תעסוקות עשיר ואטרקטיבי בפרישה רחבה ובנגישות מירבית לשם איזון של חתך התעסוקות הקיים.
9. שימור ערכי הטבע והנוף היחודיים וטיפוחם באופן זהיר ומבוקר לרווחת תושבי העיר ומבקריה.
10. טיפוח זהיר ומבוקר של חוף הים, הרחבת השטח הפתוח לציבור לאורך החוף, ושילוב פעילויות נוספות ומגוונות ברצועה החופית.
11. יצירת תבנית עירונית מותאמת לתנאי הטופוגרפיה והנוף והיוצרת פתיחות ונגישות מירבית אל הים ואל ההר.
12. פיתוח מערך תחבורה בת קיימא - שבילי אופניים, מערכת תחבורה ציבורית וכיוב'.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הוראות ליעודי הקרקע.
2. קביעת שימושים מותרים ליעודי קרקע.
3. קביעת שלביות פיתוח של השטח הבנוי.
4. קביעת עקרונות בינוי, עיצוב ופיתוח לחלקי העיר.
5. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות בשטח התכנית.
6. קביעת הנחיות לגבי פיתוח מערכות תנועה ותשתית.
7. קביעת הוראות ביחס לנושאים סביבתיים, שימור וכו'.



**3. טבלת שטחים יעודי קרקע**

אחוזים	דונם	ייעוד קרקע	
8.5	8,546	מגורים	1
0.7	754	עירוני מעורב	2
0.7	685	מגורים, מסחר ותעסוקה	3
1.5	1,490	מגורים ותיירות	4
1.3	1,309	תיירות	5
1.2	1,188	אטרקציה תיירותית	6
0.9	868	מבנים ומוסדות ציבור	7
2.5	2,539	תעשייה ואחסנה	8
0.8	837	מתקנים הנדסיים	9
19.4	19,503	שטחים פתוחים	10
2.0	2,019	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	11
1.2	1,212	קרקע חקלאית	12
1.1	1,060	שטח ציבורי פתוח	13
1.0	1,032	ספורט ונופש	14
0.3	281	פארק	15
0.9	864	יער	16
42.9	43,098	שמורת טבע	17
2.0	2,025	מאגר מים /תעלה	18
0.5	474	חוף רחצה	19
2.5	2,493	דרך מאושרת	20
0.8	854	דרך מוצעת	21
0.1	109	דרך נופית	22
0.6	641	מעגנה - תחום יבשתי	23
6.1	6,108	נמל תעופה	24
0.2	168	רצועת תשתיות	25
0.2	170	כריה וחציבה	26
0.1	102	בית קברות	27
<b>100%</b>	<b>100,429 דונם</b>	<b>סה"כ</b>	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

- א. ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי הייעוד העיקרי שבהם.
- ב. בכל ייעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם מובנים לאותו ייעוד ונדרשים ישירות לתפקודו, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים לייעוד העיקרי, תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימושים השונים ומגרשי חניה ציבוריים, שבילים להלכי רגל ושבילי אופניים, מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, מתקני מים וכד'. כל זאת ובלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי בייעוד.

מגורים	4.1
<p>אזורי המגורים בתכנית כוללים את הקבוצות הבאות:</p> <p><b>אזורי מגורים קיימים</b> (מתחם ו') - כלל אזורי המגורים הקיימים ו/או שאושרו לגביהם תכניות למתן תוקף ביום הפקדת תכנית זו.</p> <p><b>אזורי מגורים חדשים מוצעים</b> (מתחמים ד', ה') - אזורים המיועדים למגורים עפ"י תכנית זו ואשר טרם אושרו לגביהם תכניות ביום הפקדת תכנית זו.</p> <p><b>השכונות הוותיקות</b> (מתחם ב')- אזורי מגורים קיימים שהוגדרו בתשריט כאזור לשיקום ולהתחדשות עירונית.</p>	
שימושים	4.1.1
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בתי מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.</li> </ul>	<p>א. מבני מגורים</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מוסדות חינוך, מוסדות דת, מוסדות תרבות וקהילה, מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות לאוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים וכיו"ב.</li> <li>• מוסדות ציבור אחרים לשרות הקהילה כפי שיקבע ע"י מוסד התכנון.</li> </ul>	<p>ב. בנייני ציבור</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• גנים שכונתיים, שבילים, רחבות וכיכרות, מגרשי פעילות וספורט, עפ"י הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים כמפורט בסעיף 4.11.</li> </ul>	<p>ג. שטחים ציבוריים פתוחים</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• רחובות, דרכים ואזורי חניה כמפורט בסעיף 4.25.</li> </ul>	<p>ד. רחובות, דרכים, חניות</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מסחר בעל אופי שכונתי בקומות הקרקע של מבנים במגרשים שנקבעו כבעלי חזית מסחרית ובמוקדים שכונתיים.</li> <li>• משרדים ו/או עסקים קטנים שאינם מהווים מטרד, במוקדים שכונתיים ובמגרשים מתאימים מבחינה תכנונית, באופן שאינו פוגע באופי השכונה.</li> </ul>	<p>ה. מסחר ומשרדים</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• יחידות ארוח ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9.</li> </ul>	<p>ו. יחידות ארוח (צימרים)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מלונות כמפורט בסעיף 1.9, יותרו בשכונות הוותיקות בלבד.</li> </ul>	<p>ז. מלונות עירוניים</p>
הוראות	4.1.2
<p>תכנית מפורטת בתאי שטח 5, 8, 53, 59, 66 תתואם עם משרד הבטחון.</p>	

	<b>4.1.2.1</b>	<p><b>אזורים מגורים קיימים (תאי שטח 063,066-41,9)</b></p> <p><b>א.</b> הוראות כלליות</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• על אזורי המגורים הקיימים יחולו הוראות התכניות התקפות.</li> <li>• במסגרת תכנית מפורטת תותר תוספת בנייה בהתאם להוראות סעיף 6.2.6 ובתנאי עמידה בכל תנאיו.</li> <li>• בתא שטח 049 ייבחן ע"י מוסד תכנון הצורך בתאום מול משרד הביטחון.</li> <li>• לא תותר הקמת יחידות אירוח ו/או פיצול יחידות דיור למטרת אירוח.</li> </ul>
	<b>4.1.2.2</b>	<p><b>אזורים מגורים חדשים מוצעים (תאי שטח 1-8)</b></p> <p><b>א.</b> צפיפות ומאפייני בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• צפיפות ומאפייני בינוי יהיו ע"פ סעיף 6.1 (הוראות בניה עקרוניות לתכניות מפורטות) וסעיף 6.2 (הוראות למתחמי התכנון).</li> <li>• סטיה מהצפיפות המותרת בהיקף של עד 10% לא תחשב סותרת את תרנית זו.</li> </ul> <p><b>ב.</b> תכולת תכניות מפורטות</p> <p>תוכן תכנית מפורטת לכל מתחם/תת מתחם מגורים חדש, לפי האמור בתוכנית זו, ובהתייחס להנחיות נספח מתחמי תכנון (נספח מנחה). בתכנית המפורטת יקבעו הוראות מפורטות לפיתוח המתחם בהתאם להוראות תכנית זו ותוך שמירה על העקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יקבעו מגרשי הבניה למגורים וכן זכויות והוראות הבניה.</li> <li>• התכנית תקבע, ככל הנדרש, את האמצעים התכנוניים ליצירת דיור בהישג יד, כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, בתחומה (שטח מירבי של דירות, מיקומם וכיוב) ואת היקפו ביחס לכלל שטחי המגורים.</li> <li>• התכנית תקבע מגרשים ושטחים לצרכי ציבור ולתשתיות, והוראות להקמתם, בהיקף הנדרש לאוכלוסיה המתוכננת במתחם כמפורט בסעיף 6.2, ובהתאם לעקרונות הנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו ולתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף בעת הכנת התכנית המפורטת.</li> <li>• שטחי הציבור המצוינים לעיל יוקצו בנוסף לשטחים למבנים ומוסדות ציבור המסומנים בתשריט תוכנית זו, המיועדים לצרכים כלל עירוניים.</li> <li>• בכל מתחם ייקבעו שטחים פתוחים, מעברים, שבילים וכיכרות עפ"י הוראות סעיף 4.11 (שטח ציבורי פתוח).</li> <li>• בכל מתחם/תת מתחם יוקצו שטחי מסחר שכונתיים כמפורט בסעיף 6.2.</li> </ul> <p><b>ג.</b> שלביות וזיקה לשכונות וותיקות</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סדר פיתוחם של מתחמי המגורים החדשים יעשה עפ"י הוראות שלבי הפיתוח, והתניות הפיתוח, כמפורט בסעיף 6.3.</li> <li>• מוסד תכנון ישקול במסגרת החלטתו בדבר אישור תכנית למתחם פיתוח /או מתן היתרי בניה במתחמי מגורים חדשים את הצורך בביצוע עבודות לשיפור תשתיות ושרותי ציבור בשכונות הוותיקות, ויתנה תנאים בהתאם וינמק החלטתו, כמפורט בסעיף 6.3.</li> </ul>

ד.	יחידות אירוח (צימרים)	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא תותר הקמת יחידות אירוח ו/או פיצול יחידות דיור למטרת אירוח.</li> <li>למרות האמור לעיל, במתחם ד' (ד1, ד2 ו- ד3 בתשריט) תותר הקמת יחידות אירוח (צימרים), ע"פ הגדרתן בסעיף 1.9, במגרשי מגורים צמודי קרקע בעלי זיקה לנוף ההר והואדי במקומות ובתנאים שיקבעו בתכנית מפורטת. בין היתר, התכנית תקבע את הכמות הכוללת של יחידות האירוח המותרות בכל מתחם, ובתנאי שלא תותר יותר מיחידת אירוח אחת לכל יחידת מגורים.</li> <li>ייאסר פיצול הבעלות בין יחידת המגורים הראשית לבין יחידות האירוח, והן יהיו בבעלות של אותן בעלים. תירשם על כך ההערה בפנקס רישום המקרקעי.</li> </ul>
<b>4.1.2.3 שכונות וותיקות (תאי שטח 032-040)</b>		
א.	הוראות כלליות	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזור השכונות הוותיקות מסומן בתשריט כ'אזור לשיקום/התחדשות', ע"פי העקרונות המפורטים להלן.</li> </ul>
ב.	הוראות לתכניות מפורטות	<ul style="list-style-type: none"> <li>יוכן ע"י הועדה המקומית 'מסמך להתחדשות עירונית' לכל שכונה וותיקה. המסמך יקבע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומי בהתאם לתכנית זו, ויתייחס בין היתר לנושאים הבאים: איתור מתחמים לפינוי ובינוי ו/או מתחמים לעיבוי ושיקום מבנים, פריסת שטחי הציבור הנדרשים בשכונה, פתרונות לנגישות וחנית רכב, טיפוח ושיפור המרחב הציבורי, הצללות, נגישות הולכי רגל, חשתיים וכיוב', הכל בהתאם להוראות תכנית זו. המסמך יהיה טעון אישור הועדה המחוזית.</li> <li>בכפוף ל'מסמך להתחדשות עירונית' כאמור, תוכן תכנית מפורטת אשר תכלול את ההוראות הנחוצות לביצוע ההתחדשות העירונית.</li> <li>תכנית מפורטת לאורך רחובות מיוחדים, כמפורט בסעיף 4.25.2 ובנספח הרחובות, אשר מפרטות קווי בנין, גבהים וכד', תיעשה לפחות לקטעי רחוב שלמים בין צמתים.</li> <li>תכנית מפורטת תקבע מגרשים לשימושי מלונאות עירונית, כמפורט בהגדרות בסעיף 1.9.</li> <li>הנחיות נוספות - ראה סעיף 6.2.2 (הוראות למתחמי תכנון).</li> </ul>
ג.	צפיפות ומאפייני הבניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>צפיפות ומאפייני בניה יהיו ע"פ סעיף 6.1 ( הוראות בניה עקרוניות לתכניות מפורטות) וסעיף 6.2 (הוראות למתחמי התכנון).</li> <li>סטיה מהצפיפות המותרת בהיקף של עד 10% לא תחשב סותרת את תכנית זו.</li> </ul>
ד	יחידות אירוח (צימרים)	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית מפורטת לשכונה וותיקה תיקבע את התנאים להקמת יחידות אירוח במגרשי המגורים, ע"פ הגדרתן בסעיף 1.9, לרבות השתלבות בסביבה הבנויה, הקצאת שטחי חניה ומתן מענה למניעת מטרדים ובתנאי שלא תותר יותר מיחידת ארוח אחת לכל יחידת מגורים.</li> <li>ייאסר פיצול הבעלות בין יחידת המגורים הראשית לבין יחידות האירוח, והן יהיו בבעלות של אותן בעלים. תירשם על כך ההערה בפנקס רישום</li> </ul>

		המקרקעין.	
<b>4.2</b>	<b>מגורים ותיירות</b>		
	אזורי מגורים משולבים עם שטחי מלונאות ונופש בכפוף להגבלות סביבתיות מיוחדות. שטחי הקרקע למלונאות יקבעו בשלב התכנון המפורט ע"י חלוקת משנה של מתחם הפיתוח לשימושי מלונאות ולשימושי מגורים, כולל הוראות ותנאים להקמה, שימוש ותפעול של המלונות.		
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>		
<b>א.</b>	מגורים	<ul style="list-style-type: none"> <li>מגורים כמפורט בסעיף 4.1.1, למעט יחידות אירוח.</li> <li>מוסדות הציבור ייבחנו ע"פ התאמתם לאופי האזור.</li> </ul>	
<b>ב.</b>	מלונאות ושרותי תיירות	<ul style="list-style-type: none"> <li>בתי מלון (מלונאות עירונית), אכסניות, בתי הארחה וכד'</li> <li>שירותי תיירות ומסחר נלווה.</li> </ul>	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>		
<b>א.</b>	צפיפות ומאפייני בינוי	<ul style="list-style-type: none"> <li>צפיפות יח"ד ומאפייני בניה יהיו ע"פ סעיף 6.1 ( הוראות בניה עקרוניות לתכניות מפורטות) וסעיף 6.2 (הוראות למתחמי התכנון).</li> <li>סטיה מהצפיפות המותרת בהיקף של עד 10% לא תחשב סותרת תכנית זו.</li> </ul>	
<b>ב.</b>	הוראות לתכניות מפורטות	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מפורטת בהתאם להוראות למתחמים בסעיף 6.2 ולעקרונות המפורטים בנספח מתחמי תכנון, תכלול הוראות בעניינים הבאים:</li> <li>תכנית לאזורים מעורבים למגרשי מלונאות ומגרשי מגורים תכלול תנאים מפורטים לשילוב שימושים ראוי ולמניעת מטרדים הדדיים.</li> <li>לא ימוקמו שימושים הגורמים למטרדי רעש בלתי סביר בסמיכות לשימושים רגישים (מבני חינוך, בריאות ומגורים). תכנית מפורטת לשימושים אלה, תהיה כפופה לחוות דעת סביבתית אשר תתייחס בין היתר לבחינה אקוסטית ולנקיטת אמצעים שיבטיחו עמידה בתקינה.</li> <li>שטח המגרשים למלונאות יקבע בתכנית מפורטת לכל תת-מתחם, ולא יפחת מ- 20% ולא יעלה על 40% ממגרשי הבניה בתכנית. מוסד תכנון רשאי לסטות מהנהייה זו בתנאי שנימק זאת בהחלטתו.</li> <li>במגרשי מלונאות ימוקם המסחר הנלווה למלונאות, ככל הניתן, כחזית מסחרית לרחוב ובהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. יקבעו הגבלות ותנאים להקמת יחידות אירוח במגרשי מגורים, לרבות השתלבות בסביבה הבנויה, הקצאת שטחי חניה ומתן מענה למניעת מטרדים.</li> <li>תכנית מפורטת בתאי שטח 64, 65, 76, 71, 539 תתואם עם משרד הבטחון.</li> <li>תכנית מפורטת בתא שטח 959 המשנה תכניות תקפות תהיה בסמכות הועדה המחוזית.</li> </ul>	
		<p><b>מתחם ג':</b></p> <p>תכנית מפורטת תוכן לכל תת-מתחם.</p> <p><b>תאי שטח 087-088 (התחדשות עירונית):</b></p> <p>תאי שטח אלה כוללים בינוי קיים ומהווים חלק ממתחם ב' (שכונות וותיקות)</p>	

	ומתחם ז' (אזור התעשייה המתחדש). לתאי שטח אלה תוכן תכנית מפורטת כחלק מהתכנית למתחם כולו או לתא השטח עצמו.
ג. הנחיות מיוחדות (תאי שטח 67-68) (68)	1. שטח זה הינו עתודה לתוואי למסילת ברזל עתידית לאילת, שחלקו תת קרקעי, אשר נועד לאפשר הגעת רכבת נוסעים למרכז העיר והגעת מסילת מטענים לנמל אילת, כאמור בתכניות המתאר הארציות או המחוזיות. 2. כל תכנית מפורטת בתחום זה תהיה בסמכות הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי בלבד והוא לא יאשרה אלא לאחר ששקל את השפעת התכנית המוצעת על אפשרות התווית מסילת הרכבת.

<b>4.3 מגורים, תעסוקה ומסחר</b>	
אזור מגורים, תעסוקה ומסחר מצוי בתחום אזור התעשייה המתחדש (תאי שטח 102-104 במתחם ז') ומיועד לעידוד התחדשות עירונית ועירוב שימושים באזור התעסוקה. אזור מגורים, תעסוקה ומסחר כולל גם את שד' התמרים, אשר בתחום השכונות הוותיקות במתחם ב' (תאי שטח 97-101).	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>מגורים מיוחדים - אכסניות, מעונות סטודנטים, מגורים לעובדי המלונות, יחידות מגורים להשכרה ושימושים דומים.</li> <li>בתאי שטח 97-101 יותר גם שימוש מגורים לרבות מגורים להשכרה.</li> </ul>	א. מגורים
<ul style="list-style-type: none"> <li>מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מרפאות ושירותים פיננסיים.</li> <li>מרכזי קניות, אולמות אירועים, שימושי בידור, בילוי ופנאי, מועדונים, פאבים.</li> </ul>	ב. מסחר
<ul style="list-style-type: none"> <li>משרדים, תעסוקה שקטה ונקיה, עסקים קטנים, תעסוקה עתירת ידע וכיוב' בעלי השפעות סביבתיות מזעריות, אשר אינם מהווים מטרד לאזורי המגורים.</li> </ul>	ג. תעסוקה
<ul style="list-style-type: none"> <li>חללי אחסנה, בתי מלאכה ותעשייה קלה בעלי השפעות סביבתיות מזעריות.</li> </ul>	ד. מלאכה, תעשייה קלה ואחסנה
<ul style="list-style-type: none"> <li>מלונאות ושימושי תיירות עפ"י אזור תיירות (כמפורט בסעיף 4.7.1).</li> </ul>	ה. תיירות
<ul style="list-style-type: none"> <li>גנים שכונתיים, שבילים, רחבות וכיכרות, מגרשי פעילות וספורט, עפ"י הוראות לשטחים ציבוריים פתוחים כמפורט בסעיף 4.11.</li> </ul>	ו. שטחים ציבוריים פתוחים
<ul style="list-style-type: none"> <li>רחובות, דרכים ואזורי חניה כמפורט בסעיף 4.25.</li> </ul>	ז. רחובות, דרכים, חניות
<b>הוראות</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>מאפייני בניה יהיו ע"פ סעיף 6.1 (הוראות בניה עקרוניות לתכניות מפורטות) וסעיף 6.2.7 (הוראות למתחמי התכנון).</li> </ul>	א. מאפייני בינוי
<ul style="list-style-type: none"> <li>לאורך הרחובות הראשיים הסובבים את המתחם - חטיבת גולני וששת הימים, ימוקמו מגרשים המשלבים שימושי מגורים.</li> <li>לאורך רחוב חטיבת גולני תיקבע חזית מסחרית בקומת הקרקע ויחוייב קו בנין אפס וקולונדה באופן רציף או במקטעים ניכרים ברחוב.</li> </ul>	ב. הוראות כלליות

ג.	הוראות לתכניות מפורטות	<p>תכנית מפורטת לאזור מגורים, תעסוקה ומסחר תכלול בין היתר הוראות בעניינים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת מגרשי הבניה והמרחב הציבורי, תמהיל השימושים וחלוקת זכויות הבניה בין השימושים השונים.</li> <li>• תנאים להקמת השימושים השונים והפעלתם באופן המונע מטרדים בריאותיים וסביבתיים.</li> <li>• קביעת מגרשים עם חזית מסחרית.</li> <li>• הוראות בינוי המבוססות על הנחיות תכנית זו ונספחיה בכל האמור לקווי הבנין לחזית הרחוב, גבהי הבניה, קולונדות וכו'.</li> <li>• פתרונות לנגישות מיטבית למגרשי הבניה בהתייחס להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, כולל פתרונות חניה כנדרש.</li> </ul>
ד.	שד' התמרים (תאי שטח מס' 097-101)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תאי שטח 97-101 הכלולים בתחום מתחם ב' (שכונות וותיקות) מהווים המשך צפונה של שימושי המע"ר לאורך שד' התמרים. בתאי שטח אלה יותרו השימושים כמפורט בסעיף 4.3.1 למעט מלאכה, תעשייה קלה ואחסנה.</li> <li>• תכנית מפורטת לשכונות יעלים או הדקל יכללו התייחסות לדופן של שד' התמרים כמפורט בסעיף ג' לעיל.</li> <li>• בשדרות התמרים מפינת שדרות חטיבת הנגב ועד לרחוב אילות תחויב חזית מסחרית. בהמשך שדרות התמרים, צפונה מרחוב אילות, תותר חזית מסחרית, בקטעי רחוב שיקבע מוסד התכנון ואולם בחזית לשדרות התמרים, גם בהעדר חזית מסחרית, ייקבעו הוראות בינוי המחייבות חזית איכותית לשדרות התמרים להולכי הרגל ומשתמשי הרחוב ואוסרות על גידור חוסם מבט בגובה של מעל מטר אחד, למעט בינוי בקו בנין אפס.</li> </ul>

4.4	עירוני מעורב (מע"ר)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• אזור המע"ר ממוקם במרכז העיר ומיועד להיות מוקד פעילות עירוני הכולל מגוון גדול ככל האפשר של שימושים ושרותים עירוניים המתאימים למרכזיותו.</li> <li>• אזור המע"ר מחולק לארבעה תתי-מתחמים כמפורט בתשריט ובנספח מתחמי תכנון ובהוראות סעיף 6.2.1. מתחמים אלו מגדירים שלביות פיתוח כמפורט בסעיף 6.3 - שלביות והתניות פיתוח. המרחב הציבורי באזור המע"ר - רחובות, כיכרות, סמטאות וכיוב' יעוצבו ויטופחו במגמה למשוך ולעודד תנועה ופעילות של הולכי רגל. יוגדרו אמצעים להצללה ולטיפוח המרחב הציבורי.</li> <li>• לשם כך יקבעו, בין היתר, מגרשי בניה חדשים, תצופף ותעובה הבניה במגרשים הקיימים, יחוייב קו בנין אפס באופן רציף או במקטעים ניכרים ברחוב. בקומת הקרקע של המבנים יועדפו שימושים פעילים כמו מסחר ושרותים.</li> <li>• פיתוח ובניה באזור המע"ר יותנה בעמידה בתנאי מצוינות אדריכלית כפי שתקבע הועדה המקומית.</li> </ul>
-----	---------------------	---

4.4.1	שימושים	
א.	מגורים	<ul style="list-style-type: none"> <li>מגורים עפ"י אזורי מגורים (כמפורט בסעיף 4.1.1).</li> <li>במתחמים א 3 ו- 4 בתאי שטח 210 ו- 213 יותרו מגורים בשורת הבינוי הראשונה בלבד שלאורך הצד המזרחי של דרך אזורית 900.</li> <li>בתאי שטח 208 ו- 209 לא יותרו מגורים.</li> </ul>
ב.	תעסוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה ומשרדים עפ"י אזור מגורים, תעסוקה ומסחר (כמפורט בסעיף 4.3.1 ג').</li> </ul>
ג.	מסחר	<ul style="list-style-type: none"> <li>מסחר קמעונאי ושרותים אישיים, בתי אוכל, בילוי ופנאי.</li> </ul>
ד.	תיירות	<ul style="list-style-type: none"> <li>מלונאות ושימושי תיירות עפ"י אזור תיירות (כמפורט בסעיף 4.7.1).</li> <li>השימושים המותרים במתחמים א 3 ו- 4 יהיו שרותי מסחר ותיירות בלבד, לא כולל מלונאות, כמפורט בתמ"א 13, למעט בתאי שטח מס' 211-212 שבהם תתאפשר גם בניה למלונאות.</li> </ul>
ה.	תרבות וספורט	<ul style="list-style-type: none"> <li>מבני תרבות וספורט.</li> </ul>
ו.	מבני ציבור	<ul style="list-style-type: none"> <li>מבני ציבור כלל עירוניים עפ"י יעוד למבנים ומוסדות ציבור (כמפורט בסעיף 4.6.1 סעיפים א'-ב') ומבני ציבור שכונתיים, ע"פ אזור מגורים (כמפורט בסעיף 4.1.1).</li> </ul>
ז.	מעונות ואכסון מיוחד	<ul style="list-style-type: none"> <li>אכסניות, מעונות סטודנטים, מגורים לעובדי המלונות, יחידות מגורים להשכרה ושימושים דומים. למעט תא שטח 209.</li> </ul>
ח.	שצ"פ עירוני	פארק עירוני מרכזי (כמפורט בסעיף 4.4.2 ח' להלן):
ט.	רחובות, דרכים, חניות	כמפורט בסעיף 4.25.
י.	מרכז תחבורה ציבורית	תחנת רכבת, תחנת אוטובוסים מרכזית.
יא.	מעגנה עירונית	עגינת כלי שיט, מתקנים הדרושים לתפעול אחזקה ומתן שירותים לכלי השיט, ממשח.
4.4.2	הוראות	
א.	צפיפות ומאפייני בינוי	<ul style="list-style-type: none"> <li>צפיפות יח"ד ומאפייני בניה יהיו ע"פ סעיף 6.1 (הוראות בניה עקרוניות לתכניות מפורטות) וסעיף 6.2 (הוראות למתחמי התכנון).</li> <li>סטיה מהצפיפות המותרת בהיקף של עד 10% לא תחשב סותרת את תכנית זו.</li> </ul>
ב.	הוראות לתכניות מפורטות	<p>תוכן תכנית מפורטת לכל אחד מתתי-המתחמים באזור המע"ר, אשר תכלול בין היתר הוראות בעניינים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>קביעת מגרשי הבניה והמרחב הציבורי.</li> <li>קביעת מגרשי הבניה, תמהיל השימושים בהם וחלוקת זכויות הבניה בין השימושים השונים.</li> <li>תנאים להקמת השימושים השונים והפעלתם באופן המונע מטרדים בריאותיים וסביבתיים.</li> <li>הוראות בינוי למגרשי המע"ר באופן שיבטיח איכות מירבית לרחובות</li> </ul>



<p>ולמעברים הציבוריים, כולל קביעת קו החזית לרחוב, קולונדות, ארקדות ואמצעי הצללה אחרים וכיו"ב.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• יחוייב קו בנין אפס באופן רציף או במקטעים ניכרים ברחוב.</li> <li>• הגדרת המגרשים בהם יותרו שימושים למעונות ואכסון מיוחד וכן תנאים להקמתם והפעלתם באופן שיבטיח תנאים סביבתיים מתאימים.</li> <li>• תכנית מפורטת בתאי שטח 213-208 תתואם עם משרד הבטחון.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בתי אוכל יותרו רק אם הובטחו כל התנאים הסביבתיים לרבות ארובות, מתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שמנים וכיו"ב. כן יובטחו גישה נפרדת שלא בחזית הקדמית לרחוב לצרכי פריקה וטעינה של מטענים, חומרי גלם ואשפה. כל אלה באישור היחידה הסביבתית של העירייה.</li> </ul>	בתי אוכל	ג.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• השטח המוגדר בתשריט כ'אזור עיצוב מיוחד' מהווה מוקד עירוני מרכזי, נקודת מפגש והתמצאות ואזור בעל רגישות נופית ועיצובית מיוחדת.</li> <li>• תכניות מפורטות בתתי מתחמים א1 ו-א2 תוכן על בסיס תכנית בינוי ועיצוב כוללת לכלל השטח שתכלול בין היתר הוראות להבטחת איכות המרחב הציבורי ומצוינות אדריכלית של המבנים, ותאושר ע"י הועדה המקומית.</li> <li>• תא שטח 202 - במסגרת תכנית בינוי ועיצוב 'אזור עיצוב מיוחד' ובתכנית מפורטת לתת מתחם א1 או לחלקו, יוקצה שטח בחלקו הדרומי של תא שטח 202 לטובת פארק עירוני מרכזי. שטחו של הפארק לא יפחת מ- 50 דונם. תשמר רציפות ונגישות מירבית בין חלקי העיר לפארק המרכזי וכן בין הפארק לחוף הים, באופן שיישמר כמרחב ציבורי פתוח ברובו שלא חוסם את קווי המבט אל הים, גם מהמרחב עצמו וגם מהרחובות הראשיים. ניתן יהיה בתכנית מפורטת, לחלק את הפארק המרכזי למספר מרחבים ציבוריים פתוחים ובלבד שהשטח הפתוח הכולל לא יפחת מהאמור לעיל.</li> <li>• פיתוחו של תא שטח 202 מותנה בהעתקת שדה תעופה אילת.</li> </ul>	אזור עיצוב מיוחד (תתי מתחמים א1+א2)	ד.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מפורטת לכל תת מתחם באזור המע"ר תכלול הוראות לצמצום שטחי החניה הקיימים במפלס הקרקע ועידוד התקנתם של מקומות חניה תת-קרקעיים והקמת מבני חניה במקומות מתאימים.</li> <li>• צמצום שטחי החניה העיליים הקיימים יעשה בין היתר על ידי מתן תוספת זכויות בניה למגרשי הבניה לשימושים מתאימים במפלסים העל קרקעיים והתניתם בפתרונות חנייה ראויים כאמור לעיל, תוך צמצום שטחי החניה העילית. (במסגרת המותר ע"פ הוראות ס' 6.2)</li> <li>• במגרשים חדשים לא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט חניות מיוחדות לצרכי תפעול ובטיחות או למטרת נגישות לאנשים עם</li> </ul>	הוראות לענין חניה במע"ר	ה.

	<p>צרכים מיוחדים. הועדה המקומית רשאית לאפשר חניה במפלס הקרקע בהיקף מוגבל בעורף המגרש בלבד, ובאופן שלא יפגע בחזות ובמרחב העירוני, תוך הצגת הנימוקים לקביעת החניה במפלס הקרקע במסגרת התכניות המפורטות. במסגרת תכנית בינוי ייקבעו ההנחיות לנושא.</p>
<p><b>ו.</b></p> <p>הוראות מיוחדות לבניה לאורך טיילת החוף (תאי שטח 209, 210 ו-213)</p>	<p>במקומות בהם משיק אזור המע"ר עם אזור חוף הרחצה (תאי שטח 209, 210 ו-213) יחולו ההוראות המיוחדות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הבינוי בתאי שטח אלה יהיה ע"פ קבוצת בינוי א' כמפורט בסעיף 6.1. הבינוי יהיה מדורג לכיוון הים.</li> <li>• הבינוי באזור זה יותאם לטופוגרפיה ולמפלסים השונים, תוך מתן תשומת לב ל'חזית החמישית' (מופע הגגות במבט מכיוון ההר) ולשמירה על זוויות ומבטים פתוחים לכיוון הים והחוף.</li> <li>• לא יותר שימוש למגורים, דיור מוגן ובתי אבות, מעונות סטודנטים, הוסטלים, פנימיות, מבני תעסוקה ושימושים אחרים אשר אינם בעלי אופי תיירותי- מסחרי. על האף האמור לעיל, בתאי שטח 210 ו-213 יותר שימוש למגורים כמפורט בסעיף 4.4.1 א.</li> <li>• לא יותר שימוש למשרדים בשורת הבניינים הראשונה הפונה לחוף הים.</li> <li>• תשמר רציפות מירבית של המרחב הציבורי בצירים ניצבים (מזרזוו- מערב) בין רחובות המע"ר ואזור הטיילת והחוף ע"י רחובות, סמטאות, מעברים, רחבות וכיכרות. יש לשמור על צירים השומרים על מבט פתוח לכיוון הים. צירים אלה ימוקמו בהמשך לצירים הקיימים בתכניות מפורטות של שכונות המגורים ממערב ובכל נקודה אחרת לאורך שד' מצרים, כפי שייקבע בתכנית מפורטת.</li> </ul>
<p><b>ז.</b></p> <p>תא שטח 209</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תא שטח מס' 209 יפותח כמוקד עירוני ייחודי לפעילות של תיירות, תרבות ופנאי.</li> <li>• גובה הבינוי לא יעלה על 3 קומות.</li> <li>• בשטח זה יותרו גם השימושים המותרים בשטח 'מעגנה עירונית', כמפורט בסעיף 17 בתמ"א 13.</li> <li>• פיתוחו של אזור זה מותנה בהעתקתו המלאה או החלקית של הנמל הצבאי.</li> </ul>
<p><b>ח.</b></p> <p>דרך מס' 900 בתחום תת מתחמים 1א ו-2א</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בקטע דרך זה תחויב חזית מסחרית, תוך הקפדה על חזית איכותית להולכי הרגל ומשתמשי הרחוב. מוסד תכנון יהיה רשאי לפטור מחובה זו בכפוף לנימוקים מיוחדים שיירשמו.</li> </ul>
<p><b>ט.</b></p> <p>הנחיות מיוחדות (תא שטח 202)</p>	<p>1. שטח זה הינו עתודה לתואי למסילת ברזל עתידית לאילת, שחלקו תת קרקעי, אשר נועד לאפשר הגעת רכבת נוסעים למרכז העיר והגעת מסילת מטענים לנמל אילת, כאמור בתכניות המתאר הארציות או המחוזיות.</p>

2. כל תכנית מפורטת בתחום זה תהיה בסמכות הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי בלבד והוא לא יאשרה אלא לאחר ששקל את השפעת התכנית המוצעת על אפשרות התווית מסילת הרכבת.		
--	--	--

<b>תעשייה ואחסנה</b>		<b>4.5</b>
<b>תעשייה ואחסנה</b> - תעסוקה בעלת השפעות סביבתיות מהותיות, אשר יש להרחיקה מאזורי מגורים.		
<b>שימושים</b>		<b>4.5.1</b>
מפעלי תעשייה, בתי מלאכה.	תעשייה	<b>א.</b>
מבני אחסנה ושטחי אחסנה.	אחסנה	<b>ב.</b>
שטחים ומבנים לייצור אנרגיות חלופיות (מתקנים פוטוולטאים, טורבינות רוח וכיוב') בהתאם לתמ"א 10 על שינוייה.	אנרגיות מחדשות	<b>ג.</b>
מרכז תחבורתי לוגיסטי ומרכז שינוע מטענים.	מסוף תחבורה	<b>ד.</b>
דרכים כמפורט בסעיף 4.25.	רחובות, דרכים וחניות	<b>ה.</b>
בתאי שטח 228-230 ו-703 יותרו מתקנים הנדסיים שאינם פוגעים בשימוש העיקרי, למעט מתקנים סולאריים שלא על גגות מבנים, בכפוף לקבלת התייחסות המשרד להגנה"ס בכל בקשה בשלב התכנון המפורט.	מתקנים הנדסיים	<b>ו.</b>
בתאי שטח 228-230 ו-703 בלבד יותרו אולמות אירועים שאינם פוגעים בשימוש העיקרי, בכפוף לקבלת התייחסות המשרד להגנה"ס בכל בקשה בשלב התכנון המפורט.	אולמות אירועים	<b>ז.</b>
שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש מקומי כמפורט בסעיף 4.11, למעט נופש וספורט ובמות מופעים.	שטחים ציבוריים פתוחים	<b>ח.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.5.2</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>מאפייני בניה יהיו ע"פ סעיף 6.1 (הוראות בניה עקרוניות לתכניות מפורטות) וסעיף 6.2.11 (הוראות למתחמי התכנון).</li> </ul>	מאפייני בניה	<b>א.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכן תכנית מפורטת, אשר תכלול בין היתר הוראות בעניינים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>קביעת מגרשי הבניה והמרחב הציבורי.</li> <li>קביעת מגרשי הבניה, תמהיל השימושים בהם וחלוקת זכויות הבניה בין השימושים השונים.</li> <li>קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושימוש בתחום אזור תעשייה ואחסנה, לרבות התנייה באישורם ע"י גורמי איכות הסביבה ועפ"י הנחיותיהם.</li> <li>לא יותרו שימושים מושכי קהל.</li> </ul> </li> <li>כל תכנית מפורטת בתחום תאי שטח מס' 223-224 ו-226-227 תהיה בסמכות הועדה המחוזית בלבד, אשר תבחן את נחיצות השטח לצורך תשתית תחבורתית מסילתית בתוואי באר שבע - אילת. הועדה המחוזית תדון בתכנית לאחר קבלת התייחסות רכבת ישראל או גורם אחר שיהיה אחראי לתכנון מסילה זו או לביצועה.</li> </ul>	הוראות לתכניות מפורטות	<b>ב.</b>

ג. שימושים בעלי השפעה סביבתית	לא יותרו שימושים בעלי השפעה סביבתית מזיקה על שימושים רגישים באזור, אלא אם הובטח מרחק סביר ואמצעים מתאימים לניטור, בקרה ומניעת נזקים כאמור.
ד. חומרים מסוכנים	כמפורט בסעיף 6.7.2.
ה. הנחיות מיוחדות (תא שטח 227)	1. שטח זה הינו עתודה לתוואי חלופי למסילת ברזל עתידית לאילת, שנועדה לאפשר חלופה נוספת ממערב לדרך מס' 900, בנוסף לרצועה לתכנון מסילת ברזל, המסומנת בתכנית זו. 2. תכנית מפורטת בתחום זה תהיה בסמכות הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי בלבד והוא לא יאשרה אלא לאחר ששקל את השפעת התכנית המוצעת על אפשרות התווית מסילת הרכבת לאילת.
ו. תאי שטח 228- 703, 230	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מפורטת תתואם עם משרד הבטחון.</li> <li>• שימושים לאולמות ארועים ומתקנים הנדסיים, למעט מתקנים סולאריים שלא על גגות מבנים, יותרו בכפוף לקבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה בכל בקשה בשלב התכנון המפורט.</li> </ul>

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>		<b>4.6</b>
אזור למבנים ומוסדות ציבור כמצוין בתשריט, מיועד למבני ציבור כלל עירוניים, אזוריים ומרכזיים, המהווים מחולל פעילות לסביבה בה הם מצויים. באזור זה לא יוקמו מבני ציבור לשימוש מקומי ושכונתי - אלה יוקצו בכל אחד מהיעודים האחרים במסגרת תכנית מפורטת, בהתאם להוראות סעיף 6.4.		
<b>שימושים</b>		<b>4.6.1</b>
מבני חינוך על שכונתיים, מבני חינוך אקדמי ומכללות, מכוני מחקר ופיתוח, ספריות.	מבני חינוך	א.
משרדי ממשלה, שרותי מינהל, חירום ורווחה כלל עירוניים, נציגויות של גופים ציבוריים, מעבר גבול.	שרותים מנהליים	ב.
תאטראות, בתי קולנוע, אולמות מופעים, מוזיאונים, מרכזי כנסים ואירועים, מבני ספורט.	מבני תרבות	ג.
בתי חולים ומרכזי בריאות אזוריים ו/או כלל עירוניים.	מבני בריאות	ד.
שימושים לשירותי מסחר ומשרדים בחזיתות הפונות לדרך יותם ורח' ששת הימים בלבד (תאי שטח מס': 306-309, 317-319 ו- 327).	שירותי מסחר ומשרדים	ה.
כמפורט בסעיף 4.25.	רחובות, דרכים וחניות	ו.
שטחים ציבוריים פתוחים לשימושי פנאי, נופש וספורט (כמפורט בסעיף 4.11).	שטחים ציבוריים פתוחים	ז.
<b>הוראות</b>		<b>4.6.2</b>
גובה הבינוי וזכויות הבניה יהיו ע"פ קבוצות בינוי א'-ב' כמפורט בסעיף 6.1. על אף האמור, תכנית מפורטת הקובעת שטחי בנייה לצרכי ציבור מעבר לקבוע בסעיף 6.1 לא תראה כסטייה מתכנית זו.	מאפייני בניה	א.

ב.	תכולת תכנית מפורטת	<p>תכנית מפורטת לאזור מבנים ומוסדות ציבור תוכן לתא שטח במלואו ותכלול בין היתר הוראות בעניינים הבאים, ככל שנדרש כך ממהות התכנון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• חלוקה למגרשי בניה.</li> <li>• שימושים עיקריים לאזור ולמגרשי הבניה בו.</li> <li>• שטחים פתוחים לציבור, מעברים, רחובות ודרכים.</li> <li>• הוראות בינוי המבוססות על הנחיות תכנית זו בכל האמור לקווי הבנין לחזית הרחוב, גבהי הבניה, קולונדות וארקדות.</li> <li>• פתרונות לנגישות מיטבית למגרשי הבניה בהתייחס להולכי רגל, לרכבי אופניים ולכלי רכב, כולל פתרונות חניה כנדרש.</li> <li>• תכנית מפורטת בתאי שטח 313-314, 325-326 תתואם עם משרד הבטחון</li> </ul>
ג.	תא שטח 314	<p>תא שטח 314 מיועד לפעילות ומחקר חקלאות ימי. בשטח זה יותר גם מכון למחקר ימי, מבנים ומתקנים נלווים.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התחום המסומן עם הנחיות מיוחדות מיועד לאפשרות להרחבת תעלת המים הסמוכה ממזרח עד לרחוב של 50 מ' בתחום הייעוד (רוחב מקסימאלי של התעלה- 200 מ') לטובת מעבר ועגינה של כלי שיט.</li> <li>• לשם כך תוכן תכנית מתאר לשינוי יעוד הקרקע ולקביעת השימושים המותרים בתחום התעלה.</li> <li>• כל תכנית אשר תוגש בתחום יעוד רצועת תשתיות (רצועת תעלה) תובא לאישור הולחוף.</li> </ul>
ד.	תא שטח 324	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תא שטח 324 מיועד לפעילות ומחקר ימי. גובה הבינוי לא יעלה על 2 קומות ולא מעל 8 מ' מהכניסה הקובעת לבניין.</li> </ul>
ה.	תאי שטח 325, 326	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תא שטח 325 ו- 326 מיועדים למסופי מעבר גבול (מסוף רבין ומסוף טאבה בהתאמה).</li> <li>• תתאפשר הרחבה של מסוף הגבול לתחום תאי שטח 534, 816 ו- 819.</li> <li>• בתא שטח 326 בתחום המסומן עם הנחיות מיוחדות, תשמר האפשרות להארכת תוואי ולהרחבה של תעלה/ מאגר מים המסומנת בתא שטח 816.</li> </ul>
ו.	שימושים לשירותי מסחר ומשרדים	<ul style="list-style-type: none"> <li>• השימוש לשירותי מסחר ומשרדים בתאי שטח ע"פ המפורט בסעיף 4.6.1 ה', מותנה בהקמת השימוש העיקרי למבנה הציבור. היקף הזכויות לשימושים הנ"ל לא יעלה על 10% מזכויות הבניה במגרש.</li> <li>• אישור השימושים הנ"ל מותנה באישור ינספח בינוי ע"י הועדה המקומית, בו תוצג אפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה באותו תא שטח.</li> </ul>
ז.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי, רשאים לאשר תכנית למבני</li> </ul>

<p>ציבור שכונתיים בשטח שהוקצה למבני ציבור כלל עירוניים בתנאי שהוקצה שטח חלופי מספק למבנה ציבור כלל עירוני ובתנאי שפורטו נימוקי ההחלטה.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ניתן לשנות את מיקום מבני הציבור באותו מתחם בתנאי שלא ייפגעו עקרונות תכנית המתאר בעניין פריסת מבני הציבור ושמירת רציפותם של שטחים ציבוריים פתוחים.</li> </ul>		
--	--	--

<b>תיירות</b>		<b>4.7</b>
<p>אזור תיירות מיועד למלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות, שרותי תיירות ולפעילות פנאי ונופש של תיירים ותושבים.</p> <p>באזורי התיירות יחולו הגבלות לענין היקף ואופי שימושי המסחר במגמה להפנות את הפעילות המסחרית למרכז העיר ולרחובות הראשיים.</p>		
<b>שימושים</b>		<b>4.7.1</b>
<p>בתי מלון, אכסניות, בתי הארחה, ב"ס שדה ושימושים דומים.</p>	<p>א. בתי מלון ואכסון תיירותי</p>	
<p>מסחר מקומי כשימוש נילוה עפ"י מגבלות כמפורט בסעיף ובסעיף 6.2.3.</p>	<p>ב. שרותי תיירות ומסחר</p>	
<p>שימושי אטרקציות תיירותיות כמפורט בסעיף אטרקציה תיירותית (סעיף 4.8).</p>	<p>ג. אטרקציות תיירותיות</p>	
<p>מוסדות ציבור ביזקה לחוף הים כגון צופי ים, מכוני מחקר ימי, בית ספר ללימודי שיט/ צלילה וכיו"ב.</p>	<p>ד. מבנים ומוסדות ציבור ביזקה לתיירות ולחוף הים</p>	
<p>למעט בתאי שטח 424-419.</p>	<p>ה. תרבות</p>	
<p>כמפורט בסעיף 4.25.</p>	<p>ו. רחובות, דרכים וחניות</p>	
<p>שטחים ציבוריים פתוחים לשימושי פנאי, נופש וספורט (כמפורט בסעיף 4.11).</p>	<p>ז. שטחים ציבוריים פתוחים</p>	
<p>מבנים ומתקנים לשרותי קמפינג במתחם י' (החוף הדרומי).</p>	<p>ח. קמפינג</p>	
<b>הוראות</b>		<b>4.7.2</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>באזורי התיירות המשמשים למלונאות יחולו התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</li> <li>תכנית מפורטת בתאי שטח 402, 411-412, 417-418, 422-423 תתואם עם משרד הבטחון.</li> </ul>	<p>א. הוראות כלליות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>מאפייני בניה יהיו ע"פ סעיף 6.1 (הוראות בניה עקרוניות לתכניות מפורטות) וסעיף 6.2 (הוראות למתחמי התכנון).</li> <li>בתכנית מפורטת יותרו שטחי מסחר באמצעות חזית מסחרית</li> </ul>	<p>ב. שטחי בניה ושימושים</p>	

למגרשים באזורי המלונאות, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• במתחמים אלה יחולו מגבלות והוראות הבינוי המפורטות בתמ"א 13 ל"אזור מלונאות" ול"מתחם תיירות כפרי".</li> <li>• תאי שטח 417-418 ו- 422-424 יחד עם סימבולי האטרקציה המדברית (סעיף 4.27.19), מהווים חלק ממתחם 5 בתמ"א 13. באזורים אלה יחולו ההוראות להלן: תותר בניה בתנאים המצטברים הבאים: א. התכסית הבנויה לא תעלה על 15% מכלל שטח המתחם. ב. יבנו עד 1,100 חדרים בבתי מלון, ב- 2 מקבצים, זאת בנוסף לחדרי המלון המותרים מכוחן של תכניות שקיבלו תוקף עובר לאישורה של תמ"א 13. ג. תותר בניה של עד 4,000 מ"ר שימושים מסחריים, אטרקציות תיירותיות, ושרותים לחניון לילה פתוח, מעבר לבניה עבור חדרי המלון, בהתאם למסומן בתכנית. ד. הבניה תהיה מרוחקת כדי 200 מ' מקו החוף. ה. הבניה תוגבל לגובה של עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין, ועד לגובה של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין במתחם תיירות כפרי בחלק הצפון מערבי של מתחם 5 (כמסומן בתמ"א). ו. מקרקעין שאינם מיועדים לבינוי יישארו כאזור נוף פתוח.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">נחל שלמה והחוף הדרומי- תאי שטח 417- 424</p>	ג.

<b>אטרקציה תיירותית</b>		<b>4.8</b>
אזור אטרקציה תיירותית מיועד לשימושי פנאי, ספורט ונופש ולמתקני תיירות ובילוי ייחודיים.		
<b>שימושים</b>		<b>4.8.1</b>
מתקני ספורט, פארק מים, מתקני שעשועים ובידור וכיוב'.	ספורט ונופש, בילוי ובידור	א.
מסחר מקומי כשימוש נלווה של אורחי האתר ובהיקף מצומצם עפ"י מגבלות כמפורט בסעיף 4.8.2.	שרותי מסחר ותיירות	ב.
מתקנים לשרותי חוף וחניוני נופש. מבנים ומתקנים לשרותי קמפינג במתחם י' (החוף הדרומי)!	שרותי חוף וקמפינג	ג.
יותר בתאי שטח 429, 528, 430 ו- 431 בלבד.	תרבות	ד.
שטחים ציבוריים פתוחים לשימושי פנאי, נופש וספורט (כמפורט בסעיף 4.11).	שטחים ציבוריים פתוחים	ה.
כמפורט בסעיף 4.25.	רחובות, דרכים וחניות	ו.

4.8.2	הוראות	
	הוראות כלליות	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית מפורטת בתאי שטח 429, 431-430, 528 תתואם עם משרד הבטחון.</li> </ul>
א.	מאפייני בניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>מאפייני בניה יהיו ע"פ סעיף 6.1 (הוראות בניה עקרוניות לתכניות מפורטות) וסעיף 6.2 (הוראות למתחמי התכנון).</li> </ul>
ב.	מסחר ותיירות	<ul style="list-style-type: none"> <li>שטחי מסחר ושירותי תיירות לא יעלו על 10% משטחי הבניה או על 50 מ"ר לכל תא שטח, כפי שמסומן בתשריט תכנית זו, לפי הגבוה מביניהם. מחציתם שטחים לבתי אוכל ומחציתם לשימושים מסחריים אחרים. לא ניתן יהיה לנייד זכויות משימושי בתי אוכל או אטרקציה לשימושים מסחריים אחרים. על אף האמור לעיל, מוסד תכנון רשאי לאשר שינוי בתמהיל השימושים בין מסחר ובתי אוכל, באופן שאינו משנה את מהות השטח כשטח לאטרקציה תיירותית, לאחר ששוכנע כי היקף השימושים לבתי אוכל נותן מענה הולם למבקרים באטרקציה התיירותית וקיומם של שימושים אלה הינו נלווה לאטרקציה, ובלבד שנימק את החלטתו. ניוד זכויות לתחומי הסביבה החופית יידרש לאישור הוולחור"ף.</li> </ul>
ג.	תא שטח 425	<ul style="list-style-type: none"> <li>בתא שטח זה יותרו שירותי מסחר ותיירות, כמפורט בסעיף 4.8.1 ב' לעיל, בהיקף שלא יעלה על 500 מ"ר.</li> <li>בינוי בהיקף גדול מ- 500 מ"ר נדרש לאישור הולנת"ע.</li> <li>תכנית מפורטת תתייחס להשתלבות הבינוי בסביבה. התכנית תכלול נספח נופי-סביבתי.</li> </ul>
ד.	תא שטח 774	<ul style="list-style-type: none"> <li>בתא שטח 774 (ריף הדולפינים) יותרו שירותי מסחר ותיירות הקשורים באופן ישיר לתיירות ונופש.</li> </ul>
ה.	תא שטח 426 (הנחיות מיוחדות)	<ul style="list-style-type: none"> <li>תנאי להכנת תכנית מפורטת בתא שטח זה יהא הכנת דו"ח סביבתי לעניין מניעת מפגעים סביבתיים (בעיקר מפגעי ריח) כתוצאה מהקרבה לקרנטינות ולמט"ש.</li> </ul>
ו.	תאי שטח 429-528, 431 (הנחיות מיוחדות)	<ul style="list-style-type: none"> <li>התחום המסומן אטרקציה תיירותית עם הנחיות מיוחדות מיועד לאפשרות להרחבת תעלת המים הסמוכה ממזרח עד לרוחב של 50 מ' בתחום הייעוד (רוחב מקסימאלי של התעלה- 200 מ') לטובת מעבר ועגינה של כלי שיט.</li> <li>לשם כך תוכן תכנית מתאר לשינוי יעוד הקרקע ולקביעת השימושים המותרים בתחום התעלה.</li> <li>כל תכנית אשר תוגש בתחום יעוד רצועת תשתיות (רצועת תעלה) תובא לאישור הוולחור"ף.</li> </ul>



<b>שטחים פתוחים</b>		<b>4.9</b>
שטחים טבעיים (או מופרים) שאינם מיועדים בתכנית זו לבניה ו/או לשימוש עירוני.		
<b>שימושים</b>		<b>4.9.1</b>
א.	נוף פתוח	נוף פתוח טבעי, שטחי איגום והחדרה.
ב.	שהיית נופשים ומטיילים	נטיעות, חניוני מטיילים, מתקני פיקניק ותברואה מתקני הצללה.
ג.	שבילים	שבילי גישה וטיול להולכי רגל ולרכיבת אופניים, מצפורים.
ד.	תשתיות	תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.
<b>הוראות</b>		<b>4.9.2</b>
א.	הוראות כלליות	<ul style="list-style-type: none"> <li>באזור שטח פתוח לא תותר כל בניה למעט פיתוח מקומי, נקודתי במקומות שיקבעו בתכנית מפורטת לשימושים המפורטים לעיל, תוך התחשבות בערכי הטבע והנוף.</li> <li>תכנית מפורטת תכלול התייחסות למבנים לשימור, ע"פ הנחיות נספח השימור.</li> <li>תכנית מפורטת בתאי שטח 508, 603 תתואם עם משרד הבטחון.</li> </ul>
ב.	סימבול אטרקציה מדברית לפי תמ"א 13 (תא שטח 535)	<ul style="list-style-type: none"> <li>בתא שטח זה במקומות המסומנים בסימבול אטרקציה מדברית, תותר הקמת פארקים מדבריים, כמפורט בתמ"א 13 ובסעיף 4.27.19 בתכנית זו.</li> </ul>
ג.	הנחיות מיוחדות (תאי שטח 501, 506, 525, 527, 603)	<ol style="list-style-type: none"> <li>שטח זה הינו עתודה לתואי חלופי למסילת ברזל עתידית לאילת, שנועדה לאפשר חלופה נוספת ממערב לדרך מס' 900, בנוסף לרצועה לתכנון מסילת ברזל, המסומנת בתכנית זו.</li> <li>תכנית מפורטת בתחום זה תהיה בסמכות הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי בלבד והוא לא יאשרה אלא לאחר ששקל את השפעת התכנית המוצעת על אפשרות התווית מסילת הרכבת לאילת.</li> </ol>
ד.	הצללה	1. בשטחים פתוחים תותר הצללה של עד 5% בלבד מתא השטח המוצע בתכנית מפורטת, ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

<b>שטחים פתוחים עם טיפול נופי</b>		<b>4.10</b>
שטחים בעלי ערכי טבע ונוף ייחודיים המשיקים לשטח הפיתוח של העיר ומשתלבים בנוף העירוני.		
<b>שימושים</b>		<b>4.10.1</b>
א.	נוף פתוח, בלתי מופרע	טיפוח מבוקר של נוף עירוני תוך שימור מירבי של מאפיינים טבעיים. שטחי איגום וחדירה.
ב.	פיתוח מבוקר ומוגבל לנופש ופנאי	התקנה מוגבלת ונקודתית של מתקני נופש ופנאי - גינון ונטיעות, חניוני מטיילים, מתקני פיקניק ותברואה מתקני הצללה וכיו"ב.

ג.	שבילים	שבילי גישה וטיול להולכי רגל ולרכיבת אופניים, מצפורים.
ד.	חבני ציבור	מבני ציבור לשרות המשתמשים בפארק ו/או כאלה המשתלבים באופיו בהגבלות כמפורט בסעיף 4.10.2.
ה.	תשתיות	תותר התקנת תשתיות מקומיות תת קרקעיות תוך התחשבות בערכי הטבע והנוף.
4.10.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>בשטחים המצוינים כשטחים פתוחים עם טיפול נופי יעשה לשימור מאפייניהם הטבעיים. התאמתם של השטחים לפעילות הציבור תעשה באופן שתמנע ככל האפשר פגיעה בנופם היחודי, תוך חשיפה מבוקרת לציבור ע"י התערבות מיזערית כגון שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעות מקומיות, אלמנטי הצללה, אזורי ישיבה וכו'.</p> <p>תותר הקמת מבני ציבור קטנים אשר אינם סותרים בפעילותם ובאופיים את סביבתם המיוחדת.</p> <p>מבני הציבור ימוקמו במגרשים ששטחם לא יעלה על 1 דונם או 1% מהשטח הפתוח - הקטן שבהם, ובתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• המגרשים ימוקמו בצמידות לאזורי המגורים.</li> <li>• התייחסות לשטח הפתוח תוך שמירה על רציפותו ועל קווי מבט פתוחים.</li> <li>• מאפייני הבניה יהיו ע"פ סעיף 6.1 ( הוראות בניה עקרוניות לתכניות מפורטות) – גובה הבינוי לא יעלה על 2 קומות.</li> </ul>
ב.	הוראות לתכנית מפורטת	<p>לשטחים פתוחים עם טיפול נופי תוכן תכנית מפורטת ליחידה נופית שלמה כפי שייקבע ע"י מוסד התכנון, שתכלול בין היתר הוראות בעניינים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת מגרשי בניה למבני ציבור, ככל שנדרש.</li> <li>• קביעת התכליות במגרשים למבני הציבור באופן המשתלב במיקומם המיוחד.</li> <li>• קביעת הנחיות לענין אופי הבינוי, עיצוב, חומרים וכו', במגמה לשלב את הבניה המוצעת בשטח הפתוח.</li> <li>• הנחיות לטיפול וטיפוח נופי.</li> <li>• תכנית מפורטת לשטח פתוח עם טיפול נופי תחול על כל תא השטח ותכלול עקרונות והוראות לפיתוח של כל השטח - פרישת המבנים המתקנים והשטחים הפתוחים, אופן השתלבותו של המתחם במרקם העירוני, אופן תפקודו בשלבי הביניים ובשלב הסופי, פתרונות לענייני איכות הסביבה וכיוב', כפי שיקבע מוסד התכנון.</li> </ul>
ג.	הנחיות מיוחדות בתא שטח 513	<p>1. שטח זה הינו עתודה לתוואי חלופי למסילת ברזל עתידית לאילת, שנועדה לאפשר חלופה נוספת ממערב לדרך מס' 900, בנוסף לרצועה לתכנון מסילת ברזל, המסומנת בתכנית זו.</p> <p>2. תכנית מפורטת בתחום זה תהיה בסמכות הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי בלבד והוא לא יאשרה אלא לאחר ששקל את השפעת התכנית המוצעת על אפשרות התוויית מסילת הרכבת לאילת.</p>

ד.	הצללה	1. בשטחים פתוחים עם טיפול נופי תותר הצללה של עד 5% בלבד מתא השטח המוצע בתכנית מפורטת, ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
----	-------	--

4.11		שטח ציבורי פתוח
<p>השטחים הציבוריים הפתוחים מיועדים לרווחת תושבי העיר ומבקריה ויפתחו בהתאמה לתנאים האקלימיים ולתנאי הטופוגרפיה של המקום בכל האמור לפרישת השטחים, מימדיהם, תכולתם ומאפניהם.</p> <p>השטחים הציבוריים הפתוחים המסומנים בתשריט ישמשו כגנים עירוניים, גנים שכונתיים גדולים, גנים רובעיים, הכל בכפוף להנחיות הנספח הנופי המצורף לתוכנית זו. (גנים במימדים קטנים יותר אינם מצוינים בתכנית זו, ויוקצו במסגרת תכנון מפורט מתוך שטחי יעודי הבניה- שטחי המגורים, התעסוקה, התיירות וכיוב' כמפורט בסעיף 6.4).</p>		
4.11.1		שימושים
א.	נטיעות וגינן	נטיעות וגינן.
ב.	מתקני משחק, ספורט ונופש	מתקנים ושטחי משחק וספורט פתוחים, ריהוט גן, מתקני הצללה, רחבות ובמות מופעים פתוחות.
ג.	שבילים	שבילי גישה וטיול להולכי רגל ולרכיבת אופניים.
ד.	תשתיות ומתקנים	תשתיות מקומיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים (חדרי טרנספורמציה וכיוב') תוך פגיעה מינימלית באיכותו של השצ"פ. בתאי שטח 820, 805 ו- 806 תותר תעלת מים.
ה.	שירותים ציבוריים	מבנים לצורך התקנת שירותים ציבוריים.
ו.	בתי קפה/ הסעדה	יותרו בהיקף של 100 מ"ר לכל בית עסק ולא יותר מ- 200 מ"ר בתחום כל תא שטח.
4.11.2		הוראות
א.	הוראות לתכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מפורטת לשטח ציבורי פתוח תחול על כל תא השטח ותכלול עקרונות והוראות לפיתוח של כל השטח - פרישת המבנים המתקנים והשטחים הפתוחים, אופן השתלבותו של המתחם במרקם העירוני, אופן תפקודו בשלבי הביניים ובשלב הסופי, פתרונות לענייני איכות הסביבה וכיוב', כפי שיקבע מוסד התכנון.</li> <li>• ניתן לשנות את מיקום השטחים הציבוריים הפתוחים באותו מתחם בתנאי שלא ייפגעו עקרונות תכנית המתאר בעניין פריסת מבני הציבור ושמירת רציפותם של שטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>• מבני תשתית או שירותים ציבוריים יותקנו בשולי השצ"פ באופן שלא יפגע ברציפותו ופתיחותו.</li> <li>• תכנית מפורטת תקבע זכויות בניה בהיקף שלא יעלה על 5% משטח השצ"פ בתכנית לשימושים מוגדרים כמפורט בסעיף 4.11.1 לעיל, מתוכם 1% שטח בנוי ו- 4% לטובת מצללות, סככות ואלמנטי</li> </ul>

<p>הצללה בנויים (לא כולל אמצעי הצללה קלים ארעיים).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• גובה הבינוי לא יעלה על 5 מ'. באזורים עם הפרשי טופוגרפיה ייעשה ככל הניתן כדי לשלב את הבינוי בהפרשי המפלסים ובקפלי קרקע.</li> <li>• תכנית מפורטת בתאי שטח 534, 550, 558 תתואם עם משרד הבטחון.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ברצועת השצ"פ המקבילה לשד' מצרים (דרך מס' 900) תתאפשר העברת מסילת ברזל בתת הקרקע. במפלס הקרקע יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.11.1.</li> <li>• לא תותר כל בניה בתת הקרקע למעט המבנה והתשתיות הנדרשות למעבר מסילת הברזל ומתחם תחנת הרכבת.</li> </ul> <p>1. שטח זה הינו עתודה לתוואי למסילת ברזל עתידית לאילת, שחלקו תת קרקעי, אשר נועד לאפשר הגעת רכבת נוסעים למרכז העיר והגעת מסילת מטענים לנמל אילת, כאמור בתכניות המתאר הארציות או המחוזיות.</p> <p>2. כל תכנית מפורטת בתחום זה תהיה בסמכות הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי בלבד והוא לא יאשרה אלא לאחר ששקל את השפעת התכנית המוצעת על אפשרות הונווית מסילת הרכבת.</p> <p>3. תכנית מפורטת המקודמת מעל תוואי המסילה התת קרקעית בתחום תאי השטח הנ"ל תידרש לתיאום עם משרד התחבורה וגורמי התשתית הרלוונטיים.</p> <p>4. כל תכנית שתוכן במרחק של עד 50 מ' מקצות תחום ההנחיות המיוחדות, תתואם לעניין מסילת הברזל, עם רכבת ישראל או גורם אחר שיהיה אחראי לתכנון מסילה זו או לביצועה, על מנת שתובטח אפשרות ביצוע מסילת הברזל בתוואי זה. ככל שתכנית בתחום זה הינה בסמכות הועדה המקומית תהיה התכנית טעונה אישור הועדה המחוזית לעניין זה.</p>	<p>הנחיות מיוחדות (תאי שטח 529-531, 532, 546-561 (563)</p>	<p>ב.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• התחום המסומן שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות מיועד לאפשרות להרחבת תעלת המים הסמוכה ממזרח עד לרוחב של 50 מ' בתחום הייעוד (רוחב מקסימאלי של התעלה- 200 מ') לטובת מעבר ועגינה של כלי שיט.</li> <li>• לשם כך תוכן תכנית מתאר לשינוי יעוד הקרקע ולקביעת השימושים המותרים בתחום התעלה.</li> <li>• כל תכנית אשר תוגש בתחום יעוד רצועת תשתיות (רצועת תעלה) תובא לאישור הולחו"ף.</li> </ul>	<p>הנחיות מיוחדות (תאי שטח 534)</p>	<p>ג.</p>
<p>1. שטח זה הינו עתודה לתוואי חלופי למסילת ברזל עתידית לאילת, שנועדה לאפשר חלופה נוספת ממערב לדרך מס' 900, בנוסף לרצועה לתכנון מסילת ברזל, המסומנת בתכנית זו.</p>	<p>הנחיות מיוחדות (תאי שטח 523, 524)</p>	<p>ד.</p>

2. תכנית מפורטת בתחום זה תהיה בסמכות הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי בלבד והוא לא יאשרה אלא לאחר ששקל את השפעת התכנית המוצעת על אפשרות התווית מסילת הרכבת לאילת.		
---	--	--

<b>4.12 ספורט ונופש</b>		
אזור ספורט ונופש מיועד לשם פעילות ספורט ונופש אינטנסיבי פעיל.		
<b>4.12.1 שימושים</b>		
א. ספורט	מרכז ספורט עירוני, אצטדיון כדורגל עירוני ומגרשי אימונים, בריכות שחיה, מבנים ומתקנים המשמשים לספורט.	
ב. תיירות	מלונאות ושירותי מלונאות (בתאי שטח 569, 540)	
ג. דרכים וחניות	דרכי גישה וחניות.	
<b>4.12.2 חוראות</b>		
א. היקף הבניה	היקף הבניה הכולל לא יעלה על 50% משטח המגרש.	
ב. גובה הבניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>הגובה כל מתקן יקבע בתכנית מפורטת ובלבד שלא יעלה על 40 מ'.</li> <li>גובה הבניינים לאורך רחובות מיוחדים המפורטים בנספח הרחובות יהיו כמפורט בנספח ובסעיף 4.25.2.</li> </ul>	
ג. הוראות בעניני איכות הסביבה	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא יותרו מבנים, מתקנים ושימושים המהווים מטרד לסביבה הקרובה אלא באישור גורמי הסביבה המתאימים ועפ"י הנחיותיהם.</li> </ul>	
ד. הוראות להכנת תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית מפורטת לאזור ספורט ונופש תחול על כל תא השטח ותכלול עקרונות והוראות לפיתוח של כל השטח - פרישת המבנים המתקנים והשטחים הפתוחים, אופן השתלבותו של המתחם במרקם העירוני, אופן תפקודו בשלבי הביניים ובשלב הסופי, פתרונות לענייני איכות הסביבה וכיוב', כפי שיקבע מוסד התכנון.</li> </ul>	
ה. תא שטח 569	<ul style="list-style-type: none"> <li>ככל שמתחם הגולף לא יפותח עד לשנת היעד של התכנית, יהיה מקום לבחון את יעוד השטח מחדש.</li> </ul>	

<b>4.13 פארק</b>		
אזור פארק נושאי - פארק הצפרות.		
<b>4.13.1 שימושים</b>		
א. גינון ונטיעות	גינון ונטיעות.	
ב. בריכות מים	בריכות מים מתוקים ומים מלוחים.	
ג. מבני ציבור	מבנים ומתקנים לצרכי מחקר, הדרכה ותצפית, מחסנים ומזנוני מזון.	
ד. דרכים, חניות ושבילים	דרכי גישה, חניות. שבילי הולכי רגל ואופניים.	
<b>4.13.2 הוראות</b>		
א. הוראות בינוי	השימושים המותרים והוראות הבינוי יהיו ע"פ התכנית התקפה.	

<b>4.14 חוף רחצה</b>		
אזור חוף רחצה, כהגדרתו לפי תמ"א 13, מיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים ולמתקנים לפעילויות הנלוות. באזור זה חל'ונת הוראות תמ"א זו.		
<b>4.14.1 שימושים</b>		
<b>א.</b>	שרותי חוף	מתקנים לשרותי חוף, מלתחות, שירותי רפואה ותברואה, מתקני הצלה, קיוסקים, מתקנים לפיקניק.
<b>ב.</b>	מתקני ספורט	מתקנים ומגרשים למשחקים וספורט.
<b>ג.</b>	גינון והצללה	גינון ומתקני הצללה.
<b>ד.</b>	טיילת	טיילת להולכי רגל ואופניים.
<b>ה.</b>	תשתיות	חציית תשתיות (מי ים) בהתאם לאישורים רלוונטים. תשתיות מים וביוב בהתאם לתוכנית פיתוח החופים ושרותים בתחום.
<b>ו.</b>	קמפינג	מבנים ומתקנים לשרותי קמפינג בתא שטח 581.
<b>4.14.2 הוראות</b>		
<b>א.</b>	הוראות פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזור חוף רחצה יהיה ברובו של לפחות 100 מ'. בתכנית מפורטת לחוף רחצה רשאית הועדה המחוזית להתיר חריגה מהוראה זו במידה והתנאים הפיזיים אינם מאפשרים שמירת רוחב רצועה של 100 מ' ובהתאם להוראות סעיף 8.2 בתמ"א 13.</li> </ul>
<b>ב.</b>	חניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא תותר הקמת מגרש חניה בחוף הרחצה.</li> </ul>
<b>ג.</b>	הוראות להכנת תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית מפורטת לחוף רחצה תקבע זכויות בניה בהיקף שלא יעלה על 5% מגודל תא השטח לחוף הרחצה בתכנית לשימושים מוגדרים כמפורט בסעיף 4.14.1 לעיל, מתוכם 1% שטח בנוי ו-4% לטובת מצללות, סככות ואלמנטי הצללה בנויים (לא כולל אמצעי הצללה קלים ארעיים).</li> <li>מוסד תכנון הדרך במקטע חוף חלקי ישקול את הפיזור היחסי של שטחים אלה בין כל חלקי החוף הרלוואנטיים באותו תא שטח.</li> <li>שטחי הבניה לעיל כוללים גם שרותי קמפינג במקומות המותרים לכך.</li> <li>גובה הבינוי לא יעלה על 5 מ'. באזורים עם הפרשי טופוגרפיה ייעשה ככל הניתן כדי לשלב את הבינוי בהפרשי המפלסים ובקפלי קרקע.</li> <li>התכנית תקבע כללים לפריסת המבנים בחוף באופן שימנע מטרדים ויצמצם את השפעתם ככל הניתן. המתקנים ומבנים לפעילויות בחוף ירוכזו ככל האפשר בחלק המרוחק מקו המים. תכנית מפורטת תקבע הוראות להסתרת מתקנים על גגות המבנים.</li> <li>תובטח גישה להולכי רגל לאורך חופי הרחצה תוך שמירה על רציפות מעברים חופשיים לציבור ושמירה על מבטים פתוחים לים.</li> <li>העברת תשתיות תותר באישור הגורמים המוסמכים ובהתאם לתכנית פיתוח החופים ושרותים בתחום התכנית.</li> <li>תכנית מפורטת לחוף רחצה תכלול תכנית בינוי עקרונית לקטע חוף</li> </ul>

<p>שאורכו לא יפחת מ- 150 מ'. תכנית זו תהווה מדיניות עירונית לפיתוח ותחזוקת החוף וסביבתו ותהווה תנאי למתן היתרי בניה בחוף.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תכנית מפורטת בתאי שטח 581, 588-589, 708 תתואם עם משרד הבטחון.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תאי שטח אלה נמצאים בתחום דרך 900, אשר תועתק מערבה. באזור זה ישוקם ויורחב חוף הרחצה ובסמוך לו תפותח טיילת להולכי רגל שתמשיך את רצף הטיילת עד לנמל. הסטת הדרך תתואם עם רשות הטבע והגנים.</li> </ul>	תאי שטח 588-589	ד.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• חוף רחצה זה הינו 'שמורת חוף' עפ"י תמ"א 13 ו'חוף מוגן' עפ"י תוכנית 56/101/02/2.</li> <li>• לא תותר בניה חדשה למעט מבנים ומתקנים המתחייבים לתפעול החוף.</li> <li>• לא תותר חניה (כולל קראונים) בשטח החוף, שפיכת חול ובניית מסלעות, גינון או נטיעות.</li> <li>• כניסה למים תותר באמצעות גשרים ימיים.</li> <li>• תכנית מפורטת בתחום זה תיערך בתאום עם רשות הטבע והגנים, לרבות נושא התאורה.</li> <li>• תכנית מפורטת תכלול התייחסות למבנה לשימור, ע"פ הנחיות נספח השימור.</li> </ul>	תא שטח 592	ה.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• התחום המסומן חוף רחצה עם הנחיות מיוחדות מיועד לאפשרות להרחבת תעלת המים הסמוכה ממזרח עד לרוחב של 50 מ' בתחום הייעוד (רוחב מקסימאלי של התעלה- 200 מ') לטובת מעבר ועגינה של כלי שיט.</li> <li>• לשם כך תוכן תכנית מתאר לשינוי יעוד הקרקע ולקביעת השימושים המותרים בתחום התעלה.</li> <li>• כל תכנית אשר תוגש בתחום יעוד רצועת תשתיות (רצועת תעלה) תובא לאישור הולחו"ף.</li> </ul>	תא שטח 581 (הנחיות מיוחדות)	ו.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• חוף רחצה זה, כולו או חלקו, הינו 'עתודה לשמורת חוף' עפ"י תמ"א 13. גבול שמורת החוף יהיה בהתאם לגבולותיו עפ"י תמ"א 13.</li> <li>• לא תותר בניה חדשה למעט מבנים ומתקנים המתחייבים לתפעול החוף.</li> <li>• לא תותר שפיכת חול ובניית מסלעות, גינון או נטיעות.</li> <li>• כניסה למים תותר באמצעות גשרים ימיים.</li> <li>• תכנית מפורטת בתחום זה תיערך בתאום עם רשות הטבע והגנים, לרבות נושא התאורה.</li> <li>• תכנית מפורטת תכלול התייחסות למבנה לשימור, ע"פ הנחיות נספח השימור.</li> </ul>	תא שטח 708	ז.

<ul style="list-style-type: none"> <li>שימוש בחוף בשעת חירום - יתאפשר לקצא"א שימוש בשעת חירום בהתאם לחוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט ע"י גורם מפעיל, תשע"ז-2017, וכן לביצוע פעולות תחזוקה הנדרשות לשמירת כשירות השטח לשעת חירום.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>בתא שטח מס' 591 ניתן להקים ולהפעיל תחנה למניעת זיהום מי ים ובלבד שבתחנה האמורה ימוקמו המבנים שצריכים להיות בקרבת הים בלבד ועיצובה של התחנה יותאם למיקומה בחוף הים. שימוש כאמור, יותנה בהבטחת מעבר חופשי וראוי של הציבור לאורך החוף, אלא אם כן שוכנע מוסד התכנון, כי הדבר איננו אפשרי לאור הצורך להבטיח את תפקודה התקין של התחנה ומנימוקים שיירשמו בהחלטה שתתקבל בעניין זה.</li> </ul>	תא שטח 591	ח.

<b>קרקע חקלאית</b>		<b>4.15</b>
אזור קרקע חקלאית וחקלאות ימית, כמפורט בתמ"מ 21/14/4 ובתכניות מפורטות מאושרות.		
<b>שימושים</b>		<b>4.15.1</b>
עיבוד חקלאי, בריכות מלאכותיות לגידולים חקלאיים במי ים, בריכות אידי, גידול בעלי חיים.	גידולים חקלאיים	א.
בריכות מלאכותיות לגידולים חקלאיים במי ים, מבנים ומתקנים לגידול אצות ולגידול דגיגים, חממות, בתי אריזה, מעבדות, משרדים, מבנים ומתקני שירות, מרכז מבקרים.	חקלאות ימית	ב.
מבנים ומתקנים הדרושים לפעילות החקלאית בבניה בעלת אופי כפרי, תוך שמירת הנוף הכפרי הפתוח, כמפורט בתמ"מ 21/14/4.	מבני עזר	ג.
שימושי תיירות בתא שטח 594. בתא שטח 597 יותרו שימושי תיירות משלימים לשימוש העיקרי כגן בוטני.	תיירות	ד.
שבילים למעבר הולכי רגל וכלי רכב.	שבילים ודרכים	ה.
<b>הוראות</b>		<b>4.15.2</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנון מבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</li> <li>תכנית להקמת מבנים חקלאיים תיערך בתיאום עם משרד החקלאות ורט"ג. תכנית הכוללת מבנים חקלאיים אשר הינם בממשק עם הים תתואם גם עם המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לדרישות כל דין.</li> </ul>	הוראות בינוי	א.
היתרים לשימוש ובניה בקרקע חקלאית הסמוכה לשימושי קרקע רגישים, יותנו באישור הגורם הסביבתי המוסמך וע"פ תנאיו.	הוראות לענין איכות הסביבה	ב.
זכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית התקפה 96/101/02/2 על שינוייה.	הנחיות לתא שטח 594	ג.



<ul style="list-style-type: none"> <li>• תא שטח זה מיועד לשטחי חקלאות ימית ויותר בו השימושים כמפורט בסעיף 4.15.1 ב' לעיל.</li> <li>• גובה הבינוי לא יעלה על קומה 1.</li> <li>• שטחי הבניה לא יעלו על 90,000 מ"ר.</li> </ul>	הנחיות לתא שטח 595	ד.
<p>1. שטח זה הינו עתודה לתוואי חלופי למסילת ברזל עתידית לאילת, שנועדה לאפשר חלופה נוספת ממערב לדרך מס' 900, בנוסף לרצועה לתכנון מסילת ברזל, המסומנת בתכנית זו.</p> <p>2. תכנית מפורטת בתחום זה תהיה בסמכות הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי בלבד והוא לא יאשרה אלא לאחר ששקל את השפעת התכנית המוצעת על אפשרות התווית מסילת הרכבת לאילת.</p>	הנחיות מיוחדות תא שטח 597	ה.

<b>4.16 יער</b>	
אזור יער נטע אדם מוצע, כהגדרתו לפי תמ"א 22.	
<b>4.16.1 שימושים</b>	
א. יער	שימושים כמפורט בתמ"א 22 על שינוייה.
ב. שימושים שונים	בתא שטח 574 יהיו ע"פ התכנית התקפה שחלה בתא שטח זה.
<b>4.16.2 הוראות</b>	
<p>א. הוראות כלליות</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנון המפורט של היער ייעשה על בסיס הנתונים הטבעיים של השטח תוך התייחסות למאפייני הסביבה וחזות השטח.</li> <li>• התכנון המפורט יאפשר את הפעולות הנדרשות לקיומו, פיתוחו, שיקומו ולשמירתו של היער כנווה מדבר וכאזור נופש ופנאי בחיק הטבע.</li> </ul>	הוראות כמפורט בתמ"א 22 על שינוייה.

<b>4.17 שמורת טבע</b>	
אזור שמורת טבע, כהגדרתו לפי תמ"א 8, או לפי תמ"א 13 או לפי חוק גנים ושמורות.	
<b>4.17.1 שימושים</b>	
שימושים כמפורט בתמ"א 8, או לפי תמ"א 13 או לפי חוק גנים ושמורות.	
<b>4.17.2 הוראות</b>	
א. כללי	הוראות כמפורט בתמ"א 8 ובתכניות המפורטות התקפות, או לפי תמ"א 13 או לפי חוק גנים ושמורות.
ב. יעוד שטחים לשמורת טבע בתכנית מפורטת גם בתחום יעוד אחר לפי תכנית זו שאיננו שמורת טבע, לא יהווה סטייה מתכנית זו, אם השטח הוא בתחום "שמורת חוף" כהגדרתה בתמ"א 13 או ביעוד "חוף רחצה" לפי תכנית זו או בתחום יעוד "מאגר מים/תעלה".	

ג.	תא שטח 606 (שמורת טבע)	<p>בשמורת הטבע הימית בחוף הדרומי יחולו בנוסף ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לא תותר בניה חדשה למעט סוכות פקח וסככות צל.</li> <li>• סך השטחים המקורים לסוכות ולסככות כאמור לעיל, לא יעלה על 5% משטח החוף.</li> <li>• לא תותר חניה בשטח החוף, שפיכת חול ובניית מסלעות, גינון או נטיעות.</li> <li>• כניסה למים תותר באמצעות גשרים ימיים.</li> <li>• תכנית מפורטת בתחום זה תיערך בתאום עם רשות הטבע והגנים, לרבות נושא התאורה.</li> <li>• תכנית מפורטת תכלול התייחסות למבנה לשימור, ע"פ הנחיות נספח השימור.</li> </ul>
ד.	הצללה	1. בשמורת טבע תותר הצללה של עד 5% בלבד מתא השטח המוצע בתכנית מפורטת, ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

<b>מעגנה - תחום יבשתי (נמל ונמל מיוחד)</b>		<b>4.18</b>
<p>אזור נמל ונמל מיוחד, כהגדרתו לפי תמ"א 13, מיועד להקמתם ותפעולם של רציפים, בניינים ומתקנים ככל הנדרש לעגינת כלי שיט.</p> <p>הנמל הצבאי יועתק לתחום המעגנה בחלקה הצפוני, כמסומן בתמ"א 13.</p>		
<b>שימושים</b>		<b>4.18.1</b>
מתקנים לעגינת כלי שיט, לתפעול רציפים, פריקה וטעינה, שינוע והעברת מטענים, ממשוה וכל מתקן אחר הנדרש לתפעול הנמל.	מתקנים	א.
שטחי אחסון, מבנים לאחסון, מסופי מכולות.	אחסנה	ב.
משרדים, שרותים ומבני מלאכה, תחזוקה ובטחון, ככל הנדרש להפעלת ואבטחת הנמל.	מנהלה ותחזוקה	ג.
מבנים ומערכות תשתית על ותת קרקעית.	תשתיות	ד.
דרכי גישה וחניות, מסילות נמליות.	דרכים וחניות	ה.
<b>הוראות</b>		<b>4.18.2</b>
<p>א. בייעוד זה תכנית זו אינה מסדירה את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג)(4) לחוק ולכן אינה מהווה, בייעוד זה, בסיס להעברת סמכויות לוועדה המקומית כאמור בסעיף הנ"ל. על אף האמור לעיל תוספת של עד 500 מ"ר מעבר למאושר בתכנית תקפה לא תהווה סתירה לתכנית זו.</p>		

ב.	הוראות להכנת תכנית מפורטת	<p>תוכן תכנית מפורטת לכל אזור המעגנה אשר תכלול בין היתר הוראות בעניינים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>קביעת גבולות מדוייקים של הנמל הצבאי ושל הנמל האזרחי.</li> <li>קביעת מתחמי ומגרשי הבניה.</li> <li>קביעת התכליות במגרשים השונים, הגבלות בניה ושימוש במגרשים השונים ותנאים סביבתיים להקמתם ולהפעלתם.</li> <li>הוראות בינוי שיבטיחו חזות מיטבית למעגנה מהמקומות בהם היא ניצפת ובעיקר פתרונות עיצוביים הולמים לגבול המעגנה עם הדרכים, הרחובות והשטחים הציבוריים המשיקים.</li> </ul>
ג.	מעגנה- תחום יבשתי- עם הנחיות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>תאי שטח מס' 772-773 - עפ"י תמ"א 13, בתכנית מפורטת ולאחר תיאום עם חברת נמלי ישראל, ניתן יהיה לייעד שטח זה או חלקים ממנו לבינוי עירוני ו/או שימושי תיירות, הכל בהתאם לסעיף 22 בהוראות התמ"א (אזור לשימושים נמליים - עתודה לשטח עירוני/ תיירותי).</li> <li>תא שטח מס' 775 - עפ"י תמ"א 13 אזור זה מיועד לנמל הצבאי, ויחולו עליו הוראות סעיף 21 בהוראות התמ"א (נמל מיוחד).</li> <li>בעת שינוי יעוד זה יש להתייחס לענין קרקע מזוהמת, כמפורט בסעיף 6.7.3.</li> </ul>
ד.	העתקת הנמל הצבאי למקום חלופי	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית שתוגש להעתקת הנמל הצבאי לאתר חלופי, תקבע, בין היתר, את יעודי השטחים בשטח הנמל הצבאי המתפנה, לרבות לתכליות של "בינוי עירוני ו/או שימושים תיירותיים", כל זאת בהמשך לנאמר בסעיף 4.4.2 (ז).</li> </ul>
ה.	הוראות נוספות	<ul style="list-style-type: none"> <li>עבודות בתחום ייעוד זה ייעשו בתיאום עם רשות הטבע והגנים .</li> </ul>

<b>4.19</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>	
	אזור מתקנים הנדסיים ע"פ תכניות מאושרות, ועבודות לפיתוח עירוני/תיירותי, לשמורת חוף או לחוף רחצה, כמפורט בתמ"א 13 ובסעיף 4.20.2 להלן.	
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b>	
א.	מתקנים	<p>מתקני מים וביוב לרבות מכון טיהור, תחנות שאיבה, בריכות אגירה, רשת צינורות ומתקנים הידראולים למים ושפכים. מתקני חברת השמל, מתקני גז, מתקני קצא"א, מתקני מים לרבות מתקני התפלת מים, קידוחים, בריכות אגירה, תחנות שאיבה וכד'. תחנות כוח.</p> <p>תא שטח 702 - תותר הקמת מתקן לטיפול בפסולת בהתאם לתמ"א 16 על שינוייה.</p> <p>תא שטח 704 - תותר הקמת מתקן להתפלת מים כמפורט בתמ"א 4/16.</p>
ב.	שבילים ודרכים	שבילים למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

4.19.2 הוראות	
א.	בייעוד זה לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג)(4) לחוק ולכן אינה מהווה, בייעוד זה, בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף הנ"ל. על אף האמור לעיל תוספת של עד 500 מ"ר מעבר למאושר בתכנית תקפה לא תהווה סתירה לתכנית זו.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> <li>כל מתקן יצויד במערכות המתאימות למניעת זיהום ו/או למניעת מטרדים או נזק לסביבה.</li> <li>תכנית מפורטת למתקן הנדסי תלווה בחוות דעת של הגורם הסביבתי המוסמך כתנאי להפקדתה.</li> <li>תכנית מפורטת בתאי שטח 704, 705, 707, 709 תתואם עם משרד הבטחון.</li> <li>עבודות בתחום יעוד זה ייעשו בתאום עם רט"ג.</li> </ul>
ג.	<p>אזור המיועד בתכניות מאושרות למתקנים הנדסיים, ואשר עפ"י תמ"א 13 - חופי מפרץ אילת, יותר בו המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תא שטח מס' 707 - באזור זה תותר הפעלת המתקנים הקיימים ו/או הקמת מתקנים חדשים עפ"י התכנית תקפה. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לייעד שטח זה או חלקים ממנו לפיתוח עירוני תיירותי בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 13 ("מתקנים הנדסיים - עתודה לשטח עירוני/תיירותי").</li> <li>תא שטח מס' 709 - בשטח זה תותר הפעלת המתקנים הקיימים בלבד. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לייעד שטח זה או חלקים ממנו לחוף רחצה בהתאם להוראות סעיף 24 בתמ"א 13 ("מתקנים הנדסיים - עתודה לחוף רחצה").</li> </ul>

4.20 כריה וחציבה	
אזור כריה וחציבה, כהגדרתו לפי תמ"א 14 ובתכניות מפורטות מאושרות.	
4.22.1	שימושים
א.	כריה וחציבה פעולות הקשורות ישירות להפקת חומרי הגלם באתר לרבות כריה ו/או חציבה, גריסה וניפוי.
ב.	מבנים ומתקנים מבנים ומתקנים לעיבוד ולאחסון חומרי הגלם, מבנים לשימוש מנהלתי ולתחזוקה, מתקנים לטיפול במפגעים סביבתיים.
ג.	שבילים ודרכים שבילים למעבר הולכי רגל וכלי רכב.
4.20.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> <li>באזורי כריה וחציבה ובתחומי ההשפעה של המחצבות חלות הוראות תמ"א 14 על שינוייה ו/או הוראות תכניות מפורטות תקפות.</li> <li>תכנית מפורטת בתא שטח 710 תתואם עם משרד הבטחון.</li> </ul>

<b>4.21</b>	<b>בית קברות</b>
	אזור בית העלמין, כהגדרתו בתמ"א 19 על שניויה.
<b>4.21.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שימושים כמפורט בתמ"א 19.
<b>4.21.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות כמפורט בתמ"א 19.
<b>ב.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בשטחי ההרחבה של בית העלמין תותר קבורה רוויה בלבד, בצפיפות ממוצעת של כ- 1000 קברים לדונם.</li> <li>במקרה של קבורה בקומות תתאפשר בניית טרסות בגובה של ער 10 מ'.</li> </ul>

<b>4.22</b>	<b>מאגר מים, תעלה</b>
	שטח ימי הכולל את שטח הלגונות ("מקוה מים" עפ"י תמ"א 13) ואת שטח הים הפתוח ("רחצה ספורט ושייט", ו"שייט ועגינה - עתודה לרחצה, ספורט ושייט" עפ"י תמ"א 13). שטחי תעלות ניקוז, מאגר מים.
<b>4.22.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שייט ועגינה נתיבי שייט, שטחי עגינה לכלי שייט.
<b>ב.</b>	רחצה וספורט ימי אזור רחצה, ספורט ימי ונופש.
<b>ג.</b>	תעלות ניקוז, מאגרי מים תעלות להובלת מים (פתוחות/סגורות) ובריכות אגירה.
<b>ד.</b>	מזחים יותר בתחום תאי שטח מס' 807, 812-809, 815-814, בכפוף לאמור בסעיף 8.3 לתמ"א 13 חוף מפרץ אילת.
<b>4.22.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	באזור השטח הימי והלגונות יחולו הוראות תמ"א 13.
<b>ב.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>באזור זה לא תותר כל בניה אלא בכפוף לתכנית מפורטת שתחול על תא שטח במלואו.</li> <li>תכנית מפורטת כאמור תקבע את מיקומם, אופיים, ותפקודם של המתקנים המוצעים, ובלבד שייעודו עבור השימושים כמפורט לעיל, ובהתייחס להיבטים חזותיים וסביבתיים.</li> </ul>
<b>ג.</b>	הוראות נוספות <ul style="list-style-type: none"> <li>בתא שטח מס' 810 ניתן בתכנית מפורטת להציב שוניות מלאכותיות בכפוף לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה, כאמור בתמ"א 13.</li> <li>בתאי שטח מס' 810, 814 - נתיבי מעבר לכלי שייט יתואמו עם משרד התחבורה וחיל הים, כאמור בתמ"א 13.</li> <li>תותר עגינת כלי שייט רק במקומות המסומנים בתמ"א 13 כמעגנה עירונית. לא תותר עגינה בכל יתר חופי הרחצה.</li> </ul>
<b>ד.</b>	תאי שטח 816, 818 (תעלות ניקוז) <ul style="list-style-type: none"> <li>תאי שטח אלה משמשים כתעלה על או תת קרקעית להובלת מי ים וניקוז ברוחב של כ- 100 מ', כמפורט בהוראות לרצועת תעלה' בתמ"מ 21/14/4.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הנחיות מיוחדות - התחום המסומן 'מאגר מים, תעלה' עם הנחיות מיוחדות מיועד לאפשרות להרחיב תעלת המים, אשר רוחבה כ- 100 מ' עד לרוחב מקסימאלי של כ- 200 מ', לטובת מעבר ועגינה של כלי שיט.</li> <li>• במסגרת תכנית מפורטת יקבעו השימושים המותרים בתחום התעלה.</li> <li>• בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות, בתחום תא השטח, יותרו שימושים זמניים לאטרקציות תיירותיות. השימושים כאמור, יהיו בהתאם לשימושים המותרים ביעוד "אטרקציה תיירותית" ובתנאי שהשימוש בתחומם יוגבל בזמן שייקבע ע"י הועדה המקומית. כמו כן, המבנים יהיו יבילים או כאלה הניתנים לפירוק מהיר בלבד.</li> <li>• כל תכנית להרחבת התעלה תובא לאישור הולחו"ף.</li> </ul>
ה.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תא שטח זה מהווה חלק ממט"ש אילת, ויחולו עליו הוראות התכנית התקפה 201/03/2.</li> <li>• התחום המסומן 'מאגר מים, תעלה' עם הנחיות מיוחדות מיועד לאפשרות להקמת תעלת מים ברוחב מקסימאלי של כ- 200 מ' לטובת מעבר ועגינה של כלי שיט. במסגרת תכנית מפורטת ייקבעו השימושים המותרים בתחום התעלה.</li> <li>• כל תכנית אשר תוגש בתחום זה תובא לאישור הולחו"ף.</li> </ul>

רצועת תשתיות		4.23
<b>שימושים</b>		<b>4.23.1</b>
רצועת להעברת תשתיות קוויות לסוגיהן	תשתיות	א.
גדר גבול ע"פ הנחיות משרד הביטחון.	גדר ביטחונית	ב.
מוביל מים סגור או פתוח.	מוביל מים	ג.
<b>הוראות</b>		<b>4.23.2</b>
כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת לרצועת תעלה ניתן לייעד שטח זה לטובת ניקוז והעברת תשתיות, שטחים פתוחים ודרכים ובלבד שלא תהיה בכך פגיעה למימוש עתידי לרצועת התעלה. תכנית מפורטת בתאי שטח 817, 819 תתואם עם משרד הבטחון.	הוראות לשימושים זמניים	א.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מתאר הרחבת רצועת התעלה עד לרוחב של 200 מ' (באזור המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט) וכן הרחבת השימושים בתעלה גם למעבר ועגינה של כלי שיט (נמל תעלה חפור).</li> <li>• במסגרת תכנית מתאר כאמור ישונו יעודי הקרקע בתחום רצועת התעלה המורחבת ובשוליה.</li> <li>• רוחב התעלה והשימושים המותרים ייקבעו בתכנית מפורטת.</li> <li>• כל תכנית אשר תוגש בתחום יעוד רצועת תשתיות תובא לאישור הולחו"ף.</li> </ul>	הרחבת רצועת התעלה	ב.

4.24 שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	
<b>4.24.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שטחים פתוחים כמפורט בסעיף 4.9. מתקני קצא"א .
<b>4.24.2</b>	<b>הוראות</b>
ב.	<p>1. בייעוד זה לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג)(4) לחוק ולכן אינה מהווה, בייעוד זה, בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף הנ"ל. על אף האמור לעיל תוספת של עד 500 מ"ר מעבר למאושר בתכנית תקפה לא תהווה סתירה לתכנית זו.</p> <p>2. תחום השטח למתקנים הנדסיים בתא שטח זה יקבע בתכנית מפורטת לפי פרק י' 3 לחוק התכנון והבניה. יתרת השטח תיועד לשטח פתוח.</p> <p>3. כל מתקן יצויד במערכות המתאימות למניעת זיהום ו/או למניעת מטרדים או נזק לסביבה.</p> <p>4. תכנית מפורטת למתקן הנדסי תלווה בחוות דעת של הגורם הסביבתי המוסמך כתנאי להפקדתה.</p> <p>5. תכנית מפורטת תתואם עם משרד הבטחון.</p> <p>6. כל תכנית מפורטת שתקודם למתחם קצא"א ברמת יותם לא תסכל את האפשרות להקמת הדרך העוקפת ומסילת הברזל בהתאם לתמ"א 3 על שינוייה ותמ"מ 4 על שינוייה.</p>

4.25 דרכים מאושרות ודרכים מוצעות	
שטח הדרכים הינו מכלול רחובות העיר ודרכיה - שלד של המרחב הציבורי המיועד לשהיה פעילות ותנועה של הולכי הרגל, רוכבי אופניים, וכלי רכב מנועיים לסוגיהם. פיתוח הדרכים יעשה עפ"י הנחיות 'נספח רחובות' של התכנית.	
<b>4.25.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	נתיבי תנועה ומדרכות
ב.	רצועות עזר ומתקני דרך
ג.	תשתיות
ד.	גינון וריהוט רחוב
ה.	גשרים ושיקועים
<b>4.25.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	מימדים של
• מימדים וקווי בנין של רחובות ודרכים, קיימים ומאושרים, אשר בהם	

	רחובות ודרכים קיימים ומאושרים	<ul style="list-style-type: none"> <li>מוצע בתכנית זו שינוי יהיו כמפורט בתשריט ובנספח התחבורה.</li> <li>בניה ע"פ קווי הבנין החדשים תהיה בכפוף לתכנית מפורטת שתוכן לכל הרחוב או לקטע מהותי ממנו.</li> <li>תכנית מפורטת כאמור, תכלול בין היתר הוראות לענין חזיתו החדשה של הרחוב, השימושים בהם, יחס לבניה קיימת וכיוב', הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</li> </ul>
ב.	מימדים של רחובות ודרכים חדשים	<ul style="list-style-type: none"> <li>מימדים וקווי הבנין לרחובות ודרכים ראשיים חדשים יהיו כמפורט בתשריט, בנספח התחבורה ובנספח הרחובות.</li> <li>מימדים וקווי הבנין לרחובות ודרכים חדשים משניים (שאינם מופיעים בתשריט) יקבעו בתכנית המפורטת למתחם התכנון.</li> </ul>
ג.	שינוי במימדי רחובות ודרכים	<ul style="list-style-type: none"> <li>במסגרת תכנית מפורטת, מותר יהיה לקבוע מימדים שונים מהמפורט בתכנית זו, ובלבד שיקבעו לכל אורך הרחוב, (או לחלק מהותי ממנו) ושלא תהיה בכך סתירה לאופי הרחוב ורציפותו.</li> </ul>
ד.	דרך נופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרך נופית מסומנת בתשריט בייעוד קרקע 'דרך נופית' – תא שטח 922 (דרך נחל שלמה).</li> <li>דרך נופית עוברת בסביבה בעלת ערכיות נופית גבוהה.</li> <li>תכנית מפורטת לדרך נופית תקבע הוראות אשר יבטיחו את אופן פיתוח הדרך תוך שמירה על ערכי טבע ונוף בסביבתה, כמפורט בנספח הנופי-סביבתי.</li> </ul>
ה.	דרך מקומית באזור נחל שלמה	<ul style="list-style-type: none"> <li>הדרך באזור נחל שלמה (תאי שטח מס' 922, 955) תפותח כדרך נופית, תוך התחשבות בערכי הטבע והנוף.</li> </ul>
ו.	דרך יותם (קטע כביש מס' 12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>קטע הדרך מסומן כדרך ראשית לביטול בשינוי 84 לתמ"א 3. על דרך זו יחולו הוראות מעבר לפי סעיף 8.1 לתמ"א.</li> </ul>
ז.	תא שטח 964 (הנחיות מיוחדות)	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית מפורטת לדרך בתא שטח 964 תבחן את מיקומה ביחס לשטחים התפעוליים של הנמל. ביצוע התוואי יותנה בפתרון תפעולי בתאום עם חנ"י.</li> </ul>
ח.	תא שטח 906 (דרך מאושרת), תא שטח 953 (דרך מוצעת) – הנחיות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>בתאי שטח אלה באזורים המסומנים עם הנחיות מיוחדות תתאפשר העברת מסילת ברזל בתת הקרקע, כמפורט בסעיף 4.11.2 ב'. במפלס הקרקע יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.25.1.</li> <li>לא תותר כל בניה בתת הקרקע למעט המבנה והתשתיות הנדרשות למעבר מסילת הברזל ומתחם תחנת הרכבת.</li> </ul>
ט.	תאי שטח 937, 943, 954, 958, 995, 951 – הנחיות מיוחדות	<ul style="list-style-type: none"> <li>תאי שטח אלה באזורים המסומנים עם הנחיות מיוחדות מיועד לאפשרות להרחבת תעלת המים הסמוכה ממזרח עד לרוחב של 50 מ' בתחום הייעוד (רוחב מקסימאלי של התעלה – 200 מ') לטובת מעבר ועגינה של כלי שיט. במסגרת תכנית מפורטת ייקבעו השימושים המותרים בתחום התעלה.</li> </ul>
י.	תאי שטח, 936, 925 – הנחיות	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. שטח זה הינו עתודה לתוואי חלופי למסילת ברזל עתידית לאילת, שנועדה לאפשר חלופה נוספת ממערב לדרך מס' 900, בנוסף</li> </ul>



<p>לרצועה לתכנון מסילת ברזל, המסומנת בתכנית זו.</p> <p>2. תכנית מפורטת בתחום זה תהיה בסמכות הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי בלבד והוא לא יאשרה אלא לאחר ששקל את השפעת התכנית המוצעת על אפשרות התווית מסילת הרכבת לאילת.</p>	מיוחדות	
<p>1. שטח זה הינו עתודה לתוואי למסילת ברזל עתידית לאילת, שחלקו תת קרקעי, אשר נועד לאפשר הגעת רכבת נוסעים למרכז העיר והגעת מסילת מטענים לנמל אילת, כאמור בתכניות המתאר הארציות או המחוזיות.</p> <p>2. כל תכנית מפורטת בתחום זה תהיה בסמכות הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי בלבד והוא לא יאשרה אלא לאחר ששקל את השפעת התכנית המוצעת על אפשרות התווית מסילת הרכבת.</p>	<p>תאי שטח 906, 913 (דרך מאושרת), 931, 947, 952-953 (דרך מוצעת) – הנחיות מיוחדות</p>	יא.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</li> <li>• לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא בהתאם לתכנית תקפה או במסגרת תכנית מפורטת שתבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</li> </ul>	דרכים ארציות	יב.

<b>נמל תעופה</b>		<b>4.26</b>
שטח המיועד לפיתוח נמל תעופה בינלאומי לעיר אילת וסביבתה בהתאם לתכנית התקפה מס' 175/02/12.		
<b>שימושים</b>		<b>4.26.1</b>
שדה תעופה	שדה תעופה	א.
<b>הוראות</b>		<b>4.26.2</b>
בהתאם לתכנית מס' 175/02/12.	הוראות	א.
ראה סעיף 4.27.12	הוראות לענין נמל התעופה הקיים באילת	ב.

<b>סימונים נוספים בתשריט</b>		<b>4.27</b>
<b>טיילת</b>		<b>4.27.1</b>
<p>לאורך חוף הים והלגונות, במקום המסומן בתשריט כטיילת, תפותח טיילת פתוחה ורציפה להולכי רגל ורוכבי אופניים. הטיילת תמוקם בגב אזור החוף, בקו ההשקה עם אזורים עירוניים שכנים, באופן רציף והמשכי במגמה לאפשר מעבר נוח לאורך כל קו החוף. טיילות, לרבות טיילות נוספות בתכניות מפורטות, תתוכננה כך שתובטח רציפות מרבית גם בין טיילות בעיר לבין טיילות ושבילים המשכיים בשמורת טבע ובשטחים הפתוחים הרלוואנטיים.</p>		
<b>א.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>השימושים המותרים בטיילת</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שבילים להולכי רגל ואופניים ושבילי גישה לרכב שרות וחרום.</li> <li>גינון ונטיעות, מתקנים ושטחי משחק וספורט פתוחים, ספסלים, מתקני הצללה, וכיוב'.</li> </ul>
<b>ב.</b>	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא תותר בניה בתחום הטיילת למעט אלמנטי הצללה, פרגולות ומתקני הצללה, שבילים ורחבות מרוצפות, גינון, מדשאות ונטיעות, מתקני משחק, תאורה, ספסלים וכד'.</li> <li>תותר בניית מבנים לשרותי חירום, מלתחות ושירותים ציבוריים, ובלבד שלא נמצא פתרון למיקומם של מבנים אלה במסגרת הבינוי בשטחי התיירות והמע"ר או בחופי הרחצה, ובלבד שלא יעלו על גובה הבינוי הקיים ושהבינוי לא יפגע ברציפות הטיילת.</li> </ul>
<b>ג.</b>	הוראות להכנת תכניות מפורטות	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוואי המדויק של הטיילת ייקבע בתכנית מפורטת.</li> <li>רוחב הטיילת הפנוי להולכי רגל לא יפחת מ-5 מ' על מנת לשמר את רציפותה. במקרים חריגים בהם לא ניתן יהיה להבטיח רוחב של 5 מ' כאמור, ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המציעה רוחב שהינו פחות מ-5 מ' לאחר בחינת הנסיבות ומנימוקים מיוחדים שירשמו. בכל מקרה, ולמען הסר ספק, תכנית לטיילת תובא לאישור הולחוף.</li> <li>תכנית מפורטת לטיילת תקבע הנחיות לעיצוב ופיתוח המרחב הפתוח בין חוף הים לבינוי העירוני ותכלול בין היתר את הפרטים הבאים: מימדי הטיילת ורוחבה המזערית, דרכי גישה אל הטיילת, השימושים המותרים בה, אופן חציית מעברי התשתיות תוך צמצום הפגיעה ברציפות הטיילת, חומרי גמר ופרטי גמר של הטיילת לשם שמירה על הקיים לאורך זמן ועל עקביות ורציפות במרחב.</li> <li>התכנון המפורט ייעשה בתאום עם רט"ג.</li> </ul>
<b>ציר מיוחד</b>		<b>4.27.2</b>
	הוראות	<ul style="list-style-type: none"> <li>באזורים בהם מסומן 'ציר מיוחד' יפותחו צירים פתוחים ירוקים להולכי רגל ורוכבי אופניים, אשר יחברו את אזורי הפיתוח ואת המע"ר אל טיילת החוף.</li> </ul>
<b>תחום כריה וחציבה על גבי ייעוד קרקע אחר</b>		<b>4.27.3</b>
	הוראות	<ul style="list-style-type: none"> <li>באזור זה חלות הוראות תמ"א 14 על שינוייה.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>לאחר השימוש הזמני לכריה וחציבה, יש לשקם את השטח בהתאם לתכנית מפורטת לפני שיחולו עליו ההוראות הנוגעות ליעוד הקרקע האחר, כמפורט בתמ"א 14 על שינוייה ובתמ"מ 21/14/4.</li> </ul>
<b>4.27.4</b>	<b>שיקום / התחדשות</b>	
	הוראות	אזור עירוני מבונה המיועד ע"פ הוראות התכנית לשיקום והתחדשות עירונית כמפורט בסעיף 4.1.2.3 בהוראות תכנית זו.
<b>4.27.5</b>	<b>אתר עתיקות</b>	
	הוראות	אתר עתיקות שהוכרז על פי חוק העתיקות תשל"ח 1978, כמפורט בסעיף 6.9 בהוראות תכנית זו.
<b>4.27.6</b>	<b>אתר לאומי</b>	
	הוראות	אתר מוכרז, או המיועד להכרזה, לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998.
<b>4.27.7</b>	<b>מעבר גבול</b>	
	הוראות	כמפורט בתמ"מ 21/14/4. (תחנת גבול שנקבעה לפי חוק הכניסה לישראל התשי"ב-1952.)
<b>4.27.8</b>	<b>תחנת משנה קיים / מוצע</b>	
	הוראות	כמפורט בתמ"מ 21/14/4.
<b>4.27.9</b>	<b>אתר טורבינות גז ואחרים</b>	
	הוראות	כמפורט בתמ"מ 21/14/4.
<b>4.27.10</b>	<b>אתר לסילוק פסולת לשיקום</b>	
	הוראות	כמפורט בתמ"מ 21/14/4.
<b>4.27.11</b>	<b>נקודת מוצא לים</b>	
	הוראות	<ul style="list-style-type: none"> <li>מתקן הנדסי לשאיבה, טיפול והעברה של מי ים, כמפורט בתמ"מ 21/14/4 ובתכניות תקפות.</li> <li>המוצא הימי הנמצא בנחל שחמון הינו תחנה לשאיבה בלבד, בהתאם להנחיות תמ"א 13.</li> <li>לצורך תכנון וביצוע עבודות במיקום זה, יידרש תאום ליווי של רט"ג ותיאום מול המשרד להגנת הסביבה, בשל רגישות המוצא לים לסביבה הימית של מפרץ אילת.</li> </ul>
<b>4.27.12</b>	<b>נמל תעופה קיים / נמל תעופה מוצע</b>	
	הוראות	<p>כמפורט בתמ"מ 21/14/4 ובתמ"א 15.</p> <p>נמל התעופה הקיים באילת ימשיך לשמש כנמל תעופה עד למועד שיקבע שר התחבורה בצו את הפסקת פעולתו, ובכפוף לאמור <b>בחוק שדה התעופה אילת (הוראות מיוחדות), התשמ"ט-1989</b>. ניתן יהיה לגרוע את סימון נמל תעופה אילת לאחר תחילת הפעלת נמל התעופה בתמנע, כפוף לאמור בסעיף 5, ס"ק 18 להוראות תכנית מס' 175/02/12 ולהוראות תמ"א 15.</p> <p>עד לפינויו של נמל התעופה הקיים יחולו בתחומו ובסביבתו הגבלות לענין</p>

		בטיחות טיסה (הגבלות גובה בניה), הוראות לענין הגנה מרעש מטוסים, והגבלות שימושים לשם צמצום סכנת ציפורים, הכל ע"פ הנחיית רשות התעופה האזרחית.
<b>4.27.13</b>	<b>גבול הכרות נמל</b>	
		בהתאם להכרות צו הנמלים (הכרות נמל אילת), תשע"ב 2012.
<b>4.27.14</b>	<b>גבול ק.צ.א.א</b>	
		גבולות השטח שנקבע בזכיון לפי חוק "חוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט ע"י גורם מפעיל - התשע"ז - 2017".
<b>4.27.15</b>	<b>רצועה לתכנון (דרך מס' 90 העוקפת את העיר ממערב)</b>	
	הוראות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כמפורט בתמ"א 3 על שינוייה.</li> <li>• קטע דרך למינהור מסומן ע"פ תכנית המתאר המחוזית. עקב קנה המידה של תכנית המתאר המחוזית דיוק מקום המנהור של דרך מס' 90, המסומן בה, ושאלת מינהור קטעים נוספים יעשה בתכנית מפורטת לדרך, בהתאם לאמור בתמ"מ 21/14/4 ובתמ"א 84/3 בנושא מנהור הדרך כאמור.</li> </ul>
<b>4.27.16</b>	<b>רצועה לתכנון מחלף</b>	
	הוראות	כמפורט בתמ"א 3 על שינוייה.
<b>4.27.17</b>	<b>רצועה לתכנון מסילת ברזל</b>	
	הוראות	כמפורט בתמ"א 23 על שינוייה ובתמ"מ 21/14/4. מנהור מסילת הברזל בתוואי עוקף אילת ייבחן בתכנית מפורטת.
<b>4.27.18</b>	<b>תוואי מסילת רכבת תת קרקעית לפי תכנית זו</b>	
	הוראות	הסימון בתשריט הינו סכמטי והמיקום המדויק ייקבע במסגרת התכנית המפורטת.
<b>4.27.19</b>	<b>אטרקציה מדברית</b>	
	הוראות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בתא שטח 535 במקומות המסומנים בסימבול אטרקציה מדברית, תותר הקמת פארקים מדבריים אשר יותאמו לאופי הסביבה המדברית.</li> <li>• תכנית מפורטת תיקבע את מיקום הפארקים ואת השימושים המותרים בהם.</li> <li>• שטחי הבניה יהיו בהתאם להוראות תמ"א 13 כמפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> <li>- באזור המחצבה הנטושה (סימבול מס' 1) - הבינוי הנדרש לפארק יוקם בשטח המופר בחלקו המערבי של האזור במספר מוקדים. היקף הבניה הכולל לא יעלה על 10,000 מ"ר. גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.</li> <li>- באזור חוות היען (סימבול מס' 2) - היקף הבניה הכולל לא יעלה על 6,000 מ"ר. גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין.</li> </ul> </li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• בתחום 300 מ' מגבול יעוד 'מתקנים הנדסיים' הסמוך יש לתאם כל פיתוח עם המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>• תנאי לתכנון אטרקציה מדברית בנחל שלמה יהיה תאום עם רשות הטבע והגנים.</li> </ul>		
<b>תחום הסביבה החופית (300 מ')</b>		<b>4.27.20</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כל תכנית מפורטת, אשר תוגש בתחום הסביבה החופית כהגדרתה בחוק שמירת הסביבה החופית, תובא לאישור הולחו"ף, פרט לתכניות העומדות בקריטריונים לפטור מאישור הולחו"ף בהתאם למסמך מדיניות והפטור המעודכן.</li> </ul>	הוראות	
<b>תחום חוף הים (100 מ')</b>		<b>4.27.21</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בתחום המסומן בתשריט כתחום חוף הים (100 מ' מקו החוף) לא תותר בניה למעט השימושים המפורטים בסעיף 8.2 בתמ"א 13.</li> <li>• כל תכנית אשר תוגש בתחום חוף הים כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, תובא לאישור הולחו"ף.</li> </ul>	הוראות	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	פס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											

\* לא רלוונטי.

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות בניה עקרוניות לתכניות מפורטות****1. הוראות בינוי**

במסגרת תכניות מפורטות למתחמי התכנון יקבעו הוראות בניה ע"פ העקרונות המפורטים להלן:

**1.1 קבוצות בינוי**

מאפייני הבניה המוצעים ליעודי הקרקע השונים יהיו כמפורט במתחמי התכנון וע"פ העקרונות המפורטים להלן:

קבוצת בינוי	מספר קומות (1)	שטח ברוטו על קרקעי	צפיפות נטו ממוצעת (במגרשי מגורים)
א	1-3	עד 120%	5-8 יח"ד/דונם
ב	3-4	120-160%	8-11 יח"ד/דונם
ג	4-5	160-200%	11-14 יח"ד/דונם
ד	5-6	200-240%	14-17 יח"ד/דונם
ה	6-9	240-360%	17-25 יח"ד/דונם

(1) על גובה הבניה יחולו חגבלות בניה תעופתיות של רשות התעופה האזרחית.

**2. הוראות מיוחדות לקבוצת בינוי ה'**

בתכנית מפורטת למתחמי תכנון, מותר יהיה לקבוע באופן מקומי בינוי מקבוצת בינוי ה בתנאים הבאים:

1. הבינוי המוצע ממוקם במוקד בעל חשיבות שכונתית, עירונית, ו/או לאורך רחוב עירוני בעל חשיבות מיוחדת, כמפורט בנספח הרחובות (רחובות מיוחדים) ו/או מוצע בסמוך לבינוי קיים בעל מאפיינים דומים.

2. בתכניות מפורטות יתאפשר בינוי של עד 9 קומות במתחמים א1, א2 ו- ב' בכל שטח המתחמים, למעט בתחום הסביבה החופית ובכפוף להכנת מסמך מדיניות לכל מתחם לבחינת פריסת בניה מרקמית גבוהה עד 9 קומות במוקדים שכונתיים או עירוניים, לאורך רחובות בעלי חשיבות מיוחדת או בסמוך לבינוי קיים בעל מאפיינים דומים. מסמך המדיניות יהיה טעון אישור הועדה המחוזית.

3. מוסד תכנון ידון בתכנית הכוללת בינוי מקבוצת בינוי ה' במתחמים שאינם א1, א2 ו- ב' רק אם צורך לה נספח המתייחס למשמעותו האורבנית של הבינוי והשפעתו על סביבתו וצורך לה חוות דעת מהנדס העיר לענין עמידת התכנית בתבחינים המפורטים בסעיפים א'- ג' שלהלן:

**א. תבחיני כמות ואיכות**

תיבחן מידת ההכבדה על תשתית העיר, כתוצאה מתוספת יח"ד ושימושים אחרים, בהיבטים הבאים:

- (1). הבטחת פתרונות חניה ונגישות מוטורית סבירה לבניין, ללא פגיעה בתפקוד מערך הדרכים הסובב.
- (2). הבטחה כמותית ואיכותית של המרחב הציבורי בסביבת הבנין.
- (3). הבטחת קיומם של שירותים לצרכי ציבור ושטחים פתוחים כנדרש למספר הדיירים המתוכנן, ע"פ התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור או נוהל אחר שיבוא במקומו.
- (4). הבטחת תחזוקת הבנין וסביבתו לאורך זמן בהתאמה למספר הדיירים ורמתם הסוציו-אקונומית.
- (5). הבטחת כושר נשיאה של תשתיות מערכתיות בסביבת הבנין.

### ב. תבחיני סביבה

תיבחן מידת השפעה של גובה המבנה וצורתו על המבנים ועל המרחב הציבורי בסביבה :

- (1). השפעת גובה הבנין ועיצובו על משטר הרוחות בקרבת המבנה.
- (2). השפעת גובה המבנה ועיצובו על הצללה ופיזור קרינת השמש.

### ג. תבחינים חזותיים

תיבחן השפעת הבניה על הנוף העירוני, נצפות מאתרים נבחרים, שמירה על מבטים פתוחים לים וחזות אורבנית כללית.

### **3. שטחי מסחר**

שטחי מסחר שאינם ע"פ תכנית בתוקף יתוכננו באזורים המיועדים לכך כחזית מסחרית בקומת הקרקע או בקומה ראשונה בלבד. המסחר ישולב בבניינים עם תכליות נוספות כגון מגורים, תעסוקה מלונאות וכיוב'.

בתכנית מפורטת יקבע היקף המסחר במגרשים בתנאים הבאים:

- א. שטח המסחר לא יעלה על 40% מסך שטחי הבניה המותרים במגרש.
- ב. במגרשי מלונאות שטחי הבניה למסחר יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ג. בתא שטח 423 (אזור חוף אלמוג) לא תחול הוראות סעיף קטן א' לעיל ובלבד שהתקיימו בתכנית מפורטת התנאים הבאים:

- המסחר יהיה לשירות הפעילות התיירותית.
  - הוכנה תכנית לתא שטח 423 כולו.
  - הוכן והוצג למוסד התכנון יחד עם התכנית מסמך מדיניות לגבי פריסת המסחר וחלוקתו במתחם י' כולו.
- סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.



## 6.2. מתחמי תכנון

	מתחם א - המע"ר	6.2.1
	<p><b>שטח המתחם: כ- 870 דונם</b></p> <p><b>תיאור כללי:</b> המע"ר הינו מרכז העיר, מרכז גיאוגרפי ומרכז אורבני, במפגש הייחודי שבין העיר והים. המע"ר יהווה מוקד פעילות עירוני אינטנסיבי הכולל שימושים מגוונים עם חזיתות מסחריות ושימושים בעלי אופי ציבורי/תרבותי. הרחובות, הכיכרות והשטחים הירוקים יתוכננו כרצף של מרחב ציבורי מזמין, נגיש ואיכותי. במתחם זה מספר מבנים לשימור.</p> <p><b>שימושים ראשיים:</b> מגורים, תעסוקה, תיירות</p> <p><b>שימושים משניים:</b> מסחר, מבני ציבור, שצ"פ, טיילת, חוף רחצה, תחנת רכבת.</p>	
	<p>קבוצות בינוי ב-ד. למעט תאי שטח 210, 213, 209 בהן תותר קבוצת בינוי א'. ולמעט תתי מתחמים א'1 ו- א'2 בהם יותר בינוי מקבוצת בינוי ה' בהתאם לאמור בסעיף 6.1.2 ס"ק 4. היקף זכויות הבניה המרבי לא יעלה על 80% מזכויות הבניה של קבוצת הבינוי הגבוהה המותרת.</p>	<p><b>מאפייני בינוי</b></p>
	<p>סה"כ במתחם - לא פחות מ- 860 יח"ד למגורים, בחלוקה כמפורט להלן.</p>	<p><b>יח"ד למגורים</b></p>
	<p>סה"כ במתחם - לא פחות מ- 1,420 חדרי מלון, בחלוקה כמפורט להלן.</p>	<p><b>חדרי מלון</b></p>
	<p>כשימוש נוסף עם שימושים אחרים ועד 20% משטח מגרשי הבניה. סה"כ שטחי המסחר במתחם לא יעלו על 140,000 מ"ר שטח כולל על קרקעי בחלוקה כמפורט להלן.</p>	<p><b>שטחי מסחר</b></p>
	<p>כנדרש לאוכלוסיית המקום כמפורט בסעיף 6.4 ובנוסף 10% ממגרשי הבניה במתחם לצרכים עירוניים וממלכתיים.</p>	<p><b>מבני ומוסדות ציבור</b></p>
	<p>1. לפחות 25% מסך שטחי הבניה כמפורט בכל תת מתחם, ייועדו לשימושי תעסוקה, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שירותים כלל עירוניים, אטרקציות תיירותיות וכיוב', (במגרשים מעורבים או במגרשים נפרדים) בתנאי השתלבות באופי כל אחד מתתי המתחמים ועל פי מטרות התכנית.</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול התייחסות למבנים ולמרקמים לשימור, ע"פ הנחיות נספח השימור.</p> <p>3. תכנית מפורטת, הגובלת בתוואי הרכבת התת קרקעית, תתואם עם משרד התחבורה לענין קו הבנין המותר, על מנת לאפשר ביצוע עבודות ותפעול מעבר תת קרקעי לרכבת.</p>	<p><b>הוראות נוספות</b></p>

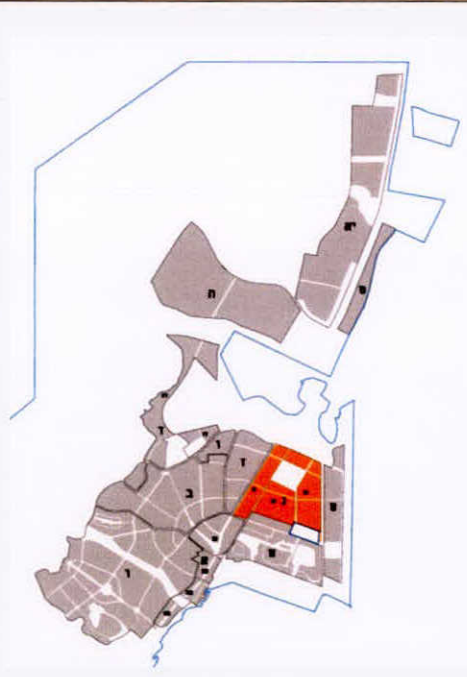
לא פחות מ- 700 יח"ד	<b>יח'ד למגורים</b>	<b>א.</b>
לא פחות מ- 1,100 חדרי מלון.	<b>חדרי מלון</b>	<b>הוראות לתתי מתחמים א-1א-2</b>
סה"כ שטחי המסחר בתת מתחם א1 ו- 2 לא יעלה על 115,000 מ"ר.	<b>שטחי מסחר</b>	(תאי שטח מס' 201-202, 205-208, 317, 532, 559, 561, חלק מ- 906-907)
<b>הוראות בינוי:</b> א. הבינוי יעשה במגמה ליצור מרכז עירוני פעיל עם שימושים מעורבים ומגוונים. המרחב הציבורי יהיה איכותי, מוצל ואטרקטיבי, הכל ע"פ תכנית עיצוב מיוחדת כמפורט בסעיף 4.4.2. ב. התכנון יאפשר עיבוי הבינוי הקיים - תוספת קומות, הרחבת מבנים קיימים ובינוי חדש במגרשים פנויים ומגרשים המשמשים לחניה עילית. עיבוי הבניה על חשבון מגרשים המשמשים לחניה עילית יותנה במתן פתרון חניה חלופי בהתאם להוראות סעיף 4.4.2 ט'. ג. תא שטח 208 - בתא שטח זה אופי הבינוי יהיה כמפורט בסעיף 4.4.2 סעיף קטן ו'. ד. שד' התמרים ושד' מצרים (דרך הערבה) ודרך יותם מהווים רחובות עירוניים ראשיים של העיר. הפיתוח לאורכם יעשה כמפורט בסעיף 4.25 ובנספחי התכנית.		
לא פחות מ- 160 יח"ד	<b>יח'ד למגורים</b>	<b>ב.</b>
לא פחות מ- 320 חדרי מלון	<b>חדרי מלון</b>	<b>הוראות לתתי מתחמים א-3א-4</b>
סה"כ שטחי המסחר בתת מתחם א3 ו- 4 לא יעלה על 25,000 מ"ר.	<b>שטחי מסחר</b>	(תאי שטח מס' 209-213, 520, 562-564, חלק מ 519, 939, 906, 953)
<b>הוראות בינוי:</b> א. מאפייני הפיתוח יהיו על פי ההוראות לתתי מתחמים א-1א-2 כמפורט לעיל, וברציפות לבינוי המוצע בהם. ב. תאי שטח 213, 209-210 - בתא שטח זה אופי הבינוי יהיה כמפורט בסעיף 4.4.2 סעיף קטן ו'. ג. תוואי דרך 900 הקיימת המסומנת לביטול בתכנית זו, תפותח כטיילת ותאפשר הרחבה של רצועת החוף. התוואי החדש של דרך 900 יפותח כשדרה עירונית, ויהווה רחוב עירוני מרכזי, תוך העדפת ריכוז שימושי הציבור, המסחר והשימושים הנוספים בדפנותיו. ד. שטח הנמל הצבאי הקיים העתיד להתפנות (תא שטח 211), יפותח כעוגן פעילות יחודי וישולבו בו שימושים ציבוריים, שימושי מסחר, שירותים כלל עירוניים ואטרקציות תיירותיות. לא יהיו בשטח זה שטחי מגורים ותעסוקה. ה. קרקע מזוהמת בתחום בסיס חיל הים - כמפורט בסעיף 6.7.3		

מתחם ב - השכונות הוותיקות		6.2.2
	<p><b>שטח המתחם: כ- 1,960 דונם.</b></p> <p><b>תיאור כללי:</b> מתחם השכונות הוותיקות כולל את 6 השכונות הראשונות שהוקמו בעיר לאחר קום המדינה. שד' התמרים מהוות ציר מרכזי בלב השכונות הוותיקות, המקשר אותן אל מרכז העיר ואל החוף. החייאת השכונות הוותיקות תיעשה באמצעות התחדשות עירונית ובאמצעות גיוון תמהיל השימושים ע"י תוספת של שימושי מסחר ומלונות עירוניים. במתחם זה מבנים לשימור ומרחבים לשימור מרקמי.</p> <p><b>שימושים ראשיים:</b> מגורים, מבני ציבור.</p> <p><b>שימושים משניים:</b> מסחר, תעסוקה, תיירות.</p>	
	<b>מאפייני בינוי</b>	קבוצות א-ד. היקף זכויות הבניה המרבי לא יעלה על 80% מזכויות הבניה של קבוצת הבינוי הגבוהה המותרת.
	<b>יח'ד למגורים</b>	קיים - כ- 4,600, תוספת מוצעת כ- 1,600, בחלוקה כמפורט להלן. סה"כ כ- 6,200 יח"ד.
	<b>חדרי מלון</b>	יחידות ארוח כמפורט בסעיף 4.1.2.3 (ד).
	<b>שטחי מסחר</b>	ע"פ המאושר. תוספת תקבע בתכנית מפורטת ובתנאי שסך כל שטחי המסחר במתחם לא יעלה על 28,000 מ"ר.
<p style="text-align: right;"><b>הוראות בינוי:</b></p> <p>מתחם זה מיועד לשיקום ולהתחדשות עירונית (ראה סעיף 4.1.3 מגורים - שכונות וותיקות).</p> <p>א. במסגרת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור לכל שכונה בהיקף המרבי המפורט להלן.</p> <p>ב. הדירות תתוספנה באמצעים של עיבוי ושיפוץ מבנים קיימים, הליכי פינוי ובינוי, ניצול מיטבי של מגרשים פנויים ואמצעים אחרים שיפורטו בתכנית מפורטת.</p> <p>ד. תותר העברת יח'ד בין השכונות במסגרת תכנית מפורטת המפרטת את נימוקי ההעברה ואת השלכותיה על השכונות הרלוונטיות.</p> <p>ה. מסחר - ימוקם בקומת קרקע בחזית מסחרית לאורך שד' התמרים, במוקדי שכונות וברחובות מיוחדים, בהתאם לנספח הרחובות המהווה חלק ממסמכי תכנית המתאר. בנוסף, ניתן למקם שטחי מסחר בהיקף של עד 8,000 מ"ר בכל שטחי המתחם לצורך עידוד התחדשות עירונית.</p>		

ו. מלונות עירוניים – ימוקמו לאורך שד' התמרים, במוקדי שכונות וברחובות מיוחדים, בהתאם לנספח הרחובות המהווה חלק ממסמכי תכנית המתאר.

ז. תכנית מפורטת תכלול התייחסות למבנים ולמרקמים לשימור, ע"פ הנחיות נספח השימור.

שם השכונה	תוספת יח"ד
שכ' המאפיה (תא שטח מס' 88)	עפ"י תכנית מפורטת 2 / 03 / 110 / 17
שכ' אשל (תאי שטח מס' 037, 036)	100
שכ' אופיר (תא שטח מס' 38)	180
שכ' ערבה (תא שטח מס' 35)	180
שכ' הדקל (תא שטח מס' 34)	300
שכ' יעלים (תאי שטח מס' 32-33)	380

מתחם ג - בריכות המלח		6.2.3
	<p><b>שטח המתחם: כ- 1,140 דונם.</b></p> <p><b>תיאור כללי:</b> מתחם זה מיועד להיות רובע עירוני חדש המשלב מלונאות ומגורים עם חזיתות מסחריות בקומות הקרקע. בתי המלון באזור זה יהיו מלונות קטנים ובעלי אופי עירוני, פתוחים ונגישים אל הרחוב. הרחובות, הכיכרות והשטחים הירוקים יתוכננו כרצף של מרחב ציבורי מזמין, נגיש ואיכותי.</p> <p>מתחם זה כולל את מרכז הספורט והכנסים (מגרש 18)</p> <p><b>שימושים ראשיים:</b> מגורים, תיירות.</p> <p><b>שימושים משניים:</b> מסחר, מבני ציבור, ספורט ונופש.</p>	
	<p><b>מאפייני בינוי</b></p> <p>קבוצות בינוי א'-ד'. היקף זכויות הבניה המרבי לא יעלה על 80% מזכויות הבניה של קבוצת הבינוי הגבוהה המותרת.</p>	<p><b>יח'ד למגורים</b></p> <p>לא פחות מ- 4,500 יח"ד, בחלוקה כמפורט להלן.</p>
<p><b>חדרי מלון</b></p> <p>לא פחות מ- 3,100 חדרי מלון, בחלוקה כמפורט להלן.</p>	<p><b>שטחי מסחר</b></p> <p>כשימוש נוסף עם שימושים אחרים ועד 20% משטח מגרשי הבניה. שטחי המסחר לא יעלו על 23,500 מ"ר במתחם, בחלוקה כמפורט להלן.</p>	

מבני ומוסדות ציבור		כנדרש לשרות אוכלוסיית המקום, כמפורט בסעיף 6.4.	
שימושים נוספים		לפחות 10% מסך שטחי הבניה ייועדו לשימושי תעסוקה, שירותים כלל עירוניים, אטרקציות תיירותיות וכיוב', (במגרשים מעורבים או במגרשים נפרדים) בתנאי השתלבות באופי המתחמים ועל פי מטרות התכנית.	
א. הוראות לתת מתחם ג-1 (תאי שטח מס' 64, 67-68)	יח"ד למגורים	לא פחות מ- 1,000 יח"ד.	
	חדרי מלון	לא פחות מ- 2,000 חדרי מלון.	
	שטחי מסחר	כשימוש נוסף עם שימושים אחרים ועד 20% משטח מגרשי הבניה ולא יותר מסה"כ 11,000 מ"ר במתחם.	
<b>הוראות בינוי:</b>			
א. לאזור ג-1 תוכן תכנית מפורטת אשר תקבע בין היתר את מיקומם של שטחי המלונאות ושטחי המגורים בו בכפוף להוראות 'אזור מגורים ותירות' בתכנית זו.			
ב. במרכז המתחם ציר ירוק לכלל אורכו, אשר נפתח אל השצ"פ המרכזי בתת מתחם א1 וקושר את המתחם לטיילת ולחוף הים.			
ג. תנאי לפיתוח אזור ג1 פינוי שטח שדה התעופה.			
ד. תכנית מפורטת בתתי מתחמים ג1, הגובלת בתוואי הרכבת התת קרקעית, תתואם עם משרד התחבורה לענין קו הבנין המותר, על מנת לאפשר ביצוע עבודות וחפועול מעבר תת קרקעי לרכבת.			
ב. הוראות לתת מתחם ג-2 תאי שטח מס' 69, 75 (84)	יח"ד למגורים	לא פחות מ- 1,920 יח"ד.	
	חדרי מלון	לא פחות מ- 840 חדרי מלון	
	שטחי מסחר	כשימוש נוסף עם שימושים אחרים ועד 20% משטח מגרשי הבניה ולא יותר מסה"כ 9,200 מ"ר במתחם.	
<b>הוראות בינוי:</b>			
א. לאזור ג-2 תוכן תכנית מפורטת אשר תקבע בין היתר את מיקומם של שטחי המלונאות ושטחי המגורים בו בכפוף להוראות 'אזור מגורים ותירות' בתכנית זו.			
ב. מפלס הקרקע המתוכנן בתת מתחם זה ייקבע בהתחשב בצרכי הניקוז של המתחם ותוך שמירה על רציפות וחיבור ישיר למפלס אזור הבינוי הקיים. בנוסף, תכנית מפורטת במתחם זה תביא בחשבון את אפשרות עליית מפלס מי הים, בהתאם לידע המדעי העדכני הקיים.			
ג. תוואי 'שדרות המלח', כמסומן בנספח הרחובות, בגבולו המזרחי של המתחם יתוכנן ע"פ הוראות תכנית זו ונספחיה.			
ד. בתכניות מפורטות במתחם ג'2 ייכללו הוראות ו/או הסדרים אשר יבטיחו את המשך פעילותם ותפקודם התקין של פארק הצפרות וככל האפשר גם של			

ברכות הפלמינגו, לרבות אספקת מים מליחים אליהם, הכל בתיאום עם פארק הצפרות אילת.		<p><b>ג.</b></p> <p><b>הוראות לתת מתחם ג-3</b></p> <p>(תאי שטח מס' 65, 71, 76, 539, 313)</p>
לא פחות מ- 1,600 יח"ד	יח"ד למגורים	
לא פחות מ- 280 חדרי מלון	חדרי מלון	
כשימוש נוסף עם שימושים אחרים ועד 20% משטח מגרשי הבניה ולא יותר מסה"כ 3,300 מ"ר במתחם.	שטחי מסחר	
<p><b><u>הוראות בינוי:</u></b></p> <p>א. לאזור ג-3 תוכן תכנית מפורטת אשר תקבע בין היתר את מיקומם של שטחי המלונאות ושטחי המגורים בכפוף להוראות 'אזור מגורים ותירות' בתכנית זו.</p> <p>ב. מפלס הקרקע המתוכנן בתת מתחם זה ייקבע בהתחשב בצרכי הניקוז של המתחם ותוך שמירה על רציפות וחיבור ישיר למפלס אזור הבינוי הקיים. בנוסף, תכנית מפורטת במתחם זה תביא בחשבון את אפשרות עליית מפלס מי הים, בהתאם לידע המדעי העדכני הקיים</p> <p>ג. תוואי 'שדרות המלח', כמסומן בנספח הרחובות, בגבולו המערבי של המתחם יתוכנן ע"פ הוראות תכנית זו ונספחיה.</p> <p>ד. בתכניות מפורטות במתחם ג'3 ייכללו הוראות ו/או הסדרים אשר יבטיחו את המשך פעילותם ותפקודם התקין של פארק הצפרות וככל האפשר גם של בריכות הפלמינגו, לרבות אספקת מים מליחים אליהם, הכל בתיאום עם פארק הצפרות אילת.</p> <p>ה. בתכנית מפורטת למתחם ייקבעו הוראות והסדרים לעניין המשך פעילותו של מפעל המלח עד למימושה.</p>		

<b>מתחם ד - שיפולי ההר</b>		<b>6.2.4</b>
<p><b>שטח המתחם: כ- 1,220 דונם.</b></p> <p><b>תיאור כללי:</b> מתחם זה מיועד להיות הובע מגורים חדש המשתלב בטופוגרפיה בשולי ההרים של שמורת מסיב אילת. מתחם זה כולל את בית העלמין, מבני ציבור כלל עירוניים (הרחבת קמפוס האוניברסיטה) ושטח פתוח.</p> <p><b>שימושים ראשיים:</b> מגורים, מבני ציבור.</p> <p><b>שימושים משניים:</b> מסחר, תיירות (יחידות אירוח).</p>		
		
<b>מאפייני בינוי</b>	קבוצות א-ג. היקף זכויות הבניה המרבי לא יעלה על 80% מזכויות הבניה של קבוצת הבינוי הגבוהה המותרת.	
<b>יח"ד למגורים</b>	לא פחות מ- 2,680 יח"ד, בחלוקה כמפורט להלן.	
<b>אכסון מלונאי</b>	יחידות אירוח כמפורט בסעיף 4.1.2.2 (ד)	
<b>מבני ומוסדות ציבור</b>	כנדרש לאוכלוסית המקום כמפורט בסעיף 6.4.	
<b>שטחי מסחר</b>	כשימוש נוסף עם שימושים אחרים ועד 10% משטח מגרשי הבניה. שטחי המסחר לא יעלו על 5,000 מ"ר במתחם, בחלוקה כמפורט להלן.	
<b>שימושים נוספים</b>	לפחות 5% מסך שטחי הבניה ייועדו לשימושי תעסוקה, שירותים כלל עירוניים, אטרקציות תיירותיות וכיוב', (במגרשים מעורבים או במגרשים נפרדים) בתנאי השתלבות באופי המתחמים ועל פי מטרות התכנית.	
<b>א.</b>	יח"ד למגורים	לא פחות מ- 230 יח"ד
<b>הוראות לתת מתחם ד-1</b>	שטחי מסחר	כשימוש נוסף עם שימושים אחרים ועד 10% משטח מגרשי הבניה ולא יותר מסה"כ 500 מ"ר במתחם.
<b>הוראות בינוי:</b>		
א. הבינוי לאורך שדרת ההמשך לשד' התמרים, ילווה ככל האפשר את דופן השדרה, על מנת לחזק את הרצף העירוני צפונה.		
<b>ב.</b>	מאפייני בינוי	קבוצות א-ב. היקף זכויות הבניה המרבי לא יעלה על 80% מזכויות הבניה של קבוצת הבינוי הגבוהה המותרת.

(תאי שטח 6, 7, 1-307)  
(308)

יח"ד למגורים	לא פחות מ- 2,450 יח"ד.	<b>הוראות לתת מתחם ד-2</b> (תאי שטח 4, 5, 10)
שטחי מסחר	כשימוש נוסף עם שימושים אחרים ועד 10% משטח מגרשי הבניה ולא יותר מסה"כ 4,280 מ"ר במתחם.	
<b>הוראות בינוי:</b>		
א. הבניה באזור תכנון ד2 קושרת את הרצף העירוני בהמשך שדרת התמרים צפונה לכיוון שכונת רודד. הבינוי לאורך שדרת ההמשך לשדרת התמרים, ילווה ככל האפשר את דופן השדרה, על מנת לחזק את הרצף העירוני צפונה.		
ב. בשוליים הצפון-מזרחיים (תא שטח מס' 4) מול יער הולנד תותר בניה צמודת קרקע הכוללת יחידות ארוח (צימרים), וכן מלונות מיוחדים, בכפוף להוראות תכנית ז.		
ג. בתאי שטח מס' 4-5 חלות מגבלות בינוי בהתאם לתחום ההשפעה של מחצבת רודד, כמפורט בתכנית 10/101/02/2.		

מתחם ה - רודד		6.2.5
	<p><b>שטח המתחם: כ- 2,690 דונם.</b></p> <p><b>תיאור כללי:</b> מתחם זה מיועד לרובע מגורים חדש מצפון לנחל רודד ובסמוך לקיבוץ אילות.</p> <p><b>שימושים ראשיים:</b> מגורים, מבני ציבור.</p> <p><b>שימושים משניים:</b> מסחר.</p>	
	<p>קבוצות א-ב. היקף זכויות הבניה המרבי לא יעלה על 80% מזכויות הבניה של קבוצת הבינוי הגבוהה המותרת.</p>	<p><b>מאפייני בינוי</b></p>
<p>לא פחות מ- 5,000 יח"ד.</p>	<p><b>יח"ד למגורים</b></p>	
<p>כשימוש נוסף עם שימושים אחרים ועד 5% משטח מגרשי הבניה. שטחי המסחר לא יעלו על 10,000 מ"ר במתחם.</p>	<p><b>שטחי מסחר</b></p>	



<p>כנדרש לאוכלוסיית המקום, כמפורט בסעיף 6.4.</p>	<p><b>מבני ומוסדות ציבור</b></p>
<p>לפחות 5% מסך שטחי הבניה ייועדו לשימושי תעסוקה, שירותים כלל עירוניים, אטרקציות תיירותיות וכיוב', (במגרשים מעורבים או במגרשים נפרדים) בתנאי השתלבות באופי המתחמים ועל פי מטרות התכנית.</p>	<p><b>שימושים נוספים</b></p>
<p><b>הוראות בינוי:</b></p> <p><b>1. שלבי ביצוע</b></p> <p>עפ"י הוראה בסעיף 6.3.1, ג'.</p> <p><b>2. מגבלות בינוי</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בתאי שטח מס' 2-3 חלות מגבלות בינוי בהתאם לתחום ההשפעה של מחצבת רווד, כמפורט בתכנית 10/101/02/2.</li> <li>לאחר סיום פעילות הכרייה והחציבה תוכן תכנית לשיקום שטח הכרייה והחציבה והאתר ישוקם לפני שינוי השימוש בקרקע לפי היעוד המאושר תחתיו.</li> <li>התכנית המפורטת למתחם רווד תתואם עם משרד הביטחון.</li> </ul> <p><b>3. פשט ההצפה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בתחום פשט ההצפה מפלס ה- 0.00 של הבניינים יהיה 50 ס"מ מעל מפלס פשט ההצפה למניעת הצפות.</li> </ul>	

<p><b>מתחם ו - שכונות קיימות</b></p>	<p><b>6.2.6</b></p>
	<p><b>שטח המתחם: כ- 4,650 דונם.</b></p> <p><b>תיאור כללי:</b> מתחם זה כולל את כלל השכונות הקיימות, למעט השכונות הוותיקות כפי שהוגדר בסעיף 6.2.2. שכונות אלה הוקמו החל משנות ה- 80 ועד היום, והן מאופיינות בבניה רוויה ובתים צמודי קרקע. מצבם הפיזי של מבני המגורים ושל המרחב הציבורי ומבני הציבור טוב. כולל, בין היתר, את בית החולים ואת מבנה האוניברסיטה.</p> <p>לשכונות אלה ישנן תכניות מפורטות תקפות, חלקן עדיין בשלבי בניה.</p> <p><b>שימושים ראשיים:</b> מגורים</p> <p><b>שימושים משניים:</b> מסחר, תיירות, מבני ציבור</p>

מאפייני בינוי	על פי תכנית בתוקף
יח'ד למגורים	על פי תכנית בתוקף
חדרי מלון	על פי תכנית בתוקף
שטחי מסחר	תוספת של 2,000 מ"ר למאושר.
מבני ציבור	על פי תכנית בתוקף
שימושים נוספים	על פי תכנית בתוקף

**הוראות בינוי:**

- בתכנית מפורטת יותר שינוי מאפייני הבינוי מהוראות התכניות התקפות בתנאים הבאים:
  - היקף השינוי המרבי ביחס לתכנית בת תוקף יהיה ע"פ סמכות מוסד התכנון.
  - מוסד התכנון נוכח כי התכנית המוצעת משתלבת באופי הסביבה, התוספות המוצעות בה אפשריות מבחינת תשתיות ושרותים נדרשים והתכנית תואמת את מטרות תכנית זו.
  - היקף שטחי המסחר לא יעלה על 10,000 מ"ר.
- תוכן תכנית מפורטת לטיפול ושימור ערכי הטבע והנוף של נחל השחמון, המהווה טבע עירוני ייחודי בלב השכונות הקיימות. תכנית זו תכלול התייחסות לקשר בין השכונות לרצועת הנחל עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.

מתחם ז - אזור התעשיה המתחדש		6.2.7
		<p><b>שטח המתחם: כ- 680 דונם.</b></p> <p><b>תיאור כללי:</b> מתחם זה, אשר תוכנן במקור כאזור תעשיה ומלאכה, מיועד להתחדשות עירונית באמצעות גיוון תמהיל השימושים והגדלת נפחי הבניה והוצאת שימושים גורמי סיכון וזיהום.</p> <p><b>שימושים ראשיים:</b> תעסוקה, מסחר, מגורים מיוחדים.</p> <p><b>שימושים משניים:</b> תעשיה קלה, מלאכה, תיירות.</p>
מאפייני בינוי	קבוצות ג-ד. היקף זכויות הבניה המרבי לא יעלה על 80% מזכויות הבניה של קבוצת הבינוי הגבוהה המותרת.	
יח"ד למגורים	ע"פ תכניות בתוקף.	
יח"ד למגורים מיוחדים	לא יותר מ- 2,150 יח"ד (מגורים מיוחדים, כמפורט בסעיף 4.3.1 א')	

ע"פ תכניות בתוקף.	<b>חדרי מלון</b>
95,000 מ"ר	<b>תעסוקה</b>
כשימוש נוסף עם שימושים אחרים, בקומת הקרקע בלבד. שטחי המסחר לא יעלו על 110,000 מ"ר במתחם.	<b>שטחי מסחר</b>
כנדרש לאוכלוסיית המקום, כמפורט בסעיף 6.4.	<b>מבני ציבור</b>
עד 10% מסך שטחי הבניה ייועדו לשירותים כלל עירוניים, (במגרשים מעורבים או במגרשים נפרדים) בתנאי השתלבות באופי המתחם ועל פי מטרות התכנית.	<b>שימושים אחרים</b>
<b>הוראות בינוי:</b>	
בתאי שטח 102-104 יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/ היחידה הסביבתית בדבר הצורך בעריכת סקר קרקע לאיתור קרקע מזהמת.	

מתחם ח - החוף הצפוני		6.2.8
	<p><b>שטח המתחם: כ- 1,280 דונם.</b></p> <p><b>תיאור כללי:</b> מתחם זה כולל את אזור המלונות</p> <p><b>שימושים ראשיים:</b> תיירות</p> <p><b>שימושים משניים:</b> טיילת, מסחר, אטרקציות, חוף רחצה.</p>	
	<p>על פי תכנית בתוקף או לפי קבוצת בינוי ג'ד'. היקף זכויות הבניה המרבי לא יעלה על 80% מזכויות הבניה של קבוצת הבינוי הגבוהה המותרת.</p>	<b>מאפייני בינוי</b>
	על פי תכנית בתוקף	<b>חדרי מלון</b>
	על פי תכנית בתוקף.	<b>שטחי מסחר</b>
	על פי תכנית בתוקף.	<b>מבני ציבור</b>
בתנאי השתלבות באופי המתחמים וע"פ הוראות ומטרות התכנית. מעגנה		<b>שימושים נוספים</b>

**הוראות בינוי:**

א. שטחי הבניה יהיו ע"פ תכניות תקפות.  
 ב. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע הגדלת זכויות הבניה בהיקף של עד 20% או ע"פ קבוצת בינוי ד', הקטן שבהם.  
 ג. באזור זה חלות הוראות תמ"א 13.  
 ד. תכנית מפורטת תוכל לשנות את מיקום שטחי הציבור ואת פרישתם, בתנאי שהוקצה להם מקום אחר במתחם ובתנאי ששטחם הכולל לא צומצם.

**6.2.9 מתחם ט - רצועת אטרקציות**



**שטח המתחם: כ- 1,200 דונם.**

**תיאור כללי:** מתחם זה כולל את רצועת האטרקציות התיירותיות שבמזרח העיר ובחלקו מיועד לאפשרות הרחבת התעלה.

**שימושים ראשיים:** אטרקציות תיירותיות.

**שימושים משניים:** מסחר, מבני ציבור

<b>מאפייני בינוי</b>	קבוצות א-ב. היקף זכויות הבניה המרבי לא יעלה על 80% מזכויות הבניה של קבוצת הבינוי הגבוהה המותרת.
<b>שטחי מסחר</b>	שטחי המסחר לא יעלו על 7,000 מ"ר.
<b>שימושים אחרים</b>	בתנאי השתלבות באופי המתחמים וע"פ הוראות ומטרות התכנית.


**הוראות בינוי:**

א. התחום המסומן אטרקציה תיירותית עם הנחיות מיוחדות מיועד לאפשרות להרחבת תעלת המים הסמוכה ממזרח עד לרוחב של 50 מ' בתחום הייעוד (רוחב מקסימאלי של התעלה- 200 מ') לטובת מעבר ועגינה של כלי שיט.

ב. לשם כך תוכן תכנית מתאר לשינוי יעוד הקרקע ולקביעת השימושים המותרים בתחום התעלה.

ג. בתכנון מתחם זה תיבחן אפשרות לשימור חלק מהשרידים ממלחת אילת וחלק מנוף מטעי התמרים.

ד. תכנית מפורטת בתאי שטח 426-427 לא תאפשר פגיעה בריכוזים משמעותיים של עצי שיטה או במשטר הניקוז המזין אותם.

מתחם י - החוף הדרומי		6.2.10
	<p><b>שטח המתחם: כ- 650 דונם.</b></p> <p><b>תיאור כללי:</b> מתחם זה מהווה את רצועת החוף הדרומי וכולל מלונאות ואתרקציות תיירותיות בסמוך לשמורת הטבע חוף אלמוג.</p> <p><b>שימושים ראשיים:</b> מלונאות, אתרקציות</p> <p><b>שימושים משניים:</b> מסחר, מבני ציבור</p>	
	<p><b>מאפייני בינוי</b></p> <p>בתחום החופף את מתחם 5 בתמ"א 13 תותר בניה של עד 2 קומות, למעט תא שטח 422 בו יותרו 4 קומות. בשאר מתחם י' יותרו קבוצת בינוי א-ב</p>	
<p><b>חדרי מלון</b></p> <p>על פי תכנית בתוקף ובנוסף תוספת של 1,100 חדרים בשטח החופף את מתחם 5 בתמ"א 13</p>		
<p><b>שטחי מסחר</b></p> <p>על פי תכנית בתוקף. בתאי שטח 436-438 תותר תוספת של 10% לזכויות הבניה המאושרות למסחר. בכל מקרה, שטחי המסחר לא יעלו על 4,000 מ"ר בשטח החופף את מתחם 5 בתמ"א 13 והמסחר יהיה נלווה לתיירות ונופש.</p>		
<p><b>מבני ציבור</b></p> <p>על פי תכנית בתוקף.</p>		
<p><b>אתרקציות תיירותיות</b></p> <p>על פי תכנית בתוקף.</p>		
<p><b>שימושים נוספים</b></p> <p>בתנאי השתלבות באופי המתחמים וע"פ הוראות ומטרות התכנית.</p>		
<p><b>הוראות בינוי:</b></p> <p>1. באזור זה חלות הוראות תמ"א 13.</p> <p>2. הוראות לעניין הצללה:</p> <p>2.1 סך השטחים המקורים לסוכות, לסככות צל ולרשתות צל קבועות, לא יעלה על 5% משטח החוף.</p> <p>2.2 בעת אישור תכנית כאמור תיתן הועדה המקומית עדיפות לאפשרות נטיעת עצים מצלים על פני הצללה מלאכותית.</p> <p>3. תכנית מפורטת בתחום זה תיערך בתאום עם רט"ג.</p>		

מתחם יא - אזור תעשיה עתידי		6.2.11
	<p><b>שטח המתחם: כ- 3,200 דונם.</b></p> <p><b>תיאור כללי:</b> מתחם זה כולל את אזור התעשיה שחורת ושטחי עתודה לתעשיה ואחסנה.</p> <p><b>שימושים ראשיים:</b> תעשיה, תעסוקה, מלאכה</p> <p><b>שימושים משניים:</b> מסחר</p>	
	קבוצות ג-ד	<b>מאפייני בינוי</b>
לצריכה מקומית בלבד. שטחי המסחר לא יעלו על 5,000 מ"ר.		<b>שטחי מסחר</b>
בתנאי השתלבות באופי המתחמים וע"פ הוראות ומטרות התכנית.		<b>שימושים נוספים</b>
<p style="text-align: right;"><b>הוראות בינוי:</b></p> <p>א. במתחם זה חלות מגבלות בניה ע"פ תכנית מפורטת מס' 175/03/2, כמסומן בנספח המגבלות הסביבתיות, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.</p> <p>ב. סטייה ממגבלות אלה תהא באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. לעת מימוש שטחי התעסוקה במתחם זה, יפעלו להעתקת מתקן ה-VOR (שמגבלותיו מפורטות בנספח המגבלות הסביבתיות ובתכנית מפורטת מס' 175/03/2) לאתר חלופי באופן שיאפשר את מימוש שטחי התעסוקה.</p> <p>ד. סימבול חניון רכב כבד (תא שטח 223) – בתחום מתחם יא יוקצה שטח לחניון רכב כבד. הסימון הינו סכמתי ומיקומו המדויק ייקבע בתכנית מפורטת.</p>		

**6.3. שלביות והתניות פיתוח****6.3.1 הצמדת הפיתוח לאזורים מבונים**

א. כדי לייעל את המבנה העירוני וכדי לתרום לחיזוק המרכז והאזורים הקיימים, יפותחו מתחמי פיתוח חדשים ככל האפשר עפ"י סדר קרבתם לאזורים המבונים של העיר. כמפורט להלן:

מתחם פיתוח	סדר עדיפות לפיתוח	התניות והמלצות
תתי מתחמים א1, א2 - מרכז העיר	א	
מתחם ב' - השכונות הוותיקות	א	
תתי מתחמים ד1, ד3 - שיפולי ההר	ב	
מתחם ג1 - שד"ת מתפנה	ב	
מתחם ג2, ג3 - בריכות המלח	ג	
מתחם ה' - שכונת רווד	ד	

ב. שלבי פיתוח -

מתחמי הפיתוח המוצעים מחולקים לקבוצות עפ"י שלבי פיתוחם. לא יוחל בפיתוחם של מתחמים או חלקים מהם אלא אם בוצע בפועל פיתוחו של שלב מוקדם יותר. ביצוע בפועל של שלב יחשב הקמתם של לפחות מחצית משטחי הבניה המותרים במתחמי אוונו שלב.

ג. חריגה משלבי הפיתוח -

חריגה משלבי הפיתוח כמפורט בסעיף 6.3.1 (א) תהיה בסמכות הועדה המחוזית. יותר פיתוח שאינו תואם לשלבי הפיתוח המוצעים, בתנאי ששוכנעה הועדה כי אינו סותר את מטרות תכנית זו וכלל את הנימוקים לשינוי בהחלטתו.

מתחם רווד - בשל ריחוקו של מתחם ה ובשל הצורך לחיזוק וטיפוח מרכז העיר והאזורים הסמוכים לו, יפותח מתחם רווד בשלב הסופי של מימוש תכנית זו, אלא אם אישרה הועדה המחוזית חריגה מהוראה זו והבטיחה כי אין בכך פגיעה במטרות התכנית.

ד. לא יוחל בפיתוחם של תאי שטח 223, 224 ו-226 (מצפון לנחל שחורת) אלא אם בוצע בפועל פיתוחם של שטחי התעסוקה מדרום לנחל שחורת במתחם יא'. בנוסף, לא יוחל בפיתוחו של תא שטח מס' 223 (מצפון לנחל עמרם) אלא אם בוצע בפועל פיתוחם של שטחי התעסוקה בתאי שטח מס' 224 ו-226. ביצוע בפועל של שלב יחשב הקמתם של לפחות מחצית שטחי הבניה המותרים באותו שלב. הפיתוח יהיה מדרום לצפון.

**6.3.2 תכנון מקביל למתחמים מוצעים ולשכונות וותיקות**

כדי להבטיח התחדשות עירונית של השכונות הוותיקות בשלבים מוקדמים הכל האפשר וכדי לאזן בין צרכי השיקום של אזורים קיימים לבין פיתוח מתחמים חדשים, יישקלו זיקות בשלבי התכנון והפיתוח בין המתחמים המוצעים לשכונות הוותיקות.

**א. הפקדה משותפת -** מוסד תכנון לא יפקיד תכנית מפורטת למתחם מגורים חדשים, כולו או חלקו, אלא אם אושרה להפקדה באותה עת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית של שכונה וותיקה או לחלק ממנה בשטח בהיקף דומה לשטחה של התכנית המוצעת למגורים החדשים.

מוסד תכנון רשאי לחרוג מהוראה להפקדה משותפת, או להקל במרכיביה, אם שוכנע כי אין בכך פגיעה במטרות תכנית זו, לאחר ששקל את היבט ההתחדשות העירונית של השכונות הוותיקות, ובתנאי שהנימוקים להחלטתו נרשמו בהחלטת ההפקדה של התכנית המפורטת למגורים החדשים.

**6.4. הוראות להכנת תכניות מפורטות**

6.4.1 לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו עד לאישורה כחוק של תכנית מפורטת. ואולם אין בכך למנוע היתרים מכוח תכניות מפורטות תקפות טרם אישורה של תוכנית זו או מכוח תוכניות מפורטות שאושרו בהתאם להוראות המעבר של תוכנית זו, בתנאי שעמדו בהוראות השלבויות כפי שנקבעו בסעיף 6.3.1 ב' לעיל.

6.4.2 תוכן תכנית מפורטת למתחמי התכנון או לתתי מתחמים, כמסומן בתשריט ('גבול מתחם'), ובהתאם להוראות תכנית זו. הועדה המקומית או המחוזית לפי העניין, תוכל לאשר הכנת תכנית שלד למתחם / תת מתחם אשר תקבע את עקרונות התכנון שעל בסיסם ייגזרו התכניות המפורטות. אישור כאמור יינתן בנסיבות מיוחדות שיפורטו בהחלטת מוסד התכנון הדין בתכנית. תכנית השלד / מסמך מדיניות במתחמים הכלולים בתחומי הסביבה החופית יידרשו לאישור הוולח"ף.

6.4.3 תכנית מפורטת למתחמי התכנון או תת מתחמים תכלול תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, בהתאם לעקרונות תכנית זו.

6.4.4 הוגשה תכנית הכוללת שטח למגורים, יבחן מוסד התכנון את הצורך בדיוור בהישג יד, כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, וייקבע אם וככל הנדרש, את כמות יח"ד הנדרשת לכך ואת תמהיל וגודל יח"ד המוצעות.

6.4.5 מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:

א. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה.

ב. בדיקה בהתייחס לצורך בדיוור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות:

1. תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן,

גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן



- של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים.
2. מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד בהתאם להסדרים בדין, הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דיור בהישג יד.
3. המלצות בדבר הכללת יחידות בהישג יד ו/או יחידות דיור קטנות בתכנית הנדונה ככל הנדרש.
4. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.
- 6.4.6 בתשרי התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספח המתחמים, הנספח הנופי-סביבתי, הנספח הנופי, והנספח הפרוגרמטי המצורף לתכנית זו, או ככל הניתן בהתאם לעקרונות התדריך הארצי להקצאת קרקע לשטחי ציבור שיהיה תקף לעת התכנון.
- 6.4.7 בתכנית מפורטת למתחמי התכנון החדשים, יוקצו מתוך שטחי היעוד שטחים ציבוריים פתוחים, גינות מקומיות, כיכרות, שבילים וכיוב', כנדרש לאוכלוסית המתחם ע"פ הנחיות נספחי התכנית וככל הניתן בהתאם לעקרונות התדריך הארצי להקצאת קרקע לשטחי ציבור שיהיה תקף לעת התכנון. פרישתם של השטחים הפתוחים תעשה במגמה לצמצם ככל האפשר את מרחקי הוזליכה אליהם, הכל כמפורט בנספח הנופי של התכנית.
- 6.4.8 בשטח המיעד לבינוי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- 6.4.9 ככלל, לא ישונה יעודו של שטח ציבורי עפ"י תוכנית זו או עפ"י תוכנית מפורטת מאושרת, לרבות שטח למבני ציבור, ללא הקצאת שטח חלופי ראוי ושווה ערך, במסגרת אותה תוכנית מפורטת. שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:
- (1) להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי הקרקע תשמש לטובת הציבור.
- (2) להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח כי השטח ישמש לטובת הציבור.
- 6.4.10 תכנית מפורטת למתחמי תכנון תכלול הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי עניין וכן מערכות לאיסוף והפרדת פסולת ומתן פתרון לפסולת בניה (ראה הרחבה בסעיף 6.7.1).

- 6.4.11 תכנית מפורטת הכוללת בניה או הריסה בהיקף גדול תכלול הוראות מחייבות למחזור פסולת בנין שתיווצר, יותר שימוש במערכי גריסה ניידים, בתנאי שתובטח עמידה בתקנות ובתקרים הסביבתיים, באישורהמשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.
- 6.4.12 על תכניות מפורטות, בין היתר בתחום הסביבה החופית, יחולו הוראות תמ"א 13.
- 6.4.13 תכניות מפורטות יידרשו לעמוד בהנחיות מסמך המדיניות של מינהל התכנון לנושא חפירה ומילוי, כפי שיהיה בתוקף באותה עת.
- 6.4.14 על תכנית מפורטת יחולו הוראות סעיף 83 ג' לחוק לנושא עצים בוגרים.
- 6.4.15 על תכנית מפורטת המציעה שימושים של אכסון תיירותי, בתי מלון ויחידות אירוח יחולו הוראות תמ"א 1/12.
- 6.4.16 תקן החניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת.
- 6.4.17 תכניות מפורטות לשכונות המגורים יתבססו על הנחיות לאזורי מיתון תנועה.
- 6.4.18 במצב בו שדה התעופה אילת אינו מתפנה, גובה הבניינים יהיה בכפוף למגבלות הבניה החלות על שדה התעופה וסביבתו ועפ"י הנחיות רשות התעופה האזרחית.
- 6.4.19 כל תוכנית שתוגש בתחום קווי דלק תתואם עם קצא"א. כל תכנית שתוגש בתחום של עד 30 מ' מקווי הדלק או הנפט תתואם עם חברת קצא"א.
- 6.4.20 תכנית מפורטת בתחום חוף הים, כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 וכמסומן בתשריט, תתואם עם המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.
- 6.4.21 תכנית מפורטת בתחום שמורת טבע, פארק, יער, שטחים פתוחים, חוף רחצה וים או בסמיכות להם תבחן את ההשפעות הנופיות והסביבתיות של הפיתוח המוצע בה, לרבות השפעות שוליים, על שטחים רגישים אלה, ותציע אמצעים לצמצום השפעות שליליות בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.
- 6.4.22 תכנית מפורטת הכוללת תכנון של תשתית ארצית תהיה בסמכות הועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי המוסמך לכך.
- 6.4.23 מוסד תכנון מוסמך לאשר בתאי שטח שתכנית זו משנה את ייעודם לפיתוח, למעט במתחמים ד3, ה, יא (תאי שטח 223-228 בלבד), תא שטח 750 ואזורים שדרומית לנחל גרוף, תכנית לשימושים זמניים, עד אשר יושלם הליך התכנון המפורט. השימושים הזמניים יהיו שווקים, ירידים, שימושי ספורט, בילוי ופנאי. זכויות בניה בשטחים אלו יהיו בהיקף של עד 10% משטח תא השטח ובתנאי שהשימוש הזמני לא יהווה מטרד ו/או ימנע את השימוש העתידי. כמו כן, המבנים יהיו יבילים או כאלה הניתנים לפירוק מהיר בלבד. מוסד תכנון הדרך בתכנית יקבע את משך הזמן לפעולת השימוש הזמני, ולא יותר משבע שנים, ואת האמצעים להפסקתו במועד שייקבע ובנוסף, יפרט בהחלטתו הוראות לעניין פינוי השטח מהשימוש הזמני וניקיונו.
- 6.4.24 בכל השטחים הציבוריים יותרו סככות צל ואמצעי הצללה אחרים לטובת הציבור, במסגרת תכנית מפורטת, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית, עד 50% בניה עבור סככות צל ואמצעי הצללה בלבד, למעט במקרים האמורים להלן.

להלן המגבלות לגבי שטחים מסוגים ספציפיים:

בשטחים פתוחים ושמורות טבע תותר הצללה של עד 5% בלבד מתא השטח.

## 6.5. הוראות בנושא בניה ירוקה

בכל תכנית מפורטת מוצע כי יוכללו, בהתאם לשיקול הוועדה המקומית, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לעקרונות "התקן לבניינים שפגיעתם בסביבה פחותה" (ת"י 5281) על שינויו ובהתייעצות עם היחידה האזורית לאיכות סביבה עיריית אילת-חבל אילות. התכניות תתיחסנה, בין היתר, לנושאים הבאים:

### 1. התייחסות למיקום והעמדת המבנה -

- ניצול הצללה רצויה ע"י מיקום והעמדת המבנים במגרש ביחס לשימושים סמוכים.
- מיקום המבנה באופן שייעל את ניצול המגרש תוך שילוב במרקם העירוני.

### 2. התייחסות לאמצעים לנוחות טרמית -

- קביעת הנחיות לתכנון ולבינוי המתייחסות להבטחת חסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימאלית באמצעים שונים.

### 3. התייחסות לאמצעים לחסכון ויעילות בצריכת אנרגיה

- בחינת סוגי טכניקה פסיבית לקירור וחימום זרימת אוויר, יעילות מערכות מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים וניצול מרבי של תאורה ואורור טבעיים, חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית, תכנון הצללה במעטפת המבנה כחלק ממנו ובתוך המבנה.
- העדפת חומרי בנייה שיצורם חסכוני בצריכת אנרגיה.

### 4. התייחסות לאמצעים לניצול אנרגיה טבעית

- שימוש באנרגיה טבעית כדוגמת אנרגיה סולארית לחימום מים, התקנת תאים פוטו-וולטאים במבנה ותאורה במרחב הציבורי, ניצול אנרגיית רוח.

### 5. התייחסות לצמחייה וגינון

- תכנון נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ברחובות, במרחב הפתוח ובשטחים הפנויים בין הבניינים להצללה ולשיפור תנאי האקלים, תוך מתן תנאים לבית גידול ראוי.
- תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה/מתחם.
- הימנעות משימוש בצמחייה אלרגנית, מלכלכת, פולשת או רעילה.
- בתכנון המפורט ייתן מוסד התכנון את דעתו למניעת נטיעת מיני צמחים פולשים בתחומי העיר אילת.

### 6. התייחסות לחזית חמישית -

- שימור דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון החזית החמישית.
- בשלב הבניה, בדיקת אפשרות לשימוש בגגות/חללי ביניים/תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר, הקמת מערכות לניצול אנרגיית השמש (תאי שמש, חימום מים).
- פיתוח גגות ירוקים: באמצעות גינונם בצמחייה.

### 7. התייחסות לטיפול בפסולת -

- יעוד שטחים לטובת "מרכזי מחזור"- חדרי אצירת אשפה להפרדת פסולת לסוגיה, או פתרונות מתקדמים אחרים, ברמת השכונה והמבנה.
- טיפול בפסולת בניין בכפוף לתכנית האב לפסולת בניין של מחוז דרום ובכפוף לתקנות.
- הנחיות לתכנון פירי אשפה במבנים רבי קומות, שימוש במערכות מתקדמות: דחסי אשפה, מערכות פניאומטיות לפי הרלוונטיות.

**8. הנחיות לבניה חוסכת ומשמרת מים**

- השהיית נגר עילי ושימור נגר בתחום המגרש (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34).

**9. התייחסות לחומרים ושיטות בנייה**

- הנחיות לשימוש בחומרי בנייה ממוחזרים ומחומרים שאינם מתכלים ובעלי "מעגל חיים" ארוך.
- העדפת חומרי בנייה מקומיים וחומרי בנייה בני זמן קיום ארוך.
- שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק.

**10. התייחסות להיבטי קרינה**

- עמידה בתקנות לגבי קרינה בלתי מייננת (מיקום ותכנון חדרי חשמל, תקשורת אלחוטית).
- שימוש בחומרי בניה שאינם גורמים לפליטת קרינה ו/או גזים רעילים.
- צמצום סינוור מהחזרות ממשטחים.
- מניעת החזרים להקטנת היווצרות איי חום.

**11. התייחסות למטרדי רעש**

- לכל פעילות העשויה לייצר מפגע רעש בלתי סביר עפ"י החוק, ינקטו צעדים להפחתת המפגעים ויישמו אמצעי הפחתה בהתאם להנחיות הגורם המקצועי המוסמך, ובהתאם לתקנות ולחוקי העזר העירוניים.

**6.6. הוראות בנושאי תשתיות****6.6.1. הוראות למערכת אספקת מים**

1. כל מתחמי הבינוי, המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח החוכנית ישולבו במערכת המים המרכזית של אילת ויהיו חלק אינטגרלי מהמערכת.
2. לא יורשה חיבור מים למערכת העירונית, אלא למים ממקורות הרשות, מים באיכות המוגדרת בתקנות בריאות העם התקפות במועד מתן ההיתר.
3. תכנית מפורטת תכלול הוראות לשימוש, ככל האפשר, במים אחרים כגון מי שיטפונות וקולחים להשקיית גינות ציבוריות וכיוב'. הוראות אלה יתואמו עם הגורם הסביבתי הרלוונטי כתנאי לאישור התכנית.
4. תכנית מפורטת תיקבע הנחיות להתחברות למערכת המים העירונית בהתייחס לנושאים המפורטים להלן:
  - 4.1 כל מגרש בתחום תוכנית המתאר יקבל חיבור מים יחיד.
  - 4.2 הקמת מערכת המים על פי הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות המים העירוניות, בעיריית אילת ותאגיד המים העירוני.
  - 4.3 שמירת זכות מעבר לתשתיות המים ברצועה ברוחב של 3.0 מטר הנמצאת בגבול המגרשים (למעט במגרשים עם קו בניין 0) ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן, זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים.

4.4 תחזוקה של קווי המים בתחום מגרש פרטי, תוך שמירה על רצועה ברחוב מינימאלי, שמירה על ניקיון הרצועה, הימנעות מכל פגיעה ברכוש הפרטי שלאורך הרצועה ומניעה מירבית של הפרעות לבעל המגרש ושיקום במידת הצורך.

4.5 התניית מתן טופס 4 ו/או אישור לאכלוס בניינים ומתחמים רק לאחר שהרשות השלימה את פיתוח התשתיות הציבוריות המאפשרות אספקת מים בכמות ובאיכות הנדרשים למתחם החדש ובוצעו כל הפעולות שנדרשו בנספח הסניטארי של המתחם הנדון.

4.6 במקומות המסומנים בנספח המים יישמרו שטחים ייעודיים להקמת מתקנים הנדסיים (מים). ההוראות לבניית המתקנים יהיו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

5. רדיוסי מגן לקידוחי מי שתיה.

5.1 בתחום התכנית מצויים אזורי מגן לקידוחי מי שתיה כמסומן בנספח הניקוז ובנספח מגבלות סביבתיות.

5.2 באזורים אלה יחולו מגבלות בניה, כמצוין ב"תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה – 1995", סעיף 7 - "הגבלות באזורי מגן (תיקון: תשס"ב)":

5.3 תכניות מפורטות בתחום רדיוסי המגן סביב קידוחי מים כאמור יתוכננו ע"פ הגבלות התקנות ויתואמו עם משרד הבריאות. משרד הבריאות רשאי, לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנות במגבלות המפורטות בהן.

### **6.6.2 הוראות למערכת הביוב העירונית**

1. כל מתחמי הבינוי, המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התוכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של אילת ויהוו חלק אינטגרלי מהמערכת.

2. מערכות הביוב למתחמי תכנון חדשים, יתוכננו ככל האפשר בנפרד מהמערכות הקימות, למניעת עומס יתר.

3. לא יורשה חיבור ביוב למערכת העירונית, אלא לביוב המוגדר כביוב ביתי. כל ביוב ממקור אחר, כגון תעשייה, מטבחיים וכו', ידרוש טיפול מוקדם בתחום המגרש המייצר את אותו הביוב. מוצרי הטיפול המוקדם הכוללים ביוב ביתי יזרמו למערכת העירונית ומוצרים אחרים (כגון שומנים) יסולקו מהמערכת למקום עליו תורה הרשות.

4. בתכניות מפורטות למתחמי התכנון ינקטו צעדים למניעת גלישת ביוב לים ולשטחים פתוחים, (כגון: מערכות ביוב אשר יותקנו ממערב לבינוי שלאורך החופים, יצירת רו רבה לשעת חרום בתחנות השאיבה ובמתקנים, איגום לשעת הצורך ואמצעים נוספים שייקבעו בתוכניות המפורטות ונספחיהן).

5. תנאי לאישור תכנית מפורטת לכל מתחם בתחום התכנית הינו תכנית אב לביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, ואשר קובעות שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. מוסד תכנון יוכל לאשר

תכנית מפורטת טרם הכנת תכנית אב לביוב, אם שוכנע כי פתרונות הביוב הקיימים נותנים מענה למבוקש בתכנית.

6. פיתוח ייעשה על פי תוכנית אב לביוב מעודכנת לאותו מועד ומאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

7. תכנית מפורטת תיקבע הנחיות להתחברות למערכת הביוב העירונית בהתייחס לנושאים המפורטים להלן:

7.1 כל מגרש בתחום תוכנית המתאר יקבל חיבור ביוב יחיד.

7.2 הקמת מערכת הביוב על פי הסטנדרטים המקובלים בתכנון מערכות ביוב עירוניות, בעיריית אילת ובתאגיד המים העירוני.

7.3 שמירת זכות מעבר לתשתיות הביוב בתחום 3.0 מטר בגבולות המגרשים (למעט במגרשים עם קו בניין 0) ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות. כמו כן, זכות המעבר לא תפגע בזכויות בעלי המגרשים. קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מטר מגבול המגרש.

7.4 תחזוקה של קווי הביוב בתחום מגרש פרטי, תוך שמירה על רצועה ברוחב מינימאלי, שמירה על ניקיון הרצועה, הימנעות מכל פגיעה ברכוש הפרטי שלאורך הרצועה ומניעה מיריבת של הפרעות לבעל המגרש ושיקום במידת הצורך.

7.5 התניית מתן טופס 4 ו/או אישור לאכלוס בניינים ומתחמים רק לאחר שהרשות השלימה את פיתוח התשתיות הציבוריות המאפשרות קליטת הביוב מהמתחם החדש ובוצעו כל הפעולות שנדרשו בנספח הסניטארי של המתחם הנדון.

7.6 שמירת שטחים ייעודיים להקמת מתקנים הנדסיים (ביוב) בהתאם למסומן בנספח הביוב. ההוראות לבניית המתקנים יהיו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

7.7 בתוכנית מפורטת יקבע כי לא יינתן היתר בניה בתחומה ללא אישור של נספח סניטרי על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

### **6.6.3 הגנה בפני שיטפונות וניקח עירוני**

1. הוראות להכנת תוכניות מפורטות עבור מתחמי התכנון:

1.1 תכנית מפורטת תכלול הוראות לניקוז ומניעת שיטפונות בהתאם להנחיות תכנית מתאר זו באזורים החדשים, באזורים בהם התכנית מציעה לשנות את התכנון הקיים ובאזורים בהם יש נזקים מצטברים של שיטפונות לפי החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה.

1.2 תכנית מפורטת תלווה בתכנית בינוי שתכלול את הפתרונות למניעת שיטפונות, לניקוז ולשימור מים בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.

- 1.3 נתוני התכן לתוכניות ההגנה בפני שיטפונות וניקוז יהיו כמפורט בנספח הניקוז, סטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון, הנחיות תמ"א 34 ב/3 והנחיות רשות ניקוז ערבה.
- 1.4 תכנית מפורטת תכלול הוראות לשמירת זכות מעבר לתשתיות ניקוז בתחום 3.0 מטר בגבולות המגרשים (למעט במגרשים עם קו בניין 0) ובהתאם לצרכים העירוניים. זכות המעבר תנוצל רק במקרה שתחומי הדרך אינם מאפשרים מעבר תשתיות ובתנאי טופוגרפיה בעייתיים. כמו כן, זכות המעבר לא תפגע בזכויות מוקנות של בעלי המגרשים. תעלות ניקוז, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מטר מגבול המגרש.
- 1.5 בתחום פשט ההצפה מפלס ה- 0.00 של הבניינים יהיה 50 ס"מ מעל מפלס פשט ההצפה למניעת הצפות.
2. בעת פיתוח מתחמים יינקטו כל האמצעים בכדי למנוע זרימת נגר מהאזור הציבורי אל תוך הנכס הפרטי. 3. במקביל לפיתוח ובינוי העיר יש להרחיב ולהשלים את מערכת ההגנה בפני שיטפונות והניקוז.
4. תכנית מפורטת הכוללת שטח פתוח עם טיפול נופי יכללו הוראות לבניה משמרת מים.
5. תכנית מפורטת תתואם עם רשות הניקוז, המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.

#### **6.6.4 תשתיות חשמל ומערכות תקשורת**

1. תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון ראשי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.
2. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.
3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
- א. בתכניות מפורטות יקבעו תנאים, הגבולות בניה ומרחקים ממתקנים, תחנות טרנספורמציה ומיתוג, קווים ופרוזדורי חשמל לפי כל דין ותקן בריאותי ובטיחותי שיהיה תקף באותה עת. כמו כן יקבעו הוראות למרחקי הבטיחות ומתן היתרי בניה עבור מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, והוראות לתחילת ביצוע עבודה בהתייחס לקיומם של כבלי חשמל - הכל בתיאום עם חברת החשמל.
- ב. כל עוד לא נקבעו ולא יחולו הנחיות אחרות ומרחקי בטיחות אחרים, יחולו מרחקי הבטיחות שלהלן ויקבעו תנאים בתכנית כלהלן:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תא"מ על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה
	0.3 מ'	
	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	3 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי

		מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארוך רשת

ג. על אף האמור בסעיף ב' שלעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכלל דין. הקמת מבנה תשתית חשמל תעשה בתאום עם חברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

### **6.6.5 מסופי תחבורה ציבורית**

מיקום מסופי תח"צ ייקבע בתכניות מפורטות בהתאם לעקרונות נספח התחבורה.

## **6.7. הוראות בהיבטי איכות סביבה**

### **6.7.1 פסולת**

#### אתרים לטיפול ולסילוק אשפה

א. טיפול וסילוק פסולת יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16 על שינוייה, חוק שמירת הניקיון, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) או בהתאם לתכנית אב לפסולת שתאושר ע"פ כל דין.

ב. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16 על שינוייה, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998.

ג. בהתאם לתמ"א 16 ולתכנית לפסולת יבשה במחוז דרום, אתר "נימרה" הוא אתר סילוק הפסולת של אילת. אתר זה, או אתר אחר שיאושר עפ"י חוק, ישמש את אילת לסילוק הפסולת.

ד. תכנית מפורטת תקבע הנחיות להקצאת שטחים לאצירה, טיפול ופינוי פסולת, ובכלל זה הקצאת השטחים הנדרשים להפרדה במקור של פסולת לסוגיה.

ה. פסולת ביתית ומעורבת:

1. תכנית מפורטת תקבע הנחיות לטיפול ופינוי פסולת ביתית ובכלל זה:

- מכלי אצירת פסולת ימוקמו בתחומי המגרש, במקומות מוסתרים או מוטמנים באזורים של בנייה רוויה, מסחר ותעסוקה יועדפו חדרים סגורים או מיכלי אצירה מוטמנים.
- מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור למס' זרמים ברמת המגרש/הבניין, ולכול הפחות לשני זרמים: פסולת רטובה (אורגנית) ופסולת יבשה (אריזות, מיכלים וכד').
- הקצאת שטחים למרכזי מחזור ומיון שכונתיים ורובעיים (קרטון, נייר, פלסטיק, מכשירי חשמל ובטריות וכד').



- בתכניות למתחמים גדולים של בנייה רוויה תיבחן יעילותם וכדאיותם של מערכות פניאומאטיות לאיסוף אשפה (בעלות כושר הפרדת פסולת).
  - במרכזי מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות לאצירת הפסולת בחדרים ייעודיים ולשימוש במדחסים.
2. תכנית מקומית תקבע הנחיות ליישום בשלב היתר הבנייה. תכניות פיתוח יכללו פירוט של מערך מתקני הפסולת שבתחומה, לרבות: מיקום במגרש, סוג מיכלי האצירה, חומרי גמר, ניקוז וחזות.

ו. פסולת יבשה:

- ייעשה שימוש חוזר בעודפי עפר כגון מילוי שטחים ושימוש בתשתיות או פינוי לאתר מורשה ומאשר על פי כל דין. פינוי עודפי עפר ייעשה בתאום עם היח' הסביבתית אילת.
  - פסולת בניין כתוצאה משיפוצים שאינם מחייבים היתר בניה (כמויות קטנות) תטופל על פי נוהל עירוני בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית אילת.
  - פסולת בניין כתוצאה משיפוצים או בניה חדשה הטעונים היתר בניה- הפיקוח על פינוי הפסולת או העברתו למחזור יבוצע על ידי הועדה המקומית בנוהל מערך התניות בהיתרי הבניה. הפסולת תועבר למחזור או להטמנה באתר פסולת מוסדר דרך תחנת המעבר או ישירות לאתר ההטמנה.
  - פסולת בניין ממיזמי פיתוח גדולים תפונה למיחזור או בהעדר יעד מחזור תפונה ישירות לאתר פסולת מורשה.
  - פסולת בניין מתשתיות עירוניות: בשלב אישור ביצוע על ידי הועדה המקומית, תבוצע הערכת כמויות של פסולת מסוג זה וייקבעו הוראות לאיסוף וטיפול לרבות בדיקת חלופת מיחזור.
- ז. הריסת מבנים: הריסת מבנים מעל 500 מ"ר תלווה בגריסת הפסולת ומחזורה בתאום עם היחידה הסביבתית אילת.
- ח. פסולת אסבסט: הריסת או פרוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשה לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט. פסולת אסבסט תפונה לאתר פסולת מורשה להטמנת אסבסט (דוגמת "אתר נימרה").
- ט. פסולת למחזור: גזם, פסולת אלקטרונית, נייר, קרטון, פלסטיק וברזל- יועברו למחזור ישירות לחברות ממחזרות או באמצעות תחנת המעבר. היקפי המחזור ייקבעו על פי יעדי מחזור הקבועים בחקיקה הרלוונטית לכל סוג פסולת.
- י. פסולת רעילה ו/או מסוכנת תפונה על-פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשמ"א 1990.
- יא. פסולת חקלאית: יקבעו נהלים והנחיות לטיפול ופינוי בפסולת חקלאית.
- יב. יקבעו מקומות לריכוז איסוף וטיפול בגזם.

**6.7.2 חומרים מסוכנים**

תעסוקה ותשתית הנדסית בעלות השפעות חיצוניות

- א. באזורי התעסוקה והתעשייה בעיר לא יותרו כניסת עסקים או מתקנים בעלי כמויות גבוהות של חומרים מסוכנים אשר טווח הסיכון עלול לחרוג מגבול המגרש. עסקים אלו יופנו לאזור התעשייה שחורת בלבד.
- ב. באזור התעשייה שחורת יופנו עסקים או מתקנים בעלי כמויות גבוהות של חומרים מסוכנים אל צפון אזור התעשייה (תאי שטח 223-224 ו-226-227), בעוד שהאזור הדרומי (תאי שטח 228-230) יהיה לתעשייה ללא חומרים מסוכנים ולתעשייה שאינה בעלת פוטנציאל למפגעי זיהום אויר. בכל מקרה מומלץ לשמור אזור חייץ של כ- 500 מ' מאזור התעשייה כתחום שבו יאושר פיתוח לשימושים רגישים רק לאחר הגשת חוות דעת סביבתית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
- ג. לא תאושר תכנית מפורטת ולא יינתן היתר בנייה שעניינם תעסוקה או תשתית הנדסית בעלות השפעות סביבתיות כתוצאה משימוש בחומרים מסוכנים, אלא אם התכנית או ההיתר כאמור יכללו, לפי העניין, פירוט של סוג החומרים המסוכנים, רמת ריכוזם, מפרט אחזקתם, השימוש בהם והובלתם בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993.
- ד. מומלץ לא להעביר בתחום התכנית צנרת חומ"ס מכל סוג שהוא. אף על-פי כן, תכנית כזו אשר תוגש למוסד התכנון תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה אשר יכלול בתוכו סקר סיכונים.
- ה. עמידה בדרישות למקרה רעידת אדמה: תכנית לעסק המאחסן או משתמש בחומרים מסוכנים לפי חוק חומרים מסוכנים, למעט בריכות שחיה ומחסני הדברה, תלווה בבדיקת עמידת המתקנים במקרה רעידת אדמה. מוסד התכנון רשאי לפטור מהוראה זו לאחר שהתייעץ עם המשרד להגנת הסביבה ולאחר שהשתכנע כי אין בעיסוק המבוקש סיכון המחייב בחינה כאמור.

### **6.7.3 קרקעות מזוהמות**

- א. שינוי יעוד של קרקע שהיה בה שימוש לתעשייה או כל שימוש אחר החשוד כמזהם קרקע (כגון בסיס חיל הים ומתחם שדה התעופה המתפנה) יחייב בדיקת הצורך בעריכת סקר לקרקעות מזוהמות.

### **6.7.4 ממשק עם הים**

- הים, לרבות השונית הסמוכה לחוף, מהווים ערך אקולוגי נדיר וייחודי. לשם שימורם ינקטו הצעדים הבאים:
- א. מניעת זיהום ממי ביוב בהתאם למפורט בסעיף 6.6.2, ומהנחלים.
- ב. ההגנה בפני שטפונות - בהתאם למפורט בסעיף 6.6.3.
- ג. תכנית מפורטת הכוללת פרויקטי פיתוח בממשק עם הים תכלול הוראות המבטיחות ביצוע של בקרה וניטור שוטף על איסוף פסולת מוצקה, מניעת הרחפת חול מעבודות חפירה ועבודות בניה בים, מניעת שפיכת דלקים, שמנים ופסולת אורגנית מכלי שיט המבצעים עבודות ימיות (סירות, דוברות, מגופים ימיים ועוד), גרוטאות אבן, עץ וברזל של הבניה וכדומה.
- ד. בכל תכנית מפורטת הכוללת פרויקט פיתוח שבו ממשק עם הים יקבע, תוך התייעצות עם ביולוג ימי, מנגנון לניטור שוטף בפרמטרים שונים של איכות מי הים ומצב השונית.

ה. בכל תכנית מפורטת הכוללת פרויקט פיתוח שבו ממשק עם הים יקבעו נהלי טיפול בעת אירוע או פוטנציאל לזיהום מי הים (זיהוי, תיחום, דגימת החומרים, אופן הטיפול, כללי דיווח למשרד להגנת הסביבה וכו').

### **6.7.5 ניצול יעיל של הקרקע**

- הטמנת תשתיות ומתקנים הנדסיים בקרקע ככל הניתן.
- איחוד תשתיות- שילוב סוגים של תשתיות בפרוזדורי תשתית וברצועות דרך.
- ניצול מרבי של הגגות לשימושים שונים כולל: מתקנים הנדסיים ומתקנים לניצול אנרגית שמש.
- השתלבות הבינוי בדמות הנוף הטבעי והצמדות לטופוגרפיה ככל הניתן.
- מאזן עבודות עפר- איזון היקפי חפירה ומילוי ככל הניתן ושימוש חוזר מרבי בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה.

### **6.7.6 קרינה**

- פריסת האנטנות ביישוב תיערך לפי מדיניות כוללת של הרשות המקומית.
- בתחום הבנוי לא תותר הצבת אנטנות על הקרקע ובמרחב הפתוח יעשה מאמץ לצמצם למינימום ההכרחי את מספר התרנים, תוך עמידה בתקנות וברמות הקרינה שיקבעו הרשויות המוסמכות.
- עדיפות למיקום אנטנות סלולאריות בשילוב עם תשתיות שונות ומתקנים הנדסיים (כגון: ברכות מים תפעוליות, עמודי חשמל), באזורי תעסוקה, ולא במוסדות ציבור ובריאות.
- באזורים מבונים לא תותר התקנת מוקדי שידור על הקרקע, אלא במקרים מיוחדים ובכפוף להחניה נופית.

## **6.8 שימור**

- א. רשימת המבנים והאתרים המפורטת בנספח השימור תשמש כחומר רקע מנחה עבור וועדת השימור של הרשות המקומית ועבור מוסדות התכנון בבואם לקבוע את רשימת השימור של העיר, להכין ולאשר תכניות לשימור ולתת היתרים למבנים, לאתרים ובמקרים לשימור.
- ב. תוכן תכנית שימור כוללת לאתרים בעיר או תכניות נפרדות למתחמים השונים. תכנית השימור תאושר על ידי מוסד התכנון לאחר שתובא להיוועצות עם וועדת השימור של העיר.
- ג. תכנית שימור כאמור תכלול הוראות בנושאים הבאים לפי העניין:
  1. קביעת קריטריונים לדירוג מבנים לשימור בתחום התכנית.
  2. רשימת המבנים לשימור כולל התייחסות לפנים הבניינים.
  3. הוראות שימור לכל דרגת שימור, כולל התייחסות לנושאי הריסה, טיפול במבנים מסוכנים, שיפוץ וחומרי בניה.
  4. הגדרת מקבצי מבנים לשימור.
  5. אפיון מתחמי השימור והוראות המתייחסות לשמירה על אופי האזור.
  6. חובת הכנת תיקי תיעוד למבנים השונים, על פי הנחיות מוסד התכנון.
  7. תנאים למימוש זכויות בניה, וקביעת מגבלות בניה בהתאם לצורך.
  8. הנחיות סביבתיות כולל התייחסות לשטחים שאינם מבונים ולא למנטים נוספים במגרש כגון גדרות, צמחיה וכד'.  
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ד. בנוסף, תכנית שימור יכולה לכלול:

1. קביעת אמצעים לתמרוץ השימור.
  2. קביעת תנאים לפיקוח על בניה באתר לשימור.
- ה. מוסד התכנון רשאי לגרוע אתרים המופיעים בנספח השימור במסגרת הכנת תכנית שימור או תכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית. אישר מוסד תכנון תכנית הקובעת כי אתר לשימור המופיע בנספח השימור של תכנית זו איננו מיועד לשימור, עליו לנמק החלטתו.
- ו. מוסד תכנון רשאי להוסיף אתרים לשימור מעבר למצוין הנספח השימור במסגרת תכנית שימור או תכנית מפורטת.
  - ז. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית לשימור או תכנית מפורטת הכוללת מבנה או אתר לשימור, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:
    1. מוסד התכנון הדן בתכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור, יבחן את התכנית בהתייחס לנספח השימור.
    2. תכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור תידון במוסד תכנון בהסתמך על חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית וועדת השימור של העיר.
    3. התכנית תכלול התייחסות לסביבה הקרובה, בהתאם להנחיית מוסד התכנון, תוך מאמץ לשמור על מאפייני הסביבה, קנה המידה ואופי הבינוי.
    4. לא יקבעו להריסה אתרים המוצעים לשימור בתכנית זו, ולא ייקבעו לעקירה עצים בשטח שנקבע כאתר לשימור, אלא לאחר היוועצות עם ועדת השימור של העיר, ואישור מוסד התכנון.
    5. התכנית תכלול כנספח נלווה תיק תיעוד מקדים עפ"י הנחיית מינהל התכנון ממרץ 2008 ועדכונים שיהיו לה מעת לעת. התיעוד האמור יבוצע ע"י אדריכל המתמחה בשימור, וישמר בעירייה ובמוזיאון העירוני, ככל שקיים.
    6. רשאי מוסד התכנון, המוסמך להפקיד את התכנית, לפטור מביצוע תיעוד מקדים בנסיבות מיוחדות ונימוקים שיירשמו בהחלטתו.
    7. מוסד תכנון רשאי בתכנית הכוללת אתר לשימור, לקבוע תמריצים לשימורו כגון: תוספת זכויות בנייה, נידוד זכויות בנייה, פטור או פטור מותנה מחנייה, על מנת לממש את מטרת השימור, ובלבד ששוכנע מוסד התכנון שלא תהיה בתמריצים שייקבעו משום פגיעה באתר.

## 6.9. עתיקות

- 6.9.1 כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 6.9.2 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.9.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י הזים כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

**6.10. הנחיות סייסמיות**

6.10.1 **כללי** - לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה. תכנית מפורטת למתחם מגורים, שימושי תעסוקה, תיירות תעשייה ואחסנה, הכוללת היקף בינוי משמעותי או תכנית למבנה ציבור גדול, מוסד חינוך וגופי מענה לחרום, עפ"י שיקול דעת מוסד תכנון, תכלול סקרים וחוות דעת בהתאם לסיכון/סיכונים הסיסמיים שזוההו/ בתחומה, כמפורט בנספח האמור לעיל.

6.10.2 תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה. הסקרים וחוות הדעת שיבוצעו מכוחן של הנחיות אילו יוגשו למוסדות התכנון.

**6.13. רמת דיוק**

6.13.1 מוסד תכנון, המוסמך לאשר תכנית, רשאי לערוך שינויים בגבולות הייעודים ומתחמי התכנון בתנאי שהשינוי אינו מהותי ואינו סותר את עקרונות תכנית זו ובתנאי שנימק זאת בהחלטתו.

6.13.2 הסימבולים בתכנית מסמנים את איתורו הרצוי של יעוד/שימוש הקרקע אותו מבטא הסימבול. מיקומו, גודלו וגבולותו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו, בהתחשב במגבלות קנה המידה ובתכלית התכנונית, תוך שאיפה לקבוע מיקום שיאפשר את יישומו המיטבי של השימוש.

6.13.3 דרכים - התוויתן, גודלן וגבולותיהן ייקבעו בתכנית מפורטת בכפוף להוראות תכנית זו.

6.13.4 סטיות לא מהותיות, הנובעות מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, או מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח או בתוואי דרכים מוצעות, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.

**6.14. הוראות מעבר**

6.14.1 תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שליבי ביצוע**

בהתאם לאמור בסעיף 6.3

**7.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי**

7.2.1 הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.



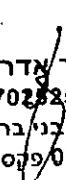
7.2.2 אחת לשנה תגיש הועדה המקומית ליו"ר הועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.

7.2.3 הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של מטרות תוכנית זו והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה, היקף מספר התיירים ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים, לתיירות, לתעסוקה ולמסחר בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה.

**7.3 מימוש התוכנית**

יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית העיר אילת ל- 100,000 תושבים.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14.5.2020		ועדת היגוי בין משרדית	י"ל 067277798	א/ה/ק יוסטמן	מגיש התוכנית
14/5/2020		משרד הבינוי והשיכון	029300126	וי סלמאן לממן	
10/5/2020		פרחי צפריר אדריכלים פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ ח.פ. 510702825 בן גוריון 1 בני ברק 51201 טל: 03-6142142 פקס: 03-6142141	007645914	דורון צפריר	עורך התכנית