

עקרונות התכנון

מבוא:

יעוד התכנית:

הקמת ישוב קהילתי באזור הסמוך למחנה הגדנ"ע ההסטורי בבאר אורה שימנה בשלב הסופי 500-600 משפחות, ברמת בניה איכותית ויחודית בעלת אופי מיוחד המתיחס לתנאי האקלים והנוף באזור.

האתר כולל שטחים מישוריים ובעלי שיפועים מתונים על בסיס מניפת הסחף של נחל אורה וכן שלוחות תלולות המקיפות את ערוצי הזרימה.

בשטח התכנית קיימות מספר דרכי עפר וגדרות ישנות(המופיעות גם במפה הטופוגרפית).

שאינו קשורות לתכנון היישוב בצורה כלשהיא.

גבולות האתר:

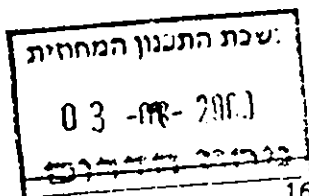
בצפון - נחל רחם

במערב - הר אורה

בדרום - גבול שמורת הטבע "מסיב אילת"

במזרח - כביש הערבה

הישוב יוקם בשלשה שלבים בני 150-200 יחד, המתוכננים מראש כיחידות פתוח נפרדות. במרכז הישוב יתוכנן מרכז שירותים קהילתיים, אזור מסהרי קטן, ביי"ס וכו'. בתכנון תכנית זו נלקחו בחשבון תנאי האקלים המקומיים הדורשים טיפול מיוחד הבא לידי ביטוי בנספח הבינוי במטרה ליצור נוחות יחסית באיכות החיים של המתיישבים וכן שילובם של היתרונות הנופיים הסביבתיים הקיימים באתר.



פרק א' - הוראות כלליות:

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 164/02/12 ישוב הקהילתי באר-אורה.
2. שטח התכנית: 1140.72 דונם.
3. גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו כחול בתשריט המצורף בקנ"מ 1:2500.
4. גוש: 39116
5. חלקה: חלק מחלקה 1
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. יזום התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, ועדה מקומית חבל אילות.
8. עורך התכנית: אדריכל רוזן רון, רשיון מס' 00080617, כתובת: הרימון 13 אודים.
9. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 14 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון) תכנית בקנ"מ 1:2,500 ו-1:5,000 (התשריט) + נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250 + נספח תנועה מנחה ב-1:2,500.
10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת הישוב הקהילתי ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי בשטחים חלקיים לתכנית מפורטת קודמת מס' 158/02/12. ומסתמכת על "תמ"מ 4" שהראתה אפשרות להקמת ישוב קהילתי כפרי בשטח התכנית.
12. הפקעות לצרכי ציבור: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א-ב.
13. שלבי ביצוע התכנית: 20 שנה מיום מתן תוקף. התכנית תבוצע בשלשה שלבים כמפורט בתשריט, לא יבוצע שלב במלואו או בחלקו לפני סיום השלב הקודם לו.
14. ציונים בתכנית: בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.
15. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

פרק ב' - תכליות ושימושים:

1.0.0 אזור מגורים א':

אזור זה נועד לבניית מגורים חד משפחתיים במגרשים שגודלם בני 475 מ"ר-מטיפוס ב' או 315 מ"ר-מגרש מטיפוס א'.

הועדה רשאית לאשר משרדים למקצועות חפשיים הנמצאים במבנה המגורים של בעל המקצוע ובלבד שהבית ימשיך לשמש בעיקר למגורים.

1.1.0 סיווג שטחי בניה:

1.1.1 שטח למטרות שרות: מעל הקרקע - חניה לשני כלי רכב כחלק מהמבנה או צמוד אליו לפי תקנון זה.

1.1.2 שטח למטרות שרות מתחת לקרקע - מרתף גובה 2.2 מ' בגבולות קוי הבנין שגובה תקרתו אינו גבוה ביותר מ- 60 ס"מ מפני הקרקע בכניסה למגרש מהרחוב.

1.2.0 קוי בנין מזעריים:

1.2.1 לחזית רחוב משולב ולסמטה - קו בנין "0" לפחות ב- 40% מאורך צלע המגרש ו- 2 מ' בשארית הנותרת. בכל מקרה מנקודת מפגש קוי בנין קדמיים למרחק המינימלי של 4 מ' לכל צד -חובת בניה בקו בנין "0".

1.2.2 לקוי בנין צדדיים במגרש- 5 מ', ומנקודת מפגש ארבעת המגרשים יש להשאיר שטח פנוי בגודל של 10/10 במגרשי טיפוס ב' ו- 6/6 במגרשי טיפוס א'. לאפשר רצף שטחים פנויים לגינון חרימת אויר, כמפורט בנספח הבינוי.

1.2.3 קוי בנין לבריכות שחיה ונוי יהיו 1.0 מ' לכל צלע מפינת ארבעת המגרשים ועד לגבול השטח הפנוי כמצוין בסעיף 1.2.2.

1.3.0 אחוזי תכסית וגובה מירבי:

1.3.1 תכסית בינוי מקסימלית למגרש תקבע לפי גודלו כמפורט בהמשך התקנון. (כמופיע בטבלת זכויות בניה).

1.3.2 גובה מירבי לבתי מגורים 9.5 מ' כולל מצללות בנויות על הגגות ומסתורי קולטי שמש.

1.3.3 בשאר השטח במגרש שאינו לבניה מותרים השימושים הנ"ל: ריצוף גנני, גינון, בריכות שחיה ונוי.

1.4.0 תנאי עיצוב אדריכליים לאזור מגורים א': באזור מגורים א' יחולו תנאי עיצוב אדריכליים באמצעות מגבלות בניה, והוראות לשימוש בחומרים.

1.4.1 שימוש בחומרים - החומרים המותרים לשימוש בעיצוב החזיתות הם כדלקמן: קירות בטון מטויח, קירות בלוקי בטון מטויח, קטעי קירות באבן לקט,

מצללות בנויות בחומר קשיח ומטווח, מצללות מעץ, ומצללות מרשתות פח מחורר וצבוע.

1.4.2 שימוש בחומרים לבנית מתקני שירות במגרש -

חניה - למעט הקירוי כמו בסעיף 1.4.1, בחניות יותר שימוש בקירוי קשיח-בטון או בקירוי קל המוקף בגמלון בניה קשיחה בצורה שתסתיים מכיוונים: מערב, צפון ומזרח.

1.4.3 עיצוב הגגות-בכל אזור המגורים יהיו הגגות שטוחים.

דודי שמש יוסתרו ע"י בניה קשיחה באופן שלא יראו מזווית המבט האופקית אליהם מעל כ- 60% משטח הגגות השטוחים או המרפסות תכנה מצללה.

1.4.4 מנועי מזגנים מפוצלים, תעלות מיזוג אויר חיצוניות, או מזגני קיר וכל מרכיב אחר של מערכות מיזוג אויר יוסתרו ע"י בניה קשיחה כלפי הרחוב והסמטה ויפורטו בבקשה להיתר בניה, כמצורף בנספח הבינוי.

1.4.5 לא ימוקמו אנטנות טלוויזיה ואחרות על גגות הנראים מהרחוב המשולב והסמטה. מערכות הקליטה לטלוויזיה ולכבלים יהיו מרכזיות.

1.5.0 תנאי פיתוח שטח באזור מגורים א':

1.5.1 המגרשים הפרטיים ינוקזו אל הדרכים הציבוריות.

1.5.2 גובה +0.0 של הבנין ייקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 5% ממנו לכיוון הדרכים הציבוריות לצורך ניקוז מי גשמים ומי השקיה.

1.5.3 בכל אחד מקווי הגבול בין אזורים ציבוריים לבין מגרשים פרטיים יבנה קיר בגובה עד 2.2 מ', תוך התחשבות בתכנון ובצרכי הבנין שעל המגרש.

1.5.4 הקירות ייבנו מבלוק בטון חלול או מיציקת בטון, ויטווחו משני הצדדים בטיח צבעוני למניעת בוהק וסינוור.

1.5.5 תותר נטיעת עצים בתחום המגרש הפרטי כך שצילם יוטל על השטח הציבורי.

2.0.0 אזור מסחרי:

אזור זה נועד להקמת מבנים למטרות מסחריות כגון: חנויות, מסעדה, מועדון, משרדים וכו'. כמו כן באזור יוקמו חניות, מצללות להולכי רגל, גינון, ריהוט רחוב ושבילים.

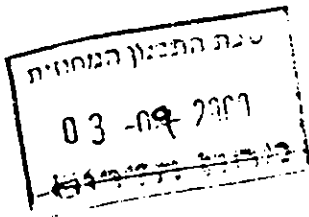
3.0.0 שטח לבניני צבור:

אזור שיעודו הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, תרבות ובריאות. המבנים שיוקמו בשטח הם כדוגמת: בית ספר יסודי, גני ילדים, פעוטונים, מתנ"ס,

אולם ספורט, מועדון, בית כנסת,
מקלטים/ ממ"דים, מבני בריאות, מרפאה.
כמו כן באזור יוקמו חניות, מצללות להולכי רגל, גינון וריהוט רחוב, שבילים,
גני משחקים ומתקני ספורט.

- 3.1.0 יישמר במקסימום רצף המעברים המוצלים להולכי רגל בין המבנים.
3.1.1 לפחות 60% מאורך המעבר הציבורי הצמוד לקיר המקיף מגרש פרטי, יוצל.
3.1.2 פרטי עיצוב ההצללות- כמפורט בתקנון זה, בסעיף 1.4.0, תת סעיף 1.4.1.
3.1.3 במגרש 713 תעבור תעלת ניקוז מי שטפונות ממערב למזרח, עד הצלע המערבית של
ש.צ.פ. מס' 829 הולכת מי השטפונות תהיה במובל סגור בבניה קשיחה שתאפשר כל
פתוח שטח מעליו.
3.1.4 במגרש 712 תעבור תעלת ניקוז מי שטפונות מצפון לדרום בצלע המזרחית בצמוד לדרך
מס' 3.
4.0.0 שטח ציבורי פתוח:

- 4.1.0 ש.צ.פ. - באזור זה תותר הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הציבור,
גינון ושטחי נוי, הסדרת ניקוז עילי, טרסות ומפלים קטנים, ריהוט רחוב,
שבילים ציבוריים, מצללות להולכי רגל, נתיבים לאופניים, מעבר קווי
תשתית והמתקנים הדרושים להם לצורך המעבר בלבד, ותחנות טרנספורמציה קטנות.
במגרשים מס' 830,828 לא יותר כל פתוח באזור הקטן מ- 100 מ' מגבול שמורת
הטבע "מסיב אילת", בגבולה הדרומי של התכנית.
4.1.1 הניקוז המרכזי של האזור יעבור, לאחר השקטה, בתעלת ניקוז מרכזית לאורך
כביש, אשר תפותח כשצ"פ.
4.1.2 הוראות לנפחי בינוי, לצרכי תשתיות תשמל ותקשורת, בתוך ש.צ.פ.
באזורי ש.צ.פ. תתאפשר בניית מבני תשתית חשמל ותקשורת למטרות כגון:
תאי תקשורת מקומיים וכ- 10 תחנות טרנספורמציה מקומיות, שגודלם אינו עולה על
70 מר' וגובהם אינו עולה על 4 מ'. עיצובם החיצוני של מבני תשתית אלו יהיה תואם
לעיצוב המבנים בכלל שטח התכנית, כמפורט בנספח הבינוי.
מכיוון שבטבלת נפחי הבניה, ההתייחסות לכל מגרשי ש.צ.פ. היא אחידה, אין טעם
לפרט בטבלה את אחוזי הבניה התואמים את נפחי הבניה של תחנות הטרנספורמציה.



שיהיו שונים בהתאם לגודל המגרש ולא לגודל התחנה.

5.0.0 סמטת הולכי רגל:

ברוחב שנע בין 10 מ' למינימום 2.5 מ' תותר הקמת גינון, ריהוט רחוב משולב בריצוף הסמטה, מעבר קווי תשתית וניקוז והקמת מצללות להולכי רגל. חומרי הריצוף של הסמטאות להולכי רגל יהיו מסוג ריצוף משולב בדוגמא שתבחר ע"י מתכנני הפיתוח הנופי. הסמטאות ינוקזו כולם אל רצועת השצ"פ המרכזית, וממנה אל מחוץ לישוב.

6.0.0 אזור ספורט ונופש:

אזור שבו מותרים השימושים הבאים: מועדוני ספורט, בריכות שחיה, מגרשי ספורט ומתקני ספורט מכל הסוגים. מלתחות, שירותים ומשרדים. בתי קפה, מסעדות, מזנונים וכל מתקן עזר הנלווה לנ"ל.

6.0.1 אתרי עתיקות:

כל פעולת פיתוח באזור הנ"ל מותרת מבלי לפגוע באתרי עתיקות הנמצאים באזור מחוץ לקו הבנין כמסומן בתשריט. כל פעולת פיתוח ובניה הצמודה לאתרים יש לתאם עם רשות העתיקות.

7.0.0 אזור מלונאות ונופש:

אזור שבו מותרים השימושים הבאים:

1. בית מלון, מוטל, אכסניה, כפר נופש, בית ספר שדה וכד'.
2. שימושים מסחריים המקובלים ע"י משרד התיירות.
3. דרכים, דרכי שרות, חניות ותשתיות הנדסיות.
4. שטחים פתוחים ציבוריים ופיתוחם.
5. כל מתקן עזר הנלווה לנ"ל.

8.0.0 שטח למתקנים הנדסיים:

אזור שיעודו הוא הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות מים וביוב. כפוף לאישור משרד הבריאות, משרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. עיצובם החיצוני של מתקנים אלו ואופן הפיתוח סביבם יהיה תואם לעיצוב המבנים בכלל שטח התכנית, כמפורט בסעיפים 1.4 ו-1.5, כמו כן למתקן האגירה במגרש מס' 871 יתוכנן תוך כדי השתלבות נופית.

9.0.0 בית עלמין:

ישמש כבית עלמין מקומי בהתאם לת.מ.א. 19. חניה לבית העלמין בתוך שטח בית העלמין לפי תקן חניה ארצי.

10.0.0 דרכים קיימות ומוצעות:

10.1.0 דרכים - שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות מצללות, גינון, ניקוז ומעברי קווי תשתית.

10.2.0 המדרכות יופרדו מהכביש הראשי על ידי רצועות פתוח הכוללות צמחיה.

11.0.0 דרך משולבת:

תותר תנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל. הדרך תרוצף בריצוף משתלב ותשולב בצמחיה וריהוט רחוב במטרה להאט את מהירות הנסיעה לרכב וכן לאפשר חניות לרכבים בשטח הדרך המשולבת. הכניסה לדרכים המשולבות תהיה עפ"י המסומן בנספח התנועה. הרחובות המשולבים ינוקזו כולם אל רצועת השצ"פ המרכזית, וממנה אל מחוץ לישוב.

12.0.0 מסילת ברזל:

יותרו כל השימושים המותרים למסילת ברזל ויחולו כל המגבלות ע"פ הוראות תמ"א 23. חובת המיגון האקוסטי ו/או רעידות, אם ידרש ולצורך הגנת הישוב המוצע יחולו על יזם התכנית.

13.0.0 מפגש מסילת ברזל ודרך:

נועד למפגש דו מפלסי בין מסילת ברזל לפי תמ"א 23 ובין דרכים מקומיות 1, ו-4.

14.0.0 הוראות מעבר:

הוראות סעיפים 12 ו-13 לעיל תתבטלנה עם כניסתה לתוקף של תכנית תמ"מ 14/4א המבטלת את מסילת הברזל בתוואי המסומן בתשריט. יעודי הקרקע לאחר האישור האמור ישונו ליעודים הבאים: דרך ושצ"פ ויצרו רצף יעודי קרקע המותאם לתשריט.

פרק ג' - תשתיות ושונות

כללית: כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז) במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים מחוץ לקווי בנין, תוךשמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

שנת התכנון המחוזית
03-09-2007
מלחמת הדרום

מבני עזר לתשתיות: בניית מבני עזר לתשתיות, כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה,

חדרי מאגר לתקשורת של "בזק" וכיו"ב, תותר בשטחים ציבוריים, לרבות שטחים למבני ציבור ושצ"פ בתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יתואם לפי תקנון הבינוי בהוראות-אלו ויאושרו ע"י הועדה המקומית. באזורים מסוימים יהיו מתקנים אלה חלק בלתי נפרד מהמבנים ומיקומם יצויין בתכנית בינוי לבצוע.

1. ניקוז - מבצעי התכנית מתחייבים לבצע ניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז - כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפני שיטפונות. הכל על דעת הועדה ובתאום עם רשות הניקוז האזורית. במגרש 713 תעבור תעלת ניקוז מי שטפונות ממערב למזרח, עד הצלע המערבית של ש.צ.פ. מס' 829 הולכת מי השטפונות תהיה סגורה ותאפשר בניה מעליה. במגרש 712 תעבור תעלת ניקוז מי שטפונות מצפון לדרום בצלע המזרחית בצמוד לדרך מס' 3.

2. ביוב - כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב הכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הרשויות המתאימות. המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית.

3. מים - מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות.
4. סילוק אשפה - בכל האזורים יקבע תחנות ריכוז אשפה הכל בתאום עם המועצה האזורית חבל אילות. פינוי האשפה ומיקום מקומות ריכוז האשפה בכל האזור ואזור יהיו באישור ובאחריות המועצה האזורית חבל אילות.

5. מקלטים - מיקומם ובנייתם של המקלטים ואמצעי הגנה מרחביים יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות הג"א.

6. מטרדים סביבתיים - הועדה המקומית תהיה רשאית להימנע מלתת היתר בניה, או לאשרו בתנאים כפי שיראו לה, למפעלים או מבנים, ופעילות שלדעתה עלולים לסכן את בטחון הציבור ו / או בריאות הציבור ו / או לגרום למטרדים סביבתיים באזור ובמרחב השפעתו.

7. חשמל ותקשורת -

א. רשת אספקת חשמל ותקשורת, תאורה וטלוויזיה לסוגיה תהיה תת-קרקעית.

ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרב קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה. בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצתי	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ג. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ', מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
 ד. בתחום התכנית תותרנה הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידור לווינים - מרכזיות בלבד.
 ה. מבנים לתחנות טרנספורמציה + חדרי שנאים:
 כל הכרוך בהקמת המבנה כגון תכנון, תאום, אישורים, היתר בניה, הקמה וימסירה יבוצעו כתאום עם חברת החשמל.

8. הגבלת בניה -

- א. עתיקות-אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
- ג. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות משדה התעופה עין עברונה, עפ"י תכנית מפורטת מאושרת מס' 107/03/12.
 אין להקים בתחום התכנית מתקנים ועמודי חשמל לגובה העולה על 12 מ' ללא אישור מינהל תעופה אזרחית.
- ג. במגרשים מס' 100, 180, 613 לא תתאפשר בניה מעל גובה 0.60 מ' באזור

שמעבר לקו משולש ראות הצומת הסמוכה אליהם. כמצויין בנספח התנועה.

9. חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי,

ולפי זרישת הועדה המקומית.

10. תנאים להוצאת היתרי בניה -

1. היתר בניה יוצא ע"ס תכנית זו, מותנה באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
2. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
3. כמו כן דרוש אישור תכניות מפורטות בנושאי ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז.
4. היתרי בניה לבית עלמין יוצאו לאחר אישור תכנית מפורטת לאזור זה.
5. טרם מתן היתרי בניה יש לקבל אישור מע"צ לתכנית תנועה לצומת עם כביש מס' 90, הכוללת בין היתר תמרור, סימון ושילוט, וכן אישור מע"צ לתכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו').
6. טרם מתן היתר בניה יש לקבל אישור משרד התחבורה לתכניות תנועה מפורטות הכוללות בין היתר תמרור, סימון ושילוט.
7. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
8. תנאים למתן היתרי אכלוס (טופס 4): תנאי לקבלת היתרי אכלוס יהיה ביצוע בפועל של שיפורים בהסדרי התנועה בצומת כביש מס' 90 וכביש הכניסה לבאר אורה בהתאם לתכנית המאושרת ע"י מע"צ ומשרד התחבורה כפי שנדרש בסעיף 5 לעיל.
9. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז.
10. לפני פיתוח השטח והיתרי בניה בכביש מס' 5 ובאזור הספורט והתיירות, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית שיקום נופי מלווה ע"י אדריכל נוף ע"פ עקרונות סעיף 5 בפרק "הוראות בנושא איכות סביבה".
10. אין לבצע כל עבודה על קווי המים של חברת מקורות, ללא תיאום מוקדם עם חברת מקורות.

הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שימושים מותרים

- 1.1 - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה על פי הגדרה בסעיף 1.2 .
- 1.2 - מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה הגורמים או העלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד ו/ או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

2. חומרים מסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום בחומרים מסוכנים או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

3. אנרגיה ואיכות אויר

במקרה של שימוש במקורות אנרגיה העלולים לזהם את האוויר יידרשו אמצעים טכנולוגיים למניעת פליטות אויר וריחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

4. פסולת

דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. הפסולת תסולק באחריות היזם לאתר מוסדר בהתאם להנחיות המועצה האזורית חבל אילות.

5. פתוח בשטח

- א. כביש מס' 5, המשמש כדרך גישה לבריכת המים, לאזור הספורט והנופש, יבוצע בפגיעה מינימלית בנוף הקיים.
- לא יבוצע בשום אופן שפך חופשי של סוללות, אלא תבוצע תמיכה ע"י קירות תומכים מאבנים מקומיות שיחוכנו ע"י אדריכל הנוף.
- באזורי החפירה יבוצע שיקום האזור החפור עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. בשטח שמצפון לכביש מס' 7 הכולל את אפיקי הערוצים יותר וישמר מצבו הטבעי של השטח ובכלל זה הצמחייה הטבעית. בתכנית לפיתוח אזור המגורים ובתכנון הכביש הצפוני יכללו הוראות לשמירת הסביבה הטבעית.
- ג. עבודות העפר והפיתוח יבוצעו בתאום עם הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.
- ד. תכניות הגינון יתואמו עם הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים למניעת חדירת צומח זר ופולש לשטח שמורת הטבע הגובלת בתכנית.

פרק ד - לוח אזורי הוראות בניה

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
2009-03-03

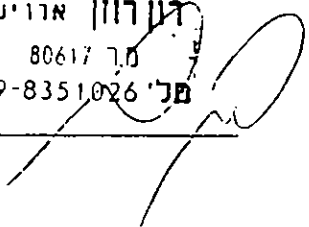
חצר	קני בן		גובה מקסטמי	מס קומות	חבטיו מרביב	שטחי בניה מרביב במגרש				מס יחיד למגרש	שטח מגרש דגום	מס מגרש	מגורים א
	א	א				סר"כ	מטרות שריות	מטרות עיקריות	מטרות שריות + עיקרי				
ריבוע 10x8	3	3	9.5	2 + מרחף קומות + יציאה לנגות	50 %	285	45	10	180	50	1	100-385	
	0	3											
12x12	3	3	9.5	2 + מרחף קומות + יציאה לנגות	50 %	325	45	10	220	50	1	400-691	
	0	3											
	0-3	0-3	7.0	1	55	1200	200		1000			700	אזור מסחרי
	3	3	9.0	2	20	800	300		500			710	
	3	3	7.0	1	25	250	150		200			711	שטח לבניי ציבור
	3	3	12.0	2	15	2000	200		1800			712	
	3	3	12.0	2	20	1700	200		1500			713	
	3	3	9.0	2	3.5	3000	500		2500			850	אזור ספורט ונופש
	5	5	10.0	2	50	12000	1000		10000	1000	220 יח ארות	860	אזור מלונאות ונופש
	10	10	7.0	2 + מרחף	14	150						870	מחלק התפירה
	10	10	7.0	2 + מרחף	39	1350						872	מחלק טיפול בשפכים
	0	0	7.0	מגרב או בריכה	100	500						871	מחלק אנדרה
	3	3	7.0	1	4	200	50		150			900	בית עלמין
												248.92	דרכים וחניון

ט.ג.ה. תכנון הנחמזית
 7872-04-03
 03-04-03

חתימות

יוזם התכנית :

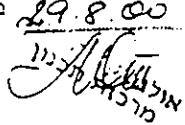
דן רוזן ארו"ל
 מ"ר 80617
 מ"י 09-8351026



המתכנן :

מ.מ.י. :

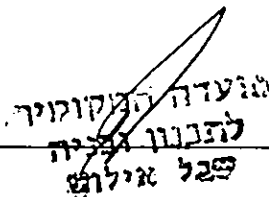
היו לי שאלות על התכנית שהתקבלה ממני...
 מה שכתבתי בהודעה...
 מניין 29.8.00

29.8.00

 מ.מ.י.

אישורי ועדות :

ו. מקומית :

מועדה המקומית
 לתכנון ולבניה
 בגל אילת



ו. מחוזית :