

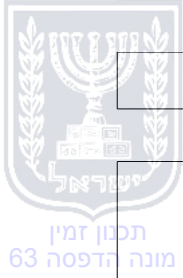
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0251942

ברכות המלח - מתחם 1

מחוז  
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

התכנית מתוכננת ברובה על שטחי ברכות מפעל המלח באילת המיועדות לפינוי. תכנית זו עתידה להוסיף רובע חדש לעיר, אשר יקשר בין אזור המלונאות והתיירות לאזור המגורים והמע"ר של העיר. התכנית מתחברת למערך התנועה והרקמה העירונית הקיימת והמתוכננת, ומשלימה את הרצף העירוני מדרום ומערב. בנוסף, מסדירה התכנית גם את תעלת הקינט והממשק לפארק הצפרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ברכות המלח - מתחם 1
-----	------------------------	-----------	---------------------

	מספר התכנית	602-0251942
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	940.341 דונם
-----	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לי"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 196548  
 קואורדינאטה Y 385941

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון : פארק הצפרות אילת  
 דרום : אזור המלונאות והאטרקציות של העיר  
 מזרח : תעלת הקינט  
 מערב : שדה התעופה של אילת

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות : אילת

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40220	לא מוסדר	חלק		999
40221	לא מוסדר	חלק		999
40222	לא מוסדר	חלק		999
40223	לא מוסדר	חלק		999
40224	לא מוסדר	חלק		999
40225	לא מוסדר	חלק		999
40226	לא מוסדר	חלק		999
40169	מוסדר	חלק	7	
40170	מוסדר	חלק	1	
40185	מוסדר	חלק	1	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 /1
18/06/2017	6831	7528	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101 /109 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /02 /101 /109
01/11/1990	318	3810		שינוי	2 /02 /101 /23
01/07/1990	3200	3778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101 /28 א ממשיכות לחול	שינוי	2 /02 /101 /28 א
16/11/1997	628	4587	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101 /40 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /02 /101 /40
01/04/2014	4688	6778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101 /90 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /02 /101 /90
27/09/2005	4314	5441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101 /93 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /02 /101 /93
13/06/1991	2707	3887	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /114 /24 ממשיכות לחול	שינוי	2 /03 /114 /24
28/02/1991	1342	3848	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /בת /45 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /בת /45

**הערה לטבלה:**

1. כפיפות לתכניות ניקוז:  
מס' תכנית: 2/ני/104, סוג יחס - כפיפות.  
מס' תכנית: 2/ני/104, סוג יחס - כפיפות.  
מס' תכנית: 2/ני/104, סוג יחס - כפיפות.
2. הוראת מעבר: מתאפשר המשך שימוש זמני במבנים קיימים שהוקמו כדין ושימוש בקרקע, אשר נעשה כדין בהתאם לתכניות מאושרות בהתאם לסעיף 6.19 לתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		נעמה מליס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מפתח תשריט מצב מוצע 1.2500	17: 43 09/06/2020	נעמה מליס	07/06/2020	1	1: 2500	מחייב	אדריכלות
לא	הנחיות עיצוב אדריכלי	09: 44 22/07/2020	נעמה מליס	22/07/2020	7		מחייב	עיצוב אדריכלי
לא	נספח בינוי	10: 43 09/07/2020	נעמה מליס	07/07/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח ביוב	14: 33 01/06/2020	אורן גבעון	31/05/2020		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	10: 29 14/03/2018	אורן גבעון	14/03/2018	7		מנחה	ביוב
לא	נספח מים	14: 33 01/06/2020	אורן גבעון	31/05/2020		1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	14: 35 01/06/2020	אורן גבעון	31/05/2020		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניהול הטיפול בנגר עילי וניקוז - פרשה טכנית	10: 30 14/03/2018	אורן גבעון	14/03/2018	19		מנחה	ניקוז
לא	נספח תשתיות	15: 15 07/06/2020	נעמה מליס	07/06/2020		1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	נספח נופי	17: 42 09/06/2020	רחל וינר	01/06/2020		1: 2500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה גיליון 1 מתוך 2	14: 53 21/06/2020	רביב טל	27/01/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גיליון 2 מתוך 2	14: 53 21/06/2020	רביב טל	27/01/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חפירה ומילוי גליון 1 מתוך 2	14: 54 21/06/2020	רביב טל	31/05/2020		1: 1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח חפירה ומילוי גליון 2 מתוך 2	14: 56 21/06/2020	רביב טל	27/11/2018		1: 1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח עצים - גיליון 1	15: 04 18/02/2019	רחל וינר	13/02/2019	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים	18: 08 25/01/2015	יקי ננר	08/12/2014	228		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרוגרמה לצורכי ציבור	10: 16 14/03/2018	רן חקלאי	13/03/2018	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	דו"ח גיאולוגי	15: 18 15/03/2018	משה לוי	01/03/2015	38		רקע	סקר גיאולוגי
לא	מצב מאושר	11: 41 25/02/2019	משה פלוס	18/02/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	בדיקת התכנות תחבורתית	15: 36 15/03/2018	אייל אשבל	01/10/2016	49		רקע	תנועה
לא	נספח סביבתי	10: 20 14/03/2018	אייל קליידר	05/03/2018	114		רקע	דו"ח סביבה
לא	סקר סיכונים סייסמיים	16: 11 11/12/2016	עמוס שירן	25/02/2015	88		מחייב	סקר סייסמי

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 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

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

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	office@hf-mapping.co.il
B.Sc	יועץ תחבורה	רביב טל	76763	ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	raviv@del.co.il
	מהנדס	אורן גבעון	105288	י.לב מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418		lebel@lebel.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גיאולוגיה הנדסית	גיאולוג	משה לוינ		מ. לוינ סקרים גיאולוגים וגיאוטכניים בע"מ	יובלים	(1)		04-9990559		office@ggs- geo.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל וינר	040207	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	ירושלים	(2)		02-5670080		office@wisi. co.il
איכות סביבה	יועץ	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	03-9024545		eyalklaider@ gmail.com
	יועץ	עמוס שירן	101145		יקנעם (מושבה)	(3)		072-2506100		amosshiran@ gmail.com
	יועץ כלכלי	רן חקלאי			ירושלים	(4)	15	073-2555444	073-2555445	ranhaklai@ne tvision.net.il
	אגרונום	יקי ננר			אילת	(5)		052-2710724		jacob.nenner @gmail.com
ד"ר	יועץ תחבורה	אייל אשבל		פי.גי.אל	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		pgl@pgl.co.il

(1) כתובת: יובלים 244 ד.ג. משגב 20142.

(2) כתובת: זיבוטינסקי 10.

(3) כתובת: יוקנעם.

(4) כתובת: ירושלים.

(5) כתובת: תד 16152 אילת.

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

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

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה באילת ובה כ- 3,058 יח"ד, ע"י קביעת שינוי ייעוד קרקע, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעודים מאזור תעשייה מיוחד ואזור מכונים ימיים לייעודים: מגורים ג', תיירות, מבנים ומוסדות ציבור, תוך זמין מונח הדפסה 63
- מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים.
2. קביעת היקף בינוי של כ- 3,058 יח"ד, ו- 1,133 חדרי מלון.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים למגורים, תיירות, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה, ותיירות ומסחר.
4. קביעת קווי בניין בהתאם למפורט בתשריט ייעודי קרקע.
5. קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	184 - 180, 178 - 170, 168 - 150, 147 - 143, 141 - 115, 113 - 106, 104 - 100
מסחר	972, 967, 946
מתקנים הנדסיים	973, 971, 957 - 948, 945, 943, 940, 301, 300
מבנים ומוסדות ציבור	414, 413, 411 - 405, 403 - 400
תיירות	605 - 600
שטח ציבורי פתוח	980, 974, 970, 923 - 920, 750, 749, 745, 743, 741, 740, 677 - 671, 302, 149
נחל/תעלת נחל	751, 748, 744
ככר עירונית	780
דרך מאושרת	944, 942, 934, 926, 918, 841, 823, 727 - 722
דרך מוצעת	936, 933, 931 - 929, 925, 924, 885, 884, 845, 839 - 830, 828, 824, 821, 721 - 719
דרך משולבת	982, 959, 947, 938
שביל	919, 900, 888, 883, 879, 867, 859 - 854, 852 - 850, 847, 846, 844 - 842, 840, 148
מסחר ותעסוקה	969, 927
	901, 898 - 896, 894 - 889, 887, 886, 881, 880, 878 - 870, 866 - 862, 860, 685, 412
	977 - 975, 968, 966 - 960, 935, 928, 916, 914, 913, 911
	1502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	727, 723, 722
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	930, 845, 836, 832, 821, 720, 719
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	969, 851
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	113
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	301, 300
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	751, 744
גבול מגבלות בניה	שביל	870
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	749, 745, 743, 740, 676, 675, 302
		750
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	723, 722
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	824, 721, 719
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	944, 823, 724 - 722
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	982, 884, 828
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	927, 888
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	180, 177, 176, 103
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	957
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	751, 748, 744
דרך /מסילה לביטול	שביל	913
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	750, 749, 743, 741, 740, 676, 675
דרך /מסילה לביטול	תיירות	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	944,926,918,841,724,723
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	,884,845,839,836,830,824,721
		959,938,937,885
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	927,919,888,883
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	180,177 - 174
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	751,748
הנחיות מיוחדות	שביל	913
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	741,740,676,675
זיקת הנאה	מגורים ג'	,139,136,133,130,127,124,121
		,160,158,156,154,152,150,145
		181,172,168,167,162
זיקת הנאה	תיירות	600
חזית מסחרית	מגורים ג'	,139,136,133,130,127,124,121
		,160,158,156,154,152,150,145
		181,172,168,167,162
חזית מסחרית	תיירות	600

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

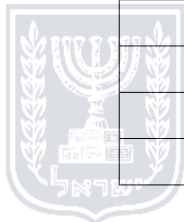
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ברכות	695,151	73.93
אזור מיוחד לתכנון בעתיד	14,488	1.54
אזור תעשייה מיוחד	48,976	5.21
דרך מאושרת	43,939	4.67
מתקנים הנדסיים	918	0.10
שטח למתקנים	16,592	1.76
שטח פתוח מיוחד	20,747	2.21
שטח ציבורי פתוח	24,370	2.59
שמורת טבע	75,160	7.99
<b>סה"כ</b>	<b>940,341</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,659.9	0.81
דרך מוצעת	197,143.96	20.97
דרך משולבת	72,063.91	7.66
ככר עירונית	5,616.78	0.60
מבנים ומוסדות ציבור	80,472.83	8.56
מגורים ג'	277,660.94	29.53
מסחר	71.95	0.01
מסחר ותעסוקה	1,615.76	0.17
מתקנים הנדסיים	2,746.92	0.29

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.41	126,065.4	נחל/תעלת נחל
2.63	24,740.6	שביל
7.34	68,977.06	שטח ציבורי פתוח
8.03	75,502.55	תיירות
<b>100</b>	<b>940,338.54</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



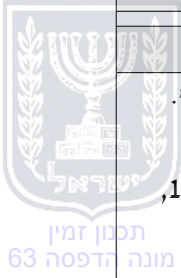
תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים כגון חדרי כושר, חדר דיירים וכד'.                  2. חנייה.                  3. חזית מסחרית בתאי שטח 121, 124, 127, 130, 133, 136, 139, 145, 150, 152, 154, 156, 158.                  4. מלונאות ואכסניות בתאי שטח 121, 124, 127, 130, 133, 136, 139, 145, 181.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>חניה</b>                  החנייה תהייה תת קרקעית</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בכל תא שטח מתוך תאי השטח הבאים: 121, 124, 127, 130, 133, 136, 139, 145, 181 יותר להקים מבנים למלונאות ואכסניות. סה"כ כמות החדרים, בכלל תאי שטח אלו, לא תעלה על 350 חדרים. בכל תא שטח יותר אחד משני השימושים או מגורים או מלונאות ואכסניות. במקרה שתא השטח ישמש עבור מלונאות/אכסניות, תותר יחידה אחת עבור מנהלי המלון. המבנים למלונאות יתוכננו על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף עד למתן היתר בניה.                  2. מרפסות מקורות פתוחות: א. תותר בניית מרפסות מקורות פתוחות כהגדרתן בסעיף 1.9. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים.                  ב. סגירת מרפסות הנה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתכנית) התשס"ב 2002. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תירשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.                  3. תמהיל-לפחות 25% מהדירות יהיו דירות קטנות (עד 80 מ"ר עיקרי).</p>
ג	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חזית מסחרית:                  בבלוקים למגורים בהם מותרת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות בנוגע לחזית המסחרית:                  1. הכניסות לשימושי המסחר ולבנייני המגורים יופרדו.                  2. המסחר יתאפשר בקומת הקרקע בלבד.                  3. תתוכנן קולונדה ברוחב מינימלי של 3 מ' לאורך הרחוב בתחום קווי הבניין. הקולונדה תהייה שקועה בנפח המבנה ולא תבלוט מחזית הבניין.                  4. שילוט המסחר יהיה על פי המפורט בתכנית עיצוב אדריכלי שתוגש טרם הבקשה להיתר בנייה, ויהיה מחייב.                  5. כלל המערכות המכניות של המסחר (כולל אוורור מטבחים) יתוכננו כך שיובטח שלא יהיו מטרד למגורים.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור, ישמר מעבר הולכי רגל, פתוח לציבור, באופן חופשי בכל שעות היממה. פיתוח השטח יעשה בהמשך לפיתוח הרחוב, ללא גדרות.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>







<b>מגורים ג'</b>	<b>4.1</b>
<p>1. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתאי השטח 174, 175, 176 יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח.</p> <p>ב. בתאי שטח אלה תירשם הערת אזהרה (הערה תכנונית) לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, כל עוד לא שונתה תכנית מס' 2/ נ/104/4 ובוטלו ההגבלות מכוחה.</p> <p>2. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתאי השטח 176, 177, 180 יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח.</p> <p>ב. בתאי שטח אלה תירשם הערת אזהרה (הערה תכנונית) לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, כל עוד לא שונתה תכנית מס' 2/ נ/104/1 ובוטלו ההגבלות מכוחה.</p>	
<b>מסחר</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
קיוסקים, בתי קפה, הסעדה וכו'	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b>	א
פיתוח השטח יעשה בהמשך לפיתוח הרחוב והשצ"פ, ללא גדרות.	
<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים כגון תחנות שאיבה מקומיות לשפכים, תחנות שנאים וכדומה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>סביבה ונוף</b>	א
<p>תחנת שאיבה:</p> <p>תוכן תכנית עיצוב נופי סביב תחנת השאיבה, הכוללת נטיעת עצים ושיחים לאורך הגדרות. מומלצת שתילת צמחייה מהירת גידול, גבוהה צפופת עלווה וירוקת עד.</p> <p>טרם הנטיעות תבוצע הכנה של כלי קיבול ע"פ הנחיית מחלקת גנות באילת (2X2X2 מ') או תעלת שתילה. הבאת קרקע מקומית בלבד - אדמת סחף, המאפשרת שתילה מגוונת צפופת עלווה וירוקת עד.</p>	
<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	ב
<p>תחנת שאיבה:</p> <p>1. הנחיות למפגעי ריח-  א. בתחנת השאיבה, יותקן מתקן טיפול בהתאם לטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר לעת הוצאת היתר בנייה, בעל יעילות טיפול של 90% לכל הפחות, אשר פתח פליטתו ימוקם בדרום תחנת השאיבה, בריחוק מקסימלי משימושי הקרקע הסמוכים.  ב. יש לשלב בתכנון התחנה, אופציה להתקנתו של מתקן טיפול משלים באם ימצא הצורך.  ג. במהלך הרצת התחנה ובאופן שגרתי במהלך הפעלתה, יש לבצע תכנית ניטור למעקב אחר איכות האוויר הנפלטת.  2. הנחיות למפגעי רעש-  תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי לתחנת השאיבה ויישום המלצותיו לצמצום מפגעי רעש מתחנת השאיבה על השימושים הסובבים.</p>	

4.3	מתקנים הנדסיים
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תחנות השאיבה תהיינה תת קרקעיות ותכלולנה מיכל תת קרקעי לאיסוף גלישות במקרה של תקלה. התחנות יצוידו בגנרטור לשעת חירום, למקרה של הפסקת חשמל.</p> <p>2. תחנות השאיבה לשפכים יתכננו ויבוצעו בהתאם להנחיות המעודכנות של משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.</p> <p>3. יש להכין מדריך מפורט שיכלול הנחיות לאופן תפעול, אחזקה וניטור של תחנת השאיבה.</p> <p>4. היתר בנייה לתחנות שאיבה לביוב יהיו באישור משרד הבריאות.</p>
4.4	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מוסדות חינוך, קהילה, דת תרבות, בריאות וספורט.</p> <p>2. אחסנה, תשתיות וכדומה.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. מבנה הציבור ימוקם ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה. הגדרות יצומצמו למינימום.</p> <p>ב. תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש.</p> <p>ג. ייתכנו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים, כגון מגרש משותף לבית כנסת וגן ילדים.</p> <p>ד. מבני ציבור שאינם בית ספר יקובצו יחדיו ככל הניתן והעמדתם במגרש תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן במתקנים ובחצרות שלו.</p> <p>ה. בית הספר יתוכנן ככל הניתן כמבנה קהילתי, אשר מתקניו והחצרות שבו יהיו פתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.</p> <p>ו. הכניסה לבית הספר תתוכנן ככל הניתן ככיכר ציבורית דרכה תתאפשר הכניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית גם בשעות אחר הצהריים.</p> <p>ז. יותר השימוש בתת-הקרקע למטרות חניה, אחסנה מתקנים טכניים, מיקלוט וכיו"ב.</p> <p>ח. למניעת התנגשות עופות, סך כל שטחי הזכוכית, או כל חומר מחזיר אור אחר, לא יעלה על 50% משטח הפנים של חזית המבנה.</p>
ב	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p>
ג	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. במבני ציבור עם שטח פתוח יש לייצר רצף הצללה באמצעות נטיעות של 40% לפחות משטח החצר. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>2. גודל עץ מינימלי לנטיעה יהיה גודל 8 לכל הפחות.</p>
4.5	<b>תיירות</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מלונאות על כל מתקניה ושימושיה בהתאם לתקנים הפיזיים המקובלים במשרד התיירות בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. חזית מסחרית-בקומת הקרקע של תא שטח 600 בחזיתות הפונות אל תא שטח 839, (דרך מספר 2) ו-780 (כיכר עירונית).</p>

4.5	תיירות
	3. חניה.
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. "דרופאוף"-אזור הורדת נוסעים יתוכנן באופן הצר ביותר ככל שניתן, ישולב במבנה ויהיה מקורה או מוצלל ויופרד מהמסעה באי תנועה צר ככל הניתן.</p> <p>2. החנייה תהיה תת קרקעית.</p> <p>3. לא יותרו גגות רעפים. הגגות יהיו שטוחים, למעט במקרים בהם יתיר מהנדס העיר עיצוב גג בעל איכויות אדריכליות מחומרים אחרים.</p> <p>4. הבינוי בתא שטח 600 יוצמד לקו הבניין בלפחות 50% מאורך קו הבניין הפונה לדרך מספר 2 וכלפי תא שטח מס' 780. הבינוי בתאי שטח 601-605 יוצמד לקו הבניין בלפחות 50% מאורך קו הבניין הפונה לדרך מספר 9, תא שטח 930.</p> <p>5. למניעת התנגשות עופות, סך כל שטחי הזכוכית, או כל חומר מחזיר אור אחר, לא יעלה על 50% משטח הפנים של חזית המבנה.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>בתאי השטח בהם מותרת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות בנוגע לחזית המסחרית:</p> <p>1. המסחר יתאפשר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>2. תתוכנן קולונדה ברוחב מינימלי של 3 מ' לאורך הרחוב בתחום קווי הבניין. הקולונדה תהייה שקועה בנפח המבנה ולא תבלוט מחזית הבניין.</p> <p>3. שילוט המסחר יהיה על פי המפורט בתכנית עיצוב אדריכלי שתוגש טרם הבקשה להיתר בנייה, ויהיה מחייב.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה לציבור, ישמר מעבר הולכי רגל, פתוח לציבור, באופן חופשי בכל שעות היממה. פיתוח השטח יעשה בהמשך לפיתוח הרחוב, ללא גדרות.</p>
ד	<p><b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b></p> <p>האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבה/כיכר עירונית, מתקני משחק, מצללות, משטחי גומי, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p> <p>ב. מבני שירות למשתמשים בשצ"פ ולאחזקתו השוטפת, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, מתקני תשתית תת קרקעיים ומבני עזר תת קרקעיים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ואו ממצאים ארכאולוגיים ואו שמירה ועידוד הציפורים הנוודות והקשר לפארק הצפרות יחשב כנקודת מוצא לתכנון.</p> <p>2. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>המפורטים בנספח הבינוי והפיתוח, המצורף למסמכי התכנית.</p> <p>3. עבודות פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התווית שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, מצללות, מסתורי צפרות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו', לפי הנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית אילת.</p> <p>4. כל חומרי החיפוי והריצוף, כמו גם חומרי הגמר של האלמנטים השונים שישולבו בשצ"פים ייקבעו במסגרת הבקשה להיתר בנייה ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. יש להעדיף רחבות מרוצפות ובהן עצים רבים על פני משטחי גינון רחבים.</p> <p>6. בעת התכנון המפורט של השטחים הפתוחים תיקבע האינטגרציה של השטח הפתוח לחדרי מונה הדפסה 63 תכנון זמין</p> <p>השנאים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וישמור עקרון ההפרדה בין השטח הפתוח לבין מבני השנאים.</p> <p>7. במקרה של בנייה בתת קרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב של הגבהות וקירות. לפחות ב-70% משטח זה יפותח בית גידול מתאים לעצים בוגרים.</p> <p>8. כל חיבור של שביל מהשכונה אל שטח פארק הצפרות יהיה בתיאום עם פארק הצפרות.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>ההוראות הבאות יחולו על תאי שטח 740, 741 (אשר ישמשו כטיילת) ו-302.</p> <p>1. טיילת נופית בהיקף המזרח/צפוני של השכונה. תתוכנן תוך מתן דגש על נוחות אקלימית, הצללה, מבט לנוף, פגיעה מזערית בערכי נוף וטבע ועידוד ושמירה על ציפורים נודדות בסמביוזה עם פארק הצפרות.</p> <p>2. הצמחייה בטיילת תבחר תוך הקפדה על יצירת טיילת מוצלת בעלת שדרה כפולה ככל הניתן של עצים רחבי נוף ליצירת צל מלא, ושימוש בצמחייה מקומית המתאימה לאוכלוסיית הציפורים המקננות. הצמחייה תהווה הפרדה בין פארק הצפרות לשכונה ותקבע בתיאום עם רט"ג לפי רשימת נלוות או צמחייה המותאמת לאקלים המדברי ולמליחות בתאום אקולוגי רט"ג ומחלקת שפ"ע אילת.</p> <p>3. לאורך הטיילת ימוקמו מסתורי תצפית לצפייה בציפורים ובברכות פארק הצפרות.</p> <p>4. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות הטיילת.</p> <p>5. רוחב תחום הטיילת יהיה לפחות 5 מ' ויכלול ככל הניתן: שביל הולכי רגל המותאם לנכים ולעגלות נכים, שטחים מגוננים, שדרת עצים כפולה ליצירת צל מלא, מצללות, נטיעות, ריהוט רחוב, מסתורי צפרות וכיו"ב.</p> <p>6. פרטי ריהוט רחוב כגון: ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, חניות אופניים, מתקני שתייה, מצללות וכדו' יהיו מדגם מוסכם ואחידים לאורך כל הטיילת, לפי הנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית אילת.</p>
ג	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. בשטח ציבורי פתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות משטח החצר. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>2. גודל עץ מינימלי לנטיעה יהיה גודל 8 לכל הפחות.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתאי השטח 740, 741 יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח.</p> <p>ב. בתאי שטח אלה תירשם הערת אזהרה (הערה תכנונית) לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, כל עוד לא שונתה תכנית מס' 2/ נ" 104/4 ובוטלו ההגבלות מכוחה.</p>

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.6</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום המסומן בתשריט כהנחיות המיוחדות בתאי שטח 675, 676, תותר הקמת מתקנים הנדסיים על קרקעיים. מתקנים אלו לא יטילו מגבלות בניה מעבר למגבלות המסומנות בתכנית. כל מתקן הנדסי בתחום זה ידרש אישור משרד הבריאות.</p>	ה
<b>נחל/תעלת נחל</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>1. תעלת ניקוז, גשר להולכי רגל, שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה וכד'.</p> <p>2. תותר הנחת קווי תשתית</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותר לבנות גשר, להולכי רגל, מעל לתעלה אשר בהמשך תא שטח 836 צפונה לכיוון פארק הצפרות. תכנון וביצוע הגשר ייעשה בתיאום עם פארק הצפרות.</p> <p>2. התעלה לא תהיה מבוטנת.</p> <p>3. גדות התעלה יהיו בעלי צמחיה משמעותית וטבעית. רשימת הצומח בתחום התעלה תהיה בתאום עם רטי"ג ובאישור רשות הניקוז.</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתאי השטח 748, 751 יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח.</p> <p>ב. בתאי שטח אלה תירשם הערת אזהרה (הערה תכנונית) לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, כל עוד לא שונתה תכנית מס' 2/ נ/104/4 ובוטלו ההגבלות מכוחה.</p> <p>ג. תשמר רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' עבור הנחת קווי התשתית.</p>	ב
<b>ככר עירונית</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
רחבה/ככר עירונית, ריהוט רחוב, הצללה, קיוסקים, שטחים מגוננים ונטועים.	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, ניקוז, מעבירי מים, ריהוט רחוב, סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. קווי ועמודי תשתית עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים וביוב, תאורה, גז טבעי, תקשורת לסוגייה, פאנלים סולאריים וכדומה.</p> <p>ג. טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב קרקע.</p>	

	<b>4.9</b>
	<b>4.9.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>כל חיבור של דרך מהשכונה אל שטח פארק הצפרות יהיה בתיאום עם פארק הצפרות.</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתאי השטח 918, 724, יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח.</p> <p>ב. בתאי שטח אלה תירשם הערת אזהרה (הערה תכנונית) לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, כל עוד לא שונתה תכנית מס' 2/ נ/104 ובוטלו ההגבלות מכוחה.</p> <p>2. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתאי השטח 944, 926, 841 יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח.</p> <p>ב. בתאי שטח אלה תירשם הערת אזהרה (הערה תכנונית) לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, כל עוד לא שונתה תכנית מס' 2/ נ/104 ובוטלו ההגבלות מכוחה.</p>	ב
	<b>4.10</b>
	<b>4.10.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, ניקוז, מעבירי מים, ריהוט רחוב, סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. קווי ועמודי תשתית עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים וביוב, תאורה, גז טבעי, תקשורת לסוגיה, פאנלים סולאריים וכדומה.</p> <p>ג. טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב קרקע.</p>	
	<b>4.10.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בדרך מספר 2-תתוכנן שדרה ברוחב של 12 מ' מתוך רוחב זכות הדרך, בצד המזרחי של הרחוב בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>בדרכים 9,11,12,13 תתוכנן שדרה ברוחב של 8 מ' מתוך רוחב זכות הדרך בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>השדרות תכלולנה שטחים טבעיים נטועים ומגוננים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחקים, מצללות, שטחי גומי, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.</p>	א
<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. בשדרות יש לייצר רצף הצללה באמצעות נטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נוספים.</p> <p>2. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד. ברחובות בהם יש חניה במקביל ינטעו לפחות 10 עצים לכל 100 מטר אורך.</p> <p>3. גודל עץ מינימלי לנטיעה לאורך דרכים, מדרכות, שדרות וכו' יהיה גודל 8 לפי תקן "שוהם".</p>	ב

4.10	<b>דרך מוצעת</b>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתאי השטח 721, 824, 884, 937, 959 יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח.</p> <p>ב. בתאי שטח אלה תירשם הערת אזהרה (הערה תכנונית) לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, כל עוד לא שונתה תכנית מס' 2/ נ/104/4 ובוטלו ההגבלות מכוחה.</p> <p>2. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתאי השטח 936, 839, 938 יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח.</p> <p>ב. בתאי שטח אלה תירשם הערת אזהרה (הערה תכנונית) לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, כל עוד לא שונתה תכנית מס' 2/ נ/104/1 ובוטלו ההגבלות מכוחה.</p>
4.11	<b>דרך משולבת</b>
4.11.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, ניקוז, מעבירי מים, ריהוט רחוב, סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. קווי ועמודי תשתית עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים וביוב, תאורה, גז טבעי, תקשורת לסוגייה, פאנלים סולאריים וכדומה.</p> <p>ג. טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב קרקע.</p>
4.11.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>א</p> <p>1. בשדרות יש לייצר רצף הצללה באמצעות נטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נוספים.</p> <p>2. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>3. גודל עץ מינימלי לנטיעה לאורך דרכים, מדרכות, שדרות וכו' יהיה גודל 8 לפי תקן "שוהם".</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתאי השטח 883, 888 יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח.</p> <p>ב. בתאי שטח אלה תירשם הערת אזהרה (הערה תכנונית) לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, כל עוד לא שונתה תכנית מס' 2/ נ/104/4 ובוטלו ההגבלות מכוחה.</p> <p>2. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתאי השטח 888, 927 יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>א. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח.</p> <p>ב. בתאי שטח אלה תירשם הערת אזהרה (הערה תכנונית) לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין,</p>

<b>4.11</b>	<b>דרך משולבת</b>
	כל עוד לא שונתה תכנית מס' 2/ ני/ 104/ 1 ובוטלו ההגבלות מכוחה.
<b>4.12</b>	<b>שביל</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. צירי הליכה להולכי רגל ואופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, שטחים מגוננים ונטועים. ב. קווי ועמודי תשתית עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים וביוב, תאורה, גז טבעי, תקשורת לסוגיה, פאנלים סולאריים וכדומה.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>סביבה ונוף</b> 1. במבני ציבור עם שטח פתוח יש לייצר רצף הצללה באמצעות נטיעות של 40% לפחות משטח החצר. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה יהיה גודל 8 לכל הפחות.
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> 1. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתא השטח 913 יחולו ההנחיות הבאות: א. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח. ב. בתאי שטח אלה תירשם הערת אזהרה (הערה תכנונית) לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, כל עוד לא שונתה תכנית מס' 2/ ני/ 104/ 1 ובוטלו ההגבלות מכוחה.
<b>4.13</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר, משרדים, מרפאות, חנייה ושטחי שירות לטובת השימושים השונים של ייעוד זה
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> מסחר יתאפשר בקומת קרקע בלבד.



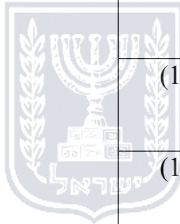


**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מזל הכניסה הקובעת	מזל לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור		400	11182	15655	6709		60	4	2	4	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור		401	35259	37022	21155		60	4	2	4	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור		402	10578	11107	6347		60	4	2	4	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור		403	2962	3110	1777		60	4	2	4	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור		405	1130	1187	678		60	4	2	4	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור		406	1114	1170	668		60	4	2	4	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור		407	1347	1414	808		60	4	2	4	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור		408	1543	1620	926		60	4	2	4	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור		409	1294	1359	776		60	4	2	4	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור		410	8122	8528	4873		60	4	2	4	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור		411	2307	2422	1384		60	4	2	4	(1)	(1)	(1)		



תכנון זמין מונה הדפסה 63



תכנון זמין מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		60	6500	3200		1200	2100	2000	413		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4		60	5294	2606		977	1710	1629	414		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	51	(2) 50	12152	3686		2419	6047	4608	100		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	49	(2) 50	11699	3561		2325	5813	4451	101		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	34	(2) 50	8119	2438		1623	4058	3047	102		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	43	(2) 50	10292	3137		2044	5111	3921	103		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	29	(2) 50	6975	2113		1389	3473	2641	104		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	43	(2) 50	10312	3157		2044	5111	3946	106		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	29	(2) 50	6953	2090		1389	3473	2613	107		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	45	(2) 50	10777	3294		2138	5345	4117	108		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	29	(2) 50	6951	2089		1389	3473	2611	109		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	29	(2) 50	6981	2118		1389	3473	2648	110		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	29	(2) 50	6985	2123		1389	3473	2654	111		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	48	(2) 50	11490	3516		2278	5696	4395	112		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	29	(2) 50	6956	2094		1389	3473	2617	113		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	48	(2) 50	11442	3468		2278	5696	4335	115		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	43	(2) 50	10264	3109		2044	5111	3886	116		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	40	(2) 50	9554	2890		1904	4760	3612	117		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	61	(2) 50	14518	4414		2887	7217	5518	118		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	38	(2) 50	9074	2738		1810	4526	3422	119		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	32	(2) 50	7661	2307		1530	3824	2884	120		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	45	(2) 50	10733	3250		2138	5345	4063	121		מגורים ג'
								910			91	819		121	מסחר	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	38	(2) 50	9084	2748		1810	4526	3435	122		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	27	(2) 50	6515	1981		1296	3239	2476	123		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	31	(2) 50	7469	2279		1483	3707	2849	124		מגורים ג'
								280			28	252		124	מסחר	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	38	(2) 50	9126	2790		1810	4526	3487	125		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	37	(2) 50	8890	2718		1764	4409	3397	126		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	52	(2) 50	12391	3762		2466	6164	4702	127		מגורים ג'
								980			98	882		127	מסחר	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	38	(2) 50	9095	2758		1810	4526	3448	128		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	45	(2) 50	10788	3305		2138	5345	4131	129		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	33	(2) 50	7920	2402		1576	3941	3003	130		מגורים ג'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
						630			63	567		130	מסחר	ג' מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	38	(2) 50	9085	2749	1810	4526	3436	131		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	46	(2) 50	10957	3310	2185	5462	4138	132		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	42	(2) 50	10008	3017	1998	4994	3771	133		ג' מגורים
						280				28	252		133	מסחר	ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	38	(2) 50	9065	2729	1810	4526	3411	134		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	51	(2) 50	12199	3733	2419	6047	4666	135		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	60	(2) 50	14317	4377	2840	7100	5471	136		ג' מגורים
						1120				112	1008		136	מסחר	ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	40	(2) 50	9562	2898	1904	4760	3623	137		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	57	(2) 50	13593	4145	2700	6749	5181	138		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	34	(2) 50	8176	2495	1623	4058	3119	139		ג' מגורים
						539				54	485		139	מסחר	ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	38	(2) 50	9090	2754	1810	4526	3442	140		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	60	(2) 50	14336	4396	2840	7100	5495	141		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	41	(2) 50	9817	2990	1951	4877	3737	143		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	59	(2) 50	14087	4311	2793	6983	5389	144		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	34	(2) 50	8165	2484	1623	4058	3105	145		ג' מגורים
						280				28	252		145	מסחר	ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	38	(2) 50	9128	2792	1810	4526	3490	146		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	44	(2) 50	10517	3198	2091	5228	3997	147		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	52	(2) 50	12373	3743	2466	6164	4679	150		ג' מגורים
						252				25	227		150	מסחר	ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	44	(2) 50	10498	3178	2091	5228	3973	151		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	51	(2) 50	12174	3708	2419	6047	4635	152		ג' מגורים
						280				28	252		152	מסחר	ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	37	(2) 50	8849	2677	1764	4409	3346	153		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	46	(2) 50	10963	3316	2185	5462	4145	154		ג' מגורים
						280				28	252		154	מסחר	ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	43	(2) 50	10315	3159	2044	5111	3949	155		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	47	(2) 50	11191	3381	2232	5579	4226	156		ג' מגורים
						280				28	252		156	מסחר	ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	49	(2) 50	11727	3589	2325	5813	4486	157		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	25	(2) 50	6005	1798	1202	3005	2248	158		ג' מגורים
						280				28	252		158	מסחר	ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	32	(2) 50	7709	2355	1530	3824	2944	159		ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	49	(2) 50	11705	3567	2325	5813	4459	160		ג' מגורים
						280				28	252		160	מסחר	ג' מגורים

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	33	(2) 50	7895	2378	1576	3941	2972	161		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	48	(2) 50	11440	3466	2278	5696	4332	162		מגורים ג'
								350		35	315		162	מסחר	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	33	(2) 50	7889	2372	1576	3941	2965	163		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	32	(2) 50	7694	2340	1530	3824	2925	164		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	31	(2) 50	7447	2258	1483	3707	2822	165		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	32	(2) 50	7694	2341	1530	3824	2926	166		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	33	(2) 50	7916	2398	1576	3941	2998	167		מגורים ג'
								280		28	252		167	מסחר	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	28	(2) 50	6706	2007	1342	3356	2509	168		מגורים ג'
								280		28	252		168	מסחר	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	26	(2) 50	6232	1861	1249	3122	2326	170		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	32	(2) 50	7685	2331	1530	3824	2914	171		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	25	(2) 50	6013	1806	1202	3005	2257	172		מגורים ג'
								280		28	252		172	מסחר	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	33	(2) 50	7946	2429	1576	3941	3036	173		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	34	(2) 50	8142	2461	1623	4058	3076	174		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	49	(2) 50	11708	3570	2325	5813	4462	175		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	43	(2) 50	10305	3150	2044	5111	3937	176		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	42	(2) 50	10038	3046	1998	4994	3808	177		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	39	(2) 50	9339	2838	1857	4643	3548	178		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	26	(2) 50	6257	1886	1249	3122	2358	180		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	26	(2) 50	6240	1869	1249	3122	2336	181		מגורים ג'
								560		56	504		181	מסחר	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	29	(2) 50	6984	2112	1389	3473	2652	182		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	27	(2) 50	6499	1965	1296	3239	2456	183		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	29	(2) 50	6959	2097	1389	3473	2621	184		מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	288	45	41294	15374	10368	15552	19217	600		תירות
								1820		182	1638		600	מסחר	תירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	201	45	28788	10698	7236	10854	13373	601		תירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	204	45	29222	10862	7344	11016	13578	602		תירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	146	45	20937	7797	5256	7884	9746	603		תירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	118	45	16913	6293	4248	6372	7866	604		תירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	176	45	25238	9398	6336	9504	11748	605		תירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4		(4) 60	5022	2592	729	1701	1620	1502	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
								810		162	648		1502	מסחר	מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
					1					5	12	24	946		מסחר
					1					5	12	24	967		מסחר
					1					5	12	24	972		מסחר
						400					400	900	300		מתקנים הנדסיים
						400					400	760	301		מתקנים הנדסיים
						50					50	71	940		מתקנים הנדסיים
						50					50	71	943		מתקנים הנדסיים
						50					50	92	945		מתקנים הנדסיים
						50					50	76	948		מתקנים הנדסיים
						50					50	55	949		מתקנים הנדסיים
						50					50	55	950		מתקנים הנדסיים
						50					50	103	951		מתקנים הנדסיים
						50					50	71	952		מתקנים הנדסיים
						50					50	71	953		מתקנים הנדסיים
						50					50	71	954		מתקנים הנדסיים
						50					50	72	955		מתקנים הנדסיים
						50					50	72	956		מתקנים הנדסיים
						50					50	61	957		מתקנים הנדסיים
						50					50	72	971		מתקנים הנדסיים
						50					50	71	973		מתקנים הנדסיים
						374					(5) 374	720	149		שטח ציבורי פתוח

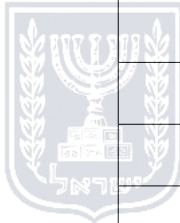


תכנון זמין מונה הדפסה 63

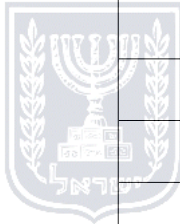


תכנון זמין מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
							3872				(6) 3872	7671	302		שטח ציבורי פתוח
							407				(7) 407	783	671		שטח ציבורי פתוח
							746				(8) 746	1432	672		שטח ציבורי פתוח
							657				(9) 657	1263	673		שטח ציבורי פתוח
							587				(10) 587	1128	674		שטח ציבורי פתוח
							5426				(11) 5426	10741	675		שטח ציבורי פתוח
							3881				(12) 3881	7697	676		שטח ציבורי פתוח
							869				(13) 869	1671	677		שטח ציבורי פתוח
							3122				(14) 3122	6170	740		שטח ציבורי פתוח
							4660				(15) 4660	9223	741		שטח ציבורי פתוח
							1343				(16) 1343	2657	743		שטח ציבורי פתוח
							139				(17) 139	267	745		שטח ציבורי פתוח
							303				(18) 303	582	749		שטח ציבורי פתוח
							4120				(19) 4120	8158	750		שטח ציבורי פתוח
							807				(20) 807	1552	920		שטח ציבורי פתוח
							640				(21) 640	1209	921		שטח ציבורי פתוח
							607				(22) 607	1169	922		שטח ציבורי פתוח
							940				(23) 940	1790	923		שטח ציבורי פתוח
							501				(24) 501	963	970		שטח ציבורי פתוח

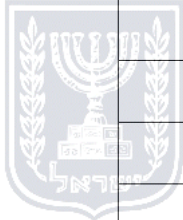


תכנון זמין מונה הדפסה 63



תכנון זמין מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
						173					(25) 173	332	974	שטח ציבורי פתוח
						982					(26) 982	1887	980	שטח ציבורי פתוח
						36					(27) 36	5617	780	ככר עירונית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. שטחי הבנייה העיקריים בתאי השטח בייעוד מגורים ג' כוללים בנייה של עד 80 מ"ר למגרש לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם, כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת ועוד. לא ניתן יהיה להמיר זכויות אלו עבור שימושים אחרים.
- ב. שטחי הבנייה העיקריים בתאי השטח בייעוד מגורים ג' כוללים שטחים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, בהיקף של 14 מ"ר ליח"ד במוצע. לא ניתן לממש שטחים אלו לשימושים אחרים.
- ג. שטחי הבניה בייעוד שטח ציבורי פתוח הינם 1% משטח כל תא שטח. בנוסף לשטחים אלו אין כל הגבלה בשטחי בנייה עבור הצללות בייעוד זה.
- ד. בייעוד כיכר עירונית ושביל אין כל הגבלה בשטחי בנייה עבור הצללות.
- ה. ניתן להקים מרתפים בגבולות המגרשים בקו בניין אפס.
- ו. תותר הקמת מחסן תת קרקעי בשטח של 8 מ"ר ליח"ד במוצע.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) כפי שמוצג בתשריט.
- (2) תכסית בניה מינימלית, כולל מרפסות.
- (3) לאורך דרך מס' 2 ימוקמו מבנים בני 5 קומות.
- (4) תכסית קומת קרקע עד 80%.
- (5) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 360 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..
- (6) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 3,834 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..
- (7) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 391 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..
- (8) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

- 717 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(9) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 632 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(10) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 564 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(11) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 5,372 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(12) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 3,843 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(13) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 836 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(14) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 3,091 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(15) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 4,614 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(16) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 1,330 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(17) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 133 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(18) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 291 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(19) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 4,079 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(20) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 776 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(21) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 615 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(22) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 584 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(23) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 904 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(24) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 482 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..  
(25) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.
- 166 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..



(26) ניתן להעביר מעל קרקע לתת קרקע.

944 מ"ר ישמשו לטובת אמצעי הצללה בלבד וכל שימוש אחר בזכויות אלו יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית..

(27) שטח מקסימלי לקיוסק יהיה 12 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו לפי הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תנאי הוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית ביצוע סקר מפורט ומקיף של התשתיות הטבעיות והאקולוגיות בגבולות התכנית לצורך שימור והגנה על תשתיות אלו. הסקר יכלול:  
א. איתור ערכי טבע בכל תחום התכנית.

ב. איתור ערכי טבע ומתן הנחיות לגבי העתקתן ו/או שימורן באזור המיועד לבינוי.

ג. הנחיות לשימור/שיקום של ערכי טבע בתחומי הממשק של התכנית, כולל התייחסות לשלבי הביצוע.

ד. הגדרת מערכות צומח רצויות למערכת הגינון הציבורי בשצ"פים וברחובות עתידיים, לרבות המלצות לצמחיה מקומית, חסכנית במים המקיימת ומעצימה מערכות טבעיות.

ה. הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים כמערכת המקיימת מערכות טבעיות.

ו. הנחיות לטיפול במי נגר בתחום התכנית.

ז. הנחיות לשימור ולשימוש חוזר בחומרי הגלם הקיימים באתר ושילובם בתכנון העתידי (כגון: סלעים, גיאופיטים, עצים להעתקה, שימור שכבת הקרקע העליונה וכדו').

ח. הנחיות לתכנית ממשק של ניהול השטחים הפתוחים באתר לאורך זמן ויצירת רציפות עם מערכות אקולוגיות קיימות באזור.

ט. תנאי לתחילת עבודות פיתוח השכונה יהיה ביצוע סקר לאיתור ערכי טבע מוגנים ע"י אקולוג הסקר יתואם ויאושר ע"י רט"ג. על פי ממצאי הסקר יינתנו הנחיות להעתקת/פגיעה בערכי הטבע או שימורם ע"י רט"ג.

2. תנאי הוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הכנת תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול, לגריסה, לאחסון זמני, לשינוע ולפינוי עודפי עפר מחוץ לגבולות האתר, לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית אילת. תכנית הפעולה תכלול:

א. תכנית פעולה ושלבי ביצוע של עבודות העפר בהתאמה ללוח הזמנים של התקדמות הפיתוח באתר.

ב. התווית דרכי גישה בתחום התכנית תוך פגיעה מינימלית ככל הניתן בערכי טבע ונוף, על בסיס ממצאי והנחיות סקר ערכי טבע כמפורט בסעיף 1 לעיל.

ג. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.

ד. איתור מיקום להפעלת מגרסה בתחום התכנית.

ה. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן עבודות העפר.

3. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה הצגת תכנית התארגנות באתר, אשר תציג את כל הנושאים הרלבנטיים, כגון: משרדי האתר, שרותים, מנופים, פחי אשפה, נקודות תדלוק, מקומות מיועדים לאכילה, מאצרות למניעת חדירת שמנים לקרקע, דרכי גישה וכדומה. כמו כן תוצג תכנית לניהול סביבתי של אתר הבנייה, שתכלול נושאים כגון:

א. הקמת גדר בגובה 2 מ' לרבות שערים ושילוט.

ב. שילוב אמצעים להפחתת צריכת חשמל ומים באתר בתהליך ההתארגנות.

ג. אמצעים להפחתת היווצרות אבק בתחומי האתר ובדרכי הגישה.

ד. מניעת תשטיפים מתוך האתר אל הסביבה מחוץ לאתר.

4. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון

5. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות קצב הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית בהקמת מבני ציבור, בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ובמתן פתרונות תחבורה כפי שיידרשו בפועל

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>מעט לעת.</p> <p>6. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 500 לאשור מהנדס העיר, לכל שטח התכנית או חלקים ממנה, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, אזור הורדת נוסעים (במידה ויש), פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים. התכנית תכלול הדמיות תלת מימדיות.</p> <p>במידה ולאחר פינוי מפעל המלח ממקומו הנוכחי יישאר מלח בשטח התכנית, יתואם במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח פתרון לפינוי המלח מול עיריית אילת והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש ותאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>7. לא ניתן יהיה להוציא היתר אלא בהתאם למגבלות תכניות הניקוז ובכפוף לחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח.</p> <p>8. מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יהיה מותנה במימוש 50% ממתחם ג'1, בהתאם לתכנית המתאר מס' 270/02/2.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה ראשון לפיתוח השטח יהיה ביצוע בפועל לשמירת החיץ בין השכונה לבין פארק הצפרות.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>היתרי בנייה יינתנו לפי הוראות תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <p>1. יינתנו פתרונות ואמצעי הטיפול הדרושים לטיפול במזהמים כגון ארובות, משקעים אלקטרוסטטים, מסנני פחם פעיל יאושרו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה העירונית במסגרת תנאי לרישיון עסק/בקשה להיתר הבניה. יינתן דגש על שילובן של מערכות אלה תעלות ופירים כחלק אינטגרלי תוך מזעור ההפרעה לשימושים הנוספים במבנה.</p> <p>2. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה. פתרון הקצה יהיה למט"ש אילת או לכל מט"ש אחר שיחליף אותו בעתיד.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה לייעוד תיירות יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותי התקפים באותה עת.</p> <p>4. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בנוגע לשטחים בהם חלה זיקת ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה בתחום 100 מ' מתחנת המעבר לפסולת הנמצאת מחוץ לשטח התכנית, יהיה פינוי התחנה או הסדרתה. תחום זה כולל תאי שטח 100, 101, 119, 122 במלואם, ותא שטח 401 בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות.</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה לתחנות שאיבה לביוב יהיו באישור משרד הבריאות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי לתחנת השאיבה ויישום המלצותיו לצמצום מפגעי רעש מתחנת השאיבה על השימושים הסובבים.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע חקירה גיאואנדסטית בשטח וסיווג הקרקע בהתאם לטבלה 1 בתקן ת"י 413.</p> <p>9. תנאים למתן היתר לעבודות עפר יהיו אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע דיגום ובדיקות קרקע בהתאם לתכנית הדיגום המאושרת, ואישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הליך הטיפול בקרקע מזוהמת</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רטי"ג לתכנית התאורה בממשק עם פארק הצפרות.</p>	



## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

11. תנאי להיתר בנייה למבנים בשטח התכנית: הסדרת תעלת הקינט לאורך כל השטח המקביל לגבול התכנית ועד הים באופן שתמנע הצפת השטח באירוע תכן של 1%.
12. תנאי להיתר בנייה לפיתוח השטח: הטמעת הנחיות בטיחות של יועץ בטיחות מוסמך לגבי מעקות וגדרות בטיחות שבין שטח הפיתוח לתעלת הקינט בזמן העבודה ובמצב סופי.
13. הכנת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 לפחות לרבות תכנון גבהים, פרישת קירות, פרטי פיתוח, צמחיה והשקיה.
14. ביצוע סקר עצים ע"פ הנדרש בתקנון ויטייחס לעצים לשימור, העתקה וכריתה. לפני הגשת הסקר לאישור פקיד היערות יושלם תכנון נוף מפורט של השטח. רק לאחר שיוצע התכנון לועדה המקומית והועדה תשתכנע כי העצים המיועדים לכריתה או להעתקה לא ניתנים לשימור, יוכלו המבקשים לגשת לפקיד היערות לאישור סקר העצים.
15. לא ינתן היתר לעבודות פיתוח ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לכך שכל שפיכה של עודפי עפר/ בניה יפונה על ידו לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית. הועדה המקומית תקבע את סוג וגובה הערבוינות הנדרשות להבטחת ביצוע כראוי.
16. לא יינתנו היתרי בניה לבניה חדשה לשימושים על פי תכנית מס' 23/101/02/2, אלא באישור הועדה המחוזית ולאחר ששוכנעה שמדובר בבניה זמנית שאין בה בכדי לעכב את ביצועה של תכנית זו. היקף הבניה מכח הוראה זו, כולל הבניה הקיימת, לא יעלה על זכויות הבניה בתכנית מס' 23/101/02/2. לא יאושרו הקלות בזכויות הבניה. היתרים לפי סעיף זה יראו אותם כשימוש זמני, כהגדרתו בסעיף 1.6 להוראות התכנית ויחולו עליו ההוראות החלות על שימוש זמני, כמפורט לעיל. היתר בניה מכח סעיף זה, יותנה במתן בטחונות להבטחת הפסקת השימוש ופינוי הבניה החדשה, עם התקיימות ההודעה או הוצאת היתר ראשון. תנאי להיתר לפי סעיף זה, יהיה מתן הצהרה והתחייבות בכתב של מבקש ההיתר, בהן יובהר כי ידוע לו על זמניות ההיתר והוראות תכנית זו וכי לא יהיו לו טענות או תביעות ביחס לבניה או שימושים אלה ובכלל זה ביחס להוצאות או השקעות שנעשו על סמך היתרים אלה. נוסח ההתחייבות יאושר עם אישור הבקשה, בהתאם לשיקול דעת המוסד המאשר.
17. תנאי ראשון לעבודות פיתוח ובניה בשכונה הינו הבטחת ביצוע פתרון מים ע"י היזם ומי מטעמו להמשך פעילותם התקינה של פארק הצפרות ובריכות הפלמינגו, ובכלל זה מתן מענה לממשק ראוי בין הפיתוח המוצע לפארק הצפרות, לרבות פתרון גישה לפארק.
18. לצורך המשך קיומו של פארק הצפרות, תנאי למתן היתר בניה ועבודות עפר הנו ביצוע תעלה במגרש 744 מול פארק הצפרות על כל רוחב גדותיו הכולל גם טיפול בחיץ האקולוגי שבפארק הצפרות.

## 6.3

## חניה

1. נספח התנועה הינו מנחה בלבד. מיקום החניות כמצוין בנספח התנועה הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
2. מספר מקומות החניה המינימאלי ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

## 6.4

## הוראות בינוי

1. מבני עזר לצורכי חניה, מתקני אשפה, תשתיות, מיחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח.
2. בקומת הקרקע או קומת המרתף של מבני המגורים ומבני הציבור ישולבו חדרי אשפה מקורים בהם ישמרו מיכלי האשפה.
3. חדרי האשפה יהיו בעלי דלת כניסה אשר תישאר סגורה לאורך כל היום למניעת כניסת בעלי

6.4 הוראות בינוי	6.4
<p>חיים לחדר האשפה.</p> <p>4. עיצוב מבנים וחזותם - א. הכניסות לבניינים יודגשו ע"י אלמנטים מוגבהים ו/או תאורה מיוחדת, גגונים, ציון מס' הבית ושילוט מתאים.</p> <p>ב. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין.</p> <p>ג. כל צנרת הבניינים, למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. אסורה התקנת צינורות על קירות חיצוניים.</p> <p>ד. מערכת התשתיות כולל מונים וברזים, גומחות ופחי האשפה ישולבו במבנה או בגדרות. מכלי הגז במידה ויש לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים ו/או במתקנים מיוחדים. מונה הדפסה 63 תכנון זמין</p> <p>5. גגות - א. הגגות יהיו שטוחים ולא יותרו גגות רעפים, למעט במקרים בהם יתיר מהנדס העיר עיצוב גג בעל איכויות אדריכליות מחומרים אחרים.</p> <p>ב. חיפוי הגגות ייעשה בחצץ בהיר, ריצוף, נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף במידה ויש, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.</p>	

6.5 הוראות בדבר ביסוס	6.5
<p>1. העומס לתכן עמידות מבנים לעומס רעידת אדמה יקבע בהתאם לספקטרום התגובה הספציפי המוגדר בסקר סיכונים סיסמיים (נספח לתכנית) ובהתאם לת"י 413 בגרסתו העדכנית ביותר- המחמיר מבין השניים.</p> <p>2. המפרט הכללי לעבודות פיתוח השטח הוא המפרט הכללי לעבודות הבנייה בהוצאות הועדה בין-משרדית מיוחדת, המוכר בשם "ספר הכחול", במהדורה המעודכנת (להלן "המפרט הכללי"). מפרט זה הינו המסמך המנחה לביצוע עבודות פיתוח באתר.</p> <p>3. תכנון המילוי באתר ילווה בייעוץ על ידי מהנדס בעל מומחיות בתחום גיאוטכניקה וביסוס אונה תכנון זמין</p> <p>ואשר יודא את נתוני תסבולת הקרקע ומאפייני הניקוז וזאת במגמה להימנע מגלישות ושקיעות של חומר המילוי וכן לאבטחת תשתית יציבה לכבישים, רחבות וקווי תשתית.</p> <p>4. מבנים יבוססו באמצעות כלונסאות אשר יחדרו את שכבת המילוי.</p> <p>5. עבודות מתחת למפלס מי תהום יפורטו במפרט מיוחד. מונה הדפסה 63</p>	

6.6 עיצוב אדריכלי	6.6
<p>1. יושם דגש על שמירת פרטיות בדירות המגורים בקומות הקרקע הפונות אל הרחוב או אל השביל, באמצעות טיפול בחזיתות, תוספת אמצעי הסתרה, העלאת מפלס ה- 0.0 וכדו'.</p> <p>2. אסורה קומת עמודים מפולשת.</p> <p>3. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ובכל מקרה לא יהיו בחזית קידמית.</p> <p>4. השימוש בתריסי פלסטיק אינו מומלץ אך יותר בתנאי שמירה על תקן מחמיר לאיכות תריסים - תקן ישראלי מס' 1509 או כפי שיתעדכן מעת לעת.</p> <p>5. קולטי השמש ודודי המים יוסתרו באופן שישולב עם עיצוב הבניין.</p> <p>6. חומרי הגמר- לא יותר שימוש בחומרי גמר רפלקטיביים בחיפוי הבניין. מתכות וזכוכיות ישולבו במרכיבים נקודתיים כגון חלונות, מעקות וכד', ויהיו בגמר מט לא מבריק.</p> <p>7. אחוז זיגוג- אחוז הזיגוג המקסימלי לחזית הינו 50%.</p>	

6.7 סביבה ונוף	6.7
<p>1. בתחום כל המגרשים הפרטיים והציבוריים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי למעט במגרשי ספורט בשטחים ציבוריים.</p> <p>2. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים</p>	

סביבה ונוף	6.7
<p>גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו' ובהתאם לרשימה המומלצת בנספח סביבה ונוף או צמחייה אחרת המותאמת לאקלים המדברי ולמליחות בתאום אקולוג רט"ג ומחלקת שפי"ע אילת.</p> <p>3. במגרשים פרטיים העצים יינטעו בהיקף המגרש/החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק 6-8 מ' בין עץ לעץ. קיימת עדיפות לנטיעת עצים בקרבת גבול המגרש המקביל לרחוב לצורך הצללה על המדרכה הציבורית.</p> <p>4. קיימת עדיפות לנטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.</p> <p>5. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע " 3 לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס תנועה, ויהיה כפוף לאישור מחלקת תנועה בעירייה בעניין אי חסימת משולשי ראייה בעקומות ובגישות לחניונים.</p> <p>6. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מחלקת שפי"ע בעיריית אילת.</p> <p>7. בכל מגרשי החנייה הפתוחים, יינטע עץ בוגר רחב צמרת לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. העצים יינטעו במרחקים של 6-8 מ' בין עץ לעץ, בין מקומות החניה, באיי התנועה ובגבולות המגרש. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס התנועה. סביב כל עץ, יותקן מגן עץ בהתאם להחלטת אדריכל העיר או מהנדס העיר.</p> <p>8. גינון ונטיעות בתחום השכונה יתוכננו במיני צומח מדברי, מקומיים, בתיאום עם רט"ג ופארק הצפרות. יש להקפיד על שימוש בצמחים באינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. נושא הצמחייה הינו בעל רגישות לאור הממשק עם פארק הצפרות.</p> <p>9. כל חיבור של שביל או דרך מהשכונה אל פארק הצפרות יהיה בתיאום עם פארק הצפרות.</p>	

ביוב וניקוז	6.8
<p>1. יש לבצע תכנון של ניקוז עילי ותת קרקעי אשר יאסוף את מי הנגר שיוצרו בתחום התכנית בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>2. רצועה ברובח 3 מ' הצמודה לעורקי ניקוז בשטח התכנית תישאר פנויה לצורך תחזוקה ויש לתאם עם רשות הניקוז פיתוח ברצועה זו בשלב תכנון מפורט.</p> <p>3. כל שינוי בתוואי או בכושר ההולכה של עורקים בתחום התכנית, יעשה על פי הוראות חוק הניקוז ובאופן שיובטחו תפקודו התקין של העורק ורציפות הזרימה בו.</p>	

הוראות פיתוח	6.9
<p>1. פיתוח שטחים פתוחים:</p> <p>א. כחלק ממסמכי ההיתר של השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ, טיילת, שביל, דרך) תוגש תכנית ממשק של ניהול השטחים הפתוחים בכל המתחם, אשר תדגיש את ניהול מערך השטחים הפתוחים כחלק ממערכת אקולוגית רציפה המשלימה מערכות קיימות באזור</p> <p>ב. מבני העזר, מתקני התשתית והמבנים ההנדסיים התת-קרקעיים בשטחים הפתוחים יוסתרו בקרקע וישולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p> <p>2. הרחבות והשבילים ירצפו בריצוף בהיר בגוונים ובחומרים המתאימים לאקלים המקומי בעל מקדם בליעה נמוך למניעת התחממות והן מונע בוחק - אלבדו נמוך, למניעת אגירת חום וסינוור.</p> <p>3. מסלולי רוכבי האופניים - ייסללו באספלט בגוון בהיר במידת האפשר, יסומנו בסימון מיוחד ורוחבם יהיה בהתאם להנחיות יועץ התנועה של העירייה.</p>	

<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>4. התכנון המפורט של השטחים הפתוחים יהיה בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע ומחלקת תכנון עיר בעיריית אילת.</p> <p>5. פיתוח דרכים - א. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון על ידי אדריכל נוף בהתאם להנחיות נספח הבינוי ופיתוח. התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. התכניות יובאו לאישור מחלקת מהנדס העיר. כמו כן, יועבר התכנון המפורט למחלקת התנועה בעירייה לצורך בחינתו מההיבט הבטיחותי תוך שימת דגש על אי חסימת שדה הראייה ביציאות מהחניונים ובכלל.</p> <p>ב. תכנון התאורה בתחום התכנית, לרבות בשטחים הפתוחים, תהיה תוך יצירת זיהום אור מינימאלי, תוך תכנון חזות וצביון אחידים, ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. באזור הממשק עם פארק הצפרות יש להוסיף שורת עצים שתסייע בצמצום זיהום האור על הפארק.</p> <p>ג. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>ד. תנאי למתן אישור להפעלת הדרך יהיה ביצוע העבודות הללו לשביעות רצונה של מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>6. פיתוח בייעוד תעלות יעשה בתאום מול רט"ג. בנושא הדברה ולחימה במזיקים פיתוח התעלה יעשה בתאום מול המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>סגירת מרפסות או גג אסורה ותחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p><b>סקר איכות קרקעות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע תכנית דיגום לקרקע מזוהמת בהתאם לסקר ההיסטורי המהווה נספח לחו"ד סביבתית כפי שאושרה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה טיפול בקרקע מזוהמת באם תמצא במסגרת בדיקת זיהום קרקע.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>2. יוצג שלפחות 70% מפסולת הבניין מפונה ומסולקת למחזור באתר שקיבל הרשאה ע"י המשרד להגנת הסביבה, או לשימוש חוזר, כשהיא נמדדת כאחוז מסך כל פסולת הבניין (בנפח או במשקל).</p> <p>3. יוכח שלפחות 50% מעודפי העפר מטופלים או/ו מועברים לאתר שקיבל אישור מהגורם הרלבנטי, ונמדדים כאחוז מתוך סך כל כמות עודפי העפר שנוצרו באתר.</p> <p>4. תעשה הפרדה באתר של פסולת בניין משמעותית הניתנת למחזור ל-4 זרמים לפחות. יסופק פתרון אחסון ומיון בגודל ונגישות הולמים על מנת לאפשר מיון והפרדה באתר.</p>	

<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>5. תכנית לטיפול ואחסון עודפי עפר תהיה בתיאום עם הגני"ס ורט"ג. כמו כן, לאחר פינוי המפעל ישאר מלח בשטח. פתרון פינוי יתואם מול עיריית אילת והמשרד להגני"ס.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>2. לפני מילוי והגבהת הקרקע יפונו משקעי בריכות המלח עד להגעה לשכבת הקרקע מקומית.</p> <p>3. חומר המילוי יהיה ככל הניתן מאדמה מקומית, תפל מחצבות וכדומה, ובתיאום היחידה הסביבתית.</p> <p>4. חומר המילוי יהיה עקר ולא יכלול זרעים של מינים פולשים.</p>	
<p align="center"><b>מרתפים</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>1. לא תתאפשר פליטת אוויר מהמרתפים ומשטחי השירות לרחובות (לאזורי הולכי רגל) ולחצרות הבתים.</p> <p>2. פני השטח העיליים של בית הגידול או המרתף יהיו בזיקה לגובה מפלס הקרקע המתוכננת בסביבתו, לפי תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. במגרשים בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים חורגים מתכנית המבנה העילי, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'.</p> <p>4. כמות בתי הגידול ומיקומם במגרש יותאמו להנחיות בנושא גינון ונטיעת עצים המפורטות בסעיף 6.6 לעיל.</p> <p>5. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>6. במקרים מיוחדים ובאישור אדריכל העיר או מהנדס העיר, ניתן שבית הגידול יבלוט, כספסל, עד גובה 40 ס"מ מעל פני הקרקע לאחר הפיתוח. גודלו של בית הגידול, במקרה זה, יהיה 1.5 קו"ב לפחות ועומקו לא יפחת מ-70 ס"מ. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין.</p> <p>7. במקרים בהם לא ניתן לשלב בתי גידול אינטגרליים בגג המרתפים, ניתן יהיה לבנות המרתפים כך שעומק גג המרתף העליון יהיה 80 ס"מ מתחת למפלס הקרקע לאחר הפיתוח. במקרה זה כל השטח שמעל המרתף, בעומק של 80 ס"מ, ישמש כבית גידול.</p> <p>8. במקרים מיוחדים ובאישור אדריכל העיר או מהנדס העיר, ניתן להפחית מהדרישות המפורטות לעיל לעניין כמות, נפח ועומק בית הגידול.</p>	



<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>3. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p align="center"><b>מסחר</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>הנחיות בריאות-</p> <p>עבור מגרשים ביעוד מגורים ג' ויעוד תיירות בהם תותר קומת מסחר יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. תהייה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהייה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני/חדרי אשפה סגורים ונפרדים עבור עסקי המזון.</p> <p>4. 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 align="center"><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>השימוש הזמני יוכל להתקיים עד להוצאת היתר ראשון (לרבות היתר לעבודות פיתוח) מכוחה של תכנית זו, או דרישת בעל הקרקע, או דרישת הועדה המחוזית להפסקת השימושים (לפי המוקדם). ניתן היתר, או נדרשה הפסקת השימוש, יופסק השימוש ותוסר כל בניה שאינה תואמת את התכנית החדשה, בתוך שלושה חודשים ממועד ההודעה או הוצאת היתר ראשון. המועד להפסקת השימוש, יספר ממועד שנמסרה למחזיק כדין הודעה או פורסמה הודעה בדרך המפורטת בסעיף 149(א)(1) לחוק.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.20</b></p>
<p>1. פסולת</p> <p>א. תבוצע הפרדת פסולת לכל מרכיבי המחזור בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית של העיריה ובהתאם למדיניות העירונית הנהוגה באותה עת.</p> <p>ב. כל סוג פסולת יפונה לאתר ייעודי מאושר על פי הנחיות היחידה הסביבתית של העיריה ובהתאם למדיניות העירונית הנהוגה באותה עת.</p> <p>ג. יש לעשות שימוש בפחי אשפה סגורים כדוגמת פחי אשפה מוטמנים, חדרי אשפה סגורים או כל מתקן מתאים אחר לצורך צמצום התפשטות ומניעת כניסה של בעלי חיים (שועלים, תנים, חתולים) לשכונה.</p> <p>ד. בקומת הקרקע או קומת המרתף של מבני המגורים ומבני הציבור ישולבו חדרי אשפה מקורים בהם ישמרו מיכלי האשפה.</p> <p>ה. חדרי האשפה יהיו בעלי דלת כניסה אשר תישאר סגורה לאורך כל היום למניעת כניסת בעלי חיים לחדר האשפה.</p> <p>ו. באם יעשה שימוש בפחי אשפה מוטמנים יש להציב הצללה מעל הפחים על מנת להקטין את התחממותם והיווצרות של מפגעי ריח.</p>	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בנייה למעבר מ 85% מהיקף הפיתוח הכולל בתכניות מס' 602-0251942 ותכנית מס' 602-0431940.	שיפורים בצמתים כמתואר בבה"ת, או פתרון חלופי אחר באישור משרד התחבורה.
2	ביטול דרך קיימת לפארק הצפרות	הקמה של דרך חלופית לפארק הצפרות כולל גשר לרכב מעל תעלת הניקוז החדשה
3	מתן היתרי בניה	מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יהיה מותנה במימוש 50% ממתחם ג'1, בהתאם לתכנית המתאר מס' 270/02/2.

**7.2 מימוש התכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63