

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/152/02/12

פונדק הק"מ ה-101

לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים-מחוז דרום
04.11.2013
נתקבל

הדרום

מחוז

חבל אילות

מרחב תכנון מקומי

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

סוג התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
התוכנית אושרה על ידי
בית דין
מכהן לתפקיד מפקד התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

4.11.13

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

4.11.13

דברי הסבר לתוכנית

התכנית ל"פונדק ה-101" היא תכנית המשלבת מס' רב של תכנים בנקודה גיאוגרפית אחת וכל זאת על מנת להתמודד עם מיקומו המרוחק של האתר ועצם היותו מערכת עצמאית ומנותקת. התכנית באה לתת מענה לשני סוגים של משתמשים האחד עוברי אורח העוצרים למנוחה קצרה להתרעננות או לנופש ולינה ארוכה יותר ואילו הסוג השני הוא גרי המקום ומפעילי האתר. שילוב התכנים "המקרי" לכאורה אשר מזכיר במעט תחנות דרכים צבעוניות וססגוניות הנמצאות לאורך צירי תחבורה בינלאומיים בעולם השלישי, ייתן לעצירה במקום נופך תיירותי אותנטי נוסף.

בחירת האתר:

צומת מנוחה, בסמוך לאתר ההיסטורי באר מנוחה הצומת החשוב והמרכזי בכביש הערבה, מנקז דרכו את הרוב המוחלט של הנעים על כבישים מס' 90/40. מרוחק מספיק מנקודות מסחר אחרות הצמודות לכביש הערבה, כדי להיות מקום אטרקטיבי למסחר נופש ושירותי דרך. המתחם תוכנן כך שהמגרשים הצמודים לכביש הערבה יהיו המתויירים ובהם תתרחש הפעילות ה"ציבורית" ובעורפם, המגרשים בהם הפעילות הלוגיסטית התומכת.

מרכיבי הפרויקט:

הפרויקט כולל 4 מתחמים עיקריים:

1. אטרקציה תיירותית שוקקת חיים על בסיס התנועה בכביש הערבה.
2. מתחם לינה ומנוחה.
3. מרכז תחנת דלק ושירותי דרך.
4. מגורי העובדים.

התכנית אינה כוללת חומרי חפירה ומילוי מעל ל- 100,000 מ"ק.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום**תוכנית מס' 1/152/02/12**

1. זיהוי וסיווג התוכנית	
1.1 שם התוכנית	פונדק הק"מ ה-101 תכנית מתאר מס' 1/152/02/12 – שינוי לתכנית מתאר מס' 152/02/12
1.2 שטח התוכנית	370.099 דונם
1.3 מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
4 מספר מהדורה	4
תאריך עדכון	23/06/13
1.4 סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית – מחוז דרום
	לא רלוונטי
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אילות

קואורדינטה X 212750

קואורדינטה Y 468625

1.5.2 תיאור מקום פונדק הק"מ ה-101 על כביש הערבה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חבל איילות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39083	מוסדר	חלק מהגוש		1,2,3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 14/4 א'	אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית			16/5/00
152/02/12	שינוי		3991	5/4/92
136/03/12	שינוי		2796	13/3/1982

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' רון רוזן	23/6/13	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' רון רוזן	23/6/13		25		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אנג' אלי קוגלר	02/2009	2		1:1250	מחייב להסדרי התנועה בדרך 90	נספח תנועה וחניה שלבים א' ו-ב'
	משרד לאיכות הסביבה	ניר מעוז	10/2006		21		מחייב	נספח נופי - סביבתי
	המשרד לאיכות הסביבה	ניר מעוז	11/2011		14		מחייב	תוספת לנספח נופי - סביבתי – בעניין המט"ש
	משרד הבריאות	רוני שובל "אגת הנדסה"	02/2009	1	5	1:1000	מנחה	נספח מים וסילוק שפכים + גיליון תשריט
	רשות ניקוז ונחלים ערבה	נמרוד חלמיש "אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה"	12/2012	1	22		מנחה	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-6343101		08-6345101	ת.ד. 1671 אילת	ח.פ. 51-3202325 חברת הק"מ ה-101 בע"מ		009352444	שמעון רימון		מגיש התוכנית
yoni@eilot.org.il		054-9799130	08-6355801	ד.נ חבל אילות 88820	מועצה אזורית חבל איילות					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-6343101		08-6345101	ת.ד. 1671 אילת	ח.פ. 51-3202325 חברת הק"מ ה-101 בע"מ		009352444	שמעון רימון		יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-6064250		08-6064333	קרית הממשלה רח' התקווה 4 באר שבע				מנהל מקרקעי ישראל – מחוז דרום	בעלים
	08-6343101		08-6345101	ת.ד. 1671 אילת	ח.פ. 51-3202325	009352444	שמעון רימון		בעל זכות בקרקע

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
info@r-l-arch.co.il	09-8351076		09-8351026	ת.ד. 416 מושב אודים 42905	רוזן ליננברג אדריכלים 557283850	80617	058331539	רון רוזן	אדריכל	עורך התכנית
mahodta@mahod.co.il	03-6251187		03-6251188	יגאל אלון 65 מגדלי טויוטה קומה 12 תל אביב	מהוד בע"מ מסי תאגיד 511677445	53847	057064966	אלי קוגלר	מהנדס	מתכן תנועה
maozni@gmail.com	04-6180449	054-6255298		מושב עמיקם ד.נ. מנשה 37830	נ. מעוז אקולוגיה וסביבה		24061863	ניר מעוז	אקולוג	יועץ סביבה
ronis@agateng.co.il	03-5618059		03-5618084	יגאל אלון 65 תל-אביב 67443	אגת הנדסה יועץ ותכנון 2000 בע"מ	24168	0535615444	רוני שובל	מהנדס	סילוק מים ושפכים
office@afik-eng.com	08-6460915		08-6460914	רח' הגורן 6, גן תעשייה עומר	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	41255	05470983	נמרוד חלמיש	מהנדס	ניקוז וניהול גר עילי

29/09/2013

עמוד 6 מתוך 25

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תיירות מסחר ומגורים, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, התווית דרך גישה, קביעת ייעודי קרקע, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי תוואי כביש 90 והסדרת דרכי משנה לאזור פונדק הק"מ ה-101.
2. הקמת מרכז לטיפול בשפכים מקומי, מזרחית לכביש 90.
3. הקטנת קו בניין לכביש 90 ממערב, מ-100 מ' ל-40 מ' לש.צ. ו 70 מ' לבניה.
4. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לדרך.
5. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לתחנת דלק.
6. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למתקנים הנדסיים.
7. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למסחר ואירוח כפרי.
8. שינוי ייעוד משירותי דרך לאטרקציה תיירותית.
9. שינוי ייעוד משירותי דרך למסחר ואירוח כפרי.
10. שינוי ייעוד מאזור תיירות ונופש לאטרקציה תיירותית.
11. שינוי ייעוד מאזור תיירות ונופש למלונאות ונופש.
12. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאטרקציה תיירותית.
13. שינוי ייעוד מדרך לשטח ציבורי פתוח.
14. שינוי ייעוד מדרך למסחר ואירוח כפרי.
15. שינוי ייעוד משטח מעורב מגורים ומסחר למסחר ואירוח כפרי.
16. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לשטח ציבורי פתוח.
17. הגדרת הנחיות לבינוי ופיתוח השטחים הנ"ל.
18. הגדרת שלביות ביצוע לשינוי כביש 90 ודרכי המשנה.
19. קביעת ייעודי קרקע, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 370.099 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		380	120-	500	מ"ר	מגורים
		2	0	2	מס' יחיד	
		2128	701+	1,427	מ"ר	מסחר
		50	50+	לא נתון	חדרים	חדרי
		3000	424+	2,576	מ"ר	מלון/תיירות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			שטח עתיקות	תאי שטח	יעוד
			011	011,017	מתקנים הנדסיים
			006	006	מלונאות ונופש
			004	004,005	אטרקציה תיירותית
				007,008,009,010	שטח ציבורי פתוח
			016	016,015,014	דרך מוצעת
				012,013	דרך מאושרת
				003	תחנת תדלוק
			001	001	מגורים ומסחר
			002	002	מסחר ואירוח כפרי
			019	018,019,020,021,022	קרקע חקלאית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
0.84	3132.20	מתקנים הנדסיים	-	-	-	
7.34	27180.54	מלונאות ונופש	6.96	25,760.00*	אזור תיירות ונופש	
2.34	8563.61	אטרקציה תיירותית	-	-	-	
9.66	35755.46	שטח ציבורי פתוח	-	-	-	
23.02	85206.49	דרך מאושרת	26.76	99,041.51	דרך מאושרת	
9.22	34115.55	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת	
0.83	3094.52	תחנת תדלוק	3.46	12,820.00*	שרותי דרך	
0.47	1751.32	מגורים ומסחר	0.54	1,980.00*	שטח מעורב מגורים + מסחר	
2.44	9041.08	מסחר ואירוח כפרי	-	-		
43.84	162258.31	קרקע חקלאית	1.30	4,810.00	אזור חקלאי	
			60.98	225,687.57	ייעוד ע"פ תממ	
100	370,099.08		100	370,099.08	סה"כ	

*סומן בדונמים בתשריט המקורי

4	יעודי קרקע ושימושים
----------	----------------------------

4.1 מגורים ומסחר**4.1.1 שימושים**

1. באזור זה תותר הקמתם של מבנה למגורי צוות העובדים במקום בבנין בן קומה אחת או שתיים ללא חלוקה או חלוקת משנה בתחום המגרש וכן מבנה מגורים אחד לבעלי המקום, העומדים בכל עקרונות העיצוב האדריכלי שיפורטו בהמשך.
2. תותר בניית מרתפים אשר לא יחרגו מקו הבנין הבנוי של קומת הקרקע.
3. תותר הקמת מבנים למסחר העומדים בכל עקרונות העיצוב האדריכלי שיפורטו בהמשך בשתי קומות לכל היותר.

4.1.2 הוראות

1. גובה הבניה המותר למגורים לא יעלה על 2 קומות.
 - (א) גובה מרבי למבנה: עד 8.5 מ' (לא כולל מתקנים טכניים הנמצאים על גגות המבנים).
 - (ב) גובה ימדד ממפלס מרכז הדרך שמול המגרש או ממפלס הכניסה לבית, הקובע הוא הנמוך מבין השניים. גובה ה-0.00" לכל מגרש יקבע בתכנית הפיתוח.
 - (ג) גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות ובכל מקרה לא יחרוג מקו הרכס של הגבעות הנמצאות מערבית לתכנית (גבעות מנוחה).
2. שימוש בחומרים – חומרי הגמר של המבנים בתכנית יהיו בגוונים התואמים את המדבר ויישתלבו בסביבה הקיימת. יעשה שימוש בקירות בטון מטויח ובלוקי בטון בגווני חול ואדמה. קירות באבני לקט או לבנים תעשיתיות בגווני האבן המקומית והמדבר. עץ וחומרים טבעיים כגון: כפות תמרים ומחצלות קש. מצללות בנויות בחומר קשיח ומטויח בגווני חול ואדמה, מצללות מעץ, ומצללות מרשתות פח מחורר וצבוע בגווני חול ואדמה.
3. שימוש בחומרים לבניית מתקני שירות – בחניית יותר שימוש בקירוי קשיח-בטון או בקרוי קל. המוקף בגמלון בניה קשיחה בצורה שתסתיים מכיוונים: מערב, צפון ומזרח.
4. עיצוב הגגות – בכל אזור המתחמים יהיו הגגות שטוחים או משופעים בשיפוע של עד 40%. חומרי התגמיר של הגגות יהיו מותאמים לתנאי האקלים המקומי ועומדים בתקן הישראלי לבידוד טרמי, מונעי קליטת קרינה, ובגוונים בהירים. כמו כן יותרו בניית מצללות על גגות שטוחים במידה ויבנו מהחומרים המופיעים בסעיף 4.1.2(1).
5. קולטי ודודי שמש יוסתרו ע"י בניה קשיחה באופן שלא יראו מזווית המבט האופקית אליהם. כל המערכות הטכניות ומרכיביהם (כגון: מזגנים, מסתורי כביסה וכי) יוסתרו ע"י בניה קשיחה כלפי דפנות המבנים, ויפורטו בבקשה להיתר בניה.
6. מבני מתקנים הנדסיים ומתקני תשתיות כגון: פילרים ל: חשמל, תקשורת, טל"כ, גז, ומים יבנו בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי המופיעות בסעיף 4.1.2(1).

4.2 מלונאות ונופש**4.2.1 שימושים**

באזור זה תותר הקמת כפר נופש ו/או חניון קמפינג בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה.

במתחם זה יפותחו מתקני האירוח בסגנון מדברי.

המתחם יכולל את המרכיבים הבאים:

1. עד 50 יחידות ארוח.
2. שטחי פונקציות נלוות, כגון: מטבח, שירותים ומקלחות, שירותים לוגיסטיים.
3. סוכות אירוח ולינות תוך, קמפינג: למטיילים בודדים וקבוצות המגיעות לשטח עם ציוד לינה פרטי (אוהלים ושקי שינה). האזור יאורגן כך שיאפשר לינת שטח תוך שמירת פרטיות לכל קבוצת מטיילים. באזור זה יוקם מבני שירותים ומקלחות.
4. מועדוני ספורט, בריכות שחיה, מגרשי ספורט ומתקני ספורט מכל הסוגים. דרכים, דרכי שירות, דרכי תנועה לאופניים והולכי רגל, חניות, מתקני תברואה ותשתיות הנדסיות לצורך האזור בלבד.

4.2.2 הוראות

1. כל המרכיבים הנ"ל יפותחו בשטח בשילוב פיתוח חקלאי בסגנון חקלאות מדברית היסטורית, כגון: מטעי תמרים, זיתים וכד' המפוזרים בין שאר הפונקציות הנ"ל.
2. תנאי עיצוב אדריכלים: באזור זה יחלו תנאי עיצוב אדריכלים והוראות לשימוש בחומרים בהתאם לסעיף 4.1.2 לעיל.
3. במידה שיוקמו שני מיזמים (כפר נופש וחניון קמפינג) על תא השטח תובטח הפרדה פיזית/נופית ואקוסטית בין שני המיזמים.

4.3 אטרקציה תיירותית**4.3.1 שימושים**

באזור זה יותרו השימושים הבאים:

- 1) אטרקציות תיירות ללא אכסון כגון: מרכז ירידים מדבריים ומתחמי פעילויות חיותיות המדגישות את אופיו היחודי של האזור בתחומי הזואולוגיה, הבוטניקה והגיאולוגיה.
- 2) מועדוני ספורט, בריכות שחיה, מגרשי ספורט ומתקני ספורט מכל הסוגים. דרכים, דרכי שירות, דרכי תנועה לאופניים והולכי רגל, חניות מתקני תברואה ותשתיות הנדסיות לצורך האזור בלבד.
- 3) שטחי גינון ונטיעות.

4.3.2 הוראות

1. כל המרכיבים הנ"ל יפותחו בשטח בשילוב פיתוח חקלאי בסגנון חקלאות מדברית היסטורית, כגון: מטעי תמרים, זיתים וכד' המפוזרים בין שאר הפונקציות הנ"ל.
2. תנאי עיצוב אדריכלים: באזור זה יחלו תנאי עיצוב אדריכלים והוראות לשימוש בחומרים בהתאם לסעיף 4.1.2 לעיל.

4.4 דרך מוצעת ודרך קיימת

4.4.1 שימושים

שטחים אלו נועדו לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות, מצללות, גינון, ניקוז ומעברי קווי תשתית ומעברים להולכי רגל.
מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

4.4.2 הוראות

1. דרך מס' 90 - בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית לדרכים - תמ"א 3.
2. שלביות ביצוע לדרך הארצית (דרך 90) תהיה עפ"י נספח התנועה של שלב א' ושלב ב'. ניתוק החיבור, מדרך 90 מצפון, יהיה עם ביצוע שלב ב' של התכנית, הסטת דרך 90 מזרחה והפיכתה לדרך מסלולית.
3. מיגונים אקוסטיים במידה וידרשו יבוצעו ע"ח היזם.
4. תיאסר גישה ישירה אל ומדרך 90, לכלי רכב והולכי רגל, אלא, לפי נספח התנועה של תכנית זו.
5. כחלק מהרחבת דרך מס' 90 יבוטלו בתחום התכנית כל החיבורים לדרך זו שאינם סטטוריים.
6. כחלק מהרחבת דרך מס' 90 יועתקו מבנים המסומנים בתשריט בשטח ההרחבה ע"פ הוראות מע"צ.

4.5 מתקנים הנדסיים

4.5.1 שימושים

אזור שייעודו הוא הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות מים, ביוב, תקשורת, טיהור שפכים, חשמל ובטחון.

4.5.2 הוראות

1. אזור המתקנים ההנדסיים יגודר בגדר על פי מפרט שיאושר ע"י רשות הטבע והגנים, למניעת כניסת בעלי חיים.
2. הגישה למתקנים ההנדסיים תהיה בהתאם למופיע בנספחי התנועה שלב א' ושלב ב'.
3. הוראות לגבי מתקן טיהור השפכים ראה בסעיף 6.12.

4.6 שטח ציבורי פתוח**4.6.1 שימושים**

באזור זה תותר סלילת דרכי שירות, חניות, הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הציבור, 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. וכן השקיית נטיעות תמרים בהתאם לנספח המים וסילוק השפכים. תותר הקמת מצללות, ריצוף וריהוט רחוב לשימוש הציבור.

4.6.2 הוראות

1. גינון ופיתוח המדגישים את אופיו המדברי של הפרויקט באמצעים כגון צמחי מדבר שרועים, קטוסים, טרסות נמוכות, גני סלעים, בריכות שיקוף ונוי ושטחי ריצוף מאבן מקומית. בתאום עם רשות הטבע והגנים.
2. תא שטח מס' 008 מהווה רצועת הפרדה ירוקה בין כביש 90 לדרך השירות ולמתחם התיירות. ברצועה זו תותר סלילת דרך שירות וחניות לכלי רכב פרטיים ואוטובוסים. דרך זו תופרד מכביש 90 ברצועה ירוקה. רצועה זו תטופל ע"י גינון ופיתוח באופי מדברי אשר יצרו, עד כמה שניתן, הפרדה ויזואלית, אקוסטית וכן הפרדה פיזית ומניעת סינוור רכבים בתנועות המנוגדות.
- תוואי דרך מס' 90 הקיים בפועל יעבור דרך מגרש מס' 008 כמוצע בנספח תנועה שלב א' עד להעתקתה בפועל מזרחה, כמוצע בתוכנית זו.
3. קו הבניין המערבי בדרך 90 בקטע שבסמוך לתא שטח מס' 008 יהיה 70 מ'. ברצועת השצ"פ ניתן יהיה לבצע דרכי שרות וחניות כמצויין לעיל.
4. החומרים המותרים לשימוש בקירות הפיתוח, מצללות וריהוט רחוב יהיו כדלקמן:
 - א) קירות פיתוח בגמר טיח בגווי חול ואדמה וקטעי קירות באבן לקט.
 - ב) מצללות בנויות בחומר קשיח ומטויח בגווי חול ואדמה ו/או מצללות וריהוט רחוב מעץ בגוון טיבעי או מרשתות פח מחוררר וצבוע בגווי חול ואדמה.

4.7 תחנת תדלוק**4.7.1 שימושים**

1. באזור זה תותר הקמת שירותי רכב לרבות תחנת תדלוק מדרגה "ב" לפי הוראות תמ"א 18.
2. תנאי להיתר בניה לתחנת תדלוק, אישור תוכנית מפורטת.
3. בתכנית מפורטת כאמור יקבעו, בין היתר, מגבלות הבנייה שיחולו על שימושים של מגורים ואחסון מלונאי ביעודי קרקע החופפים לטווח הסיכון, בהתאם להוראות תמ"א 18 על שינוייה.

4.8 מסחר ואירוח כפרי**4.8.1 שימושים**

תותר הקמת מבני מסחר, מזנונים ומסעדות, חנויות ממכר, משרדים, מרכזי מבקרים ומידע משולב עם גן גיאולוגי בוטני, זואולוגי, דרכים, חנויות ומבנים נלווים המשמשים שטחי מסחר, וכל שימוש דומה שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. אופי המסחר יהיה בזיקה למיזם תיירותי.

יותר נטיעות, גנים ושטחים משולבים לתיירות ולחקלאות.
הקמת גן גיאולוגי, בוטני וזואולוגי יותנו בהיתר מרשות הטבע והגנים.
לא תותר הקמת מבנים לאכסון תיירותי.

4.8.2 הוראות

תנאי עיצוב אדריכליים יהיו בהתאם לסעיף 4.1.2 לעיל.

4.9 קרקע חקלאית

בהתאם להוראות תכנית מתאר מחוזית – תמ"מ 14/4.

4.9.1 שימושים

זיקת הנאה למעבר ברכב - בתא שטח 020 הנמצא ממזרח לדרך מס' 90 תובטח זכות מעבר לרכב, לאפשר נגישות תפעולית לתא שטח 017.
זכות המעבר כאמור תירשם בפנקס רישום המקרקעין.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ע"פ תכנית מס' 152/02/12

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד	
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
										15% כולל סככות					8.18	1	שרותי דרך	
										500 מ"ר					4.64	1א'		
															4.81	2	אזור תקלאי	
											250 מ"ר למגורי בעלים				1.98	3	מעורב מגורים ומסחר	
											250 מ"ר למגורי עובדים							
										10%					25.76	4	תיירות ונופש	
															1.3	-	דרך שרות	
															14.8	-	דרך ארצית	
															61.47		סה"כ	

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מגל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
																	עיקרי	שרות
מתקנים הנדסיים	011	219.89	109.5	-	-	-	50%	109.5 מ"ר	-	-	6	1	-	-	-	-	-	
	017	2,912.31	2,038	-	-	-	70%	2,038 מ"ר	-	-	6	2	-	-	-	-	-	
מלונאות ונופש	006	27,180.54	3,000	2223	-	-	20%	5,223 מ"ר	-	-	8	2	2.3	-	-	-	-	
מגורים ומסחר	001	1,751.32	320 ⁽¹⁾	80	-	-	25%	875 מ"ר	50%	2	8.5	2	-	-	-	-	-	-
			320 ⁽²⁾	80	-	-												
			60 ⁽³⁾	15	-	-												
דרך מוצעת	014	15,369.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	015	14919.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	016	3,826.44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	007	1,732.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח ציבורי פתוח	008	12,379.09	-	133	-	-	1%	133 מ"ר	-	-	3.5	1	-	-	-	-	-	-
	009	5,741.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	010	15,901.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
אטרקציה תיירותית	004	4,260.07	170	85	-	-	8%	340 מ"ר	85	-	15	2	-	-	-	-	-	-
	005	4,303.54	172	86	-	-	8%	344 מ"ר	86	-	15	2	-	-	-	-	-	-
מסחר ואירוח כפרי	002	9,041.08	1,808	452	-	-	25%	2,260 מ"ר	-	-	15	2	-	-	-	-	-	-
תחנת תדלוק	003	3,094.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
קרקע חקלאית	018	23,967.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	019	42,301.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	020	501.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	021	25,331.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	022	70,154.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דרך מאושרת	013	3,260.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	012	81,946.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ		370,099.08																

(1) מסחר
(2) מגורי צוות
(3) מגורי בעלים

עמוד 17 מתוך 25

29/09/2013

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להיתר בניה.**

- היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :
1. תנאי למתן היתר בניה באזור התיירות להקמת כפר הנופש יהיה פינוי או התאמת המבנים הקיימים או התאמתם לבינוי המוצע ולתקנים הפיזיים של משרד התיירות והכנת נספח בינוי המציג את פריסת המבנים בשטח, על מנת ליצור מתחם תיירותי ראוי.
 2. תנאי להיתר בניה עבור תחנת הדלק בתא שטח 003, יהיה אישור היחידה הסביבתית של הרשות המקומית, לאחר אישור תכנית מפורטת עפ"י הוראות תמ"א 18.
 3. תנאי להיתר בניה, לאטרקציה תיירותית בתאי שטח 004 ו-005, יהיה אישור משרד התיירות.
 4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י מ.ע.צ. - החברה הלאומית לדרכים בישראל ומשרד התחבורה, וכן אישור תכנית גאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ע"י מ.ע.צ. - החברה הלאומית לדרכים בישראל.
 5. תנאי לאיכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה בהתאם לשלב הרלוונטי - ע"פ התכנית המאושרת ע"י מ.ע.צ. - החברה הלאומית לדרכים בישראל ומשרד התחבורה, ובפיקוח מ.ע.צ. - החברה הלאומית לדרכים.
 6. תנאי להיתר בניה עבור הגן הגאולוגי, בוטני וזואולוגי יהיה אישור רשות הטבע והגנים.
 7. תנאי להיתר בניה, מימוש הפתרונות האקוסטיים אשר יבוצעו ע"י יוזם התוכנית או מקבלי ההיתר.
 8. תנאי לאיכלוס (טופס 4) למתקן האכסון בתא שטח מס' 006 יהיה ביצוע בפועל של הגיבון ליצירת חיץ אקוסטי ופיזי בין כביש 90 למתקן האכסון.
 9. כל היתר בניה במסגרת תכנית זו יכלול מיגון אקוסטי ככול שיידרש כלפי דרך מס' 90 לפי מצבה הקיים ולפי מצבה העתידי (שלב ב' בנספח התנועה), המחמיר בניהם. בכל מקרה, ביצוע המיגון האקוסטי לא יחול על חשבון "החברה הלאומית לדרכים".
 10. כל תוספת בינוי מעבר למצב הקיים, תותנה בביצוע שלב א' כפי שמופיע בנספח התנועה.
 11. קוו הבניין המערבי בדרך 90 בקטע שבסמוך לתא שטח מס' 008 יהיה 70 מ'.
 12. ברצועת השצ"פ ניתן יהיה לבצע דרכי שרות וחניות כאמור בסעיף 4.6.2 לעיל.
 13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
 13. סיכונים סיסמיים :
- עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- תנאי למתן היתר בניה, קיום התייעצות עם יועץ מומחה לעניין ערך תאוצת הקרקע האופקית (PGA) על פיה מומלץ לבנות במקום.
14. תאום עם רשות הטבע והגנים יהיו תנאי להיתר בניה בנושאים של אחזקת חיות בר בתצוגה, תכנית גיבון ומיני צומח ותכנית עיבוד שטחים חקלאיים.

15. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תוכנית נופית לכל שטח התכנית. התכנית תוכן על ידי אדריכל נוף ותוגש לאישור היחידה הסביבתית.
- הנספח הנופי יכלול התייחסות להשתלבות גדרות המתחם בנוף באמצעות שימוש בחומרים מקומיים ובצומח מקומי.
 - מתחם התכנית העיקרי יגודר כולו באופן שימנע כניסה ויציאת בעלי חיים. מומלצת גדר ברזל מולחמת על בסיס חגורת בטון או אבן.
 - תכנון כביש הגישה למתחם יכלול מעבר בעלי חיים קטנים באזור החיבור לצומת מנוחה בגודל מינימאלי של 30*80 ס"מ.
 - לא תמוקם מערכת תאורה היקפית בגבולות המתחם בכפוף לשיקולי ביטחון. גופי תאורה חזקים ימוקמו באופן שלא יאירו ישירות את השטחים מחוץ לתכנית.
 - לא תתאפשר נטיעת מיני ינבוט אמריקאי ושיטה אוסטרלית או כל מין צומח אחר המוגדר כמזיק למערכת האקולוגית.
 - במסגרת התכנית הנופית יאותרו עצים ממינים פולשים כגון: ינבוט אמריקאי, שיטה אוסטרלית, עצים אלו יעקרו.
16. באתרי העתיקות המסומנים בתשריט ידרש אישור רשות העתיקות לשלב היתר הבנייה.
17. תנאי למתן היתר בניה אישור הרשויות המוסמכות ומהנדס הועדה המקומית.
18. תיאום עם רשות ניקוז ונחלים ערבה לאמצעי ניקוז כביש גישה לפונדק (דרך מס' 3) ומיקומם יהווה תנאי למתן היתר בנייתה.
19. תיאום עם רשות הניקוז לתכנון מפורט של אמצעי ניהול נגר בשטחים המיועדים למט"ש ולתחנת-דלק יהוו תנאי להיתר בנייתם.
20. כתנאי להיתר בניה למתקן טיהור השפכים יוגש מסמך נהלי תחזוקה שיכלול נהלים ואמצעים לטיפול בשפכים, לסילוק הקולחים והבוצה ונהלים למקרי חירום.
21. תנאי להיתר בניה למט"ש יהיה הצגת הסכם חכירה חתום עם מ.מ.י לגבי הקרקע הנדרשת לצורכי השקיה בקולחין (כחלק מפתרון הביוב של האתר).
22. תנאי למתן היתר בנייה, תאום עם חבי "מקורות".

פיתוח תשתיות

6.2

- כללי: כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז וגז).
כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- (1) ביוב - כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב, הכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הרשויות המתאימות.
- (2) מים - לאתר יסופקו מים באיכות מי שתיה בלבד.
- (3) סילוק אשפה - בכל האזורים יקבעו תחנות ריכוז אשפה, הכל בתאום עם המועצה האזורית חבל אילות. פינוי האשפה ומיקום מקומות ריכוז האשפה בכל אזור ואזור יהיו באישור ובאחריות המועצה האזורית חבל אילות.

6.3 איכות הסביבה

- 1) פסולת : פסולת ממויינת עפ"י סוגים למיחזור (כולל פסולת ממכלאות החיות) תרוכז בתא שטח מס' 004 באופן שיבטיח מניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים וחזותיים. הפסולת תסולק באחריות היזם לאתר מוסדר בהתאם להנחיות המועצה האזורית חבל אילות.
 - א) פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת מאושר.
 - ב) פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרת תועבר לאתר פסולת רעילה מאושר.
 - ג) פסולת ברת מיחזור תועבר למפעלי מיחזור.
 - ד) שמן לאחר שימוש - יועבר למתקן מיחזור במידת האפשר או לאתר פסולת רעילה מאושר.
- 2) מיחזור מים - יש למחזר מים במידת האפשר ולאפשר השקיה בקולחין לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות.
- 3) ביוב - על כל מבנה המקבל מים להתחבר לרשת הביוב ולמתקן שפכים שיוקם בתא שטח מס' 017.
- 4) היתרי בניה - מתן היתרי בניה יותנה בהנחיות ואישור המשרד לאיה"ס.
- 5) אחזקת תצוגת בעלי חיים תעשה בפיקוח רשות הטבע והגנים.
- 6) שימושים מותרים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ע"פי הגדרה בסעיף 4.1.2 .
- 7) מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה הגורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (אוויר, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד ו/או לפגוע בערכי הטבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
- 8) מטרדים סביבתיים - הועדה המקומית תהיה רשאית להימנע מלתת היתר בניה, או לתיתו בתנאים כפי שיראו לה, למפעלים בנינים, ופעילות שלדעתה עלולים לסכן את בטחון הציבור ו/או בריאות הציבור ו/או לגרום למטרדים סביבתיים באזור ובמרחב השפעתו.
- 9) נטיעות עצים - הועדה רשאית להורות למבצעי התכניות או בעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או במקומות שייקבעו בתשריט או ע"י הועדה, להגן עליהם מכל נזק העלול להיגרם להם. מיני הצמחים יהיו מקומיים, הגינן והנטיעות יהיו בהתייעצות עם רשות הטבע והגנים, היקפי הגינן ומיקומם בשצ"פ ובחניה פרטית יוגבלו מראש בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
- 10) השקיה – השקיה בקולחי המתקן לטיפול בשפכים לא תתאפשר אלא אם ייתקבל היתר לכך ממשרד הבריאות.

6.4 הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים הקיימים בשטח.
 א) בקרבת 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 קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 33 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'

ב) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מ- מכבלים אלה.
 הכל כפוף לתקנות 80 ו-81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 1966).
 אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

ג) אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
 בכל מקרה בתחום שטח התכנית יהיו כל קווי החשמל תת-קרקעיים.

6.5 פיקוד העורף

מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א החלות על האזור.

6.6 הוראות בנושא עתיקות

- (א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- (ב) במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- (ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- (ד) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- (ה) אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- (ו) על אזור העתיקות המוכרז יחולו כל הוראות רשות העתיקות.

6.7 פיתוח סביבתי

1. לא תהיה כל פגיעה בערכי טבע מוגנים אלא בכפוף לאישור רשות הטבע והגנים כקבוע בחוק.
2. גבולות היעודים הבאים הגובלים בגבול התכנית, יגודרו ויסומנו באופן ברור למניעת כניסת חיות בר:
 - (א) מלונאות ונופש
 - (ב) אטרקציה תיירותית
 - (ג) דרך מוצעת (תא שטח מס' 016 בלבד)
 - (ד) תחנת תדלוק

6.8 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.9 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
כמו כן כביש מס' 90 והשטח המופקע לצורך הרחבתו ירשם ע"ש מדינת ישראל.

6.10 חניה

החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, החניה תהיה בתחומי המגרשים.

6.11 ניהול נגר וניקוז

1. תיאסר כל בנייה באזורים בהם תיתכן הצפה כפי שהוגדר ב"נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז".
2. חציית נגר עילי את דרך מס' 3 (כביש הגישה) תתבצע באמצעות מעבירים איריים או בכל אמצעי ניקוז דרך אחר. מיקום סופי של המעבירים ייקבע בתכנון מפורט להיתרי בנייה.
3. הפיתוח של שצ"פ הממוקם בתא שטח 010, יעשה באופן שיאפשר חצייה חופשית של נגר.
4. לא יתאפשר כניסת נגר עילי אל שטח המיועד לתחנת תדלוק. הנגר משטח התחנה ייאסף ע"י מעי ניקוז נפרדת.
5. הדופן הדרומית של השטח המיועד למט"ש תוגן ע"י סוללת הגנה משטפונות כמסומן בתשריט כמתחם מגבלות בניה מס' 2.
6. מתחם מגבלות בניה מס' 1 ישמש לניהול נגר. הסוללה הקיימת בו תתחזק באחריות מגיש התב"ע ע"פ הנחיות מקצועיות של רשות הניקוז.

6.12 מתקן טיפול שפכים

1. תחום השפעת המתקן הינו 200 מ' ממרכז המתקן כמסומן בתשריט. בתחום זה לא יתאפשר שימושי קרקע רגישים כגון: מגורים ומלונאות. במידה ויוצרו מטרדי ריח, יחויב היזם במתן פתרון שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. בנקודת יציאת השפכים מבור הרקב לאגנים תוכן תשתית להתקנת מתקן ניטרול ריחות. מתקן זה יותקן רק במידה וימצא צורך לכך.
3. למניעת זיהום קרקע ומי תהום יש לאטום את קרקעית המתקן באמצעות יריעות פוליתילן בעובי 1.5 מ"מ לפחות.
4. בוצת המתקן תפונה לטיפול/ייצוב ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
5. במסגרת האגנים לא ייעשה שימוש במיני צמחים הידועים כפולשים וכאלו אשר לגביהם קיימת אפשרות הפצה לבתי הגידול הטבעיים.
6. ניטור מיני פולשים יתבצע כל חצי שנה למשך שנתיים מיום הקמת המתקן. מינים פולשים שימצאו בתחום המתקן ובסביבתו יעקרו ויורחקו. אופן הטיפול המומלץ ייעשה ע"פ הנחיות איש מקצוע ובתיאום עם רט"ג.
7. במקרה של תקלה בתפעול המתקן לא יוזרמו קולחים ושפכים מחוץ למתקן. השפכים ישאבו ויפנו למתקן מוסדר במרחב. מערכת ניטור ואיתור תקלות – לעת התכנון המפורט יקבע אופן הניטור במתקן.
8. עבודות עפר - לא ייעשה שימוש בבורות שאילה לצורך העבודות בתחום התכנית. על פי הצרכים יש לנצל את החומר החפור שמקורו בתחום המתקן. ייבוא קרקע במידה ויידרש יתבצע באופן מוסדר וממקור מאושר.
9. מפגעי יתושים-כאמור משום הזרימה התת - קרקעית האופיינית למתקן לא צפויים להיווצר מפגעי יתושים. על מנת למנוע מפגעי יתושים יש להשתמש בכל האמצעים המכניים פיסיים למניעת התפתחות יתושים. במידה ויוצרו מפגעי יתושים בתחום הבריכה התפעולית ינקטו פעולות הדברה בתיאום עם הרשות המקומית הממונה. מוצע כי במידת הצורך יתבצע טיפול עם חומרים ביולוגיים כדוגמת BTI.
10. גידור – בהתאם לנדרש על פי החוק. מומלץ כי הגידור יכלול "שמלה" בעומק הקרקע למניעת כניסת בעלי חיים תחת הגדר.
11. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) 2010.

6.13 קווי מים

23. אסורה בניה מעל קווי המים המסומנים בתשריט. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לנטוע עצים במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים.
24. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מקווי מקורות ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה.
25. יש לתאם עם חברת מקורות סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים כתנאי להיתר בניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

1. ביצוע שלב א' יוחל לאחר אישורה המלא של תוכנית זו.
2. שלב ב' יבוצע עם הסטת דרך מס' 90 מזרחה והפיכתה לדרך דו- מסלולית.

7.2 מימוש התוכנית

יוחל בביצוע התכנית מיום אישורה כחוק.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23.10.13	הקלן מוסר 101 בע"מ 51-3202325	חברת הק"מ ה-101 בע"מ 51-3202325	009352444	שמעון רימון	מגיש התוכנית
21.10.13	מ.א. חבל אילות ד.ג. אילות 88820	מועצה אזורית חבל אילות	2.1 500262530		
23.10.13	הקלן מוסר 101 בע"מ 51-3202325	חברת הק"מ ה-101 בע"מ	009352444	שמעון רימון	יזם התכנית
23.10.13	הקלן מוסר 101 בע"מ 51-3202325	חברת הק"מ ה-101 בע"מ	009352444	שמעון רימון	בעלי הזכויות בקרקע
13.10.13	יוזן אדריכל מ"ק 80617 טל' 09-8351026	רוזן ליננברג אדריכלים 557283850	058331539	אדרי' רון רוזן	עורך התוכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מחוזית