

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

משרד הפנים - מנהל התכנון עיריית אילת

תכנית מתאר ארצית לחופים מס' תמ"א 13 - חוף מפרץ אילת

דברי הסבר והוראות התכנית

מוטי קפלן מתכננים בע"מ



סיוון תשס"ג יוני 2003

תכנית מתאר ארצית לחופים

מס' תמ"א 13 - חוף מפרץ אילת

ועדת העורכים

עפרה לבנה - יו"ר - האגף לתכניות מתאר ארציות, מנהל התכנון, משרד הפנים
אסנת פוסט, עידו מור - מהנדסי עיריית אילת (לשעבר)

ועדת ההיגוי

עפרה לבנה - מנהלת האגף לתכניות מתאר ארציות, מנהל התכנון, משרד הפנים
אדר' דינה רצ'בסקי - מנהלת מנהל התכנון, משרד הפנים (לשעבר)
אדר' אליסיה סיבר - מתכנתת מחוז דרום, משרד הפנים
יוקי גור - מתכנן מחוז דרום, משרד הפנים (לשעבר)
אדר' אסנת פוסט - מהנדסת עיריית אילת (לשעבר)
שרה עובדיה - עיריית אילת
כרמית פינץ-קדמי - משרד התיירות
נחום פלד - משרד הבינוי והשיכון
אדר' פאני ששפורטה - מנהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום
ליאורה גולוב - המשרד לאיכות הסביבה, מחוז דרום
סא"ל צביקה קדמן - משרד הביטחון
אריה לב - משרד הביטחון
עמית שפירא - החברה להגנת הטבע
פנחס כהנא - הסוכנות היהודית
ד"ר אריה סחיש - רשות הנמלים והרכבות
עזרי אלון - רשות הטבע והגנים
הלל גורדין - משרד החקלאות
ארנה מדניקוב - משרד התחבורה
נטלי אוסטרובסקי - מינהל התכנון, משרד הפנים, מרכזת הועדות

צוות התכנון

מוטי קפלן - ראש הצוות - תכנון פיסי

רן חקלאי - כלכלה

עו"ד אברם פורטן - ייעוץ משפטי

אינג' רמי רביב - הנדסה ימית

נירית ויטמן וליאורה דבצ'רי-דרום - מרכזות הצוות

תוכן העניינים - דברי הסבר

הקדמה

1. הוראת המועצה הארצית
2. גבולות
3. מסמכי התכנית
4. תפיסות היסוד
5. עקרונות התכנון בחלוקה מרחבית
6. תשריט המתחמים
7. הוראות סביבתיות ומניעת מפגעים
8. יחס לתכניות אחרות
9. סטיות מהתכנית, שינויים והקלות

הקדמה

תכנית המתאר תמ"א 13 לחופי מפרץ אילת מצטרפת לתכניות המתאר הארציות לחופי הים התיכון וחופי כנרת, וכמוהן, גם היא מסדירה את יעודי הקרקע לאורך החוף.

מורכבות נושאי התכנון בחופי אילת, ריבוי הגורמים והאינטרסים, גרמו להימשכות מהלכי התכנון, על פני עשור שלם. מגמת עורכי התכנית היתה להביא לתכנית המגשרת על פני ניגודי אינטרסים, וליצירת מכנה משותף רחב לרשויות ולגורמים השונים.

התכנית נערכה מתוך שיתוף פעולה הדוק עם עיריית אילת, משרדי הביטחון, התיירות, איכות הסביבה, התחבורה, הגופים הירוקים, רשות הנמלים והרכבות וכלל הגורמים הקשורים בחופי מפרץ אילת.

המוטיב התכנוני המרכזי אשר עמד לנגד עורכי התכנית, היה מתן עדיפות לשימושי קרקע שזיקתם לחופי הים חיונית, והרחקתם של שימושים אשר אינם זקוקים בהכרח לקרבה אל חופי הים, תוך מתן דגש לחופי רחצה. כל זאת בהתאם לרוחה של תמ"א 13, ולעקרונות שהותוו בהוראת המועצה הארצית להכנתה של התכנית.

תמ"א 13 חופי אילת כוללת בנוסף לשטחי החוף, גם שטחי ים במרחק של 500 מטר מקו החוף. בשטח היבשתי מגדירה התכנית שלוש קבוצות של שימושי קרקע:

א. שימושי פנאי ונופש, אשר הים מהווה להם יתרון ברור

התכנית מייעדת שטחים נרחבים כחופי רחצה, נופש ופנאי, תיירות ומלונאות, ובכלל זה שטחים התפוסים כיום על ידי מערכת הביטחון ונמל הנפט, אותם היא מייעדת כשטחי עתודה לחופים פתוחים ושימושים אחרים התואמים את מיקומם.

ב. שימושים נמליים והנדסיים הנדרשים לחופי הים

בקבוצה זו קבעה התכנית את העתקתו של הנמל הצבאי ממקומו הנוכחי, ואיחודו עם הנמל האזרחי, ובכך הביאה לחיסכון וליעילות בניצול החוף.

ג. ערכי טבע, שוניות האלמוגים הנמצאים לחופי הים

בחלק הדרומי של התכנית הדגש הוא על שימור ופיתוח אקסטנסיבי. התכנית יעדה את האזור דרומית לחוף אלמוג כמרחב בו מרוכזים עיקר ערכי הנוף ושמירת הטבע, וקבעה בו הגבלות לפיתוח. בהתאם לכך יהיה כיוון ההתפתחות המרכזי של אילת לכיוון מזרח, באזור הלגונה המזרחית ומלחת אילת.

התכנית כוללת התייחסות מיוחדת לעיר אילת, ולזיקה בינה ובין הים. התכנית קובעת כי השטחים העירוניים ובעיקר שטחי הבינוי החדשים של אילת - בדרומה של העיר, יפנו מבטים וצירים פתוחים אל החוף, ליצירת עיר שפניה לים, תוך הקפדה על מניעת חסמים פיסיים וחזותיים בין העיר וקו המים.

דגשים נוספים ניתנו לאספקת צרכי הנופש והתיירות של אילת - עיר תיירות מרכזית בישראל, ולהבטיח את מעמדו ותפקודו של נמל אילת - שערה הדרומי של מדינת ישראל. הסדרתם ההדדית של שימושי קרקע אלה, על פני חופים קצרים באורכם, צפופים ורוויים, היוו אתגר מרכזי בתכנית.

הסדרה זו משמעותה ניצול נכון ומבוקר של משאבי השטח, לצד הבטחה מירבית של אוצרותיו וערכיו לדורות הבאים, ושמירת אופציות תכנוניות פתוחות. במובן זה צעדה התכנית בדרך של פיתוח בר קיימא, המאפשר פיתוח מבוקר ומתון, תוך שמירת ערכי השטח לדורות.

תודתי נתונה לכל הגורמים אשר עסקו במלאכה, ראש העיר אילת ומתכנני העיר, רשות הנמלים והרכבות, מערכת הביטחון, משרדי החקלאות, התיירות והגופים הירוקים וכל חברי וועדת ההיגוי, אשר השתתפו בצורה פעילה בהכנת התכנית, בהעלאת רעיונות, וכיווני חשיבה אשר תרמו לקידומה של התכנית.

עפרה לבנה

מנהלת האגף לתכניות מתאר ארציות

מנהל התכנון משרד הפנים

1. הוראת המועצה הארצית

החלטה מס' 91-39 בדבר עריכת תכנית מתאר ארצית לחוף מפרץ אילת, מיום 8.4.1991

1. המועצה הארצית לתכנון ולבנייה רואה צורך בעריכת תכנית מתאר ארצית לחוף מפרץ אילת, שתהווה השלמה לתמ"א 13 תכנית מתאר ארצית לחופים, שהוראה להכנתה ניתנה בהחלטתה מס' 70-55 מיום 2/11/1970.

2. המועצה בתוקף סמכותה לפי סעיף 51 לחוק, נותנת הוראות לעריכת התכנית:

א. תחומה של התכנית יהיה רצועת חוף לאורך חוף מפרץ אילת ביבשה ובים, אשר תכלול את כל השטחים שיש להם זיקה מובהקת לחוף בתחום היבשה, ואת התחום הימי המקביל במרחק של 500 מטר מקו החוף.

ב. הגבול המדויק של התכנית בתחום היבשה יוצע על ידי עורך התכנית וועדת ההיגוי של התכנית, ויאושר על ידי המועצה הארצית.

ג. התכנית תקבע את ייעוד השטחים שבתחומה והוראות לשימור. הקו המנחה את קביעת הייעודים ואת השימושים המותרים בהם, יהיה שלגבי השטחים המרוחקים פחות מ-300 משפת הים תהיה עדיפות לחופי רחצה, מפעלי תיירות, שטחי נופש וספורט, שמורות טבע ונוף וכיו"ב. שימושים אחרים יורשו רק אם קרבתם לשפת הים הכרחית. השטחים שיוקצו לשימושים אלה יהיו בגודל המינימאלי הדרוש בהתחשב עם הנסיבות.

ד. התכנית תתואם עם תכניות המתאר הארציות האחרות אשר יש להן זיקה לתחומיה, לרבות התכניות לגנים לאומיים ושמורות טבע, התכניות למפעלי תיירות, התכנית לתחנות כח, התכנית לנמלים ומעגנות (תמ"א 13 ב'), כמו כן היא תתואם עם תכניות המתאר המחוזית למחוז הדרום ועם תכנית המתאר של אילת, תכניות מאושרות לגבי נושאים מיוחדים כגון נמלים, מיתקני מערכת הביטחון וכיו"ב, ועם תכניות עיריית אילת המצויות בהכנה, שיש להן זיקה לחוף.

ה. חלקה הימי של התכנית ייבדק על ידי הוועדה למימי חופין. חוות דעתה של הוועדה למימי חופין תוגש למועצה הארצית ביחד עם התכנית.

ו. התכנית תכלול הוראות ותשריטים בקנה מידה 1:10,000

4. המועצה ממליצה בפני שר הפנים שימנה, בתוקף סמכותו לפי סעיף 51 לחוק, את מינהל התכנון של משרד הפנים כעורך התכנית, יחד עם עיריית אילת.

5. תוקם ועדת היגוי שתלווה את הכנת התכנית בהרכב הבא:

א. יו"ר: מתכנן מחוז הדרום במשרד הפנים

ב. משרד התחבורה

ג. משרד איכות הסביבה

ד. משרד הביטחון

ה. עיריית אילת

ו. מינהל מקרקעי ישראל

ז. רשות שמורות הטבע

ח. מינהל התכנון משרד הפנים

ט. רשות הנמלים והרכבות

י. משרד התיירות

יא. המחלקה להתיישבות של הסוכנות

יב. החברה להגנת הטבע

2. גבולות התכנית

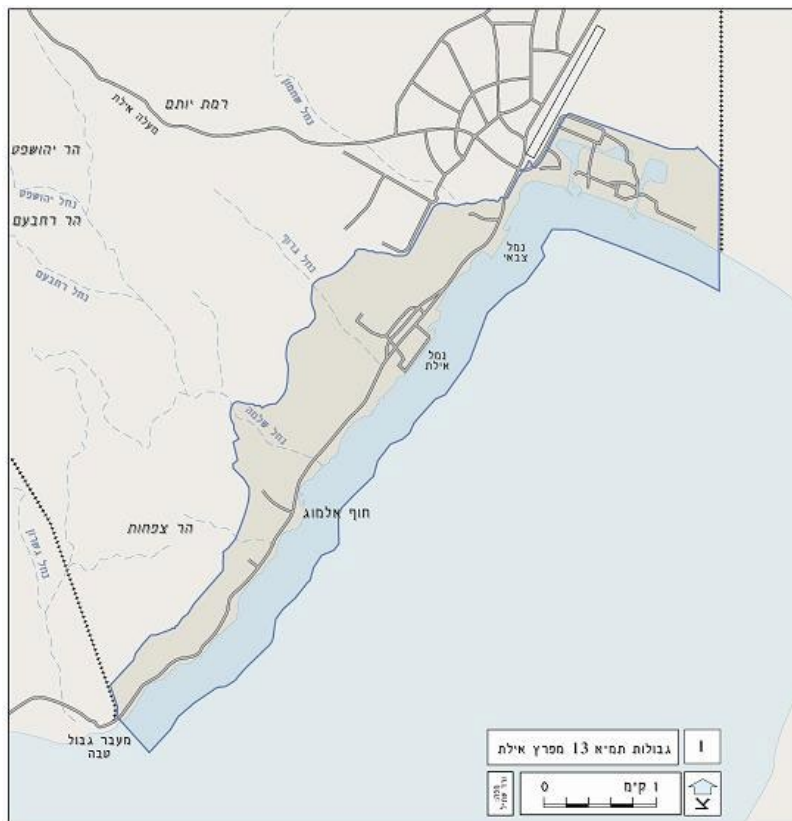
המועצה הארצית, בהוראתה קבעה כי:

א. "תחומה של התכנית יהיה רצועת חוף לאורך חוף מפרץ אילת ביבשה ובים, אשר תכלול את כל השטחים שיש להם זיקה מובהקת לחוף בתחום היבשה, ואת התחום הימי המקביל במרחק של 500 מטר מקו החוף."

ב. "הגבול המדויק של התכנית בתחום היבשה יוצע על ידי עורך התכנית וועדת ההיגוי של התכנית, ויאושר על ידי המועצה הארצית." תיחום גבולות התכנית כמפורט להלן, הובא לדין בישיבת המועצה הארצית ואושר על ידה.

בהתאם לכך, תחום התכנית כולל:

- א. **שטחים בעלי זיקה ישירה לים** - רצועת החוף הכוללת את השטחים אשר להם זיקה מובהקת לחוף הים ולתחום המים, בהם נכללו חופי רחצה ומתקנים ימיים (הנמל האזרחי, הנמל הצבאי, נמל ק.צ.א.א וכו'). בנוסף לאלה נכללו שטחים בעורף החוף, בחוף הצפוני - מתחמי המלונות, ובחוף הדרומי - האזור המישורי עד שולי ההרים ומורדות ההרים התלולים הנשקפים לים, ונמצאים בסמיכות אליו.
- ב. **התחום הימי** - המקביל לקו החוף, במרחק של 500 מטר מקו החוף. תמ"א 13 חופי אילת הינה התכנית הראשונה הכוללת שטח מימי חופין בתחומה, בשל רגישות ערכי הטבע הימיים, שבהם ובשל חשיבותם למרבית הפעילות התיירותית.
- ג. **שטחי השפעה ביבשה** - במרחק מן החוף, אך בעלי השפעה עליו. בשטחים אלה סומן יעוד קרקע אחד - "אזור עירוני". אשר התכנית משאירה את תכנון יעודי הקרקע לתכניות המקומיות, אך קובעת לגביו הנחיה כללית בלבד, הפניית מבטים וצירים אל הים.



איור מס' 1 - גבולות התכנית הכוללים תחום יבשתי ו-500 מ' במימי החופין

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת הוראות, ושני תשריטים בקנה מידה 1:10,000, הכלולים בחלק א'. תשריט יעודי קרקע עליו חלות הוראות מפורטות ומגבלות, ותשריט מתחמים אותם יש לתכנן בצורה כוללת. לכל מתחם, ו/או תת מתחם, לפי העניין, תוכן תכנית מתאר מקומית אשר תחול על המתחם או תת המתחם, בשלמותו. התכנית מגדירה חמישה מתחמי תכנון.

בנוסף קיימים דברי הסבר הכלולים בחלק ב', אשר אינם חלק ממסמכי התכנית, אך מבהירים את האמור בהוראות, ומהווים רקע להם.

4. תפיסות היסוד

א. העדפת שימושים בזיקה ישירה לחוף הים

תמ"א 13, תכנית המתאר הארצית לחופי מפרץ אילת מבטאת תפיסות יסוד משותפות לכלל תכניות המתאר הארציות שנושאות חופי הים. המוטיב המרכזי בתמ"א 13 - הינו עקרון ההרחקה מקו החוף של שימושי קרקע שקירבתם לחוף אינה הכרחית. לאמור, העדפת שימושים העומדים בזיקה ישירה לחוף הים, כחופי רחצה, פונקציות תיירותיות, אתרי נופש וערכי טבע ונוף. דברים אלה נכונים שבעתיים כאשר מדובר בחופי מפרץ אילת, שאורכם בתחום ישראל, כ-12 קילומטרים בלבד, וחלק ניכר מהם סגור בפני הציבור ומיועד לשימושים נמליים וביטחוניים. יתר על כן, ערכי הטבע הייחודיים לחופי מפרץ אילת, שוניות האלמוגים, והמפגש הנדיר של המדבר והים נדרשים לשמירה יתרה, ומחייבים העדפת שימושי תיירות ופנאי ונקיטת צעדי הגנה והרחקת מטרדים מחוף הים. התכנית מסדירה את שימושי הקרקע השונים, מתוך ראייה של צמצום, האחדה ושימוש יעיל וחסכני במשאב החוף הנדיר. מתוך תפיסה זו אותרו נמלי הים, שטחי מערכת הבטחון ותשתיות נדרשות בתחום מוגדר וקבוע, כשימוש חיוני בעל זיקה לקו החוף. לחלק משטחים אלו נקבע יעוד עתידי, שיהיה תקף אם וכאשר יחדלו לשמש ליעודם הנוכחי.

ב. עיר ופניה אל הים

התכנית רואה את חופי מפרץ אילת כמיועדים בראש ובראשונה לרווחתם ולהנאתם של תושבי אילת והתיירים הבאים בשעריה. עיר זו שהיתה מורחקת מקו המים ומוסתרת מקו החוף בשורות מבנים גבוהים, ראויה להפוך להיות עיר ימית מובהקת, שמבטיה וציריה העיקריים פונים לכיוון הים, עקרון אשר לא בא עד כה לידי ביטוי בתכנון העיר.

ג. ארגון המרחב הבנוי והפתוח

התכנית יוצרת חלוקה מרחבית, הבדלה והפרדה בין השטחים העירוניים, ובין המרחב הפתוח. אילת תהיה עיר מכונסת בגבולות מוגדרים, ובאזור החוף הדרומי, מנחל שלמה ודרומה, ישמרו חופים פתוחים, אשר לאורכם שוניות האלמוגים.

פיתוח עירוני - כיווני ההתפתחות המרכזיים של אילת מוצעים דרומה ומזרחה, ברצף לשטח העירוני, ומיתון גובה הבנייה בסמוך לקו המים:

- בכיוון דרום – פיתוח עירוני עד נחל גרוף (הנמל האזרחי), ועתודות פיתוח עירוני בשטחי עורף הנמל האזרחי ונמל קצא"א.
- בכיוון מזרח - סביב הלגונה המזרחית יפותחו שימושים מעורבים של תיירות ומגורים, על מנת להימנע מן הפרדה שהיתה מקובלת באילת בין שני סוגי שימושי הקרקע. העתקת שדה התעופה צפונה תשחרר את החסימה הקימת בין אזור המגורים ואזור המלונאות, ותיצור מרחב חדש, הפתוח לים, ובו מפגש בין שימושי התיירות והמגורים.

המרחב הפתוח - שמירה וטיפוח בדגש על ערכי טבע ופיתוח מוקדים לתיירות ונופש - תמ"א 13 קובעת כי החוף הדרומי, מנחל שלמה ועד הגבול הבינלאומי, יוותר כמרחב פתוח, בו יישמרו חופים ציבוריים וערכי הטבע והנוף, ובעיקר שוניות האלמוגים, לצד מספר מוקדי פיתוח תיירותיים.

מיכסת חדרי המלון אשר יעדה בתכניות אחרות להיבנות לאורך החוף הדרומי, הועברה לחוף הצפוני, סביב הלגונה המזרחית, כך שתחזיות הגידול של התיירות אינן נפגעות.



חוף ים מפותח – ריף הדולפינים, למרגלות חוות המיכלים של קצא"א

מרחב תכנון צפוני

תחום – מן הגבול הבינלאומי עם ירדן במזרח, ועד הנמל הצבאי בחלק הדרום-מערבי.

איפיון

במרחב התכנון הצפוני שלושה אזורים המובחנים באופיים ובשימושים הקיימים: אזור המלונאות המרכזי של אילת, ושני אזורים פתוחים מצידו, המהווים עתודה להמשך פיתוח עירוני ותיירותי:

האזור המזרחי - השטח הפתוח מהגבול הירדני ועד מעבר ללגונה המזרחית. (הכולל את מתחמים א'1, ב'1). באזור זה, שרובו עדיין אינו מפותח, נותרה רצועת חוף פתוחה ורחבת ידיים. פני השטח מישוריים, ורצועת החוף מתמזגת עם שטחי "מלחת אילת" מצפון.

אזור המלונאות - השטח בין הלגונה המזרחית לשדה התעופה, והמשכו דרומה לאורך קו החוף עד לנמל הצבאי. מרחב זה מאופיין בפעילות תיירותית אינטנסיבית - מרבית בתי המלון והאטרקציות התיירותיות בעיר מרוכזות בחוף הצפוני. תחושת הצפיפות באזור זה גבוהה, לאורך מרחב תכנון משתרע, חוף עירוני מובהק החסום בעורפו בחומת בתי מלון ומסחר. חוף הים צר מאוד ועמוס מתרחצים, באזורים מסויימים רוחבו מגיע לכדי מספר מטרים בודדים. לאורך החוף, סביב הלגונה המערבית ועד אזור הלגונה המזרחית, עוברת טיילת ולאורכה מסעדות ומסחר תיירותי. אזור זה מהווה את מרכז התיירות והבילויים של אילת.

שדה התעופה הבינלאומי של אילת, (מתחם א'1) – הכולל מסלולי נחיתה, טרמינל ומתקנים נלווים, ולצידו שטח פתוח גדול החוצץ כיום בין אזור המלונאות המרכזי ובין האזורים העירוניים.

עקרונות תכנון ונושאים מרכזיים

המשך פיתוח התיירות באילת, תוך טשטוש ההבדל החד בין אזור המלונאות לאזור המגורים

שדה התעופה הקיים כיום מפריד בין אזורי המגורים והתיירות, ויוצר אזור תיירות "סטריילי" המנותק מרקמת החיים העירונית. העתקת שדה התעופה מביאה להזדמנות ליצירת חיבור פיסי ותפקודי בין אזור התיירות והמגורים, ולטשטוש הגבול החד הקיים ביניהם כיום. על פי עיקרון זה, קובעת התכנית גם בשטח המזרחי עירוב שימושים של תיירות ומגורים.



חומת בתי המלון בעורף חופי הרחצה מנותקת מן המרקם העירוני, וכן חוסמת את המבטים לכיוון הים

בניה נמוכה בקו החוף

התכנית מבקשת למנוע חזרה על שגיאות אשר נעשו בעבר במתחם הצפוני המרכזי - חסימת קו החוף על ידי חומת המלונאות והפרדת העיר מקו המים בכל מקום בו נותר חוף פתוח. התכנית קובעת את הבינוי העתידי, בשטח שדה התעופה ובאזור המזרחי לגובה נמוך יחסית, בכדי למנוע את המשך הבנייה הגבוהה סביב חופי הים. אוריינטציית הבינוי העתידי תהיה בניצב לחוף ותמנע את חסימתו בהתאם לעיקרון הפניית צירים ומבטים לכיוון הים.



איור מס' 3 - פתיחת מבטים וצירים אל הים

שמירת מבטים וצירים פתוחים אל קו המים

במסגרת התכנית אותרו מספר שטחים פתוחים אשר נותרו בחומת המלונאות לאורך החוף. קביעת יעודם של שטחים קטנים באופן יחסי בתכנית מתאר ארצית בא להדגיש את חשיבותם ותפקודם כיוצרי קשר בין שפת הים והשטח הבנוי של העיר אילת, ופתיחת חלון ומבט מן העיר לים. התכנית מיעדת

לשם כך ארבעה שטחים פתוחים: הראשון, ציר ירוק סכמטי לאורך מתחם שדה התעופה, הקושר את העיר עם הים, ושלושה שטחים פתוחים בין גושי המלונות.



פתיחת חלונות ומבטים בין העיר והים על ידי יעוד שטח ציבורי פתוח בין בתי המלון.

חופי רחצה ציבוריים פתוחים

המרחב הצפוני כולל חוף רחצה, הנמשך על-פני כ-2600 מ', מהגבול הבינלאומי עם ירדן, מקיף את הלגונה המזרחית, ועד הנמל הצבאי. חוף זה משמש כחוף הרחצה העירוני והתיירותי העיקרי של אילת.

התכנית שומרת על חופי רחצה ציבוריים פתוחים, המוגדרים ברוחב 100 מ', כחוף ציבורי פתוח, באזורים אשר קו הבינוי והתנאים הפיסיים מאפשרים. באזור בו החוף חסום בשרשרת בתי מלון, קבעה התכנית את החוף הציבורי ברוחב שנותר - כדי 20-30 מ' בלבד, הנושאים עליהם בצפיפות גדולה את מרבית התיירים והמתרחצים.



החוף הצפוני - חופי רחצה צפופים וצרים הנחסמים על ידי חומת בתי המלון שבעורפם

לעומת זאת, התכנית מייעדת רצועת חוף רחבה ככל הניתן, 300 מ', בשטח הפתוח המזרחי אשר אינו מפותח עדיין, על מנת לספק את הביקושים הגבוהים לחופי הים באזור. חוף זה ישמש כיכר פתוחה אל הים, וימלא אחר פונקציות של מרחב פתוח החסרות בחופי אילת.

המכון הלאומי לחקלאות ימית באילת (מלח"י)

בחלק הצפון מערבי של מתחם א1, פועל המכון לחקר חקלאות ימית. המחקרים המתבצעים במכון - במתקנים ובברכות על היבשה, משמשים בסיס ויישום לחקלאות הימית באילת.

התכנית מסמנת סימבול, אשר לפיו ניתן יהיה ליעדו בתכנית מקומית שטח למטרת הקמת מכון מחקר לחקלאות ימית, והמבנים והמתקנים הדרושים להפעלתו בסביבת הסימון בתשריט.

שוניות מלאכותיות בשטח הימי המיועד לרחצה ספורט ושיט

הקמת שונית מלאכותית הינה אמצעי להרחבת מגוון המינים, ולהפחתת עומס המבקרים בשונית הטבעית. בחופים מופרים, בהם החי והצומח נפגעו, יוצבו עצמים מוצקים על קרקעית הים על מנת שישימשו מצע להתפתחות אלמוגי שונית. תנאי לכך הוא בחירת סביבה אשר מאפייניה יהיו דומים לסביבתה של השונית הטבעית - מים צלולים ודלים בחומרי דשן. להקמת השונית המלאכותית יקדם תסקיר השפעה על הסביבה אשר יבחן את החומרים מהם עשויה השונית המלאכותית. המקום המתאים להצבתה ותנאי הסביבה הימית (תנאי זיהום, עכירות ועוד).

מימי החופין

מול שטחי החוף התיירותיים, מיועדים מימי החופין, כחלק מתפיסת התכנית את החוף הצפוני כמכלול תיירותי, לפעילויות רחצה ספורט ושייט. נתיבי תנועת כלי השייט במימי החופין תקבע על ידי משרד התחבורה.

פרוזדור תשתיות

בתכנית המתאר המחוזית למחוז הדרום סומנה רצועה ברוב של כ-500 מ' להעברת תשתיות. על בסיס רצועה זו מייעדת התכנית רצועה בחוף ובים להנחת והעברת תשתיות שונות כגון, צינור מי ים, תעלות, מנהרות, תשתיות הקשורות לייצור חשמל, וכן כפוטנציאל להעברת מים לים המלח. הסימון בתשריט הוא סכמטי, והמיקום המדויק (במתחם א1 - מתחם תיירות פרברי) ורוחב הרצועה, ייקבעו בתכניות מפורטות בעתיד.

בשל חשיבותו של פרוזדור התשתיות ברמה הארצית, נקבע בהוראות כי בבוא זמן תכנונו המפורט של הפרוזדור, ידרש אישור המועצה הארצית לתכנון ולבניה לתכנית.

מתחם תיירות פרברי

ביעוד זה נקבעו השטח התחום בין הגבול הבינלאומי עם ירדן ובין אזור המלונאות הקיים, וחלקו הדרומי של שדה התעופה העתיד להתפנות. כיום בשטח המזרחי בינוי מועט (בעיקר מבני המכון לחקר ימים ואגמים), ובו מספר קטן של תכניות תקפות.

הפיתוח העיקרי המכוון לאזור הינו תיירותי, כהמשך ישיר של אזור המלונאות סביב הלגונה המערבית. מגמת התכנון העיקרית הבאה לידי ביטוי ביעוד זה, והמתיישבת עם תכניות מפורטות הנערכות כיום עבור המתחם, יוצרת תמהיל שימושים, של מתחם תיירות פרברי, המערב פעילות תיירותית הכוללת מלונאות ואטרקציות, ועירונית.

מרחב תכנון מרכזי

תחום – אזור זה כולל את הנמלים של אילת: הנמל הצבאי הקיים, הנמל האזרחי וטרסות המכונניות, נמל הנפט קצא"א ואזור מיכלי הנפט.

איפיון

בחלק זה, הכולל את השטח בין הנמל הצבאי עד דרומית לנמל הנפט - קצא"א, ממוקמים שלושת הנמלים של אילת - הנמל הצבאי, הנמל האזרחי (נמל המטענים) ונמל הדלק (נמל קצא"א). הריכוז הגבוה של הפעילות הנמלית הופך את המרחב לתעשייתי באופיו, נעדר פעילות נופש ותיירות, ובעיקר ליוצר נתק בין החלקים העירוניים לים ולחופיו. הנמלים, השטחים ביניהם, והתשתיות הפזורות על פני מרחב גדול הופכים אותו לבלתי יעיל בניצול שטח. קו החוף ושטחי העורף סגורים ברובם לציבור (פרט לחוף הדקל וריף הדולפינים).



בקדמת התמונה, הנמל האזרחי – נמל המטענים, ברקע, נמל הנפט (קצא"א).

הנמל הצבאי מהווה גורם מפריע להתפתחותה של אילת, חוסם את הקשר לים, ותופס רצועת חוף יקרה, הצמודה לעיר. העדר תכנון כולל ושימושי השטח הבזבזניים, הופכים את המרחב לבעל פוטנציאל תכנוני רב, ובו אכן מכונסים מרבית הקביעות התכנוניות של תמ"א 13.

עקרונות תכנון ונושאים מרכזיים

אזור עירוני

אזור זה מיועד לפיתוח עירוני, חלקו בנוי (שכונת השחמון), והאחר בשלבי תכנון מתקדמים, כהמשך לפיתוח העירוני ובצמידות לבינוי הקיים, עד לנחל גרוף. אזור הפיתוח העירוני כולל גם עתודות לפיתוח - האזורים המופרים המשמשים שטחי תפעול נמלים, משטחי אחסון המכוניות ומיכלי הנפט של קצא"א.

התכנית אינה מגבילה או מיעדת שימושים פרטניים באזורים אלה, מלבד הוראות עקרוניות הנוגעות לשמירה על צירים ומבטים מאזורי הבינוי לכיוון הים, בדמות צירי שטחים ציבוריים פתוחים.

איחוד נמלים, צמצום תשתיות ופתיחת העיר אל קו המים

נושא מרכזי בו עסקה התכנית בתחום מרחב זה הינו העתקת נמל חיל הים, לצפון רציף המכולות של הנמל האזרחי ובצמוד לתשתיות קיימות של הנמל האזרחי. מיקומו הנוכחי של הנמל הצבאי מהווה גורם מפריע להתפתחותה של אילת, מבזבז שטח יקר בדמות רצועת חוף יקרה, העשויה לשמש כ- water front, בעל שימושים עירוניים ותיירותיים אטרקטיביים.

את השימוש הנמלי במקום תפסו יעודים עירוניים - מעגנה עירונית, ולאורכה טיילת, מסחר ותיירות, אשר יעשירו את חיי התרבות והבידור אותם מציעה העיר. כמו כן, ייבחנו בעתיד אפשרויות להקמת מתקני עגינה ומסוף נוסעים לקליטת תיירים בדרך הים לאילת, וכבסיס למלונות הצפים, אשר ישתלבו בתעשיית התיירות ואפשר שיקלו על העומס הבנוי.

על פי התכנית יועתק נמל חיל הים, ויוצמד לחלק הצפוני של רציף המכולות בנמל האזרחי. העתקה זו תמומן על ידי שימושים כלכליים אזרחיים בשטח המתפנה. כתוצאה מכך יתקבלו היתרונות הבאים:

- העיר אילת תקיים רצף אורבאני לכיוון הים, ללא חסם המונע בעדה את הגישה לחוף. שכונות המגורים החדשות, הרחובות והמבטים, יפנו לכיוון הים.
- רציף חיל הים יהפוך למעגנה אזרחית, אשר ניתן יהיה לפתחה כנמל נוסעים ואזור תיירות. המעגנה תכלול טיילת, מסעדות ובתי קפה, ואזור מסחר ותיירות.
- תוספת חוף עירוני בחוף הדקל. חוף הדקל יפותח כחוף רחצה ציבורי פתוח, לאורך כ- 750 מ', בין שני הנמלים.
- הצמדת הנמל הצבאי והאזרחי תביא לצמצום בשטח חוף הים הסגור לציבור, וליתרונות בהפעלה ותשתיות משותפות.



חוף הדקל בין הנמל הצבאי לנמל המטענים. (צלום: עמית נצר)



העתקת הנמל הצבאי ופתיחת קו החוף לשימושים של מעגנה עירונית המפנה חזית אורבנית של שימושי מסחר ותיירות על קו המים. (צלום: עמית נצר)

אזורים לייבוש ים לצורך נמל ונמל מיוחד

אזור ליבוש ים נקבע בתחום מימי החופין מול הנמל הצבאי החדש המוצע והנמל האזרחי. על מנת למלא את צרכיו של הנמל הצבאי, תדרש הארכת מזחים לפעילותם של הנמל הצבאי ונמל המטענים.

התכנית מייעדת שלושה אזורים לבניית מזחים: הראשון, בחלקו הצפוני של הנמל, ישמש לעגינת צי כלי השייט של הנמל הצבאי. השני, בסמוך, מיועד לייבוש למעגנת חיל הים, ישמש לכלי שייט קטנים של הנמל האזרחי (גוררות). השלישי, מול "השטח האמריקאי" בדרומו של הנמל, במקביל לקו החוף, כאופציה לעגינה של אוניות צובר ולמתקנים הנדסיים, וזאת בהתאם לתכנית האב של רשות הנמלים.

מפאת רגישותו האקולוגית של מפרץ אילת, הוקדש סעיף מיוחד בהוראות התכנית בעניין ייבוש הים, המבטיח כי בתכנית מפורטת יוסדרו הנושאים השונים הנלווים להקמת מזחים, בצורה אשר יקטינו את הנזקים העלולים לנבוע בעקבות עבודות הייבוש וכן מעצם קיומו של מבנה בתוך הים, וכן דרישה להכנת תסקיר השפעה על הסביבה אשר ילווה כל בינוי בתוך הים.



חלקו הצפוני של נמל המטענים. (צלום: עמית נצר)

עתודות פיתוח לאילת

התכנית מגדירה כשטחי עתודה - הנדרשים לאור תחזיות הגידול של העיר אילת והתפתחות התיירות בה - שטחים המתפקדים כיום כשטחי אחסנה ותפעול, לאחר שיחדלו לשמש ביעודם הנוכחי או לאחר תום פקיעת הזיכיון של קצא"א. כדלהלן:

שימושים נמליים - עתודה לשטח עירוני: שטחי האחסון העורפיים (מדרגות 2 ו-3 של שטחי איחסון המכוניות) של הנמל האזרחי, הגובלים מצידם המערבי עם שכונת השחמון, מיועדים לעתודת פיתוח להתרחבותה של אילת דרומה. יתרון השטחים הללו בקירבתם לכביש, ולאזורי המגורים החדשים של העיר, ובהיותם צופים לים. השימוש הנוכחי בשטח, מהווה מטרד חזותי על הדרך הראשית המובילה דרומה.

מתקנים הנדסיים - עתודה לשטח עירוני - אזור המיכלים של קצא"א: שטח מופר נרחב, בן 450 דונם, בעורף נמל קצא"א בו ממוקמים כיום מיכלי הנפט של קצא"א. עם תום הזיכיון, ובהתאם לצרכי התפתחות העיר, יוסב השטח להמשך פיתוחה של אילת - דרומית לנחל גרוף. עד אז יתאפשר המשך פיתוח בהתאם לצרכי קצא"א.

מתקנים הנדסיים - עתודה לשמורת חוף ועתודה לחוף ציבורי: קטע חוף ים שמור (כ-1500 מ') בו קרובים הרי הגרניט לים ויוצרים מפגש נופי ייחודי. נמצא בתחומי הזיכיון של קצא"א. החוף מגודר כיום, והכניסה אליו אסורה. על-פי התכנית, בחוף תמשך אחזקה שוטפת של מתקני קצא"א, ללא התרחבות נוספת בשטחי החוף.

לעת תום זיכיון קצא"א, ישמשו החופים לצרכי הציבור - חלקם הצפוני כשמורת חוף בשל התפתחות ריכוז האלמוגים העשיר בו (בגלל היות האזור סגור למבקרים), וחלקו הדרומי כחוף רחצה ציבורי.

עתודות פיתוח חופי הים ומימי החופין

שטחי עתודה חופיים בתחומי הזיכיון של נמל הדלק קצא"א, עתידים להפוך לחוף רחצה וחוף שמור לכשייפוג הזיכיון. השטח הימי החופף לגבולות מרחב תכנון זה משמש כיום לשייט ועגינה של הספינות בנמלים.

חוף נמל קצא"א סגור כיום בפני הציבור, בלתי מופר ומצוי במצבו הטבעי (פרט לגידור ולמזחים הימיים) ובו השתמרה שוניית אלמוגים, מן העשירות והמפותחות ביותר לאורך חופי אילת. לעומת זאת בדרום הנמל התפתחות השוניית דלה בשל זרימתו של נחל שלמה המעביר כמויות גדולות של סחופת אל הים. יעודי החוף תואמים לתנאים הפיסיים: האזור הצפוני מוגדר כעתודה לחוף שמור, והשטח הימי הגובל בו מיועד כעתודה לשמורה ימית, להגנה על השוניית. האזור הדרומי, בסביבות שפך נחל שלמה מיועד כעתודה לחוף רחצה, והשטח הימי הגובל בו, כעתודה לרחצה ספורט ושיט. כך יגדלן שטח חופי הרחצה העומדים לרשות הציבור, בסמיכות לשטח העירוני העתידי. יעוד רצועת חוף טבעית הסמוכה לשטח העירוני כעתודות לחופים ציבוריים, ופתיחתם להנאת תושבי אילת הינה בין הנושאים המרכזיים המועלים בתכנית.



נמל הדלק קצא"א - בתום תקופת הזיכיון, תיפתח רצועת החוף של נמל קצא"א לציבור הרחב, כחופי רחצה וחופים לשמירת טבע. (צלום: עמית נצר)

מרחב תכנון דרומי

תחום - מחוף אלמוג בצפון, ועד הגבול הבינלאומי בדרום.

אפיון

מרחב התכנון הדרומי, המשתרע - מחוף אלמוג בצפון, ועד גבול טבה בדרום, הינו אזור נוף פתוח המכיל את נכסי הנוף והטבע היחודיים של מפרץ אילת - המגע בין הרי הגרניט של המדבר והים, שוניות האלמוגים, והחוף הפתוח. אזור זה מרוחק יחסית משטחי הפיתוח העירוניים, ובחלקו מוגן כשמורת טבע, ולכן השוניות לאורכו הן המפותחות והשמורות ביותר במפרץ אילת.



כביש מס' 90 לאורך החוף הדרומי.
ברקע מלון הנסיכה

גבעות מאסיב אילת היורדות בתלילות אל חופי הים, והמפגש הדרמאטי בין ההר והים, יוצרים נוף מרשים. מבנה מורפולוגי זה מותיר רצועת חוף צרה. לאורך החוף קיימים "איים" של פיתוח - מלון אורכידאה, המכון הבין-אוניברסיטאי, מלון הנסיכה, מחצבה נטושה ושטחים מופרים בצידו המערבי של כביש מס' 90.

עקרונות תכנון ונושאים מרכזיים

שמירת ערכיו ונופיו הטבעיים של המרחב על ידי הגבלת הפיתוח

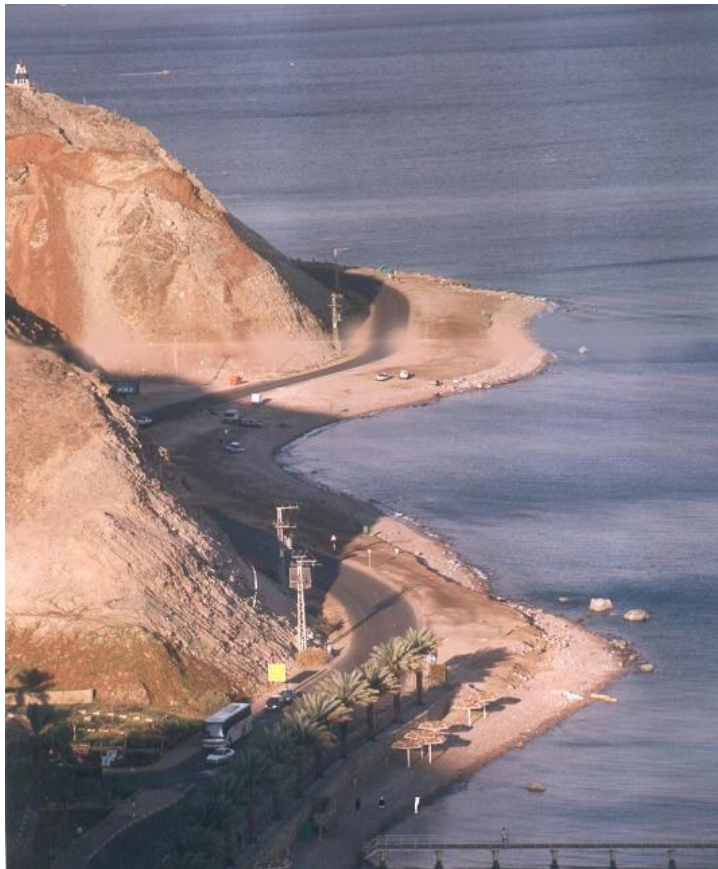
התכנית רואה את מרחב התכנון הדרומי, כשטח פתוח ומוגן, בעל ערכים טבעיים ונופיים. התכנית מצמצמת ומגבילה את פיתוח המלונאות במרחב התכנון הדרומי בשיעורים ניכרים, ומהווה בכך שינוי

לתכניות קיימות - מחוזית וארציות, המאפשרות פיתוח מלונאי בהיקפים גדולים באזור. רצף הבינוי האינטנסיבי של העיר יסתיים בנחל גרוף, וממנו ודרומה יישמר אזור פתוח הכולל שמורות טבע ומרחבי נוף, עד לגבול הבינלאומי.

כיום נערכת בשיתוף פעולה עם מינהל מקרקעי ישראל ומשרד התיירות פרוגרמה לנחל שלמה, אשר קובעת אופי וגבולות פיתוח התיירות באזור זה.

חוף הים לאורך מרחב תכנון זה, כולל ערכי טבע ונוף ולכן הוא בעל רגישות סביבתית גבוהה. זאת לעומת אופי החוף העירוני במרחב התכנון הצפוני, אשר ערכיותו מבחינת ערכי טבע הינה נמוכה יותר והוא משמש בעיקר לפעילויות שייט, רחצה וספורט. החוף פתוח רובו לציבור (בחלקו באופן מוסדר וחלקו בצורתו הטבעית), והתכנית מבטיחה שמירת רובו כרצועת חוף טבעית, וחלקו לרחצה ספורט ושייט.

מימי החופין לאורך מרחב התכנון הדרומי מיועדים גם הם ברובם למטרות שימור (שמורת טבע ימית). מול החופים המוצעים לפעילות תיירותית (חוף אלמוג וחלקו הדרומי של חוף קצא"א) - תחום המים מוגדר כרחצה ספורט ושייט.



שמירת קו המגע הדרמטי בין ההר והים בחוף הדרומי

שמורת טבע

חלקה המזרחי של שמורת מסיב אילת הגדולה. שטח השמורה הנכלל בתחומי התכנית, הינו כ-340 דונם. השמורה כוללת את שיפוליהם המזרחיים של הרי גרניט של מסיב אילת היורדים לכיוון המפרץ. גובהם של ההרים בתחום שמורת הטבע הוא כ-100-20 מ' מעל פני הים.

מיקומה, בתווך בין החלק הארי של השמורה הגדולה, הנמצאת מערבית לה, לבין שמורת חוף אלמוג הנמצאת מזרחית אליה, יוצר מסדרון פתוח התורם לשימור הרצף בין אזור החוף והים. על שמורת הטבע יחולו הוראות תמ"א 8.

אזור נוף פתוח

שטח המדרונות, מנחל גרוף ועד הגבול הבינלאומי בדרום, מזרחית לשמורת מסיב אילת. בהיקף של 2700 דונם. מיועד כאזור נוף פתוח. יעוד זה מבטא את תפיסת התכנית לגבי מרחב התכנון הדרומי - הותרת חלקם הדרומי של חופי אילת כאזור טבעי ברמת פיתוח אקסטנסיבית, לשמירה על ערכי הטבע והנוף.

התכליות המותרות ביעוד זה - הקמת חניוני יום ואתרי פקניק, שבילי טיולים וכדומה, פיתוח והסדרה מינוריים אשר אינם בולטים או פוגעים בסביבה.

אזור מלונאות

במרחב התכנון הדרומי קיימים ארבעה מוקדי מלונאות, הנמצאים מערבית לכביש מס' 90.

שני המוקדים העיקריים נמצאים במתחם נחל שלמה, נקבעו על פי תכניות מאושרות למספר בתי מלון ותוספות חדרים. שניים נוספים הם מלונות קיימים, מלון ארכידיאה ומלון הנסיכה, נמצאים דרומית למתחם נחל שלמה. הוראות התכנית מבטיחות כי מידת הפיתוח בהם תהיה מתונה ומוגבלת, ותואמת את אופי האזור.

מתחם תיירות כפרי

במסגרת תוספת חדרי מלון לעיר אילת, מציעה התכנית שני מוקדים למלונאות בעלת אופי כפרי. מאפייניהם: צפיפות בינוי נמוכה, הגבלת גובה עד 4 קומות באזורים הנצפים פחות מאזורי החוף, ועד שתי קומות במוקד הסמוך לחוף, והתאמת אופי הבינוי לאופי המדברי.

מטרות התכנית ביעוד תיירותי מסוג זה הן שתיים: הראשונה, מתן אפשרות לפיתוח תיירותי תוך שמירה על הנוף וערכי הטבע בתחומי המרחב הפתוח של התכנית. השנייה, מתן מענה לאוכלוסייה המבקשת נופש שלא באזורי מלונאות מסיביים ואינטנסיביים (כדוגמת בתי המלון בחוף הצפוני של אילת המנותקים מהטבע). הביקוש למלונאות "מתונה" באופי כפרי, גדל בשנים האחרונות.

אטרקציה מדברית

התכנית קובעת שני אזורים במתחם נחל שלמה, כמיועדים לאטרקציה תיירותית - הראשון בשטח המחצבה הנטושה, דרומית למיכלי הדלק של קצא"א, השני באזור חוות היען כ-1500 מ' מפתחת נחל

שלמה. אזורים אלה מיועדים במסגרת התכנון הכולל של נחל שלמה לפיתוח מינורי, כפארק מדברי אשר יכלול אטרקציות שונות, שימושי מסחר וקמפינג. כל השימושים יתוכננו בהגבלות צפיפות וגובה, על מנת לשמור על אוירתו הפתוחה והמדברית של האזור.

מרכז התיירות בחוף אלמוג

אזור חוף אלמוג מרוחק מן הפיתוח העירוני והתיירותי המרכזי של אילת, בליבו של החוף הדרומי – המרחב השמור בתכנית, אזור של שמירה על ערכי טבע ימיים ויבשתיים. חוף אלמוג הינו מוקד של פיתוח תיירות ובו מרוכזים מספר בתי מלון, מסעדות, מעגנה קטנה וחוף רחצה. התכנית שומרת כי חוף אלמוג יישאר "אי" של פיתוח בתוך מרחב שמור, תוך ניצול היתרון היחסי של קרבה המיידית לשמורת האלמוגים, ולהיותו מוקף בנוף הרי אילת.



חוף אלמוג, אי של פיתוח בלב האזור השמור. (צלום: עמית נצר)

שטחי מסחר תיירותי

דרומית למוקד הפיתוח התיירותי בחוף אלמוג נקודת הפיתוח היחידה הינה במלון הנסיכה. כיוון שהתכנית מיעדת את החוף הדרומי כאזור ה"שקט", הנושא ערכי טבע ומוגבל בפיתוח, אותרו בתכנית מספר שטחים אשר יועדו למסחר תיירותי. שטחים אלה הינם שטחים פתוחים מופרים ומיושרים, המצויים ממערב לכביש 90 ולמרגלות מאסיב אילת, ויועדו לפיתוח מסחר תיירותי אשר ישרת את המבקרים והשוהים באזור הדרומי.

חופי הים כשטח פתוח מוגן, בעל ערכים טבעיים

חוף הים לאורך מרחב תכנון זה, כולל ערכי טבע ונוף רבים ורגישות סביבתית גבוהה. זאת לעומת אופי החוף העירוני במרחב התכנון הצפוני, אשר מבחינת ערכי טבע הינו דל יותר ומשמש בעיקר לפעילויות שייט, רחצה וספורט. החוף פתוח כולו לציבור (בחלקו באופן מוסדר וחלקו בצורתו הטבעית), ומדיניות התכנית היא שמירתו כרצועת חוף טבעית. במוקד הפיתוח התיירותי בחוף אלמוג ובחוף הנסיכה מיועד חוף רחצה הפתוח לציבור.



חוף רחצה מפותח בסמוך למלון הנסיכה בחוף הדרומי

מימי החופין

בחוף הדרומי מצויה שוניית אלמוגים מפותחת ועשירה, הפתוחה לציבור הרחב באופן מבוקר. מימי החופין יועדו למטרות רחצה ושימור (שמורת טבע ימית) והגנה על השוניית. מול החופים המוצעים לפעילות תיירותית (חוף אלמוג) - תחום המים מוגדר כרחצה ספורט ושייט.



שוניית האלמוגים באילת. הגנים היפניים. (צלום: ד"ר דוד דרום)

6. תשריט המתחמים

מסמכי התכנית כוללים תשריט מתחמים. בנוסף לתשריט יעודי קרקע עליהם חלות הוראות מפורטות. למתחמי התכנון תוכן תכנית מתאר מקומית שתחול על המתחם בשלמותו.

התכנית מגדירה חמישה מתחמי תכנון. תאורם, מאפינייהם וקווי התכנון בכל אחד מהם, מובאים להלן:

מתחם מס' 1 - מתחם תיירות פרברי

מיקום - במערב תחום הגבול הבינלאומי עם ירדן ובמזרח הלגונה המזרחית.

שטח - כ-950 דונם.

תאור - מתחם תכנון זה כולל את חלקו הגדול של החוף הצפוני, ויעוד הקרקע הדומיננטי הינו מתחם תיירות פרברי.

המתחם מחולק לשלושה תתי מתחמים כדלהלן:

מתחם 1א' - (כ-500 דונם), השטח הנכלל בין הגבול עם ירדן ועד מערבית ללגונה המזרחית. כולל את פרזדור התשתיות.

מתחם 1ב' - (כ-510 דונם), המשך אזור המלונאות העיקרי של העיר אילת. עליו חלה תכנית - "הלגונה המזרחית" הנמצאת בשלבים סטטוטוריים מתקדמים. תכנית זו קובעת ומסדירה שימושי תיירות, על-פי עקרונות התואמים את תפיסתה של תכנית זו.

מתחם 1ג' - (כ-170 דונם), חלקו הדרומי של שדה התעופה המתוכנן להתפנות. האזור נמצא בתהליכי תכנון מוקדמים של מינהל מקרקעי ישראל. התכנית מייעדת את השטח כמתחם תיירות פרברי, ושומרת על ציר אורכי צפון דרום לכיוון החוף והים, כשטח ציבורי פתוח. חשיבותו של הציר היא הותרת חלל פתוח לכיוון הים, בין אזור המלונאות המאסיבי, לאזור העירוני-מסחרי של העיר, בהתאם לעקרונות של שמירת מבטים פתוחים מן העיר לכיוון הים.

מתחם מס' 2 - מתחם הנמל הצבאי

מיקום - השטח הכולל את נמל חיל הים ובסיס חיל הים (משני עברי כביש מס' 90). התכנית מאפשרת העתקתם לחלק הצפוני של רציף המכולות בנמל האזרחי.

שטח - כ-195 דונם

תאור - המתחם כולל שלושה יעודי קרקע שונים אשר יחליפו את השימוש הצבאי הקיים כיום בשטח: מעגנה עירונית, שרותי מסחר ותיירות ואזור עירוני.

מתחם זה חולק לשני תתי מתחמים.

מתחם 2א' - (כ-80 דונם), הכולל את תחום המעגנה העירונית, ובו תותר הקמת ממשא אחד.

מתחם 2ב' - (כ-115 דונם), הכולל את השטח המיועד לשרותי מסחר ותיירות ואזור עירוני, ובו תותר הקמת מוקד מלונאי אחד באישור המועצה הארצית.

החשיבות ליצירת מתחם תכנון אחד בשטח הנמל והבסיס הצבאי, קשורה לעובדה כי בסיס חיל הים עתיד להתפנות כיחידה אחת, ויש ליצור את המנופים הכלכליים לפינויו. השטח המתפנה הינו בעל חשיבות מרכזית לעיר, כמעגנה עירונית ומרכז עסקי-מסחרי תיירותי, במיקום אטרקטיבי על קו המים.

מתחם מס' 3 - מתחם עורף הנמל האזרחי

מיקום - עורף הנמל האזרחי (מערבית לכביש מס' 90), לאורך שתי הטרסות העליונות.

שטח - כ-135 דונם

תאור - השטח משמש כיום לאיחסון כלי הרכב המגיעים לנמל המטענים, ומיועד כעתודה לשטח עירוני.

מתחם מס' 4 - מתחם עורף קצא"א

מיקום - השטח ממערב לחוף קצא"א, מעבר לכביש מס' 90, הגובל בשטחי הנמל בצפון.

שטח - כ-440 דונם

תאור - אזור מופר, בו נמצאים מיכלי איחסון הדלק של קצא"א. גם כאן, קיימת חשיבות לתכנונו כיחידה אחת, על מנת לאפשר פינוי מלא של המטענים ופיתוח מלא על פני כל המתחם.

מתחם מס' 5 - מתחם נחל שלמה

מיקום - השטח כולל את תוואי נחל שלמה בתחומי התכנית, פתחת הנחל, הגבעות והמורדות בדרומו ובצפונו של הנחל. המתחם גובל בצפונו בעורף נמל קצא"א, ובדרומו בבית ספר שדה אילת.

שטח - כ-960 דונם

תאור - המתחם הנמצא במרחב התכנון הדרומי, כולל ברובו אזור נוף פתוח, וכן שני מוקדים המיועדים ל"מלונאות", שני אזורים המיועדים כ"מתחם תיירות כפרי", ושני אזורים אטרקציות, בהגבלות בינוי, צפיפות וגובה.

7. הוראות סביבתיות ומניעת מפגעים

חשיבות יתרה בתכנית זו ניתנה להיבטים סביבתיים ואקולוגיים, שמירת מערכות טבעיות במפרץ אילת ומניעת מפגעים.

במפרץ אילת נוצרו תנאים ייחודיים להתפתחות אוכלוסיות של חי וצומח, נדירים ומיוחדים, המהווים מערכת אקולוגית רגישה, המהווה גם אטרקציה תיירותית ומרכיב חשוב במשיכת מבקרים לאילת.

בשנים האחרונות ניכרת התדרדרות משמעותית במערכת האקולוגית של צפון מפרץ אילת, הבאה לידי ביטוי בהעלמות מינים, דעיכת שוניות אלמוגים, והעדר התחדשות שוניות. מחקרים אחרונים מורים על חשש להמשך קיומה של המערכת האקולוגית במפרץ אילת.



שוניות האלמוגים לאורך החוף הדרומי. (צלום: ד"ר דוד דרום)

על רקע דברים אלו, מורה התכנית על שורה של צעדים, האמורים להגן על חופי הים ומימי החופין, כדלהלן:

1. חובת עריכת תסקיר השפעה על הסביבה, בכל ייעוד שטח למטרות הקמת נמל, מעגנה, הרחבת מקווה מים קיים, ייבוש ים ובנייה בים ובתחום 100 מ' מקו החוף. מוסד תכנון רשאי לפטור מחובת הכנת תסקיר לאחר קבלת חוות דעת נציג השר לאיכות הסביבה, למעט במקרה של ייעוד שטח לנמל ומעגנה.

חובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה **חלה גם על הקמת נמל מיוחד** (העתקת הנמל הצבאי). לאמור, מתן היתר למתקן בטחוני (נמל מיוחד), על פי פרק ו' בחוק, תהיה כרוכה בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה.

2. התכנית מתנה אישורה של תכנית מקומית בתחומה, בכפוף להבטחת תנאים למניעת פגיעה בערכי טבע ומניעת זיהום הסביבה ביבשה ובים, בהתאם לדרישות מוסד התכנון. יודגש כי עקב תנאי הגידול המיוחדים של שוניות האלמוגים נכללו גם הגבלות באשר למניעת הזרמת נגר עילי לים, וכן ביצוע עבודות עפר בחוף, העשויים לגרום לפגיעה באלמוגים.

8. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת בתחומה, כולל תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 4/14 ותכניות המתאר הארציות תמ"א 8 ותמ"א 31.

שימושי קרקע קיימים בפועל וכדין, או שהוצאו עבורם היתרי בנייה מכוח תכנית קודמת אשר אושרה ערב תכנית זו, שאינה תואמת תכנית זו, דינם כדין שימוש חורג שהותר.

9. סטיות מהתכנית, שינויים והקלות

התכנית מאפשרת סטיות מהתשריט, הנובעות מקנה המידה של התכנית 1:10,000, אשר אינו מאפשר דיוק ממשי, או מן התנאים הטופוגרפיים. סטיות אלו לא תהוונה חריגה מן התכנית, ובתנאי שאין בהם משום שינוי מהותי בהוראות התכנית או במטרותיה.

התכנית מכילה בתוכה מנגנון הקלות, המסור בידי המועצה הארצית לתכנון ולבנייה או וועדת משנה שלה. ניתן יהיה לאשר שינויים בייעודי הקרקע ובגבולות בין האזורים (מעבר לסטיות שנזכרו לעיל) ובתנאי ששינויים אלה מתייחסים לשטחים קטנים, אינם משפיעים על התכנית באופן מהותי ואינם פוגעים במטרות התכנית.

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

משרד הפנים - מנהל התכנון עיריית אילת

תכנית מתאר ארצית לחופים מס' תמ"א 13 - חוף מפרץ אילת



הוראות ותשריטי התכנית

סיוון תשס"ג יוני 2003

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מתאר ארצית, חלקית, לחופים ולמימי חופין, מס' ת/מ/א/13

חוף מפרץ אילת

הוראות התכנית

פרק א' – הוראות כלליות

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר ארצית, חלקית, לחופים ולמימי חופין, מס' ת/מ/א/13 – חוף מפרץ אילת" (להלן – "התכנית" או "תכנית זו").

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:

2.1 דפי הוראות בכתב - 17 עמודים - (להלן: "הוראות התכנית").

2.2 תשריטי התכנית, הכוללים:

2.2.1 תשריט ייעודי קרקע בקנה מידה 1:10,000 (להלן: "התשריט");

2.2.2 תשריט מתחמי התכנון בקנה מידה 1:10,000 (להלן: "תשריט

המתחמים")

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין התשריטים תגברנה הוראות התכנית על התשריטים.

במקרה של סתירה בין התשריט לבין תשריט המתחמים יגבר התשריט.

ההוראות והתשריטים המנויים בסעיף זה הינם מחייבים וייקראו כמקשה אחת.

3. תחולת התכנית וגבולותיה

3.1 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט.

3.2 התכנית חלה על רצועת חופי ים-סוף שבתחומי מדינת ישראל, מורדות הרי מסיב

אילת ושטח ימי עד למרחק של 500 מטר מקו חוף ים סוף.

4. מטרת התכנית

מטרת תכנית זו לתכנן את רצועת החוף והמים של מפרץ אילת תוך מתן דגש לשימור תכונותיהם הטבעיות והייחודיות לטובת כלל הציבור בשילוב עם צורכיהם של תושבי ומבקרי העיר אילת, כל זאת על ידי:

4.1 קביעת ייעודי הקרקע ביבשה ובים, ומתן הנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות ומפורטות לתכנון, לפיתוח ולשימור החוף ומימי החופין, וזאת תוך התחשבות במשאבים הטבעיים הקיימים, בצרכי הפיתוח של העיר אילת ובהתפתחות התיירות באזור.

4.2 שמירה על ערכי הטבע בים ובחוף, כמשאב לאומי.

4.3 העדפת ייעודי הקרקע בעלי זיקה ישירה לים על-פני ייעודי קרקע שזיקתם לחוף ולמימי החופין איננה הכרחית.

4.4 הגדלת היקף הקרקע המיועדת לחופי הרחצה ולאזורי פנאי ונופש, תוך הבטחת נגישות מירבית של הציבור אל החוף ולאורכו.

4.5 ייעוד קרקע לתיירות בצורה מבוקרת ותוך התחשבות בכושר הנשיאה הפיסי והחברתי.

4.6 הקצאה יעילה של קרקע לפעילויות הנמליות לסוגיהן, תוך קביעת הוראות לצמצום מפגעים סביבתיים, הצמדת תשתיות, ושמירה ואבטחת שטחי נמל כנכס אסטרטגי למדינת ישראל.

4.7 מתן הנחיות נופיות וחזותיות לתחומי הבינוי העירוני הכלולים בתחום התכנית, בין השאר בכל הנוגע לפתיחת מבטים וצירים לכיוון הים.

4.8 מניעת או צמצום מפגעים סביבתיים, לרבות מתן הנחיות לגבי אי פגיעה בערכי טבע ביבשה ובים.

5. הגדרות

בתכנית זו יהיה לכל ביטוי מהביטויים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים:

“אטרקציות תיירותיות” – אתר או מיקבץ של אתרים בעלי עניין תיירותי מיוחד המהווים מקור משיכה לתיירים או נופשים. אתר ביקור יכול להיות:

טבעי - כגון: מפרץ ים, שונית אלמוגים, מקווה מים, תצפית נוף, ריכוז בעלי חיים, צמחיה, פארק ושמורת טבע.

תרבותי - כגון: אתר היסטורי, לאומי, פסטיבל ואירוע תרבותי.

מסחרי - כגון: חנויות מיוחדות (נושאות), ספורט, בידור, פארק נושאי, גן שעשועים.

"אכסון מלונאי מיוחד" – בתי מלון לרבות כפרי נופש, הפועלים על בסיס TIMESHARING או על בסיס LEASEBACK.

"מלון על בסיס TIMESHARING" – מקום המנוהל על ידי חברת ניהול בשיטה המאפשרת למספר רב של נופשים זכות שימוש בכל אחת מיחידות האירוח של המלון, לתקופת זמן מוגבלת במהלך השנה, כאשר זכות שימוש זו ניתנת לרישום בלשכת רישום המקרקעין.

"מלון על בסיס LEASEBACK" – מקום שכל חדריו, או חלקם, אינם בבעלות אחת ומוחכרים בחזרה במסגרת הסכם, לחברת הניהול של המלון, לתקופת זמן ארוכה וקבועה. חברת הניהול משכירה את יחידות האירוח המוחכרות לה במשך תקופת החכירה, ובעלי יחידות האירוח זכאים להשתמש ביחידות רק ביתרת הזמן – עד חודשיים בשנה.

לעניין סעיף זה: בעלות – לרבות חכירה לדורות.

"בית מלון" – מקום הכולל שבע יחידות אירוח או יותר, שבו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותים אגב לינה, למטרת אירוח.

"החוק" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

"זיכיון" – זיכיון מכוח חוק זיכיון צינור הנפט, תשכ"ח – 1968.

"ייבוש ים" – הפיכת שטח ימי ליבשתי לרבות הקמת קירות או שינוי בקו החוף בדרך כלשהי.

"כפר נופש" – בית מלון הפרוש על פני מספר מבנים נפרדים בצפיפות בינוי נמוכה והמשלב מגוון פעילויות נופש וספורט.

"מתחם לתכנון" – שטח לתכנון כיחידה כוללת, כמותחם בתשריט המתחמים, בקו אדום.

"נמל מיוחד" – נמל המשרת את חיל הים בצבא הגנה לישראל.

"צנרת" – צינורות להולכת מים הדרושים למתקני התפלת מי ים וצינורות לתמלחות.

"קו החוף" – קו פני המים העליון בעת גאות הים.

"תכנית מקומית" – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת המקיימת את הוראות סעיף 145(ז) לחוק.

"תקנות" – תקנות שהותקנו מכוחו של החוק.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק או בתקנות, בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

6. התאמת תכניות והיתרים לתכנית זו

6.1 היתר לבניה או לשימוש בתחום תכנית זו, יינתן רק מכוחה של תכנית מקומית התואמת את הוראות תכנית זו.

6.2 מוסדות התכנון המפקידים ומאשרים תכניות מקומיות בתחום תכנית זו יבטיחו כי התכנית המקומית מממשת את מטרותיה והוראותיה של תכנית זו. אין להפקיד או לאשר תכנית בתחום תכנית זו, הנוגדת את מגמות התכנון, או את הוראותיה של תכנית זו.

6.3 תכנית מקומית הנערכת בשטח המוכרז כנמל לפי פקודת הנמלים, תשל"א – 1971, תופקד רק לאחר התייעצות עם נציג משרד התחבורה בועדה המחוזית ועם רשות הנמלים והרכבות.

פרק ב' – הוראות סביבתיות

7. תסקיר השפעה על הסביבה

7.1 לא יחליט מוסד תכנון בתחום תכנית זו על הפקדת תכנית, המייעדת קרקע לתכלית מהתכליות המנויות להלן, אלא אם הוכן וצורף תסקיר השפעה על הסביבה:

(1) נמל, מעגנה;

(2) הרחבת מקווה מים קיים;

(3) בניין בים, ייבוש בים;

(4) בניין באחד מאזורי החוף לסוגיו לפי תכנית זו, וכן בתחום של 100 מ' מקו החוף.

7.2 מוסד תכנון הרשאי לאשר את התכנית, רשאי לפטור מחובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה על-פי סעיף 7.1, למעט סעיף קטן (1), לאחר קבלת חוות דעת נציג השר לאיכות הסביבה במוסד התכנון, בתוך מועד שיקבע מוסד התכנון ולאחר שמוסד התכנון שוכנע כי אין במתן פטור כאמור כדי לפגוע בהשגת מטרות התכנית.

8. מניעת מפגעים

8.1 לא תאושר תכנית מקומית בתחומי התכנית, אלא לאחר שהובטחו התנאים למניעת הפגיעה בערכי טבע ומניעת זיהום הסביבה ביבשה ובים, ובכלל זה מניעת הזרמת ביוב ונגר עילי לים, הכל בהתאם לדרישות מוסד התכנון.

8.2 לא תותר בנייה בתחום 100 מ' מקו החוף, למעט:

(א) שטח נמל, נמל מיוחד ואזור מלונאות קיים.

(ב) מתקנים ומבנים המותרים לפי סעיף 16 ולפי סעיף 30.3

(ג) מתקנים ומבנים המותרים על פי תכניות שאושרו ערב תחילתה של תכנית זו, ואולם כל בניה כאמור, בתחום ה-100 מטר מהים, תתוכנן ותבוצע באופן שתמנע חסימה לים ותבטיח מבטים פתוחים אליו.

8.3 לא תותר בניה בים למעט באזורים המיועדים לכך. תותר הקמת מזחים או גשרים לשימוש המתרחצים, מקו החוף לתוך הים, לשם עקיפת שוניות האלמוגים, תצפית וכו'. הועדה המקומית, בבואה לאשר את המזחים והגשרים, תוודא שהם, לרבות חומרי הבניה מהם הם עשויים, יתאימו לסביבה בה הם מוצעים וימנעו פגיעה בסביבה הימית. המזחים והגשרים יהיו על עמודים ויהיו ניתנים לפרוק ויבטיחו תנועת מים חופשית. הקמתם תהיה טעונה הסכמת הועדה למימי חופין.

8.4 תותר הנחת תשתיות בים ובתנאי שיהיו מעוגנות לקרקע הים. הנחת התשתיות תהיה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, משרד התחבורה ורשות הטבע והגנים וטעונה אישור הועדה למימי חופין.

8.5 חל איסור על איחסון פתוח בחוף הרחצה. לא יבוצעו עבודות עפר בתחום זה.

9. הוראות לעניין ייבוש הים

9.1 ייבוש ים יותר רק בהתאם לתכנית מקומית, בתחום המסומן בתכנית זו כמיועד לייבוש למטרת נמל ובהתאם לפרק ו' לחוק בשטח נמל מיוחד.

9.2 בתכנית מקומית לייבוש הים ולמבנים ימיים, יכללו הוראות בדבר:

9.2.1 אמצעים להבטחת אופי החוף וקרקעית הים בהתייחס לגלים, מפלסי הים, זרמים וזיהום הים בעת ייבוש הים.

9.2.2 סוגי הבניינים המתוכננים לאורך קטע החוף, מטרתם ומיקומם.

9.2.3 שיטת הבינוי תבטיח מיזעור הפגיעה בסביבה הימית, ויינקטו אמצעים למנוע ריחוף סדימנטים בים.

9.2.4 אמצעים להגנת החוף במידה וצפויים נזקים כתוצאה מהקמת המבנים הימיים, וקביעת האחריות לביצועם.

9.2.5 שלבי הביצוע וההקמה של הבניינים הימיים.

9.2.6 פיקוח ומעקב אחר ההשפעות הסביבתיות של הבניינים הימיים.

פרק ג' - הוראות לגבי ייעודי הקרקע

להלן ההוראות המפורטות החלות על ייעודי הקרקע בתחום תכנית זו. הוראות אלה ישולבו בתכניות המקומיות החלות ושיחולו בתחום תכנית זו.

10. אזור עירוני

10.1 אזור המיועד לבניה – בשטח זה לא יחולו מגבלות על ייעודי הקרקע השונים ושימושיה, מכוחה של תכנית זו.

10.2 תכנית מקומית החלה באזור עירוני תכלול הוראות להבטחת שמירת צירים המובילים מהשטח העירוני אל חוף הים, שמירת מבטים פתוחים לכיוון הים, ודירוג הבניינים באופן שיבטיח את מירב הפתיחות אל החוף.

11. ציר ירוק

11.1 מצוי באזור המיועד כיום לשדה תעופה. בשטח זה תותר החזקת המתקנים הקיימים ותתאפשר הקמת מתקנים חדשים על פי תכנית מקומית, ובהתאם להוראות חוק שדה התעופה אילת (הוראות מיוחדות), התשמ"ט - 1989.

11.2 לאחר העתקת שדה התעופה, יועד השטח המסומן כ"ציר ירוק" בתכנית מקומית לשטח ציבורי פתוח ולשמירת מבטים וצירים פתוחים לכיוון הים. הסימון של הציר הירוק בתכנית זו הינו סכמטי בלבד ובתכנית מקומית יקבע מיקומו המדויק של הציר הירוק, ובלבד שיהיה בתחום מתחם 1, לפי תשריט המתחמים.

12. אזור מלונאות

12.1 אזור המיועד להקמת בתי מלון; אכסון מלונאי מיוחד; מיתקני נופש, תיירות וספורט; אטרקציות תיירותיות; מסחר הקשור לתיירות ונופש; שטחים ציבוריים פתוחים; חנייה.

12.2 באזור מלונאות לא יותרו מגורים ובנייני ציבור, למעט באזור החוף הצפוני שסביב הלגונה המערבית, בו יותר שטח בנוי למגורים ולמבני ציבור שלא יעלה על 15% מהשטח הבנוי המותר באזור. כמו כן, באזור החוף הצפוני האמור, גובה הבניה בשורת הבניינים הקרובה לחוף לא יעלה על הגובה המירבי של הבניינים לפי התכניות המאושרות, ערב תחילתה של תכנית זו. במגרשים המצויים מעבר לשורת הבניינים הקרובה לחוף, לא יעלה גובה הבניה על שמונה קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין.

12.3 תכנית מקומית החלה באזור מלונאות תבטיח שמירת מבטים וצירים, ככל האפשר, אל חוף הים ואל גופי המים.

12.4 באזור המלונאות המסומן בנ.צ. 141.580/879.747 ניתן יהא להתיר בתכנית מקומית את השימושים המפורטים בסעיף 12.1 לעיל, ובלבד שלא תתווספנה במקרקעין שטחי בניה מעבר לאלה המותרים על-פי תכניות מקומיות תקפות ערב אישורה של תכנית זו.

13. מתחם תיירות פרברי

- 13.1** מתחם המיועד להקמת בתי מלון; מגורים; בנייני ציבור; מתקני נופש, תיירות וספורט; מסחר הקשור לתיירות ונופש; שטחים ציבוריים פתוחים; חנייה.
- 13.2** תכנית מקומית תיעד את מירב שטח הקרקע ומירב השטח הכולל המותר לבנייה (לפחות 51%) לייעודי קרקע תיירותיים (בתי מלון; אכסון מלונאי מיוחד; אטרקציות תיירותיות; ספורט; שירותי תיירות נלווים).
- 13.3** התכנית המקומית שתוכן למתחם תיירות פרברי תקבע כי בשורת המבנים הראשונה הפונה לים, תיאסר בניית בנייני אכסון מלונאי מיוחד ומגורים, אך תותר בה הקמתם של בתי מלון ויעודי קרקע תיירותיים אחרים. מעבר לרצועה זו, תותר בניית אכסון מלונאי מיוחד, מגורים ובנייני ציבור.
- 13.4** בתי המלון יהיו בסדרי גודל בינוניים עד 350 חדר לבית מלון.
- 13.5** גובה הבניינים החל משורת הבניינים השניה לא יעלה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין. בשורת הבניינים הראשונה לא יעלה גובה הבניה המותר על שלוש קומות, מעל הכניסה הקובעת לבניין.
- 13.6** תכנית המתחם תבטיח שמירת מבטים וצירי גישה ככל האפשר, אל חוף הים ואל גופי המים.

14. מתחם תיירות כפרי

- 14.1** אזור המיועד לבניית בתי מלון לסוגיהם לרבות איכסון מלונאי מיוחד, ובלבד שהאכסון המלונאי המיוחד לא יעלה על 50% מזכויות הבנייה של כלל אמצעי האיכסון ובתנאי שאופי הבינוי שלהם יהיה תואם את עיצובו הכפרי של המתחם.
- 14.2** במתחמים כפריים גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין.
- 14.3** צפיפות הבנייה לא תעלה על 12 חדרים לדונם ברוטו.
- 14.4** הפיתוח הפיסי של המתחם המצרני לשמורת טבע יתואם עם רשות הטבע והגנים.

15. שרותי מסחר ותיירות

אזור המיועד לשירותי תיירות הכוללים פעילויות ספורט ונופש, תרבות ובידור, מסחר הקשור לתיירות ונופש וחניה לשירות המתרחצים בחוף. באזור זה תיאסר בניה למגורים ולמלונאות, ולא יותרו שימושים העלולים לפגוע בפעילות התיירותית.

16. אזור חוף רחצה

- 16.1** אזור המיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים, ולמתקנים לפעילויות הנלוות שהם מבנים ומתקנים לשרותי חוף, שירותי רפואה ותברואה, מגרשים ומתקנים למישחקים ולספורט, גינון להצללה ולנוי, מיתקנים לפיקניק, קיוסקים, טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים, וכיוצא באלה.
- 16.2** המתקנים והמבנים לפעילויות בחוף, ירוכזו ככל האפשר בחלק המרוחק מקו המים, ותובטח גישה חופשית של ציבור הולכי הרגל לאורך חופי הרחצה.
- 16.3** לא תותר הקמת מגרש חנייה בחוף הרחצה.

16.4 אזור חוף רחצה יהיה ברוחב של לפחות 100 מ' מקו החוף. ואולם באזורים בהם קיים בתחום ה-100 מטר האמורים בניוי כדין ערב אישורה של תכנית זו, או שהתנאים הפיסיים אינם מאפשרים שמירת רוחב רצועה של 100 מטר מקו החוף, תוקטן רצועת החוף בהתאם למצב הקיים או לתנאים הפיסיים וכל זאת באישור הועדה המחוזית, ובלבד שהבינוי באזור זה יבוצע בהתאם לקבוע בסעיף 8.2.

16.5 על אף האמור לעיל, בתחום חוף אלמוג ניתן יהא להתיר בתכנית מקומית את הקמתה של תחנה למניעת זיהום מי הים, בתחום מגרש שלא יעלה על 2.5 דונם ובלבד שבתחנה האמורה ימוקמו המבנים שצריכים להיות בקרבת הים בלבד, ושעיצובה של התחנה יותאם למיקומה בחוף.

17. מעגנה עירונית

17.1 אזור המיועד לעגינת כלי שיט המשמשים להובלת נוסעים ותיירות, למטרות ספורט ימי, נופש, או לדייג.

17.2 במעגנה העירונית יובטחו המתקנים הדרושים לתפעול, אחזקה ומתן שירותים לכלי השיט. במעגנה העירונית המוצעת בתחום מתחם 2' ובה בלבד, תותר הקמת ממשח. תובטח גישה חופשית למעבר הציבור על קו החוף ולאורכו, בכפוף למגבלות תפעול.

17.3 תותר הקמת מסעדות ובתי קפה, בידור, אטרקציות תיירותיות, ומסחר בזיקה לתיירות ונופש.

17.4 בשטח מימי החופין, הכלול במתחם מספר 2 לפי תשריט המתחמים, ניתן יהיה לייעד קרקע למטרת מתקנים ימיים הנחוצים לצורכי עגינת כלי השיט, תפעולם ואחזקתם בכפוף להוראות תכנית מקומית שנערכה בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל ולשאר הוראות תכנית זו.

17.5 עד להעברתו של הנמל המיוחד למיקומו החדש כמוצע בתכנית זו תותר כל פעילות וכל בניה הדרושים להפעלת נמל חיל הים בהתאם לפרק ו' לחוק.

18. אזור מוסדות ציבור

18.1 אזור המיועד למוסד להשכלה גבוהה, למחקר העוסק במחקר ימי בלבד. באזור זה יוקמו רק מבנים אשר נדרש להקים ליד הים לצורכי המחקר הימי.

18.2 באזור זה ניתן לייעד קרקע למוסד ציבור כאמור, בתכניות מקומיות ובכפוף לתנאים הבאים:

א. על אף האמור בסעיף 8.2 לעיל, באזור זה תותר הקמת מבנים במרחק העולה על 50 מ' מקו החוף.

ב. תותר הקמת מבנים עד לגובה של שתי קומות שלא תעלה על 8 מטר מהכניסה הקובעת לבניין, תוך שמירת מבטים פתוחים לים.

19. שטח ציבורי פתוח

19.1 לא תותר כל בניה בשטח ציבורי פתוח למעט לצורכי גינון; טיילת; מצללות; מתקני שעשועים ומשחק; שטח ספורט פתוח; ושבילים להולכי רגל.

19.2 כל אזור המיועד כשטח ציבורי פתוח יפותח בהתאם לתכנית פיתוח כללית לאזור בכללותו, באישור הועדה המקומית, אשר תבטיח את תפקודם של השטחים הציבוריים הפתוחים כציר גישה ומעבר חופשי אל הים, ושמירת מבטים דרכם אל קו המים.

20. אזור לייבוש הים לצורך נמל ונמל מיוחד

20.1 אזור מימי חופין המיועד להקמת שוברי גלים; מזחים; רציפים; ומתקנים ימיים, לצורכי עגינת כלי שיט.

20.2 לא יותר ייבוש ים מחוץ לשטח המסומן כאזור לייבוש הים לצורך נמל ונמל מיוחד. ההיקף המדויק של ייבוש הים לצורך הקמת המבנים והמתקנים האמורים בסעיף קטן 20.1 ייקבע בתכניות מקומיות, ובכפוף למסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה או בהתאם לפרק ו' לחוק. לאחר הייבוש ישמש השטח לנמל ונמל מיוחד ויחולו עליו הוראות סעיף 21 להלן.

21. נמל ונמל מיוחד

21.1 אזור המיועד להקמתם ותפעולם של רציפים, בניינים ומתקנים ככל הנדרש לעגינת כלי שיט, לרבות אניות נוסעים; תותר הקמת מתקנים לפריקה וטעינה; מתקני שינוע והעברת מטען; שטחי אחסון כללי ומבנים לאחסון; מסופי מכולות; משרדים, שירותים ומבני מלאכה ותחזוקה, ככל הנדרש להפעלת הנמל.

21.2 בסיס חיל הים יועתק לאזור המסומן בתשריט כאזור נמל מיוחד, בהתאם לפרק ו' לחוק, גבולותיו המדויקים של הנמל המיוחד יקבעו לאחר ביצוע תאום מוקדם בין משרד הביטחון, רשות הנמלים והרכבות וגורמים נוספים הנוגעים לעניין ביניהם: משרד הפנים, משרד ראש הממשלה, המשרד לאיכות הסביבה, עיריית אילת וארגון הגג של הגופים הירוקים.

21.3 בנמל המיוחד תותר כל בניה וכל פעילות הדרושה לשם הפעלת נמל, לרבות לשם הפעלת בסיס חיל הים, בהתאם להוראות פרק ו' לחוק והוראות תכנית זו.

21.4 הקמת הנמל המיוחד והשימוש בו ייעשו באישור הועדה למתקנים בטחוניים לפי פרק ו' לחוק, ובהתאם לתנאים שתקבע, ובכפוף להוראות סעיפים 7 ו-9 לעיל.

22. שימושים נמליים – עתודה לשטח עירוני/תיירותי

- 22.1 אזור המיועד מתוקף תכניות מאושרות לנמל, לתעשייה נמלית ולשימושים נמליים.
- 22.2 ניתן יהיה בתכנית מקומית, לאחר ביצוע תאום מוקדם עם רשות הנמלים והרכבות, לשנות את ייעודו של שטח זה או חלקים ממנו, לייעודים של בינוי עירוני ושימושי תיירות בלבד, בכפוף לסעיף 43 להלן.

23. מתקנים הנדסיים – עתודה לשטח עירוני/תיירותי

- 23.1 אזור המיועד בתכנית מאושרת למתקנים הנדסיים.
- 23.2 בשטח זה תותר החזקת המתקנים הקיימים ותתאפשר הקמת מתקנים חדשים על פי תכנית מקומית ובהתאם להוראות הזיכיון.
- 23.3 ניתן יהיה בתכנית מקומית לשנות ייעודו של שטח זה או חלקים ממנו, לייעוד של בינוי עירוני ושימושי תיירות בלבד, בכפוף לסעיף 43 להלן.

24. מתקנים הנדסיים – עתודה לחוף רחצה

- 24.1 אזור חופי המיועד מתוקף תכניות מאושרות למתקנים הנדסיים. באזור זה תותר הפעלת המתקנים הקיימים בלבד בהתאם להוראות התכנית המאושרת והזיכיון.
- 24.2 ניתן יהיה בתכנית מקומית לשנות את ייעודו של אזור זה או חלקים ממנו, לתכליות של חוף רחצה בלבד על פי משמעותו בתכנית זו.

25. מתקנים הנדסיים – עתודה לשמורת חוף

- 25.1 אזור חופי המיועד מתוקף תכניות מאושרות למתקנים הנדסיים. בשטח זה תותר הפעלת המתקנים הקיימים בלבד, ובהתאם להוראות התכנית המאושרת והזיכיון.
- 25.2 לא ישונה ייעודו של אזור זה או חלקים ממנו, אלא בתכנית מקומית, לתכליות של שמורת חוף בלבד, על פי משמעותה בתכנית זו.

26. פרוזדור תשתיות

- 26.1 רצועת קרקע ורצועת ים המיועדות לאחד או יותר מאלה: לתעלה, מנהרה, או לצינור מי ים, מיתקן לייצור כוח חשמלי, או להזרמת מים לים המלח.
- 26.2 הסימון של פרוזדור התשתיות בתכנית זו הינו סכמטי בלבד ואינו מחייב מבחינת מיקומו ורוחבו המדוייק. בתכנית מקומית שתתקבל עליה הסכמתה של המועצה הארצית לתכנון ולבנייה או של ועדת משנה שהיא מינתה לכך, יקבע התוואי המדוייק של מוביל מי ים, רוחבו, רצועות הדרכים ומתקני התשתית לאורך המוביל וההוראות והמגבלות הקשורות בו ובלבד שיהיה בתחום מתחם 1א, לפי תשריט המתחמים.

27. אזור נוף פתוח

- 27.1** שטח בעל ערכי טבע ונוף ייחודיים ובעל חשיבות לצורכי נופש ופנאי.
- 27.2** באזור זה ניתן יהיה בתכנית מקומית ליעד קרקע להקמת חניוני יום ואתרי פקניק; נטיעות וגינון; מצפורים; שבילי טיול, לרבות טיילת להולכי רגל ולרוכבי אופניים; מתקני תברואה; וחנייה לשימוש המטיילים.
- 27.3** באזור נוף פתוח תותר העברת תשתיות מקומיות, תוך התחשבות בערכי השטח ובנוף.

28. שמורת טבע

שטח הכלול בתכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים ושמורות טבע (תמ"א/8) ויחולו עליו הוראות תמ"א/8.

29. שטח פתוח מיוחד

אזור פתוח שיחולו עליו ההוראות החלות על "אזור נוף פתוח" ובנוסף תותר בו העברת מיתקני תשתית.

30. שמורת חוף

- 30.1** רצועת חוף בה נמצאים ערכי טבע ייחודיים – המיועדת להיות עתודה לפיתוח חוף רחצה, או שמורת טבע, או גן לאומי, או שטח ציבורי פתוח.
- 30.2** לא תותר הקמת מגרשי חניה בתחום חוף רחצה בשמורת חוף. מגרשי החניה לשירות המבקרים בחוף ימוקמו בתחום השטחים המיועדים לשירותי תיירות ומסחר.
- 30.3** בשמורת חוף תותר שהיית מתרחצים במגבלות אשר ייקבעו על ידי הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים, על מנת לשמור על ערכי הטבע (בעלי חיים ימיים, אלמוגים) בקו החוף או בסמיכות לו. לא תותר הקמת מבנים למעט אלו הדרושים ישירות לשירות מבקרים בשמורת החוף (שירותי תברואה, הצללה והצללה בלבד) ובלבד שהמבנים ישמרו על מרחק של לא פחות מ-30 מ' מקו המים.

31. מקווה מים

אזור מים בתחום היבשתי עם קשר לים (לגונות). מקווה המים ישמש בהתאם לתכנית מקומית לפנאי נופש ותיירות, ספורט ימי, מעגנה, הסעדה ובילוי.

32. שייט ועגינה

- 32.1** אזור ימי המיועד לנתיבי שייט, לעגינה בים, לפריקה וטעינה, ולכלל הקשור בפעילות ימית בסמיכות לנמלים.

32.2 נתיבי מעבר לכלי שייט יהיו בהתאם לקביעת משרד התחבורה. נתיבי המעבר ליד הנמל המיוחד יתואמו גם עם חיל הים.

33. רחצה ספורט ושייט

33.1 אזור ימי המיועד לרחצה, ספורט ימי ושייט, תחת מגבלות בטיחות לספורט ימי ושייט ומניעת הפרעה לתנועת אניות.

33.2 נתיבי מעבר לכלי שייט, ייקבעו על ידי משרד התחבורה. נתיבי המעבר ליד הנמל המיוחד יתואמו עם משרד התחבורה ועם חיל הים.

33.3 באזור זה ניתן יהא ליעד בתכנית מקומית שטח להצבת שוניות מלאכותיות בכפוף לעריכת תסקיר השפעה על הסביבה ולמצאיו.

34. שמורת טבע ימית

34.1 אזור זה הינו שמורת טבע ימית בו נמצאים ערכי טבע יחודיים.

34.2 באזור זה תותר הקמת גשרי ים ומצופים בהתאם להנחיות הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

34.3 באזור זה תיאסר בניית גדרות בתחום מי הים או החוף הנושק להם.

35. שייט ועגינה – עתודה לרחצה, ספורט ושייט

35.1 אזור ימי אשר יחולו עליו הוראות החלות על השטח המיועד לשייט ועגינה.

35.2 ניתן יהיה בתכנית מקומית, בתאום עם משרד התחבורה, לשנות את ייעודו של אזור זה או חלקים ממנו, לייעודי רחצה, ספורט ושייט בלבד, כמשמעם בתכנית זו.

36. שייט ועגינה – עתודה לשמורת טבע ימית

36.1 אזור ימי אשר יחולו עליו הוראות החלות על השטח המיועד לשייט ועגינה.

36.2 ניתן יהיה בתכנית מקומית לשנות ייעודו של שטח זה או חלקים ממנו, בתאום עם משרד התחבורה, לייעוד של שמורת טבע ימית בלבד, כמשמעה בתכנית זו.

37. נקודת מוצא לים

אזור למתקן הנדסי לשאיבת מים מן הים לצרכים שונים, טיפול במים והעברתם, לרבות פליטת תמלחות לים ואולם בנקודת המוצא לים המצויה דרומית למתחם 2 (בחוף הדקל), תותר שאיבת מים בלבד. שטח המתקן, מיקומו המדויק ופירוט התכליות המותרות בו ייקבעו בתכנית מקומית.

38. מסוף גבול

אתר המיועד להקמת מבנים ומתקנים לצורך מתן שירותים למעבר של כלי רכב, סחורות ואנשים בדרך החוצה גבול בין-לאומי. גבולות האתר ופירוט התכליות והוראות הבניה ייקבעו בתכנית מקומית.

39. אטרקציה מדברית

39.1 שני אזורים המיועדים לפארק מדברי, במתחם נחל שלמה :

I סביבת המחצבה הנטושה - דרומית למיכלי הנפט של חברת קו צינור אילת אשקלון. הבינוי הנדרש לפארק יוקם בעיקר בשטח המופר בחלקו המערבי של האזור.

II אזור חוות היען.

39.2 אופי הפארק והבינוי יותאמו לסביבה המדברית.

39.3 בסביבת המחצבה היקף הבנייה לא יעלה על 10,000 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות) ויקובץ במספר מוקדים. בחוות היען היקף הבנייה לא יעלה על 6000 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות).

39.4 גובה הבנינים לא יעלה על 2 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין.

40. דרכים

בשטחים המיועדים לדרכים יותרו השימושים הקבועים בסעיף 1 לחוק, בהתאם לתכנית מקומית.

דרך ראשית המיועדת לביטול - דרך זו תהפוך לדרך מקומית.

בסעיף זה - "דרך ראשית", ו"דרך מקומית" - כמשמעותם בתכנית המתאר הארצית לדרכים (תמ"א/3), ויחולו עליהם הוראות תמ"א/3.

41. מסילת ברזל

כמשמעותה בסעיף 1 לחוק, ובתכנית המתאר הארצית למסילות ברזל (תמ"א/23), ויחולו עליה הוראות תמ"א/23.

פרק ד' – הוראות מיוחדות

42. שימושים נלווים – תשתיות וצנרת

42.1 באזורים השונים, למעט בחוף הים, יותרו הקמתם והצבתם של מבנים ומתקנים נלווים הבאים לשרת את השימושים המותרים באותו אזור, לרבות תשתיות על ותת קרקעיות, ובכלל זה צנרת.

42.2 על אף הקבוע בתכנית זו בכלל ובסעיפים 8, 16 ו-30 בפרט, ניתן יהא להתיר, בתכנית מקומית באישורה של הועדה המחוזית, הצבת צנרת הדרושה למתקני התפלת מי ים וצנרת לתמלחות בתחום חוף רחצה ושמורת חוף, וכן בתחום ה-100 מטרים מקו החוף, ובלבד שהתכנית תכלול את ההגבלות הבאות:

- א. הצנרת תהיה תת-קרקעית.
- ב. הצנרת לא תמנע מעבר לאדם ולכלי רכב לכל אורכה ורוחבה ולא תפריע לפעילות הנופשים בחוף.
- ג. העברת הצנרת תהיה בתוואי הקצר ביותר האפשרי, באופן שימנע את הפגיעה בטבע, בנוף ובסביבה, תוך מתן עדיפות להצמדה לתשתיות קיימות או מתוכננות.
- ד. התכנית תקבע הוראות שיבטיחו ככל האפשר, מזעור הפגיעה הסביבתית בשטח בעת הקמת והשבת המצב לקדמותו.

43. הוראות לגבי תשריט המתחמים

43.1 לכל אחד מהמתחמים המתוחמים בקו אדום בתשריט המתחמים תוכן תכנית מתאר מקומית אשר תחול על המתחם בשלמותו, ואולם למתחם מספר 1 תיערכנה שלוש תכניות: האחת לחלק המזרחי (מתחם א1'), השנייה לחלק המרכזי (מתחם ב1'). והשלישית לחלק המערבי (מתחם ג1'). למתחם מס' 2 תיערכנה שתי תכניות: האחת לחלק המזרחי (מתחם א2') והשנייה לחלק המערבי (מתחם ב2').

43.2 התכנית האמורה בסעיף 43.1 תקבע את תפרושת ייעודי הקרקע בתחום המתחם בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית זו ולהוראותיה.

43.3 לא תאושר תכנית מקומית החלה על חלק ממתחם בטרם אושרה תכנית כללית למתחם כולו (למעט מתחמים 1 ו-2, להם תערכנה מספר תכניות), כאמור בסעיפים לעיל.

43.4 הוראות למתחם מספר 1:

43.4.1 תכניות במתחם א1 יבטיחו בין היתר קרקע למעבר פרוזדור תשתיות. התכנית הכוללת למתחם א1, וכן כל שינוי לה, העלול לפגוע בפרוזדור התשתיות, יהיו טעונים הסכמתה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה או של ועדת משנה שהיא מינתה לכך.

43.4.2 במתחם א1 רצועת הקרקע המקבילה לחוף הים ברוחב 300 מ', תיועד בתכנית מקומית כאזור חוף רחצה, ויותרו בה השימושים המותרים בתכנית זו באזור חוף רחצה ושטח ציבורי פתוח, ואולם בתחום שבין 200 ל-300 מטר מהחוף תותר גם הקמתן של אטרקציות תיירותיות (למעט אטרקציות תיירותיות לשימושי מסחר), הסעדה וחניה ובלבד שגובה המבנים לא יעלה על 4 מטר מפני הקרקע הקיימים.

43.4.3 מכון מחקר לחקלאות ימית - בתכנית מקומית ייועד השטח למטרת הקמת מכון מחקר לחקלאות ימית, והמבנים והמתקנים הדרושים להפעלתו בסביבת הסימון

בתשריט. סימון זה הינו סכימטי בלבד והמיקום המדוייק של המכון יקבע בתכנית המקומית כאמור.

43.5 הוראות למתחם מספר 2:

על אף האמור בסעיף 15, תותר הקמת מוקד מלונאי באזור המיועד לעורף מסחרי/תיירותי למעגנה ובלבד שתתקבל על כך אישורה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

43.6 הוראות למתחם מספר 5:

- במתחם מספר 5 תותר בניה בתנאים המצטברים הבאים:
- א. התכנית הבנויה לא תעלה על 15% מכלל שטח המתחם.
 - ב. ייבנו עד 1100 חדרים בבתי מלון, ב-2 מקבצים, זאת בנוסף לחדרי המלון המותרים מכוחן של תכניות שקיבלו תוקף עובר לאישורה של תכנית זו.
 - ג. תותר בניה של עד 20,000 מ"ר שימושים מסחריים, אטרקציות תיירותיות, ושרותים לחניון לילה פתוח, מעבר לבניה עבור חדרי המלון, בהתאם למסומן בתכנית.
 - ד. הבניה תהיה מרוחקת כדי 200 מטר מקו החוף.
 - ה. הבניה תוגבל לגובה של עד 2 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין, ועד לגובה של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין במתחם תיירות כפרי בחלק הצפון מערבי של מתחם 5.
 - ו. מקרקעין שאינם מיועדים לבינוי יישארו כאזור נוף פתוח.

44. יחס לתכניות אחרות

- 44.1 תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת, בתחומה, בכפוף להוראות סעיף זה.
- 44.2 תכנית זו לא תפגע בתקפה של תכנית ת.מ.מ. 8/4, חוף צפוני אילת, וכן לא תפגע בתוקפן של תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות שאושרו עובר לאישורה של תכנית זו. ואולם כל שינוי לתכנית כאמור, יהא כפוף להוראות תכנית זו.
- 44.3 תכנית מתאר מקומית או מפורטת, שהוחלט להפקידה לפני תחילתה של תכנית זו, לא תופקד עד אשר לא תותאם להוראות תכנית זו.
- 44.4 ניתן יהא להוציא היתר מכוחה של תכנית שהופקדה לפני יום ט' בטבת תשנ"ו (1 בינואר 1996), שהיתה בתוקף ערב אישורה של תכנית זו, ותואמת את הוראותיה, אף אם אינה מקיימת את הוראות סעיפים 145 (ז) (1) – (4) כולן או חלקן.

45. סטיות מהתשריט בשל קנה מידה

סטיות הנובעות מקנה המידה של תכנית זו שאינו מאפשר דיוק ממשי, הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל האזור, וסטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בהן חריגה מתכנית זו, והכל בתנאי שאין בכך שינוי מהותי בהוראות התכנית או במטרותיה.

46. שינויים והקלות

המועצה הארצית לתכנון ולבניה, או ועדת משנה שלה שהוסמכה על ידה לשם כך, תהא רשאית לאשר שינויים בייעודי הקרקע בתחום התכנית ושינויים בגבולות בין האזורים השונים בתכנית, מעבר לאמור בסעיף 45, ובלבד ששוכנעה כי השינויים בייעודים או

בגבולות אינם משפיעים על התכנית כולה באופן מהותי, מתייחסים לשטחים קטנים יחסית ואינם פוגעים במטרות התכנית. שינויים אלה לא יהוו שינוי לתכנית זו.

47. שמירת הוראות התוספת הראשונה והשניה לחוק

47.1 כל תכנית מקומית הנגזרת מתכנית זו, החלה על קרקע חקלאית כמשמעותה בתוספת הראשונה לחוק, תועבר לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.

47.2 כל תכנית מקומית הנגזרת מתכנית זו, החלה על מימי חופין, כמשמעם בתוספת השניה לחוק, תועבר לאישור הועדה למימי חופין.

48. מגבלות בניה בגין שדה התעופה

בתחום התכנית מצויים מקרקעין עליהם חלות מגבלות בניה ושימושי קרקע הנובעים מקיומו של שדה התעופה באילת. כל עוד שדה התעופה פועל לא ינתן היתר לבניה או שימוש בניגוד למגבלות הבניה והשימוש הנובעים משדה התעופה וכל תכנית מקומית בתחום מגבלות אלה, תידון לאחר התייעצות עם מנהל התעופה האזרחית, על מנת להבטיח קיומן של הוראות אלה כל עוד פועל שדה התעופה.