

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/09/2019

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

27/05/2020

תכנית מס' 602-0431940

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

ברכות המלח צפון - מתחם 2

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מתוכננת על שטח מפעל האצות באילת, ומהווה המשך רציף לשכונה המתוכננת על שטחי מפעל ברכות המלח. התכנית מוסיפה שכונת מגורים לרובע החדש של העיר, בעלת מאפיינים דומים. בצפון התכנית דופן לתעלת הקינט ולפארק הצפרות עם שימושים ציבוריים ותיירותיים כלל עירוניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ברכות המלח צפון - מתחם 2 מספר התכנית 602-0431940

1.2 שטח התכנית 113.697 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	196607
קואורדינאטה Y	386589

1.5.2 תיאור מקום

שטחי מפעל האצות המתפנה, מדרום לפארק הצפרות וצפונית לתכנית האיצטדיון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40219	לא מוסדר	חלק		999
40221	לא מוסדר	חלק		999
40222	לא מוסדר	חלק		999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
23 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101/ 23 ממשיכות לחול. תכנית זו תאפשר המשך שימוש זמני במבנים קיימים שהוקמו כדין ושימוש בקרקע, אשר נעשה כדין בהתאם לתכנית מס' 2 /02 /101/ 23.	3810	318	01/11/1990
90 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101/ 90 ממשיכות לחול.	6778	4688	01/04/2014
93 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101/ 93 ממשיכות לחול.	5441	4314	27/09/2005
45 / בת /2	שינוי	תכנית זו תאפשר המשך שימוש זמני במבנים קיימים שהוקמו כדין ושימוש בקרקע, אשר נעשה כדין בהתאם לתכנית מס' 2 / בת /45.	3848	1342	28/02/1991

הערה לטבלה:

1. הוראת מעבר: מתאפשר המשך שימוש זמני במבנים קיימים שהוקמו כדין ושימוש בקרקע, אשר נעשה כדין בהתאם לתכניות מאושרות בהתאם לסעיף 6.17 לתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנחיות עיצוב אדריכלי	12: 38 10/09/2019	נעמה מליס	10/09/2019	7		מחייב	עיצוב אדריכלי
לא	נספח בינוי	10: 01 21/01/2020	נעמה מליס	24/12/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח ביוב	10: 14 14/01/2020	אורן גבעון	24/09/2019		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	10: 30 14/03/2018	אורן גבעון	14/03/2018	6		מנחה	ביוב
לא	נספח מים	10: 02 14/01/2020	אורן גבעון	07/01/2020		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	10: 13 14/01/2020	אורן גבעון	24/09/2019		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח לניהול הטיפול בנגר עילי וניקוז - פרשה טכנית	10: 31 14/03/2018	אורן גבעון	14/03/2018	19		מנחה	ניקוז
לא	נספח תשתיות	09: 41 18/03/2020	נעמה מליס	17/03/2020		1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח חפירה ומילוי	10: 17 14/01/2020	רביב טל	19/09/2019		1: 1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח נוף	11: 46 16/01/2020	רחל וינר	30/12/2019		1: 1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	11: 47 16/01/2020	רביב טל	16/01/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	בדיקת היתכנות תחבורתית	15: 36 15/03/2018	אייל אשבל	01/10/2016	49		רקע	תנועה
לא	נספח סביבתי	10: 19 14/03/2018	אייל קליידר	05/03/2018	114		רקע	דו"ח סביבה
לא	סקר סיכונים סייסמיים	16: 06 11/12/2016	עמוס שירן	25/02/2015	88		רקע	סקר סייסמי
לא	סקר עצים	12: 44 07/08/2019	יקי ננר	08/12/2014	228		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים	11: 49 16/01/2020	רחל וינר	30/12/2019	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 17 14/03/2018	רן חקלאי	13/03/2018	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	דו"ח גיאולוגי	15: 20 15/03/2018	משה לוינ	01/03/2015	173		רקע	סקר גיאולוגי
לא	מצב מאושר	11: 00 19/01/2020	משה פלוס	10/09/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264250		hagais@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264250		hagais@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	office@hf-mapping.co.il
B.Sc	יועץ תחבורה	רביב טל	76763	ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	raviv@del.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מהנדס	אורן גבעון	105288	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418		lebel@lebel.c o.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל וינר	040207	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	ירושלים	(1)		02-5670080		office@wisi. co.il
גיאולוגיה הנדסית	גיאולוג	משה לוין		מ. לוין סקרים גיאולוגים וגיאוטכניים בע"מ	יובלים	(2)		04-9990559		office@ggs- geo.com
איכות סביבה	יועץ	אייל קליידר			מתן	(3)	8	03-9024545		eyalklaider@ gmail.com
	יועץ	עמוס שירן	101145		יקנעם (מושבה)	(4)		072-2506100		amosshiran@ gmail.com
	יועץ כלכלי	רן חקלאי			ירושלים	(5)	15	073-2555444		ranhakai@ne tvision.net.il
	אגרונום	יקי ננר			אילת	(6)		052-2710724		jacob.nenner @gmail.com
ד"ר	יועץ תחבורה	אייל אשבל		פי.גי.אל	אזור	העליה השניה	45	03-7914111		pgl@pgl.co.il

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 10.

(2) כתובת: יובלים 244 ד.נ. משגב 20142.

(3) כתובת: רחוב רקפת 8 מתן.

(4) כתובת: יקנעם.

(5) כתובת: על כנפי נשרים 15 ירושלים.

(6) כתובת: תד 16152 אילת.



מנהל המילואים
מונה הדפסה 33



מנהל המילואים
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מרווח צדי או אחורי	השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הצדי או האחורי בהתאמה.
מרווח קדמי	השטח בין גבול המגרש הפונה לרחוב לקו הבניין הקרוב אליו.
מרפסות מקורות פתוחות	מרפסות המקורות אחת מעל השנייה, ושחזיתן פתוחה. שטח המרפסות יהיה בממוצע 14 מ"ר ליח"ד ויוגדר לטובת מרפסות מקורות פתוחות בלבד.
שטח מגרש פנוי	כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים ושטח חניה עילי, למעט השטחים המבונים והמקורים העל-קרקעיים.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים באילת על שטח מפעל האצות, אשר ממשיכה את תכנונה של שכונת ברכות המלח ובה כ-485 יח"ד וכ 80 חדרי מלון, ע"י קביעת שינוי ייעוד, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור תעשייה מיוחד לייעודים: מגורים ג', תיירות, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, דרך משולבת ושביל.
2. קביעת היקף בינוי של כ-485 יח"ד, ו-80 חדרי מלון.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים למגורים, תיירות ומבני ציבור.
4. קביעת קווי בנייה בהתאם למפורט בתשריט ייעודי קרקע.
5. קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	707 - 705 ,702 ,701 ,699 - 693
מתקנים הנדסיים	834 ,280
מבנים ומוסדות ציבור	703 ,399
תיירות	718
שטח ציבורי פתוח	803 - 800
דרך מאושרת	994 ,993
דרך מוצעת	999 - 997 ,995 ,991
דרך משולבת	203 ,202 ,200
שביל	728 - 725 ,723 ,722 ,710

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	991
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	200
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	800
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	699 ,698 ,696 ,693
דרך /מסילה לביטול	שביל	726
דרך /מסילה לביטול	תיירות	718
מבנה להריסה	דרך משולבת	202 ,200
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	703
מבנה להריסה	מגורים ג'	705 ,697
מבנה להריסה	תיירות	718

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בריכות	658.37	0.60
אזור תעשייה מיוחד	101,682.56	92.36
דרך מאושרת	6,387.81	5.80
שטח פתוח מיוחד	1,369.32	1.24
סה"כ	110,098.06	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,046.86	3.56
דרך מוצעת	10,229.6	9
דרך משולבת	16,368.23	14.40
מבנים ומוסדות ציבור	5,825.98	5.12
מגורים ג'	44,248.8	38.92
מתקנים הנדסיים	143.37	0.13

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.61	2,971.22	שביל
7.92	9,009.41	שטח ציבורי פתוח
18.34	20,853.32	תיירות
100	113,696.79	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ושימושים נלווים משותפים כגון חדר כושר, מועדון דיירים בתי כנסת וכד'. 2. חנייה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. מרפסות מקורות פתוחות: א. תותר בניית מרפסות מקורות פתוחות כהגדרתן בסעיף 1.9 במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. ב. סגירת מרפסות הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תירשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין. 2. מחסנים- תותר הקמת מחסן תת קרקעי בשטח של 8 מ"ר ליח"ד במוצע. 3. תמהיל- לפחות 25% מהדירות יהיו דירות קטנות (עד 80 מ"ר עיקרי).
ב	חנייה
	החנייה תהייה תת- קרקעית.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	1. מתקנים הנדסיים כגון שנאים, תשתיות וכדומה. 2. ייעוד זה אינו מיועד לתחנת שאיבה לשפכים.
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מוסדות חינוך, קהילה, דת תרבות, בריאות וספורט.
4.3.2	הוראות
א	אקוסטיקה
	מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
ב	הוראות בינוי
	א. מבנה הציבור ימוקם ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה. ב. תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. ג. ייתכנו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים, כגון מגרש משותף לבית כנסת ולגן ילדים. ד. יותר השימוש בתת-הקרקע למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, מיקלוט וכיו"ב. ה. למניעת התנגשות עופות, סך כל שטחי הזכוכית, או כל חומר מחזיר אור אחר, לא יעלה על 50% משטח הפנים של חזית המבנה.
ג	סביבה ונוף

	4.3
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>1. במבני ציבור עם שטח פתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 40% לפחות משטח החצר. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה יהיה גודל 8 לפי תקן "שוהם" לכל הפחות.</p>	
<p>ד</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p> <p>יש לתכנן את התאורה במבנה הציבור תא שטח 399 באופן שיצמצם את זיהום האור בשטח פארק הצפרות הגובל מצפון.</p>	
	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>1. מלונאות מתפרשת ונמוכה מסוג כפרי נופש וכדומה, בהתאם לתקנים הפיזיים המקובלים במשרד התיירות בעת מתן היתר בנייה. 2. מסחר 3. חניה</p>	
	4.4.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יש לכלול תצפית לעבר פארק הצפרות.</p>	
<p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. לפחות 30% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול שטחי גינון נרחבים, שטחי צל ושטחי הסבה בסמוך ליחידות הארוח. 2. "דרופ-אופ"- אזור הורדת הנוסעים יתוכנן באופן הצר ביותר ככל שניתן, ישולב במבנה ויהיה מקורה או מוצלל ויופרד מהמסעה באי תנועה צר ככל הניתן. 3. לא יותרו גגות רעפים. הגגות יהיו שטוחים, למעט במקרים בהם יתיר מהנדס העיר עיצוב גג בעל איכויות אדריכליות מחומרים אחרים. 4. למניעת התנגשות עופות, סך כל שטחי הזכוכית, או כל חומר מחזיר אור אחר, לא יעלה על 50% משטח הפנים של חזית המבנה.</p>	
<p>ג</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p> <p>1. יש לתכנן את התאורה בתא שטח 718 באופן שתצמצם את זיהום האור בשטח פארק הצפרות הגובל מצפון. התאורה תכוון לכיוון השכונה. 2. גינון: הוספת שורת עצים שתסייע בצמצום האור על הפארק.</p>	
	4.5
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>א. שימושים טבעיים, שטחים מגוונים ונטועים, רחבה/כיכר עירונית, מתקני משחק, מצללות, משטחי גומי, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. ב. מבני שירות למשתמשים בשצ"פ ולאחזקתו השוטפת, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ומבני עזר תת-קרקעיים. ג. מסחר זעיר בתא שטח 802.</p>	
	4.5.2
<p>א</p> <p>סביבה ונוף</p>	

<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.5</p>
<p>1. בשצ"פ יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות משטח השצ"פ. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>2. גודל עץ מינימלי לנטיעה יהיה גודל 8 לפי תקן "שוהם" לכל הפחות.</p>	
<p align="center">עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים ו/או שמירה ועידוד הציפורים הנוודות והקשר לפארק הצפרות ייחשב כנקודת מוצא לתכנון.</p> <p>2. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטים בנספח בינוי ופיתוח, המצורף למסמכי התכנית.</p> <p>3. עבודות פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התווית שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, מצללות, מסתורי צפרות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו', לפי הנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית אילת.</p> <p>4. כל חומרי החיפוי והריצוף, כמו גם חומרי הגמר של האלמנטים השונים שיושלבו בשצ"פים ייקבעו במסגרת הבקשה להיתר בנייה ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. יש להעדיף רחבות מרוצפות ובהן עצים רבים על פני משטחי גינון נרחבים.</p> <p>6. בעת התכנון המפורט של השטחים הפתוחים תיקבע האינטגרציה בין השטח הפתוח לחדרי השנאים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ויישמר עקרון ההפרדה בין השטח הפתוח לבין מבנה השנאים.</p> <p>7. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות. לפחות ב-70% משטח זה יפותח בית גידול מתאים לעצים בוגרים.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.6.1</p> <p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, ניקוז, מעבירי מים, ריהוט רחוב, סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. קווי ועמודי תשתית עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים וביוב, תאורה, גז טבעי, תקשורת לסוגייה, פאנלים סולאריים וכדומה.</p> <p>ג. טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב קרקע.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">דרך מוצעת</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.7.1</p> <p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, ניקוז, מעבירי מים, ריהוט רחוב, סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. קווי ועמודי תשתית עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים וביוב, תאורה, גז טבעי, תקשורת לסוגייה, פאנלים סולאריים וכדומה.</p> <p>ג. טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב קרקע.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p align="center">סביבה ונוף</p> <p>א</p> <p>1. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>	

<p>4.7 דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>2. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד. 3. גודל עץ מינימלי לנטיעה לאורך דרכים, מדרכות, שדרות וכו' יהיה גודל 8 לפי תקן "שוהם" לכל הפחות.</p>	
<p>4.8 דרך משולבת</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p> <p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, ניקוז, מעבירי מים, ריהוט רחוב, סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה. ב. קווי ועמודי תשתית עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים וביוב, תאורה, גז טבעי, תקשורת לסוגייה, פאנלים סולאריים וכדומה. ג. טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב קרקע.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>א סביבה ונוף</p> <p>1. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 2. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד. 3. גודל עץ מינימלי לנטיעה לאורך דרכים, מדרכות, שדרות וכו' יהיה גודל 8 לפי תקן "שוהם" לכל הפחות.</p>	<p>א</p>
<p>4.9 שביל</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p> <p>א. צירי הליכה להולכי רגל ואופניים, ריהוט רחוב, שילוט, טיפול נופי, שטחים מגוננים ונטועים ב. קווי ועמודי תשתית עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים וביוב, תאורה, גז טבעי, תקשורת לסוגייה, פאנלים סולאריים וכדומה.</p>	<p>4.9.1</p>
<p>4.9.2 הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>א סביבה ונוף</p> <p>1. בשביל יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות משטח השביל. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה יהיה גודל 8 לפי תקן "שוהם" לכל הפחות.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2	3		80	5782	2168	3795	3614	399		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		60	3539	1327	2323	2212	703		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	82		5998	3870	9674	7497	693		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	42		3088	1998	4994	3860	694		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	40		2910	1904	4760	3637	695		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	41		3017	1975	4877	3771	696		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	48		3470	2278	5696	4338	697		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	28		2014	1342	3356	2517	698		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	28		2018	1342	3356	2524	699		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	32		2302	1530	3824	2878	701		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	29		2078	1389	3473	2598	702		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	48		3498	2278	5696	4372	705		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	29		2078	1389	3473	2598	706		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	40		2926	1905	4763	3658	707		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	80	45	2400	2850	4320	20856	718		תיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	2				100	400		718	מסחר	תיירות
											(2) 43	2155	802	מסחר	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

העה ברמת הטבלה:

- שטחי הבנייה העיקריים בתאי השטח בייעוד מגורים ג' כוללים בנייה של עד 80 מ"ר למגרש לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם, כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת ועוד. לא ניתן יהיה להמיר זכויות אלו עבור שימושים אחרים.
- שטחי הבנייה העיקריים בתאי השטח בייעוד מגורים ג' כוללים שטחים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, בהיקף של 14 מ"ר ליחיד בממוצע. לא ניתן לממש שטחים אלו לשימושים אחרים.

ג. תכסית בניה מינימלית ביעוד מגורים ג' יהיה 50%, כולל מרפסות

ד. שטחי הבנייה ביעוד שטח ציבורי פתוח הינם 1% משטח כל תא שטח. בנוסף לשטחים אלו אין כל הגבלה בשטחי בנייה עבור הצללות ביעוד זה.

ה. ביעוד שביל אין כל הגבלה בשטחי בנייה עבור הצללות.

ו. ניתן להקים מרתפים, שנקבעו להם זכויות בניה, בגבולות המגרשים בקו בניין אפס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) מתוך שטח זה: 20 מ"ר עבור מסחר, 23 מ"ר עבור מבני שירות ותשתית. בנוסף לשטחים אלו אין כל הגבלה בשטחי בנייה עבור הצללות ביעוד זה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- התרי בנייה ינתנו על פי תכנית זו, לאחר אישורה ע"י הוועדה המקומית ובתנאים הבאים:
1. תנאי הוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה ביצוע סקר מפורט ומקיף של התשתיות הטבעיות והאקולוגיות בגבולות התכנית לצורך שימור והגנה על תשתיות אלו. הסקר יכלול:
 - א. איתור ערכי טבע בכל תחום התכנית.
 - ב. איתור ערכי טבע ומתן הנחיות לגבי העתקתן ו/או שימורן באזור המיועד לבינוי.
 - ג. הנחיות לשימור/שיקום של ערכי טבע בתחומי הממשק של התכנית, כולל התייחסות לשלבי הביצוע.
 - ד. הגדרת מערכות צומח רצויות למערכת הגינון הציבורי בשצ"פים וברחובות עתידיים, לרבות המלצות לצמחיה מקומית, חסכנית במים המקיימת ומעצימה מערכות טבעיות.
 - ה. הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים כמערכת המקיימת מערכות טבעיות.
 - ו. הנחיות לטיפול במי נגר בתחום התכנית.
 - ז. הנחיות לשימור ולשימוש חוזר בחומרי הגלם הקיימים באתר ושילובם בתכנון העתידי (כגון: סלעים, גיאופיטים, עצים להעתקה, שימור שכבת הקרקע העליונה וכדו').
 - ח. הנחיות לתכנית ממשק של ניהול השטחים הפתוחים באתר לאורך זמן ויצירת רציפות עם מערכות אקולוגיות קיימות באזור.
 2. תנאי הוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול, לגריסה, לאחסון זמני, לשינוע ולפינוי עודפי עפר מחוץ לגבולות האתר, לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית אילת. תכנית הפעולה תכלול:
 - א. תכנית פעולה ושלבי ביצוע של עבודות העפר בהתאמה ללוח הזמנים של התקדמות הפיתוח באתר.
 - ב. התווית דרכי גישה בתחום התכנית תוך פגיעה מינימלית ככל הניתן בערכי טבע ונוף, על בסיס ממצאי והנחיות סקר ערכי טבע כמפורט בסעיף 1 לעיל.
 - ג. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.
 - ד. איתור מיקום להפעלת מגרסה בתחום התכנית.
 - ה. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן עבודות העפר.
 3. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הצגת תכנית התארגנות באתר, אשר תציג את כל הנושאים הרלוונטיים, כגון: משרדי האתר, שרותים, מנופים, פחי אשפה, נקודות תדלוק, מקומות מיועדים לאכילה, מאצרות למניעת חדירת שמנים לקרקע, דרכי גישה וכדומה. כמו כן תוצג תכנית לניהול סביבתי של אתר הבנייה, שתכלול נושאים כגון:
 - א. הקמת גדר בגובה 2 מ' לרבות שערים ושילוט.
 - ב. שילוב אמצעים להפחתת צריכת חשמל ומים באתר בתהליך ההתארגנות.
 - ג. אמצעים להפחתת היווצרות אבק בתחומי האתר ובדרכי הגישה.
 - ד. מניעת תשטיפים מתוך האתר אל הסביבה מחוץ לאתר.
 4. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות קצב הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית בהקמת מבני ציבור, בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ובמתן פתרונות תחבורה כפי שיידרשו בפועל מעת לעת.
 5. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 לאשור מהנדס העיר, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, אזור הורדת נוסעים (במידה ויש), פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים. התכנית תכלול הדמיות תלת מימדיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>6. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה ליעוד תיירות יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי התקפים באותה עת.</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון.</p> <p>9. תנאים למתן היתר לעבודות עפר יהיו אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע דיגום ובדיקות קרקע בהתאם לתכנית הדיגום המאושרת, ואישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הליך הטיפול בקרקע מזוהמת.</p> <p>10. תנאי להיתר בנייה למבנים בשטח התכנית: הסדרת תעלת הקינט לאורך כל השטח המקביל לגבול התכנית ועד הים באופן שתמנע הצפת השטח באירוע תכן של 1%.</p> <p>11. תנאי להיתר בנייה לפיתוח השטח: הטמעת הנחיות בטיחות של יועץ בטיחות מוסמך לגבי מעקות וגדרות בטיחות שבין שטח הפיתוח לתעלת הקינט בזמן העבודה ובמצב סופי.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 33

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>היתרי בנייה ינתנו על פי תכנית זו, לאחר אישורה ע"י הועדה המקומית ובתנאים הבאים:</p> <p>1. לא תהיה פגיעה בדרך הקיימת לפארק הצפרות ללא הסדרה והקמה של דרך חלופית לפארק הצפרות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רט"ג לתכנית התאורה בממשק עם פארק הצפרות.</p> <p>3. לא יינתנו היתרי בניה לבניה חדשה לשימושים עפ"י תכנית מס' 23/101/02/2, אלא באישור הועדה המחוזית ולאחר ששוכנעה שמדובר בבניה זמנית שאין בה בכדי לעכב את ביצועה של תכנית זו. היקף הבניה מכח הוראה זו, כולל הבניה הקיימת, לא יעלה על זכויות הבניה בתכנית מס' 23/101/02/2. לא יאושרו הקלות בזכויות הבניה. היתרים לפי סעיף זה יראו אותם כשימוש זמני, כהגדרתו בסעיף 1.6 להוראות התכנית ויחולו עליו ההוראות החלות על שימוש זמני, כמפורט לעיל. היתר בניה מכח סעיף זה, יותנה במתן בטחונות להבטחת הפסקת השימוש ופינוי הבניה החדשה, עם התקיימות התנאי המפסיק. תנאי להיתר לפי סעיף זה יהיה מתן הצהרה והתחייבות בכתב של מבקש ההיתר, בהן יובהר כי ידוע לו על זמניות ההיתר והוראות תכנית זו וכי לא יהיו לו טענות או תביעות ביחס לבניה או שימושים אלה ובכלל זה ביחס להוצאות או השקעות שנעשו על סמך היתרים אלה. נוסח ההתחייבות יאושר עם אישור הבקשה, בהתאם לשיקול דעת המוסד המאשר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע חקירה גיאוהנדסית בשטח וסיווג הקרקע בהתאם לטבלה 1 בתקן ת"י 413, בגרסתו העדכנית ביותר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בק"מ 1:250 ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>6. הכנת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 לפחות לרבות תכנון גבהים, פרישת קירות, פרטי פיתוח, צמחיה והשקיה.</p> <p>7. ביצוע סקר עצים ע"פ הנדרש בתקנון וייתייחס לעצים לשימור, העתקה וכריתה. לפני הגשת הסקר לאישור פקיד היערות יושלם תכנון נוף מפורט של השטח. רק לאחר שיוצע התכנון לועדה</p>	



תכנון זמין
הדפסה 33



תכנון זמין
הדפסה 33

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>המקומית והועדה תשתכנע כי העצים המיועדים לכריתה או להעתקה לא ניתנים לשימור, יוכלו המבקשים לגשת לפקיד היערות לאישור סקר העצים.</p> <p>8. לא ינתן היתר לעבודות פיתוח ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לכך שכל שפיכה של עודפי עפר/ בניה יפונה על ידו לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית תקבע את סוג וגובה הערבוביות הנדרשות להבטחת ביצוע כראוי.</p>	<p>6.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מבני עזר לצורכי חניה, מתקני אשפה, תשתיות, מיחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח.</p> <p>2. בקומת הקרקע או קומת המרתף של מבני המגורים ומבני הציבור ישולבו חדרי אשפה מקורים בהם ישמרו מיכלי האשפה.</p> <p>3. חדרי האשפה יהיו בעלי דלת כניסה אשר תישאר סגורה לאורך כל היום למניעת כניסת בעלי חיים לחדר האשפה.</p> <p>4. עיצוב מבנים וחזותם - א. הכניסות לבניינים יודגשו ע"י אלמנטים מוגבהים ו/או תאורה מיוחדת, גגונים, ציון מס' הבית ושילוט מתאים.</p> <p>ב. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין.</p> <p>ג. כל צנרת הבניינים, למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. אסורה התקנת צינורות על קירות חיצוניים.</p> <p>ד. מערכת התשתיות כולל מונים וברזים, גומחות ופחי האשפה ישולבו במבנה או בגדרות. מכלי הגז במידה ויש לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים ו/או במתקנים מיוחדים.</p> <p>5. גגות - א. הגגות יהיו שטוחים ולא יותרו גגות רעפים, למעט מקרים בהם יתיר מהנדס העיר עיצוב גג בעל איכויות אדריכליות מחומרים אחרים.</p> <p>ב. חיפוי הגגות יעשה בחצץ בהיר, ריצוף, נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף במידה ויש, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.</p>	<p>6.3</p>
<p>הוראות בדבר ביסוס</p> <p>1. תכן עמידות מבנים לעומס רעידת אדמה- העומס לתכן עמידות מבנים לעומס רעידת אדמה יקבע בהתאם לספקטרום התגובה הספציפי המוגדר בסקר סיכונים סיסמיים של עמוס שירן, 02/2015 (ראה נספח 4- איור 42 ובטבלה 15) ובהתאם לת"י 413 בגרסתו העדכנית ביותר- המחמיר מבין השניים.</p> <p>2. המפרט הכללי לעבודות פיתוח השטח הוא המפרט הכללי לעבודות הבנייה בהוצאות הועדה בין-משרדית מיוחדת, המוכר בשם "ספר הכחול", במהדורה המעודכנת (להלן "המפרט הכללי"). מפרט זה הינו המסמך המנחה לביצוע עבודות פיתוח באתר.</p> <p>3. תכנון המילוי באתר ילווה בייעוץ על ידי מהנדס בעל מומחיות בתחום גיאוטכניקה וביסוס ואשר יוודא את נתוני תסבולת הקרקע ומאפייני הניקוז וזאת במגמה להימנע מגלישות ושקיעות של חומר המילוי וכן לאבטחת תשתית יציבה לכבישים, רחבות וקווי תשתית.</p> <p>4. מבנים יבוססו באמצעות כלונסאות אשר יחדרו את שכבת המילוי.</p> <p>5. עבודות מתחת למפלס מי תהום יפורטו במפרט מיוחד.</p>	<p>6.4</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. יושם דגש על שמירת פרטיות בדירות המגורים בקומות הקרקע הפונות אל הרחוב או אל</p>	<p>6.5</p>

6.5	עיצוב אדריכלי
	<p>השביל, באמצעות טיפול בחזיתות, תוספת אמצעי הסתרה, העלאת מפלס ה- 0.0 וכדו'. 2. אסורה קומת עמודים מפולשת. 3. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ובכל מקרה לא יהיו בחזית קידמית. 4. השימוש בתריסי פלסטיק אינו מומלץ אך יותר בתנאי שמירה על תקן מחמיר לאיכות תריסים - תקן ישראלי מס' 1509 או כפי שיתעדכן מעת לעת. 5. קולטי השמש ודודי המים יוסתרו באופן שישולב עם עיצוב הבניין. 6. חומרי הגמר- לא יותר שימוש בחומרי גמר רפלקטיביים בחיפוי הבניין. מתכות וזכוכיות ישולבו במרכיבים נקודתיים כגון חלונות, מעקות וכד', ויהיו בגמר מט לא מבריק. 7. אחוז זיגוג- אחוז הזיגוג המקסימלי לחזית הינו 50%.</p>



6.6	סביבה ונוף
	<p>1. בתחום כל המגרשים הפרטיים והציבוריים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי למעט במגרשי ספורט בשטחים ציבוריים. 2. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו' ובהתאם לרשימה המומלצת בנספח הסביבתי או צמחייה אחרת המותאמת לאקלים המדברי ולמליחות בתאום אקולוג רט"ג ומחלקת שפ"ע אילת. 3. במגרשים פרטיים העצים יינטעו בהיקף המגרש/החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק 6-8 מ' בין עץ לעץ. קיימת עדיפות לנטיעת עצים בקרבת גבול המגרש המקביל לרחוב לצורך הצללה על המדרכה הציבורית. 4. קיימת עדיפות לנטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים. 5. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע 3 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס תנועה, ויהיה כפוף לאישור מחלקת תנועה בעירייה בעניין אי חסימת משולשי ראייה בעקומות ובנגישות לחניונים. 6. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מחלקת שפ"ע בעיריית אילת. 7. בכל מגרשי החנייה הפתוחים, יינטע עץ בוגר רחב צמרת לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. העצים יינטעו במרחקים של 6-8 מ' בין עץ לעץ, בין מקומות החניה, באיי התנועה ובגבולות המגרש. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס התנועה. סביב כל עץ, יותקן מגן עץ בהתאם להחלטת אדריכל העיר או מהנדס העיר. 8. תחויב הכנה לפני הנטיעות, של כלי קיבול ע"פ הנחיית מח' הגננות באילת (2X2X2 מ') או תעלת שתילה. הבאת קרקע מקומית בלבד - אדמת סחף, המאפשרת שתילה מגוונת צפופת עלווה וירוקת עד.</p>



6.7	הוראות פיתוח
	<p>1. פיתוח שטחים פתוחים: א. כחלק ממסמכי ההיתר של השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ, טיילת, שביל, דרך) תוגש תכנית ממשק של ניהול השטחים הפתוחים בכל המתחם, אשר תדגיש את ניהול מערך השטחים הפתוחים כחלק ממערכת אקולוגית רציפה המשלימה מערכות קיימות באזור ב. מבני העזר, מתקני התשתית והמבנים ההנדסיים התת-קרקעיים בשטחים הפתוחים יוסתרו בקרקע וישולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p>



<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>2. הרחבות והשבילים ירוצפו בריצוף בהיר בגוונים ובחומרים המתאימים לאקלים המקומי בעל מקדם בליעה נמוך למניעת התחממות והן מונע בוחק - אלבדו נמוך, למניעת אגירת חום וסינוור.</p> <p>3. מסלולי רוכבי האופניים - ייסללו באספלט בגוון בהיר במידת האפשר, יסומנו בסימון מיוחד ורוחבם יהיה בהתאם להנחיות יועץ התנועה של העירייה.</p> <p>4. התכנון המפורט של השטחים הפתוחים יהיה בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע ומחלקת תכנון עיר בעיריית אילת.</p> <p>5. פיתוח דרכים - א. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון על ידי אדריכל נוף בהתאם להנחיות נספח הבינוי ופיתוח. התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינות, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. התכניות יובאו לאישור מחלקת מהנדס העיר. כמו כן, יועבר התכנון המפורט למחלקת התנועה בעירייה לצורך בחינתו מההיבט הבטיחותי תוך שימת דגש על אי חסימת שדה הראייה ביציאות מהחניונים ובכלל.</p> <p>ב. תכנון התאורה בתחום התכנית, לרבות בשטחים הפתוחים, תהיה תוך מניעת יצירת זיהום אור, תוך תכנון חזות וצביון אחידים, ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. באזור הממשק עם פארק הצפרות יש להוסיף שורת עצים שתסייע בצמצום זיהום האור על הפארק.</p> <p>ג. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>ד. תנאי למתן אישור להפעלת הדרך יהיה ביצוע העבודות הללו לשביעות רצונה של מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>6. פיתוח בייעוד תעלות יעשה בתיאום מול רט"ג. בנושא הדברה ולחימה במזיקים פיתוח התעלה יעשה מול בתיאום מול המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. ייקבעו חניות אורחים בסך 30% ממספר יחידות הדיור המתוכננות.</p>	
<p align="center">ביוב וניקוז</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. יש לבצע תכנון של ניקוז עילי ותת קרקעי אשר יאסוף את מי הנגר שיוצרו בתחום התכנית בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>2. רצועה ברוחב 3 מ' הצמודה לעורקי ניקוז בשטח התכנית תישאר פנויה לצורך תחזוקה ויש לתאם עם רשות הניקוז פיתוח ברצועה זו בשלב תכנון מפורט.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי או בכושר ההולכה של עורקים בתחום התכנית, יעשה על פי הוראות חוק הניקוז ובאופן שיובטחו תפקודו התקין של העורק ורציפות הזרימה בו.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>סגירת מרפסות או גג אסורה ותחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	





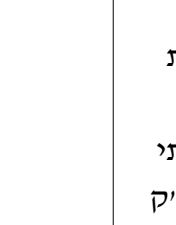

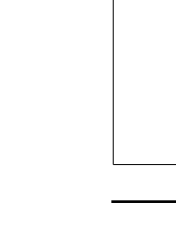
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

	<p>סקר איכות קרקעות</p> <p>6.12</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע תכנית דיגום לקרקע מזוהמת בהתאם לסקר ההיסטורי המהווה נספח לחו"ד סביבתית כפי שאושרה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה טיפול בקרקע מזוהמת באם תמצא במסגרת בדיקת זיהום קרקע.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>6.13</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>2. יוצג שלפחות 70% מפסולת הבניין מפונה ומסולקת למחזור באתר שקיבל הרשאה ע"י המשרד להגנת הסביבה, או לשימוש חוזר, כשהיא נמדדת כאחוז מסך כל פסולת הבניין (בנפח או במשקל).</p> <p>3. יוכח שלפחות 50% מעודפי העפר מטופלים או/ו מועברים לאתר שקיבל אישור מהגורם הרלבנטי, ונמדדים כאחוז מתוך סך כל כמות עודפי העפר שנוצרו באתר.</p> <p>4. תעשה הפרדה באתר של פסולת בניין משמעותית הניתנת למחזור ל- 4 זרמים לפחות. יסופק פתרון אחסון ומיון בגודל ונגישות הולמים על מנת לאפשר מיון והפרדה באתר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.14</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>1. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>2. לפני מילוי והגבהת הקרקע יפונו משקעי בריכות האצות עד להגעה לשכבת הקרקע מקומית.</p> <p>3. חומר המילוי יהיה ככל הניתן מאדמה מקומית, תפל מחצבות וכדומה, ובתיאום היחידה הסביבתית.</p> <p>4. חומר המילוי יהיה עקר ולא יכלול זרעים של מינים פולשים.</p>	
	<p>מרתפים</p> <p>6.15</p>	
	<p>1. לא תתאפשר פליטת אוויר מהמרתפים ומשטחי השירות לרחובות (לאזורי הולכי רגל) ולחצרות הבתים.</p> <p>2. פני השטח העיליים של בית הגידול או המרתף יהיו בזיקה לגובה מפלס הקרקע המתוכננת בסביבתו, לפי תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. במגרשים בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים חורגים מתכנית המבנה העילי, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'.</p> <p>4. כמות בתי הגידול ומיקומם במגרש יותאמו להנחיות בנושא גינון ונטיעת עצים המפורטות בסעיף 6.5 לעיל.</p> <p>5. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>6. במקרים מיוחדים ובאישור אדריכל העיר או מהנדס העיר, ניתן שבית הגידול יבלוט, כספסל, עד גובה 40 ס"מ מעל פני הקרקע לאחר הפיתוח. גודלו של בית הגידול, במקרה זה, יהיה 1.5 קו"ב לפחות ועומקו לא יפחת מ-70 ס"מ. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין.</p> <p>7. במקרים בהם לא ניתן לשלב בתי גידול אינטגרליים בגג המרתפים, ניתן יהיה לבנות המרתפים כך שעומק גג המרתף העליון יהיה 80 ס"מ מתחת למפלס הקרקע לאחר הפיתוח. במקרה זה כל השטח שמעל המרתף, בעומק של 80 ס"מ, ישמש כבית גידול.</p> <p>8. במקרים מיוחדים ובאישור אדריכל העיר או מהנדס העיר, ניתן להפחית מהדרישות</p>	

<p>6.15 מרתפים</p> <p>המפורטות לעיל לעניין כמות, נפח ועומק בית הגידול.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 הריסות ופינויים</p> <p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>השימוש הזמני יוכל להתקיים, עד להוצאת היתר ראשון (לרבות היתר לעבודות פיתוח) מכוחה של תכנית זו, או דרישת רשות מקרקעי ישראל, או דרישת הועדה המחוזית להפסקת השימושים (לפי המוקדם)(להלן: "התנאי המפסיק"). ניתן היתר, או נדרשה הפסקת השימוש, יופסק השימוש ותוסר כל בניה שאינה תואמת את התכנית החדשה, בתוך שלושה חודשים ממועד התנאי המפסיק. המועד להפסקת השימוש, יספר ממועד שנמסרה למחזיק כדין הודעה או פורסמה הודעה בדרך המפורטת בסעיף 149(א) (1) לחוק.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה המושתות ע"י ש"ת ע"ש י. הויזמן הקיים באילת.</p> <p>ב. בתאי השטח 200, 693, 694, 695, 696, 710, 718, 726, 992, 993, 994, 995, 996 חלות המגבלות הבאות:</p> <p>1. כל עוד פועלת בשדה התעופה ע"ש הויזמן (אילת) תעופה אזרחית נדרש לתאם את הקמת מבנים ומתקני עזר הסמוכים לשדה התעופה באזור בין קו הגבלת גובה 35 + מטרים מעל פני הים לקו גובה 58 + מטר מעל פני הים.</p> <p>2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים, עגורנים, ציוד הנדסי וכד') תחת הגבלות בניה לגובה 58 + מטר מעל פני הים הינו אישור רת"א לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 תשתיות</p> <p>מקורות:</p> <p>1. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חב' "מקורות" בתחום התכנית,</p>	<p>6.20</p>

6.20	תשתיות
תכנון וביצוע יהיה ע"י חבי "מקורות" וע"ח היוזם.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרי בנייה מעבר ל 85% מהיקף הפיתוח הכולל בתכנית מס' 602-0431940 ותכנית 602-0251942.	שיפורים בצמתים כמתואר בבדיקת היתכנות תחבורתית המהווה נספח לתכנית זו, או פתרון חלופי אחר באחישור משרד התחבורה.

7.2 מימוש התכנית

מימוש שטחי הבנייה יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך כך, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי עניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33