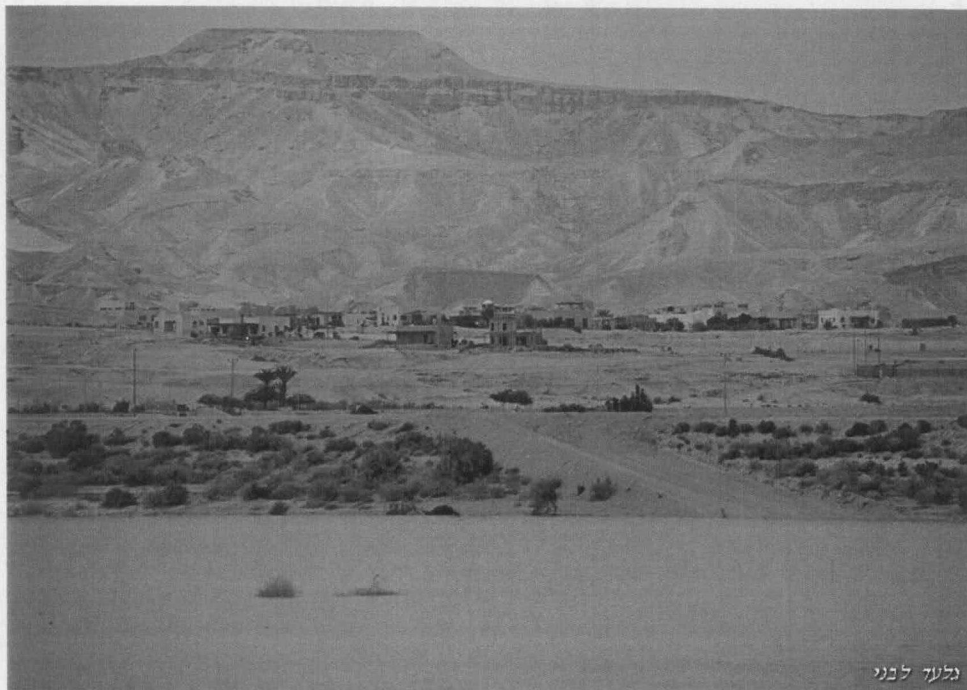


לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
11-2017-8  
נתקבל

### צוקים

נספח נופי והנחיות בינוי

נספח לתכנית מפורטת מס' 322/03/30



גלעד לבני

צילום: גלעד ליבני, מאתר מ.א.ערבה תיכונה

מועצה אזורית  
הערבה התיכונה

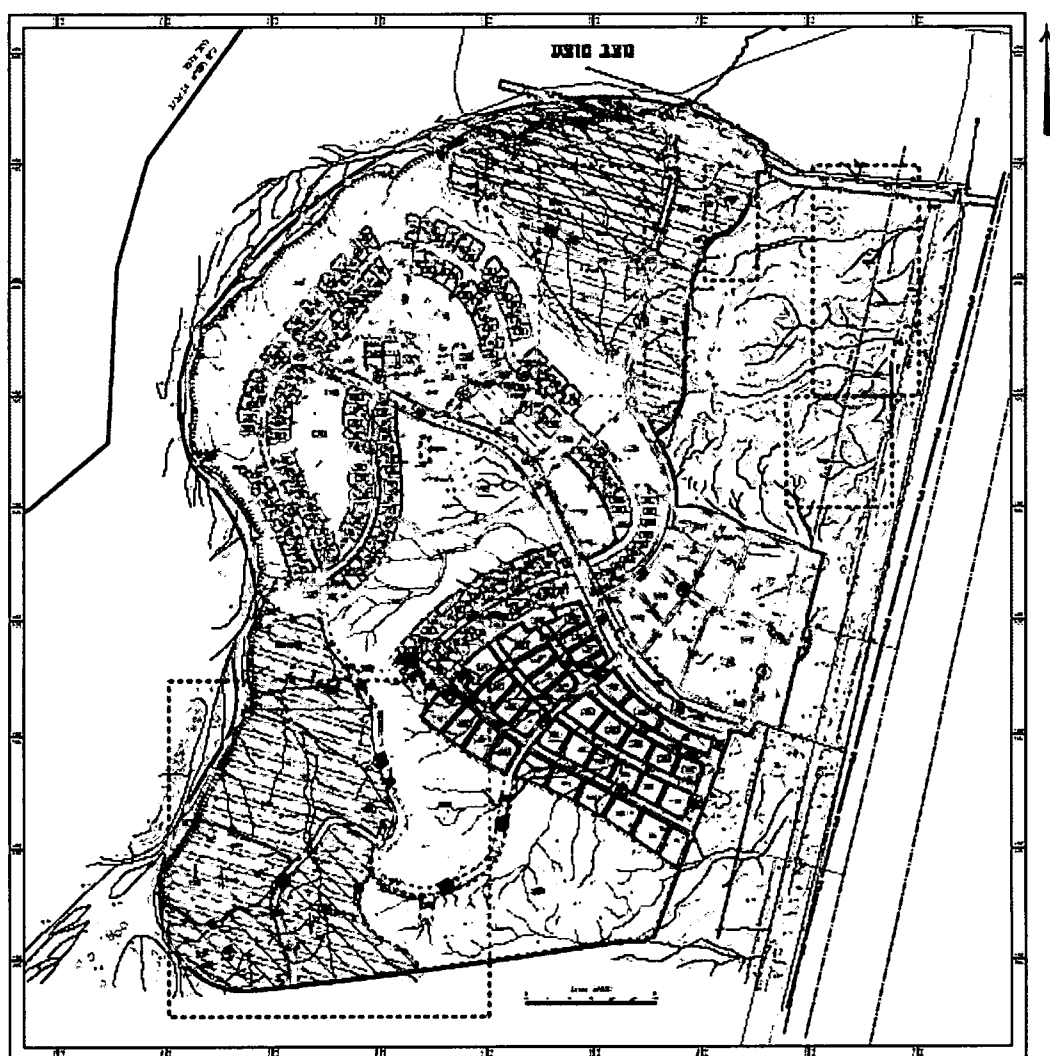
צוקים  
אגודת שיתופית להתיישבות בע"מ

ספטמבר 2017  
עדכון 3

ורד גלאון - אדריכלית [vm@arava.co.il](mailto:vm@arava.co.il)

מינהל התכנון - מחוז דרום  
1967 תשכ"ז  
322/03/30  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1967  
אישור תכנית מ"מ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 7/9/17  
התכנית לא תמועץ ועונה אישור  
הותכנית נקבעה סעיף 40א' ש  
מינהל התכנון

ורד גלאון  
אדר' \* 112853  
050-7978815 \*



צוקים - תכנית 322/03/30

### עדכון הנחיות אלו כולל:

• מבוא.

1. הנחיות בינוי כלליות .
2. הנחיות בינוי למתחמי מסחר תעשייה קלה ומלאכה, מלונאות, אכסון מלונאי, אטרקציה תיירותית.
3. רשימת צמחייה מומלצת ופרטים טיפוסיים עקרוניים.
4. מצורפים תשריטי בינוי למתחמי מלונאות, אכסון מלונאי עם הנחיות מיוחדות, קנ"מ 1:2,500

**מבוא:**

נספח זה מעדכן את הנחיות הבינוי והנוף לתכנית מפורטת מספר 322/03/30, צוקים .  
 הנספח הנופי עוסק בהתוויית קווים בנושאי בינוי ועיצוב לאלמנטים ביישוב.  
מתחמים שאינם מופיעים בעדכון זה, ינהגו בהתאם לנספח לתכנית מפורטת מס 287/03/10,  
שהוכן ע"י אדריכלית הנוף מאיה שפיר.

הוראות נספח בינוי זה משמשות כנספח מנחה.  
 הנספח ישמש מסמך תומך לבדיקה ואישור של תכניות שיגשו על ידי יזמים לוועדה המקומית לתכנון  
 ובניה, לקבלת היתרי בניה בשטחים שבגבולות התכנית הנ"ל.  
 מובהר בזאת כי בנושאים הנדסיים וסטאטוטוריים - הישוב כפוף לסמכות הוועדה המקומית ערבה  
 תיכונה, למהנדס הוועדה ולמהנדס הרשות המוניציפלית.

**קיום מנחים:****ייחודו של הישוב צוקים :**

- מיקומו בנקודה ייחודית בלב המדבר.
- ריכוז יזמות תיירותיות המעונינות להפוך את האופי המדברי של המקום לנושא מרכזי במיזם התיירותי.

**מאפייני הנוף המדברי מכתבים:**

- אזור המדבר מתאפיין בפתיחות, חשיפות, ריק ושקט. בניה ופתוח עלולים "להבריח" את תחושת המדבר. נדרשת רגישות רבה בתכנון האלמנטים השונים.
- הנוף המדברי רחב הידיים מחייב בניה נפחית, בעלת נוכחות, המתמודדת טוב יותר עם קנה המידה שלו.
- יחסים בין כמות צומח לדומם, יגזרו מיחסים אלו בטבע – הרבה דומם ומעט צמחיה.

**מטרות נספח זה:**

- להתוות מאפייני בינוי ופתוח ייחודיים לאתרי התיירות של הישוב צוקים, המותאמים לנוף המדברי המקומי, אינם מתחרים בו ואינם מפרים אותו.
- לאפשר למספר פעילויות תיירותיות לחיות זו לצד זו וליהנות כולן ממאפייני הנוף הייחודי ומהשקט, ע"י התחשבות הדדית והימנעות מפגיעה והפרעה לזולת.
- ליצור כללים ל"שפת תכנון" פיזית, שתיצור מכנה משותף ייחודי של האלמנטים השונים ותגדיר את התכונות המאחדות ומייחדות אותם.
- להגדיר את הפרטים המחייבים בתכנון המבנים והפתוח, כולל פרטי קירות, גדרות, נישות לתשתיות ועוד.

**להלן רשימת המתחמים הנכללים בנספח זה:**

(מספרי המגרשים מייצגים את תאי השטח בתשריט התכנית)

- 1 תיירות: תאי שטח 700, 800.
- 2 מלונאות, אכסון מלונאי עם הנחיות מיוחדות: תאי שטח 611, 615, 617, 622, 6131, 6164,
- 6211, 6212, 6213, 6214.
- 3 מלונאות, אכסון מלונאי: תא שטח 801.
- 4 אטרקציה תיירותית: תאי שטח 6510-6513, 6520-6523.
- 5 מסחר, תעשייה קלה ומלאכה: תאי שטח 501-518, 520-525.
- 6 תעשייה קלה ומלאכה: תאי שטח 551-562.
- 7 שטחים ציבוריים/פרטיים פתוחים.
- 8 שטחים לשימור נופי.

## 1. הנחיות בינוי כלליות לכל האזורים:

### 1.1 בינוי - כללי:

- א. קווי הבינוי יהיו בהתאם למוגדר בתב"ע המאושרת ובהתאם להנחיות הבינוי.
- ב. כל בקשה תכלול פתרון מלא לחניית הצוות והאורחים, כמפורט בהמשך, ותלווה בתכנית תשתיות (ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותאורה, פיתוח שטח וגינון), הכוללת, בין היתר, גידור ומחיצות באם יוקמו, פינות ומתקנים לבעלי חיים (אם נכללים בפרויקט), מיקום ומסתור למיכל אשפה, לחומרי אספקה, אריזה ומוצרים, בהתאם להנחיות שתפורטנה.
- ג. כעקרון הבנייה תהיה בניה קשה באתר. אם מסיבה כלשהי מתבקשת בניה קלה, היא תהיה באיכות גבוהה ובעלת גימורים חיצוניים זהים לאלו של הבניה הקשה בחומרים, מרקם וגוון.
- ד. יש לשאוף לכך שהבינוי יצור הצללה עצמית על מירב שטחי הפעילות והשהייה החיצוניים, בעזרת המבנים עצמם, קירות תיחום וקירות היקפיים, והצללות הנשענות עליהם.
- ה. למעט במיזמי התיירות המבודדת, הבינוי ירוכז במידת האפשר. לפיצול הבינוי דרושה סיבה תפעולית משמעותית.
- ו. מבנים נפרדים באותו מגרש יבנו באותה שיטת בניה, ובאותו גימור חיצוני.
- ז. המבנים והמתקנים יבנו בחומרים וקיום התואמים את רשימת הנחיות העיצוב המופיעה בסעיף 1.2 להלן:

### 1.2 הנחיות עיצוב כלליות:

- א. קווי מתאר של הבניה: הבניה תהיה בקווים פשוטים, קו הגמר העליון של הבינוי יאופיין ע"י קו פשוט, אופקי או מקומר.
- ב. חומרי בניה: המבנים יבנו מבטון, בלוקים, לבני בוץ, באלות קש, או חומר אחר בתנאי אישור הרשויות הרלוונטיות ומהנדס הוועדה המקומית.  
במקרים בהם תאושר בניית מבני אכסון תיירותי מסוג אוהל-קבוע (יורט, דום, אוהל אינדיאני וכדומה), מעטפת המבנה תשתלב בגווי הנוף המקומי ולא תהווה הפרעה נופית.
- ג. הגגות: כל הגגות למבנים קשיחים יהיו שטוחים. תתאפשר בניית אלמנט דקורטיבי קשתי. תתאפשר בניית חדרי יציאה לגגות. גגות שאינם מקורים וגגות בנייה קלה (פאנל מבודד) יטופלו בחומרי גמר בגווי אדמה מקומית, מונעי קליטת קרינה ובוהק, או יצופו בשכבת אדמה מקומית.
- ד. פרגולות: תותר בניית פרגולות בגגות השטוחים ובקומת הקרקע באופן שעמודי הפרגולה האנכיים משולבים בבניה או במעקי המרפסות.
- ה. תגמירים: גמר כל קירות החוץ של המבנים יהיה בוץ או טיח מינרלי צבעוני בגווי אדמה מקומית, גוון בודד או שילוב גוונים.  
אפשרי שילוב דקורטיבי של חומרים טבעיים כדוגמת אבן טבעית מקומית, ברזל, קורות עץ וכדומה. לא יותר שימוש בחומרים כמו פלסטיק לסוגיו, מתכות בגימור בוהק, צבעים בוהקים וכדומה. בכל מקרה יהיה גמר החזיתות אחיד באותו מגרש.

1. גידור וקירות היקפיים: גדרות וקירות תיחום במידה שמותרים, יבוצעו באופן המשתלב בנוף. חומרי הגמר יהיו זהים לחזיתות באותו מגרש. מומלץ לא להתיר שימוש ברשתות ברזל, חוטי תיל, סבכות פח מחורר, יריעות פלסטיק או כל חומר/ גוון בזה. מומלץ גובה גדר מקסימלי לבנייה מבלוק / אבן מקומית יהיה 120 ס"מ. גדר גבוהה מ-120 ס"מ, תבוצע כולה או חלקה (מעל גובה 120 ס"מ) מחומרים טבעיים קלים כדוגמת כפות תמרים, עץ, מחצלות במבוק מהודקות. יותר שילוב דקורטיבי של ברזל בפרופילים דקים.
2. הצללה: יש לשאוף להקים בחזית המבנה אזור מוצל המהווה חלק אינטגרלי מהמבנה עצמו. חומרים לקרוי הצללה – קורות עץ, סבכות עץ, יריעות במבוק מהודק למינהן או כפות תמרים. לא יותר שימוש שרשתות פלסטיק למינהן.
- ח. גוונים: גווני הגמר של כל האלמנטים הבנויים יהיו מספקטרום הצבעים הטבעי המקומי, וישתלבו בנוף. מומלץ לא לאשר גוונים בזהים המהווים הפרעה נופית. אלמנטי מתכת – יצבעו בגוונים כנ"ל או בגוון הברזל האפור/שחור הטבעי.
- ט. מתקני מיזוג ומתקנים הנדסיים: יבוצע מסתור לכל המערכות והמתקנים הצמודים למבנה. על הקרקע - תותר בניית מסתור מחומרים טבעיים קלים כדוגמת סבכות עץ. על הגגות- יבוצע מסתור בנוי, כחלק אינטגרלי לבניין (זהה בחומר הבנייה ובחומרי גמר).
- י. פילרים: כל ארונות התשתית – חשמל, בזק, מים, אשפה – ישולבו בקירות המבנים או התיחום או יוצבו בפילרים מתועשים שייצבעו או יטיחו בגוון דומה לגוון חזיתות המבנה. לנישות אלו יותקנו דלתות פח בגוון דומה כנ"ל.

### 1.3 חנייה:

במגרשים הכוללים חנייה או בשטחי חנייה מותרים, יהיו שטחי החניה מוצנעים ויהיו מקורים במידת האפשר בסככות צל כחלק בלתי ניפרד מהכנית הפיתוח. זאת גם לצורך הצנעת כלי הרכב וגם לרווחת המתארחים. חומרי קירוי ההצללה כמופיע בסעיף ז'.

### 1.4 מקלוט:

- ייבנה על פי הנחיות הג"א במיקום ובנפח. גמר מבני הביטחון לסוגיהם יהיה זהה (בגוון לפחות) לשאר החזיתות במגרש.

### 1.5 שילוט:

- יש לשאוף לשילוט אחיד לפי מתכנת שתקבע בתכנית שילוט כוללת ליישוב שתעוצב למינימום פגיעה בנוף הטבעי. כל בקשה להצבת שילוט תתבסס על עקרונות העיצוב, החומרים והמבנה שיאומצו על ידי היישוב.
- שילוט טכני כדוגמת שילוט כיבוי אש / מיקלוט / נגישות וכדומה- יבוצע על פי התקנות המחייבות בחוק.

## 1.6 פתוח וגינן - כללי:

מיקום הישוב צוקים, באזור אקלימי בעל תנאים קיצוניים, בשילוב הניסיון ליצור אתר תיירותי, מציב דרישות ייחודיות: יצירת תנאי נוחות פיזית יחסית לאדם השוהה בשטחים הפתוחים, למרות המגבלות הקשות, תוך שמירת חווית המדבר למען רמיזמים התיירותיים המתבססים על חוויה זו. תנאי האקלים הקשים: חום, יובש, קרינה חזקה ורוחות עזות בצירוף עם קרקע דלה ואיכות ירודה של מי ההשקיה - מגבילים את מבחר הצמחים הניתנים לשימוש. בתכנון היישוב כולו יושמו עקרונות יחודיים, אותם יש ליישם ביתר הקפדה בשטחי התיירות של היישוב.

## 1.7 נוף טבעי:

- א. שטחים שאינם מסומנים לפיתוח, שמסומנים כשטחים לשימור או כשטח ציבורי פתוח, ואינם צמודים לאזור בניו- יש לשאוף לשימורם במצבם הטבעי.
- ב. בשלבי הכשרת השטח, בניה וסלילת כבישים, תיעשה עבודת הפתוח מתוך השטח המיועד לבניה ויישמר בהקפדה גבול השטח המיועד לשימור במצבו הטבעי.
- ג. גינן יאושר רק בצמוד לאזורי בינוי.

## 1.8 שימוש בדומם:

שטח המיועד לפיתוח, יטופח על ידי שימוש מושכל בחומרים מהדומם: חומרים מהטבע כסלעים, חלוקי נחל וחצץ או חומרים מעשה ידי אדם כקירות, חומרי חיפוי וריצוף, ריהוט גן, צמחיה. רשימת הצמחייה המתאימה למקום מופיעה בהמשך ניספח זה.

## 1.9 שימוש בדשא:

יש להימנע במידת האפשר משימוש במדשאה כפתרון לכיסוי קרקע, אלא אם תוכח נחיצותו לפעילות המתוכננת. יש להעדיף שימוש במשטחים קשים בשילוב צל.

## 1.10 הרכב צמחיה מומלץ:

- א. עיקר מאמץ השתילה יהיה בעצים, מתוך רשימת עצים המפורטת בסעיף 3.
- ב. יש לשאוף לשימוש במיני צמחים המותאמים לאזור.
- ג. הצמחייה תישתל בצפיפות ודגם התואמים את צפיפותם במדבר (ריכוז בנישות במקומות נמוכים ומוצלים, לא באזורי קו פרשת מים ומקומות גבוהים). ריכוזי צמחייה, גנים או בוסתנים יופיעו בתכנית הפיתוח למגרש.

## 2. הנחיות פרטניות לתאי שטח:

### 2.1. תאי שטח 501-518, 520-525, 551-562 : מסחר תעשייה קלה ומלאכה,

#### תעשייה קלה ומלאכה:

- הנחיות הבניה הכלליות חלות גם על מגרשים אלו בנושאי הבינוי ועיצובו, החניה, תיחום המתחם, מקלוט ושילוט.

#### כמו כן:

- א. צורכי החניה של עסקי המסחר/המלאכה/התעשייה הזעירה במגרשים אלה יסופקו בתחום המגרשים.
- ב. הגישה לחניית בעל העסק, טעינה, פריקה ופינוי אשפה – תהיה מתוך הדרך בלבד (דרכים 7 ו 8).
- ג. מומלץ שעסקים שהפעילות העיקרית בהם הסעדה, מסחר, בידור, שעשועים ושירותים אינטנסיביים מבחינת תנועת מבקרים/אורחים (יותר מ-50 ביום), ימוקמו במגרשים 509-513, 518, ו-521-520.
- ד. מומלץ שעסקים שהפעילות העיקרית בהם סדנאות, גלריות, קליניקות, ושירותים אקסטנסיביים מבחינת תנועת מבקרים/אורחים (פחות מ-50 ביום), ימוקמו בשאר המגרשים המותרים.
- ה. מומלץ שעסקים שהפעילות העיקרית בהם יצרנית/יצירתית, בלתי פתוחים לקהל או אקסטנסיביים מבחינת תנועת מבקרים/אורחים (פחות מ-50 ביום), ימוקמו רק במגרשים 551-562.
- ו. בכל מגרש יהיו שירותים לצוות ולמבקרים, על פי תקן או על פי הקיבולת של העסק, הגבוה מבין השניים; בכל עסק הפתוח לציבור הרחב יוסדרו כל התנאים לנגישות נכים על פי חוק.
- ז. מומלץ שלא תהיה אחסנת חומרי גלם, חומרי אריזה ותוצרת בשטח פתוח וחשוף, אלא רק במתחמים מוקפים בקירות תיחום באופי וגימור תואמים את עקרונות העיצוב הרשומים בפרק 1.
- ח. מומלץ שלא תהיה הצבת/אחסנת מכולות, מבנים יבילים, אוהלים, סוכות, מיכלים יבילים (למעט מיכל אשפה תיקני של המועצה האזורית), גרוטאות, מכונות או ציוד כלשהם, חשופים לחזית הציבורית.
- ט. העברת תשתיות תיעשה במקביל לדרכים. לא יועברו תשתיות פרטיות בשצ"פ.
- י. גידור- כמפורט בהנחיות הבינוי הכלליות בפרק 1.
- יא. שילוט יותקן על פי מפרט שיקבע על ידי היישוב.



## 2.2. תאי שטח 6510-6513, 6520-6523: אטרקציה תיירותית (בתחום החקלאות):

- הנחיות הבניה הכלליות חלות גם על מגרשים אלו בנושאי הבינוי ועיצובו, החניה, תיחום המתחם, מקלוט ושילוט.

### כמו כן:

- א. השקיה במי ביוב מושבים תותר על פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מומלץ למקם מתקני קירור, אוורור, חימום, שאיבה, סינון, וכל מיכון אחר המייצר מטרדי רעש ואחרים, בצד הצפוני של המגרש/ים.
- ג. בכל מגרש יהיו שירותים לצוות ולמבקרים, על פי תקן או על פי הקיבולת של העסק, הגבוה מבין השניים; בכל עסק הפתוח לציבור הרחב יוסדרו כל התנאים לנגישות נכים על פי חוק.
- ד. מומלץ שלא תהיה אחסנת חומרי גלם, חומרי אריזה ותוצרת, לרבות מזון לבע"ח, בשטח פתוח וחשוף, אלא רק במתחמים מוקפים בקירות תיחום באופי וגימור תואמים את עקרונות העיצוב הרשומים בפרק 1.
- ה. מומלץ שלא תהיה הצבת/אחסנת מכולות, מבנים יבילים, אוהלים, סוכות, מיכלים יבילים (למעט מיכל אשפה תיקני של המועצה האזורית), גרוטאות, מכונות או ציוד בלתי שמישים או בלתי נדרשים לגידולים החקלאיים בפועל.
- ו. גדרות/קירות תיחום / חציצות בין המגרשים, בחזיתות הקדמיות והאחוריות, לא יהיו חובה, אך אם יוקמו - יהיו במתכונת אחידה ע"פ הנחיות הבינוי בפרק 1. בסמכות מהנדס הועדה להתיר גדר ייחודית- אם יוכח צורך בגידור כזה מפאת אופי הגידולים / בע"ח במתחם. בכל מקרה, הגידור / תיחום ישתלב בנוף, לא יהווה הפרעה נופית / סביבתית, ויתאים לרוח הנחיות הבינוי.
- ז. צרכי החניה של העסקים במגרשים אלה יסופקו בתחום המגרשים.
- ח. שילוט יותקן על פי מפרט שיקבע על ידי הישוב.

## 2.3. תא שטח 801 : מלונאות, אכסון מלונאי :

- הנחיות הבניה הכלליות חלות גם על מגרש זה בנושאי הבינוי ועיצובו, החניה, תיחום המתחם, מקלוט ושילוט.

### כמו כן:

- א. צרכי החניה של מגרש זה יסופקו בתחום המגרש, לאורך הדרך הצפונית, הרחוקה ממגרשי המגורים (דרך 9).
- ב. מומלץ שלא תהיה אחסנת חומרי גלם, ציוד טיולים, חומרי בעירה וכו' בשטח פתוח וחשוף, אלא רק במתחמים מוקפים בקירות תיחום באופי וגימור תואמים את עקרונות העיצוב הרשומים בפרק 1.
- ג. מומלץ שלא תהיה הצבת/אחסנת מכולות, מבנים יבילים, אוהלים, סוכות, מיכלים יבילים (למעט מיכל אשפה תיקני של המועצה האזורית), גרוטאות, מכונות או ציוד בלתי שמישים או

- בלתי נדרשים להפעלת כפר נופש תיירותי. שימוש במכולות ודומיהן לאחסנת ציוד יחוייב ביישום חומרי גמר כמפורט בהנחיות הכלליות בפרק 1.
- ד. גידור- כמפורט בהנחיות הבינוי הכלליות בפרק 1.
- ה. שילוט יותקן על פי מפרט שיקבע על ידי הישוב.
- ו. יש לשאוף להרחקת המתחם המבונה ממגרשי המגורים באופן מקסימלי.

#### **2.4. תאי שטח 700-800 : תיירות :**

- הנחיות הבניה הכלליות חלות גם על מגרשים אלו בנושאי הבינוי ועיצובו, החניה, תיחום המתחם, מקלוט ושילוט.

##### **כמו כן:**

- א. צרכי החנייה של מגרשים אלו יסופקו בתחום תא שטח 1016.
- ב. בכל מגרש יהיו שירותים לצוות ולמבקרים, על פי תקן או על פי הקיבולת של העסק, הגבוה מבין השניים; בכל עסק הפתוח לציבור הרחב יוסדרו כל התנאים לנגישות נכים על פי חוק.
- ג. מומלץ שלא תהיה אחסנת חומרי גלם, חומרי אריזה ותוצרת, אספקה בכל סוג וכו' בשטח פתוח וחשוף, אלא רק במתחמים מוקפים בקירות תיחום באופי וגימור תואמים את עקרונות העיצוב הרשומים בפרק 1.
- ד. גידור- כמפורט בהנחיות הבינוי הכלליות בפרק 1.
- ה. מומלץ שלא תהיה הצבת/אחסנת מכולות, מבנים יבילים, אוהלים, סוכות, מיכלים יבילים (למעט מיכל אשפה תיקני של המועצה האזורית), גרוטאות, מכונות או ציוד בלתי שמישים או בלתי נדרשים להפעלת המיזמים. שימוש במכולות ודומיהן לאחסנת ציוד יחוייב ביישום חומרי גמר כמפורט בהנחיות הכלליות בפרק 1.
- ו. שילוט יותקן על פי מפרט שיקבע על ידי הישוב.

#### **2.5. תאי שטח 611, 615, 617, 622, 6131, 6164, 6211, 6212, 6213, 6214:**

##### **מלונאות, אכסון מלונאי עם הנחיות מיוחדות :**

- הנחיות הבניה הכלליות חלות גם על מגרשים אלו בנושאי הבינוי ועיצובו, החניה, תיחום המתחם, מקלוט ושילוט.

##### **כמו כן:**

- א. למגרשים אלה קיים תשריט בינוי המצורף לנספח זה, ומפרט שטחים המותרים לבנייה / שטחים אסורים לבנייה / שטחים מותרים לפיתוח אך לא לבנייה. בינוי במגרשים אלה יעשה על פי תשריט הבינוי.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים בתשריט הבינוי. על שינויים כאלה, אם וכאשר יתבצעו, יחולו כל הנחיות הבינוי שמטרתן ליישם את רוח הניספח הנופי דהיינו- להימנע מבנייה על קו הרכס, ולמנוע ככל האפשר הפרעה נופית במרחב.

- בשטח המסומן כאסור לבנייה (אדום): לא יאושר בינוי כלל. איסור זה כולל :  
הצבת אלמנט בעל נפח מכל סוג, עבודות עפר כל שהן, גינון מכל סוג, פיתוח מכל סוג, שילוט מכל סוג, העברת תשתיות מכל סוג, התקנת גופי תאורה מכל סוג או מתקנים טכניים אחרים, סימוני שטח כלשהם, פיסול סביבתי לסוגיו, מתקני ישיבה והצללה מכל סוג.
- בשטח המסומן כאסור לבינוי ומותר לפיתוח (חום): לא יאושר בינוי בעל נפח מכל סוג.  
ניתן לאשר : עבודת פיתוח זהירה הכוללת סימון שבילים, ספסלי ישיבה, טראסות, שתילה, העברת תשתיות השקייה, הצבת תאורת סימון שביל בלבד נמוכה עד גובה 60 ס"מ ובתנאי שלא תיצור זיהום אור סביבה, הצבת שילוט על פי מפרט שיקבע ע"י הישוב עד גובה 60 ס"מ, חפירה זהירה של אמות מים במישור הקרקע בלבד, יצירת פיסול סביבתי מחומרים טבעיים מקימיים (אבנים, אדמה) ובתנאי שלא תופרע הנראות הנפית הכללית. כל פעילות כנ"ל בשטח המותר לפיתוח תופיע בתכנית פיתוח המגרש ותקבל את אישור הישוב.
- בשטח המסומן כמותר לבינוי ופיתוח (ירוק): תותר הצבת מבנים באופן שקו הגג לא יחרוג מעל כ 1 מ' מעל גובה המצוק שמאחוריו, בצורת הצבה הגורמת למינימום הפרה של פני השטח הפראי. יותרו שתילות מרשימת הצמחים בסעיף 3, תותר הצבת מיצללות בצמוד למבנים, התקנת שבילים וסימונם, וכל פעילות פיתוח הנדרשת לצורך הפעלת מיזם התיירות בהתאם להנחיות הבינוי הכלליות.
- ב. בכל שטחי המגרשים האלו תהיה הקפדה מחמירה על מניעת הפרת פני השטח הטבעיים בכל מקום שאינו משמש ישירות לתנוחת מבנים, תשתיות, שבילים ומתקני קבע (ראה הסעיף הבא).
- ג. עודפי עפר מחפירת ופילוס משטחים למבנים, יפונו מהשטח תוך מזעור הפגיעה בנוף הטבעי.
- ד. התנועה בשטח תוגבל רק לדרכים ולשבילים המסומנים.
- ה. צרכי החניה של המגרשים יסופקו בתאי שטח מחוץ למגרש המסומנים בתכנית.
- ו. מומלץ שלא תהיה הצבת/אחסנת מכולות, מבנים יבילים, אוהלים, סוכות, סככות, מיכלים יבילים, גרוטאות, ריהוט, מתקנים יבילים, מכונות או ציוד כלשהם שאינם כלולים בהיתר הבניה. במידה ויהיה שימוש באחד מהנ"ל במסגרת היתר הבניה- יש ליישם חומרי גמר בהתאם להוראות הכלליות.
- ז. מומלץ שלא תהיה אחסנת חומרי גלם, אספקה, אריזות וכו' בשטח פתוח וחשוף, אלא במתחמים המיועדים לכך ויופיעו בהיתר הבניה, מוקפים במחיצה אטומה במתכונת וגימור תואמים להנחיות הבינוי הכלליות.
- ח. גידור מכלאות בע"ח למטרות רכיבה, ליטוף, התנסויות, צפייה, משחק וכו' יבוצע מחומרים טבעיים בלבד (אבן מקומית, עץ, ברזל, כפות תמרים). לא יותרו גדרות תיל, פלסטיק לסוגיו, רשתות ברזל ויריעות מסוג רשת-צל מכל סוג. יש לשאוף לניצול הטופוגרפיה הקיימת ליישום קווי המתאר של התיחום.

- ט. לא יהיה שילוט במגרשים אלה או בדרכים או בשטחים הפתוחים אשר בקרבתם, למעט שלטי הכוונה קטנים, נמוכים, אחידים, לפי מפרט שיקבע על ידי הישוב במיוחד למגרשים אלה; המפרט יכלול עיצוב, גודל, גימור, אופן הצבה, מיקום הצבה, תאורה וכו'.
- י. תתוכנן תאורה נמוכה ורכה. לא תותר הפעלת תאורת היצף.
- יא. פינוי פסולת ואשפה יתבצע על ידי היזם-מפעילים-יזמים, כל אחד מהמגרש שלו, אל מיכלי נפח גדול במרכז היישוב או באזורים של תכליות אינטנסיביות.
- יב. יש להקפיד הקפדה יתרה על השתלבות כל הקיים בנוף המקומי בכל האספקטים (חומרי בנייה, ניצול הטופוגרפיה הטבעית, שמירה על גישה חופשית לנוף הפראי וכו'), למנוע הפרעה למתחמים שכנים, ולהימנע מכל פגיעה בקרקע מחוץ לתחומים המותרים לבינוי.

## **2.6. שטחים צבוריים פתוחים (שצפ"ים) כמסומן בתשריט התב"ע :**

- הנחיות הבניה הכלליות חלות גם על מגרשים אלו בנושאי הבינוי ועיצובו, תיחום המתחם ושילוט.

### **כמו כן:**

- א. מותרת הצבת אלמנטים לרווחת הציבור כדוגמת פינות ישיבה מוצלות, מתקני הסבה, תאורה, התווית דרכים להולכי רגל בלבד, שתילה. הכל לפי הנחיות הבינוי הכלליות, ועל פי מפרט שיקבע ע"י הישוב.
- ב. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות, הצבת מתקני אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לפי הנחיות הבינוי הכלליות.
- ג. בשצפ"ים שבין שני מגרשי מגורים שכנים, לא תותר דרך מעבר לכלי רכב מכל סוג. לא תותר בניית גידור מכל סוג המפריע לקיומו של מעבר חופשי לציבור.

## **2.7. שטחים פתוחים לשימור נופי כמסומן בתשריט התב"ע :**

- א. השטחים הפתוחים הבלתי מופרים אמורים להישמר במצבם המקורי, ללא הפרה במהלך עבודות הבניה והפתוח.
- שטחים שהופרו בכל זאת, אך במידה המאפשרת החזרתם למצב טבעי – ישוקמו.
- שטחים שהופרו במידה שאינה מאפשרת החזרתם למצב טבעי בעבודות מינימליות - יפותחו בהתאם להנחיות פיתוח שיקבעו ע"י הישוב בהתאם להנחיות הבינוי הכלליות בפרק 1.
- ב. בכל מקרה יש להקפיד:
- לא לבצע כל נטיעות על קו הרכס.
- לא למקם מתקנים הנדסיים כל שהם וכן מתקני אשפה על קו הרכס.

- אלמנטים כשבילים, טראסות, עצים וכו' – ימוקמו בנישות טופוגרפיות, שאינן מאפשרות צפייה באלמנטים אלו ממרחק ולא יהוו הפרעה על הרכס או הפרעה כלשהי בנוף הפראי. כל סוג פיתוח אם יהיה בקו הרכס, יהיה מינימלי וכולו דו מימדי.
- מומלץ שלא תותר בשטחים הנ"ל הצבת מכולות, מבנים יבילים מכל סוג, אהלים, סוכות, מיכלים יבילים, גרוטאות, ריהוט, מתקנים יבילים, מכונות או ציוד כלשהם, מערומים למיניהם וכדומה.

### 3. רשימת צמחיה מומלצת:

#### בשטחי הישוב (מסחר ומלאכה):

כל הצמחים הרשומים בשטחי תירות מדברית ועוד:

##### עצים:

ינבוט לבן ללא קוצים  
ינבוט המסקיטו  
בולוזנטוס נאה  
בוהיניה קורוני  
תמרינדוס הודי  
ברכיכטון הסלע  
ברכיכטון אוסטרלי  
מילה ירוקת עד  
בומבקס הודי (עץ בודד)  
ז'קרנדה

##### שיחים:

קומברטום קטן עלים  
אוג חרוק  
בוגנוילאה נאה  
לויקופילום קומפקטי  
סקיבולה עבת עלים  
שיח אברהם מצוי  
סופורה אמריקאית  
יסמין אזורי

##### בני שיח:

לנטנה לילכית  
מיופורום מידליף  
זיף נוצה ארגמני

#### בשטחי תירות מדברית:

##### עצים:

שיזף מצוי  
מורינגה רותמית  
אלה אטלנטית  
תאנה  
זית אירופאי  
תות שחור  
תמר מצוי (רק בתחתית ואדיות)  
ליסילומה תורנברי  
זקום מצרי

##### שיחים:

רימון מצוי  
פיטנגו  
צבר  
צלף סחוס  
רותם המדבר  
ורד הכלב  
גפן היין

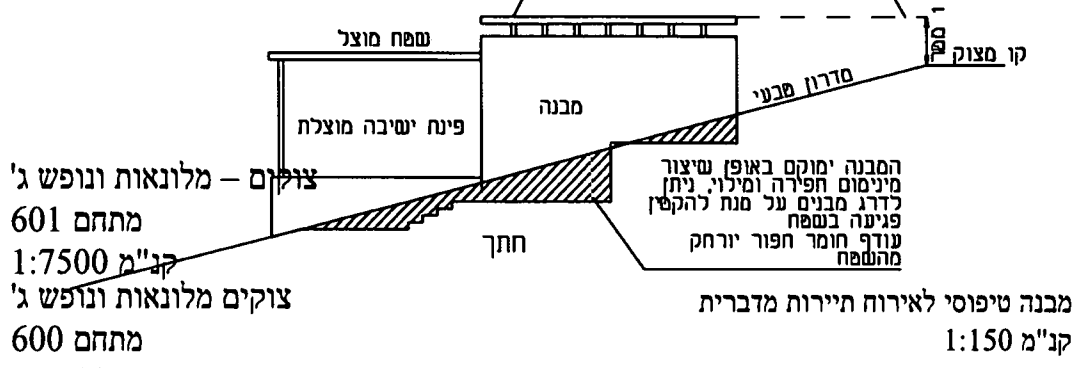
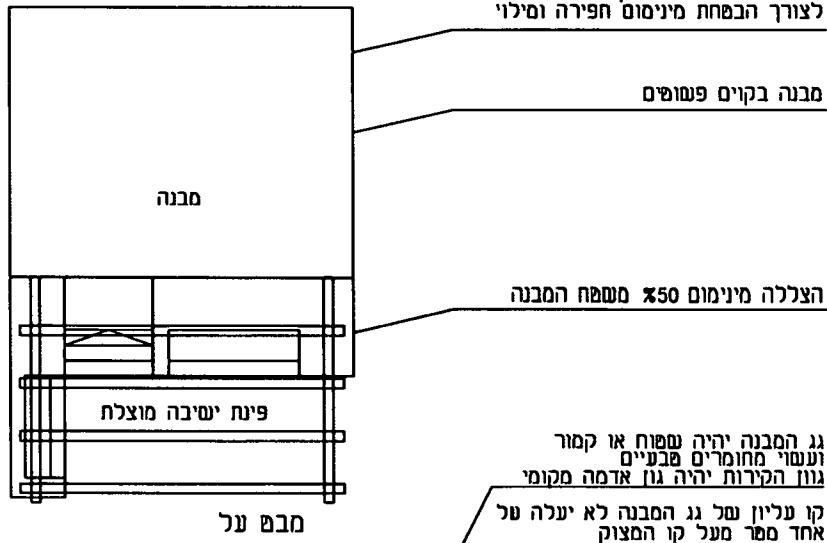
##### בני שיח:

רוזמרין רפואי  
אזוביון משונן  
צתרה ורודה  
מרוה משולשת  
חומעה ורודה  
לוטוס מדברי  
עדעד מאובק  
קורנית מקורקפת  
צמרר אפריקאי

**ייסור השימוש בצמחים הבאים:**

- אקליפטוס למיניו
- שיטות אוסטרליות למיניהן
- סיסם הודי
- עצים ושיחים ממשפחת המחטניים
- עצי חלוץ (קצרי חיים) למיניהם
- תמרים יישתלו במקומות הנמוכים בלבד.

מידות המבנה יהיו מלבניות  
כך שאורך המלבן מקביל לקו  
הגובה ורוחבו ניצב לקו הגובה  
לצורך הבטחת מינימום חפירה ומילוי



צוקים - מלונאות ונופש ג'  
מתחם 601  
קנ"מ 1:7500

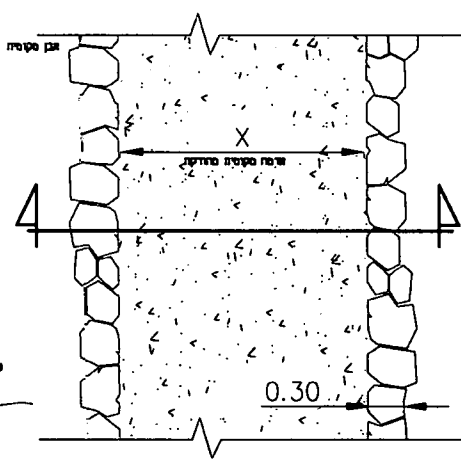
צוקים מלונאות ונופש ג'  
מתחם 600  
קנ"מ 1:7500

מבנה טיפוסי לאירוח תיירות מדברית  
קנ"מ 1:150

שבילים להולכי רגל יעשו בחומר מהודק עם תיחום באבן מקומית באופן שיסדיר את התנועה באתר ולא יזימן כניסת רכבי שטח



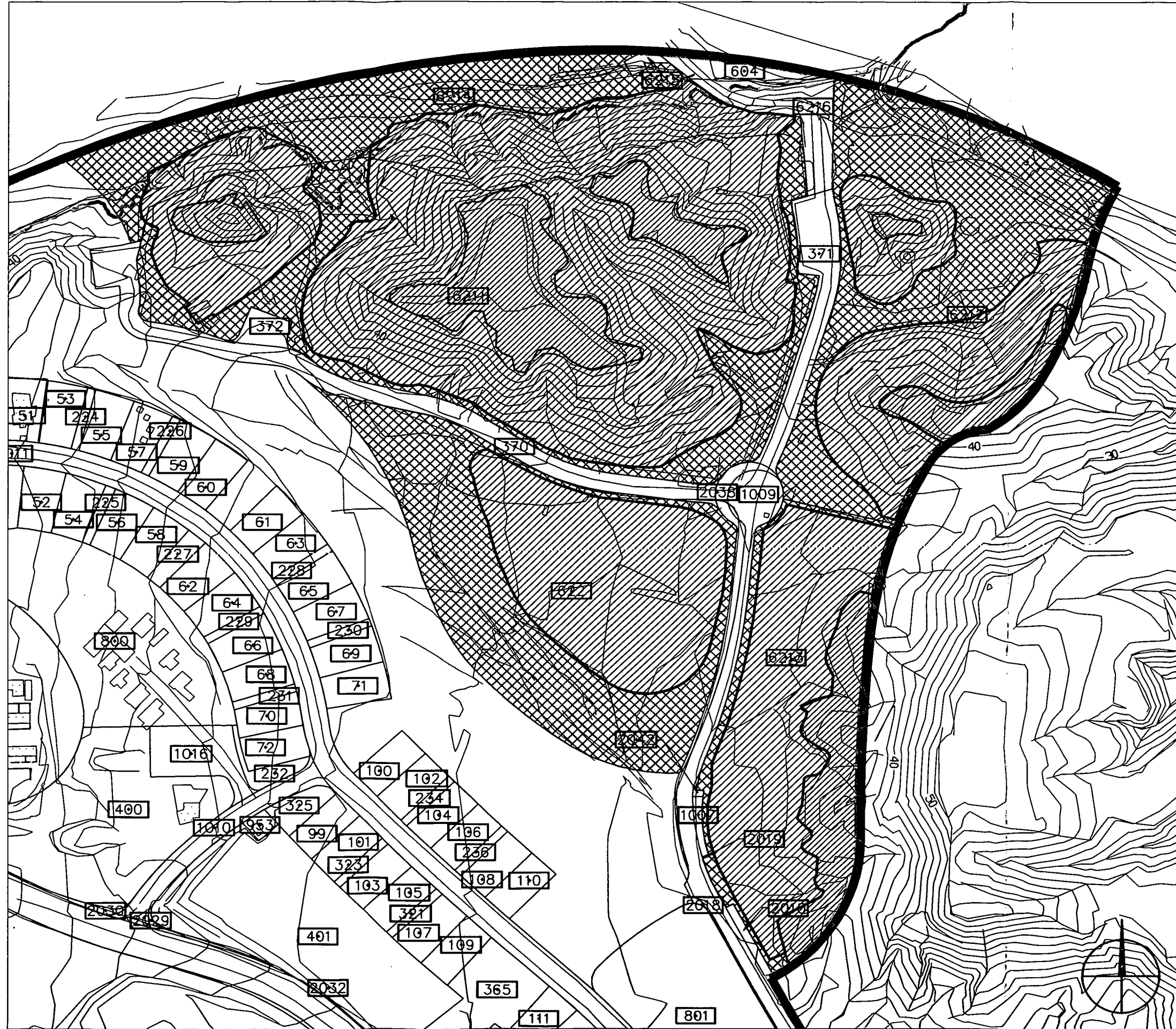
חתך שביל הולכי רגל



מבם על שביל הולכי רגל

שביל להולכי רגל  
קנ"מ 1:60

אזור תיחת מדברית צוקים  
פרטים טיפוסים



**נספח נופי מנחה**

תוכנית מס': 322\03\30  
שם התוכנית: צוקים 2010





9.2017

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: ערבה תיכונה  
רשות מקומית: מ.א ערבה תיכונה  
ישוב: צוקים  
קני"מ: 1:2500

מתחם תיירות צפוני--  
6214 ,6213 ,6212 ,6211 ,622

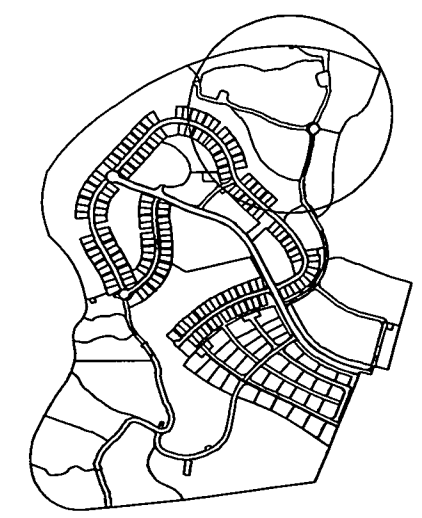
ייעוד:  
מלונאות, אכסון מלונאי עם  
חניית מיוחדות.

**מקרא:**

-  שטח אסור להצבה של מבנה או אלמנט תלת מימדי אשר כולל שחילה
-  שטח סותר לבניה בהתאם למפורט בתקנון התכנית
-  שטח לפיתוח ללא בניי בהתאם למפורט בתקנון התכנית
-  סימן קו גדת הנחל

רד גיליון  
112853 \*  
אדרי \*  
050-7878815 \*

עורך: אדרי רד גלאון.





# נספח נופי מנחה

תוכנית מס': 322\03\30  
שם התוכנית: צוקים 2010




9.2017

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: ערבב תיכונה  
רשות מקומית: מ.א. ערבב תיכונה  
ישוב: צוקים  
קנה"מ: 1:2500

מתחם תיירות דרומי-  
611, 6131, 617, 6164, 615

ייעוד:  
מלונאות, אכסון מלונאי עם  
הנחיות מיוחדות.

## מקרא:

-  נשפ אסור להצבה על סכנה או אלמנט חלח סימדי אחר כולל שחילה
-  נשפ מותר לבניה בהתאם למפורס בתקנון התכנית
-  נשפ לפיתוח ללא ביטי בהתאם למפורס בתקנון התכנית

עורך: אדרי ורד גלאון.

נדד נכחו  
אדרי \* 112853  
050-7878815

