

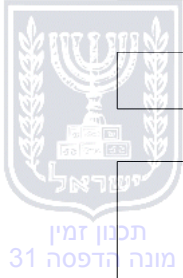
הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0453795

צפון אילת. שיפולי ההר (פלח 1)

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

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

התכנית מציגה תכנון לשכונת מגורים בת כ- 2,680 יח"ד באפיונים וברמות צפיפות שונות: יח"ד צמודי קרקע, יח"ד בניה רוויה יח"ד בשילוב תעסוקה ומסחר ויח"ד דיור מיוחד. כ-20% מיח"ד בבניה רוויה תהיינה דירות קטנות. גודל מקסימלי של דירה קטנה תהיה על פי התקנות שיכולו בעת הוצאת היתר בניה, או בגודל מקסימלי של 80 מ"ר בהיעדר תקנות בתוקף. הצפיפות הכללית של התכנית היא 5.95 יחידות לדונם, ובלי אזור צמודי קרקע מול מתחם הגולף הצפיפות היא 6.56 יחידות לדונם.

פלח 1 יחד עם הפלחים 2, 3, 4 משלימים את התפתחותה של אילת צפונה. המשך שד' התמרים צפונה מהווה חיבור עורקי למרקם העירוני הקיים וציר מרכזי של הרובע. כמו כן, התכנית מכילה ציר תנועה נוסף בגבול המזרחי והדרך הנופית המחברת את המבנן הדרומי עם המבנן הצפוני ועוברת בין אתר הגולף לבין יער הולנד. במערב התכנית מתוכננות שתי דרכים נופיות נוספות אשר מתחברות לשד' התמרים: דרום-מערבית עם תחילתה בכיכר "ויצו", בגבול המרקם העירוני הקיים, וצפון-מערבית העוטפת את המבנן הצפוני ממערב. בין שתי הדרכים הללו מתוכננת טיילת להולכי הרגל לאורך מרגלות מסיב אילת. חלק ממטרת התכנית הינה לשמר ולפתח ערכים נופיים וסביבתיים. התכנית מתייחסת ברגישות נופית וסביבתית לגבול האי רגולרי עם העיר הקיימת מדרום, נחל רודד מצפון, שיפולי המסיב ממערב, 'הגבעה השחורה', תופעה נופית-גיאולוגית, ולאחר הגולף במרכז. התכנית מתייחסת למסיב אילת ונחל רודד באמצעות טיילת, נקודות תצפית, הפנית רחובות והבינוי. על שפת הנחל מוצעות אטרקציות תיירותיות ומסלולי טיול. שימור ערכים נופיים וסביבתיים הינו חלק ממטרות התכנית.

כמו כן, התכנית מפתחת נכסים כלל עירוניים:

1. יורחב שטח פארק נחל הצומח הקיים בגבול הדרומי של האתר
2. הסדרת מערכת הניקוז למרגלות המסיב, באמצעות לימנים, יוצרת דופן בעלת ערך סביבתי. ורצועת נוף ייחודית לאורך הכביש הנופי והטיילת.
3. האתר הקרוי 'העפיפון' נכלל בתוך גבולות התכנית בתא שטח 5201 ומאפשר פיתוח של מוקד ארכיאולוגי.

לטובת קידום התכנית עלה הצורך לגרוע משטחי יער מתמ"א 22 בהתאם לסיכום עם קק"ל וכפי שמסומן בתכנית מתאר אילת מס' 270/02/2



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

צפון אילת. שיפולי ההר (פלח 1)

602-0453795

מספר התכנית

1,441.964 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	194476
קואורדינאטה Y	387665

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת מצפון לציר הרחובות ששת הימים ודרך הרים, הגבול הנוכחי של המרקם הבנוי הקיים, ועד לגדה הדרומית של נחל רודד. יער הולנד בגבול המזרחי, ובגבול המערבי, מרגלות מסיב אילת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

צפון אילת. צפונה מרח' ששת הימים ודרך הרים ומדרום לנחל רודד.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4 /14 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14 . הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /21 תחולנה על תכנית זו.	5728	205	24/10/2007
175 /02 /12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 175 /02 /12 תחולנה על תכנית זו.	5939	3297	06/04/2009
101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /2 ממשיכות לחול.	2893	1043	17/02/1983
10 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /101 /02 /2 ממשיכות לחול.	6354	1829	05/01/2012
119 /101 /02 /2	ללא שינוי		6566	3761	20/03/2013
39 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 39 /101 /02 /2 ממשיכות לחול.	4172	1078	02/12/1993
47 /101 /02 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 47 /101 /02 /2 ממשיכות לחול.	4223	3823	16/06/1994
193 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 193 /03 /2 ממשיכות לחול.	3843	1244	07/02/1991
199 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 199 /03 /2 ממשיכות לחול.	4538	4083	29/06/1997
145 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 145 /03 /2 ממשיכות לחול.	2318		08/05/1977

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
255 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 255 /03 /2 ממשיכות לחול.	6853	7296	07/08/2014
272 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 272 /03 /2 ממשיכות לחול.	7098	8212	20/08/2015
329 /מק/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 329 ממשיכות לחול.	5271		09/02/2004
7 /בת/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /בת/ 7 ממשיכות לחול.	4092	1961	18/03/1993

הערה לטבלה:

תכנית מתאר אילת 270/02/2 - תכנית מופקדת



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הורסיו שוורץ אלכס קרט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		הורסיו שוורץ אלכס קרט			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע קני"מ 1: 2500	13: 42 11/08/2019	הורסיו שוורץ אלכס קרט	14/07/2019	1	1: 2500	מנחה	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 33 28/07/2019	אריה פישמן	21/05/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	קומפילציה פלחים 1-6	18: 32 15/08/2019	הורסיו שוורץ אלכס קרט	27/05/2018	1	1: 10000	רקע	קומפילציה
לא	נספח שלביות	01: 04 13/09/2018	הורסיו שוורץ אלכס קרט	12/09/2018	1		מחייב	הוראות פיתוח
לא	פרוגרמה זו נערכה ע"פ התדריך של משרד הבינוי והשיכון להקצאות קרקע לצורכי הציבור	17: 49 27/08/2018	הורסיו שוורץ אלכס קרט	07/06/2017	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 1 גליון 1 - תכנית בינוי ופיתוח 1: 2500	10: 33 11/08/2019	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	20/06/2019	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 1 גליון 2 - תכנית בינוי ופיתוח 1: 1250	10: 40 11/08/2019	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	20/06/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 1 גליון 3 - תכנית בינוי ופיתוח 1: 1250	10: 42 11/08/2019	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	20/06/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 1 גליון 4 - תכנית בינוי ופיתוח 1: 1250	10: 43 11/08/2019	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	20/06/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 1 גליון 5 - תכנית בינוי ופיתוח - חתכים עקרוניים	17: 09 11/08/2019	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	11/08/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 1 גליון 6 - תכנית בינוי ופיתוח - חתכים עקרוניים	17: 11 11/08/2019	אלכסנדר קרט, הורסיו שוורץ סילבן שטרית	11/08/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נופי	12: 11 28/07/2019	סילבן שטרית טטיאנה קובסה	28/07/2019	45		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	22: 07 12/09/2018	דורין לופו	01/07/2018	8		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 2 גליונות 1,2 - מים וביוב קנ"מ 1: 2500	11: 17 11/08/2019	דורין לופו	19/06/2019	2	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 2 גליונות 3,4,5 - מים וביוב קנ"מ 1: 1250	11: 24 11/08/2019	דורין לופו	19/06/2019	3	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 3 גליון 1 - דרכים תכנית כללית 1: 2500	10: 52 11/08/2019	יעקב רוטנברג	19/06/2019	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	נספח מס' 3 גליונות 2,3,4 - דרכים 1: 1250	11: 00 11/08/2019	יעקב רוטנברג	19/06/2019	3	1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח מס' 3 גליון 5 - דרכים חתכי מערכות	10: 51 11/08/2019	יעקב רוטנברג	19/06/2019	1	1: 50	מנחה	דרכים
לא	נספח מס' 4 גליון 1 - תכניות חשמל קנ"מ 1: 2500	11: 04 11/08/2019	ויקטור מייבלט	01/07/2019	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	נספח מס' 4 גליונות 2,3,4 - חשמל קנ"מ 1: 1250	11: 04 11/08/2019	ויקטור מייבלט	01/07/2019	3	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח מס' 5 גליון 1 - תנועה 1: 2500	21: 10 11/08/2019	מירב גריידי	11/07/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 5 גליונות 2,3,4 - תנועה 1: 1250	11: 14 11/08/2019	מירב גריידי	11/07/2019	3	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 5 גליונות 5,6 - תחבורה ציבורית וחתכים	11: 08 11/08/2019	מירב גריידי	11/07/2019	2	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 6 לניהול וטיפול במי נגר וניקוז	15: 21 12/08/2019	שמואל בדולח יונתן כ"ץ	01/09/2018	26		מנחה	ניקוז

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניקוז	מנחה	1: 2500	12	19/06/2019	שמואל בדולח יונתן כ"ץ	16: 13 19/06/2019	נספח מס' 6 ניקוז והידרולוגיה - תוכניות 1: 2500 / 1: 1250 וחתיכים 1-12	לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 1250	3	14/07/2019	אריה פישמן	17: 47 11/08/2019	נספח מס' 7 - חלוקה אנליטית	לא
סקר גיאולוגי	מנחה		43	15/11/2017	אליסה קייגן גיאופרוספקט	12: 47 13/08/2019	סקר גיאולוגי וסיכונים סייסמיים. עמודים 1-43	לא
סקר גיאולוגי	מנחה		43	15/11/2017	אליסה קייגן גיאופרוספקט	12: 50 13/08/2019	סקר גיאולוגי וסיכונים סייסמיים. עמודים 44-86	לא
סקר סייסמי	מנחה		70	28/07/2019	עמוס שירן	11: 55 28/07/2019	סיכונים מהעתקה פעילה + מפה 1: 2500	לא
סקר סייסמי	מחייב		6	27/08/2018	עמוס שירן	20: 51 12/09/2018	נספח סיכונים סייסמיים - הנחיות למתכנן שלד המבנה	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		61	01/09/2018	דניאל מורגנשטרן	17: 42 28/07/2019	נספח סביבתי - צפון אילת פלח 1	לא
בניה ירוקה	מנחה		145	01/09/2018	רן קליק	18: 36 28/07/2019	נספח בניה ירוקה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		43	12/08/2018	נעם ביבי	16: 58 27/08/2018	סקר עצים - 2018	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		6	20/06/2019	נעם ביבי	13: 17 20/06/2019	רישיון לביצוע כריתה והעתקה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 31**1.8.2 יזם**

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 31**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
דירות קטנות	דירות קטנות ע"פ התקנות שיחולו בעת מתן היתר בניה או בגודל מקסימאלי של 80 מ"ר, בהעדר תקנות בתוקף.
דירת גן	דירה הבנויה בצמידות לקרקע ואשר צמודה לה חצר פרטית.
יחידת תעסוקה	חדר לתעסוקה פרטית מוצמד ליחידת דיור עם אפשרות לכניסה נפרדת בדירות בקומת קרקע.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ- 2680 יחידות דיור עם השירותים הנלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע ושימושים המותרים במגרשים בשטח התכנית כולל היקף זכויות בניה.
- קביעת הוראות לבניית מגורים ברמות צפיפות שונות (מגורים א', מגורים ב', מגורים ג' ודיור מיוחד).
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח: הנחיות לבניית מבנים בהתאמה לתנאים אקלימיים וסביבתיים הרגישים של אזור. מונה הדפסה 31
- קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית, מסלולי אופניים.
- קביעת הוראות למבני מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים.
- קביעת הנחיות בנושאים סביבתיים.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 5, 9, 13, 19, 36, 55, 59, 73, 78, 86, 89, 176, 179, 181, 183, 186, 188, 191, 197, 205, 213, 238, 269, 270, 818
מגורים ב'	1, 3, 4, 6, 7, 79, 84, 177, 178, 180, 182, 187, 189, 190, 192, 196, 206, 212, 801, 802, 815, 817
מגורים ג'	8, 803, 814, 819
דיור מיוחד	52, 53
מסחר	6101
מתקנים הנדסיים	5101 - 5103
מבנים ומוסדות ציבור	900, 902, 904, 911, 914, 917, 960, 962
אטרקציה תיירותית	912, 913
שטחים פתוחים	1434 - 1438, 5000, 5004, 5008, 5011, 5015, 5017
שטח ציבורי פתוח	1011 - 1013, 1015, 1021, 1022, 1028, 1031, 1034, 1037, 1039, 1042, 1049, 1051, 1052
ספורט ונופש	1101
פארק / גן ציבורי	1001, 1010
שמורת טבע	5201
דרך מאושרת	6000, 6001, 6003, 6005, 6007, 6010
דרך מוצעת	2000 - 2016, 2018 - 2028, 2031, 2032, 2806, 2813, 2815
דרך משולבת	2017, 3000 - 3006, 3009 - 3015, 3018 - 3025
דרך ו/או טיפול נופי	5006, 5007, 5019, 5020
שביל	4013, 4204, 4205, 4207, 4208, 4211, 4212, 4214, 4237
חניון	2500
דרך נופית	2800 - 2805, 2807, 2812, 2814

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	2015, 2027
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך נופית	2804, 2812
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	106, 107, 164, 165
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1028
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1435, 1436, 5003, 5004
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	5201
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	2000, 2006, 2025
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	902
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	4236
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2000, 2004, 2006, 2011, 2016, 2025
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	2017, 3006
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	902, 906
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	29, 36, 58, 109, 122, 198

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	178 ,1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	806 ,805
בלוק עץ/עצים לעקירה	פארק / גן ציבורי	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	1028
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	5004 ,5003 ,1435
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	6004
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	5102
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	4236
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	5015 ,5004 ,5002 ,5001
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	דרך מוצעת	2024 ,2023
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מגורים א'	164
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטחים פתוחים	5004 ,5003
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שמורת טבע	5201
בלוק תחנת השנאה	דיור מיוחד	53
בלוק תחנת השנאה	פארק / גן ציבורי	1001
בלוק תחנת השנאה	שביל	4236 ,4228 ,4225 ,4223
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	1037 ,1034 ,1031 ,1015 ,1011 - 1051 ,1045 - 1042 ,1039
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	6010 - 6008
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	2008
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	1010
דרך / מסילה לביטול	שביל	4236
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	5014 ,5013 ,5000
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	5007
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	6008
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2815 ,2008 ,2007
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	3024
הנחיות מיוחדות	דרך נופית	2811 ,2810
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	960
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	237 ,236
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	1101
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	1010
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	5013 ,5000
זיקת הנאה	דיור מיוחד	53 ,52
זיקת הנאה	דרך מוצעת	2018 ,2016 ,2014 - 2012 ,2010
זיקת הנאה	דרך נופית	2031 ,2023
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2805 ,2803
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	906
זיקת הנאה	מגורים א'	818 ,179
זיקת הנאה	מגורים ב'	817 ,815 ,802 ,801
זיקת הנאה	מגורים ג'	819 ,814 - 803
זיקת הנאה	מסחר	6101
זיקת הנאה	שביל	4235 ,4234 ,4225 ,4224 ,4205

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	1022, 1015, 1013
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	2500
חזית מסחרית	דיור מיוחד	52
חזית מסחרית	מגורים א'	818
חזית מסחרית	מגורים ב'	817, 815, 802, 801
חזית מסחרית	מגורים ג'	819, 814, 812, 809 - 807, 803
טיילת	שטחים פתוחים	1438 - 1434
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	902
להריסה	מתקנים הנדסיים	5102
סטיו	דיור מיוחד	53, 52
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	915, 906
סטיו	מגורים א'	818, 179
סטיו	מגורים ב'	817, 815, 802, 801
סטיו	מגורים ג'	819, 814 - 803
סטיו	מסחר	6101
סטיו	שביל	4235, 4234, 4225, 4224, 4205
סטיו	שטח ציבורי פתוח	1013
קו ניקוז מאספ	דרך ו/או טיפול נופי	5007
קו ניקוז מאספ	דרך מאושרת	6008
קו ניקוז מאספ	דרך מוצעת	2015, 2014, 2012, 2005
קו ניקוז מאספ	דרך משולבת	3010, 3009, 2017
קו ניקוז מאספ	דרך נופית	2805, 2800
קו ניקוז מאספ	ספורט ונופש	1101
קו ניקוז מאספ	שביל	4234 - 4232, 4230 - 4228
קו ניקוז מאספ	שטח ציבורי פתוח	1052, 1032, 1031, 1028
קו ניקוז מאספ	שטחים פתוחים	,5008, 5004 - 5001, 1436 - 1434
		5017, 5013
קו ניקוז מאספ	שמורת טבע	5201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	60,173.25	4.17
דרך	43,006.39	2.98
דרך ו/או טיפול נופי	24,903.89	1.73
חניון מטיילים	3,657.25	0.25
יער	45,779.94	3.18
מבנים ומוסדות ציבור	119,107.53	8.26
מגבלות בניה ופיתוח	395,150.97	27.40
מגורים	588,324.74	40.80
מתקנים הנדסיים	21,667.32	1.50
ספורט ונופש	97,283.41	6.75
שטח ציבורי פתוח	20,305.15	1.41

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטחים פתוחים	22,576.71	1.57
סה"כ	1,441,936.55	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	2,641.81	0.18
דיוור מיוחד	17,349.65	1.20
דרך ו/או טיפול נופי	14,881.71	1.03
דרך מאושרת	13,011.54	0.90
דרך מוצעת	202,740.44	14.06
דרך משולבת	37,178.2	2.58
דרך נופית	61,877.86	4.29
חניון	2,538.81	0.18
מבנים ומוסדות ציבור	79,688.13	5.53
מגורים א'	261,127.79	18.11
מגורים ב'	125,454.36	8.70
מגורים ג'	71,819.66	4.98
מסחר	3,247.01	0.23
מתקנים הנדסיים	17,860.26	1.24
ספורט ונופש	13,452.84	0.93
פארק / גן ציבורי	31,072.58	2.15
שביל	21,850.18	1.52
שטח ציבורי פתוח	69,334.37	4.81
שטחים פתוחים	386,344.78	26.79
שמורת טבע	8,488.24	0.59
סה"כ	1,441,960.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים צמודי קרקע ובנייני מגורים אשר גובהם עד 4 קומות. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 40 מ"ר, כחלק מיחידות המגורים ומזכויות הבניה בתא השטח. 3. יחידות אירוח, בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות, בתוספת שטח של עד 40 מ"ר, ליחידות דיור ששטחן העיקרי 130 מ"ר לפחות כחלק מיחידות המגורים במגורים צמודי קרקע. 4. תותר בניית בריכת שחיה פרטית. 5. מסחר, משרדים ושירותי הסעדה בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט. 6. שימוש זמני בתאי שטח 236-237 - מסוף תחבורה ציבורית. השימוש הזמני יאפשר הקמת מבנה הכולל חדר מנוחה ושירותים לנהגי האוטובוסים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. צמודי קרקע</p> <p>1. תותר הקמת יח"ד צמודת קרקע חד משפחתית או במקבצים של עד 4 יחידות ברצף. 2. תותר הקמת יחידת האירוח אחת לכל יחידת דיור כחלק אינטגרלי מהמבנה עם כניסה נפרדת. 3. יחידות אירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות התקפים לאותה עת.</p> <p>ב. מגורים גן-גן</p> <p>1. תותר הקמת יח"ד גן-גן, דירה בקומת קרקע ודירה מעליה במבנים של עד ארבע קומות. 2. תותר הקמת יחידת האירוח אחת לכל ליחידת דיור כחלק אינטגרלי מהמבנה עם כניסה נפרדת. 3. יחידות אירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות התקפים לאותה עת.</p> <p>ג. בנייה רוויה</p> <p>1. תותר הקמת מבני מגורים בגובה של בין 3 ל-5 קומות בהתאם לטבלת זכויות (טבלה 5) ולנספח בינוי ופיתוח. גובה קומת מגורים יהיה עד 3 מ' נטו מרצפה לתקרה. 2. כל כניסה לבניין תכלול מבואה, שטח אחסון משותף לדיירים לטובת אחסון, עגלות ילדים ואופניים, ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה. 3. בכל תא שטח בבניה רוויה יובטח שטח לחצר משותפת מגוננת לדיירים לפי 7 מ"ר ליח"ד לפחות בצורה רציפה ונגישה מכניסות למבנה. 4. בכל תא שטח בבניה רוויה 20% מכלל יח"ד תהינה דירות קטנות. 5. יותרו חנויות בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט, לשימושים כדלקמן: מסחר קמעונאי, משרדים ושירותים שונים, שירותי הסעדה מותנים באישור משרד הבריאות. 6. עיצוב אדריכלי של חזיתות המסחר לרבות שילוט יהיה חלק מהגשת בקשה להיתר ויאושר על ידי ועדה מקומית. הוראות נוספות לחזית מסחרית על פי המפורט בפרק 6.5. חזית מסחרית.</p> <p>ד. מדורגים - בניה רוויה</p> <p>1. תותר הקמת יח"ד במבנים מדורגים ובאופן שלכל יח"ד צמודת קרקע תהיה חצר צמודה. 2. כל כניסה לבניין תכלול מבואה, שטח אחסון משותף לעגלות ילדים, ומחסן עבור ציוד גינון,</p>

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



	4.3
	מגורים ג'
	שימושים
<p>1. מבני מגורים בגובה של בין 3 ל-9 קומות בהתאם לטבלת זכויות (טבלה 5) ולנספח בינוי ופיתוח. 2. מסחר, משרדים ושירותי הסעדה בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט. 3. במבנים לאורך שדרות התמרים (כביש 1), תותר בניית יחידות תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים עד 40 מ"ר לפי המסומן בתשריט וכחלק מדירות בקומת הקרקע, עם אפשרות של כניסה נפרדת. 4. תותר בניית בריכת שחיה פרטית.</p>	4.3.1
	הוראות
	4.3.2
	הוראות בינוי
<p>1. גובה קומת מגורים יהיה עד 3 מ' נטו מרצפה לתקרה. 2. כל כניסה לבניין תכלול מבואה, שטח אחסון משותף לדיירים לטובת אחסון, עגלות ילדים ואופניים, ומחסן עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה. 3. בכל תא שטח יובטח שטח לחצר משותפת מגוננת לדיירים לפי 7 מ"ר ליחיד לפחות בצורה רציפה ונגישה מכניסות למבנה. 4. במבנים לאורך דרך מספר 1 (שדרות התמרים) יחויב מעבר מקורה (סטיו) להולכי רגל, בין חזית המבנה לגבול המגרש הקדמי במפלס הרחוב. המעבר המקורה יהיה בתחום המגרש בלבד, כחלק בלתי נפרד מהבניין, ויירשם כזיקת הנאה למעבר רגלי. רוחב המעבר המקורה כולל רוחב העמודים, לא יקטן מ-4 מ'. 5. יותרו חנויות בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט, לשימושים כדלקמן: מסחר קמעונאי, משרדים ושירותים שונים, שירותי הסעדה מותנים באישור משרד הבריאות. 6. עיצוב אדריכלי של חזיתות המסחר לרבות שילוט יהיה חלק מהגשת בקשה להיתר ויאושר על ידי ועדה מקומית. הוראות נוספות לחזית מסחרית על פי המפורט בפרק 6.5. חזית מסחרית. 7. בכל תא שטח בבניה רוויה 20% מכלל יחיד תהינה דירות קטנות. 8. לכל דירת גן ויחידות צמודות קרקע תוצמד גינה פרטית.</p>	א
	ב
<p>עיצוב פיתוח ובינוי עיצוב אדריכלי של חזיתות המסחר לרבות שילוט יהיה חלק מהגשת בקשה להיתר ויאושר על ידי הועדה המקומית.</p>	
	4.4
	דיוור מיוחד
	שימושים
<p>1. בנייה רוויה (עד 100 יחיד) ושירותים נלווים ותומכים, או דיוור מוגן (עד 200 יחיד) ושירותים נלווים ותומכים. השימוש והפרוגרמה יתואמו עם רשויות רלוונטיות ויאושרו ע"י הועדה המקומית. 2. השירותים הנלווים ותומכים הם כדלקמן: חדרי התכנסות וחוגים, משרדי ניהול, שירותי הסעדה, חדרי כושר, בריכה, שטח אחסון ומחסנים עבור ציוד תחזוקה וכיו"ב לטובת הדיירים. 3. מסחר, משרדים ושירותי הסעדה בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט. 4. השימושים המותרים לשטח שירות מתחת מפלס הכניסה: מחסנים לדיירים, חדרי מכונות, מתקנים טכניים וחניה. 5. תותר בניית בריכת שחיה פרטית. 6. תותר הקמת תחנות השנאה.</p>	4.4.1
	הוראות
	4.4.2
	הוראות בינוי
	א

4.4	דיור מיוחד
	<p>. גובה קומת מגורים יהיה עד 3 מ' נטו מרצפה לתקרה. תותר בניית מרתפים המיועדים לחניה ושירותים בקו בניין אפס.</p> <p>2. לאורך דרך מספר 1 (שדרות התמרים) יחויב מעבר מקורה (סטיו) להולכי רגל, בין חזית המבנה לגבול המגרש הקדמי במפלס הרחוב. המעבר המקורה יהיה בתחום המגרש בלבד, כחלק בלתי נפרד מהבניין, ויירשם כזיקת הנאה למעבר רגלי. רוחב המעבר המקורה כולל רוחב העמודים, לא יקטן מ-4 מ'.</p> <p>3. האזורים המיועדים למסחר יופרדו מן מהכניסות המיועדות למגורים וכן יופרדו המעברים התפעוליים לאשפה, מחסנים, חניות, כניסות וכיו"ב.</p> <p>4. יותרו חנויות בחזית מסחרית, על פי הסימון בתשריט, לשימושים כדלקמן: מסחר קמעונאי, משרדים ושירותים שונים, שירותי הסעדה מותנים באישור משרד הבריאות.</p> <p>6. עיצוב אדריכלי של חזיתות המסחר לרבות שילוט יהיה חלק מהגשת בקשה להיתר ויאושר על ידי ועדה מקומית. הוראות נוספות לחזית מסחרית על פי המפורט בפרק 6.5. חזית מסחרית.</p>



4.5	מסחר
4.5.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים הם מסחר קמעונאי, מרכזי מחקר ופיתוח, משרדים ושירותים, שירותי הסעדה שונים באישור הוועדה המקומית.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב בתא שטח 6101, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות, ככל שיהיו, למבנים מסחריים.</p> <p>1. עיצוב אדריכלי של חזיתות המבנה המסחרי, לרבות גובה קומות, סטיו, שילוט, מעברים ופרטי פיתוח, יותאם לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 מוגשת ע"י הגורם המפתח ומאושרת ע"י הוועדה המקומית. תיאום עיצוב אדריכלי עם הבניינים הסמוכים ועם פיתוח הכיכר יוגש כחלק מהגשת בקשה להיתר לוועדה מקומית ויאושר על ידיה.</p> <p>2. לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.</p> <p>3. לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>4. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>6. לכל עסק במבנה תהיה גישה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>7. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>8. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>



4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	<p>מתקנים הנדסיים ותשתיות, לרבות בריכות מים, מתקני שאיבה, הגברת לחץ ומתקנים הנדרשים להפעלתם ותחזוקתם.</p> <p>1. תא שטח 5103 מיועד לבוסטר מי קולחין בלבד. שימושים המותרים:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



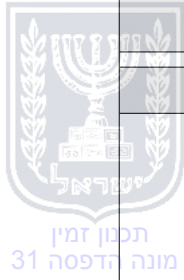
תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.6</p>
<p>1.1. בוסטר מי קולחין, לרבות המתקנים הקשורים ישירות להפעלתו. 1.2. דרך גישה ודרכים פנימיות. 1.3. מתקנים לטיפול במפגעים סביבתיים. 2. בריכות מים קיימות בתא שטח 5101 ובתא שטח 5102. שימושים מותרים: 2.1. דרך גישה ודרכים פנימיות. 2.2. מתקנים לטיפול במפגעים סביבתיים. 2.3. תותר הקמת בריכה, תחנת שאיבה, מתקן טיפול וכל המתקנים הנלווים להפעלת בריכה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. עם בקשה להיתר הבניה תוגש לוועדה מקומית תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 של כל המגרש, כוללת לרבות גדרות בהיקף המגרש, כולל ציון גבהים וחומרי גמר, שערי כניסה ופרטיהם, פיתוח נופי סביבתי. תכנית זו תתואם עם רשויות רלוונטיות ותאושר ע"י הוועדה המקומית. 2. בתאי שטח של בריכות מים קיימות תוספת בניה, תוספת מתקנים, שינוי בגובהם של מתקני מים קיימים יחייבו היתר לכל מתקן מים. 3. לא יותר מעבר תשתיות אחרות לא קשורות להפעלת המתקן דרך תאי שטח של הבריכות.</p>	<p>א</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p> <p>1. השימושים המותרים הם להלן: מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת ורווחה, לרבות מרכזי מחקר ופיתוח המובנים כחלק משימוש ציבורי, בתי ספר יסודיים ועל יסודיים, פעוטונים, גני ילדים, בתי כנסת ומקוואות, מועדונים לגיל הזהב, מועדוני נוער, ספרייה, מרכזים ומערכות אנרגיה סביבתיות, מתקנים לצרכי חקלאות עירונית (כחלק משימוש ציבורי), לרבות השימושים המותרים לפי חוק התכנון והבניה. יותרו שימושי מסחר ותעסוקה כשימוש משני בשיעור שלא יעלה על 20% מזכויות הבניה, בבקשה להיתר הבניה. 2. תותר הקמת תחנות השנאה. 3. תותר הנחת קווי תשתיות תת קרקעיות. 4. קו הבניין (0) לרחוב הינו מחייב, למעט באזור שיתוכנן לתחנת היסעים. 5. בתא שטח מס' 900 בסמוך לתא שטח מס' 22 תונח צנרת ניקוז על מנת לנקז נגר עילי מדרך מס' 40 (תא שטח 3002) לכיוון שטח ציבורי פתוח (תא שטח 1012).</p>	<p>4.7.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ככל שיהיו. 1. עיצוב אדריכלי של חזיתות מבנים ומוסדות ציבור, לרבות גובה קומות, סטיו, מעברים ופרטי פיתוח, יותאם לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 מוגשת ע"י הגורם המפתח ומאושרת ע"י הוועדה המקומית. תיאום עיצוב אדריכלי עם הבניינים הסמוכים ועם פיתוח של שטחים ציבוריים פתוחים גובלים יוגש כחלק מהגשת בקשה להיתר לוועדה מקומית ויאושר על ידיה. 2. מרכזים לייצור אנרגיה ימוקמו, במידת האפשר, בתת הקרקע. 3. שטחי רחבות ומעברים בתחום המגרש יהיו מקורים בשיעור של 30% לפחות מהשטח הפנוי במגרש. 4. במידה ושולב מסחר, קו בניין 0 לרחוב הינו מחייב - עם סטיו ובניה מעל בקו בניין 0, למעט באזור שיתוכנן עבור תחנת הסעים בתאי שטח 900,902,906,915.</p>	<p>א</p>

<p>4.7 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.7</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות תא שטח 960 - מגבלות בניה מסיכונים סיסמיים לא תותר הקמת מבנים/סככות/מתקני הצללה מכל סוג שהוא, בהתאם להנחיות לאזור סייסימי בפרק 6.15.</p>	<p>ב</p>
<p>4.8 אטרקציה תיירותית</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p> <p>4.8.1</p> <p>הקמת אטרקציות תיירותיות בתאי שטח מספר 912, 913 אשר ישמשו לצורכי חינוך ותרבות כגון: מרכזי מבקרים, מרכזי הדרכה, מוסדות וארגונים העוסקים בהגנת הסביבה ושמירה על משאבי הטבע והנוף, פעילויות תרבות ופנאי. שימושים אחרים יחשבו כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו. יותרו שימושי מסחר כשימוש משני בשיעור שלא יעלה על 10% מזכויות הבניה בתא השטח ובהתאם לאופי הפעילות במקום אשר ישרתו את המבקרים במקום. תכנונו יאושר ע"י היחידה הסביבתית ותוך התחשבות ברגישות הסביבתית המיוחדת של נחל רודד בהיבטים של רעש, זיהום אור, פסולת וכיו"ב.</p>	<p>4.8.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.8.2</p>	<p>4.8.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. המבנים יהיו חד קומתיים ותכנונם ישתלב בסביבה מבחינה טופוגרפית ומבחינת חומרי החיפוי. 2. החניה תהיה לאורך הרחוב בתחום הדרך בהתאם לנספח תנועה.</p>	<p>א</p>
<p>4.9 שטחים פתוחים</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p> <p>4.9.1</p> <p>1. שטח זה יישאר במצבו הטבעי למעט יצירת נגישות לציבור ע"י שבילי הליכה ותצפיות. 2. בתא שטח 5000 (הגבעה השחורה) יותר אך ורק פיתוח שבילים. 3. בתאי שטח 1434-1438 תתוכנן טיילת (כמסומן בתשריט) ויותר שימושים כגון: שבילים, גינון, נטיעות, מקומות ישיבה, מתקני הצללה ותאורה על מנת לאפשר פעילויות פנאי, תיירות, טיול, הסברה וחינוך לשימור טבע ונוף. לא תותר כל פעילות מסחרית בתחום יעוד זה. 4. תותר הנחת קווי תשתיות תת קרקעיות. 5. בתא שטח 5001 יותר מעבר כלי רכב תפעוליים לתא שטח 5101. 6. בתא שטח 5017 יותר מעבר כלי רכב תפעוליים לתא שטח 5102.</p>	<p>4.9.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.9.2</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. קירות הפיתוח בגבול תאי השטח עם השטחים הפתוחים יבנו בשלב הראשון של עבודות הבניה תכנון זמין לפני בצוע עבודות בניה כלשהן בתחום תא השטח. 2. כל תכנית לפיתוח השטחים הפתוחים תתואם עם המשרד להגנת הסביבה, רשות הניקוז ורשות הטבע והגנים. 3. תאי שטח הגובלים בשמורת מסיב אילת ותאי שטח 1434-1438 - תכנון של גינון, נטיעות ותאורה יעשה בתיאום עם רט"ג, באופן שימנע מפגעי זיהום אור, חדירת מינים פולשים ועידוד התבססותם.</p>	<p>א</p>

4.9	שטחים פתוחים
	4. מיקום הגישה לתא שטח 5101 מותנה בתיאום עם חברת "מקורות".
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום תא שטח 5000 יותר לבצע מדרגות חציבה בסלע או כל טיפול הנדסי ונופי אחר הנדרשים לצורך סלילת דרך מס' 1. החציבות יעוצבו ע"י אדרי' נוף וע"פ הנחיות יועץ הקרקע. גובה מדרגת החציבה התחתונה לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני המדרכה שבגבול תא שטח זה. בקצות החציבה יחוברו מדרגות החציבה אל פני הקרקע הטבעית, ליצירת המשכיות של המדרון הטבעי. בסמכות הועדה המקומית להגדיל את רוחב הרצועה המסומנת בתשריט עד 50% לצורך ביצוע העבודות.</p> <p>הנחיות מיוחדות עבור תא שטח 5013 :</p> <p>מגבלות בניה מסיכונים סיסמיים לא תותר הקמת מבנים/סככות/מתקני הצללה מכל סוג שהוא, בהתאם להנחיות לאזור סייסימי בפרק 6.15.</p>
4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים
	<p>1. שבילים, מגרשי ספורט, מתקני משחקים מקורים, גינות, נטיעות, פינות ישיבה, מצללות, סככות צל.</p> <p>2. תותר גישה לרכב אחזקה ושירות.</p> <p>3. תותר הקמת תחנות השנאה ומתקני מחזור אשפה.</p> <p>4. יותר מעבר והנחת קווי תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>5. מערכות לניהול מי נגר עילי וניקוז - בהתאם להנחיות לניהול מי נגר בפרק 6.10.</p> <p>6. תותר הקמת בתי קפה/ הסעדה בהיקף שטח של עד 50 מ"ר לכל בית עסק ולא יותר מ-100 מ"ר (במצטבר) בתחום תא השטח, ובהתאם לבחינת הועדה המקומית באשר לשימוש ומיקום תא השטח. המבנה יהיה בעל קומה אחת בלבד.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים יעשה בשלבים באופן אשר ישתלבו ויבוצעו במקביל לבניה בתאי השטח הגובלים.</p> <p>2. תחול חובת נטיעת עצים בשיעור של לפחות 15 עצים לדונם. העצים יהיו עצים בוגרים גודל 8 ע"פ תקן שה"מ של משרד החקלאות על שינויו.</p> <p>3. תחול חובה להתקנת הצללות על לפחות 30% משטח תא השטח, ע"י נטיעת עצים והקמת הצללות מסוגים שונים.</p> <p>3.1. הוראות ההצללה אינן באות להפחית מהוראות ההצללה בגני שעשועים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (הצללה בגני שעשועים) תשע"ט 2019.</p> <p>4. תותר התקנת תאים פוטו- וולטאיים על מתקני ההצללה.</p> <p>5. בתכנון נטיעות בקרקע טבעית יפורטו סוגי העצים בתאום עם רט"ג.</p> <p>6. תינתן עדיפות לצמחייה "חסכנית במים".</p> <p>7. ישולבו מתקנים לאיסוף ומחזור אשפה.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>בתאי שטח בהם תידרש הקמה של תחנות השנאה (מתקן הנדסי), תנאי למתן היתר לתחנת השנאה יהיה הכנת תשריט חלוקה למגרש התחנה באישור הועדה המקומית. קווי הבניין למבנה יהיו 1 מטר לכל כיוון. המבנה יחופה בחומרים עמידים וישתלב בסביבתו. לכל תחנה תהיינה</p>

<p>4.10 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.10</p>
<p>זכויות בניה עד 60 מ"ר.</p>	
<p>4.11 ספורט ונופש</p>	<p>4.11</p>
<p>4.11.1 שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>בתא שטח 1101 תותר הקמת מבנים, מתקנים ומגרשים המיועדים לפעילויות ספורט ופנאי, לחוגים והדרכה, מועדון נוער ושירותים קהילתיים. בפיתוח האתר ישולבו מקומות ישיבה, תאורה, נטיעת עצים וגינון יבוצעו בתיאום עם רט"ג. הפרוגרמה המפורטת תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>4.11.2 הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>א הוראות בניו</p> <p>1. מגרשי הספורט בתחום קווי הבניין יהיו מקורים ועיצובם יהיה חלק מהבקשה להיתר. 2. תותר כניסה וחניה של רכב תפעולי. 3. יוקצו מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש כולל מתקן לקשירתם.</p>	<p>א</p>
<p>ב הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתא שטח 1101 לא תותר הקמת מבנים, סככות/מתקני הצללה/ קירוים מכל סוג שהוא מחוץ לגבולות קווי הבניין בהתאם להנחיות לאזור סייסמי פרק 6.15.</p>	<p>ב</p>
<p>4.12 דרך מאושרת</p>	<p>4.12</p>
<p>4.12.1 שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
<p>1. מעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים, מדרכות וחניה. סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה. וכן פתרונות לניקוז מי גשם, מעבירי מים. 2. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים ביוב, גז טבעי, תקשורת לסוגיה, מתקני ניטור אויר ושפכים, טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב הקרקע, אמצעי ומתקני בטחון לרבות גידור.</p>	
<p>4.12.2 הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>א דרכים תוואי ורוחבי הדרכים לא יעלה על המסומן בתשריט. הדרכים יתוכננו עם התייחסות להולכי רגל וצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית, תנועת רכב, שבילי אופניים והתחבורה הציבוריים. בכל המדרכות חובת נטיעת עצים להבטחת הצללה בשיעור של 30% לפחות משטח המדרכה. העצים יהיו עצים בוגרים גודל 8 לפחות ע"פ תקן שה"מ של משרד החקלאות על שינויו.</p>	<p>א</p>
<p>4.13 דרך מוצעת</p>	<p>4.13</p>
<p>4.13.1 שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>1. מעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים, מדרכות וחניה. סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה. וכן פתרונות לניקוז מי גשם, מעבירי מים. 2. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים ביוב, גז טבעי, תקשורת לסוגיה, מתקני ניטור אויר ושפכים, טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב הקרקע, אמצעי ומתקני</p>	



	4.13
<p>דרך מוצעת</p>	
<p>בטחון לרבות גידור.</p>	
<p>הוראות</p>	4.13.2
<p>א</p> <p>דרכים</p> <p>1. תוואי ורוחבי הדרכים לא יעלה על המסומן בתשריט. 2. הדרך תתוכנן תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית, תנועת רכב, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית. 3. יותקנו מקומות חניה לאופניים משולבים, כאשר מיקום של אותן חניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב. 4. בכל המדרכות חובת נטיעת עצים, להבטחת הצללה בשיעור של 30% לפחות משטח המדרכה. העצים יהיו עצים בוגרים גודל 8 לפחות ע"פ תקן שה"מ של משרד החקלאות על שינויו. 5. בדרכים שרוחב זכות הדרך עולה על 20 מ', בשטחי הנטיעות והגינות ישולבו תעלות גידול רציפות לעצים, בהתאם להנחיות העירוניות. 6. באיי תנועה תתוכנן צמחיה חסכונית במים ועצים עם נוף גבוהה בהתאם להנחיות עירוניות.</p>	
<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות עבור תאי שטח 2007, 2008: מגבלות בניה מסיכונים סיסמיים לא תותר הקמת מבנים/סככות/מתקני הצללה מכל סוג שהוא, בהתאם להנחיות לאזור סייסמי בפרק 6.15.</p>	
	4.14
<p>דרך משולבת</p>	
<p>שימושים</p>	4.14.1
<p>1. מיועדת לשילוב תנועת רכב, הולכי רגל, אופניים, מדרכות וחניה, סככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, וכן פתרונות לניקוז מי גשם, מעבירי מים. 2. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים ביוב, גז טבעי, תקשורת לסוגיה, מתקני ניטור אויר ושפכים, טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב הקרקע, אמצעי ומתקני בטחון לרבות גידור. 3. שימוש זמני בתא שטח 3024 - מסוף תחבורה ציבורית. השימוש הזמני יאפשר הקמת מבנה הכולל חדר מנוחה ושירותים לנהגי האוטובוסים.</p>	
<p>הוראות</p>	4.14.2
<p>א</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית ותנועת הרכב 2. תכנון של צמחיה חסכונית במים ועצים שיאפשרו הצללה של לפחות 30% משטחי הרחוב.</p>	
<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בתא שטח 3024, תותר הקמת מסוף תחבורה ציבורית, בתיאום עם משרד התחבורה ולצורך מתן שירות של תחבורה ציבורית. השימוש הזמני יסתיים בקבלת אישור המפקח על התחבורה מחוז דרום, ולעת בנייתו של מסוף תחבורה ציבורית אחר שיחליף אותו. השימושים והזכויות במסוף התח"צ הזמני יאפשרו שירותים וחדר מנוחה לנהגי האוטובוסים. בתום השימוש הזמני ולאחר העברתו של מסוף</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4.14	דרך משולבת
	<p>האוטובוסים למיקומו החלופי, יחזור תא שטח 3024 ליעוד דרך משולבת, ויחולו עליו כל ההוראות הרלוונטיות.</p> <p>עיצוב המבנים היבילים במסוף התחבורה הציבורית יהיה בהתאם להנחיות וועדה מקומית. המבנים יהיו בחיפוי חומר קשיח אחיד. כתנאי לקבלת היתר תוגש תכנית בינוי הכוללת את מיקום המבנים, תיאורם, חומרי הגמר ופרטי הפיתוח לאישור הוועדה המקומית.</p>
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	<p>1. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים, מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל, גינון ונטיעות, ריהוט גן כגון: סככות צל, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, שערים, עמודי תאורה וכדו'.</p> <p>2. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. השבילים יפותחו כחלק ממערך הולכי הרגל בעיר. השבילים יבוצעו באופן המאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות, לעגלות ילדים ולאופניים.</p> <p>2. כניסות למגרשים סמוכים: תותר כניסת הולכי הרגל בלבד משבילים למגרשים הסמוכים</p> <p>3. תכנון צמחיה חסכונית במים ונטיעת עצים במרחקים של לא יותר מ-8 מטר, להצללה של לפחות 50% מהשטח.</p>
4.16	חניון
4.16.1	שימושים
	<p>1. חנית רכב פרטי, רכב ציבורי.</p> <p>2. זכות מעבר לרכב תפעולי לשטח בריכת מים.</p>
4.16.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. יובטח מעבר לרכב תפעולי לשטח למתניים הנדסיים (בריכת מים) הסמוך.</p> <p>2. החניון ירוצף באבנים משתלבות או בחומרים עמידים אחרים אשר מאפשרים חדירת מים.</p> <p>3. בפיתוח האתר ישולבו נטיעות וגינות. יש לשלב עצים בוגרים גודל 8 ע"פ תקן שה"מ של משרד החקלאות על שינוייו.</p> <p>4. החניות תהיינה מקורות בקירוי קל. עיצוב ופירוט של קירוי החניות יהוו חלק מבקשה להיתר הבניה ויאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
4.17	דרך נופית
4.17.1	שימושים
	<p>מיסעה, מדרכות, שבילי אופניים, גינון, נטיעות עצים להצללה פינות ישיבה, סככות צל ואלמנטי הצללה, סככות המתנה בתחנות הסעה, תאורה ומעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.17.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. דרכים נופיות כפי שמסומן בתשריט תיסללנה בהתאם לנספח השלבויות.</p>

4.17	דרך נופית
	<p>2. יותרו חניות לאורך הדרך הנופית בתחום הדרך בהתאם לנספח תנועה.</p> <p>3. תכנון של גינון, נטיעות ותאורה יעשה בתיאום עם רט"ג באופן שימנע מפגעי זיהום אור, חדירת מינים פולשים ועידוד התבססותם ובהתאם לנספח בינוי ופיתוח.</p> <p>4. בכל המדרכות חובת נטיעת עצים, להבטחת הצללה בשיעור של 30% לפחות משטח המדרכה. העצים יהיו עצים בוגרים גודל 8 לפחות ע"פ תקן שה"מ של משרד החקלאות על שינויו.</p>
ב	<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>עבור תאי שטח 2810, 2811:</p> <p>מגבלות בניה מסיכונים סיסמיים לא תותר הקמת מבנים/סככות/מתקני הצללה מכל סוג שהוא, בהתאם להנחיות לאזור סייסימי בפרק 6.15.</p>



4.18	פארק / גן ציבורי
4.18.1	שימושים
	<p>1. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת התושבים, שבילים להולכי רגל ולאופניים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: סככות צל, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, שערים, עמודי תאורה וכדומה, מגרשי ספורט, פינות משחקים וכושר גופני.</p> <p>2. תותר גישה לרכב תפעולי לבריכת מים בתא שטח 5101 בתיאום עם רשויות רלוונטיות ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. תותר גישה לרכב אחזקה ושירות.</p>
4.18.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1. השטחים הציבוריים יפותחו כחלק ממערך התנועה של הולכי הרגל בעיר באופן המאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות, עגלות ילדים ואופניים.</p> <p>2. כניסות למגרשים סמוכים: תותר כניסת הולכי רגל בלבד משבילים למגרשים הסמוכים.</p> <p>3. תחול חובה להתקנת הצללות על לפחות 30% מתא השטח.</p> <p>4. תחול חובה שתילת עצים חדשים בשיעור של לפחות 15 עצים לדונם, העצים יהיו עצים בוגרים בגודל 8 לפחות ע"פ תקן שה"מ של משרד החקלאות על שינויו.</p> <p>5. תינתן עדיפות לצמחיה חסכנית במים.</p> <p>6. מיקום הגישה לתא שטח 5101 מותנה בתיאום עם חברת "מקורות".</p>



4.19	שמורת טבע
4.19.1	שימושים
	<p>תא שטח 5201 מהווה חלק משמורת טבע מוכרזת וחלות עליו הנחיות על פי ותמ"א 8 ותכנית מפורטת 224/02/2:</p> <p>1. במטרה לאפשר לציבור ביקור בשטח תוך פיתוח אקסטנסיבי מינימלי יותרו פעולות להכשרת מסלולי הליכה, נקודות תצפית לאורך הסלול, הצבת שילוט הכוונה והסברה, בניית קירות תמך, גידור, ריהוט גנני ומתקני אשפה. הכל באישור רט"ג.</p> <p>2. בתא שטח זה קיים אתר עתיקות.</p>



<p>שמורת טבע</p>	<p>4.19</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.19.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי סימון מהתשריט : אתר עתיקות/אתר היסטורי</p> <p>אתר העתיקות עפיון : האתר יפותח ע"פ תכניות של רשות העתיקות ויובטח חיבור לטיילת המערבית וחיבור לשבילי הטיול הנופיים הקיימים בסביבה. ביצוע עבודות באתר יעשה בתיאום עם רשות העתיקות ורט"ג ובהתאם ובכפוף להוראות של סעיף 29 א' לחוק העתיקות בהתאם להוראות תב"ע 224/02/2.</p>	<p>א</p>
<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.20</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.20.1</p>
<p>שיקום וטיפול נופי בשולי הדרך לצורך השתלבות הדרך בנוף הסביבה הקיימת באופן מיטבי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.20.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>אזורים שנפגעו מעבודות ביצוע, כגון סלילת דרכים, עבודות עפר, תמיכת מדרונות וכדומה, יתוכננו ע"י אדריכל נוף ויבוצעו לפי תכנון זה. במקומות בהם עבודות עפר יצרו מדרונות או פגיעה בדופן ההר יבוצע טיפול נופי על ידי שיחזור מחומר מקומי נבחר בהתאם לפרטים של אדריכל הנוף בשילוב צמחיה מקומית במידת הצורך, עבודות אלו יתואמו עם רט"ג.</p> <p>הנחיות מיוחדות: תא שטח 5007 - מגבלות בניה מסיכונים סיסמיים, בהתאם להנחיות לאזור סייסמי בפרק 6.15.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

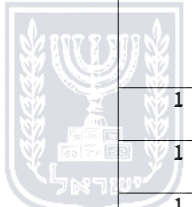


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

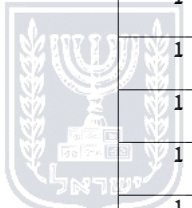
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי						
							שרות	עיקרי							שרות
4	1	3		21	40	2985			885	2100	5051	בניה רוויה	2		מגורים א'
3	1	3		17	40	2415			715	1700	3280	בניה רוויה	5		מגורים א'
3	1	4		6	40	890			110	780	1648	מגורים גן-גג	9		מגורים א'
4	1	4		8	40	1185			145	1040	(1) 1967	מגורים גן-גג	11 - 10		מגורים א'
3	1	4		6	40	890			110	780	(1) 1573	מגורים גן-גג	13 - 12		מגורים א'
1	1	3		7	40	995			295	700	1526	בניה רוויה	19		מגורים א'
1	1	4		8	70	1140			340	800	(1) 1459	מדורגים- בניה רוויה	27 - 20		מגורים א'
3	1	2		6	40	1190		240	110	840	(1) 2291	צמודי קרקע	32 - 28		מגורים א'
2	1	2		4	40	795		160	75	560	(1) 1623	צמודי קרקע	36 - 33		מגורים א'
9	1	2		20	40	3960		800	360	2800	4871	צמודי קרקע	55		מגורים א'
2	1	2		4	40	795		160	75	560	997	צמודי קרקע	56		מגורים א'
5	1	2		10	40	1980		400	180	1400	3316	צמודי קרקע	57		מגורים א'
2	1	2		4	40	795		160	75	560	(1) 1441	צמודי קרקע	59 - 58		מגורים א'
4	1	2		8	40	1505		320	145	1040	(1) 2361	צמודי קרקע	75 - 73		מגורים א'
2	1	2		6	40	1130		240	110	780	(1) 2101	צמודי קרקע	77 - 76		מגורים א'
4	1	2		8	40	1505		320	145	1040	2531	צמודי קרקע	78		מגורים א'
2	1	2		8	40	1505		320	145	1040	2480	צמודי קרקע	86		מגורים א'
2	1	2		8	40	1505		320	145	1040	2480	צמודי קרקע	89		מגורים א'
1	1	2		1	35	420		60	60	300	(1) 607	צמודי קרקע	100 - 90		מגורים א'
1	1	2		1	35	590		90	70	450	(1) 704	צמודי קרקע	103 - 101		מגורים א'
1	1	2		1	35	420		60	60	300	(1) 537	צמודי קרקע	106 - 104		מגורים א'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (מתא % שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי					
							שרות	עיקרי						
1	1	2		1	35	800		120	80	600	1074	צמודי קרקע	107	מגורים אי'
1	1	2		1	35	590		90	70	450	848	צמודי קרקע	108	מגורים אי'
1	1	2		1	35	420		60	60	300	(1) 505	צמודי קרקע	127 - 109	מגורים אי'
1	1	2		1	35	590		90	70	450	(1) 824	צמודי קרקע	131 - 128	מגורים אי'
1	1	2		1	35	800		120	80	600	1067	צמודי קרקע	132	מגורים אי'
1	1	2		1	35	590		90	70	450	(1) 756	צמודי קרקע	134 - 133	מגורים אי'
1	1	2		1	35	800		120	80	600	(1) 1096	צמודי קרקע	141 - 135	מגורים אי'
1	1	2		1	35	420		60	60	300	697	צמודי קרקע	142	מגורים אי'
1	1	2		1	35	590		90	70	450	710	צמודי קרקע	143	מגורים אי'
1	1	2		1	35	420		60	60	300	(1) 655	צמודי קרקע	145 - 144	מגורים אי'
1	1	2		1	35	590		90	70	450	926	צמודי קרקע	146	מגורים אי'
1	1	2		1	35	800		120	80	600	1108	צמודי קרקע	147	מגורים אי'
1	1	2		1	35	590		90	70	450	(1) 810	צמודי קרקע	149 - 148	מגורים אי'
1	1	2		1	35	420		60	60	300	(1) 536	צמודי קרקע	157 - 150	מגורים אי'
1	1	2		1	35	590		90	70	450	(1) 750	צמודי קרקע	164 - 158	מגורים אי'
1	1	2		1	35	800		120	80	600	(1) 1015	צמודי קרקע	166 - 165	מגורים אי'
1	1	2		1	35	420		60	60	300	(1) 551	צמודי קרקע	172 - 167	מגורים אי'
1	1	2		1	35	590		90	70	450	(1) 849	צמודי קרקע	174 - 173	מגורים אי'
4	1	4		26	40	3695			1095	2600	5101	בניה רוויה	179	מגורים אי'
2	1	3		14	40	1990			590	1400	3338	בניה רוויה	181	מגורים אי'
5	1	3		22	40	3125			925	2200	4642	בניה רוויה	183	מגורים אי'
3	1	4		17	40	2415			715	1700	3950	בניה רוויה	184	מגורים אי'
2	1	3		12	40	1705			505	1200	(1) 2779	בניה רוויה	186 - 185	מגורים אי'
2	1	3		12	40	1705			505	1200	2775	בניה רוויה	188	מגורים אי'
2	1	4		14	40	1960			590	1400	2461	בניה רוויה	191	מגורים אי'

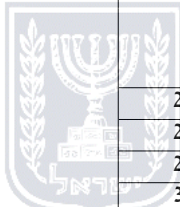


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

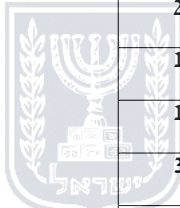


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי					
							שרות	עיקרי						
2	1	4		17	40	2415		715	1700	2791	בניה רוויה	197		מגורים אי
2	1	4		41	40	5825		1725	1700	6015	בניה רוויה	198		מגורים אי
2	1	4		17	40	2415		715	1700	3159	בניה רוויה	199		מגורים אי
3	1	3		19	40	2700		800	1900	4410	בניה רוויה	200		מגורים אי
4	1	3		24	40	3410		1010	2400	(1) 4919	בניה רוויה	201 - 202		מגורים אי
3	1	3		17	40	2415		715	1700	(1) 3689	בניה רוויה	203 - 204		מגורים אי
2	1	3		13	40	1850		550	1300	2489	בניה רוויה	205		מגורים אי
4	1	2		9	60	1785		360	1260	2179	צמודי קרקע	213		מגורים אי
1	1	2		3	60	595		120	420	798	צמודי קרקע	214		מגורים אי
2	1	2		5	60	990		200	700	1276	צמודי קרקע	215		מגורים אי
1	1	2		2	60	400		80	280	1002	צמודי קרקע	216		מגורים אי
1	1	2		3	60	595		120	420	798	צמודי קרקע	217		מגורים אי
4	1	2		7	60	1390		280	980	(1) 1960	צמודי קרקע	218 - 219		מגורים אי
1	1	2		3	60	595		120	420	798	צמודי קרקע	220		מגורים אי
2	1	2		5	60	990		200	700	1439	צמודי קרקע	221		מגורים אי
1	1	2		2	60	400		80	280	924	צמודי קרקע	222		מגורים אי
1	1	2		3	60	595		120	420	932	צמודי קרקע	223		מגורים אי
3	1	2		8	60	1585		320	1120	1953	צמודי קרקע	225		מגורים אי
1	1	2		3	60	595		120	420	845	צמודי קרקע	226		מגורים אי
2	1	2		5	60	990		200	700	1498	צמודי קרקע	227		מגורים אי
1	1	2		3	60	595		120	420	1247	צמודי קרקע	228		מגורים אי
1	1	2		2	60	400		80	280	802	צמודי קרקע	229		מגורים אי
1	1	2		3	60	595		120	420	973	צמודי קרקע	230		מגורים אי
6	1	2		6	60	1190		240	840	1525	צמודי קרקע	231		מגורים אי
1	1	2		3	60	595		120	420	1032	צמודי קרקע	232		מגורים אי

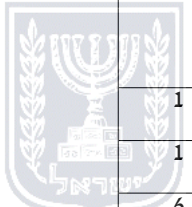


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

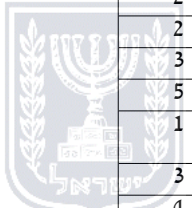


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי							
							שרות	עיקרי							שרות	עיקרי
1	1	2		4	60	795		160	75	560	1334	צמודי קרקע	233		מגורים א'	
1	1	2		2	60	400		80	40	280	(1) 579	צמודי קרקע	235 - 234		מגורים א'	
6	1	2		6	60	1190		240	110	840	1518	צמודי קרקע	236		מגורים א'	
6	1	2		5	60	1030		240	90	700	1984	צמודי קרקע	237		מגורים א'	
2	1	3		12	40	1705			505	1200	2405	בניה רוויה	238		מגורים א'	
5	1	3		29	40	4120			1220	2900	6156	בניה רוויה	269		מגורים א'	
3	1	3		17	40	2415			715	1700	3598	בניה רוויה	270		מגורים א'	
3	1	4		19	40	2700			800	1900	3574	בניה רוויה	818		מגורים א'	
3						520				520		חזית מסחרית	818	מסחר	מגורים א'	
2	1	4		17	40	2415			715	1700	2547	בניה רוויה	1		מגורים ב'	
4	1	5		32	40	4545			1345	3200	4679	בניה רוויה	3		מגורים ב'	
3	1	4		24	40	3410			1010	2400	3703	בניה רוויה	4		מגורים ב'	
2	1	5		26	40	3695			1095	2600	(1) 3189	בניה רוויה	7 - 6		מגורים ב'	
4	1	5		27	40	3835			1135	2700	4761	בניה רוויה	79		מגורים ב'	
3	1	5		35	40	4970			1470	3500	4515	בניה רוויה	80		מגורים ב'	
2	1	6		32	40	4545			1345	3200	3773	בניה רוויה	81		מגורים ב'	
2	1	6		43	40	6110			1810	4300	4755	בניה רוויה	82		מגורים ב'	
3	1	4		27	40	3835			1135	2700	4040	בניה רוויה	83		מגורים ב'	
5	1	4		44	40	6250			1850	5720	6519	בניה רוויה	84		מגורים ב'	
1	1	2		1	35	800		120	80	600	(1) 1081	צמודי קרקע	176 - 175		מגורים א'	
3	1	6		31	40	4405				1305	3100	4465	בניה רוויה	177		מגורים ב'
4	1	6		44	40	6250				1850	4400	6106	בניה רוויה	178		מגורים ב'
6	1	6		66	40	9375				2775	6600	8242	בניה רוויה	180		מגורים ב'
6	1	6		66	40	9375				2775	6600	7196	בניה רוויה	182		מגורים ב'
2	1	6		18	40	2560				760	1800	2760	בניה רוויה	187		מגורים ב'
2	1	6		27	40	3835				1135	2700	(1) 3530	בניה רוויה	190 - 189		מגורים ב'
1	1	4		7	40	995				295	700	(1) 1144	בניה רוויה	194 - 192		מגורים ב'
1	1	4		7	40	995				295	700	1139	בניה רוויה	196		מגורים ב'
2	1	9		36	40	5115				1515	3600	4526	בניה רוויה	195		מגורים ב'
3	1	4		23	40	3270				970	2300	3840	בניה רוויה	206		מגורים ב'
2	1	6		18	40	2560				760	1800	(1) 2700	בניה רוויה	212 - 207		מגורים ב'
5	1	4		25	65	3800				1300	2500	4520	בניה רוויה	801		מגורים ב'
						200				200		חזית מסחרית	801	מסחר	מגורים ב'	



תכנון זמין
מזונה הדפסה 31



תכנון זמין
מזונה הדפסה 31

מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי						
							שרות	עיקרי							שרות
5	1	4		25	65	3800			1300	2500	4626	בניה רוויה	802		מגורים ב'
						200				200		חזית מסחרית	802	מסחר	מגורים ב'
2	1	5		15	40	2130			630	1500	2313	בניה רוויה	815		מגורים ב'
						305				305		חזית מסחרית	815	מסחר	מגורים ב'
2	1	5		19	40	2700			800	1900	2830	בניה רוויה	817		מגורים ב'
						345				345		חזית מסחרית	817	מסחר	מגורים ב'
4	1	9		68	40	9660	1785		2860	6800	5958	בניה רוויה	8		מגורים ג'
4	1	9		52	50	7905			2705	5200	5191	בניה רוויה	803		מגורים ג'
						475				475		חזית מסחרית	803	מסחר	מגורים ג'
5	1	7		57	50	8665			2965	5700	5369	בניה רוויה	804		מגורים ג'
4	1	9		54	50	8210			2810	5400	5426	בניה רוויה	805		מגורים ג'
7	1	6		68	50	10340			3540	6800	7549	בניה רוויה	806		מגורים ג'
4	1	9		62	50	9425			3225	6200	5115	בניה רוויה	807		מגורים ג'
						195				195		חזית מסחרית	807	מסחר	מגורים ג'
6	1	9		88	40	13380			4580	8800	8950	בניה רוויה	808		מגורים ג'
						220				220		חזית מסחרית	808	מסחר	מגורים ג'
3	1	9		46	40	6995			2395	4600	4038	בניה רוויה	809		מגורים ג'
						185				185		חזית מסחרית	809	מסחר	מגורים ג'
2	1	9		38	40	5780			1980	3800	3488	בניה רוויה	810		מגורים ג'
2	1	9		44	40	6690			2290	4400	3819	בניה רוויה	811		מגורים ג'
3	1	9		49	40	7450			2550	4900	5139	בניה רוויה	812		מגורים ג'
						360				360		חזית מסחרית	812	מסחר	מגורים ג'
2	1	9		44	40	6690			2290	4400	3637	בניה רוויה	813		מגורים ג'
3	1	9		50	40	7600			2600	5000	4513	בניה רוויה	814		מגורים ג'
						395				395		חזית מסחרית	814	מסחר	מגורים ג'
3	1	9		42	40	6385			2185	4200	3626	בניה רוויה	819		מגורים ג'
						240				240		חזית מסחרית	819	מסחר	מגורים ג'
3	1	8		100	50	17200			4200	13000	11717		52		דזור מיוחד
						640				640		חזית מסחרית	52	מסחר	דזור מיוחד
4	1	6		50	50	8600			2100	6500	5632		53		דזור מיוחד

מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי						
							שרות	עיקרי		שרות	עיקרי				
1	1	2			40	1680			480	1200	3247				מסחר
	1	4			60	(3) 24145	900		6640	16605	(2) 9765	בית ספר	900		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3			60	(3) 2375		170	510	1695	995		901		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3			60	(3) 16000	3000	2000	1000	10000	(2) 10490	מוזיאון	902		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4			60	(3) 1265		55	280	930	545		904		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3			60	(3) 4755		340	1020	3395	1997		905		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4			60	(3) 77845		900	21985	54960	(2) 32328	בית ספר	906		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3			60	(3) 2545		185	545	1815	1065		907		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3			60	(3) 4735		340	1015	3380	1988		908		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3			60	(3) 2480		180	530	1770	1040		909		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3			60	(3) 2285		165	490	1630	959		910		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3			60	(3) 3130		225	670	2235	1314		911		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3			60	(3) 2420		175	520	1725	1001		914		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4			60	(3) 23995		900	6600	16495	(2) 9703	בית ספר	915		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3			60	(3) 2415		175	520	1720	1012		916		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 31



תכנון זמין מונה הדפסה 31

מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי							
	1	3			60	(3) 4615		200	1020	3395	2021		917		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4			60	(3) 4270	200		678	3392	1995		960		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4			60	(3) 2220		100	490	1630	959		961		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3			60	(3) 1215		90	260	865	509		962		מבנים ומוסדות ציבור
	1	1			60	660			60	(4) 600	1490		912		אטרקציה תיירותית
	1	1			60	660			60	(4) 600	1151		913		אטרקציה תיירותית
	1	4			60	6230			935	5295	13453		1101		ספורט ונופש
					70	1770			255	1515	2520		5101		מתקנים הנדסיים
			14 (5)		70	8390			1200	7190	12904		5102		מתקנים הנדסיים
					70	1990			285	1705	2436		5103		מתקנים הנדסיים
		1	4		30	1900				(6) 1900	6328		1011		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	320				(6) 320	1072		1012		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	150				(6) 150	494		1013		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	820				(6) 820	2734		1015		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	1365				(6) 1365	4537		1021		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	1085				(6) 1085	3604		1022		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	945				(6) 945	3142		1028		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי						
		1	4		30	1940			(6) 1940	6463		1031		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	860			(6) 860	3890		1032		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	130			(6) 130	420		1033		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	500			(6) 500	1661		1034		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	1715			(6) 1715	5702		1037		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	620			(6) 620	2086		1038		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	725			(6) 725	2418		1039		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	665			(6) 665	2204		1042		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	640			(6) 640	2053		1043		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	1245			(6) 1245	4144		1044		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	430			(6) 430	1419		1045		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	180			(6) 180	600		1046		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	160			(6) 160	528		1047		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	130			(6) 130	432		1048		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	140			(6) 140	456		1049		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי						
							שרות	עיקרי							שרות
		1	4		30	1090				(6) 1090	3621		1051		שטח ציבורי פתוח
		1	4		30	1795				(6) 2795	9322		1052		שטח ציבורי פתוח
					33	850				850	2538		2500		חניון



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי בנין לפי המסומן בתשריט.
- ב. מספר יחידות הדיור הינו עבור כל תא שטח המפורט ברשימה.
- ג. ההגדרה של מעל הכניסה הקובעת מתייחסת לקומות שמעל לקומת מרתף, בהתאם להגדרת קומות ומרתף בתקן ישראלי מספר 166 (1998), כינוי קומות בבניינים.
- ד. תותר העברת שטחי שירות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע, לפי תכנית הבינוי והפיתוח בק.מ. 500:1, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.
- ה. בכל תא שטח בבניה רוויה 20% מכלל יח"ד תהינה דירות קטנות ע"פ התקנות שיחולו בעת הוצעת היתר בניה או בגודל מקסימאלי של 80 מ"ר, בהעדר תקנות בתוקף.
- ו. חזית מסחרית ע"פ המסומן בתשריט.
- ז. ביעודים הבאים: חניון, מסחר, מתקנים הנדסיים - יתאפשרו זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 60 מ"ר או מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בהוראות התכנית.
- ח. שטח שירות עבור חניה מקורה ייחשב באופן הבא ויתווסף לזכויות הבניה בהתאם לנדרש:
 - חניה עלית מקורה בשטח של 15 מ"ר עבור כל מקום חניה.
 - חניה תת קרקעית בשטח של 40 מ"ר עבור כל מקום חניה.
- ט. במקרה של הקמת מחסנים דירתיים במפלס מתחת להכניסה הקובעת, יוסף שטח שירות בשיעור של 2 מ"ר לכל מחסן לטובת המעברים.
- י. תותר בניית מרתפים המיועדים לחניה ושירותים בקו בניין אפס. יש לשמור על שטח חילחול.
- יא. בצמודי קרקע ומבני גן-גג תותר הקמת יחידות אירוח ששטחן עד 40 מ"ר בתוספת לזכויות הבניה.
- יב. קו בנין לבניית בריכה שחיה פרטית במגורים יהיה 1 מטר מגבול המגרש לרבות מיקום חדרי מערכות לבריכה. בריכה על גג תהיה במרחק 1 מ' ממעקה הגג.
- יג. במגרשי בנייה רוויה קו בנין לקירוי חניה בלבד הינו 1.5 מטר מגבול המגרש.
- יד. בכל תא שטח בבניה רוויה 20% מכלל יח"ד תהינה דירות קטנות ע"פ התקנות שיחולו בעת הוצעת היתר בניה או בגודל מקסימאלי של 80 מ"ר, בהעדר תקנות בתוקף.
- טו. במבנים הגובלים בדרך מספר 1 (שדרות התמרים), דירות קומת קרקע יכללו יחידת תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, כחלק בלתי נפרד מהדירה עם אפשרות כניסה נפרדת ובשטח של עד 40מ"ר.
- טז. בתכנית בינוי ופיתוח 500:1 יקבעו מפלסי 0.00 לתאי השטח, וכן יקבע מספר הקומות הרלוונטיות מעל ומתחת לכניסה הקובעת בהתאם.
- יז. תותר תוספת שטחי שירות בלבד מתחת למפלס הכניסה הקובעת בכפוף לאישור הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מתייחס לגודל המגרש המינימלי בשורה זאת..
- (2) קו הבניין (0) לרחוב הינו מחייב, למעט באזור שיתוכן לתחנת היסעים.
- (3) בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושי מסחר ותעסוקה כשימוש משני בשיעור שלא יעלה על 20% מזכויות הבניה, כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
- (4) יותרו שימושי מסחר כשימוש משני בשיעור שלא יעלה על 10% מזכויות הבניה בתא השטח ובהתאם לאופי הפעילות והמקום אשר ישרתו את המבקרים במקום.
- (5) הגובה המצוין אינו כולל אנטנות.
- (6) בתאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח זכויות הבניה כוללות זכויות להקמת בתי קפה/ הסעדה בהיקף שטח של עד 50 מ"ר לכל בית עסק ולא יותר מ-100 מ"ר בתחום כל תא השטח..



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. מגורים-בניה רוויה:
 - 1.1. תתוכנן מבואת כניסה משותפת במפלס הכניסה לבניין ששטחה לא יפחת מ- 20 מ"ר.
 - 1.2. יותקנו מחסנים לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבניין או בקומת המחסנים והחניה.
 2. חלונות ופתחים במגרשי מגורים:
 - 2.1. חלונות ופתחים של דירות שונות הפונים זה לזה יותקנו באופן המונע פגיעה בפרטיות.
 - 2.2. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת: לא יותקנו מרכיבים אלו בחזיתות המבנים או על עמודים או בחזיתות פנימיות.
 - 2.3. לאורך דרך מספר 1 הבנייה תהיה רציפה, ותותר כניסה של הולכי רגל לבניינים דרך חדרי מדרגות ופירי שירות הפונים לכביש.
 - 2.4. לא תותר הפניה של חלונות ממ"ד ו/ או אזורי שירות של המבנים בתאי שטח הפונים לדרך מס' 1 (שדרות התמרים).
 - 2.5. בתאי שטח 90-93, 109-114, 150-157 - תיאסר פתיחת גדרות שערים או כניסות לשורת המגרשים הפנים לדרך מס' 1 ותיאסר הגבהת חומות מעל 1.5 מטר. במידה ותידרש חומה מעל 1.5 מטר היא תיעשה בדירוג כלפי המגרש ותחויב בגינון בשטח המדורג.
 3. מצללות:
 - 3.1. כל יציאה מחדרי מגורים לחצר ו/או למרפסת תחויב במצללה בשטח של 10 מ"ר לפחות.
 - 3.2. המצללות על מרפסות גג וגזוזטראות לא מקורות ועל כל שטח פתוח בבניין, תהיינה חלק מהבקשה להיתר.
 - 3.2. מצללות תהיינה מחומרים עמידים בעיצוב אחיד וכחלק אינטגרלי מהבניין מבחינה ארכיטקטונית לאישור הוועדה המקומית.
 4. עיצובו של הבניין:
 - 4.1. חומרי חיפוי חזיתות של הבניינים יהיו מחומרים עמידים ובגוונים בהירים, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
 5. מסתורי כביסה בבנייני מגורים:
 - 5.1. לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שירות או חצר הכוללת פתרון לתליית כביסה לייבוש.
 - 5.2. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.
 - 5.3. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
 - 5.4. הפניתם של המסתורים תהיה לחזית צדדית ו/או אחורית בלבד.
 6. לא תותר התקנת יחידות עיבוי של מיזוג אוויר על גבי החזיתות, מיקום ועיצוב מסתורי יחידות מיזוג אוויר ומתקנים ליצור אנרגיה יפורטו כחלק מהבקשה להיתר.
 7. ייצור אנרגיה:

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

תותר בניית בריכות שחיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות:

 - 8.1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
 - 8.2. בחיבור מערכת המים את הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
 - 8.3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב אל הבריכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>8.4. קו בנין לבניית בריכה שחיה פרטית במגורים יהיה 1 מטר מגבול המגרש לרבות מיקום חדרי מערכות לבריכה כל שאר הבניה תעשה בהתאם למסומן בתשריט. בריכה על גג תהיה במרחק 1 מ' ממעקה הגג.</p> <p>9. מחסנים</p> <p>9.1. בצמודי קרקע, מבני גן-גג ודירות גן שבבניה רוויה תחויב הקמת מחסן דירתי בשטח של 4-6 מ"ר לכל יחידת דיור כחלק אינטגרלי מהמבנה עם כניסה חיצונית בלבד.</p> <p>9.2. בבניה רוויה תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 4-6 מ"ר לכל יחיד למעט דירות גן, במפלס מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>10. הבניה תעמוד בת"י 5281, בניה בת קיימה (בניה ירוקה).</p>



6.2	קווי בנין
	<p>1. הבניה ומספר הבניינים במגרש יהיו כמפורט בנספח בינוי ופיתוח של תכנית זו.</p> <p>2. בניה בקו בנין קדמי מחייב:</p> <p>חזית המבנה תוצמד לקו הבניין הקדמי לרחוב לפחות 70% מאורכה.</p> <p>במגרשים בהם חלה חובת בניית סטיו בקו בנין 0, המעבר המקורה ימשך אל מעבר לקווי הבניין לאורך חזית המגרש, ככל הניתן, באופן שתיווצר רציפות של מעבר מקורה לכל אורך הרחוב.</p> <p>3. בתאי שטח 20-27 (מבנים מדורגים) לא תחויב הצמדת קומות בנסיגה לקו הבניין הקדמי לרחוב.</p> <p>4. בבניינים אשר גובהם 3-6 קומות, יש לבצע נסיגה בת 2 מטר לפחות בקומה עליונה מקו החזית הקדמית (לרחוב) ו-1 מטר לפחות מקו החזית הצדדית.</p> <p>5. בבניינים לאורך דרך מספר 1 (שדרות התמרים) אשר גובהם 7-9 קומות, יש לדרג את שתי הקומות העליונות. עומק דרוג אחד לא יפחת מ-2 מ' בחזית הקדמית.</p>



6.3	חניה
	<p>כללי -</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. תקן החניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד מתן היתרי בניה.</p> <p>3. הכניסה לחניונים בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח ולנספחי התנועה המהווים חלק ממסמכי התכנית או כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח למתחם או לבניין.</p> <p>4. החניות לרכב דו גלגלי תהיינה על פי תקן.</p> <p>5. נטיעת עצים תשולב בחניה ככל הניתן.</p> <p>6. כל החניות אשר בגבולות המגרש תהיינה מקורות בקירוי קל. יותר קירוי בתאים פוטו-וולטאים, בכל ייעודי הקרקע המיועדים לבניה, למעט בשטחים פתוחים, בשמורות טבע ובדרכים. עיצוב ופירוט של קירוי החניות יהוו חלק מהבקשה להיתר הבניה ויאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>7. צמודי קרקע ומגורים גן גג -</p> <p>7.1 החניה תהיה על פי חישוב של 2 חניות לכל יחיד.</p> <p>7.2 עיצוב החניות והקירוי ישתלב באפיון הארכיטקטוני של המבנים וייכלל בבקשה להיתר.</p> <p>8. בניה רוויה -</p> <p>8.1. תותר פריקה וטעינה באזור החזית המסחרית בלבד.</p>



6.3	חניה
	<p>8.2. במידה ושטח המגרש וצורתו מאפשרים מספר גדול יותר של חניות על קרקעיות, הועדה המקומית רשאית לאשר ובלבד שהובטח שטח לחצר משותפת כאמור בהוראות תכנית זו.</p> <p>8.3. מקומות החניה העל קרקעיים, יהיו מקורים בקירוי קל ויותר קירוי בקולטים פוטו וולטאים. עיצוב ופירוט של קירוי החניות יהוו חלק מבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>8.4. בהיקף שטח החניה בין החניות לבין גבול המגרש יש להשאיר רצועה של 1.5 מ' עבור שתילת עצים.</p> <p>8.5. במידה ושטח מגונן משותף יהיה מעל גג החניון התת קרקעי יובטח כיסוי בשכבת אדמת גן בעומק של 1 מ' לפחות.</p> <p>9. מוסדות ומבני ציבור ומסחר</p> <p>9.1. חניות בתאי שטח למוסדות ומבני ציבור ומסחר יכללו מקומות חניה לאופניים. החניה תמוקם באופן שיבטיח נגישות ישירה ממפלס הכניסה לבניין.</p> <p>9.2. במגרשים אשר מיועדים למבני ציבור - תותר התקנת תאים פוטו וולטאים על המצללות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.4	גגות
	<p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. תותר התקנה של מערכות טכניות כגון: מערכות סולריות, מערכות בקרת אקלים, לוחות פוטו-וולטאים, גנרטורים, מתקני עזר למערכות כיבוי אש וכד'.</p> <p>3. עיצוב ארכיטקטוני (החזית החמישית) של הגגות לרבות מתקנים ומסתורים יהיה חלק מהבקשה להיתר ויאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. תחויב הסתרת מערכות סולריות ומתקנים טכניים על גגות המבנים. הסתרה זו תיכלל ברום הגובה המותר למבנה וכחלק מעיצוב כרכוב הגגות.</p>






תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.5	מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית
	<p>השימושים המותרים הם מסחר קמעונאי, מרכזי מחקר ופיתוח, משרדים ושירותים, שירותי הסעדה שונים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>הנחיות סביבתיות לגבי חזית מסחרית</p> <p>בתאי שטח 52, 801-803, 807-809, 812, 814, 815, 817-819.</p> <p>1. עיצוב אדריכלי של חזיתות המסחר לרבות שילוט יהיה חלק מהגשת בקשה להיתר ויאושר על ידי ועדה מקומית.</p> <p>2. לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.</p> <p>3. השפכים הנוצרים באזור זה יהיו שפכים סניטאריים בלבד. תהיה הפרדה בין מערכות המגורים למערכות של המסחר.</p> <p>4. לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>5. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>6. תהיה הפרדה בין מתקני אשפה ותהליכי איסוף אשפה של שטחי המסחר והמגורים.</p> <p>7. פתרון אשפה יהיה בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעירייה ובכל מקרה יופרד פתרון פינוי אשפה למגורים ופתרון אשפה למסחר.</p> <p>8. פתרון האשפה יתוכנן בתחומי המגרש בלבד.</p> <p>9. האזורים המיועדים למסחר יופרדו מן הכניסות המיועדות למגורים וכן יופרדו מעברים תפעוליים לאשפה, מחסנים, חניות, כניסות וכיו"ב.</p> <p>10. הכניסות לשטחים המיועדים למסחר יופרדו מן מהכניסות המיועדות למגורים וכן יופרדו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.5 מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית</p> <p>מעברים תפעוליים לאשפה, מחסנים, חניות, כניסות וכיו"ב. 11. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 12. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 13. 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>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.6 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כ "זיקת הנאה" מיועד לאפשר גישה חופשית של הציבור לשטח זה. זיקת ההנאה תירשם בפנקס רישום המקרקעין. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי רישום המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.7 סביבה ונוף</p> <p>1. העתקת צמחים וחישוב פני השטח - 1.1. טרם ביצוע עבודות הפיתוח יבוצע סקר גיאופיטים וצמחים נדירים והעתקתם תעשה בכפוף להנחיות רט"ג ובליווי אגרונום. ככל הניתן יועתקו הגיאופיטים לשצ"פים ושטחים פתוחים בתחום התכנית, לאזורים שיסומנו על ידי אדריכל הנוף בתכנית הנטיעות לביצוע. הגיאופיטים יאספו על ידי הקבלן בהעתקה ידנית, יאוחסנו וישתלו מחדש באחריותו ובתיאום עם רט"ג. לצורך האיסוף וההעתקה של הפקעות והזרעים יש לקבל היתר כחוק מרט"ג. 1.2. שיקום נופי בממשק בין האזור הבנוי לשטחים פתוחים- תכנית שיקום נופי לדופן הבינוי תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה. התכנית תפרט את פעולות ואופן השיקום הנופי, טופוגרפי, מחשוףי סלע רגישים, תצורות חציבה ומילוי, שיקום צומח ונטיעות ובתי גידול. 2. ממשק עם שמורת טבע מסיב אילת ועם נחל רודד- בכל תאי שטח הגובלים עם שמורת הטבע מסיב אילת, תכנון של גינון, נטיעות ותאורה, יעשה בתאום עם רט"ג וקק"ל באופן שימנע מפגעי זיהום אור, חדירת מיני צמחיה פולשים ועידוד התבססותם. 3. בטרם ביצוע עבודות עפר יעשה איסוף שכבת חישוב עליונה, שתמצא ראויה לצורך עבודות שיקום בתיאום עם נציג רט"ג ו/או אקולוג. אדמת החישוב תישמר באתר לאורך כל תקופת הביצוע ותשמש לחיפוי בעבודות הפיתוח והשיקום בשטח זה. בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים בחוק תעשה בליווי רשות הטבע והגנים, טרם ביצוע עבודות עפר ופיתוח בתחום התוכנית, הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג ופקיד היערות (שימור, העתקה, היתר פגיעה). 4. שימור נחלים ותכנית הניקוז יתואם עם רט"ג. 5. שיקום נופי - 5.1. לאחר השלמת עבודות הבניה, דרכים, שצ"פים, ותשתיות, יבוצע כיסוי בחומר מקומי מפניה השטח בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית. 6. מניעת מפגעים סביבתיים - 6.1. פסולת/אשפה - בשלב ההקמה והפיתוח יש להשתמש במכולות אשפה בעלות מיגון המונע נבירת בע"ח - מכסה שנסגר אוטומטית על פי הנחיות הגני"ס, יש להרחיק מתקני אשפה מדופן המבנים. המתקנים ימוקמו בגבולות המגרש ויהיו חלק מהיתר הבניה. 6.2. יוקם מערך איסוף אשפה ופסולת - חסין נבירה כך שלא ניתן לפתיחה על ידי בע"ח.</p>



6.7	סביבה ונוף
	<p>6.3. הגינון יתוכנן תוך שימוש במינים מקומיים תואמי צומח מדברי. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>7. תוואי שבילי הולכי רגל כממשק עם שמורת טבע ויער-</p> <p>7.1. בתכנון ופיתוח הממשק בין הטיילות בתכנית ושמורת מסיב אילת ונחל רודד, יובטח חיבור לשבילים קיימים באותם האתרים על מנת לאפשר רצף טיולי.</p> <p>7.2. בתכנון ופיתוח בכל תאי השטח הגובלים בקו הכחול של התכנית, יש להבטיח המשכיות כל שבילי הטיול הקיימים בטח גם מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>8. העתקת צמחים ונטיעות -</p> <p>8.1. תכניות הנטיעות יכללו שימוש במינים מקומיים ובגינון אקולוגי המתבסס על צמחים מותאמים לתנאי הקרקע והאקלים תוך הימנעות משתילת מינים המוגדרים פולשים.</p> <p>8.2. גודל עץ מינימלי לנטיעה בכל תא שטח שאינו מגורים, יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ של משרד החקלאות לכל הפחות.</p> <p>9. תאורה -</p> <p>9.1. בשלב ההקמה, תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים השטח, כוון בזווית ובאופן אשר מונע זיהום אור לכיוון השמורות.</p> <p>9.2. עמודי תאורה בדופן השכונה - יש להשתמש בנורות מסוג CFL או בנורות המוגדרות בטמפ' של פחות מ-3,000 קלווין או שימוש בטכנולוגיה חסכונית אחרת, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. גופי התאורה יותקנו בשיפוע 90 מעלות ביחס לאופק למניעת זליגת אור לשמים, או מוצר תואם ערך סביבתי. במתקני ספורט יש להתקין טיימרים לקצבת משך התאורה.</p> <p>9.3. מניעת זיהום אור לסביבה (לפי מסמך מדיניות ד"ר נעם לידר רט"ג). יש להעדיף שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך המוכחות כיעילות) לימנט לוואט (לעומת נורות נתרן בלחץ גבוה. יש להעדיף שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (cut-off) ולא לכוון כלפי השטח הפתוח.</p> <p>10. מטרדי רעש -</p> <p>10.1. מיקום השימושים השונים במגרשי מבני הציבור תעשה בצורה שתמנע מטרדי רעש מפעילויות.</p> <p>10.2. בהיתרי הבניה ייקבעו מיקומי יחידות העיבוי של המזגנים באופן שלא ייגרמו מטרדי רעש בתוך יחידות הדיור ובמבנים סמוכים .</p> <p>11. הצללה</p> <p>11.1. בשטח ציבורי פתוח יש לייצר הצללה בשיעור של 60% לפחות מהשטח : 30% ע"י נטיעות ו- 30% מצללות מסוגים אחרים.</p> <p>11.2. במגרשים למוסדות ציבור יש ליצר הצללה בשיעור של 30% מהשטח הפנוי.</p> <p>11.3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>11.4. הוראות ההצללה אינן באות להפחית מהוראות ההצללה בגני שעשועים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (הצללה בגני שעשועים) תשע"ט 2019.</p> <p>12. אשפה/ פסולת</p> <p>12.1. הפסולת תפונה לאתרים מורשים ומאושרים על פי כל דין.</p>
6.8	עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי
	<p>1. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח- 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל</p>

<p>6.8</p> <p>עתיקות</p> <p>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p>	<p>6.8</p>
<p>רשות העתיקות מתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה, פעולות שימור ופיתוח וכיו"ב), יבוצעו הללו ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות ובהתאם לתכניות שימור שיוכנו ע"י רשות העתיקות.</p> <p>5. אתר העפיפון : תא שטח 5201</p> <p>האתר נכלל בשטח התכנית (בתחום הקו הכחול), באזור המוגדר כשמורת טבע ואינו יועדת לבנייה. האתר יפותח ע"פ תכניות של רשות העתיקות ויובטח חיבור לטיילת המערבית וחיבור לשבילים הנופיים הקיימים בסביבה.</p> <p>תכנון האתר יעשה בתיאום עם רט"ג.</p>	
<p>6.9</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>שימור, עקירה והעתקת עצים יבוצעו בהתאם לחוק.</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעסקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו הוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעסקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעסקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים במקום פנוי באותו תא שטח או בשטח ציבורי פתוח בתיאום עם מחלקת גנים ונוף של הרשות המקומית באישור פקיד היערות.</p> <p>5. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת עץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p>6.10</p> <p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>1. בתאי שטח ביעוד "שטח פתוח" ו"שטח ציבורי פתוח" יותרו עבודות לניהול נגר בתיאום עם רט"ג ורשות הניקוז.</p> <p>2. תכנון מפורט של תיעול עירוני תת קרקעי יתואם עם מח' ההנדסה בעיריית אילת וייקח בחשבון יכולת תחזוקת מובלים תת קרקעיים. מיקום סופי לצירי התיעול ייקבע בתכנון מפורט.</p> <p>3. תישמר רמת ניקיון גבוהה הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים.</p> <p>4. בתכנון המפורט של עורקי הניקוז בשטח התכנית תובטח מניעת הצפת שטחי מגורים ומסחר בספיקת תכן של אירוע שיטפון שהסתברותו אחת למאה שנים במוצע.</p> <p>5. בתכנון מפורט תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקן החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. תותר בניית תעלות תת-קרקעיות לניקוז בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>6. תכנון מפורט של עורקי הניקוז שבין תתי אגן 1-2 ובין תתי אגן 19-14 וכן של כל המתקנים ההידרולוגיים בשטחים פתוחים הכל ע"פ נספח ניהול נגר יתבצע כמפעל ניקוז על פי הגדרתו</p>	



ניהול מי נגר	6.10
<p>בחוק הניקוז והגנה משיטפונות.</p> <p>7. תכנון מפורט של עורקי הניקוז שבין תתי אגן 13-3 הכל ע"פ נספח ניהול הנגר יאושר ע"י רשות הניקוז.</p> <p>8. מובלים סגורים בתחום עורקי הניקוז שבשטח התכנית ייבנו בחדך מלבני באופן שיאפשר תחזוקתם באמצעות כלים מכניים. גובהם ורוחבם הפנימי של מובלים סגורים לא יפחת מ-2 מטר.</p> <p>9. ניהול מי נגר עילי בשצ"פ:</p> <p>9.1. לפחות 30% משטח השצ"פ יהיה בעל תכסית חדירה ומחלחלת (גינון וכד').</p> <p>9.2. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>9.3. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>9.4. מי הנגר העילי מהמשטחים המרוצפים יופנו אל אזורים מחלחלים/מגוננים.</p> <p>9.5. באזורים המגוננים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.</p>	



תשתיות	6.11
<p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים, תיעול עירוני וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות בתיאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>1. מעבר תשתיות -</p> <p>1.1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכם ובמגרשים ציבוריים במידה ונדרש.</p> <p>1.2. מעבר מערכות תשתית בתחום המגרשים מותנה באישור הוועדה המקומית ובתיאום התכנון בין המגרשים.</p> <p>1.3. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. גז טבעי -</p> <p>2.1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>2.1.1. בתחום דרכים ושטחים ציבוריים אחרים.</p> <p>2.1.2. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר, מתקנים הנדסיים, תותר בנית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול המגרש.</p> <p>2.2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון-מגורים, מסחר, מבני ציבור, מתקנים הנדסיים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>2.3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין לצורך העברת קווים והצבת ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>2.4. עם סיום העבודות להנחת תשתיות הגז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



חשמל	6.12
<p>1. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p>	

6.12

חשמל

2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהו מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

4. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים=קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

5. כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית.

6. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים-

לא יינתן היתר בניה לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	6.1 קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	6.2 קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
		6.3 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	--	בשטח פתוח
		6.4 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי
20.00 מ'		בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	--	6.5 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

7. תקשורת:

כל מערכות התקשורת כולל טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו' תהיינה תת קרקעיות כולל החיבור לבניין. הנחיות לגבי מיקום ואופי ארונות תשתית, גומחות שרות וכד' יינתנו במסמך הנחיות הפיתוח, ובכל מקרה ישולבו בקירות המבנים/החצר.

6.13

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

נספח מים וביוב מפרט את התנאים המחייבים עבור תכנון הנדסי של מערכות אלו לכלל שטח התכנית.

התכנון המפורט יתואם ויאושר בהתאם לנספח מים וביוב על ידי הרשות המקומית תאגידי מים וביוב - רשות המים כחלק מהבקשה להיתר בניה יפורט התאמת התכנון ההנדסי לנספח מים וביוב.

<p>6.13 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.13</p>
<p>כל תשתיות המים והביוב יעשו בכפוף להוראות נספח המים והביוב המצורף לתכנית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מקווים עירוניים אשר יעברו דרך שטחים ציבוריים כגון: מדרכות, שצ"פים ובמקרים קיצוניים דרך כבישים.</p> <p>מערכת המים המתוכננת תכלול נקודות דיגום, לשם בדיקת איכות המים, ונקודות ריקון אשר תמוקמנה במקומות הנמוכים.</p> <p>צנרת המים תהיה צנרת העמידה בתנאי הקרוזיה הקשים אשר בדרום הארץ.</p> <p>מגופי הסגירה יהיו ממוקמים בתוך תאי בקרה תת קרקעיים או עליים, עפ"י דרישות הרשות המקומית.</p> <p>מערכת סילוק שפכים:</p> <p>לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>לא תותר בניה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</p> <p>מערכת השפכים תחובר למערכת העירונית ויפונו למט"ש העירוני אילת</p> <p>פסולת:</p> <p>הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור. מרכזי מחזור וקומפוסט ימוקמו ביעודי הקרקע השונים עפ"י הנחיות עיריית אילת ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>הפסולת לסוגיה, תפונה לטיפול והטמנה באתר הפסולת המקומי אתר נימרה, או באתר פסולת אחר המאושר על פי כל דין.</p>	



<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.14</p>
<p>הנחיות לפיתוח פני קרקע ועבודות עפר</p> <p>1. טרם התחלת עבודות פיתוח ובניה בשטח, יבוצע מיפוי של מיני צמחים פולשים אשר יעקרו ויפונו מהאתר על ידי הקבלן בהתאם להנחיות אגרונום/אדריכל נוף. פיזור הקרקע מחדש יעשה בליווי אגרונום בהתאם להנחיות הגני"ס ורט"ג ובתיאום עימם.</p> <p>2. הרשות המקומית תבצע תיאום נדרש על מנת לוודא שעודפי עפר ישמשו למילוי במסגרת תכניות אחרות בעיר.</p> <p>3. דרכים וכבישים - פריצת דרכים והנחת תשתיות תבוצע תוך מזעור היקף השטח המופר וצמצום פגיעה בערכי נוף וטבע. תנועת כלי רכב במהלך עבודות הפיתוח והבניה אל ומשטח התוכנית, תתבצע אך ורק בדרכים קיימות ו/או בדרכים מתוכננות במסגרת התכנית המוצעת.</p> <p>4. עבודות עפר חפירה ומילוי - לפני תחילת עבודות עפר בדופן השמורות תוגש תכנית עבודה לאישור הרשות המקומית, בתיאום עם רט"ג והגני"ס. התכנית תפרט שלבי ביצוע, טיפול בעודפי עפר ואמצעים למניעת פגיעה בערכים רגישים, צמחיה ומחשופי סלע.</p> <p>5. אתרי התארגנות קבלנים יוקמו בגבולות הקו כחול של התכנית, אך לא בטווח 50 מטר מגבולות השטחים הפתוחים, כמו כן בעת ביצוע העבודות יוקפד על מניעת היווצרות ענני אבק בהתאם להנחיות הגני"ס ורט"ג ובתיאום עימם.</p>	



<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.15</p>
<p>נספח סייסמי מפרט את התנאים המחייבים עבור תכנון הנדסי לכלל המבנים בשטח התכנית.</p> <p>הנספח מתייחס לשתי סוגיות כלדלכמן:</p> <p>1. תכנון השלד ועמידות המבנה כנגד עומס רעידת אדמה, לרבות עמידות בפני הגברת התאוצות</p>	

סקר סייסמי	6.15
<p>עקב תנאי תשתית.</p> <p>2. רצועת העתקה בתחום הרצועה המסומנת בתשריט כתאי שטח 960(חלקית), 1101(חלקית) ו- 5013 זוהתה העתקה שבשלב זה באמצעים המדעיים הקיימים לא ניתן לקבוע את אי-פעילותה בהתאמה לדרישות התקן.</p> <p>3. כחלק מהבקשה להיתר בניה יפורט התאמת התכנון ההנדסי לנספח הסייסמי.</p> <p>4. תכנון השלד ועמידות המבנה כנגד עומס רעידת אדמה, לרבות עמידות בפני הגברת התאוצות עקב תנאי תשתית, יעשו בהתאמה לדרישות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו או כל תקן רלוונטי אחר כפי שיהיו בתוקף במועד מתן היתר הבניה ובהתאם להנחיות המופיעות להלן (המחמיר מונה הדפסה 31 תכנון זמין מונה הדפסה 31).</p> <p>5. רצועת העתקה בתחום הרצועה המסומנת בתשריט כתאי שטח 960(חלקית), 1101(חלקית) ו- 5013 זוהתה העתקה. בשלב זה באמצעים המדעיים הקיימים לא ניתן לקבוע את אי-פעילותה בהתאמה לדרישות התקן. על כן, יש להתייחס לבניה ברצועה זו בהתאם למגבלות המפורטות בת"י 413, בסעיפים המתייחסים לבניה בקרבה ל"העתק פעיל" או "העתק חשוד כפעיל".</p> <p>6. תנאי להיתר הבניה הינו הצהרה של מתכנן שלד המבנה כי החישובים הסטטיים המוגשים ביחד עם תוכנית ההגשה להיתר נערכו בהתאמה לנספח הסיכונים הסייסמיים.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.16
<p>הפקעות לצרכי ציבור:</p> <p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p> <p>חלוקה ורישום:</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	

בטחון ובטיחות	6.17
<p>א. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת "הקמה" למשרד הביטחון.</p> <p>ב. בטחון ובטיחות טיסה:</p> <p>1. גובה התוכנית המאושר 36 - מטר מעל פי השטח, עד גובה +225 מטר מעל פני הים. ככל ויוקם מכשול דקיק, גובה רום המכשול לא יעלה על +210 מטר מעל פני הים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למעבה"ט. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>3. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת "הקמה" למשרד הביטחון.</p> <p>4. הגבלות בניה בגין תכנית 175/02/12 שדה תעופה תמנע, חבל אילות:</p> <p>4.1. על תחום התכנית חלות הוראות הגבלות בניה לרבות הגבלות הבניה במגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה להלן: "מגנל"ה" ומכשול דקיק, כפי שנקבעו בהוראות תכנית 175/02/12 שדה תעופה תמנע, חבל אילות.</p> <p>4.2. הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות חדרי יציאה על הגג ומסתורים למערכות טכניות, הינו +225 מ' מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי למכשול דקיק, לרבות ארובות, אנטנות ותרנים וכו' וכן מנופים ועגורנים בזמן הבניה נמוך ב-15 מ' והינו +210 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</p> <p>4.3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>5. הגבלות בניה בגין קיומו של שדה תעופה אילת.</p>	

6.17 בטחון ובטיחות	6.17
<p>5.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה תעופה אילת, לרבות הגבלות על גובה הבניה במישור הקוני ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>5.2. הגבלות הבניה בגין קיומו של שדה התעופה באילת, יחולו כולן עד מועד הפסקת הפעילות התעופתית בפועל בשדה התעופה אילת, בהתאם להודעת רשות התעופה.</p>	
6.18 תנאים למתן היתרי בניה	6.18
<p>1. היתרי בניה יינתנו לפי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר לעבודות עפר בשטח התכנית הינו אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה דרום. אישור זה יינתן לאחר פינוי והעתקת המתקנים הביטחוניים שבשטח התכנית למקום אחר שיתואם ויוסכם עם מעהב"ט.</p> <p>3. תנאי למתן היתר לעבודות עפר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח האתר בקנה מידה 1: 500 על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר למבני ציבור, אטרקציות תיירותיות, מגרשי ספורט, פארק עירוני ושצ"פים יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למגרשי מגורים (למעט למגרשים צמודי קרקע, תאי שטח 90-176 בלבד) ומגורים עם חזית מסחרית יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 מוגשת ע"י הגורם המפתח ומאושרת ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור התאמת התכנון ההנדסי לנספח הסייסמי ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>7. בקשה להיתר עבודות עפר תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות תא השטח על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>8. תאום עם רט"ג בנושא סקר גאופיזיים, והכנת תכנית לשיקום נופי לדופן הבינוי הגובל בשטחים הפתוחים. תכנית השיקום תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר עבודות עפר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר לדרכים יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>10. תנאי למתן היתר לדרך מוצעת בדרך הנופית ובטיילת, - יהיה תאום עם רט"ג וקק"ל לתכנון גינון, נטיעות ותאורה באופן שימנע מפגעי זיהום אור, חדירת מיניי צמחיה פולשים ועידוד התבססותם, בהתאם לתכנית פיתוח ותכנית שיקום באישור הוועדה המקומית.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה בשטחים הגובלים בשטח פתוח ערכי, יכלול פתרונות תכנוניים למניעת שפיכת עפר, דרדרת ונגר שיטפוני מזוהם לשטחים פתוחים סמוכים, כגון - סימון בקווי הדיקור ובנית גדר וקירות בחומרים שיפורטו בתכנית הפיתוח.</p> <p>12. תנאי למתן היתר עבור עבודות פיתוח בתאי שטח 2005 ו-2500 הינו הסדרת דרך גישה לבריכת מים בתא שטח 5102 בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה ראשון למבנה למגורים יהיה קבלת אישור מהנדס קונסטרוקציה, להתאמת מבנה הגג לעמידה בעומס המאפשר הקמת בריכת שחיה על הגג.</p> <p>14. תשתיות</p> <p>14.1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום של כל מערכות התשתית עם הרשויות המוסמכות והרשות המקומית. לעניין ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קווי ביוב, דרכים, מערכות ניהול מי נגר, מערכת תיעול עירוני, תאורה, תקשורת, מרכזיות תקשורת ותאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>14.2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>15. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.18

תנאים למתן היתרי בניה

משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

16. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם נקבע בתכנית אתר ארכיאולוגי יהיה תאום עם רשות העתיקות.

17. תנאי למתן היתר לעבודות בניה, מבני ציבור, אטרקציות ומגרשי ספורט, פארק עירוני ושצ"פים תהיה הגשת תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לוועדה המקומית וקבלת אישורה.

תכנית בינוי ופיתוח תכלול: תכנון פיתוח המגרשים והמדרכות הגובלות, מפלס ה-00.00+ לכלל מגרש, גבהים מתוכננים במגרש, פרטי גדר, שער כניסה למגרש, מיקום חניה ופרט לסגירת חזית חניה וקרואי, פינוי אשפה, גינון ונטיעות, פיתוח מגרשי חניה, שטחים מרוצפים, מעקות, ניקוז, השקיה, תאורה, חומרי גמר.

18. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושי מסחר ותעסוקה כשימוש משני בשיעור שלא יעלה על 20% מזכויות הבניה, כחלק מהבקשה להיתר הבניה.

19. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה תיאום עם משרד התיירות להתאמת יחידות האירוח לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

בקשה להקמת יחידת אירוח תותנה בהגשת תכנית בינוי על כל שטח המגרש, שתכלול העמדת כל המבנים הקיימים, המתוכננים או המיועדים להריסה.

20. בתאי שטח 236-237 תנאי להיתר בניה למגורים יהיה אישור המפקח על התחבורה מחוז דרום, ולעת בנייתו של מסוף תחבורה ציבורית אחר שיחליף את המסוף הזמני.

21. בקשה להיתרי הבנייה תכלול תכנית גג מפורטת על כך מתקני הכוללת רשימה של חומרי הגמר למתקנים ומערכות טכניות כגון: מערכות סולאריות ובקרת אקלים, תאים פוטו-וולטאים, מערכות קירור וצינון, מערכות עזר לכיבוי אש וכד', וימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות הבניין

6.19

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. אישור מפעלי ניקוז לתכנון עורקים, נגר עילי ומתקנים הידרולוגיים בשטח התכנית.

2. ביצוע אמצעי ניהול נגר עילי ותיעול עירוני בשלמותם, באופן שיבטיח ניקוז סדיר של שטח התכנית יהווה תנאי להיתר אכלוס. מבצעי עבודות פיתוח בטרם השלמת אמצעי ניהול נגר ותיעול עירוני בשלמותם יצטיידו בביטוח מתאים מנזקי שיטפונות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	על פי נספח שלבי	התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, תשתיות ביוב ומים (הקמת בריכת מים), לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2	השלבים הנוספים יקבעו על ידי הרשות המקומית והגורמים האחראים לביצוע התכנית (הרשות המקומית ורשות מקרקעי ישראל).	תאי שטח 73-78, 79-84, 86, 89 יפותחו בשלב האחרון בהתאם להשלמת התשתיות ומבני הציבור.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ההתקדמות תהיה מדרום לצפון כאשר כל שלב גובל בצמוד דופן עם השלב הקודם ומותנה בהשלמת התשתיות הנדרשות להקמתו ואכלוסו.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה בתוך 15 שנה מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31