

תכנית מס' 236/02/2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוראות התוכנית
תוכנית מס' 236/02/2
שם התכנית: אטרקציות תיירותיות בצפון העיר אילת

לשכת התכנון המחוזית
 מחוז דרום
 30-07-2017
 ג'ת ט'כ"ז

העתק משרדי

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: אילת, תבל אילות
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="295 895 758 1213" data-label="Text"> <p> מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 236/02/2 חזקת תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8/5/17 לחזקת את התכנית תאריך 19/7/17 יו"ר הועדה המחוזית </p> </div>	

דברי הסבר לתכנית

מרחבי הנגב מצפון עיר אילת ובחבל אילות מהווים פוטנציאל תיירותי המתבסס על מגוון אתרי הטבע, הנוף והארכיאולוגיה.

תכנית האטרקציות באיתור המוצע, הינה חלק מראיה כוללת של פיתוח האזור לטובת קהל תיירי אילת וחבל אילות. בשטח המשיק למדבר הערבה יועדו שטחים לאטרקציות תיירותיות הדורשות שטחים גדולים ונבנות בצפיפות נמוכה, המשמרת את האופי המדברי של האזור. מיקום האטרקציות יאפשר הנאה מהמדבר מצפון ונגישות טובה מאילת וחבל אילות מדרום.

התוכנית המוצעת תואמת את תמ"מ 4 / 14 שינוי 21 (אתר אטרקציות תיירותיות) התוכנית משתרעת ממזרח לכביש 900 וכוללת רצועת שצ"פ לאורך הכביש, ורצועת שטח עבור האטרקציות. קווי התשתית בתחום התכנית מקבלים טיפול והטיה בחלקם בכדי לאפשר הקמת פרויקט זה.

הפיתוח התיירותי המתוכנן, מחייב שימור קפדני של המרחבים, לצד פיתוח אינטנסיבי שיביא בחשבון את כל נושאי הדרכים והתשתיות והשפעותיהם הנלוות על הסביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	תכנית מס' 236/02/2 - אטרקציות תיירותיות בצפון העיר אילת
1.2 שטח התכנית	364.478 דונם
1.3 מהדורות	שלב מילוי תנאים להפקדה
	מספר מהדורה 8
	תאריך עדכון 14.6.17
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית	
1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי אילת, חבל איילות.
	197500 קואורדינטה X 389500 קואורדינטה Y
1.5.2 תיאור מקום	בצפון העיר אילת וממזרח לכביש 900
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית אילת, חבל איילות
	התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשויות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב נפה אילת, חבל איילות באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39125	מוסדר	חלק		6
39126	מוסדר	חלק		3,17,20,22
40211	לא מוסדר	חלק		999
40212	לא מוסדר	חלק		999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
101/02/2	שינוי		2596	17.1.89
תמ"מ 21/14/4	כפיפות			
מש"ד/2	כפיפות		4651	07.08.98

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אסף שקד	14.06.17		18		מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' אסף שקד	14.06.17	1		1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
		כנת דביר	14.06.17	1		1: 2500	מנחה	נספח תנועה וחניה
		אלכס רוזרמן	14.06.17	1	10	1: 2500	מנחה	נספח מים וביוב
		לביא נטף	14.06.17	1	19	1: 2500	מנחה	נספח ניהול הטיפול במי נגר עליו וניקוז
		ד"ר עמיר אידלמן	02.05.2011		54		מחייב	נספח – הערכה ראשונית של סיכונים הסיסמיים
					1		רקע	נספח עצים בוגרים

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

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

1.8.1 מגיש וזם התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		08- 6264250		08- 6264333	רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר- שבע	רשות מקרקעי ישראל					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלות מדונה
	08- 6264250		08- 6264333	התקוה 4 קרית הממשלה באר- שבע	רשות מקרקעי ישראל					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	02- 5335206		02- 5335206	קרית התקשורת, נווה אילן	אדר' אסף שקד, תיק פרויקטים	00118099	31798010	אסף שקד	אדריכלות	
			03- 7541013	הירקון 67 בני ברק	דטה מאפ	570	052602984	ברני גטניו	מדירות	מורד
kinneret@ra meng.net	03- 6341313	052- 2448780	03- 6344411	המלאכה 1 אור יהודה	רעם הנדסת כבישים ותנועה	54214	058129115	כנת דביר	מהנדס אורחי	יועץ תנועה

03-5584524	050-5313988	03-5584505	המצודה 5 א.ת. 58001	לבאי נטיף	35268	054729629	חובב אלגביש	מהנדס	יועץ ניקוז
02-6727370	052-2383774	02-6727372	שמעון 5 ירושלים			000545657	דרי עמיר אידלמן	גיאולוג	יועץ סייסמ
08-6238776	050-5219038	08-6238774	רח' יהודה הנחלת 4, בנין בית בלטיק, באר שבע	אינג' י. אחרוני הנדסת חשמל בע"מ	26089	065111700	יוסי אהרוני	מהנדס חשמל	יועץ חשמל
	050-4539147	03-5618084	יגאל אלון 65, תל אביב	אג'ת הנדסה	24168	53561544	רוני שובל	מהנדס	יועץ מיס וביוב

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

1.9	הגדרות בתכנית
בתוכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.	
	ל"ר
2.	מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
2.1	מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור אטרקציות תיירותיות בצפון העיר אילת	
2.2	עיקרי הוראות התכנית
2.2.1 שינוי יעוד משטח לא לבניה ושטח הקפאה/ חקלאי ליעודים : אטרקציות תיירותיות, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, דרך ו/או טיפול נופי. 2.2.2 התווית דרכי גישה וקביעת שטחים מיועדים לחניה. 2.2.3 קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה. 2.2.4 קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי. 2.2.5 קביעת שלביות והתניות לביצוע. 2.2.6 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.	
2.3	נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – 364.470 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (-/+) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט				
	30,026		+30,026	0	מ"ר (עיקרי)	תיירות
	1,875		+1,875	0	מ"ר (עיקרי)	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת תאי שטח

הנחיות מיוחדות	תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	חשמל	אזור עתיקות		
			001-007	אטרקציות תיירותיות
		006-007	018, 012-014	שטח ציבורי פתוח
018		012	011	שטחים פתוחים
011	011		031	מתקנים הנדסיים
			041	דרך מאושרת
041			051	נחל/תעלה/מאגר מים
			061	דרך ו/או טיפול נופי
061			063	דרך מוצעת
063				

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
51.5%	187474	אטרקציות תיירותיות	54.8%	199925	שטח לא לבניה
17.7%	64236	שטח ציבורי פתוח	31.2%	113256	שטח להקפאה- חקלאי
4.8%	17912	שטחים פתוחים	12.7%	46394	מתקנים הנדסיים
0.7%	2671	מתקנים הנדסיים	1.3%	4895	חקלאי
8.6%	31105	דרך מאושרת			
13.9%	50715	נחל/תעלה/מאגר מים			
1.6%	5966	דרך ו/או טיפול נופי			
1.2%	4391	דרך מוצעת			
100.0%	364470	סה"כ	100.0%	364470	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים	
4.1	אטרקציות תיירותיות
4.1.1	שימושים
	אטרקציות - מיזם תיירותי ייחודי שאיננו אכסוני המספק לתייר פנים וחוץ בתמורה ובאופן ישיר מוצרים או שירותים לפעילות נופש, תרבות ופנאי. לדוגמא: שעשועים ובידור, ספורט ונופש פעיל, טבע ונוף, תרבות והיסטוריה, בעלי אופי ייחודי תיירותי, שינוע תיירותי ייחודי, בריאות ומרפא וכד' מסחר בהתאם לרוח האטרקציה, כפוף לאישור משרד התיירות. חניה למבקרים ותשתיות על ותת קרקעיות. הכל בכפוף למגבלות בניה סייסמיות המסומנות בתשריט.
4.1.2	הוראות
א.	הנחיות בניוי תותר בניה של 2 קומות על קרקעיות בגובה יחסי עד 12 מ'. לצרכי אטרקציות ולהדגשות אדריכליות יותרו הגבהות נקודתיות (מגדלים) עד 22 מ' (יחסית ל-0.00± של מבנים). בניית המגדלים הינה אופציה בלבד וכפופה למגבלות רשות תעופה אזרחית. מיקום המבנים יקבע אחרי בדיקה סייסמית שהיא תנאי להגשת בקשה להיתר.
ב.	שינוי בגודלם של מגרשים ניתן יהיה לשנות גודלם של המגרשים, לאחד ולחלק עפ"י צרכי האטרקציה ללא מגבלה, ובתנאי שהיחס שבין זכויות הבניה לגודל המגרש ישמר. שינוי בגודל המגרשים המיועדים לאטרקציות לא יהווה שינוי לתכנית ויבוצע במסגרת תשריט חלוקת קרקע עפ"י פרק ד': חלוקה ואיחוד של קרקעות, סעיף 137, תשריט חלוקת קרקע בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. במידה ויאוחדו מגרשים תוגש תכנית פיתוח לאזור המאוחד.
ג.	שטחים לחניה ושטח הכניסה לאטרקציות שטחים אלה יפותחו בהתאם לתוכנית פיתוח כוללת שתערך לפרויקט, יבוצעו ויתוחזקו ע"י בעלי ו/או מפעילי שטחי האטרקציות לפי גודלם היחסי ומיקומם. בשטחים אלו תותר בניית מצללות לחניה, באם תדרשנה. השטח יפותח כיחידה אינטגרלית אחת.
ד.	אישור רשות העתיקות לפיתוח ביצוע עבודות בניה, חפירה, סלילה או נטיעה יותנו במתן אישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.
ה.	חניה עילית חניה עילית תחוייב בגינון בהתאם לתכנית פיתוח שיאושר ע"י לועדה המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	שטח לרווחת הציבור, מעבר קווי תשתיות וניקוז.
ב.	שטח זה מהווה חלק מרצועת מעבר הן ברמה האקולוגית והן ברמה של ציר הליכה וטיול.
4.2.2	הוראות
א.	בשטחים אלה לא תותר כל בניה למעט בניה להעברת תשתיות תת קרקעיות; תעלות ניקוז, סוללות הגנה וכו'.
ב.	לכל מגרש תוכן תכנית פיתוח שתכלול פתרון תשתיות וטיפול נופי כמפורט בסעיף 6.1 (א').
ג.	הפיתוח ישמור על יעוד שטח זה כציר פתוח לציבור ולמיני בע"ח.
ד.	תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
ה.	בתיאום עם חברת חשמל תותר הקמת חדר טרפו לשימוש צרכנים ציבוריים והזנת מגרשי האטרקציות.
ו.	ליצירת מסך צמחיה, ומניעת הסטת תשומת לב הנהגים, תכנית פיתוח תגדיר רצועת נטיעות נמוכות לאורך כביש 900.
ז.	מתחם הנחיות מיוחדות: יותר ביצוע עבודות עפר וסוללה לטובת הסדרת הניקוז בתיאום עם רשות ניקוז. במגרש 018 תותר סלילת דרך גישה למגרש 031
	אתר עתיקות

א.	ראה סעיף 6.11 להלן.
----	---------------------

4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
ב.	תחנת שאיבה לביוב.
ג.	חדר טרפו חשמל.
4.3.2	הוראות:
א.	גובה מותאם לצרכים הנדסיים באישור מהנדס העיר אילת.
ב.	מתחם הנחיות מיוחדות: תותר העברת תשתיות לצורך ניקוז בתיאום עם רשות ניקוז

4.4	שטח פתוח
4.4.1	שימושים
א.	יעוד עפ"י תממ 14/4 שינוי 21.
ב.	מעבר לתשתיות תת קרקעיות, תעלות ניקוז, סוללות הגנה, תשתית חשמל, תקשורת וכו'.
4.4.2	הוראות:
א.	בשטחים אלה לא תותר כל בניה למעט בניה להעברת תשתיות תת קרקעיות; תעלות ניקוז, סוללות הגנה, תשתית חשמל, תקשורת וכו'.
ב.	לכל מגרש תוכן תכנית פיתוח שתכלול פתרון תשתיות וטיפול נופי כמפורט בסעיף 6.1 (א').
ג.	הפיתוח ישמור על יעוד שטח זה כציר פתוח לציבור ולמיני בע"ח.

4.5	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.5.1	שימושים
	תעלות ניקוז וסוללות עפר.
4.5.2	הוראות:
א.	מיועדת לביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת זרימת מי הנגר.
ב.	תותר בנית גשרונים מעל התעלות לצורך חצית כלי רכב והולכי רגל.
ג.	תותר חציה של קווי תשתית, בתיאום עם רשות ניקוז

4.6	דרך /או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
א.	דרך מקומית.
ב.	מעבר קווי תשתיות וניקוז.
ג.	פיתוח וטיפול נופי.
ד.	תעלות ניקוז
4.6.2	הוראות:
א.	תשתיות ומתקנים לטובת הדרך או לטובת מגרשי האטרקציות התיירותיות.
ב.	יחויבו נטיעות עצים לאורך הרצועה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ג.	בשטחים אלה לא תותר כל בניה למעט בניה להעברת תשתיות תת קרקעיות; תעלות ניקוז, סוללות הגנה וכו'.
ד.	יתר ביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת זרימת מי הנגר.
ה.	מתחם הנחיות מיוחדות: יותר מתקן להסדרת מי נגר עילי ולהסדרת הניקוז בתיאום עם רשות ניקוז
ו.	תעלות ניקוז יבוצעו בתיאום עם אגף הנדסה בעיריית אילת

4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
א.	דרכים מקומיות.
ב.	תעלות ניקוז.
4.7.2	הוראות:
א.	דרכים מקומיות-תוואי ורוחב בהתאם למסומן בתשריט.
ב.	יחויבו נטיעות עצים לאורך הדרך בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ג.	יתר ביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת זרימת מי הנגר.
ד.	מתחם הנחיות מיוחדות: יותר מתקן להסדרת מי נגר עילי ולהסדרת הניקוז בתיאום עם

	רשות ניקוז	
4.8	דרך מוצעת	
4.8.1	שימושים	
א.	דרכים מקומיות.	
ב.	תעלות ניקוז.	
4.8.2	הוראות:	
א.	דרכים מקומיות-תוואי ורוחב בהתאם למסומן בתשריט.	
ב.	יחוייבו נטיעות עצים לאורך הדרך בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
ג.	יותר ביצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת זרימת מי הנגר.	
ד.	מתחם הנחיות מיוחדות: יותר ביצוע מתקן להסדרת מי נגר עילי ולהסדרת הניקוז	

2. בנוסף לשטחי הבניה המוגדרים בטבלה, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שטחי הצללות אטומות בשטח מקסימלי של 2,000 מ"ר לכל תא שטח עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית ובהתאם לתקנות ההכנון והבניה.
3. תותר בניית מגדלים מעוצבים בגובה של עד 22 מ' להדגשת הכניסות באלמנט אדריכלי. בשאר השטח יהיה הגובה המכסימלי 12 מ'. הגבהים שנקבעו בטבלה הינם יחסית למפלס קומת הכניסה.
4. ניתן יהיה לשנות את קווי הבניין במגרשים ביחס להעתקים לאחר שיבוצעו חקירות סיסמיות מפורטות בעת הכנת הבקשות להיתר בניה בהתאם לאמור בסעיף 6.1.1 (ב) להלן וזאת בהתאם לתכנית שתאושר בוועדה המקומית.
5. ניתן יהיה להעביר עד 15% משטח הבנייה ממגרש אחד למשנהו בתנאי שסה"כ שטח הבנייה יהיה ללא שינוי, פעם אחת עבור כל מגרש תורם או מקבל.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
א.	אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח שתקבע את העמדת המבנים בהתאם לבדיקות סיסמיות, פתרונות ניקוז, חניה ותשתיות לרבות שלביות הפיתוח.
ב.	תנאי למתן היתרי בניה למגרשי אטרקציות תיירותיות- מגרשים 001-007, יהיה הגשת תכנית פיתוח, תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לחזית האחורית המופנית כלפי כביש 900. לא תתאפשר הפנית מערכות ומבני שירות לכוון זה ותייצר מסך צמחיה בגובה עיני הנהגים.
ג.	תנאי למתן היתרי בניה: לעניין סיכונים סיסמיים: <p>א. ככלל, עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונוי שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא ערכית סקר מלא לאיתור העתקים תוך אימוץ אמות המידה הנהוגות בתקן הקליפורני, כפי שמפורט בנספח "הערכה ראשונית של הסיכונים הסיסמיים" המצורף לתכנית זו, ותוך הרחבת התכולה בהתאם לתנאים הגיאולוגיים בתחום התכנית.</p> <p>ג. עקבות כל ההעתיקים שיימצאו בסקר, ככל שיימצאו, יסומנו על גבי הבקשה להיתר.</p> <p>ד. צוות עורכי הסקר יקבע את המרחק המינימלי מההעתיקים שיימצאו, ככל שיימצאו, בו תותר בניה. מרחק זה יהיה שווה או גדול מהמרחק הקבוע בתקן הישראלי 413, לפי שיקולי הצוות כאמור.</p> <p>ה. הגבלות הבניה באתר: צוות עורכי הסקר יעדכן במידת הצורך את מגבלות הבניה באתר בהתאם ובכפוף לממצאי הסקר. המגבלות שייקבעו יכול שיהיו זהות או חמורות מאלו הקבועות במסמכי התוכנית.</p> <p>ו. צוות עורכי הסקר יפרט את העקרונות ההנדסיים לפיהם ייבנו המתקנים בתחום תכנית זו. ובכל מקרה, תכנון המתקנים יבטיח מניעת פגיעה בחיי אדם במקרים של גזירה אופקית ואנכית של עד עשרות סנטימטרים.</p>
ד.	לא יינתן טופס 4 תקנה 5 לשטחי המסחר במגרש לפני השלמת ביצוע האטרקציה באותו מגרש.
ה.	הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניה/עפר צפויה ואישור על פינוי לאתר מוכרז.
ו.	היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
ז.	פסולת – היתר בניה יכלול פתרונות עצירה ופינוי פסולת לסוגיה כולל מיון עפ"י סוג.
ח.	הגשת תכנית למיקום, גודל ותנוחה של שטח למכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור ממוינת עפ"י סוג. כל זאת באישור ותיאום עם היחידה הסביבתית ואגף התברואה.
ט.	תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
י.	תנאי להיתרי בניה יהיה תאום עם רשות הניקוז.
יא.	תנאי למתן היתרי בניה למגרשי אטרקציות תיירותיות, מגרשים 001-007, יהיה השלמת ביצוע עבודות הגנה משטפונות וניקוז בכל שטח התכנית באישור רשות ניקוז.
יב.	העתקת מערכות קיימות בשטח המגרשים בתאום עם הגורמים הלוונטיים.
יג.	תכנון וביצוע העתקת ו/או מיגון של קווי מים בתאום עם חברת מקורות. קו מים מליחים קיים של קיבוץ אילות: מגרש 003.
יד.	תכנון וביצוע מיגון ו/או העתקת קווי סניקה לביוב של עין נטפים בתחום המגרשים וכביש בתאום עם עין נטפים. קו סניקה לביוב קיים מת"ש נחל שחורת: מגרש 002.
טו.	תכנון וביצוע העתקת קווי השקיה של מ"א חבל אילות / ערדום בתחום המגרשים וכביש הגישה בתאום עם ערדום.
טז.	תנאי להיתרי בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר שילוב תחנות שנאים בכל מגרש ושצ"פ על פי הצורך החשמלי.
יז.	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים בחוק, הבדיקה תעשה בליווי רשות הטבע והגנים, טרם ביצוע עבודות העפר והפיתוח בתחום התכנית, למינים כגון, ולא רק- עצי שיטה וחרדוני צב ודרכי הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג. (שימור, העתקה, היתר פגיעה). 2. גינון בצומח: יעשה ללא צומח המוגדר כפולש/זר ומתפרץ לפי מסמך מדיניות מאת ד"ר ז'אן מארק דופור מהגנ"ס ובתאום עם רשות הטבע והגנים. 3. תאורה ומניעת זיהום אור לסביבה (לפי מסמך ד"ר נעם רט"ג)- יש להעדיף שימוש בנורות נתרן בלחץ

	<p>נמוך המוכחות כיעילות (לימנט לוואט) לעומת נורות נתרן בלחץ גבוה. יש להעדיף שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (cut-off) ולא לכוון כלפי השטח הפתוח.</p> <p>4. לא תתאפשר תצוגה או שימוש בבעלי חיים, ערכי טבע וחיות בר המוגנות בחוק.</p> <p>5. תכניות/נספחים: דרכים, ניקוז ומעברים לבעלי חיים - יש לתאם עם רט"ג.</p>															
יח.	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250, את התכנית יכין אדריכל נוף תוך שימת דגש לאופיו המדברי של האזור ובליווי הידרולוג. התכנית תתואם עם היחידה הסביבתית ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>															
יט.	<p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית.</p>															
כ.	<p>בקשה להיתר בניה לשימושים ומבנים העשויים לאכלס מקורות רעש תכלול התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להיגרם על ידי הפעולות במתקנים.</p>															
כא.	<p>תנאי למתן היתרי בניה עבור מתקן בו מתקיימות פעולות העלולות לגרום למפגעי ריח, יהיה הגשה של תכנית ומפרט טכני למערכות למניעת ריחות וזיהום אוויר לבחינה ואישור של היחידה הסביבתית.</p>															
6.2	תשתיות															
א.	<p>רשת אספקת החשמל, תקשורת וטלויזיה לסוגיה תהיה תת-קרקעית, למעט אישור מיוחד מאת הועדה המקומית לקווי מתח גבוהים</p>															
ב.	<p>בתחום התכנית תותרנה אנטנות רדיו וטלויזיה וכן אנטנות לשידורי לויינים מרכזיות בלבד.</p>															
ג.	<p>פתרון הניקוז יכלול הפרדה מלאה ממערכת השפכים.</p>															
ד.	<p>קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקני קדם טיפול בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית, ע"מ לעמוד בערכי הסף למזהמים בשפכים. (בע"מ למשל)</p>															
ה.	<p>פתרון שפכים יהיה הולם לקליטת כל השפכים לסוגיהם. מערכת ההולכה, הטיפול והסילוק של השפכים תתוכנן ותבוצע כך שימנעו זיהומי קרקע, מי תהום, מים עיליים וקידוחים להספקת המים של חבי מקורות בהתאם לדרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וחבי מקורות. בשלב תכנון מפורט תיבחן האופציה של שילוב בין פתרון סילוק שפכים ממתחם האטרקציות ופתרון ביוב אזורי המתוכנן ע"י חבי עין נטפים.</p>															
ו.	<p>הספקת מים מרשת עירונית באמצעות חבי עין נטפים בהתאם לנתוני ספיקה, איגום ולחץ נדרשים המוגדרים בנספח המים.</p>															
ז.	<p>הספקת מי קולחים להשקיה ממערכת קולחים עירונית בהתאם לדרישות עיריית אילת ובכפוף לאישור משרד הבריאות.</p>															
ח.	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו הקמת תחנת השאיבה לביוב והסטת קו הסניקה של אזה"ת שחורת.</p>															
ט.	<p>היתר בניה לתחנת שאיבה לביוב יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. תחנת השאיבה תכלול אמצעים לטיפול בריח ומזעור מטרדי רעש.</p>															
י.	<p>במסגרת התכנון לביצוע של מגרש 007, תבחן אפשרות למיקום שטחי חניה ואזורים תפעוליים בחזית הדרומית של המגרש.</p>															
יא.	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו תאום הנחיות סימון מבנים בהיבטי בטיחות טיסה מול משרד הבטחון</p>															
יב.	<p>תשתיות תת קרקעיות (מים, שפכים וכו')... החוצות תעלות פתוחות מתוכננות בשטח התכנית ימוגנו נגד חתירה וסתף.</p>															
6.3	חניה															
א.	<p>החניה תהיה ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה ובהתאם להנחיית הועדה המקומית.</p>															
ב.	<p>החניות בתחום התכנית תהיינה בתחום המגרשים.</p>															
ג.	<p>החניה תבוצע בהתאם לתוכנית פיתוח כוללת שתאושר ע"י הועדה המקומית בהליך הגשת הבקשה להיתר.</p>															
ד.	<p>החניה תהיה עשויה אספלט או מאבן משתלבת ו/או שווה ערך כפי שיופיע בתוכנית הפיתוח.</p>															
6.4	חשמל															
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p>															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מרחק מציר הקו</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>סוג קו חשמל</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6 מ'</td> <td>5 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל	3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל														
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך														
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														

	אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז דרום.
	בתחום המגרש תתאפשר הקמת תחנות טרפו בתאום עם חברת החשמל אשר ישרתו את המתחמים.
6.8	הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה
א.	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיומו של שדה התעופה אילת. הגובה המירבי המותר לבניה הוא 58.0 מ' מעל פני הים.
ב.	אין לתת הקלות בגובה הבנינים אלא בתאום רשות עם התעופה האזרחית.
ג.	אין להקים עגורנים בתחום התוכנית אלא בתאום עם רשות התעופה האזרחית.
ד.	הוצאת היתרי בניה תהיה רק לאחר תאום עם רשות התעופה האזרחית ובמיוחד ככל הנוגע לגובה מבנים ומתקנים וככל הנוגע לתכנון תאורה באופן שימנע סינוור לתעופה.
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לדרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.5	חלוקה ורישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
6.6	בניה ירוקה
	בתכנון יש להתייחס, בין השאר, לחיסכון במים ואנרגיה, שימוש בחומרי בניה וחומרי גלם ידידותיים לסביבה, מחזור פסולת, שמירת שטחי חלחול למי נגר.
6.7	ניקוז
	בשטח רצועות מגבלות בניה יותרו רק הקמת סוללות הגנה משטפונות בהתאם לתכנית מפורטת שתתואם עם רשות הניקוז.
6.10	עתיקות
	כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח - 1978.
	במידה ויתגלו בשטח של התוכנית עתיקות יהיה צורך להפסיק מייד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.11	סיפול נופי
	בכל עבודות הפיתוח יישמר, ככל הניתן, האופי המדברי של האזור
	שטחי הגינון יהיו במיני צמחים המותאמים לתנאי האזור, האקלים ומיעוט המשקעים, ובהתאם לרשימת הצמחיה המומלצת ע"י רטי"ג לשתילה באזור.

7. ביצוע התוכנית

7.1	שלבי ביצוע
	ניתן יהיה לבצע חלקים מתוך התכנית ובלבד שתבוצע העתקת התשתיות הנדרשות במקביל לביצוע השלב בתכנית, ויובטח ביצוע השלב הבא של העתקת התשתיות.
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התכנית, 10 שנה מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד / או החלוקה.

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר חשבונית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		רשות מקרקעי ישראל	התקנת עקרונות רשויות התכנון המוסכמות. רשויות התכנון תכנן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות חריגה לתכנית או לבעל עניין אחר התכנית כל עוד לא יאושר התכנית על ידי ועדת התכנון. עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון / ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה וע"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו חסיים בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור / ואו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו ייל כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור וע"י כל דין שכן והתמתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.	
יזם בפועל		רשות מקרקעי ישראל	התקנת עקרונות רשויות התכנון המוסכמות. רשויות התכנון תכנן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות חריגה לתכנית או לבעל עניין אחר התכנית כל עוד לא יאושר התכנית על ידי ועדת התכנון. עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון / ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה וע"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו חסיים בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור / ואו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו ייל כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור וע"י כל דין שכן והתמתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.	
בעלי עניין בקרקע		רשות מקרקעי ישראל	התקנת עקרונות רשויות התכנון המוסכמות. רשויות התכנון תכנן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות חריגה לתכנית או לבעל עניין אחר התכנית כל עוד לא יאושר התכנית על ידי ועדת התכנון. עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון / ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה וע"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו חסיים בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור / ואו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו ייל כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור וע"י כל דין שכן והתמתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.	
עורך התכנית	31798010	אדרי אסף שקד	אדרי אסף שקד, תיק פרויקטים. קרית התקשורת נווה אילן	16.7.2017 אסף שקד 00118099