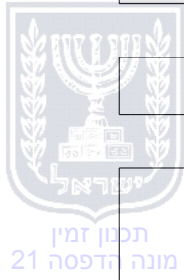


הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0453795

צפון אילת. שיפולי ההר (פלח 1)



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

צפון אילת, שיפולי ההר (פלח 1), משתרע צפונה מן הציר של רחובות ששת הימים ודרך הרים אשר מהווה הגבול הצפוני של המרקם הבנוי הנוכחי של העיר ועד לגדה הדרומית של נחל רודד. בגבולו המזרחי נמצא יער הולנד ואתר הגולף המתוכנן. בגבולו המערבי מרגלות מסיב אילת.

התכנית מציגה תכנון לשכונת מגורים בת כ- 2,700 יח"ד באפיונים וברמות צפיפות שונות: יח"ד צמודי קרקע, יח"ד בנה ביתך, יח"ד בניה רוויה ויח"ד בשילוב תעסוקה ומסחר ויח"ד דיור מיוחד. כ-20% מיח"ד בבניה רוויה תהיינה דירות קטנות. גודל מקסימלי של דירה קטנה תהיה על פי התקנות שיכולו בעת הוצאת היתר בניה, או בגודל מקסימלי של 80 מ"ר בהיעדר תקנות בתוקף. הצפיפות הכללית של התכנית היא 5.95 יחידות לדונם, ובלי אזור בנה ביתך הצפיפות היא 6.56 יחידות לדונם. פלח 1 יחד עם הפלחים 2, 3, 4 משלימים את התפתחותה של אילת צפונה. המשך שד' התמרים צפונה מהווה חיבור עורקי למרקם העירוני הקיים וציר מרכזי של הרובע. כמו כן, התכנית מכילה ציר תנועה נוסף בגבול המזרחי והדרך הנופית המחברת את המבנן הדרומי עם המבנן הצפוני ועוברת בין אתר הגולף לבין יער הולנד. במערב התכנית מתוכננות שתי דרכים נופיות נוספות אשר מתחברות לשד' התמרים: דרום-מערבית עם תחילתה בכיכר "ויצו", בגבול המרקם העירוני הקיים, וצפון-מערבית העוטפת את המבנן הצפוני ממערב. בין שתי הדרכים הללו מתוכננת טיילת להולכי הרגל לאורך מרגלות מסיב אילת. חלק ממטרת התכנית הינה לשמר ולפתח ערכים נופיים וסביבתיים. התכנית מתייחסת ברגישות נופית וסביבתית לגבול האי רגולרי עם העיר הקיימת מדרום, נחל רודד מצפון, שיפולי המסיב ממערב, 'הגבעה השחורה', תופעה נופית-גיאולוגית, ולאחר הגולף במרכז. התכנית מתייחסת למסיב אילת ונחל רודד באמצעות טיילת, נקודות תצפית, הפנית רחובות והבינוי. על שפת הנחל מוצעות אטרקציות תיירותיות ומסלולי טיול. שימור ערכים נופיים וסביבתיים הינו חלק ממטרות התכנית.

כמו כן, התכנית מפתחת נכסים כלל עירוניים:

1. יורחב שטח פארק נחל הצומח הקיים בגבול הדרומי של האתר
 2. הסדרת מערכת הניקוז למרגלות המסיב, באמצעות לימנים, יוצרת דופן בעלת ערך סביבתי. ורצועת נוף ייחודית לאורך הכביש הנופי והטיילת.
 3. האתר הקרוי 'העפיפון' נכלל בתוך גבולות התכנית בתא שטח 5201 ומאפשר פיתוח של מוקד ארכיאולוגי.
- לטובת קידום התכנית עלה הצורך לגרוע משטחי יער מתמ"א 22 בהתאם לסיכום עם קק"ל וכפי שמסומן בתכנית מתאר אילת מס' 270/02/2



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

צפון אילת. שיפולי ההר (פלח 1)

602-0453795

מספר התכנית

1,441.941 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	194476
קואורדינאטה Y	387665

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות : אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון אילת. צפונה מרח'י ששת הימים ודרך הרים ומדרום לנחל רוודד.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40065	לא מוסדר	חלק		1
40069	לא מוסדר	חלק		1
40070	לא מוסדר	חלק		1
40027	מוסדר	חלק		1, 7-8
40045	מוסדר	חלק		41
40052	מוסדר	חלק		8, 190
40119	מוסדר	חלק		1, 64, 66
40148	מוסדר	חלק		4, 21-22

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/1999	4726	4784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14 /1. הוראות תכנית תמא/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/14 /1
08/04/2018	6690	7752	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14 /ב. הוראות תכנית תמא/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/14 /ב
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/3. הוראות תכנית תמא/34 /ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/5. הוראות תכנית תמא/34 /ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/8. הוראות תכנית תמא/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/8



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4 /14 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14 /21. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /21 תחולנה על תכנית זו.	5728	205	24/10/2007
101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /2 ממשיכות לחול.	2893	1043	17/02/1983
10 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /2 ממשיכות לחול.	6354	1829	05/01/2012
119 /101 /02 /2	ללא שינוי		6566	3761	20/03/2013
39 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /2 ממשיכות לחול.	4172	1078	02/12/1993
47 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /2 ממשיכות לחול.	4223	3823	16/06/1994
193 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 193 /03 /2 ממשיכות לחול.	3843	1244	07/02/1991
199 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 199 /03 /2 ממשיכות לחול.	4538	4083	29/06/1997
145 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 145 /03 /2 ממשיכות לחול.	2318		08/05/1977
255 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 255 /03 /2 ממשיכות לחול.	6853	7296	07/08/2014

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
272 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 272 /03 /2 ממשיכות לחול.	7098	8212	20/08/2015
2 / מק / 329	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / מק / 329 ממשיכות לחול.	5271		09/02/2004
2 / בת / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / בת / 7 ממשיכות לחול.	4092	1961	18/03/1993

הערה לטבלה:

תכנית מתאר אילת 270/02/2 - תכנית מופקדת



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הורסיו שוורץ אלכס קרט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		הורסיו שוורץ אלכס קרט			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		הורסיו שוורץ אלכס קרט		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שלביות	13/09/2018	הורסיו שוורץ אלכס קרט	12/09/2018	1		מחייב	הוראות פיתוח
לא	קומפילציה פלחים 1-6	27/05/2018	הורסיו שוורץ אלכס קרט	27/05/2018	1	1: 10000	רקע	קומפילציה
לא	פרוגרמה זו נערכה ע"פ התדריך של משרד הבינוי והשיכון להקצאות קרקע לצורכי הציבור	27/08/2018	הורסיו שוורץ אלכס קרט	07/06/2017	1		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מצב מאושר	13/09/2018	אריה פישמן	01/09/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח חלוקה אנליטית	13/09/2018	אריה פישמן	01/09/2018	3	1: 1250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	סקר גיאולוגי וסיכונים סייסמיים	27/08/2018	אליסה קייגן גיאופרוספקט	15/11/2017	86		מנחה	סקר גיאולוגי
לא	סקר סיכונים סייסמיים	27/08/2018	עמוס שירן	03/07/2018	69		מנחה	סקר סייסמי
לא	סיכונים מהעתקה פעילה + מפה 1: 2500	12/09/2018	עמוס שירן	05/04/2015	25		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח סיכונים סייסמיים - הנחיות למתכנן שלד המבנה	12/09/2018	עמוס שירן	27/08/2018	6		מחייב	סקר סייסמי
לא	נספח נופי	27/08/2018	סילבן שטרית טטיאנה קובסה	18/05/2018	48		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי - צפון אילת פלח 1	12/09/2018	דניאל מורגנשטרן	01/09/2018	47		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח בניה ירוקה	12/09/2018	רן קליק	01/09/2018	145		מנחה	בניה ירוקה
לא	סקר עצים - 2018	27/08/2018	נעם ביבי	12/08/2018	43		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	רישיון לביצוע כריתה והעתקה	14/09/2018	נעם ביבי	15/08/2018			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית בינוי ופיתוח 1: 2500	12/09/2018	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	12/09/2018	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית בינוי ופיתוח - חתכים עקרוניים	12/09/2018	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	12/09/2018	2	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית בינוי ופיתוח - תכניות 1: 1250 גליון 1 מתוך 3	12/09/2018	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	12/09/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית בינוי ופיתוח - תכניות 1: 1250 גליון 2 מתוך 3	12/09/2018	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	12/09/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית בינוי ופיתוח - תכניות 1: 1250 גליון 3 מתוך 3	12/09/2018	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	12/09/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	12/09/2018	דורין לופו	01/07/2018	8		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים וביוב	09/09/2018	דורין לופו	01/09/2018	5	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח דרכים - תכנית כללית 1: 2500	16/11/2017	יעקב רוטנברג	15/11/2017	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	נספח דרכים - 1-3 1: 1250	13/09/2018	יעקב רוטנברג	01/09/2018	3	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח דרכים - חתכים	16/11/2017	יעקב רוטנברג	15/11/2017	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	תכניות חשמל	12/09/2018	ויקטור מייבלט	01/09/2018	5	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח לניהול וטיפול במי נגר וניקוז	09/09/2018	שמואל בדולח יונתן כ"ץ	01/09/2018	26		מנחה	ניקוז
לא	נספח מי נגר - תוכניות 1: 2500 / 1: 1250 וחתכים	12/09/2018	שמואל בדולח יונתן כ"ץ	01/09/2018	12	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה - תכניות 1: 2500 וחתכים	12/09/2018	מירב גריידי	01/09/2018	4	1: 2500	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תחבורה ציבורית 1: 2500	12/09/2018	מירב גריידי	01/09/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון, מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6263712	08-6263698	

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		משרד הבינוי והשיכון, מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6263712	08-6263698	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9533333	02-5456158	

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	הורסיו שוורץ אלכס קרט	87973	שוורץ-קרט אדריכלים	תל אביב-יפו	קבוץ גלויות	73	03-5187018	03-5187019	al.karat@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום MA	אגרונום	נעם ביבי	-	פתילת המדבר	כוכב יאיר	ברוש צור יגאל	20		077-3182086	noam@ptilat- hamidbar.co.i
תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	מירב גריידי			תל אביב- יפו	פיכמן	83	053-2502661	08-9762923	Merav.greidi @gmail.com
אדריכל נוף	יועץ	סילבן שטרית טטיאנה קובסה	21512365	אס.די.אס. עיצוב פיתוח ונוף בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6486535	03-6485439	sds@sylvano f.co.il
הידרולוגיה	יועץ	שמואל בדולח יונתן כ"ץ	6533	ח.ג.מ. מהנדסים	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	yonatan@hg m-eng.co.il
מים וביוב	יועץ תשתיות	דורין לופו	90619	דורין הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6466321	08-6466324	dorin@dor- in.com
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	דניאל מורגנשטרן	4603		תל אביב- יפו	משמר הירדן	81	03-6986541		danmorgi@z ahav.net.il
חשמל ותקשורת	יועץ	ויקטור מייבלט	17025	רמאור	תל אביב- יפו	שור		03-6052170	03-5442737	victor@ramo r.co.il
אדריכל ויועץ נוף	יועץ כלכלי	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	87973		תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	73	03-5187018		
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il
יועץ סיסמי	גיאולוג	אליסה קייגן גיאופרוספקט		גיאופרוספקט	ירושלים	אורוגואי	3	02-6443979	02-6781351	elisa@geo- prospect.com
בניה ירוקה	יועץ	רן קליק		יוזמות	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com
כבישים	מהנדס	יעקב רוטנברג	29748	יריב הנדסה בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5715713	03-7313768	yarivciv@net vision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מבנים וביסוס	מהנדס	עמוס שירן	101145	עמוס שירן בע"מ	יקנעם (מושבה)	מעלה הבנים		072-2506100	077-4701772	office@amos hiran.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירת גן	דירה הבנויה בצמידות לקרקע ואשר צמודה לה חצר פרטית.
יחידת תעסוקה	חדר לתעסוקה פרטית מוצמד ליחידת דיור עם אפשרות לכניסה נפרדת בדירות בקומת קרקע.

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 בת כ- 2700 יחידות דיור עם השירותים הנלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע ושימושים המותרים במגרשים בשטח התכנית כולל היקף זכויות בניה.
- קביעת הוראות לבניית מגורים ברמות צפיפות שונות (מגורים א', מגורים ב', מגורים ג' ודיור מיוחד).
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח: הנחיות לבניית מבנים בהתאמה לתנאים אקלימיים וסביבתיים הרגישים של האזור.
- קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית, מסלולי אופניים.
- קביעת הוראות למבני מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים.
- קביעת הנחיות בנושאים סביבתיים.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	913, 912
דיור מיוחד	53, 52
דרך ו/או טיפול נופי	5019, 5007, 5006
דרך מאושרת	6007, 6005 - 6003, 6001, 6000
דרך מוצעת	2813, 2806, 2032, 2031, 2029 - 2026, 2024 - 2018, 2016 - 2000
דרך משולבת	3025 - 3018, 3015 - 3009, 3006 - 3000, 2017
דרך נופית	2812 - 2807, 2805 - 2800

יעוד	תאי שטח
חניון	2500
מבנים ומוסדות ציבור	900 - 902, 904 - 911, 914 - 917, 960 - 962
מגורים א'	2, 5, 9 - 13, 19 - 36, 55 - 59, 73 - 78, 86 - 89, 176 - 179, 181 - 183, 186 - 188, 191,
מגורים ב'	1, 3, 4, 6, 7, 79 - 84, 177, 178, 180, 182, 187, 189, 190, 192 - 196, 206 - 212, 801,
מגורים ג'	8, 803 - 814, 819
מסחר	6101
מתקנים הנדסיים	5101 - 5103
ספורט ונופש	1101
פארק / גן ציבורי	1001, 1010
שביל	4013, 4204, 4205, 4207, 4208, 4211, 4212, 4214 - 4237
שטח ציבורי פתוח	1011 - 1013, 1015, 1021, 1022, 1028, 1031 - 1034, 1037 - 1039, 1042 - 1049, 1051,
שטחים פתוחים	1434 - 1438, 5000 - 5004, 5008 - 5011, 5015 - 5017
שמורת טבע	5201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	2015, 2027
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך נופית	2804, 2812
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	106, 107, 164, 165
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1028
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1435, 1436, 5003, 5004
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	5201
בלוק מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	902
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	2000, 2006, 2007
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	902
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	4236
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2000, 2004, 2006, 2007, 2011,
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	2016, 2017, 3006
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	902, 906
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	29, 36, 58, 109, 122, 198
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1, 178
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	805, 806
בלוק עץ/עצים לעקירה	פארק / גן ציבורי	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	1028
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	1435, 5003, 5004
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	6004
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	5102
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	4236
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	5001, 5002, 5004, 5015

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	דרך מוצעת	2024, 2023
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מגורים א'	164
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטחים פתוחים	5004, 5003
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שמורת טבע	5201
בלוק תחנת השנאה	דיור מיוחד	52
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	1011, 1015, 1031, 1034, 1037, 1043 - 1045, 1051
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	5007
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2008, 2007
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	3025, 3024
הנחיות מיוחדות	דרך נופית	2811, 2810, 2807
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	960
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	237, 236, 89
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	1101
הנחיות מיוחדות	שביל	4221
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	5013, 5011
זיקת הנאה	דיור מיוחד	53, 52
זיקת הנאה	דרך מוצעת	2001, 2006, 2010, 2012 - 2014, 2016, 2018, 2023, 2031
זיקת הנאה	דרך נופית	2805, 2803
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	906
זיקת הנאה	מגורים א'	818, 179
זיקת הנאה	מגורים ב'	801, 802, 815, 817
זיקת הנאה	מגורים ג'	803 - 814, 819
זיקת הנאה	מסחר	6101
זיקת הנאה	שביל	4205, 4224, 4225, 4234, 4235
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	1013, 1015, 1022
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	2004
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	2500
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	5102
חזית מסחרית	דיור מיוחד	52
חזית מסחרית	מגורים א'	818
חזית מסחרית	מגורים ב'	801, 802, 815, 817
חזית מסחרית	מגורים ג'	803, 807 - 809, 812, 814, 819
טיילת	דרך ו/או טיפול נופי	5006
טיילת	שטחים פתוחים	1434 - 1438, 5002
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	902
מבנה להריסה 2	מתקנים הנדסיים	5102
סטיו	דיור מיוחד	53, 52
סטיו	דרך מוצעת	2031
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	906, 915
סטיו	מגורים א'	179, 818
סטיו	מגורים ב'	801, 802, 815, 817

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
סטיו	מגורים ג'	819,814 - 803
סטיו	מסחר	6101
סטיו	שביל	4235, 4234, 4225, 4224, 4205
סטיו	שטח ציבורי פתוח	1013
קו ניקוז	שטחים פתוחים	1435
קו ניקוז מאסף	דרך ו/או טיפול נופי	5007
קו ניקוז מאסף	דרך מוצעת	2016 - 2014, 2012, 2008, 2005
קו ניקוז מאסף	דרך משולבת	3010, 3009, 2017
קו ניקוז מאסף	דרך נופית	2805, 2800
קו ניקוז מאסף	מבנים ומוסדות ציבור	902
קו ניקוז מאסף	ספורט ונופש	1101
קו ניקוז מאסף	שביל	4234 - 4232, 4230 - 4228
קו ניקוז מאסף	שטח ציבורי פתוח	1052, 1032, 1031, 1028
קו ניקוז מאסף	שטחים פתוחים	,5008, 5004 - 5001, 1436 - 1434
קו ניקוז מאסף	שמורת טבע	5017, 5013
קו ניקוז מאסף	שמורת טבע	5201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	60,859	4.16
גן לאומי	7,765	0.53
דרך ו/או טיפול נופי	24,794	1.70
דרך מוצעת	42,704	2.92
יער	54,954	3.76
מבנים ומוסדות ציבור	126,008	8.61
מגבלות בניה ופיתוח	378,723	25.89
מגורים	579,850	39.64
מתקנים הנדסיים	21,648	1.48
ספורט ונופש	111,600	7.63
פארק / גן ציבורי	3,657	0.25
שטח ציבורי פתוח	20,051	1.37
שטחים פתוחים	22,540.39	1.54
שמורת טבע	7,605	0.52
סה"כ	1,462,758.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	2,641.89	0.18
דיור מיוחד	17,349.67	1.20
דרך ו/או טיפול נופי	15,228.3	1.06
דרך מאושרת	9,605.99	0.67
דרך מוצעת	208,605.82	14.47

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.60	37,462.76	דרך משולבת
4.27	61,542.99	דרך נופית
0.17	2,498.43	חניון
5.56	80,232.9	מבנים ומוסדות ציבור
18.09	260,858.17	מגורים א'
8.70	125,454.72	מגורים ב'
4.98	71,819.81	מגורים ג'
0.23	3,247.03	מסחר
1.17	16,936.23	מתקנים הנדסיים
0.93	13,452.72	ספורט ונופש
2.15	31,012.51	פארק / גן ציבורי
1.52	21,850.24	שביל
4.81	69,298.22	שטח ציבורי פתוח
26.66	384,354.88	שטחים פתוחים
0.59	8,488.24	שמורת טבע
100	1,441,941.54	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותר השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים צמודי קרקע ובנייני מגורים אשר גובהם עד 4 קומות. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 40 מ"ר, כחלק מיחידות המגורים. יחידות אירוח, בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות, בתוספת שטח של עד 40 מ"ר, ביחידות דיור ששטחן העיקרי 130 מ"ר לפחות כחלק מיחידות המגורים במגורים צמודי קרקע ו"בנה ביתך". תותר בניית בריכת שחיה פרטית בבתים פרטיים, צמודי קרקע ובמגורי גן-גג בכפוף להנחיות משרד הבריאות. מסחר, משרדים ושירותי הסעדה בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט. שימוש זמני בתאי שטח 236-237 - מסוף תחבורה ציבורית. השימושים הזמני יאפשר הקמת מבנה הכולל חדר מנוחה ושירותים לנהגי האוטובוסים.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>צמודי קרקע ו"בנה ביתך"</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע חד משפחתית או במקבצים של עד 4 יחידות ברצף. תותר הקמת יחידת האירוח אחת לכל יחידת דיור כחלק אינטגרלי מהמבנה עסקי נפרדת. יחידות אירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות התקפים לאותה עת. <p>מגורים גן-גג</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת יח"ד גן-גג, דירה בקומת קרקע ודירה מעליה במבנים של עד ארבע קומות. תותר הקמת יחידת האירוח אחת לכל ליחידת דיור כחלק אינטגרלי מהמבנה כניסה נפרדת. יחידות אירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות התקפים לאותה עת. <p>בנייה רוויה</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת מבני מגורים בגובה של בין 3 ל-5 קומות בהתאם לטבלת זכויות (טבלה 5) ולנספח בינוי ופיתוח. גובה קומת מגורים יהיה עד 3 מ' נטו מרצפה לתקרה. כל כניסה לבניין תכלול מבואה, שטח אחסון משותף לעגלות ילדים ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה. בכל תא שטח בבניה רוויה יובטח שטח לחצר משותפת מגוננת לדיירים לפי 7 מ"ר ליח"ד לפחות בצורה רציפה ונגישה מכניסות למבנה. בכל תא שטח בבניה רוויה 20% מכלל יח"ד תהינה דירות קטנות. <p>מדורגים - בניה רוויה</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת יח"ד במבנים מדורגים ובאופן שלכל יח"ד צמודת קרקע תהיה חצר צמודה. כל כניסה לבניין תכלול מבואה, שטח אחסון משותף לעגלות ילדים, ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח בתאי שטח 236-237, תותר הקמת מסוף תחבורה ציבורית, בתיאום עם משרד</p>

4.1	מגורים א'
<p>התחבורה ולצורך מתן שירות של תחבורה ציבורית. השימוש הזמני יסתיים בקבלת אישור המפקח על התחבורה מחוז דרום, ולעת בנייתו של מסוף תחבורה ציבורית אחר שיחליף אותו.</p> <p>השימושים והזכויות במסוף התח"צ הזמני יאפשרו שירותים וחדר מנוחה לנהגי האוטובוסים. בתום השימוש הזמני ולאחר העברתו של מסוף האוטובוסים למיקומו החלופי, יחזרו תאי שטח 236-237 ליעוד מגורים א', ויחולו עליהם כל ההוראות הרלוונטיות.</p> <p>עיצוב המבנים היבילים במסוף התחבורה הציבורית יהיה בהתאם להנחיות וועדה מקומית. המבנים יהיו בחיפוי חומר קשיח אחיד. כתנאי לקבלת היתר תוגש תכנית בינוי הכוללת את מיקום המבנים, תיאורם, חומרי הגמר ופרטי הפיתוח לאישור הוועדה המקומית.</p>	
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
<p>בנייה רוויה - יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבני מגורים בגובה של בין 3 ל-9 קומות בהתאם לטבלת זכויות (טבלה 5) ולנספח בינוי ופיתוח. מסחר, משרדים ושירותי הסעדה בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט. 	
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<ol style="list-style-type: none"> גובה קומת מגורים יהיה עד 3 מ' נטו מרצפה לתקרה. כל כניסה לבניין תכלול מבואה, שטח אחסון משותף לעגלות ילדים ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה. בכל תא שטח יובטח שטח לחצר משותפת מגוננת לדיירים לפי 7 מ"ר ליח"ד לפחות בצורה רציפה ונגישה מכניסות למבנה. במבנים לאורך דרך מספר 1 (שדרות התמרים) יחויב מעבר מקורה (סטיו) להולכי רגל, בין חזית המבנה לגבול המגרש הקדמי במפלס הרחוב. המעבר המקורה יהיה בתחום המגרש בלבד, כחלק בלתי נפרד מהבניין, ויירשם כזיקת הנאה למעבר רגלי. רוחב המעבר המקורה כולל רוחב העמודים, לא יקטן מ-4 מ'. יותרו חנויות בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט, לשימושים כדלקמן: מסחר קמעונאי, משרדים ושירותים שונים, שירותי הסעדה מותנים באישור משרד הבריאות. הוראות לחזית מסחרית על פי המפורט בפרק 6.5. חזית מסחרית. בכל תא שטח בבניה רוויה 20% מכלל יח"ד תהינה דירות קטנות. לכל דירת גן ויחידות צמודות קרקע תוצמד גינה פרטית. 	
ב	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>עיצוב אדריכלי של חזיתות המסחר לרבות שילוט יהיה חלק מהגשת בקשה להיתר ויאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
<p>בנייה רוויה - יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבני מגורים בגובה של בין 3 ל-9 קומות בהתאם לטבלת זכויות (טבלה 5) ולנספח בינוי ופיתוח. מסחר, משרדים ושירותי הסעדה בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט. במבנים לאורך שדרות התמרים (כביש 1), תותר בניית יחידות תעסוקה לבעלי מקצועות 	



	4.3	מגורים ג'
חופשיים לפי המסומן בתשריט וכחלק מדירות בקומת הקרקע. עם אפשרות של כניסה נפרדת.		
	4.3.2	הוראות
	א	הוראות בינוי
<p>1. גובה קומת מגורים יהיה עד 3 מ' נטו מרצפה לתקרה.</p> <p>2. כל כניסה לבניין תכלול מבואה, שטח אחסון משותף לעגלות ילדים ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה.</p> <p>3. בכל תא שטח יובטח שטח לחצר משותפת מגוננת לדיירים לפי 7 מ"ר ליח"ד לפחות בצורה רציפה ונגישה מכניסות למבנה.</p> <p>4. במבנים לאורך דרך מספר 1 (שדרות התמרים) יחויב מעבר מקורה (סטיו) להולכי רגל, בין חזית המבנה לגבול המגרש הקדמי במפלס הרחוב. המעבר המקורה יהיה בתחום המגרש בלבד, כחלק בלתי נפרד מהבניין, ויירשם כזיקת הנאה למעבר רגלי. רוחב המעבר המקורה כולל רוחב העמודים, לא יקטן מ-4 מ'.</p> <p>5. יותרו חנויות בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט, לשימושים כדלקמן: מסחר קמעונאי, משרדים ושירותים שונים, שירותי הסעדה מותנים באישור משרד הבריאות.</p> <p>6.5. חזית מסחרית.</p> <p>6. בכל תא שטח בבניה רוויה 20% מכלל יח"ד תהינה דירות קטנות.</p> <p>7. לכל דירת גן ויחידות צמודות קרקע תוצמד גינה פרטית.</p> <p>8. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 4-6 מ"ר לכל יח"ד עם כניסה נפרדת.</p>		
	ב	עיצוב פיתוח ובינוי
עיצוב אדריכלי של חזיתות המסחר לרבות שילוט יהיה חלק מהגשת בקשה להיתר ויאושר על ידי הוועדה המקומית.		
	ג	חניה
<p>1. החניה לדיירים תהיה תת קרקעית ובחלקה על קרקעית לפי תקן של 1.5 מקום חניה ליח"ד.</p> <p>חניות על קרקעיות תהיינה מקורות. קירוי יפורט בבקשה להיתר.</p> <p>2. תותר התקנת מקומות חניה למסחר באזורי חניה בתחום הדרכים.</p> <p>3. תותר פריקה וטעינה באזור החזית המסחרית בלבד.</p> <p>4. החניות לרכב דו גלגלי תהיינה על פי תקן.</p> <p>5. במידה ושטח המגרש וצורתו מאפשרים מספר גדול יותר של חניות על קרקעיות, הרשות המקומית רשאית לאשר.</p> <p>6. כל שטח הרכבים יהיה מקורה בקירוי קל העשוי מלוחות PVC או בדים מתאימים. עיצוב ופירוט של קירוי החניות יהוו חלק מבקשה להיתר הבניה ויאושר ע"י הרשות המקומית.</p>		
	ד	גגות
<p>1. הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>2. תותר התקנה של מערכות סולריות ומערכות בקרת אקלים.</p> <p>3. עיצוב ארכיטקטוני (החזית החמישית) של הגגות לרבות מתקנים ומסתורים יהיה חלק מהבקשה להיתר ויאושר ע"י הרשות המקומית.</p>		
	4.4	דיוור מיוחד
	4.4.1	שימושים
1. בנייה רוויה המיועדת למגורים ברמה גבוהה (עד 100 יח"ד) ושירותים נלווים ותומכים, או דיוור		





	דיוור מיוחד	4.4
	<p>מוגן (עד 200 יח"ד) ושירותים נלווים ותומכים. השימוש והפרוגרמה יתואמו עם רשויות רלוונטיות ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. השירותים הנלווים ותומכים הם כדלקמן: חדרי התכנסות וחוגים, משרדי ניהול, שירותי הסעדה, חדרי כושר, בריכה, שטח אחסון ומחסנים עבור ציוד תחזוקה וכיו"ב לטובת הדיירים.</p> <p>3. מסחר, משרדים ושירותי הסעדה בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט. השימושים המותרים לשטח שירות מתחת מפלס הכניסה: מחסנים לדיירים, חדרי מכונות, מתקנים טכניים וחניה.</p>	
	הוראות	4.4.2
	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה קומת מגורים יהיה עד 3 מ' נטו מרצפה לתקרה.</p> <p>תותר בניית מרתפים המיועדים לחניה ושירותים בקו בניין אפס.</p> <p>2. לאורך דרך מספר 1 (שדרות התמרים) יחויב מעבר מקורה (סטיו) להולכי רגל, בין חזית המבנה לגבול המגרש הקדמי במפלס הרחוב. המעבר המקורה יהיה בתחום המגרש בלבד, כחלק בלתי נפרד מהבניין, ויירשם כזיקת הנאה למעבר רגלי. רוחב המעבר המקורה כולל רוחב העמודים, לא יקטן מ-4 מ'.</p> <p>3. האזורים המיועדים למסחר יופרדו מן מהכניסות המיועדות למגורים וכן יופרדו המעברים התפעוליים לאשפה, מחסנים, חניות, כניסות וכיו"ב.</p> <p>4. יותרו חנויות בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט, לשימושים כדלקמן: מסחר קמעונאי, משרדים ושירותים שונים, שירותי הסעדה מותנים באישור משרד הבריאות.</p> <p>הוראות לחזית מסחרית על פי המפורט בפרק 6.5. חזית מסחרית.</p>	א
	מסחר	4.5
	שימושים	4.5.1
	<p>השימושים המותרים הם מסחר קמעונאי, מרכזי מחקר ופיתוח, משרדים ושירותים, שירותי הסעדה שונים באישור הוועדה המקומית.</p>	
	הוראות	4.5.2
	<p>הוראות בינוי</p> <p>הנחיות מרחביות החלות על מבנה מסחר בתא שטח 6101.</p> <p>1. עיצוב אדריכלי של חזיתות המבנה המסחרי, לרבות גובה קומות, סטיו, שילוט, מעברים ופרטי פיתוח, יותאם לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 מוגשת ע"י הגורם המפתח ומאושרת ע"י הועדה המקומית. תיאום עיצוב אדריכלי עם הבניינים הסמוכים ועם פיתוח הכיכר יוגש כחלק מהגשת בקשה להיתר לוועדה מקומית ויאושר על ידיה.</p> <p>2. לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.</p> <p>3. לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>4. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>6. לכל עסק במבנה תהיה גישה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>7. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>8. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	א

4.5	מסחר
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	<p>מתקנים הנדסיים ותשתיות, לרבות מאגרי מים, מתקני שאיבה, הגברת לחץ ומתקנים הנדרשים להפעלתם ותחזוקתם.</p> <p>1. מאגר מי קולחין בתא שטח 5103. שימושים המותרים:</p> <p>1.1 המאגר, לרבות המתקנים הקשורים ישירות להפעלתו. 1.2 דרך גישה ודרכים פנימיות. 1.3 מתקנים לטיפול במפגעים סביבתיים.</p> <p>2. מאגרי מים קיימים בתא שטח 5101 ובתא שטח 5102. שימושים מותרים:</p> <p>2.1 השימושים המותרים יהיו זהים לשימושים קיימים. 2.2 דרך גישה ודרכים פנימיות. 2.3 מתקנים לטיפול במפגעים סביבתיים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. עם בקשה להיתר הבניה תוגש לוועדה מקומית תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 של כל המגרש, כוללת לרבות גדרות בהיקף המגרש, כולל ציון גבהים וחומרי גמר, שערי כניסה ופרטיהם, פיתוח נופי סביבתי. תכנית זו תתואם עם רשויות רלוונטיות ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. בתאי שטח של מאגרי מים קיימים תוספת בניה, תוספת מתקנים, שינוי בגובהם של מתקני מים קיימים יחייבו היתר לכל מתקן מים.</p> <p>3. לא יותר מעבר תשתיות אחרות לא קשורות להפעלת המתקן דרך תאי שטח של המאגרים.</p>
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים הם להלן: מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת ורווחה כגון: בתי ספר, פעוטונים, גני ילדים, בתי כנסת ומקוואות, מועדונים לגיל הזהב, מועדוני נוער, ספרייה, מרכזים ומערכות אנרגיה סביבתיות, מתקנים לצרכי חקלאות עירונית.</p> <p>יותר שילוב פונקציות נוספות באישור הוועדה המקומית לרבות מרכזי מחקר ופיתוח. מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד המבנה וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק, מתקני מחזור אשפה וכו'. תותר הצבת מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים על גגות המבנים כדוגמת, מכלי מים, מערכות סולריות, תאים פוטו-וולטאים וכד'. יותרו שימושי מסחר ותעסוקה בשיעור שלא יעלה על 20% מזכויות הבניה.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. עיצוב אדריכלי של חזיתות מבנים ומוסדות ציבור, לרבות גובה קומות, סטיו, מעברים ופרטי פיתוח, יותאם לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 מוגשת ע"י הגורם המפתח ומאושרת ע"י הוועדה המקומית. תיאום עיצוב אדריכלי עם הבניינים הסמוכים ועם פיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים גובלים יוגש כחלק מהגשת בקשה להיתר לוועדה מקומית ויאושר על ידיה.</p>

<p>4.7 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.7</p>
<p>2. מרכזים לייצור אנרגיה ימוקמו, במידת האפשר, בתת הקרקע. 3. שטחי רחבות ומעברים בתחום המגרש יהיו מקורים בשיעור של 30% לפחות מהשטח הפנוי במגרש.</p>	
<p>4.8 אטרקציה תיירותית</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.1 שימושים</p> <p>הקמת אטרקציות תיירותיות בתאי שטח מספר 912, 913 אשר ישמשו לצורכי חינוך ותרבות כגון: תכנון זמין מונה הדפסה 21</p> <p>מרכזי מבקרים, מרכזי הדרכה, מוסדות וארגונים העוסקים בהגנת הסביבה ושמירה על משאבי הטבע והנוף, פעילויות תרבות ופנאי. שימושים אחרים יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>4.8.2 הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. המבנים יהיו חד קומתיים ותכנונם ישתלב בסביבה מבחינה טופוגרפית ומבחינת חומרי החיפוי 2. החניה תהיה לאורך הרחוב בתחום הדרך בהתאם לנספח תנועה.</p>	<p>4.8.2</p>
<p>4.9 שטחים פתוחים</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p> <p>1. שטח זה יישאר במצבו הטבעי למעט יצירת נגישות לציבור ע"י שבילי הליכה ותצפיות. 2. בתא שטח 5000 (הגבעה השחורה) יותר אך ורק פיתוח שבילים. 3. בתאי שטח 1434-1438 תתוכנן טיילת ויותר שימושים כגון: שבילים, גינון, נטיעות, מקומות ישיבה, מתקני הצללה ותאורה על מנת לאפשר פעילויות פנאי, תיירות, טיול, הסברה וחינוך לשימור טבע ונוף. לא תותר כל פעילות מסחרית בתחום יעוד זה.</p>	<p>4.9.1</p>
<p>4.9.2 הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. קירות הפיתוח בגבול תאי השטח עם השטחים הפתוחים יבנו בשלב הראשון של עבודות הבניה לפני בצוע עבודות בניה כלשהן בתחום תא השטח. 2. כל תכנית לפיתוח השטחים הפתוחים תתואם עם המשרד להגנת הסביבה, רשות הניקוז ורשות הטבע והגנים. 3. תאי שטח הגובלים בשמורת מסיב אילת ותאי שטח 1434-1438 - תכנון של גינון, נטיעות ותאורה יעשה בתיאום עם רט"ג, באופן שימנע מפגעי זיהום אור, חדירת מינים פולשים ועידוד התבססותם.</p>	<p>4.9.2</p>
<p>4.10 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.10</p>
<p>4.10.1 שימושים</p> <p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>1. שבילים, מגרשי ספורט, מתקני משחקים מקורים, גינון, נטיעות, פינות ישיבה, מצללות, סככות צל. 2. תותר גישה לרכב אחזקה ושירות. 3. תותר הקמת תחנות השנאה ומתקני מחזור אשפה. 4. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	<p>4.10.1</p>
<p>4.10.2 הוראות</p>	<p>4.10.2</p>

שטח ציבורי פתוח	4.10
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה בשלבים באופן אשר ישתלבו ויבוצעו במקביל לבניה בתאי השטח הגובלים.</p> <p>2. תחול חובת נטיעת עצים בשיעור של לפחות 15 עצים לדונם. העצים יהיו עצים בוגרים גודל 8 ע"פ תקן ש.ה.מ של משרד החקלאות על שינויו.</p> <p>3. תחול חובה להתקנת הצללות על לפחות 60% משטח תא השטח, ע"י נטיעת עצים והקמת הצללות מסוגים שונים.</p> <p>4. תותר התקנת תאים פוטו- וולטאיים על מתקני ההצללה.</p> <p>5. בתכנון נטיעות בקרקע טבעית יפורטו סוגי העצים בתאום עם רט"ג.</p> <p>6. תינתן עדיפות לצמחייה "חסכנית במים".</p> <p>7. ישולבו מתקנים לאיסוף ומחזור אשפה.</p>	<p>א</p>
<p>תשתיות</p> <p>בתאי שטח בהם תידרש הקמה של תחנות השנאה (מתקן הנדסי), תנאי למתן היתר לתחנת השנאה יהיה הכנת תשריט חלוקה למגרש התחנה באישור הועדה המקומית. קווי הבניין למבנה יהיו 1 מטר לכל כיוון. המבנה יחופה בחומרים עמידים וישתלב בסביבתו. לכל תחנה תהיינה זכויות בניה עד 60 מ"ר.</p>	<p>ב</p>
ספורט ונופש	4.11
<p>שימושים</p> <p>בתא שטח 1101 תותר הקמת מבנים, מתקנים ומגרשים המיועדים לפעילויות ספורט ופנאי, לחוגים והדרכה, מועדון נוער ושירותים קהילתיים.</p> <p>בפיתוח האתר ישולבו מקומות ישיבה, תאורה, נטיעת עצים וגינון יבוצעו בתיאום עם רט"ג. הפרוגרמה המפורטת תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>4.11.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מגרשי הספורט בתחום קווי הבניין יהיו מקורים ועיצובם יהיה חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>2. תותר כניסה וחניה של רכב תפעולי.</p> <p>3. יוקצו מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש כולל מתקן לקשירתם.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>לא תותר הקמת מבנים, סככות/מתקני הצללה/ קירויים מכל סוג שהוא מחוץ לגבולות קווי הבניין בהתאם להנחיות לאזור סייסימי פרק 6.16</p>	<p>ב</p>
דרך מאושרת	4.12
<p>שימושים</p> <p>1. מעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים, מדרכות וחניה. סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה. וכן פתרונות לניקוז מי גשם, מעבירי מים.</p> <p>2. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים ביוב, גז טבעי, תקשורת לסוגיה, מתקני ניטור אויר ושפכים, טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב הקרקע, אמצעי ומתקני</p>	<p>4.12.1</p>

4.12	דרך מאושרת
	בטחון לרבות גידור.
4.12.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחבי הדרכים לא יעלה על המסומן בתשריט. הדרכים יתוכננו עם התייחסות להולכי רגל וצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית, תנועת רכב, שבילי אופניים והתחבורה הציבוריים. בכל המדרכות חובת נטיעת עצים להבטחת הצללה בשיעור של 30% לפחות משטח המדרכה. העצים יהיו עצים בוגרים גודל 8 לפחות ע"פ תקן שה"מ של משרד החקלאות על שינויו.



4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
	1. מעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים, מדרכות וחניה. סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה. וכן פתרונות לניקוז מי גשם, מעבירי מים. 2. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים ביוב, גז טבעי, תקשורת לסוגיה, מתקני ניטור אויר ושפכים, טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב הקרקע, אמצעי ומתקני בטחון לרבות גידור.
4.13.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי ורוחבי הדרכים לא יעלה על המסומן בתשריט. 2. הדרך תתוכנן תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית, תנועת רכב, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 3. יותקנו מקומות חניה לאופניים משולבים, כאשר מיקום של אותן חניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב. 4. בכל המדרכות חובת נטיעת עצים, להבטחת הצללה בשיעור של 30% לפחות משטח המדרכה. העצים יהיו עצים בוגרים גודל 8 לפחות ע"פ תקן שה"מ של משרד החקלאות על שינויו. 5. בדרכים שרוחב זכות הדרך עולה על 20 מ', בשטחי הנטיעות והגינון ישולבו תעלות גידול רציפות לעצים, בהתאם להנחיות העירוניות. 6. באי תנועה תתוכנן צמחיה חסכונית במים ועצים עם נוף גבוהה בהתאם להנחיות עירוניות.



4.14	דרך משולבת
4.14.1	שימושים
	1. מיועדת לשילוב תנועת רכב, הולכי רגל, אופניים, מדרכות וחניה, סככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, וכן פתרונות לניקוז מי גשם, מעבירי מים. 2. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים ביוב, גז טבעי, תקשורת לסוגיה, מתקני ניטור אויר ושפכים, טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב הקרקע, אמצעי ומתקני בטחון לרבות גידור.
4.14.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי 1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית ותנועת הרכב



4.14	דרך משולבת
	2. תכנון של צמחיה חסכונית במים ועצים שיאפשרו הצללה של לפחות 60% משטחי הרחוב.
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	1. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים, מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל, גינון ונטיעות, ריהוט גן כגון: סככות צל, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, שערים, עמודי תאורה וכדו'. 2. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. השבילים יפותחו כחלק ממערך הולכי הרגל בעיר. השבילים יבוצעו באופן המאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות, לעגלות ילדים ולאופניים. 2. כניסות למגרשים סמוכים: תותר כניסת הולכי רגל בלבד משבילים למגרשים הסמוכים 3. תכנון צמחיה חסכונית במים ונטיעת עצים במרחקים של לא יותר מ-8 מטר, להצללה של לפחות 50% מהשטח.
4.16	חניון
4.16.1	שימושים
	1. חנית רכב פרטי, רכב ציבורי. 2. זכות מעבר לרכב תפעולי לשטח מאגר מים.
4.16.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. יובטח מעבר לרכב תפעולי לשטח למתניים הנדסיים (מאגר מים) הסמוך. 2. החניון ירוצף באבנים משתלבות או בחומרים עמידים אחרים אשר מאפשרים חדירת מים. 3. בפיתוח האתר ישולבו נטיעות וגינון. יש לשלב עצים בוגרים גודל 8 ע"פ תקן שה"מ של משרד החקלאות על שינוייו. 4. החניות תהיינה מקורות בקירוי קל. עיצוב ופירוט של קירוי החניות יהוו חלק מבקשה להיתר הבניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.
4.17	דרך נופית
4.17.1	שימושים
	מיסעה, מדרכות, שבילי אופניים, גינון, נטיעות עצים להצללה פינות ישיבה, סככות צל ואלמנטים הצללה, סככות המתנה בתחנות הסעה, תאורה ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.17.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. דרכים נופיות כפי שמסומן בתשריט תיסללנה בהתאם לנספח השלכיות. 2. יותרו חניות לאורך הדרך הנופית בתחום הדרך בהתאם לנספח תנועה. 3. תכנון של גינון, נטיעות ותאורה יעשה בתיאום עם רטי"ג באופן שימנע מפגעי זיהום אור, חדירת מינים פולשים ועידוד התבססותם ובהתאם לנספח בינוי ופיתוח. 4. בכל המדרכות חובת נטיעת עצים, להבטחת הצללה בשיעור של 30% לפחות משטח המדרכה. העצים יהיו עצים בוגרים גודל 8 לפחות ע"פ תקן שה"מ של משרד החקלאות על שינוייו.

<p>4.17 דרך נופית</p>	<p>4.17</p>
<p>4.18 פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.18</p>
<p>4.18.1 שימושים</p> <p>1. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת התושבים, שבילים להולכי רגל ולאופניים, גינות ונטיעות, ריהוט גן, כגון: סככות צל, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, שערים, עמודי תאורה וכדומה, מגרשי ספורט, פינות משחקים וכושר גופני.</p> <p>2. תותר גישה לרכב תפעולי למאגר מים בתא שטח 5101 בתיאום עם רשויות רלוונטיות ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. תותר גישה לרכב אחזקה ושירות.</p>	<p>4.18.1</p>
<p>4.18.2 הוראות</p>	<p>4.18.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. השטחים הציבוריים יפותחו כחלק ממערך התנועה של הולכי הרגל בעיר באופן המאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות, עגלות ילדים ואופניים.</p> <p>2. כניסות למגרשים סמוכים: תותר כניסת הולכי רגל בלבד משבילים למגרשים הסמוכים.</p> <p>3. תחול חובה להתקנת הצללות על לפחות 30% מתא השטח.</p> <p>4. תחול חובה שתילת עצים חדשים בשיעור של לפחות 15 עצים לדונם, העצים יהיו עצים בוגרים בגודל 8 לפחות ע"פ תקן שה"מ של משרד החקלאות על שינויו.</p> <p>5. תינתן עדיפות לצמחיה חסכנית במים.</p>	<p>4.18.2</p>
<p>4.19 שמורת טבע</p>	<p>4.19</p>
<p>4.19.1 שימושים</p> <p>תא שטח 5201 מהווה חלק משמורת טבע מוכרזת וחלות עליו הנחיות על פי ותמ"א 8 ותכנית מפורטת 224/02/2:</p> <p>1. במטרה לאפשר לציבור ביקור בשטח תוך פיתוח אקסטנסיבי מינימלי יותרו פעולות להכשרת מסלולי הליכה, נקודות תצפית לאורך הסלול, הצבת שילוט הכוונה והסברה, בניית קירות תמך, גידור, ריהוט גנני ומתקני אשפה. הכל באישור רט"ג.</p> <p>2. בתא שטח זה קיים אתר עתיקות.</p>	<p>4.19.1</p>
<p>4.19.2 הוראות</p>	<p>4.19.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>אתר העתיקות עפיפון: האתר יפותח ע"פ תכניות של רשות העתיקות ויובטח חיבור לטיילת המערבית וחיבור לשבילי הטיול הנופיים הקיימים בסביבה.</p> <p>ביצוע עבודות באתר יעשה בתיאום עם רשות העתיקות ורט"ג ובהתאם ובכפוף להוראות של סעיף 29 א' לחוק העתיקות בהתאם להוראות תב"ע 224/02/2.</p>	<p>4.19.2</p>
<p>4.20 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.20</p>
<p>4.20.1 שימושים</p>	<p>4.20.1</p>
<p>שיקום וטיפול נופי בשולי הדרך לצורך השתלבות הדרך בנוף הסביבה הקיימת באופן מיטבי.</p>	<p>4.20.1</p>
<p>4.20.2 הוראות</p>	<p>4.20.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>אזורים שנפגעו מעבודות ביצוע, כגון סלילת דרכים, עבודות עפר, תמיכת מדרונות וכדומה,</p>	<p>4.20.2</p>

דרך ו/או טיפול נופי	4.20
<p>יתוכננו ע"י אדריכל נוף ויבוצעו לפי תכנון זה. במקומות בהם עבודות עפר יצרו מדרונות או פגיעה בדופן ההר יבוצע טיפול נופי על ידי שיחזור מחומר מקומי נבחר בהתאם לפרטים של אדריכל הנוף בשילוב צמחיה מקומית במידת הצורך, עבודות אלו יתואמו עם רט"ג.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מספר יח"ד	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי						שרות
1	3	21	40	2940			840	2100	5051	בניה רוויה	2	מגורים אי'	
1	3	17	40	2380			680	1700	3280	בניה רוויה	5	מגורים אי'	
1	4	6	40	890			110	780	1648	מגורים גן-ג	9	מגורים אי'	
1	4	8	40	1185			145	1040	1967	מגורים גן-ג	11 - 10	מגורים אי'	
1	4	6	40	890			110	780	1573	מגורים גן-ג	13 - 12	מגורים אי'	
1	3	7	40	980			280	700	1526	בניה רוויה	19	מגורים אי'	
1	4	8	70	1120			320	800	1459	מדורגים-בניה רוויה	27 - 20	מגורים אי'	
1	2	6	40	1190		240	110	840	2291	צמודי קרקע	32 - 28	מגורים אי'	
1	2	4	40	795		160	75	560	1623	צמודי קרקע	36 - 33	מגורים אי'	
1	2	20	40	3960		800	360	2800	4871	צמודי קרקע	55	מגורים אי'	
1	2	4	40	795		160	75	560	997	צמודי קרקע	56	מגורים אי'	
1	2	10	40	1980		400	180	1400	3316	צמודי קרקע	57	מגורים אי'	
1	2	4	40	795		160	75	560	1441	צמודי קרקע	59 - 58	מגורים אי'	
1	2	8	40	1505		320	145	1040	2361	צמודי קרקע	78 ,75 - 73	מגורים אי'	
1	2	6	40	1130		240	110	780	2101	צמודי קרקע	77 - 76	מגורים אי'	
1	2	8	40	1505		320	145	1040	2480	צמודי קרקע	89 ,86	מגורים אי'	
1	2	1	35	420		60	60	300	500	בנה ביתך	90 - 100 ,106 - 104 ,110 - 109 ,127 - 112 ,145 - 144 ,157 - 150 ,160 - 159 ,172 - 167	מגורים אי'	
1	2	1	35	590		90	70	450	700	בנה ביתך	103 - 101 ,111 ,108	מגורים אי'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1	3		21	40	2940			840	2100	5051	בניה רוויה	2		מגורים אי'
												,131 - 128 ,134 ,133 ,143 ,142 ,149 ,146 - 161 ,158 ,173 ,164 174		
1	2		1	35	800		120	80	600	1000	בנה ביתך	,132 ,107 ,141 - 135 ,148 ,147 ,166 ,165 176 ,175		מגורים אי'
1	4		26	40	3640			1040	2600	5101	בניה רוויה	179		מגורים אי'
1	3		14	40	1960			560	1400	3338	בניה רוויה	181		מגורים אי'
1	3		22	40	3080			880	2200	4642	בניה רוויה	183		מגורים אי'
1	4		17	40	2380			680	1700	4009	בניה רוויה	184		מגורים אי'
1	3		12	40	1680			480	1200	2775	בניה רוויה	,186 - 185 188		מגורים אי'
1	4		14	40	1960			560	1400	2461	בניה רוויה	191		מגורים אי'
1	4		17	40	2380			680	1700	2791	בניה רוויה	197		מגורים אי'
1	4		41	40	5740			1640	1700	6015	בניה רוויה	198		מגורים אי'
1	4		17	40	2380			680	1700	3159	בניה רוויה	199		מגורים אי'
1	3		19	40	2660			760	1900	4410	בניה רוויה	200		מגורים אי'
1	3		24	40	3360			960	2400	4919	בניה רוויה	202 ,201		מגורים אי'
1	3		17	40	2380			680	1700	3689	בניה רוויה	204 ,203		מגורים אי'
1	3		13	40	1820			502	1300	2489	בניה רוויה	205		מגורים אי'
1	2		9	60	1785		360	165	1260	2179	צמודי קרקע	213		מגורים אי'
1	2		3	60	595		120	55	420	798	צמודי קרקע	,217 ,214 ,223 ,220 ,228 ,226 232 ,230		מגורים אי'
1	2		5	60	990		200	90	700	1276	צמודי קרקע	,221 ,215 227		מגורים אי'
1	2		7	60	1390		280	130	980	1960	צמודי קרקע	219 ,218		מגורים אי'
1	2		8	60	1585		320	145	1120	1953	צמודי קרקע	225		מגורים אי'
1	2		2	60	400		80	40	280	802	צמודי קרקע	,222 ,216 ,234 ,229 235		מגורים אי'
1	2		4	60	795		160	75	560	1334	צמודי קרקע	233		מגורים אי'
1	2		2	60	400		80	40	280	579	צמודי קרקע	235 ,234		מגורים אי'
1	2		6	60	1190		240	110	840	1518	צמודי קרקע	236 ,231		מגורים אי'
1	2		5	60	1030		240	90	700	1984	צמודי קרקע	237		מגורים אי'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1	3		21	40	2940			840	2100	5051	בניה רוויה	2		מגורים א'
1	3		12	40	1680			480	1200	2405	בניה רוויה	238		מגורים א'
1	3		29	40	4060			1160	2900	6156	בניה רוויה	269		מגורים א'
1	3		17	40	2380			680	1700	3598	בניה רוויה	270		מגורים א'
1	4		19	40	2660			760	1900	3574	בניה רוויה	818		מגורים א'
					520				520		חזית מסחרית	818	מסחר	מגורים א'
1	4		17	40	2380			680	1700	2547	בניה רוויה	1		מגורים ב'
1	5		32	40	4480			1280	3200	4679	בניה רוויה	3		מגורים ב'
1	4		24	40	3360			960	2400	3703	בניה רוויה	4		מגורים ב'
1	5		26	40	3640			1040	2600	3189	בניה רוויה	7,6		מגורים ב'
1	5		27	40	3780			1080	2700	4761	בניה רוויה	79		מגורים ב'
1	5		35	40	4900			1400	3500	4515	בניה רוויה	80		מגורים ב'
1	6		32	40	4480			1280	3200	3773	בניה רוויה	81		מגורים ב'
1	6		43	40	6020			1720	4300	4755	בניה רוויה	82		מגורים ב'
1	4		27	40	3780			1080	2700	4040	בניה רוויה	83		מגורים ב'
1	4		44	40	6160			1760	5720	6519	בניה רוויה	84		מגורים ב'
1	6		31	40	4340			1240	3100	4465	בניה רוויה	177		מגורים ב'
1	6		44	40	6160			1760	4400	6106	בניה רוויה	178		מגורים ב'
1	6		66	40	9240			2640	6600	8242	בניה רוויה	180		מגורים ב'
1	6		66	40	9240			2640	6600	7196	בניה רוויה	182		מגורים ב'
1	6		18	40	2520			720	1800	2760	בניה רוויה	187		מגורים ב'
1	6		27	40	3780			1080	2700	3530	בניה רוויה	190,189		מגורים ב'
1	4		7	40	980			280	700	1139	בניה רוויה	194 - 192 196		מגורים ב'
1	9		36	40	5040			1440	3600	4526	בניה רוויה	195		מגורים ב'
1	4		23	40	3220			920	2300	3840	בניה רוויה	206		מגורים ב'
1	6		18	40	2520			720	1800	2700	בניה רוויה	212 - 207		מגורים ב'
1	4		25	65	3750			1250	2500	4520	בניה רוויה	801		מגורים ב'
					200				200		חזית מסחרית	801	מסחר	מגורים ב'
1	4		25	65	3750			1250	2500	4626	בניה רוויה	802		מגורים ב'
					200				200		חזית מסחרית	802	מסחר	מגורים ב'
1	5		15	40	2100			600	1500	2313	בניה רוויה	815		מגורים ב'
					305				305		חזית מסחרית	815	מסחר	מגורים ב'
1	5		19	40	2660			760	1900	2830	בניה רוויה	817		מגורים ב'
					345				345		חזית מסחרית	817	מסחר	מגורים ב'
1	9		68	40	9520	1785		2720	6800	5958	בניה רוויה	8		מגורים ג'
1	9		52	50	7800			2600	5200	5191	בניה רוויה	803		מגורים ג'
					475				475		חזית מסחרית	803	מסחר	מגורים ג'
1	7		57	50	8550			2850	5700	5369	בניה רוויה	804		מגורים ג'
1	9		54	50	8100			2700	5400	5426	בניה רוויה	805		מגורים ג'
1	6		68	50	10200			3400	6800	7549	בניה רוויה	806		מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1	3		21	40	2940			840	2100	5051	בניה רוויה	2		מגורים א'
1	9		62	50	9300			3100	6200	5115	בניה רוויה	807		מגורים ג'
					195				195		חזית מסחרית	807	מסחר	מגורים ג'
1	9		88	40	13200			4400	8800	8950	בניה רוויה	808		מגורים ג'
					220				220		חזית מסחרית	808	מסחר	מגורים ג'
1	9		46	40	6900			2300	4600	4038	בניה רוויה	809		מגורים ג'
					185				185		חזית מסחרית	809	מסחר	מגורים ג'
1	9		38	40	5700			1900	3800	3505	בניה רוויה	810		מגורים ג'
1	9		44	40	6600			2200	4400	3842	בניה רוויה	811		מגורים ג'
1	9		49	40	7350			2450	4900	5139	בניה רוויה	812		מגורים ג'
					360				360		חזית מסחרית	812	מסחר	מגורים ג'
1	9		44	40	6600			2200	4400	3702	בניה רוויה	813		מגורים ג'
1	9		50	40	7500			2500	5000	4513	בניה רוויה	814		מגורים ג'
					395				395		חזית מסחרית	814	מסחר	מגורים ג'
1	9		42	40	6300			2100	4200	3626	בניה רוויה	819		מגורים ג'
					240				240		חזית מסחרית	819	מסחר	מגורים ג'
1	8		(1) 100	50	17000			4000	13000	11717		52		דיור מיוחד
					640				640		חזית מסחרית	52	מסחר	דיור מיוחד
1	6		(1) 50	50	8500			2000	6500	5649		53		דיור מיוחד
1	2			40	2350			480	1200	3247		6101		מסחר
1	4			60	22181	900		6080	15201	8942	בית ספר	900		מבנים ומוסדות ציבור
1	3			60	2375		170	510	1695	995		901		מבנים ומוסדות ציבור
1	3			60	16000	3000	2000	1000	10000	12717	מוזיאון	902		מבנים ומוסדות ציבור
1	4			60	1265		55	280	930	545		904		מבנים ומוסדות ציבור
1	3			60	4755		340	1020	3395	1997		905		מבנים ומוסדות ציבור
1	4			60	77845		900	21985	54960	32328	בית ספר	906		מבנים ומוסדות ציבור
1	3			60	2545		185	545	1815	1065		907		מבנים ומוסדות ציבור
1	3			60	4735		340	1015	3380	1988		908		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1	3		21	40	2940			840	2100	5051	בניה רוויה	2		מגורים א'
1	3			60	2480		180	530	1770	1040		909		מבנים ומוסדות ציבור
1	3			60	2285		165	490	1630	959		910		מבנים ומוסדות ציבור
1	3			60	3130		225	670	2235	1314		911		מבנים ומוסדות ציבור
1	3			60	2420		175	520	1725	1014		914		מבנים ומוסדות ציבור
1	4			60	21950		900	6015	15035	8844	בית ספר	915		מבנים ומוסדות ציבור
1	3			60	2415		175	520	1720	1012		916		מבנים ומוסדות ציבור
1	3			60	4615		200	1020	3395	2021		917		מבנים ומוסדות ציבור
1	4			60	4270	200		678	3392	1995		960		מבנים ומוסדות ציבור
1	4			60	2220		100	490	1630	959		961		מבנים ומוסדות ציבור
1	3			60	1215		90	260	865	509		962		מבנים ומוסדות ציבור
1	1			60	660			60	600	1490		912		אטרקציה תיירותית
1	1			60	660			60	600	1151		913		אטרקציה תיירותית
1	4			60	6230			935	5295	13655		1101		ספורט ונופש
				70	1770			255	1515	2520		5101		מתקנים הנדסיים
				70	8390			1200	7190	11980		5102		מתקנים הנדסיים
				70	1990			285	1705	2836		5103		מתקנים הנדסיים
				30	1900				1900	6328		1011		שטח ציבורי פתוח
				30	320				320	1067		1012		שטח ציבורי פתוח
				30	150				150	494		1013		שטח ציבורי פתוח
				30	820				820	2734		1015		שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1	3		21	40	2940			840	2100	5051	בניה רוויה	2		מגורים א'
														ציבורי פתוח
				30	1365				1365	4537		1021		שטח ציבורי פתוח
				30	1085				1085	3604		1022		שטח ציבורי פתוח
				30	945				945	3142		1028		שטח ציבורי פתוח
				30	1940				1940	6463		1031		שטח ציבורי פתוח
				30	860				860	3864		1032		שטח ציבורי פתוח
				30	130				130	420		1033		שטח ציבורי פתוח
				30	500				500	1661		1034		שטח ציבורי פתוח
				30	1715				1715	5702		1037		שטח ציבורי פתוח
				30	620				620	2056		1038		שטח ציבורי פתוח
				30	725				725	2418		1039		שטח ציבורי פתוח
				30	665				665	2204		1042		שטח ציבורי פתוח
				30	640				640	2124		1043		שטח ציבורי פתוח
				30	1245				1245	4144		1044		שטח ציבורי פתוח
				30	430				430	1419		1045		שטח ציבורי פתוח
				30	180				180	600		1046		שטח ציבורי פתוח
				30	160				160	528		1047		שטח ציבורי פתוח
				30	130				130	432		1048		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מגורים א'	2	בניה רוויה	5051	2100	840			2940	40	21		3	1
פתוח													
שטח ציבורי פתוח	1049		456	140				140	30				
שטח ציבורי פתוח	1051		3621	1090				1090	30				
שטח ציבורי פתוח	1052		9317	2795				1795	30				
חניון	2500		2498	850				850	33				



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. קו בנין לפי המסומן בתשריט.
- ב. חזית מסחרית ע"פ המסומן בתשריט
- ג. ביעודים הבאים: חניון, מסחר, מתקנים הנדסיים - יתאפשרו זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 60 מ"ר או מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בהוראות התכנית.
- ד. שטח שירות עבור חניה מקורה ייחשב באופן הבא:
 - חניה עלית מקורה בשטח של 15 מ"ר עבור כל מקום חניה
 - חניה תת קרקעית בשטח של 40 מ"ר עבור כל מקום חניה.
- ה. במקרה של הקמת מחסנים דירתיים במפלס מתחת להכניסה הקובעת, יוסף שטח שירות בשיעור של 2 מ"ר לכל מחסן לטובת המעברים.
- ו. תותר בניית מרתפים המיועדים לחניה ושירותים עד גבול המגרש. יש לשמור על שטח.
- ז. בצמודי קרקע, יחידות "בנה ביתך" ומבני גן-גג תותר הקמת יחידות אירוח ששטחן עד 40 מ"ר בתוספת לזכויות הבנייה.
- ח. קו בנין לבניית בריכה שחיה בלבד הינו 1 מטר מגבול המגרש, בבתים פרטיים וצמודי קרקע, מגורי גן גג ומדורגים בכפוף להנחיות משרד הבריאות.
- ט. במגרשי בנייה רוויה קו בנין לקירוי חניה בלבד הינו 1.5 מטר מגבול המגרש.
- י. בכל תא שטח בבניה רוויה 20% מכלל יחידת דירות קטנות ע"פ התקנות שיחולו בעת הוצעת היתר בניה או בגודל מקסימאלי של 80 מ"ר, בהעדר תקנות בתוקף.
- יא. במבנים הגובלים בדרך מספר 1 (שדרות התמרים), דירות קומת קרקע יכללו יחידת תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, כחלק בלתי נפרד מהדירה עם אפשרות כניסה נפרדת ובשטח של עד 40 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חלופות:

חלופה א': 100 יחידות מגורי יוקרה או חלופה ב': 200 יחידות דיור מוגן לרבות השירותים הנדרשים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. מגורים-בניה רוויה :
 - 1.1. תתוכנן מבואת כניסה משותפת במפלס הכניסה לבניין ששטחה לא יפחת מ- 20 מ"ר.
 - 1.2. יותקנו מחסנים לעגלות במפלס הכניסה לבניין או בקומת המחסנים והחניה.
2. חלונות ופתחים במגרשי מגורים :
 - 2.1. חלונות ופתחים של דירות שונות הפונים זה לזה יותקנו באופן המונע פגיעה בפרטיות.
 - 2.2. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת: לא יותקנו מרכיבים אלו בחזיתות המבנים או על עמודים או בחזיתות פנימיות.
3. מצללות :
 - 3.1. כל יציאה מחדרי מגורים לחצר ו/או למרפסת תחויב במצללה בשטח של 10 מ"ר לפחות.
 - 3.2. המצללות על מרפסות גג וגזוזטראות לא מקורות ועל כל שטח פתוח בבניין, תהיינה חלק מהבקשה להיתר.
 - 3.2. מצללות תהיינה מחומרים עמידים בעיצוב אחיד וכחלק אינטגרלי מהבניין מבחינה ארכיטקטונית לאישור הוועדה המקומית.
4. עיצובו של הבניין :
 - 4.1. חומרי חיפוי חזיתות של הבניינים יהיו מחומרים עמידים ובגוונים בהירים, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
 5. מסתורי כביסה בבנייני מגורים :
 - 5.1. לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שירות או חצר הכוללת פתרון לתליית כביסה לייבוש.
 - 5.2. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.
 - 5.3. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
 - 5.4. הפניתם של המסתורים תהיה לחזית צדדית ו/או אחורית בלבד.
 6. מיקום ועיצוב מסתורי יחידות מיזוג אוויר ומתקנים ליצור אנרגיה יפורטו כחלק בבקשה להיתר.
 7. ייצור אנרגיה :

בכלל השימושים הציבוריים (חניון, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור) תותר הקמת מערכת לייצור אנרגיה סולארית על כלל מרכיביה וזאת בהתאם להקצאת השטחים בהתאם לכל ייעוד וייעוד להנחיות הרשות המקומית.
 8. בריכות שחיה

בבתים פרטיים וצמודי קרקע, מגורי גן גג - תותר בניית בריכות שחיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות:

 - 8.1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
 - 8.2. בחיבור מערכת המים את הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
 - 8.3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב אל הבריכה.
 - 8.4. קו בנין לבניית הבריכה בלבד הינו 1 מטר מגבול המגרש, כל שאר הבניה תעשה בהתאם למסומן בתשריט.
 9. מחסנים
 - 9.1. בצמודי קרקע, "בנה ביתך", מבני גן-גג ודירות גן שבבניה רוויה תחויב הקמת מחסן דירתי בשטח של 4-6 מ"ר לכל יחידת דיור כחלק אינטגרלי מהמבנה עם כניסה חיצונית בלבד.
 - 9.2. בבניה רוויה תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 4-6 מ"ר לכל יחיד.



6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>9.3 בבניה רוויה תותר הקמת המחסנים הדירתיים לכלל יחידות, למעט דירות גן, במפלס מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>10. הבניה תותאם לת"י 5281, בניה בת קיימה (בניה ירוקה).</p>	
6.2 קווי בנין	6.2
<p>1. הבניה ומספר הבניינים במגרש יהיו כמפורט בנספח בינוי ופיתוח של תכנית זו.</p> <p>2. בניה בקו בנין קדמי מחייב:</p> <p>חזית המבנה תוצמד לקו הבניין הקדמי לרחוב לפחות 70% מאורכה.</p> <p>3. בתאי שטח 20-27 (מבנים מדורגים) לא תחויב הצמדת קומות בנסיגה לקו הבניין הקדמי לרחוב.</p> <p>4. בבניינים אשר גובהם 3-6 קומות, יש לבצע נסיגה בת 2 מטר לפחות בקומה עליונה מקו החזית הקדמית (לרחוב) ו-2 מטר לפחות מקו החזית הצדדית.</p> <p>5. בבניינים לאורך דרך מספר 1 (שדרות התמרים) אשר גובהם 7-9 קומות, יש לדרג את שתי הקומות העליונות. עומק דרוג אחד לא יפחת מ 1.5 מ' בחזית הקדמית.</p>	
6.3 חניה	6.3
<p>כללי -</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. הכניסה לחניונים בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח ולנספחי התנועה המהווים חלק ממסמכי התכנית או כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח למתחם או לבניין.</p> <p>3. החניות לרכב דו גלגלי תהיינה על פי תקן.</p> <p>4. נטיעת עצים תשולב בחניה ככל הניתן.</p> <p>5. כל החניות אשר בגבולות המגרש תהיינה מקורות.</p> <p>6. עיצוב ופירוט של קירוי החניות יהוו חלק מהבקשה להיתר הבניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>7. צמודי קרקע, "בנה ביתך" ומגורים גן גג -</p> <p>7.1 החניה תהיה על פי חישוב של 2 חניות לכל יח"ד.</p> <p>7.2 עיצוב החניות והקירוי ישתלב באפיון הארכיטקטוני של המבנים וייכלל בבקשה להיתר.</p> <p>8. בניה רוויה -</p> <p>8.1 החניות תהיה לפי שיעור של 1.5 חניות ליחידת דיור ותכלול מקומות חניה לרכב דו גלגלי ע"פ התקן.</p> <p>8.2 מקומות החניה העל קרקעיים יהיו מקורים בקירוי קל. עיצוב ופירוט של קירוי החניות יהיה מותאם לפרטים של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 ויוגש כחלק מבקשה להיתר הבניה לאישור הועדה המקומית.</p> <p>8.3 במידה ושטח מגוון משותף יהיה מעל גג החניון התת קרקעי יובטח כיסוי בשכבת אדמת גן בעומק 1 מ' לפחות.</p> <p>8.4 בהיקף שטח החניה בין החניות לבין גבול המגרש יש להשאיר רצועה של 1.5 מ' עבור שתילת עצים.</p> <p>8.5 החניה למסחר ומשרדים בחזית מסחרית תהיה בתחום הדרך, לאורך החזית המסחרית.</p> <p>8.6 תותר פריקה וטעינה באזור החזית המסחרית בלבד.</p>	



<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>9. מוסדות ומבני ציבור ומסחר 9.1 חניות בתאי שטח למוסדות ומבני ציבור ומסחר יכללו מקומות חניה לאופניים. החניה תמוקם באופן שיבטיח נגישות ישירה ממפלס הכניסה לבניין. 9.2 במגרשים אשר מיועדים למבני ציבור - תותר התקנת תאים פוטו וולטאים על המצללות.</p>	
<p>גגות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. הגגות המבנים יהיו שטוחים. 2. תותר התקנה של מערכות טכניות, כגון: מערכות סולריות, מערכות בקרת אקלים, לוחות פוטו-וולטאים, גנרטורים, מתקני עזר למערכות כיבוי אש וכד'. 3. עיצוב ארכיטקטוני (החזית החמישית) של הגגות לרבות מתקנים ומסתורים יהיה חלק מהבקשה להיתר ויאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>	<p>6.5</p>
<p>השימושים המותרים הם מסחר קמעונאי, מרכזי מחקר ופיתוח, משרדים ושירותים, שירותי הסעדה שונים באישור הוועדה המקומית. הנחיות סביבתיות לגבי חזית מסחרית בתאי שטח 52, 801-803, 807-809, 812, 814, 815, 817-819. 1. עיצוב אדריכלי של חזיתות המסחר לרבות שילוט יהיה חלק מהגשת בקשה להיתר ויאושר על ידי ועדה מקומית. 2. לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר. 3. השפכים הנוצרים באזור זה יהיו שפכים סניטאריים בלבד. תהיה הפרדה בין מערכות המגורים למערכות של המסחר. 4. לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה. 5. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. 6. תהיה הפרדה בין מתקני אשפה ותהליכי איסוף אשפה של שטחי המסחר והמגורים. 7. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 8. האזורים המיועדים למסחר יופרדו מן הכניסות המיועדות למגורים וכן יופרדו מעברים תפעוליים לאשפה, מחסנים, חניות, כניסות וכיו"ב. 9. הכניסות לשטחים המיועדים למסחר יופרדו מן מהכניסות המיועדות למגורים וכן יופרדו מעברים תפעוליים לאשפה, מחסנים, חניות, כניסות וכיו"ב. 10. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 11. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 12. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.6</p>
<p>השטח המסומן בתשריט כ "זיקת הנאה" מיועד לאפשר גישה חופשית של הציבור לשטח זה. זיקת ההנאה תירשם בפנקס רישום המקרקעין. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי רישום המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	



1. העתקת צמחים וחישוב פני השטח -
 - 1.1 טרם ביצוע עבודות הפיתוח יבוצע סקר גיאופיזיים וצמחים נדירים והעתקתם תעשה בכפוף להנחיות רט"ג ובליווי אגרונום. ככל הניתן יועתקו הגיאופיזיים לשצ"פים ושטחים פתוחים בתחום התכנית, לאזורים שישומנו על ידי אדריכל הנוף בתכנית הנטיעות לביצוע. הגיאופיזיים יאספו על ידי הקבלן בהעתקה ידנית, יאוחסנו וישתלו מחדש באחריותו ובתיאום עם רט"ג. לצורך האיסוף וההעתקה של הפקעות והזרעים יש לקבל היתר כחוק מרט"ג.
 - 1.2 שיקום נופי בממשק בין האזור הבנוי לשטחים פתוחים- תכנית שיקום נופי לדופן הבינוי תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה. התכנית תפרט את פעולות ואופן השיקום הנופי, טופוגרפי, מחשופי סלע רגישים, תצורות חציבה ומילוי, שיקום צומח ונטיעות ובתי גידול.
 2. ממשק עם שמורת טבע מסיב אילת ועם נחל רודד- בכל תאי שטח הגובלים עם שמורת הטבע מסיב אילת, תכנון של גינון, נטיעות ותאורה, יעשה בתאום עם רט"ג וקק"ל באופן שימנע מפגעי זיהום אור, חדירת מיני צמחיה פולשים ועידוד התבססותם.
 3. בטרם ביצוע עבודות עפר יעשה איסוף שכבת חישוב עליונה, שתמצא ראויה לצורך עבודות שיקום בתיאום עם נציג רט"ג ו/או אקולוג. אדמת החישוב תישמר באתר לאורך כל תקופת הביצוע ותשמש לחיפוי בעבודות הפיתוח והשיקום בשטח זה.
 - בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים בחוק תעשה בליווי רשות הטבע והגנים, טרם ביצוע עבודות עפר ופיתוח בתחום התוכנית, הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג ופקיד היערות (שימור, העתקה, היתר פגיעה).
 4. שימור נחלים ותכנית הניקוז יתואם עם רט"ג.
 5. שיקום נופי -
 - 5.1 לאחר השלמת עבודות הבניה, דרכים, שצ"פים, ותשתיות, יבוצע כיסוי בחומר מקומי מפני השטח בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית.
 6. מניעת מפגעים סביבתיים -
 - 6.1 פסולת/אשפה - בשלב ההקמה והפיתוח יש להשתמש במכולות אשפה בעלות מיגון המונע נבירת בע"ח - מכסה שנסגר אוטומטית על פי הנחיות הגני"ס, יש להרחיק מתקני אשפה מדופן המבנים. המתקנים ימוקמו בגבולות המגרש ויהיו חלק מהיתרי הבניה.
 - 6.2 יוקם מערך איסוף אשפה ופסולת - חסין נבירה כך שלא ניתן לפתיחה על ידי בע"ח.
 - 6.3 הגינון יתוכנן תוך שימוש במינים מקומיים תואמי צומח מדברי. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.
 7. תוואי שבילי הולכי רגל כממשק עם שמורת טבע ויער-
 - 7.1 בתכנון ופיתוח הממשק בין הטיילות בתכנית ושמורת מסיב אילת ונחל רודד, יובטח חיבור לשבילים קיימים באותם האתרים על מנת לאפשר רצף טיולי.
 - 7.2 בתכנון ופיתוח בכל תאי השטח הגובלים בקו הכחול של התכנית, יש להבטיח המשכיות כל שבילי הטיול הקיימים בטח גם מחוץ לתחום התכנית.
 8. העתקת צמחים ונטיעות -
 - 8.1 תכניות הנטיעות יכללו שימוש במינים מקומיים ובגינות אקולוגי המתבסס על צמחים מותאמים לתנאי הקרקע והאקלים תוך הימנעות משתילת מינים המוגדרים פולשים.
 - 8.2 גודל עץ מינימלי לנטיעה בכל תא שטח שאינו מגורים, יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ של משרד החקלאות לכל הפחות.
 9. תאורה -
 - 9.1 בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים השטח, כוון בזווית ובאופן אשר מונע זיהום אור לכיוון השמורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



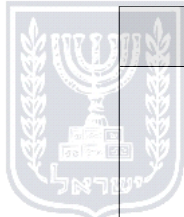
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סביבה ונוף	6.7
<p>9.2. עמודי תאורה בדופן השכונה - יש להשתמש בנוורות מסוג CFL או בנוורות המוגדרות בטמפי של פחות מ-3,000 קלווין. גופי התאורה יותקנו בשיפוע 90 מעלות ביחס לאופק למניעת זליגת אור לשמים. במתקני ספורט יש להתקיף טיימרים לקצבת משך התאורה.</p> <p>9.3. מניעת זיהום אור לסביבה (לפי מסמך מדיניות ד"ר נעם לידר רטי"ג). יש להעדיף שימוש בנוורות נתרן בלחץ נמוך המוכחות כיעילות) לימנט לוואט (לעומת נורות נתרן בלחץ גבוה. יש להעדיף שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (cut-off) ולא לכוון כלפי השטח הפתוח.</p> <p>10. מטרדי רעש -</p> <p>10.1. מיקום השימושים השונים במגרשי מבני הציבור תעשה בצורה שתמנע מטרדי רעש מפעילויות.</p> <p>10.2. בהיתרי הבניה ייקבעו מיקומי יחידות העיבוי של המזגנים באופן שלא ייגרמו מטרדי רעש בתוך יחידות הדיור ובמבנים סמוכים .</p> <p>11. הצללה</p> <p>11.1. בשטח ציבורי פתוח יש לייצר הצללה בשיעור של 60% לפחות מהשטח : 30% ע"י נטיעות ו- 30% מצללות מסוגים אחרים.</p> <p>11.2. במגרשים למוסדות ציבור יש לייצר הצללה בשיעור של 30% מהשטח הפנוי.</p> <p>11.3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>	
עתיקות	6.8
<p>1. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח- 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות מתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות התשל"ח -1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה, פעולות שימור ופיתוח וכיו"ב), יבוצעו הללו ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט- 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכניות שימור שיוכנו ע"י רשות העתיקות.</p> <p>5. אתר העפיפון : תא שטח 5201</p> <p>האתר נכלל בשטח התכנית (בתחום הקו הכחול), באזור המוגדר כשמורת טבע ואינו יועדת לבנייה. האתר יפותח ע"פ תכניות של רשות העתיקות ויובטח חיבור לטיילת המערבית וחיבור לשבילים הנופיים הקיימים בסביבה.</p> <p>תכנון האתר יעשה בתיאום עם רטי"ג.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>שימור, עקירה והעתקת עצים יבוצעו בהתאם לחוק.</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעקפה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו הוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>3. תנאי למתן היתר בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים במקום פנוי באותו תא שטח או בשטח ציבורי פתוח בתיאום עם מחלקת גנים ונוף של הרשות המקומית באישור פקיד היערות.</p> <p>5. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת עץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>



6.10	ניהול מי נגר
	<p>1. בתאי שטח ביעוד "שטח פתוח" יותרו עבודות לניהול נגר בתיאום עם רט"ג ורשות הניקוז.</p> <p>2. תכנון מפורט של תיעול עירוני תת קרקעי יתואם עם מח' ההנדסה בעיריית אילת וייקח בחשבון יכולת תחזוקת מובלים תת קרקעיים. מיקום סופי לצירי התיעול ייקבע בתכנון מפורט.</p> <p>3. תישמר רמת ניקיון גבוהה הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים.</p> <p>4. בתכנון המפורט של עורקי הניקוז בשטח התכנית תובטח מניעת הצפת שטחי מגורים ומסחר בספיקת תכן של אירוע שיטפון שהסתברותו אחת למאה שנים במוצע.</p> <p>5. בתכנון מפורט תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקן החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. תותר בניית תעלות תת-קרקעיות לניקוז בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>6. תכנון מפורט של עורקי הניקוז שבין תתי אגן 1-2 ובין תתי אגן 19-14 וכן של כל המתקנים ההידרולוגיים בשטחים פתוחים הכל ע"פ נספח ניהול נגר יתבצע כמפעל ניקוז על פי הגדרתו בחוק הניקוז והגנה משיטפונות.</p> <p>7. תכנון מפורט של עורקי הניקוז שבין תתי אגן 13-3 הכל ע"פ נספח ניהול הנגר יאושר ע"י רשות הניקוז.</p> <p>8. מובלים סגורים בתחום עורקי הניקוז שבשטח התכנית ייבנו בחתך מלבני באופן שיאפשר תחזוקתם באמצעות כלים מכניים. גובהם ורוחבם הפנימי של מובלים סגורים לא יפחת מ-2 מטר.</p>




6.11	תשתיות
	<p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים, תיעול עירוני וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות בתיאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>1. מעבר תשתיות -</p> <p>1.1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכם ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש.</p> <p>1.2. מעבר מערכות תשתית בתחום המגרשים מותנה באישור הוועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים.</p> <p>1.3. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. גז טבעי -</p> <p>2.1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>2.1.1. בתחום דרכים ושטחים ציבוריים אחרים.</p>






תשתיות	6.11
<p>2.1.2 בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, מתקנים הנדסיים, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול המגרש.</p> <p>2.2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון-מגורים, מסחר, מבני ציבור, מתקנים הנדסיים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>2.3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין לצורך העברת קווים והצבת ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>2.4. עם סיום העבודות להנחת תשתיות הגז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	

חשמל	6.12																														
<p>1. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהו מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>4. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים=קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>5. כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית.</p> <p>6. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p>																															
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">מהתיל הקיצוני</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">מ' 2.25</td> <td style="text-align: center;">מ' 2.00</td> <td>6.1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">מ' 1.75</td> <td style="text-align: center;">מ' 1.50</td> <td>6.2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>6.3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">מ' 6.50</td> <td style="text-align: center;">מ' 5.00</td> <td>בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">מ' 8.50</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td>בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>6.4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">מ' 13.00</td> <td style="text-align: center;">מ' 9.50</td> <td>בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">מ' 20.00</td> <td></td> <td>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> </table>		מהתיל הקיצוני		מציר הקו			מ' 2.25	מ' 2.00	6.1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	מ' 1.75	מ' 1.50	6.2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד			6.3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	מ' 6.50	מ' 5.00	בשטח בנוי	מ' 8.50	--	בשטח פתוח			6.4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	מ' 13.00	מ' 9.50	בשטח בנוי	מ' 20.00		בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	
	מהתיל הקיצוני																														
מציר הקו																															
מ' 2.25	מ' 2.00	6.1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף																													
מ' 1.75	מ' 1.50	6.2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד																													
		6.3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																													
מ' 6.50	מ' 5.00	בשטח בנוי																													
מ' 8.50	--	בשטח פתוח																													
		6.4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:																													
מ' 13.00	מ' 9.50	בשטח בנוי																													
מ' 20.00		בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																													

	חשמל	6.12
 <p>תכנון זמין הדפסה 21</p>	<p>6.5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- -- 35.00 מ' באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>7. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהו מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>8. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>9. ייצור אנרגיה:</p> <p>בכלל השימושים הציבוריים (חניון, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור) תתאפשר הקמת מערכת לייצור אנרגיה סולארית על כלל מרכיביה וזאת בהתאם להקצאת השטחים בהתאם לכל ייעוד וייעוד להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>10. תקשורת:</p> <p>כל מערכות התקשורת כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו' תהיינה תת קרקעיות כולל החיבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' יינתנו במסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים/החצר.</p>	

	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.13
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>נספח מים וביוב מפרט את התנאים המחייבים עבור תכנון הנדסי של מערכות אלו לכלל שטח התכנית.</p> <p>התכנון המפורט יתואם ויאושר בהתאם לנספח מים וביוב על ידי הרשות המקומית תאגידי מים וביוב - רשות המים כחלק מהבקשה להיתר בניה יפורט התאמת התכנון ההנדסי לנספח מים וביוב.</p> <p>כל תשתיות המים והביוב יעשו בכפוף להוראות נספח המים והביוב המצורף לתכנית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מקווים עירוניים אשר יעברו דרך שטחים ציבוריים כגון: מדרכות, שצ"פים ובמקרים קיצוניים דרך כבישים.</p> <p>מערכת המים המתוכננת תכלול נקודות דיגום, לשם בדיקת איכות המים, ונקודות ריקון אשר תמוקמנה במקומות הנמוכים.</p> <p>צנרת המים תהיה צנרת העמידה בתנאי הקורוזה הקשים אשר בדרום הארץ.</p> <p>מגופי הסגירה יהיו ממוקמים בתוך תאי בקרה תת קרקעיים או עליים, עפ"י דרישות הרשות המקומית.</p> <p>מערכת סילוק שפכים:</p> <p>לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>לא תותר בניה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</p>	

<p>6.13 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>מערכת השפכים תחובר למערכת העירונית ויפנו למט"ש העירוני אילת</p>	
<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>הנחיות לפיתוח פני קרקע ועבודות עפר</p> <p>1. טרם התחלת עבודות פיתוח ובניה בשטח, יבוצע מיפוי של מיני צמחים פולשים אשר יעקרו ויפנו מהאתר על ידי הקבלן בהתאם להנחיות אגרונום/אדריכל נוף. פיזור הקרקע מחדש יעשה בליווי אגרונום בהתאם להנחיות הגנ"ס ורט"ג ובתיאום עימם.</p> <p>2. הרשות המקומית תבצע תיאום נדרש על מנת לוודא שעודפי עפר ישמשו למילוי במסגרת תכניות אחרות בעיר.</p> <p>3. דרכים וכבישים - פריצת דרכים והנחת תשתיות תבוצע תוך מזעור היקף השטח המופר וצמצום פגיעה בערכי נוף וטבע. תנועת כלי רכב במהלך עבודות הפיתוח והבנייה אל ומשטח התוכנית, תבצע אך ורק בדרכים קיימות ו/או בדרכים מתוכננות במסגרת התכנית המוצעת.</p> <p>4. עבודות עפר חפירה ומילוי - לפני תחילת עבודות עפר בדופן השמורות תוגש תכנית עבודה לאישור הרשות המקומית, בתיאום עם רט"ג והגנ"ס. התכנית תפרט שלבי ביצוע, טיפול בעודפי עפר ואמצעים למניעת פגיעה בערכים רגישים, צמחיה ומחשופי סלע.</p> <p>5. אתרי התארגנות קבלנים יוקמו בגבולות הקו כחול של התכנית, אך לא בטווח 50 מטר מגבולות השטחים הפתוחים, כמו כן בעת ביצוע העבודות יוקפד על מניעת היווצרות ענני אבק בהתאם להנחיות הגנ"ס ורט"ג ובתיאום עימם.</p>	
<p>6.15 סקר סייסמי</p> <p>נספח סייסמי מפרט את התנאים המחייבים עבור תכנון הנדסי לכלל המבנים בשטח התכנית. הנספח מתייחס לשתי סוגיות כלכלכמן:</p> <p>1. תכנון השלד ועמידות המבנה כנגד עומס רעידת אדמה, לרבות עמידות בפני הגברת התאוצות עקב תנאי תשתית.</p> <p>2. רצועת העתקה בתחום הרצועה המסומנת בתשריט כתאי שטח 960(חלקית), 1101(חלקית) ו- 5013 זוהתה העתקה שבשלב זה באמצעים המדעיים הקיימים לא ניתן לקבוע את אי-פעילותה בהתאמה לדרישות התקן.</p> <p>3. כחלק מהבקשה להיתר בניה יפורט התאמת התכנון ההנדסי לנספח הסייסמי.</p> <p>4. תכנון השלד ועמידות המבנה כנגד עומס רעידת אדמה, לרבות עמידות בפני הגברת התאוצות עקב תנאי תשתית, יעשו בהתאמה לדרישות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו או כל תקן רלוונטי אחר כפי שיהיו בתוקף במועד מתן היתר הבניה ובהתאם להנחיות המופיעות להלן (המחמיר ביניהם).</p> <p>5. רצועת העתקה בתחום הרצועה המסומנת בתשריט כתאי שטח 960(חלקית), 1101(חלקית) ו- 5013 זוהתה העתקה. בשלב זה באמצעים המדעיים הקיימים לא ניתן לקבוע את אי-פעילותה בהתאמה לדרישות התקן. על כן, יש להתייחס לבניה ברצועה זו בהתאם למגבלות המפורטות בת"י 413, בסעיפים המתייחסים לבניה בקרבה ל"העתק פעיל" או "העתק חשוד כפעיל".</p> <p>6. תנאי להיתר הבניה הינו הצהרה של מתכנן שלד המבנה כי החישובים הסטטיים המוגשים ביחד עם תוכנית ההגשה להיתר נערכו בהתאמה לנספח הסיכונים הסייסמיים.</p>	
<p>6.16 הפקעות ו/או רישום</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור:</p>	



<p>6.16 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.16</p>
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.17 בטחון ובטיחות</p>	<p>6.17</p>
<p>1. גובה התוכנית המאושר, 36 - מטר מעפ"ש/231 מטר מעפ"י, מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למעבה"ט. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. 3. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת "הקמה" למשרד הביטחון. 4. בטיחות טיסה תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p>6.18 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.18</p>
<p>1. היתרי בניה יינתנו לפי הוראות תכנית זו לאחר אישורה. 2. תנאי למתן היתר לעבודות עפר בשטח התכנית הינו אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה דרום. אישור זה יינתן לאחר פינוי והעתקת המתקנים הביטחוניים שבשטח התכנית למקום אחר שיתואם ויוסכם עם מעבה"ט. 3. תנאי למתן היתר לעבודות עפר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח האתר בקנה מידה 1:500 על ידי הוועדה המקומית. 4. תנאי למתן היתר למבני ציבור, אטרקציות תיירותיות, מגרשי ספורט, פארק עירוני ושצ"פים יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 על ידי הוועדה המקומית. 5. בקשה למתן היתר בניה למגרשי מגורים (למעט מגרשי "בנה ביתך") ומגורים עם חזית מסחרית תהיה ע"פ תכנית הבינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 מוגשת ע"י הגורם המפתח ומאושרת ע"י הוועדה המקומית. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור התאמת התכנון ההנדסי לנספח הסייסמי ע"י הוועדה המקומית. 7. בקשה להיתר עבודות עפר תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות תא השטח על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. 8. תאום עם רט"ג בנושא סקר גאופיטים, והכנת תכנית לשיקום נופי לדופן הבינוי הגובל בשטחים הפתוחים. תכנית השיקום תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר עבודות עפר. 9. תנאי למתן היתר לדרכים יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת. 10. תנאי למתן היתר לדרך מוצעת בדרך הנופית ובטיילת, - יהיה תאום עם רט"ג וקק"ל לתכנון גינון, נטיעות ותאורה באופן שימנע מפגעי זיהום אור, חדירת מיני צמחיה פולשים ועידוד התבססותם, בהתאם לתכנית פיתוח ותכנית שיקום באישור הוועדה המקומית. 11. תנאי למתן היתר בניה בשטחים הגובלים בשטח פתוח ערכי, יכלול פתרונות תכנוניים למניעת שפיכת עפר, דרדרת ונגר שיטפוני מזוהם לשטחים פתוחים סמוכים, כגון - סימון בקווי הדיקור ובנית גדר וקירות בחומרים שיפורטו בתכנית הפיתוח. 12. תשתיות 12.1 תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום של כל מערכות התשתית עם הרשויות המוסמכות והרשות המקומית. לעניין ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קווי ביוב, דרכים, מערכות</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.18
<p>ניהול נגר, מערכת תיעול עירוני, תאורה, תקשורת, ומרכזיות תקשורת ותאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. 12.2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מערכת תיעול עירוני על ידי הרשות המקומית.</p> <p>12.3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>12.4. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם נקבע בתכנית אתר ארכיאולוגי יהיה תאום עם רשות העתיקות.</p> <p>14. תנאי למתן היתר לעבודות בניה, מבני ציבור, אטרקציות ומגרשי ספורט תהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לוועדה המקומית וקבלת אישורה.</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח תכלול: תכנון פיתוח המגרשים והמדרכות הגובלות, מפלס ה-00.00+ לכל מגרש, גבהים מתוכננים במגרש, פרטי גדר, שער כניסה למגרש, מיקום חניה ופרט לסגירת חזית חניה וקרואי, פינוי אשפה, גינון ונטיעות, פיתוח מגרשי חניה, שטחים מרוצפים, מעקות, ניקוז, השקיה, תאורה, חומרי גמר.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה תיאום עם משרד התיירות להתאמת יחידות האירוח לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>בקשה להקמת יחידת אירוח תותנה בהגשת תכנית בינוי על כל שטח המגרש, שתכלול העמדת כל המבנים הקיימים, המתוכננים או המיועדים להריסה.</p> <p>16. בתאי שטח 236-237 תנאי להיתר בניה למגורים יהיה אישור המפקח על התחבורה מחוז דרום, ולעת בנייתו של מסוף תחבורה ציבורית אחר שיחליף את המסוף הזמני.</p> <p>17. בקשה להיתרי הבנייה תכלול תכנית גג מפורטת על כך מתקני הכוללת רשימה של חומרי הגמר למתקנים ומערכות טכניות כגון: מערכות סולאריות ובקרת אקלים, תאים פוטו-וולטאים, מערכות קירור וצינון, מערכות עזר לכיבוי אש וכד', וימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות הבניין.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.19
<p>1. אישור מפעלי ניקוז לתכנון עורקים, נגר עילי ומתקנים הידרולוגיים בשטח התכנית.</p> <p>2. ביצוע אמצעי ניהול נגר עילי ותיעול עירוני בשלמותם, באופן שיבטיח ניקוז סדיר של שטח התכנית יהווה תנאי להיתר איכלוס. מבצעי עבודות פיתוח בטרם השלמת אמצעי ניהול נגר ותיעול עירוני בשלמותם יצטיידו בביטוח מתאים מנזקי שיטפונות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	על פי נספח שלבי	<p>התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2	השלבים הנוספים יקבעו על ידי הרשות המקומית והגורמים האחראים לביצוע התכנית (הרשות המקומית ורשות מקרקעי ישראל). ההתקדמות תהיה מדרום לצפון כאשר כל שלב גובל בצמוד דופן עם השלב הקודם ומותנה בהשלמת התשתיות הנדרשות להקמתו ואכלוסו.	



7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה בתוך 15 שנה מיום אישור תכנית זו.



משרד החקלאות ומיתוח הכפר
קן קיימת לישראל
פקיד היערות

תאריך רישיון: 15/08/2018
מספר רישיון: 43 - 979

רשיון (ז) לבצוע - כריתה והעתקה
לפי פקודת היערות

לכריתה או העתקה של עץ וית, חרוב או כל עץ בוגר עיים הנדרשו בחוק ובצו היערות

מ-תאריך: 29/08/2018 עד-תאריך: 28/09/2018
סטטוס הרישיון: מאושר

שם בעל הרישיון: נעם ביבי
כתובת מטרים:
פקס:
סיבת הבקשה: בניה
ת.ז/הות / ח.פ.: 040275562
טלפון: 050/8270840
כתובת דוא"ל:
סיבה מילולית:

שטח העצים:
ישוב: אילת
מספר כרוזב: 1
חלקה:
רשימת העצים ברישיון:

מספר העצים	פעולה	הערות	מין העץ
5	העתקה		ינבוט לבן
3	העתקה		סיסם חודי
1	העתקה		צאלון טאה
34	כריתה		שיטה סלילנית
3	העתקה		שיטה סלילנית
3	כריתה		שיטת עלי-ערבה
1	כריתה	עץ מת	תמר מצוי

השטח בזונם:
תוצרת העץ: 0.00 טון
שולמה אגרה בטן: 47.50 ₪
הסכום במילים: ארבעים ושבעה ש"ח ו-50 אג'
מספר שובר תשלום: 88630005

מסמכים מצורפים: יש להסתייג 14 יום מיום קבלת הרישיון
ביקורים בשטח והמלגות: מאושר העתקה מול חכירות העתקה בליווי אגרונום
מתן רישיון זה אינו פוטר חכרה בזכויות קניין על אדמת היער לבעל הרישיון.
רישיון זה אינו כולל רשות ליטול או להעביר עץ או תוצרת יער אחרת.

מסמך התנ"ח מצורף (כן/לא)
מנאי הכריתה או ההעתקה
אין לכרות ולהזכיל כיום שישי, ערבי חג, שבת וחג. יש לתאם את מועד התחלת העבודה 24 שעות מראש עם XXX טל YY

שם מאשר הרישיון: יבגני מודולסקי
תפקיד מאשר הרישיון: מנהל אזור

שם נתן הרישיון: דניאלה אלול-אזור תר הנגב
תפקיד נתן הרישיון: מזכירת תאזור

חתימת מאשר הרישיון

