

הוראות התכנית

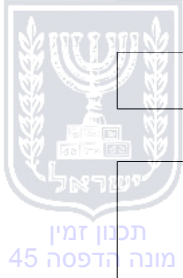
תכנית מס' 608-0784132

קיבוץ יהל - שינוי מתיירות למלונאות

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חבל אילות
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בכניסה לקיבוץ יהל ניצב מבנה הבנוי המבנה בצורה של חאן. המבנה שימש בעבר כאזור אירוח ומכירות לתיירות העוברת לאילת. בפועל הפרויקט לא צלח ותכנית זו מבקשת לשנות את היעוד מתיירות למלונאות (איכסון מלונאי).

שטח המגרש הינו כ- 34 דונם עליו ממוקם המבנה ששטחו 1580 מ"ר. המבנה הבנוי בצורה של האות חית אשר במרכזה חצר ובריכת מים לנוי. התכנית מציעה בניית 100 חדרי אירוח, יש אפשרות ל 20 יח"ד אירוח נוספות במסגרת אותן זכויות בניה, ושטחים ציבוריים נלווים.

בקיבוץ קיים היום אזור תיירות ונופש של 20 דונם וקיימות 33 יחידות נופש. ע"פ תבי"ע שמספרה 134/03/12 משנת 1994 מופיעות זכויות בניה אך לא מופיעים מספר חדרי האיכסון האפשרי.

משרד התיירות החליט לפתח את תיירות המדבר בישראל ולקדמה למוצר תיירותי בינלאומי, אשר ישתלב במערך השיווק הבינלאומי של מדינת ישראל, לצד המוצרים הבינלאומיים הקיימים. בסוף שנת 2020 הוכנה פרוגרמה לפיתוח התיירות בחבל אילות ע"י החברה הכלכלית מטעם המועצה האזורית חבל אילות וחל"י, להגדלת האכסון המלונאי ותשתית האירוח התיירותי. על פי הפרוגרמה קיימים בתחומי המועצה 427 חדרים. וכוונת התכנון לתוספת של 1360 חדרי מלון ברמות שונות עד לשנת 2030.

האכסון המבוקש בתכנית זו הוא בתחום השטח הבנוי הקיים של הישוב. הבנייה תהיה בעלת אופי כפרי ומדברי, עד 2 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ יהל - שינוי מתיירות למלונאות
מספר התכנית	608-0784132	
שטח התכנית	34.837 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אילות

212467 קואורדינאטה X

443813 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ יהל צפונית לצומת קטורה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: יהל

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39104	מוסדר	חלק		206

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



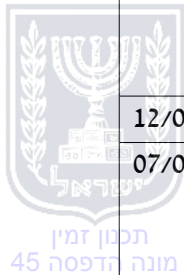
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	ע"פ תמ"א 1	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
23/01/2000			4845	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 ממשיכות לחול.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
06/07/2009		4702	5973	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 / 03 / 134/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / 134 / 03 / 12



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל בר קמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל בר קמה		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 35 06/03/2022	דניאל בר קמה	22/09/2019	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 05 13/01/2022	דניאל בר קמה	04/05/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 47 08/03/2022	רחל ברקן	28/04/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח סניטרי מים ביוב (חוברת A4)	13: 35 21/06/2020	ארנון גורן	21/06/2020	8		מחייב	ביוב
לא	פרשה טכנית (חוברת A4)	10: 47 20/09/2022	ארנון גורן	02/03/2021	5	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מסמך ניהול מי נגר. 27 עמודים, 2 עמודים לא ממוספרים)	12: 14 03/01/2021	חובב אלגביש	15/10/2020	27	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז מצב קיים, גיליון 1 מתוך 2	12: 04 05/09/2021	חובב אלגביש	15/10/2020	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז מצב מתוכנן גיליון 2 מתוך 2	11: 22 05/09/2021	חובב אלגביש	15/10/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	11: 40 03/03/2022	דניאל בר קמה	10/09/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	11: 38 06/03/2022	דניאל בר קמה	14/12/2021	1	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריטים מאושרים: תמ"א 1, תמ"מ 14/4, תבעות מאושרות	12: 35 06/03/2022	דניאל בר קמה	21/06/2020	1	1: 10000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות

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
חבר קיבוץ יהל	פרטי	יוסי עמיאל (1)		אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	יהל			08-6357911	08-6357051	yossi@yahel.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ יהל ד.ג. חבל אילות 8885000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי עמיאל		אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	יהל		(1)	08-6357911	08-6357051	yossi@yahel.co.il

(1) כתובת: קיבוץ יהל ד.ג. חבל אילות 8885000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דניאל בר קמה	21527	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו		(1)	03-6233777	03-6233700	dany_b@abt.co.il
מודד מוסמך	מודד	עואד אלע	987	מודדים מוסמכים בע"מ	באר טוביה		(2)	20		a0533363033@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 45



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	(3)	3	03-5584505	03-5584524	Hovav@lavi- natif.co.il
מהנדס מים ביוב	יועץ תשתיות	ארנון גורן	15262	ארנון גורן מהנדס יועץ	אליכין	הנורית (4)	23	04-6308359		agoren12@ba- rak.net.il
אדריכל ובונה ערים	סוקר עצים	דניאל בר קמה	21527	א.ב. מתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	(5)	116	03-6233751		dany_b@abt. co.il
מהנדסת תנועה MSc	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	(6)	157	077-4208090		rachelbarkan 1414@gmail. com

(1) כתובת: רחוב מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 תל אביב 6125102.

(2) כתובת: הכוכב 20 באר אורה ת.ד. 9125 אילת.

(3) כתובת: השיקמה 3 אזור.

(4) כתובת: הנורית 23 אליכין 3890800.

(5) כתובת: דרך מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 תל אביב יפו מיקוד 6125102.

(6) כתובת: רחוב אלוף דוד 157 רמת גן 5224164.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 למלונאות בקיבוץ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתיירות למלונאות ולשטחים פתוחים, ומקרקע חקלאית לשטחים פתוחים.
2. קביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. הגדלת מספר יחידות האירוח בקיבוץ מ - 33 ל - 133.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מלונאות (אכסון מלונאי)	1500	בלוק עץ/עצים להעתקה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1500
שטחים פתוחים	1501, 1502	בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	1501
		נחל	שטחים פתוחים	1501
		פשט הצפה	שטחים פתוחים	1501
		ציר נחל	שטחים פתוחים	1501
		קו מים 4" ומעלה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1500
		קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	1501, 1502
		תחום השפעה	שטחים פתוחים	1501, 1502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	1,028.75	2.95
תיירות ונופש	33,808.53	97.05
סה"כ	34,837.28	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	24,558.35	70.49
שטחים פתוחים	10,278.93	29.51
סה"כ	34,837.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מלון הכולל 100 חדרי אירוח, (אפשרות ל- 20 יח"ד אירוח נוספות במסגרת אותן זכויות בניה), בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני איכסון תיירותי של משרד התיירות, אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ב. שרותים נילוויים כגון: שרותי תיירות, שירותי הסעדה, חנויות, אולמי כנסים אירועים, חדרי משרדים, מתקני נופש, מתקני ספורט ובריכות שחייה, בריכות נוי ספא, פיתוח נופי וכד'.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכב תפעולי, חניות ודרכי שירות, מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח, אמצעים להשהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. תכנון המבנה יהיה מותאם לאקלים המקומי, ויעמוד בדרישות התקן 5281 לבניה ירוקה.</p> <p>ב. העיצוב יותאם לאופי הכפרי ולנופי המדבר. הבנייה תהיה עד 2 קומות.</p> <p>ג. רומי הבניה יקבעו על ידי מהנדס ניקוז על פי הסתברות תכן של 1% ויתואמו עם רשות הניקוז. (0.00) יהיו שווים או גבוהים מהנחיית רשות ניקוז.</p> <p>ד. החנייה תהיה בתחום המגרש בכפוף לתכנית הבינוי אשר תאושר בוועדה המקומית.</p> <p>ה. הקירות החיצוניים יהיו מחופים בטיח ו/או אבן טבעית, עץ, מתכת, טרקוטה.</p> <p>ו. הגגות יהיו בעיקרם שטוחים. אפשרי גם כפופות וקמרונות.</p> <p>ז. קירות תומכים יהיו מחופים באבן מקומית וטיח.</p> <p>ח. הצמחיה במקום תהיה בעלת אופי מדברי מקומי וחסכנית בשימוש במים.</p> <p>ט. ההתאמה לאקלים תהייה מבוססת על תכנון פאסיבי, עובי ובידוד קירות, חלונות קטנים יחסית, תפישת הרוח מצפון.</p> <p>י. המלון יעמוד לרשות הציבור למטרות פנאי ונופש בכל עת לפרקי זמן קצובים, יכלול גם שרותי תיירות, האכסון יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>יא. בבריכות השחייה יותר שימוש בחיפוי קל (כגון לוחות או יריעות pvc) וזכוכית לגג ולקירות.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>הפיתוח הסביבתי יהיה בהתאם להנחיות המפורטות בסעיפים 6.2.</p> <p>הגינן יהיה מותאם לאקלים המקומי ויסתמך על מיני צמחים מקומיים, בתאום עם רט"ג לגבי מיני הצמחייה לשתילה.</p> <p>בתשריט קיים קו מים 4" ומעלה של מקורות - ראה פרוט בסעיף 6.4.</p>
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
	בתחום רצועת ההשפעה יותרו השימושים הבאים:

שטחים פתוחים	4.2
<p>באפיק (A) וברצועת המגן (B) - פעולות להסדרת ושיקום הנחל, מתקנים לתפקוד האפיק ומתקני מחקר וניטור.</p> <p>קווי תשתית שבילים ודרכים.</p> <p>ברצועת המגן (B) - שבילים או דרכי שרות לא סלולות, שילוט ועמדות תצפית.</p> <p>בתחום השפעה (כמסומן בתשריט)</p> <p>ברצועת השפעה - שבילים ודרכי שירות, גשרונים ואמצעי הנגשה אשר יורחקו ככל האפשר מן האפיק, כך שלא ייפגע תפקוד הנחל ותימנע ככל האפשר פגיעה בערכי טבע.</p> <p>שילוט, אמצעי ביטחון, בטיחות וכיבוי אש, גידור ומעקות, מצפורים ומגדלי תצפית, שימור, בינוי מצומצם למידע ומזון, חניון מטיילים, סככות צל וחניות ושירותים ציבוריים.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.2.2</p>
<p style="text-align: center;">פיתוח סביבתי</p> <p>השטח ישמר במצבו הטבעי, ככל הניתן.</p> <p>1. באפיק הנחל - המסומן בתשריט באות A ברסטר נחל:</p> <p>1.1 פעולות להשבה ושיקום של נחלים, להשבת נחלים שנאטמו או שהוסדרו בתעלה, להשבת פיתולים ותוואים מקוריים וכן לשם הבטחת ערכיו האקולוגיים של הנחל.</p> <p>1.2 עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה, ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שיטפונות.</p> <p>1.3 מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל, וכן מתקני מחקר וניטור.</p> <p>1.4 חציית האפיק בקווי תשתית ודרכים, מעליו ומתחתיו, תוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו, תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חופשי לאורכו. יישקל הצורך בהטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום.</p> <p>1.5 קווי תשתיות לאורך האפיק יאושרו רק לאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאורך הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. במקרה זה תישקל האפשרות להטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם.</p> <p>2. ברצועת המגן - המסומנים בתשריט ב-B, C:</p> <p>כל האמור לעיל, באפיק הנחל, וכן:</p> <p>2.1 שבילים או דרכי שירות לא סלולות, אשר יורחקו ככל הניתן מן האפיק, כך שלא ייפגע תפקוד הנחל ותימנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע.</p> <p>שיקום או הסטת השביל הקיים, שהינו ציר טיילות ותנועה לכל סוגי הרכב, ועובר לאורך סוללת ההגנה. ככל שהפיתוח המוצע יפגע בשימוש בשביל, יש לתכנן חלופות לשביל שייתן מענה למבקרים והמטיילים בנחל, בתאום עם רט"ג.</p> <p>2.2 שילוט ועמדות תצפית.</p> <p>2.3 סוללת ההגנה - המסומנים בתשריט ב-B, C:</p> <p>בתא שטח 1501- הגבהת קודקוד הסוללה בגובה של 1 מטר וברוחב שלא יקטן מ 5.0 מטר.</p> <p>בתא שטח 1502- יש להמשיך ולבנות את סוללת ההגנה כמפורט בנספח הניקוז המצורף לתכנית.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי													
אחורי													
צידי- שמאלי													
צידי- ימני													
מעל הכניסה הקובעת	2	12	100	50	5000			1000	4000	6000	מלונאות	מלונאות (אכסון מלונאי)	
					500				500		בריכת שחיה	מלונאות (אכסון מלונאי)	

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 100 יחידות לאיכסון המלונאי, ואפשרות ל- 20 יח"ד אירוח נוספות במסגרת אותן זכויות בניה.
- (2) עד 15% משטח המבנה אפשר יהיה להגיע לגובה של 16 מ' ע"מ לאפשר גיוון נופי. מתקני מיזוג, מגדלי קירור ואנטנות גם הם יוכלו להיות מעל גובה 12 מ' ובתנאי שיהיו מוסתרים חזותית. כל חריגה מהגובה המאושר ע"י מערכת הביטחון, מעל 16 מ', לטובת הקמת עגורן או מנוף למימוש ההיתר, יש להגיש בקשה במסגרת הודעת ההקמה.
- (3) מותרת קומה נוספת עבור מתקנים טכניים ובתנאי שהגובה הכולל של המבנה הכולל קומה זו לא יעבור את 12 מטר.
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.

א. היתר בניה לעבודות פיתוח בתחום התכנית מותנית בתאום עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים ואופן הטיפול בהם.

ב. תנאי להיתר בניה ראשון, אישור רשות הניקוז לביצוע אמצעי הגנה משיטפונות.

ג. תנאי למתן היתר, תכנית בינוי ופיתוח למגרש ב קני"מ 1:250 שתאושר ע"י הועדה המקומית התכנית הבינוי תכלול את הצבת המבנים, גובה המפלסים וחזיתות עקרוניות. גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, חומרי בניה, התאמה לנספח ניקוז, הסדרי תנועה וחניה, סידורים לסילוק אשפה.

ד. תנאי למתן היתר, תאום עם משרד התיירות.

ה. תנאי למתן היתר, תאום עם משרד הבריאות.

ו. תנאי למתן היתר, תאום עם רשות הטבע והגנים, לעניין התאורה והצמחייה. כמפורט בסעיף 6.2.

- תנאי להיתרי בניה, השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

- תנאי למתן היתר בניה בתחום 10 מטר (5 מטר מציר מכל צד) לקווי מקורות המסומנים בתשריט, תאום עם חבי "מקורות".

-תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון מפקיד היערות ובהתאם לפקודת היערות.

ז. תנאי למתן היתר הבניה היתר לבניה חדשה לנושא הסייסמי, כמפורט בסעיף 6.9.

ח. "היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413".

ט.ירשם בהיתר: יש לשלוח הודעת הקמה למערכת הביטחון כמפורט בסעיף 6.8.

6.2

איכות הסביבה

1. יש לדאוג ששיפוע הקרקע בעת הבניה יהיה בכיוון הפוך לנחל על מנת לא לאפשר זיהום ע"י נגר עילי.

2. הרומים של תוספת הבניה של המלון (0.00) יהייה שווה או גבוה מהנחיית רשות ניקוז.

3. הבניה תחייב יצירת מחסום פיזי שלא יאפשר "פלישה" של זהום כל שהוא לכיוון הנחל.

4. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תיערך בדיקת ממצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.

5. למניעת זליגת עבודות ופסולת משטחי הפיתוח, קודם העבודות להכשרת הקרקע לפיתוח יסומנו גבולות עבודות הפיתוח, בתיאום עם רט"ג.

6. במטרה לצמצם השפעות השוליים :

א.תאורה ומניעת זיהום אור: התאורה תכונן לכיוון המתחם ולא כלפי השטח הפתוח. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התאורה ההיקפים של הפרויקט עם רט"ג. יש להעדיף שימוש בנורות נתרן בלחץ נמוך ושימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (cut-off).

ב.מחנה קבלן ואתרי עירום: הקמת מחנה הקבלן בתחום הפיתוח בשטח המיועד לתיירות בתחום הקו הכחול של התכנית בלבד. כמו כן תנאים להקמת מחנה קבלן יינתנו לפי הנחיות המשרד להגניס ורט"ג.

ג.עודפי עפר במסגרת עבודות הפיתוח צפויים להתקבל עודפי עפר. פינוי עודפי העפר יהיה לאתר מוסדר ובתיאום עם רט"ג.

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>ד.מינים פולשים וגינון בצומח: גינון ונטיעות יתוכנן במיני צומח מדברי מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורטי"ג. ה.אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים, ולפי הנחיות היחידה הסביבתית. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש למבקרים. ו.גידור: ככל שמתחם המלונאות יידרש לגידור, מפרט הגידור יתואם ויהיה לפי הנחיות הרטי"ג, למניעת מעבר בעלי חיים.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>ניקוז וניהול נגר עילי: 1. הניקוז יבוצע בהתאם לנספח הניקוז המנחה. 2. "בבנייה חדשה בשטח התכנית ייקבעו גבהי 0.0 ע"י יועץ מהנדס ניקוז, לפי הסתברות תכן של 1%. גבהים אלו יתואמו עם רשות הניקוז". 3. פשט ההצפה מסומן בתשריט לאורך גבול רצועת המגן, בחלק הפונה לנחל, בו זורמים או עומדים מים, תדיר או לפרקים, כתוצאה מזרימות שהנחל אינו מסוגל להעביר. 4. הגבהת קודקוד הסוללה בגובה 1 מטר וברוחב 5 מטר לפחות.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. 3. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 4. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן. 5. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית. ביוב: שדרוג המט"ש יהיה בכפוף לנספח הביוב ובאישור משרד הבריאות. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש יהל. בתשריט יש קו מים 4" ומעלה קיים של מקורות: א. יש לשמור על רצועה של 10 מטר מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר. ב. מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מטר ממנו תאושר דרך מצעים דשא וריצוף במשתלבות בלבד. ג. במידה ויהיה צורך להעתיק/או למגן את קווי המים של חברת "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת "מקורות". ד. תנאי לביצוע עבודות בתחום הרצועה של קו המים, תאום עם חברת מקורות.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. קווי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6.5	חשמל
	<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה לבניין מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחק בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>2.1 קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>2.2 קו החשמל מתח נמוך-תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.</p> <p>2.3 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו.</p> <p>בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>2.4 קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו.</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>2.5 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* 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.</p> <p>3. עבודות חפירה ובניה ביחס לתשתיות חשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות בניינים 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.</p> <p>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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>לתכנית מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה</p>

שמירה על עצים בוגרים

בקרבת עצים .

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, לפי תקן ש.ה.ס. של משרד החקלאות. העצים יהיו מותאמים אקלימית, אנטי אלרגניים, ללא קוצים וממינים לא נפיצים.
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

חבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

7. באזורי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).

ב. כל חניון עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .

8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.7	בטחון ובטיחות
	<p>1. גובה מאושר לבניה: 16 מטר מעפ"ש / 205 מטר מעפ"י</p> <p>2. הגובה המאושר של התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה.</p> <p>3. ירשם בהיתר: שלושה שבועות לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למערכת הבטחון. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: א. במייל: air21@idf.gov.il</p> <p>ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף למימוש ההיתר, יש להגיש בקשה במסגרת הודעת ההקמה. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>

6.8	סקר סייסמי
	<p>"שטח התכנית מצוי במרחב סייסמי פעיל שבו צפי לתאוצות קרקע גבוהות והגברתן בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע, ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה".</p> <p>תנאי למתן היתר הבניה יהיה:</p> <p>1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים כפי שייקבע בסקר קרקע הכולל קדיחה.</p> <p>2. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתאיחם למאפייני המבנים כולל תוספות מתוכננות ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית אחודה לביסוס וחיזוק המבנים הקיימים והתוספות המתוכננות בהתאמה לת"י 413 על עדכוניו ולהנחיות תמ"א 38".</p>

6.9	הריסות ופינויים
	פינוי עודפי עפר, פסולת בניה, אצירת פסולת ומחזור, יפנוי אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>1. ביצוע בפועל של סוללת ההגנה בתא שטח 1501 ביעוד שטחים פתוחים.</td> <td>תנאי להיתר בניה שדרוג המט"ש.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	1. ביצוע בפועל של סוללת ההגנה בתא שטח 1501 ביעוד שטחים פתוחים.	תנאי להיתר בניה שדרוג המט"ש.
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	1. ביצוע בפועל של סוללת ההגנה בתא שטח 1501 ביעוד שטחים פתוחים.	תנאי להיתר בניה שדרוג המט"ש.					

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים