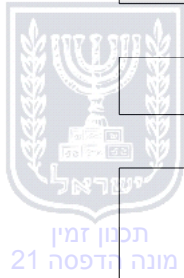


הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0532895

מרכז ספורט ונופש



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/06/2018

להפקיד את התכנית

13/03/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

א. התכנית מהווה מסגרת תכנונית לפיתוח והקמת מרכז ספורט ונופש כלל עירוני.
ב. המרכז יכלול אצטדיון כדורגל אולימפי לכ-10,000 צופים, שימש גם למופעי בידור, מוסיקה וקונצרטים, כנסים וכיוצ"ב; אולם ספורט רב תכליתי הכולל כ-3,000 מושבים; שטחי ספורט לשירות הציבור כגון עמדות ומתקני כושר, מסלולי הליכה וריצה, שבילי אופניים, מתקני משחק לילדים וכדומה; מגרשי ספורט שונים כגון: מגרשי אימונים לכדורגל, מגרשי טניס, מגרשים משולבים וכיוצ"ב. כמו כן יותרו תכליות משלימות כגון בתי קפה ומסעדות.
ג. התכנית מחייבת את ביטול מאגר הביוב הקיים ואת הטיפול וההסדרה של תחנת השאיבה לביוב הקיימת, כולל מזעור מטרדים (ריח ורעש) הנובעים מייעוד המתקנים ההנדסיים.



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 מרכז ספורט ונופש

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0532895

1.2 שטח התכנית 220.838 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	196400
קואורדינאטה Y	386300

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לבריכות המלח ומזרחית לכביש מס' 10 - עוקף מזרחי של מסלול ההמראה באילת.

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 חוף הצפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40068	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

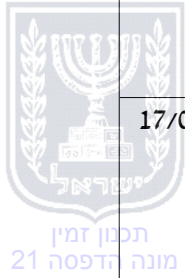
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
18	22 /114 /03 /2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/1983	1043	2893	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	101 /02 /2
01/11/1990	318	3810	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	23 /101 /02 /2
01/04/2014	4688	6778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	90 /101 /02 /2
18/06/2017	6831	7528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 /02 /2. הוראות תכנית 109 /101 /02 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	109 /101 /02 /2
28/01/1993	1352	4079	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 114 /03 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	22 /114 /03 /2



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמי שנער			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עמי שנער		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/02/2019	עמי שנער	16: 20 10/02/2019		לא
קומפילציה	רקע	1: 5000	1	27/01/2019	עמי שנער	11: 35 29/01/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	17/02/2019	עמי שנער	17: 03 21/02/2019	מחייב לעניין הטיפול בקרקע מוזהמת- בהתאם למסומן בנספח	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	29/01/2019	פטר ליבוביץ	11: 35 07/02/2019	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 750	1	07/02/2019	אמיר בלום	10: 56 10/02/2019	נספח פיתוח נופי 1/2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	07/02/2019	אמיר בלום	10: 56 10/02/2019	נספח פיתוח נופי 2/2	לא
תשתיות	מנחה		9	21/01/2019	אליהו צלאל	11: 00 19/02/2019	דו"ח תשתיות מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	18/12/2018	אליהו צלאל	16: 59 19/02/2019	נספח תשתיות מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		61	10/02/2019	רפי הלוי	15: 05 10/02/2019	דו"ח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	06/02/2019	רפי הלוי	15: 06 10/02/2019	נספח ניקוז	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		32	10/02/2019	רון לשם	11: 10 10/02/2019	חוות דעת סביבתית	לא
סקר סייסימי	מנחה		39	30/10/2017	בועז זלצמן	18: 19 07/12/2017	סקר סיכונים ססמיים	לא

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
עיריית אילת	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אילת	אילת	(1)		08-6367113	08-6367309	israel@eilat.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 14 אילת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אילת	אילת	(1)		08-6367113	08-6367309	israel@eilat.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 14 אילת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל, מחוז הדרום			רשות מקרקעי ישראל, מחוז הדרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264221	hagais@land.gov.il
חוכר	עיריית אילת			עיריית אילת	אילת	(1)		08-6367113	08-6367309	israel@eilat.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 14 אילת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמי שנער		אמיר מן עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	035621117		office@mann- shinar.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום		מילר-בלום - תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		mb@miller- blum.co.il
	מודד	אלון בן נתן	839		אילת	סולית		077-3205031		alonmoded@ gmail.com
מהנדס ניקוז	יועץ תשתיות	רפי הלוי	00107155	נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	(1)		04-9900908	04-9900908	rafi.halevi@g mail.com
גיאולוג	גיאולוג	בועז זלצמן		ד"ר עוזי זלצמן ובועז זלצמן גיאולוגיה הנדסית והנדסת	רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bez eqint.net
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ	18083	פטר ליבוביץ מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5624882	03-5624596	office@ple.c o.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	(2)		02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
אגרונום ותכנון גנים	סוקר עצים	יקי ננר			אילת	(3)	5			jacob.nenner @gmail.com
מהנדס תשתיות מים וביוב	יועץ תשתיות	אליהו צלאל	25050	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603607	04-8603601	eli-z@bj- is.com

(1) כתובת: יעד, ד.נ. משגב 1550002 ת.ד. 3694.

(2) כתובת: ת.ד. 3694.

(1) כתובת: יעד, ד.נ. משגב 1550002 ת.ד. 3694.

(3) כתובת: ת.ד. 16152.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

פיתוח מרכז לספורט ונופש כלל עירוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד משטח לספורט ולתעשייה ומלאכה, לשטח בייעוד ספורט ונופש ומתקן הנדסי.
- ב. קביעת דרכים.
- ג. קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ונופי.
- ד. קביעת הוראות ותנאים לביצוע בשלבים של התכנית.
- ה. קביעת זכויות בניה ומגבלות בנייה.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ז. קביעת הוראות ניקוז וחיבור למערכת הניקוז העירונית.
- ח. קביעת מבנים/מתקנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	400
ספורט ונופש	401, 200
דרך מאושרת	601, 600
דרך מוצעת	103 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	601, 600
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	103 - 101
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	400
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	200
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	601
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	102, 101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	400
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	ספורט ונופש	200
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	601
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	401, 200
מבנה להריסה	דרך מוצעת	102
מבנה להריסה	ספורט ונופש	200
תחום השפעה	דרך מאושרת	600
תחום השפעה	דרך מוצעת	103
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	400
תחום השפעה	ספורט ונופש	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בריכות	17,635	7.99
אזור ציבורי מיוחד לספורט ונופש	180,970	81.95
דרך מאושרת	16,202	7.34
דרך מוצעת	6,031	2.73
סה"כ	220,838	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,051.61	9.53
דרך מוצעת	23,933.42	10.84
מתקנים הנדסיים	4,760.7	2.16
ספורט ונופש	171,093.15	77.47

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	220,838.87	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. אצטדיון כדורגל אולימפי וכל השימושים הנלווים לתפעולו, בין היתר: יציעים מקורים, מלתחות, חדרי שופטים, שרותים ציבוריים, משרדי מנהלה, אחזקה ואחסנה, ביתני מכירה וכיוצ"ב, אזורי פריקה וטעינה, מתקני פינוי אשפה ומתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>ב. אולם ספורט רב תכליתי כולל תכליות משלימות ותומכות כגון: משרדי מנהלה, מלתחות, שירותים, מזנונים ו/או בתי קפה, חנויות לצידוד ספורט ו/או מסחר תואם אחר, מתקנים טכניים, חדרי מכוונות, מבני שירות וכל שימוש אחר המקובל באולם ספורט.</p> <p>ג. יותרו שימושים משניים כגון: מופעי בידור, מוסיקה וקונצרטים, כנסים וכיוצ"ב, וכן בתי קפה/מזנונים ושימושים מסחריים תומכים.</p> <p>ד. מתקנים לשירות הציבור לרבות: עמדות ומתקני כושר, טיילת המכילה מסלולי הליכה/ריצה ושבילי אופניים, מגרשי משחקים ומתקנים לילדים, גני הרפתקאות, רכבת שעשועים לילדים, שטחי החלקה על גלגליות, מתקני אקסטרים- מתקן טיפוס וסנפלינג, עמדות ומתקני כושר, השכרת אופנים, רכיבה על פוני וכיוצ"ב.</p> <p>ה. תותר הקמת מגרשי ספורט שונים כגון: מגרשי אימונים לכדורגל, שאחד מהם כולל יציע עם כ-300 מקומות ישיבה, מגרשי כדורסל, כדוריד, טניס, כדור עף, מגרשים משולבים, בריכת שחייה וכיוצ"ב, עפ"י התקנים המקובלים בארץ ובח"ל למתקנים מסוג זה, וכן תכליות משלימות כגון בתי קפה/מסעדות.</p> <p>ו. יותר קירוי מלא או חלקי של מגרשי הספורט, בדומה לקירווי האצטדיון, עפ"י זכויות הבנייה שבטבלת הזכויות בסעיף 5.</p> <p>ז. מצללות: תותר הקמת אלמנטי הצללה (קולונדות ומצללות) בפינות ישיבה, פינות משחק, שבילים, מושבי צופים וכיוצ"ב. עפ"י פרטים אחידים שיוגשו לאישור במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח הנופי, כמתואר בסעיף 6.1 ו-6.2 להלן.</p> <p>ח. שימושים עבור מנהלת הפארק אשר ימוקמו באחד מהמבנים העיקריים.</p> <p>ט. תשתיות שונות להנחת קווי צינורות לגלישת חירום מתחנת השאיבה ולניקוז תא שטח מס' 400 (בהתאם למסומן בתשריט).</p> <p>י. תחנת שאיבה זמנית לביוב בתא שטח מס' 401.</p> <p>יא. חניוני רכב- עבור רכבים פרטיים, רכב תפעולי, אוטובוסים וכו'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. אצטדיון הכדורגל: (א) האצטדיון יכיל עד 10,000 מקומות ישיבה. (ב) האצטדיון יהיה בעל אופי נופי המשתלב בטופוגרפיה בדומה לאמפי תיאטרון ו/או בנוי מטריבונות בטון מעל פני השטח. (ג) יותר קירוי מרחבי קל חלקי או מלא, כגון יריעות ו/או רשתות פלדה או אחרות. (ד) גובה הבניה המרבי באצטדיון יהיה כנדרש להקמת וקירווי היציעים, תוך מתן קווי צפייה ישירים לכל חלקי המגרש כמפורט בטבלה בפרק 5, בכפוף למגבלות הבנייה שמטיל שדה תעופה אילת כל עוד הוא פעיל ובתאום עם רת"א.</p> <p>2. אולם ספורט רב תכליתי:</p>

4.1	ספורט ונופש
	<p>(א) אולם הספורט הרב תכליתי יכיל עד כ- 3000 מקומות ישיבה וייועד למשחקי כדורסל, כדורעף, כדור יד וכו', וכן להופעות מוסיקה ובידור.</p> <p>3. פארק נופש וספורט :</p> <p>(א) תוקם טיילת רצופה לצורך גישה נוחה ממגרשי החניה אל כל חלקי הפארק, וכן שבילי אופניים, ריצה/הליכה, כמתואר בנספח הנופי המנחה, המצורף לתכנית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי יתוכנן למזעור הפגיעה בבעלי כנף, בתיאום עם רט"ג.</p> <p>2. חומרי גמר :</p> <p>א. אצטדיון הכדורגל :</p> <p>1) חומרי הגמר יהיו עמידים וברמת גימור גבוהה, עפ"י ההנחיות המרחביות של העירייה.</p> <p>2) לא יותר שילוט על גג המבנה. השילוט יותקן אך ורק על חזיתות המבנים בהתאם לפרט שיוגש כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>ב. אולם ספורט רב תכליתי :</p> <p>חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים בלבד, כגון : חיפוי אבן, אלומיניום וקירות מסך מאלומיניום וזכוכית, על פי ההנחיות המרחביות של העירייה, ובאישורה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(א) ריצוף שבילי ההליכה יבוצע בשילוב אבן, בטון ומשטחי עץ.</p> <p>(ב) מצללות : תותר הקמת מצללות ללא הגבלה לאורך שבילי ההליכה, עפ"י פרטים אחידים שיוגשו לאישור במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח הנופי, כמתואר בסעיף 6.1 ו- 6.2 להלן.</p> <p>(ג) תאורה : תאורת החוץ תהא במידה המאפשרת בטחון וביטחנות לתנועת הולכי הרגל ותותקן על גבי עמודי תאורה ועל עמודי הפרגולות בלבד, בהתאם לתכנית הפיתוח המפורטת. התאורה תכונן לכיוון המרכז ולא כלפי חוץ על מנת שלא להוות מפגע עבור ציפורים נודדות. תכנית התאורה תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית ורט"ג.</p> <p>(ד) תשתיות : יותר שילוב רצועת צנרת לגלישת חירום וניקוז מגרש 400 בתחום המגרש וכן שילוב תחנת שאיבה זמנית לביוב.</p> <p>(ה) גינון וצמחיה : גינון וצמחיה בכל מתחם מרכז הספורט יהיה לפי הנחיות ובאישור רט"ג. תינתן עדיפות לצמחיה חסכונית במים. כמו כן, יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים לפי הנחיות הגנ"ס ורט"ג.</p> <p>(ו) גינון במגרשי החניה :</p> <p>1. בשטחי החניות יינטעו עצים בקוטר "2 לפחות ובגובה 2.5 מ' לפחות (עד לפיצול הענפים) בכמות של עץ אחד לכל כ-4 חניות. איי הגינון בין החניות יהיו ברוחב כ- 1.2 מ' לפחות ותותקן בהם מערכת השקיה.</p> <p>2. ריצוף- אזורי החניה יהיה באבן משתלבת, או אבן טבעית בסיתות גס, או שילוב של השניים ובלבד שתתקבל "טקסטורה" המדגישה את אזורי החניה ומבדילה אותם מתחום המיסעות, ובאישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>סקר איכות קרקעות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>השטח המסומן בתשריט המוצע כ"גבול מגבלות בניה" הינו שטח החשוד בזיהום קרקע. יש לפעול בהתאם להוראות 6.2 ס"ק ח' וס"ק ט'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.1	ספורט ונופש
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 401- תחנת שאיבה זמנית לביוב :</p> <p>1. תחנת שאיבה זמנית לביוב תבנה רק באישור מוקדם של עין נטפים מפעלי המים והביוב אילת בע"מ. האישור תלוי בבינוי מערכת הביוב האזורית- ת"ש לביוב באתר מפעל האצות.</p> <p>2. תחנת השאיבה הזמנית לביוב תבנה בהתאם לכללים של משרד הבריאות התקפים באותו הזמן ובכפוף לאישור משרד הבריאות והרשויות המוסמכות.</p> <p>3. מערכת קווי הביוב אל התחנה וצינור הסניקה מחבר לת"ש הראשית בתא שטח 400 יהיו כמפורט בנספח המים והביוב.</p> <p>4. עם הקמת המתחם, תחנת השאיבה הזמנית תבוטל והמתחם יחובר לתחנת השאיבה במתחם האצות הסמוך.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>כבישים, מדרכות, משטחי חניה, עמודי תאורה, איי תנועה, ככרות תנועה מגוננים, מבני דרך, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, תשתיות תת קרקעיות וכיוצ"ב.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. באיי התנועה ובככרות התנועה יינטעו עצים בוגרים.</p> <p>ג. גינון וצמחיה- יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים לפי הנחיות הגני"ס ובאישור רט"ג.</p> <p>ד. תותר הקמת אלמנטי הצללה (קולונדות, פרגולות, תחנות המתנה) בתחום הדרך, ללא הגבלה.</p>
ב	<p>תכנון הנדסי</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>תכנון מפורט של השטח המסומן בתשריט כ"תחום מגבלות בניה" בתא שטח 102, יעשה באופן שלא יפגע בכושר ההולכה של תעלת הניקוז ויאפשר עבודות אחזקתה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>כמפורט בסעיף 4.2 לעיל.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תכנון הנדסי</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>תכנון מפורט של השטח המסומן בתשריט כ"תחום מגבלות בניה" בתא שטח 601, יעשה באופן שלא יפגע בכושר ההולכה של תעלת הניקוז ויאפשר עבודות אחזקתה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>מצפון לדרך מספר 1 קיימת תעלת ניקוז בהתאם לתכנית מספר 2/ניו-1/104- על פי חוק הניקוז.</p>

4.3 דרך מאושרת	4.3
לא ניתן יהיה לבצע את הדרך, אלא לאחר ביטול / הסדרת תעלת הניקוז כאמור.	
4.4 מתקנים הנדסיים	4.4
שימושים	4.4.1
תחנת שאיבה לביוב ומתקני עזר הנדרשים להפעלה אמינה ויעילה של התחנה, כולל אמצעים למזעור מטרדים (ריח ורעש) הנובעים מייעוד המתקנים ההנדסיים.	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מתקן השאיבה הקיים יישאר במקומו בתחום מגרש 400 ויורחב בתחומי המגרש על מנת למלא את ייעודו בפיתוח העיר, כפי שמפורט בתשריט ובנספח המים והביוב.</p> <p>ב. תותר בניה של המערכות הנלוות לתחנת השאיבה לביוב וכן מערכות המיועדות להגדיל את אמינות המערכות ולהקטין את המטרדים הנלווים למתקנים מסוג זה.</p> <p>ג. המתקן יכלול מתקנים לטיפול קדם בשפכים, חלקו עילי ובחלקו תת קרקעי.</p> <p>ד. המתקנים שמעל הקרקע לא יבלטו מעל גובה 10 מ' (בהתאם לזכויות הבניה בטבלה 5 בהוראות תכנית זו).</p> <p>ה. היתר בנייה בתא השטח 400 יינתן באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, עיריית אילת ותאגיד המים והביוב של אילת "עין נטפים".</p> <p>ו. גינון וצמחיה- בהיקף המגרש תינטע צמחיה להסתרת מתקן השאיבה ממתחמי הספורט, ככל שניתן. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים לפי הנחיות הגנ"ס ובאישור רט"ג.</p> <p>ז. יותר קירוי תחנת השאיבה לביוב.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
				מרחק ממזרח	מרחק ממערב	מרחק ממזרח	מרחק ממערב							
												סה"כ שטחי בניה	מרחק ממזרח	מרחק ממערב
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מרחק ממזרח	מרחק ממערב	מרחק ממזרח	מרחק ממערב	גודל מגרש כללי						
5	5	5	5	30 (3)	20	35500	7000	3500	6000 (2)	19000 (1)	170993	בינוי	200	ספורט ונופש
5	5	5	5	30					35000 (5)	20000 (4)	170993	קירוי ומצללות	200	ספורט ונופש
0	0	0	0	4	88	400	0	300	0	100	100	מתקן ביוב זמני	401	ספורט ונופש
0	0	0	0	10	120	5800	0	1300	0	4500	4761		400	מתקנים הנדסיים

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:

תותר הקמת מתקנים טכניים במבנים הראשיים או כמבנים נפרדים- כחלק מזכויות הבנייה המותרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. יוקצו שטחי בנייה עבור מנהלת הפארק בשטח של עד 500 מ"ר עיקרי מתוך השטחים המותרים לבנייה, בתאום עם מהנדס העיר.
- ב. יותרו עד 1,900 מ"ר עיקרי מתוך השטחים המותרים לבנייה למטרות מסחר תומך ופעילות תומכת לפעילות העיקרית (מכירת כרטיסים וכיוצא"ב).
- (2) יוקצו שטחי בנייה עבור מנהלת הפארק בשטח של עד 200 מ"ר שירות מתוך סה"כ השטחים המותרים לבנייה, בתאום עם מהנדס העיר.
- (3) גובה המבנים אינו כולל עמודי תאורת מגרשים.
- (4) קירוי קל ומצללות עבור מושבי אצטדיון הכדורגל.
- (5) קירוי והצללת מגרשי משחקים, מצללות בשבילים, פינות ישיבה, קירוי כניסות למבנים ואזורי התקהלות.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>1. "תכנית בינוי ופיתוח נופי" מפורטת עבור כל שטח התכנית בקני"מ שלא יפחת מ-500:1, על רקע מדידה עדכנית, הכוללת גינון ונטיעות (כולל הגנה על נטיעות), השקיה ואלמנטים נופיים בנויים כגון מצללות, גדרות וקירות תמך, מדרכות ודרכים, עמודי תאורה ושילוט, תחנות אוטובוס, מערך שבילי אופניים, הולכי רגל, חנייה לאופניים והסדרי פינוי אשפה. התכנית תשלב עקרונות לתכנון אקלימי, לרבות נטיעת עצי צל וכן תציג את הקשר בין העיר למרכז הספורט ההולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>2. מפלסי קרקע סופיים.</p> <p>3. העמדת המבנים והמתקנים המותרים עפ"י השימושים והתכליות, כולל מפלסי כניסה למבנים, למתקנים, וגובה הבניינים - בהתאם לטבלה 10 בנספח הניקוז ובהתייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>4. תכנית לניקוז המתחם - בדגש על פשט הצפה צפוי.</p> <p>5. תכנית מפורטת לתשתיות מים וביוב, בשלבי הפיתוח השונים.</p> <p>6. תכנית פתרונות חניה והסדרי תנועה מלאים, הגדרת אירועים המוניים והנחיות מפורטות באישור רשות התימור הרלוונטי.</p> <p>7. פרטי גידור וקירות תמך בקני"מ 1:100 לפחות (פריסה מלאה).</p> <p>8. פרטי, סוגי וגווי חומרי הגמר, לרבות שילוט הכניסה ותאורה.</p> <p>9. מיקום מתקנים טכניים מיוחדים, לרבות תחנת שאיבה זמנית לביוב.</p> <p>10. תיאום תשתיות (מים ביוב, תקשורת, חשמל, ניקוז) והכנת תכנית מפורטת ולוח זמנים להריסה ולהעתקת מתקנים הנדסיים קיימים (מלבד תחנת השאיבה לביוב בתא שטח 400).</p> <p>11. תכנית תאורה בתיאום עם רט"ג.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>ב. חוות דעת ותכניות לאישור היחידה הסביבתית בנושאים הבאים:</p> <p>1. השפעת המבנים על משטר הרוחות ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רוחות, מערכות אוורור, פסולת ומערכות ביוב וניקוז.</p> <p>2. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות מכניות, מהאצטדיון המוצע, מהדרך הסמוכה ומשדה התעופה אילת כמפורט בסעיף 6.5.</p> <p>3. סקר היסטורי עבור המתחם החשוד בזיהום קרקע כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי, וסיום טיפול בקרקע, ככל שיידרש.</p> <p>ג. הגשת חוות דעת גאו הנדסית עפ"י ההנחיות המפורטות בסעיף 6.19.</p> <p>ד. היתרי בנייה לדרך הצפונית (דרך מספר 1 בתשריט המוצע) יכללו חווי"ד יועץ-מהנדס ניקוז ויתואמו עם רשות הניקוז.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר לכרייתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ו. קבלת חוות דעת משרד הבריאות. הדרישות בחוות הדעת יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי להיתר בניה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה השלמת תכנון מפורט של תחנת השאיבה הראשית על כל מרכיביה וכן השלמת תכנון מערכות המים והביוב במתחם כולו, כולל תחנת שאיבה זמנית לביוב או חיבור לתחנת השאיבה במתחם בריכות המלח, באישור משרד הבריאות.</p>	

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

ח. תנאי להיתר בניה במגרשים 200 ו-400 יהיה הכנת תכנית דיגום מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה, ביצוע דיגום והגשת תכנית שיקום לאישור המשרד להגנת הסביבה.

ט. אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום טיפול בקרקע המזוהמת יהיה תנאי להיתר לתחילת עבודות עפר.

י. כל בקשה להיתר בניה תוגש לעיון מהנדס העיר, היחידה הסביבתית ותאגיד המים והביוב "עין נטפים" לפני אישורה, ותשלב התייעצות עם יועץ נוף ואקלים:

יא. היתר בנייה לאצטדיון הכדורגל/ האולם הרב תכליתי מותנה בתכנית מאושרת ולוח זמנים להרחבת תחנת השאיבה לביוב שבתא שטח 400, לרבות מערך שאיבה חדש מקביל למערך הקיים וקו סניקה מקביל לקו הקיים באישור תאגיד המים והביוב "עין נטפים". בריכות העפר הפתוחות/ מאגרי החירום לא ייהרסו עד להפעלת פתרון ביוב חילופי לגלישות החירום בתא שטח 400, באישור תאגיד המים והביוב "עין נטפים".

יב. תנאי למתן היתר בנייה לאצטדיון הכדורגל/ האולם הרב תכליתי יינתן רק לאחר ביצוע פתרון מלא לסילוק הביוב באמצעות תחנת שאיבה זמנית לביוב באישור הרשויות המוסמכות.

יג. תנאי למתן היתר בנייה לאצטדיון הכדורגל/ האולם הרב תכליתי יינתן רק לאחר פתרון מלא לניקוז וגלישת חירום ממגרש 400.

יד. ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים והגדרות המסומנים בתשריט להריסה. ניתן יהיה לתת היתר בנייה למגרשי אימון בלבד ללא קיום תנאי זה.

טו. תנאי למתן היתר בניה לאצטדיון הינה הגשת תכנית היסעים עקרונית לאירועים המוניים. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר אילת, משטרת אילת ומפקח על תעבורה במשרד התחבורה. תנאי לכל אירוע המוני הינו אישור משטרת ישראל ועיריית אילת לתכנית היסעים לאצטדיון וממנו.

טז. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגרשי האימונים והארנה יהיה תיאום חניון האוטובוסים מול אגף תח"צ במשרד התחבורה.

יז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית ומילוי כל ההוראות המיוחדות בנושאי איכות הסביבה המפורטות לעיל בסעיף 6.4 להלן.

יח. מתן היתר הבנייה מותנה בקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית שילוט מפורטת.

יט. אישור רשות הכבאות.

כ. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

כא. תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

כב. 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.

6.3

הוראות בינוי

א. מתקנים טכניים: כל המתקנים הטכניים יוסתרו באופן מושלם בתוך מבנה במרתפים, או על הגג העליון באמצעות מעקה הגג או הגג המקומר לרבות מיכלים, מדחסים, מתקני קירור, מתקנים סולריים, חדרי מכונות וכו'.

ב. מבני עזר, מבנה שוער, מתקני אשפה וכו' ישולבו אינטגרלית במבנים העיקריים.

ג. חדרי שנאים, מיתוג, מצברים, גנרטורים ומתקני חשמל ותקשורת שונים, מפוחים וכו' יותרו אך ורק במפלסים תת קרקעיים ובמרתפים. תותר התקנת ארובות אוורור בלבד למתקנים אלו במרווחי הבנייה במשולב עם פיתוח השטח.

6.3 הוראות בינוי	6.3
<p>ד. למבנה השנאה, חשמל ובקרה במגרש 400 הבנוי מעל הקרקע, תותר תוספת, במסגרת זכויות הבניה שבטבלה 5 בהוראות תכנית זו, גם היא מעל לקרקע. המבנה יחופה בהתאם להוראות אדריכל הפיתוח.</p> <p>ה. אזורי פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו מוסתרים מהרחוב ומהפארק במידת האפשר. אזורים אלו יהיו סגורים בתריסי/דלתות גלילה ממתכת וישולבו באופן אינטגרלי בחזיתות המבנה.</p>	
6.4 איכות הסביבה	6.4
<p>א. כללי:</p> <p>1) בתחום התכנית יותרו שימושים, שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>2) לעת הגשת היתרי בנייה, תיערך תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט והכוונה לעסקים ושימושים פנימיים.</p> <p>3) תכנון המבנים והפיתוח הנופי יתחשב ככול הניתן בזוויות השמש בקיץ ובחורף ויראה ניתוח העמדת האלמנט ביחס לשימוש במרחב והצללתו.</p> <p>4) תכנון המבנים והמתקנים יתחשב בכיווני רוחות ובהשפעת האלמנט עליהן על מנת לייצר תנאי נוחות מקסימאליים בשטח המוצל ובמיוחד עבור המשתמשים והצופים במתקני הספורט.</p> <p>ב. מערכות אוורור:</p> <p>תכנון מערכות האוורור ומיקום פליטת מזהמים מבתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), יוגשו לאישור היחידה הסביבתית. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>1) תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכת הניקוז, פרט למערך גלישת החירום ממגרש 400 שהינו נפרד ממערכות הניקוז של מגרש הספורט והנופש.</p> <p>2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי יהיה ביוב סניטרי בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3) היתר איכלוס ושימוש במבנים ובשטחים הפתוחים אשר הפעילות בהם יוצרת שפכים, מותנה בהשלמת ביצוע בפועל של מערכות הביוב והמתקנים, בהתאם לתנאים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ועין נטפים.</p> <p>4) פתרון קצה לביוב- מערכת השפכים תחובר למערכת העירונית ותפונה למט"ש העירוני אילת.</p> <p>ד. מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מקווים עירוניים. כל תשתיות המים והביוב יעשו בכפוף להוראות נספח המים והביוב המצורף לתכנית.</p> <p>ה. אשפה ופסולת:</p> <p>1) פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>2) תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית אילת ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

איכות הסביבה	6.4
<p>ו. מתקן שאיבה :</p> <p>תכנית לשלביות שדרוג מתקן השאיבה, לרבות פירוט אמצעים למניעת מפגעי ריחות ואמצעים למניעת מפגעים סניטריים, תוגש ליחידה הסביבתית אילת אילות. מסקנותיה והמלצותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ז. ניקוז :</p> <p>הקמת מערך ניקוז לנגר עילי של תא שטח 400 יקבל מענה במגרש המיועד לאצטדיון ויהיה תנאי להיתר הבנייה של האצטדיון.</p> <p>ח. תאורה ומניעת זיהום אור :</p> <p>התאורה במתחם תכוון לכיוון המרכז ולא כלפי חוץ, על מנת לא להוות מפגע עבור ציפורים נודדות שיאבדו את האוריינטציה שלהן וימשכו לאתר שאינו מתאים לעצירה עבורן.</p> <p>ט. גינון וצמחיה :</p> <p>בכל מתחם מרכז הספורט תכנון הגינון והצמחיה יהיה לפי הנחיות ובאישור רט"ג. תינתן עדיפות לצמחיה חסכונית במים. כמו כן, יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים לפי הנחיות הגנ"ס ורט"ג.</p> <p>י. בנייה ירוקה :</p> <p>המבנים בשטח המתחם, לרבות מבנה הארנה ומבנה מנהלת הפארק, יעמדו בתקן ישראלי 5281 ברמה של 2 כוכבים לפחות.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

אקוסטיקה	6.5
<p>א. לאור קרבתו של המרכז לאתר שמורת טבע, יש לצמצם את השפעות הרעש מפעילות המרכז ככל הניתן לרבות מערכות הכריזה.</p> <p>ב. מפלסי הרעש המותרים באתר יהיו עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבין-משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).</p> <p>ג. כתנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח, תיערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהאצטדיון המוצע, מהדרך הסמוכה ומשדה התעופה אילת.</p> <p>ד. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה כהנחיות תכנון מפורטות, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה, רשות הטבע והגנים ו/או היחידה הסביבתית אילת- אילות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

חשמל	6.6
<p>א. 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>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	

6.6

חשמל

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :
לא יינתן היתר בניה מתחת 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 החשמל.

1) קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני / 2.25 מ' מציר הקו.

2) קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני / 1.75 מ' מציר הקו.

3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני / 6.50 מ' מציר הקו.

בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו.

4) קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני / 13.00 מ' מציר הקו.

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 מ' מציר הקו.

5) קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.

* 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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי 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)

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.

6.7

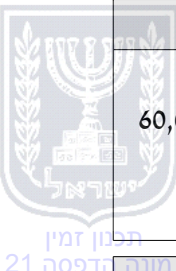

תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8

ניקוז

א. מפלס 0.00 יבטיח מניעת הצפה באמצעות קירות הגנה מפני נגר חיצוני ויבטיח הגנה מפני הנגר המקומי, באמצעות שיפוע המגרש והתחברות למערכת התיעול העירונית.
ב. באחריות מגיש התכנית לפנות את מי הנגר הפנימי במתחם לתוואי ניקוז/ תיעול עירוני אשר יאושר ע"י מהנדס העיר, כתנאי לאישור הבקשה להיתר בנייה.
ג. לפחות 25% מתחום התכנית יהיו שטחים פתוחים חדירים למים, וזאת על-מנת לאפשר קליטה וחלחול של מי נגר עילי לתת הקרקע בתחום התכנית.
ד. השטחים החדירים יהיו שטחי בור, שטחים מגוננים, מדשאות או שטחים מחופים בחומר חדיר (כגון חלוקים וחצץ).

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.8 ניקוז</p> <p>ה. מגרשי חנייה, רחבות, מדרכות ושבילים ירוצפו בחומר מחלחל שאינו דורש אחזקה מיוחדת, כגון אבני דשא.</p> <p>ו. במוצאי הניקוז לתעלות אזוריות יותקנו מתקנים הידרוליים, שיתוכננו בתכנון הידרולי מפורט. על-פי הצורך, יותקנו במוצאי הניקוז מתקנים למניעת זרימה חוזרת.</p> <p>ז. רום הפיתוח המינימאלי יהיה +8.00 מ' (מעל פני הים), והרום המינימאלי לרצפות מבנים יהיה +8.50 מ'. במקרה של פיתוח מתחם משוקע (כגון אצטדיון, ארנה)- יש לקבוע את רום הכניסה המינימאלי ב +9.00 מ' למתחם זה. הקלות ניתן לקבל תחת אישור רשות הניקוז במהלך התכנון המפורט.</p> <p>ח. יוקם מערך ניקוז נפרד למגרש 400 ובהתאם לרצועת הניקוז המוצגת בתשריט כ"מסדרון תשתיות תת קרקעיות".</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.10 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>על פי בדיקות מקדימות, לא צפויים עודפי עפר בפרויקט.</p> <p>סה"כ היקף עבודות העפר יסתכמו לכ- 30,000 מ"ק חפירה לשימוש במילוי בשטח, וכ- 60,000 מ"ק מילוי מובא מבחוץ.</p> <p>הטיפול יהיה בהתאם להנחיות מנהל מקרקעי ישראל ו/או הרשות המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.11 פיתוח תשתית</p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קווי החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר את התקנתם כקווים עיליים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. היתרי הבניה יכללו:</p> <p>1) דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו מים/ קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי התכנית ובסמוך לה כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2) מערכות ומתקנים לתשתיות המים, הניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת: מערכות ומתקנים הנדסיים תפעוליים כגון: חדרי מכונות, מתקנים למיזוג אויר, מתקני בישול וצלייה, רמקולים ומערכות הגברה, מערכות אנרגיה מתקני דלק, גז וכיוצ"ב. יינתן פרוט מרבי ונתונים כמותיים לגבי סוג המערכת והמתקנים. גודלם, מיקומם, פעילותם בשעת שיא, ובעת תקלות.</p>
	<p>6.12 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה המושתות ע"י שדה התעופה אילת, כל עוד פועל.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית</p>

6.12 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
ותאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	
6.13 שרותי כבאות	6.13
תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
6.14 דרכים וחניות	6.14
<p>א. החניה תהיה בהתאם לנספח הבינוי והתנועה וברחובות הסמוכים.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה הנדרשות יהיה על פי תקן החנייה הארצי בתוקף, ויענה לדרישות המקסימליות של איצטדיון הכדורגל, מתוך הנחה שפעילות מלאה ביותר ממתקן אחד בו זמנית נדירה ביותר. במצבים בהם תהיה פעילות במתקן נוסף לאצטדיון, העירייה תהיה אחראית להסדרת חניה במגרש חלופי, כולל הסעות בהתאם.</p> <p>ג. טבלת מאזן החניה בנספח התנועה והחנייה, מבוססת על עיקרון החפיפה בין המתקנים השונים. תותר חפיפה על פי שעות פעילות כמפורט בנספח.</p>	
6.15 פסולת בניין	6.15
פסולת ההריסה תמויין לפסולת ברת מחזור, שתהווה לפחות 70% מכלל פסולת ההריסה. פסולת שאינה ברת מחזור תפונה לאתרים מאושרים ומוסדרים על פי כל דין.	
6.16 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.16
<p>היתרי הבנייה יוצאו עפ"י חלוקה למתקני בנייה כדלקמן:</p> <p>א. אצטדיון הכדורגל- ניתן לחלוקה לעד שלושה שלבים להקמת הטריבונות.</p> <p>ב. אולם הספורט רב תכליתי- בקשה אחת להיתר.</p> <p>ג. מתקני ספורט חיצוניים (מגרשי טניס, אימון כדורגל, כדורסל ואקסטרים)- ניתן להגיש בקשה לכל ענף ספורט בנפרד.</p> <p>ד. תחנת שאיבה זמנית לביוב בתא שטח 401.</p> <p>ה. תחנת שאיבה ראשית לביוב בתא שטח 400.</p>	
6.17 חלוקה ו/ או רישום	6.17
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.	
6.18 סטיה ניכרת	6.18
לא יאושר שימוש במצללות וסככות צל לצרכי תיירות מסחרית או רוכלות- כל שימוש שכזה יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.	
6.19 סקר סייסמי	6.19
<p>מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בניה ילוו בהצהרת המתכנן כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסייסמי נעשה לפי הנחיות תקן 413 וכי הוא מתייחס ומטמיע את הממצאים והמסקנות שמוצגים בסקר הסייסמי ובסיכום הנוכחי, בחוות הדעת ובדוחות הגיאוהנדסיים הנדרשים להלן, שיצורפו כנספחים:</p> <p>1. תאוצות הקרקע:</p> <p>שטח התכנית נמצא באזור שבו שיא-תאוצת-הקרקע גבוה ביותר, עם ערכי Z של 0.20 עד 0.38 g, ברמת הסתברות של 10% עד 2%, בהתאמה. בשטח התכנית יש אפשרות להגברת שתית חריגה וזאת בהסתמך על המפה הנספחת לתקן 413 ובהתאם לתוצאות סקר תגובת אתר שבוצע במרחב בו מצויה התכנית. אפיון ראשוני של חתכי הקרקע שבשטח התכנית מעלה כי חתכי הקרקע (V3) (0) בשטח התכנית הינם בעיקר מסוג D; בעקבות החשד להגברת שתית חריגה, חישוב ספקטרום</p>	

6.19

סקר סייסמי

תאוצות בשטח התכנית יתייחס לחתך הקרקע וסיווגה בדרגת קשיחות פחותה ברמה אחת, דהיינו E.

תנאי להיתר בנייה בשטח התכנית שבכולה יש חשד להגברת שתית חריגה, יהיה הגשת חוות דעת גיאואהנדסית המתייחסת לסיווג הקרקע ומקדמיה, לרבות ההחמרה הנדרשת על פי דרישות ת"י 413. ככל שמתוכננים בשטח התכנית מבנים המוגדרים בתקן 413 כבעלי מקדם חשיבות א' ומבנים רגישים כגשרים, מחלפים ורבי קומות, חוות הדעת תתבסס על ביצוע סקר תגובת אתר ספציפי. לחילופין, חוות הדעת תתבסס על בחינה גיאואהנדסית של תנאי הקרקע באתר ועל הממצאים הרלבנטיים מסקר תגובת האתר שנעשה במרחב התכנית.

2. קריעת פני השטח:

שטח התכנית נמצא בשולי אזור-העתקה-פעילה של טרנספורם ים המלח (מערכת ההעתקה בעלת הפעילות המוכחת והגבוהה ביותר במרחב כולו); אופי הכיסוי הקרקעי מונע התוויה מדויקת של עקבת ההעתק/העתקים ולפיכך קיימת סבירות גבוהה להמצאות העתקים פעילים בכל אזור ההעתקה-הפעילה ובאזורים מכוסים סמוכים.

תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה הצגת חישוב המוכיח כי המבנה המתוכנן יעמוד בדרישות התקן בהתחשב בתזוזות ובהסטות יחסיות שמקורן בסלע וזאת בהתאמה עם הנחיות תקן 413 לגבי אתרים שבהם חתכי הקרקע הינם מסוג E, D או F.

3. התנזלות:

בשטח התכנית עשויים להתקיים תנאי סף להתנזלות כתוצאה משילוב של מפלס מי תהום רדוד וחתך גרנולרי.

תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה הגשת חוות דעת גיאואהנדסית המתייחסת לקיום תנאי סף להתנזלות וזאת בהסתמך על ביצוע קידוחים, בדיקות מקובלות והצגת תכנון בהתאם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית דיגום מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה, יצוע דיגום והגשת תכנית שיקום, עבור המתחם החשוד בזיהום קרקע, המסומן בתשריט כ"גבול מגבלות בניה".	ביצוע שלב זה הינו תנאי לתחילת עבודות עפר בשטח זה.
2	הקמת מגרשי אימון בשטח שאיננו חשוד בזיהום קרקע	ניתן להחליף בין שלב 1 ו-2.
3	הקמת מערך חלופי לבריכות החירום לביוב במגרש 200.	ביצוע שלב זה הינו תנאי לשלב מספר 4.
4	הריסת בריכות החירום לביוב	
5	הקמת מערך ניקוז למגרש 400	תנאי לשלב 7 הינו ביצוע שלב 1 ו-5.
6	הקמת ת"ש ביוב זמנית במגרש 401	תנאי מקדים לסעיפים 7-9.
7	הקמת אצטדיון כדורגל	יבוצע רק לאחר ביצוע שלב 6. ניתן לשנות את סדר שלבי הביצוע 7-9 בהתאם לצרכים וביקושים עתידיים.
8	פיתוח שטחי פארק הספורט והנופש	יבוצע רק לאחר ביצוע שלב 6.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ניתן לשנות את סדר שלבי הביצוע 7-9 בהתאם לצרכים וביקושים עתידיים.
9	הקמת אולם ספורט רב תכליתי	יבוצע רק לאחר ביצוע שלב 6. ניתן לשנות את סדר שלבי הביצוע 7-9 בהתאם לצרכים וביקושים עתידיים.

7.2 מימוש התכנית

מועד להיתר בניה ראשון- תוך 5 שנים מקבלת תוקף לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21