

תכנית מס' 25/101/02/27  
מרכז תיירות - מצפה רמון -רובע "דרך הבשמים"  
תכנית עם מתחם חלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים

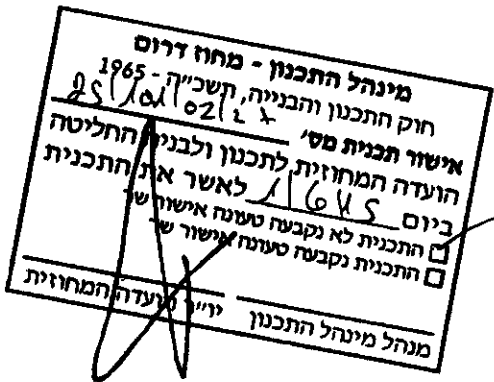
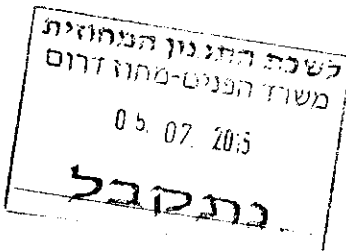
שינוי לתכנית מתאר מצפה רמון מס' 1/101/02/27  
ולתכניות מס' 103/03/27 (4/17/2), 4/101/02/27, 22/101/02/27, 13/101/02/27  
11/101/02/27, 9/101/02/27א', בשטחים הכלולים בתכנית זו.

הוראות תוכנית

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

נפה: באר שבע



יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל ממ"י מחוז הדרום רח' התקוה 4 באר שבע טל: 08.6294777 באמצעות חברת ח.פ.ת רח' יגאל אלון 55 תל אביב טל: 03.6366422  
מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה-רמון  
בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.  
עורך התכנית: אדריכל גרטנר שלמה - רשיון מס' 28801 העבודה 3 ראש העין טל: 074.7030970 פקס: 03.5714619

תאריך עדכון אחרון: מרץ 2015

**מבוא :**  
**רקע כללי :**

מצפה רמון הוא המוקד האורבני הראשי במרכז הנגב בין מטרופולין ב"ש וערי הלווין סביבה מצפון, לבין אילת בדרום. מצפה רמון ממוקמת על אחת הדרכים הראשיות העוברות כיום לאורך הנגב אך גם בקרבת דרך הבשמים ההיסטורית על מסעני העבר שעברו בה והפוטנציאל התיירותי העתידי שלה. מצפה רמון שוכנת בגובה מעל 800 מ' מעל פני הים על שפת מכתש רמון. לרצועה הצמודה למכתש תצפית נוף נהדרת אל המכתש. רצועה זו נשמרת ומפותחת כרצועת גן פסלים, פארקים וטיילות תוך צמצום בניה אינטנסיבית על שפת המצוק.

מרבית שטחי היישוב נמוכים מפני שפת המצוק ואין מהם תצפית אל המכתש. בעתיד צפוי לקום מצפון ליישוב מנחת מודרני שיאפשר טיסות פנים ארציות וטיסות בינלאומיות ישירות מאירופה. הקשר האווירי יהווה גורם מאיץ מרכזי בפיתוח התיירות במקום. תוך הדגשת תיירות נופש ותיירות מדבר על חשבון "תיירות שירותי דרך" כפי שהוגדרה מצפה רמון בתכנית ארצית לתיירות (תמ"א 12).

פיתוח המנחת והשפעותיו מבחינת הגבלת גובה בניה והפרעות אקוסטיות יהוו גורם חשוב בעיצוב תכנית מתאר העתידית של היישוב.

הבנת מלוא הפוטנציאל התיירותי של מצפה רמון הינו גורם מרכזי בעיצוב הפרוגרמה והתכנון של תכנית המבואה הצפונית – מרכז תיירותי, המתבסס על הערכים האוניברסליים של "ארץ המכתשים", דרך הבשמים וערי המדבר בנגב כפי שהוכרזו או כלולים כהצעת המדינה לאונסקו להכרזה כאתרי מורשת פוטנציאליים נוספים, השטח כולו מכונה "ארץ בראשית", והוא אזור המתאפיין בנופים מדבריים בראשיתיים שיד אדם לא נגעה בהם, תוצר של תהליכי טבע אשר עיצבו את הנוף במשך מיליוני שנים, עשיר בערכי טבע, נוף ומורשת מהמעלה הראשונה.

**מרכז תיירות :**

כדי למנוע צורות פיתוח של אזורי תיירות ומלונאות המנותקות מן היישוב עצמו מציעה תכנית זו פיתוח מרכז המבוסס על שירותי תיירות ומהווה אזור תווך בין אזורי המגורים לבין אזורי המלונאות. האזור המלונאי של התכנית מכיל מגרשים הפונים אל פארק הגובל בשפת המצוק של המכתש.

התכנית מגדירה את גבול העיר הבנויה – הגדרה בעלת חשיבות גדולה בתכנון ובראייה הכוללים לעיר. ראייה זו, בה הטיילת הינה מרחב נפרד מהמכתש, מקדמת את הכרזת האתר כמורשת עולמית ומעלה את הסיכוי להבטחת הכרזה זו.

התכנית מגדירה את גבול העיר על ידי דרך נופית אשר ממזרחה נמצאת שמורת הטבע ומתחילים השיפועים מקו הרכס לכיוון מערב.

במסגרת הפארק טיילת צמודה למגרשי המלונאות וכן טיילת צמודה למצוק. כמו כן כולל הפארק את חורשת קק"ל הקיימת וכן מגרשי הספורט הקיימים.

המרכז התיירותי תוכנן ברגישות ע"מ לשמור על איזון פונקציות תעסוקה, מסחר, שרותים ומלונאות, מחד גיסא על מנת לשנות פניה של מצפה רמון לכוון תיירות ומאידך בכדי לענות על צרכים מקומיים של האוכלוסייה ולתרום לשיפור איכות החיים בה.

הבינוי המוצע בתכנית הינו בעל אופי מדברי מכונס, ארקדות, הצללות, בעל צללית נמוכה ומשתלבת בנוף המקומי. בנוסף לכך, מנחה התכנית לשימוש בחומרים מקומיים ו/או תואמים את האזור תוך ניצול מרבי של האנרגייה הסולרית ומחייבת תכנון המבטיח שמירה על שמי הלילה החשוכים של מצפה רמון בהתאמה לקיומו של מצפה הכוכבים היחודי והיחיד מסוגו בארץ הפועל במצפה רמון.

ציר כביש 40, החוצה את היישוב ואת תחומי התכנון, יעוצב כשדרה עירונית.

**נתוני תכנון :**

יחידות אכסון מלונאי	-	2,500
שטחים פתוחים:	שטח ציבורי פתוח	- 102.60 דונם
	שטח ציבורי פתוח A	- 19.61 דונם
	חורשה	- 25.63 דונם
	פארק המצוק	- 171.30 דונם
	טיילת מלונאות	- 25.34 דונם
סה"כ שטחים פתוחים		- 344.48 דונם

## שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מס' 25/101/02/27 מרכז תיירות מצפה רמון , רובע "דרך הבשמים"  
תכנית עם מתחם חלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים.  
שינוי לתכנית מתאר מצפה רמון מס' 1/101/02/27  
ולתכניות מס' 103/03/27 (4/17/2), 4/101/02/27, 22/101/02/27, 13/101/02/27,  
11/101/02/27, 9/101/02/27; בשטחים הכלולים בתכנית זו.

1. **מסמכי התכנית :**  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
התכנית כוללת :
  - א. 31 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית"
  - ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:2,500, להלן "התשריט"
  - ג. גליון מס' 1: נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:2500 . מחייב במגרשים 3007-3001 לעניין הפריסה העקרונית של הבינוי במגרש, מס' הקומות בכל אגף, גובהן המוחלט ודרוג הקומות.
  - ד. גליון מס' 2: נספח חתכים מנחים בק.מ. 1:1250
  - ה. נספח מס' 3: שלביות ביצוע-מסמך מנחה בלבד (מצורף להוראות התוכנית)
  - ו. נספח תנועה מנחה 1:2000
  - ז. נספח נופי עקרונות והנחיות תכנון + 2 גליונות חתכי רחוב אופייניים בק.מ. 1:2500, 1:250
  - ח. נספח חלוקת זכויות רעש
  - ט. טבלת איזון למתחם חלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים.
  - י. נספח תשתיות מים וביוב.
  - יא. נספח עצים בוגרים.
2. **שטח התכנית :** 1106.7 ד'.
3. **גושים וחלקות :**  
גושים :  
39032 חלקי חלקות 5,3  
39048 חלקי חלקות 6,3,2 (לרבות חלקי גושים)  
39590 חלקי חלקות 61,37  
39595 חלקות 54-48,45-1  
חלקי חלקות 46,47  
שטח לא מוסדר
4. **מקום :**  
רחובות: שד' קק"ל, הר עווד, הר צין, הר שגיא, הר בוקר, הר אריף, הר קירטון, הר ארדון.  
רובע "דרך הבשמים" התחום בין שדרות קק"ל (כביש 40) רחוב העמל, רחוב נחל צין ורחוב הר שגיא.  
כביש 40, החל ממפגשו עם רחוב הר עווד וכל השטח הפתוח התחום ע"י הכביש בהתעקלותו.
5. **מגיש התכנית :** הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה-רמון
6. **בעלי הקרקע :** מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. **מתכנן :** אדריכל גרטנר שלמה מס' רשיון 28801  
טל: 074.7030970 פקס: 03.5714619

**מטרות התכנית :**

- יצירת מרכז תיירות למצפה רמון בעל איפיונים מגוונים התואמים את האיפיונים הנופיים של מצפה רמון, מלווה בשטחי פארקים וטיילות.
- א. שינוי יעודי הקרקע מיעוד כללי של מע"ר תיירותי ליעודים ספציפיים: אזור משולב למגורים מיוחד, מלונאות ומסחר; אזור משולב לנופש, ספורט, מגורים מיוחד, מלונאות ומסחר; אזור משולב לתעסוקה, מגורים מיוחד, מלונאות ומסחר ואזור משולב תרבות ומסחר.
- ב. הגדרת סוגי שטחים פתוחים שונים: פארק המצוק, טיילת מלונאות, שצ"פ המשלב אלמנטי מים וחורשה.
- ג. קביעת תכליות, שימושים והקפי בנייה לאזור מלונאות זה, ע"פ היעודים.
- ד. קביעת יעדים, שימושים והנחיות לעיצוב נופי לכל האזור, תוך שימור האיכות הנופית והאקולוגית של מצוק מכתש-רמון.
- ה. קביעת מתחמי תכנון וציון שלביות פיתוח.
- ו. הנחיות בינוי לבניה ירוקה ע"פ ת"י 5281 על תיקונו, ובהתאם להוראות הועדה המקומית.
- ז. איחוד וחלוקת מגרשים במתחם בחלק מהתכנית ללא הסכמת הבעלים.
- ח. מס' יחידות אכסון מלונאי: 1,660.
- ט. קביעת זכויות מעבר ורישום זיקת הנאה.
- י. מגבלות בגין בטיחות טיסה ע"פ תכנית 138/02/27, מרכז תחבורתי תעופתי מצפה רמון.
- יא. מיגון אקוסטי ע"פ סעיף 16.7 לנושא רעש.
- יב. הריסת מבנים המסומנים בתשריט להריסה כתנאי להיתרי בניה.

**יחס לתכניות אחרות :**

- 9.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מצפה רמון מס' 1/101/02/27 ולתכניות מס' 103/03/27 (4/17/2), 22/101/02/27, 13/101/02/27, 11/101/02/27, 9/101/02/27 א', 4/101/02/27, בשטחים הכלולים בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות האחרות יחולו הוראות תכנית זו.
- 9.2 על התכנית חלות הוראות והגבלות בהתאם לתכנית 138/02/27, מרכז תחבורתי תעופתי מצפה רמון. יש להתאים את גובה הבניה לגובה המירבי שנקבע בתכנית המנחת.

**איחוד וחלוקה :**

איחוד וחלוקה מתייחס רק למתחם חלקי כמסומן בתשריט.

**11.1. אזור מלונאות:** בתי מלון לפי ההגדרות והתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישורו. יאסרו שימושים בעלי אלמנטים מסחריים בתחום המגרשים בדופן הפונה לטיילת המלונאית.  
 יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע או מטריד סביבתי לשימושים המותרים (זיהום, זיהום אור, רעש וכדו').  
 בחלקי המגרשים הצמודים לטיילת, לאורך הרצועה בין גבול המגרש לקו הבניין, תותר בניה אלמנטים המשמשים לתצפית בלבד (מצפור, סככה וכדו').  
מגרשים 3001 – 3005:  
 גובה המבנים עד 4 קומות תוך ניצול הטופוגרפיה הקיימת ליצירת בניו מדורג. לפי חתכים בנספח בינוי.  
מגרשים : 3006-3008:  
 במגרשים אלו קיים איסור בניה קרוב לשפת המצוק הטופוגרפי הסמוך למגרשים. המבנים יתוכננו באופן מוסתר לנצפות מכון המכתש. אזורי החניה העיליים ימוקמו קרוב לכביש השרות.  
מגרש 3008:  
 יחולו הוראות התכנית התקפה, למעט השינויים במספר הקומות המוצעים בתכנית זו. כמו-כן, יחולו הוראות זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה כמובא להלן בסעיף 12.

**11.2. אזור משולב למגורים מיוחד, מלונאות ומסחר:**  
 מגורים מיוחד (דירות סטודיו/מעונות סטודנטים, הניתנות להפעלה בנפרד, או תחת ניהול משותף), מלונאות, משרדים ומסחר, בבניה הפונה לחצרות פנימיים ויצרת ציר הליכה בין המבנים.  
 יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע או מטריד סביבתי לשימושים המותרים (זיהום, זיהום אור, רעש וכדו').  
 לאחר הריסת המבנים הקיימים במגרשים הנ"ל יבנו מבנים חדשים השומרים על הקווים המנחים של הבינוי.  
 זכויות הבניה תתחלקנה לפי המפורט בטבלה 13 ב', תוך זכות ניווד זכויות בין השימושים.

**11.3. אזור משולב לנופש, ספורט, מגורים מיוחד, מלונאות ומסחר- בילוי, נופש (מופעי תיאטרון ובלט, הקרנה, מועדוני ספורט, החלקה על הקרח, ריקודים, מועדוני משחקים: באולינג, ביליארד, ועוד), ספורט, מגורים מיוחד (דירות סטודיו/מעונות סטודנטים, הניתנות להפעלה בנפרד, או תחת ניהול משותף), מלונאות ומסחר.**  
 יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע או מטריד סביבתי לשימושים המותרים (זיהום, זיהום אור, רעש וכדו').  
 זכויות הבניה תתחלקנה לפי המפורט בטבלה 13 ב', תוך זכות ניווד זכויות בין השימושים.

**11.4. אזור משולב לתעסוקה, מגורים מיוחד, מלונאות ומסחר-**  
 משרדים, סדנאות יצירה, אָמנות, אומנות, כולל מגורי אומנים במקום מגורים מיוחד (דירות סטודיו/ מעונות סטודנטים, הניתנות להפעלה בנפרד, או תחת ניהול משותף), מלונאות ומסחר. בניה הפונה לחצרות פנימיים תוך יצירת מעברים מקורים שבילים כיכרות ורחבות. כמו-כן, במגרשים אלו (למעט מגרשים 2019, 2022) יחולו הוראות זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה כמובא להלן בסעיף 12.  
 יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע או מטריד סביבתי לשימושים המותרים (זיהום, זיהום אור, רעש וכדו').  
 זכויות הבניה תתחלקנה לפי המפורט בטבלה 13 ב', תוך זכות ניווד זכויות בין השימושים.

**11.5. אזור משולב תעסוקה ומסחר –**  
משרדים, סדנאות יצירה, אָמנות, אומנות ומסחר. בניה הפונה לחצרות פנימיים תוך יצירת מעברים מקורים שבילים כיכרות ורחבות.  
יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע או מטרד סביבתי לשימושים המותרים (זיהום, זיהום אור, רעש וכדו').  
זכויות הבניה תתחלקנה לפי המפורט בטבלה 13 ב', תוך זכות ניווד זכויות בין השימושים.

**11.6. אזור משולב תרבות ומסחר-**  
מרכז ארועים וכנסים, מבני תרבות, בילוי ומשרדים ציבוריים תוך שילוב אלמנטים מסחריים.  
יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע או מטרד סביבתי לשימושים המותרים (זיהום, זיהום אור, רעש וכדו').  
זכויות הבניה תתחלקנה לפי המפורט בטבלה 13 ב', תוך זכות ניווד זכויות בין השימושים.

**11.7. שטח ספורט:**  
שטח מיועד לאירועים ופעילות ספורטיבית, מגרש ספורט ומבני שרות, תוך שילובם בתחום פארק המצוק.  
תותר הקמת מתקני אצטדיון כגון יציעים ומלתחות מתחת ליציעים ועמודי תאורה. לא תותר בניית מבנה אולם ספורט.  
בשטח הספורט יהיה גג שימנע פיזור אור לשמים וכן לא תותר בניית עמודי תאורה בגובה חריג, כל התאורה תתוכנן עם זיהום אור מינימלי ותכונן כלפי הקרקע בלבד.  
הקמת יציעים ועמודי תאורה בגובה חריג מותנית בחוות דעת סביבתית.

**11.8. שטח ציבורי פתוח-**  
בשטח ציבורי פתוח שבתחום מגבלות קווי הבניין, לא יותרו בניה, חניה והקמת מתקנים.  
1. מגרשים 301-310: גנים, שבילים, מתקני משחק ומעבר תשתיות.  
במגרשים 310,307, תתאפשר גם חניה ציבורית.  
2. מגרשים 401-403: אזור מגוון בשילוב משטחים מרוצפים, כולל מתקנים, רחבות וכיכרות ומשולב באלמנטי מים. הטיפול בחזיתות למגרשים סמוכים יכלול שימוש בפרגולות. בשטח יותר מעבר תשתיות.

**11.9. יער:**  
א. יער קיים.  
ב. אין לבנות בשטח היער.  
ג. בשטח היער יותרו שימושי פנאי ונופש לרווחת התושבים והמבקרים ביער ובכלל זה, פיתוח חניות, שירותים, חניוני יום, מתקני משחק ודרכים.  
ד. כל העברת תשתיות ביער תותנה בתיאום עם הקק"ל ופקיד היערות.  
תכנון הטיילת המלונאית ייעשה בהתחשב בעצים הקיימים וימזער את הפגיעה בהם.

**11.10. פארק המצוק:**  
שטח זה יהווה אזור חייץ בין הרצועה המלונאית למכתש וישמר במצבו הטבעי ויהיה שטח ציבורי פתוח עם פיתוח אקסטנסיבי. יותרו בו פיתוח שבילי הליכה, מעוגנים כזכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה, מיקום פסלים קינטיים, מצפורים ושילוט בלבד, תוך הפרעה מינימלית לנוף המדברי. בשטח זה לא יותרו דוכנים ניידים.  
הטיפול באזור זה יהיה מינימאלי, ללא עבודות עפר ותוך שימוש בצמחי מדבר מקומיים בלבד הכל בתאום והנחיית רט"ג.

### 11.11. טיילת מלונאות:

שטח ציבורי פתוח הכולל שבילים ומהווה חייץ בין המגרשים המלונאיים לפארק המצוק. בשטח זה לא תותר בניית מבנים.  
לא יותר בשטח זה מעבר כלי רכב ממונעים, למעט רכב חרום.  
רוחב הטיילת לצד מגרשי המלונאות (3001-3005) הינו עד 25 מ'. הפתוח בפועל יהיה גמיש בהתאם למציאות בשטח והפרוגרמה המפורטת. צד הטיילת הצמוד למגרשי המלונאות יכול ל-10 מ' לפחות של גינן מדברי (מותאם לסביבה) משולב בשטחים מרוצפים לתנועת הולכי רגל.  
תכנון הטיילת המלונאית ייעשה בהתחשב בעצים הקיימים וימזער את הפגיעה בהם. מכלי האשפה יהיו נסגרים, פיתוח גדר מיוחדת ומעוצבת לעצירת פסולת שעפה ברוח חזקה. תאסר פעילות רועשת ותאורה לכיוון המכתש.

### 11.12. שמורת טבע:

- א. שמורה קיימת במסגרת פארק המצוק.
- ב. אין לבנות בשטח השמורה.
- ג. בשטח זה יוקם מצפור- תחנת צפייה בציפורים
- ד. כמו-כן, יחולו הוראות זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה כמובא להלן בסעיף 12.
- ה. בשטח זה יחולו כל הוראות תמ"א 8 לגנים, שמורות, טבע ונוף ובנוסף חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי לאום והנצחה (התשנ"ח 1998).

### 11.13. דרך נופית:

- א. דרך על בסיס תוואי דרך העפר הקיימת. משמשת לטיולי שטח באזור, לרבות מעבר לכלי רכב מוטורי, משולבת בחלקה בפיתוח הנופי של הטיילת ובחלקה בפארק המצוק.
- ב. מהירות תנועת רכבים על דרך זו תוגבל ל-25 קמ"ש.
- ג. מומלץ לסלול דרך זו באספלט בצבע מקומי.

### 11.14. דרכים:

- דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, תעלות ניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל. כל הדרכים שבתחומי התוכנית יבוצעו לפי הרוחב המסומן בתשריט.
- א. דרך ראשית-  
על דרך ראשית מס' 40 יחולו הוראות תמ"א 3.
  - ב. דרך מקומית (מוצעת/קיימת)- מקום הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.

### 12. זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה

- א. רצועת זכות המעבר שלאורך המצוק (בתחום מגרשים: שצ"פ 302, פארק המצוק 602 ושמורת טבע 801) תתפקד כטיילת שפת המצוק, ותאפשר פיתוח אקסטנסיבי בלבד (מסלול, מצפורים, שילוט וכיו"ב). רוחבה יהיה 10 מ' בתחום מגרש שצ"פ 302, ולפחות 2 מ' בתחום מגרש 3008 ו-20 מ' בתחום הפארק.
- ב. רצועות זכות המעבר שבאונה המערבית (ממערב לכביש 40) יפותחו בכל מגרש כחלק מפיתוח הקרקע ותכנון הבניין, תוך כדי מתן אפשרות מעבר להולכי רגל ברוחב של 5 מ' לפחות, תוך תאום המשך צירים עם המגרשים הצמודים, הכל עפ"י המסומן בתשריט.
- ג. זכויות המעבר כאמור, תעוגנה ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

## ע"פ תכנית 13/101/02/27 - הרחבת אזור התיירות:

קווי בניין			שטחי בניה %						גובה מקס' במ'	מס' קומות מירבי	יעוד השטח
			תכנית מקס'	סה"כ שטח עיקרי + שרות	שטחי שרות		שטחים עיקריים				
אחורי	צדדי	קדמי			מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע			
5	5 (2)	כמסומן בתשריט	50	180	75 לחניה 5 למחסן	30	-	70	13 (3)	3 (3)	שטח מלונאות ונופש (2)(1)
5	5		50	150	100 לחניה	15	-	35	10	2	שטח שירותי תיירות
5	5		50	150	90 לחניה 10 למחסן	15	-	35	10	2	מסחר
ע"פ תכנית בינוי באישור הועדה המקומית			40	140	70 לחניה 10 למחסן	20	-	40	15	2	שטח ספורט, מרכז תיירות ונופש

## הערות:

- (1) סה"כ היקף החדרים שיבנה באזור כ- 1,660 חדרים.
- (2) במגרשים מס' 2-6, מתוך השטח המותר לבניה תותר בניית חזית מסחרית, בהיקף של עד 5% משטח המגרש.
- (3) מעל מפלס הכניסה הגבוה במגרשים משופעים.
- (4) הזכויות המפורטות נקבעו לפי מקסימום השטחים המותרים לבניה במגרש בודד. הבניה והפיתוח הכולל באזור המלונאות, כפופים לאמור בהערה מס' 1 שלעיל.
- (5) מתוך סה"כ השטח המותר לבניה, יותרו 3% משטח המגרש לשרותים מסחריים ישירים (חנויות ממכר, מסעדות וכו').



ע"פ תכנית 11/101/02/27:

יעוד החלקה	מס' החלקה	שטח (ד')	מס' קומות	% בניה	קווי בניין	
					גבולות חלקות סמוכות	כמוצע בתשריט
מלונאות	א'	50.0	7	שטח עיקרי: 60% שטח שרות: 10%	0	משתנה בהתאם למצוק 15 מ'-35 מ' מציר הכביש
שטח ציבורי פתוח	-	36.46	1	שטח עיקרי: עד ל-5%	35 מציר דרך מתוכננת	לחלקה א': לצפון (0) מ' ולמערב 5 מ'

ע"פ תכנית 2/103/02/27:

האזור	מגרשים	מס' קומות מותר	שטח בניה מקסימאלי	קווי בניה (מ')		
				קדמי	צדדי	אחורי
תעשייה ומלאכה	1-8	1	65%	0	3.0	3.5
	10, 13	1	65%	5.0	3.0	3.5
	9, 11, 12	2-3	40%	5.0	3.5	3.5
	16, 15	2-3	40%	5.0	0, 15-16, 16-17, 14-15 בין מגרשים	3.5

ע"פ תכנית 4/103/02/27 :

הערות	קווי בניין	תכסית קרקע ב-%	גובה בניה מקס' (מס' קומות ומ')	מס' מקס' של יחידות אכסון	היקפי בניה מירביים במגרש						שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד	
					סה"כ מ"ר	מעל לכניסה (מ"ר)			מתחת לכניסה (מ"ר)					
						סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות				עיקרי
	כמסומן בתשריט	86.80	2 קומות (1*)	150	18,000	13,800	2,900	10,900	4,200	3,200	1,000	10.70	2011	מלונאות ונופש

(1\*) הגובה ע"פ מגבלות מנהל התעופה ובאישורו.

ע"פ תכנית 139/03/27 :

גובה הבנינים	קווי בניין	סה"כ שטח עיקרי ושרות במ"ר	שטחי שרות		שטחים עיקריים		שטח המגרש במ"ר	יעוד המגרש	מס' מגרש	מס' חלקה
			מתחת מפלס הכניסה במ"ר	מעל מפלס הכניסה במ"ר	מתחת מפלס הכניסה במ"ר	מעל מפלס הכניסה במ"ר				
3 קומות + קומה טכנית + קומת מרתף	כמסומן בתשריט	9,400	200	1,000	-	8,200	21,917	אזור משולב מלונאות ואטרקציות תיירותיות	1	54
-	-	-	-	-	-	-	4,430	שצ"פ	2	41 (חלק)
-	-	-	-	-	-	-	7,633	דרך	101, 102	44 (חלק) 47 (חלק)
		9,400	1,200		8,200		סה"כ			

13.ב. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע

הערות	קווי בניין			סה"כ יח' אכסון מלונאי	גובה מקס' (מ')	מס' קומות מירבי (5*)	תכנית מקס' (4*)	סה"כ בינוי עיקרי + שרות	זכויות בניה (%)			שטח שטח (דונם) סה"כ	מס' מגרש	יעוד השטח		
	ק'	צ'	א'						שטחי שרות (3*)		שטחים עיקריים					
									מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע	שימוש (2*)
(4*) מתן זכות מעבר להולכי רגל	כמסומן בתשריט	(1*)	15	3	40	200	80	20	-	50.0	מג' מיוחד	24.16	2004	אזור משולב למגורים מיוחד, מלונאות ומסחר (6*)		
										20.0	מלונאות					
										30.0	מסחר					
										100.0	סה"כ					
	כמסומן בתשריט	(1*)	15	3	40	200	80	20	-	30.0	נופש וספ'	21.92	2005			
										30.0	מג' מיוחד					
										20.0	מלונאות					
										20.0	מסחר					
										100.0	סה"כ					
מתן זכות מעבר להולכי רגל	כמסומן בתשריט	(1*)	15	3	40	200	80	20	-	30.0	נופש וספ'	10.71	2011	אזור משולב לנופש, ספורט, מגורים מיוחד, מלונאות ומסחר (6*)		
										30.0	מג' מיוחד					
										20.0	מלונאות					
										20.0	מסחר					
										100.0	סה"כ					
	כמסומן בתשריט	(1*)	15	3	40	200	80	20	-	30.0	נופש וספ'	10.70	2016			
										30.0	מג' מיוחד					
										20.0	מלונאות					
										20.0	מסחר					
										100.0	סה"כ					
	כמסומן בתשריט	(1*)	15	3	40	200	80	20	-	30.0	נופש וספ'	9.26	2017			
										30.0	מג' מיוחד					
										20.0	מלונאות					
										20.0	מסחר					
										100.0	סה"כ					

- (1\*)- הקף יחידות האכסון לפי היעודים המותרים בכל מגרש, שטח כל יח' איסון מלונאי כ-60 מ"ר בנוי ברוטו. סה"כ במתחם עד כ-500 יח' אכסון מלונאי.  
 (2\*)- ניתן יהיה לנייד אחוזי בניה בין השימושים השונים, ובלבד שסה"כ הזכויות ישמרו.  
 (3\*)- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה לשטחי שרות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.  
 (4\*)- בכל מגרש בו יבוצע חניון תת-קרקעי, ניתן יהיה להגדיל התכנית עד 45%.  
 (5\*)- מעל הקומות המותרות תותר בניה מבנים טכניים בגובה מירבי של 4 מ'.  
 (6\*)- סה"כ יח"ד מגורים מיוחד בתכנית לא יעלה על 500 יחידות.

13.ב. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע - המשך -

הערות	קווי בניין			סה"כ יח' אכסון מלונאי	גובה מקס' (מ')	מס' קומות מרבי (5*)	תכסית מקס'	סה"כ בינוי עיקרי + שרות	זכויות בניה (%)					סה"כ שטח (דונם)	מס' מגרש	יעוד השטח	
	א'	צ'	ק'						שטחי שרות (3*)			שטחים עיקריים					
									מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	שימוש (2*)				
כמסומן בתשריט				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	30.0	נופש וספ'	17.20	2018	אזור משולב לנופש, ספורט, מגורים מיוחד, מלונאות ומסחר (6*)	
				30.0	מג' מיוחד	20.0	מלונאות	20.0	מסחר	100.0	סה"כ						
				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	30.0	נופש וספ'	7.26	2020		
				30.0	מג' מיוחד	20.0	מלונאות	20.0	מסחר	100.0	סה"כ						
מתן זכות מעבר להולכי רגל (4*)				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	40.0	תעסוקה	8.93	2001		
												20.0	מג' מיוחד				20.0
מתן זכות מעבר להולכי רגל (4*)				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	40.0	תעסוקה	8.78	2002		
												20.0	מג' מיוחד				20.0
מתן זכות מעבר להולכי רגל (4*)				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	40.0	תעסוקה	9.76	2003		
												20.0	מג' מיוחד				20.0
מתן זכות מעבר להולכי רגל (4*)				(1*)	18	4	45	200	80	20	-	40.0	תעסוקה	9.92	2006		
												20.0	מג' מיוחד			20.0	מלונאות

(1\*)- הקף יחידות האכסון לפי היעודים המותרים בכל מגרש, שטח כל יח' איכסון מלונאי כ-60 מ"ר בנוי ברוטו. סה"כ במתחם עד כ-500 יח' אכסון מלונאי.

(2\*)- ניתן יהיה לנייד אחוזי בניה בין השימושים השונים, ובלבד שסה"כ הזכויות ישמרו.

(3\*)- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה לשטחי שרות ממעל למפלס הכניסה או אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.

(4\*)- קיים מבנה להריסה

(5\*)- מעל הקומות המותרות תותר בניה מבנים טכניים בגובה מירבי של 4 מ'.

(6\*)- סה"כ יח"ד מגורים מיוחד בתכנית לא יעלה על 500 יחידות.  
 13.ב. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע - המשך -

הערות	קווי בניין			סה"כ יח' אכסון מלונאי	גובה מקס' (מ')	מס' קומות מרבי (5*)	זכויות בניה (%)					סה"כ שטח (דונם)	מס' מגרש	יעוד השטח		
	א'	צ'	ק'				תכנית מקס'	סה"כ בניוי עיקרי + שרות	שטחי שרות (3*)		שטחים עיקריים					
									מלתח לקרקע	מעל הקרקע	מלתח לקרקע				מעל לקרקע	שימוש (2*)
מתן זכות מעבר להולכי רגל				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	40.0	תעסוקה	4.64	2007	
												20.0	מג' מיוחד			
												20.0	מלונאות			
												20.0	מסחר			
												100.0	סה"כ			
מתן זכות מעבר להולכי רגל (4*)				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	40.0	תעסוקה	16.76	2008	
												20.0	מג' מיוחד			
												20.0	מלונאות			
												20.0	מסחר			
												100.0	סה"כ			
מתן זכות מעבר להולכי רגל				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	40.0	תעסוקה	5.00	2009	
												20.0	מג' מיוחד			
												20.0	מלונאות			
												20.0	מסחר			
												100.0	סה"כ			
מתן זכות מעבר להולכי רגל				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	40.0	תעסוקה	8.77	2010	
												20.0	מג' מיוחד			
												20.0	מלונאות			
												20.0	מסחר			
												100.0	סה"כ			
(4*)				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	39.0	תעסוקה	1.89	2012	
												15.0	מג' מיוחד			
												20.0	מלונאות			
												26.0	מסחר			
												100.0	סה"כ			
(4*)				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	39.0	תעסוקה	1.84	2014	
												15.0	מג' מיוחד			
												20.0	מלונאות			
												26.0	מסחר			
												100.0	סה"כ			

אזור משולב לתעסוקה, מגורים מיוחד, מלונאות ומסחר (6\*)

- (1\*)- הקף יחידות האכסון לפי היעודים המותרים בכל מגרש, שטח כל יח' איכסון מלונאי כ-60 מ"ר בנוי ברוטו. סה"כ במתחם עד כ-500 יח' אכסון מלונאי.  
 (2\*)- ניתן יהיה לנייד אחוזי בניה בין השימושים השונים, ובלבד שסה"כ הזכויות ישמרו.  
 (3\*)- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה לשטחי שרות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.  
 (4\*)- קיים מבנה להריסה.  
 (5\*)- מעל הקומות המותרות תותר בניה מבנים טכניים בגובה מירבי של 4 מ'.

(6\*)- סה"כ יח"ד מגורים מיוחד בתכנית לא יעלה על 500 יחידות.

13.ב. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע - המשך -

הערות	קווי בניין			סה"כ יח' אכסון מלונאי	גובה מקס' (מ')	מס' קומות מרבי (2*)	זכויות בניה (%)					סה"כ שטח (דונם)	מס' מגרש	יעד השטח		
	א'	צ'	ק'				תכסית מקס'	סה"כ בינוי עיקרי + שרות	שטחי שרות		שטחים עיקריים					
									מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				מעל לקרקע	שימוש (3*)
מתן זכות מעבר להולכי רגל (4*)				(1*)	15	3	45	200	80	20	-	40.0	תעסוקה	8.62	2015	אזור משולב לתעסוקה, מגורים מיוחד, מלונאות ומסחר (3*)
												20.0	מג' מיוחד			
												20.0	מלונאות			
												20.0	מסחר			
100.0	סה"כ															
				(1*)	15	3	45	180	80	30	-	28.0	תעסוקה	9.14	2019	
												14.0	מג' מיוחד			
												14.0	מלונאות			
												14.0	מסחר			
70.0	סה"כ															
				(1*)	15	3	45	180	80	30	-	28.0	תעסוקה	7.54	2021	
												14.0	מג' מיוחד			
												14.0	מלונאות			
												14.0	מסחר			
70.0	סה"כ															
				(1*)	15	3	45	180	80	30	-	28.0	תעסוקה	7.52	2022	
												14.0	מג' מיוחד			
												14.0	מלונאות			
												14.0	מסחר			
70.0	סה"כ															
				<b>500</b>	<b>סה"כ יחידות אכסון מלונאי ליעודים אלו:</b>											
					15	3	45	180	80	30		14.0	תרבות	5.59	2023	משולב תרבות ומסחר
												56.0	מסחר			
												70.0	סה"כ			
					15	3	45	180	80	30	-	14.0	תרבות	11.39	2024	
												56.0	מסחר			
												70.0	סה"כ			

(1\*)- הקף יחידות האכסון לפי היעודים המותרים בכל מגרש, שטח כל יח' איכסון מלונאי כ-60 מ"ר בנוי ברוטו. סה"כ במתחם עד כ-500 יח' אכסון מלונאי.

(2\*)- מעל הקומות המותרות תותר בניה מבנים טכניים בגובה מירבי של 4 מ'.

(3\*)- סה"כ יח"ד מגורים מיוחד בתכנית לא יעלה על 500 יחידות.

(4\*)- קיים מבנה להריסה.

13.ב. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע - המשך -

הערות	קווי בניין			סה"כ יח' אכסון מלונאי	גובה מקס' (מ')	מס' קומות מרבי	זכויות בניה (%)				סה"כ שטח (דונם)	מס' מגרש	יעוד השטח			
	ק'	צ'	א'				תכנית מקס'	שטחי שרות		שטחים עיקריים						
								מעל הקרקע (3*)	מתחת לקרקע	מעל הקרקע (3*)				מתחת לקרקע		
							20	20	5	-	15	48.08	201	שטח ספורט		
כל הוספה של קומות תהווה סטיה ניכרת לתכנית. מספר הקומות ע"פ נספח הבינוי תוך התחשבות בשיקולים נפיים.	כמסומן בתשריט				130	(2*)8	45	180	80	20	20	(1*) 60	21.43	3001	מלונאות	
					130	(2*)8	45	180	80	20	20	(1*) 60	17.66	3002		
					130	(2*)8	45	180	80	20	20	(1*) 60	18.25	3003		
					130	(2*)8	45	180	80	20	20	(1*)60	18.59	3004		
					130	(2*)8	45	180	80	20	20	(1*) 60	20.30	3005		
					130		3	45	180	80	20	20	60	25.94		3006
					130		3	45	180	80	20	20	60	18.23		3007
					250 לפי תכנית מאושרת		3	45	150	80	10	-	60	49.87		3008
				<b>1,160</b>	<b>סה"כ יחידות אכסון מלונאי ליעוד "מלונאות":</b>											

(1\*)-במגרש זה תינתן אפשרות לפתח אלמנטים מסחריים בהיקף של לא יותר מ-5% מזכויות הבניה.

(2\*)-בניה מדורגת. ראה פרוט הנחיות בינוי בסעיף 14.2 המתיחס למגרשים אלה.

(3\*)-מפלס הכניסה יקבע ע"פ המפלס התחתון בפרוייקט.

## 14. הנחיות בינוי:

### 14.1 הנחיות עיצוביות כלליות:

- א. הבינוי בתחום התכנית יהיה ע"פ ת"י 5281- תקן בניה ירוקה על תיקונו באופן מחייב כמפורט בסעיף 17 להלן.
- ב. יש לטפל ב"חזית החמישית" של המבנים במתחם. הטיפול בחזית החמישית יתבטא בשילוב והסתרה של מערכות אלקטרו מכניות כגון קולטים, דוודים וכו'. לא יעמדו מערכות מסוג זה על הגגות וימצאו פתרונות לשילובם בנפח הבנוי של הפרוייקט. הטיפול בגגות יהיה או כמשטחים מרוצפים מנוצלים כמרפסת או על ידי טיפול בחומרים כגון חצץ, טוף וכדומה בגוונים תואמים לגווי הקרקע הטבעית של האזור.
- ג. יש לשלב בחזיתות המבנים חומרים מותאמים ומשתלבים עם האזור ולהימנע ממשטחי זכוכית לא מוגנים או מטופלים.
- ד. הפרוייקטים במתחמים השונים יהיו מכונסים סביב מערכת מעברים מקורים חלקית תוך יצירת ארקדות הקפיות וכיכרות משניות -"השווקים הפנימיים" (רחובות מסחריים מקורים ומוארים טבעית).
- ה. על כל מגרש וביחוד באלו השייכים לאונה המערבית, לדאוג להצללה של המעברים בשטחו, הן ע"י קירוי בעזרת המבנה והן ע"י בניית ארקדות ופרגולות. הארקדות והפרגולות שילוו את הצירים ישולבו עם אלמנטי מים.
- ו. בינוי ברצועה המלונאית יפנה לשטח הפתוח. לא ימוקמו שימושים המיועדים לתפעול המלון (מטבח, חניה, חדרי חשמל, תקשורת, מיזוג, חדרי אוכל, אולמות וכו') בכיוון פארק המצוק. לא יותרו שימושים בתחום המגרש לבניה בסמוך לשצ"פ, שיש בהם כדי לפגוע במראה מהפארק (כגון חניה תפעולית).
- ז. עיצוב החזיתות וחומרי הגמר של המבנים, הגדרות ושאר האלמנטים הבנויים ייעשה בהקפדה יתרה ואיכותית בחזיתות הפונות לכיוון הפארק.
- ח. במגרשים בהם סומנו עצים לשימור המשפיעים על קווי הבניין יש לפעול כפי שמופיע בנספח עצים בוגרים וכן בסעיף 16 בתקנון זה.

### 14.2 הנחיות לפי מגרשים:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| מגרשים 2001 - 2003 | - בינוי שיבטיח ציר מקורה מוגן תוך יצירת דירוג מזרח מערב. ריכוזי החניה יהיו בחלק המערבי של המגרש, גובה המבנים 3 קומות. ציר ההליכה יוביל לכיכר המרכזית של האונה.   |
| מגרש 2004          | - בינוי רציף מלונאי מסחרי לאורך שדרה מרכזית מקורה, גובה המבנים במבן עד 3 קומות כאשר ציר ההליכה אינו ברוחב אחיד. בחלק הדרומי של המתחם מוצע מרכז תחבורתי משולב שירותי תדלוק קרוב לכביש ההיקפי של המע"ר. ריכוז החניה (עילי בלבד) יהיה בצד המערבי הפונה לכיוון שכונת המגורים ויעוצב עם סוללה וצמחיה. |
| מגרש 2005          | - בינוי מלונאי מופנם כולל יחידה מסחרית בקומת הקרקע.  |
| מגרש 2006          | - בינוי 3-4 קומות סביב כיכר פתוחה וארקדות היקפיות. יש לטפל ביצירת מופנמות בשילוב צמחיה מתאימה. לכיכר זו מובילים כל צירי ההליכה באונה המערבית. יש להבטיח את הקשר העילי העתידי עם האונה המזרחית באמצעות גשר הולכי רגל מעל כביש 40.   |



- מגרשים 2007 - 2008 - בינוי סביב רחבה מרכזית. גובה מבנים 2-3 קומות כאשר ההפניה תהיה לכיוון הכביש המרכזי.
- מגרשים 2009-2010 - מכון מצפון יובטח בינוי "מזמין" מול כיכר התנועה הצפונית (3 קומות) תוך יצירת מעברים מקורים. ריכוז חניה בעורף המגרש.
- מגרש 2011 - לפי תב"ע 6/103/03/27 בתוקף.
- מגרשים 2012, 2014 - מגרשים למסחר, מלונאות ותעסוקה. גובה המבנים 3 קומות.
- מגרש 2015 - הבינוי יותאם לאופי המעורב של מלונאות משולבת עם מסחר ומסעדות תוך הבטחת ציר הליכה מקורה, שעליו חלים הוראות זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה כמובא להלן בסעיף 12, המוביל לכיכר המרכזית של האונה המערבית הנמצאת בתחום המגרש. גובה המבנה 3 קומות.
- מגרשים 2016, 2017, 2020 - בינוי מופנם היוצר אפשרות התכנסות סביב כיכר מרכזית. גובה המבנים עד 3 קומות. ריכוזי חניה היקפיים.
- מגרש 2018 - בינוי היוצר חסימה ויזואלית לכיוון אזור התעשייה הקיים.
- מגרשים 2019, 2021-2022 - במגרשים אלו יתוכנן בינוי סביב כיכר פתוחה תוך יצירת ארקדות היקפיות (2-3 קומות). הפניית הבינוי לכיוון השצ"פ - המהווה אזור עם פיתוח מיוחד.
- מגרשים 2023-2024 - הבינוי ישלב פונקציות ציבוריות עם הפניה לכיוון המצוק. ניתן להגיע ל- 3-4 קומות.
- מגרשים 3001 - 3005 - מגרשים מלונאים בבניה מדורגת לפי הפרוט הבא:  
 א. בחלק המערבי של המגרשים (לכיוון הדרך) בכל חתך מקומי גובה הבינוי לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס הדרך.  
 ב. במגרשים 3001, 3002, 3003 בלבד במרכז המגרשים, באזור השינוי הטופוגרפי, גובה הבינוי בכל חתך מקומי לא יעלה על קומה אחת מעל מפלס קרקע סופי.  
 ג. בחלק המזרחי של המגרשים לכון הטיילת גובה הבינוי יהיה 3 קומות מדורגות.  
 ד. בחזית לטיילת, בינוי של קומה אחת מסחרית עם גג זיזי להצללה בתחום המגרש.  
 אופי הבינוי יהיה מותאם לטופוגרפיה הקיימת, ביחוד בחלק המזרחי של המגרשים, בו תהיה בניה מדורגת המתיחסת לקרקע הטבעית, תוך ניסיון ליצור מגוון טיפוסים ללא חזרתיות מבנית.
- מגרשים 3006 - 3007 - במגרשים אלו יש להבטיח בינוי עם הפניה לכיוון מערב, עם איסור להתקרב לשפת המצוק המקומי ולמנוע נצפות מתוך המכתש. הבינוי יהיה ביחידות מפוצלות ולא במסה גדולה, ריכוזי החניה יהיו גובלים בכביש השרות. בכל מקרה, הבינוי במגרשים אלו יעשה בתיאום עם רשות העתיקות ועל פי הנחיותיה.
- מגרש 3008 - יש להרחיק את הבינוי משפת המצוק ולשלב בו את הואדי הטבעי העובר בתוכו. עיקרון אי נצפות כמו במגרשים 3006 - 3007 תקף גם במתחם זה.

### 14.3 הוראות מעבר

- א. ביטול ההתחברות מכביש 40 לכביש הגישה למגרש 3008 יהיה לאחר ביצוע בפועל של דרך מספר 6 בתא שטח 1305. ולענין תחנת התדלוק תותר כניסה מדרך מס' 40 לתחנת התדלוק לבאים מדרום וליוצאים צפונה (פניות ימניות בלבד).
- ב. הבינוי הקיים לא יחשב כשימוש חורג ללא הגבלת זמן.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו יהיה הריסת המבנים הקיימים העומדים בסתירה להוראות התכנית, כתנאי להקמת המבנים החדשים.
- ד. הוראות המעבר חלות על תוספות בניה למבנים הקיימים עד להריסתם. הוראות תכנית זו, החלה על בניה חדשה, לא חלות עליהם. לאחר הריסת המבנים הקיימים, יבנו המבנים החדשים עפ"י נספח הבינוי והוראות תכנית זו.

### 15. הנחיות פיתוח :

#### 15.1. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר :

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח ייבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר ביצוע עבודות עפר.
- ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא עפ"י אישור מהנדס המועצה והמשרד להגנת הסביבה.
- ד. מדרון חצוב הפונה לדרך, לשצ"פ או לשטח לבנייני ציבור ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ה. כל פגיעה בפני השטח בזמן הפיתוח תשוקם במקביל ותהווה תנאי לאישור המשך הפיתוח. השיקום יעשה בחומרים מקומיים בלבד.

15.2. יש לראות את שטחי היקף המגרשים כחלק ממערך השטחים הפתוחים. בגבולות המגרשים ותחום השטח הבנוי תהיה נטיעת עצי רחוב המשכית. מספר העצים בחלקה פרטית יקבע לפי תכנית מפורטת בק"מ 1:250 וביחס לקטע הרחוב אליו היא צמודה. נטיעת העצים תעשה בד בבד עם פיתוח הרחוב כמתחייב בתקנון.

15.3. השטח שבין הבינוי לטיילת ינטע בעצים ויגונן בשיחים על מנת לצמצם השפעת נוכחות המבנים על הפארק. מיני הצומח יתואמו עם רט"ג למניעת השימוש במינים זרים ומתפרצים והממשק עם חיות-הבר כגון היעלים.

#### 15.4. טיילת המלונות מגרש 701:

בין פארק הפסלים והמלונות מתוכננת טיילת תיירותית, ברצועה ברוחב 10-30 מ' ובאורך 1300 מ', ממרכז מצפה רמון עד לקצה הצפון המזרחי של העיר. הטיילת מיועדת לפעילות נפש ובילוי תיירים ותושבים ומהווה תווך בין אזור בניו לשטח מדבר פתוח.

הטיילת תשען בצידה האחד על המלונות ושירותי התיירות שלהם כגון בתי קפה, מסעדות, וחניות ובצידה השני תצפה על פארק הפסלים ומכתש רמון.

הגיבון יעשה בצמחי ארץ ישראל ומדבר, בהתאם לנספח נופי-עקרונות והנחיות תכנון ובתאום ולפי הנחיות רט"ג.

שבילים ורחבות מרוצפים בשילוב של לפחות 30% אבן מקומית מסותתת.

מכלי האשפה יהיו נסגרים, פיתוח גדר מיוחדת ומעוצבת לעצירת פסולת שעפה ברוח חזקה. תאסר פעילות רועשת ותאורה לכיוון המכתש.

**15.5.** רחבות וכניסות למבני מסחר ושירותים :  
35% משטח כל המגרש המיועד למבני מסחר ושירותים יהיו מיועדים למטרות גינון משולב חניה.  
שטחי הגינון יהיו רצופים בחזית המגרש ככל האפשר. הגינון יכלול נטיעת עצי צל ועצים בעלי אופי פיסולי, שיחים וצמחי כיסוי.  
הפיתוח יכלול רחבת כניסה מרוצפת בשילוב אבן מסותתת מקומית, ריהוט גן, אפשרות לאלמנט מים או פסל ושילוט מתאים.

**15.6.** חצרות החניה יהיו "חורשות-חניה" וחלק ממערכת השטחים הפתוחים. חצרות החניה בתחום התוכנית תהיינה מגוננות ומוצללות ע"י עצים אשר יינטעו בצפיפות של לפחות עץ אחד לכל שני מקומות חניה. איי תנועה יגוננו בשיחים וצמחי כיסוי בשילוב חיפויי קרקע מחלוקי נחל ואבנים מקומיות ושימוש בחומרים נוספים ואחרים.

**15.7.** רצועות השצ"פ שלאורך כביש 40 (מגרשים 303, 304) יפותחו בצורה המונעת נגישות של הולכי רגל לכביש 40 מ- 2 צדדיו, אלא במעגלי התנועה או בגשר הולכי הרגל.

## **16. טיפול בעצים בוגרים בתכנית:**

**16.1. א.** לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התוכנית) תחולתם מחייבת.

**ב.** הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

**16.2.** הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

**א.** עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  
**ב.** בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

**ג.** כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

**ד.** 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 בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

**ה.** בטבלת ה-XL, מופיעה הערה לעצים רבים המסווגים לשימור, כי "החלטה בעת תכנון הרחבת הרחוב" או החלטה בעת תכנון המגרש". במקרים אלה החלטה לגבי סיווג העץ תעשה בשלב התכנית המפורטת לביצוע ובתאום וקבלת אישור פקיד היערות.

**16.3.** הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

**א.** בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורך דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

**ב.** יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

**ג.** בתוכנית זו מופיעים עצים להעתקה:

1, 287, 341, 426

#### 16.4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בפוליגונים 1005 ו-1008 בהם עובר כביש מס' 6 (תאי שטח 1208, 1305) יקבעו העצים לשמירה וכריתה על-פי תוכנית מפורטת לקראת ביצוע הכביש.
- ב. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ג. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירות, חשיבות נופית/ מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.
- ד. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- ה. במידה ולא תתאפשר נטיעה חלופית יתבצע נוהל תשלום "ערך חלופי".

#### 17. הנחיות לבניה ירוקה:

##### מבוא:

על מנת לעודד את שיפור איכות החיים בסביבה הבנויה וצמצום חותם הטביעה האקולוגית על הסביבה, יש צורך בקידום ועידוד מרכיבים ירוקים, במיוחד באזורים בעלי צפיפות גבוהה. התייחסות למרכיבים הירוקים צריכה להיעשות בשלבים המוקדמים של תכנון השכונה, האזור והמבנים הנבנים בהם. הבינוי בתחום התכנית יהיה ע"פ ת"י 5281- תקן בניה ירוקה על תיקוניו באופן מחייב.

#### 17.1. פיתוח ותשתיות:

- תוכן רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת פניאומטי ואספקת גז מרכזי לרבות הגדרת חובת התחברות.
- לחסכון בשטחי קרקע ולשליטה על מערכות תשתיות תוכן תכנית לאיחוד תשתיות, ליצירת פרזודור בו ניתן להתקין קווי מים, ביוב, פסולת, חשמל, גז, תקשורת וכו'.
- תנטע צמחיה לא אלרגנית ידידותית וחסכנית במים, רצוי צמחיה נשירה, ותבחר צמחיה בעלת דרישות מים נמוכות המתאימה להשקיה במים מושבים.
- יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טפטוף טמון, ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות, שימוש בחיפוי קרקע מגזם מקומי, וכו'.

#### 17.2. חיסכון ושימור מים:

אגירת מי נגר והשקיה: כל תכנית מתאר מפורטת תכלול נספח ניקוז המציג אמצעים להשהית מים ללא ניקוז, לחלחול מי נגר לתת הקרקע בתחום התכנית או במקום אחר, ולחלופין, קציר מי נגר לשימושים שונים.

## 17.3. פינוי פסולת ומחזור :

### 17.3.1. מערך פנאומטי לפינוי פסולת מוצקה:

תבדק אפשרות פינוי הפסולת המוצקה בשכונה באמצעות מערך פינוי פנאומטי שיורכב ממצנחות (באזור בתי המלון ובאזור המסחרי), קווי הולכה ומרכז קליטה, הפרדה, דחיסה ושינוע או במערכת חלופית אחרת עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. במקרה זה יחולו התנאים הבאים:

1. מערך פינוי הפסולת שישרת את השכונה יכלול מערך להפרדת פסולת למחזור במקור לפסולת יבשה ופסולת רטובה.
2. מערכת פינוי האשפה הפנאומטית תוקם כחלק ממערכות התשתית בתוך המתחם ע"י החברה המפתחת.
3. תכנון מערך איסוף הפסולת הפנאומטי יתבצע בשלב תכנון התשתיות. שלבי הביצוע יקבילו לשלבי התקדמות הקמת מערך התשתית ההנדסית.
4. קווי ההולכה יותקנו לאורך ציריה המרכזיים של התכנית (בכפוף לתכנון שיתבצע) לכל חלקה (בבניה רוויה, ציבורית או מסחרית) יתוכנן חיבור אחד לפחות.
5. החברה המפתחת תהיה אחראית על תקצוב עבודות התכנון וההקמה של תשתית מערכת האיסוף הפנאומטי עד לשלב העברת האחריות לסמכות הרשות המקומית או מי מטעמה.

### 17.3.2. פסולת בת מחזור:

באזורים המסחריים יוצבו מיכלים יעודיים להפרדת פסולת בת מחזור במקור הכוללים בין היתר, ניר, קרטון, זכוכית, פלסטיק וכדומה, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

## 17.4. שבילי אופניים והולכי רגל:

שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים ישולבו במערך התנועה הכולל תוך יצירת נגישות מוצא/יעד לכל צרכי היום יום.

## 17.5. אספקת גז מרכזי:

תבדק האפשרות להכנת תכנון רשת צנרת ותשתית להובלת גז תת-קרקעית, מאגרים, צנרת וחובת התחברות.

## 17.6. חסכון באנרגיה:

### 17.6.1. אור טבעי:

תאורת חדרי מדרגות – כל מבנה יתוכנן באופן המאפשר תאורה טבעית של חדרי המדרגות, ככל האפשר.

## 17.6.2. תאורה:

לצורך חיסכון באנרגיה, התאורה בתחום התכנית תהיה רק כלפי הקרקע ותהיה מינימלית.

## 17.6.3. שימור אנרגיה:

כל תכנון מבנה יתייחס להפחתת צריכת אנרגיה באמצעות המרכיבים הבאים: תכנון חלקי הבנין (בידוד תרמי, פתחים, תחלופת אוויר, הצללה, רווחי חום סולאריים וכו'); תכנון התאורה; תכנון מערכת אקלום הבניין (חימום וקירור); ותכנון מערכת חימום מים על פי הנחיות "קוד אנרגיה לבנינים".

בהיעדר הנחיה סופית של קוד האנרגיה, ההתייחסות לנושא בידוד תרמי תהיה כדלקמן:

1. כל יחידות הדיור תותאמנה לדרישות ת"י 1045.

חלק 1 - בידוד תרמי של בנינים לבתי מגורים.

2. כל החלונות לא יפחתו מדרישות בידוד תרמי ת"י 1068.

חלק 1 - דרישות כלליות ושיטות בדיקה

חלק 2 - חלונות אלומיניום

יישקל השימוש בתאים פוטוולטאים למערכות תאורה ציבורית, למספרי בתים ולתאורת חדרי מדרגות ע"י מהנדס העיר.

## 17.6.4. הצללה:

בכל תכנון מפורט, ינתנו זכויות שמש מירביות האפשריות בקומות הקרקע ולשמש חורף בגינות ציבוריות ובשדרות.

## 17.7. רעש:

בכל היתר בניה שיוגש לאישור הוועדה המקומית, ייבדקו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, או מי מטעמה הנושאים הבאים:

א. תכנון אקוסטי של מגורי המלונות ביחס למקורות הרעש בסביבה (הנחיות תכנוניות דוגמת הרחקת חדרי שינה מכבישים סואנים, מיקום מערכות טכניות וכו') ו/או נקיטת אמצעים מתאימים למניעתם.

ב. עמידה בתקנים האקוסטיים הבאים:

ת"י 1004 / 1 בידוד אקוסטי בבנייני מגורים: קירות ותקרות (רצפות) בין דירות

ת"י 1004 / 2 בידוד אקוסטי בבנייני מגורים: מכללי דלתות כניסה

ת"י 1004 / 3 בידוד אקוסטי בבנייני מגורים: רעש ממעלית

ת"י 1418 בדיקת רעש הנוצר בבנין על ידי מתקני הספקת מי שתיה, ניקוז מים וקבועות שרברבות - דרישות ושיטות בדיקה

ת"י 985 / 1 בידוד בניינים ואלמנטי הפנים שלהם מפני קול נישא באוויר

ת"י 2/ 985 בידוד מפני קול הולם

ת"י 3 / 985 בידוד חזיתות ואלמנטי חזית בפני קול נישא באוויר

- ג. תכנון פונקציונאלי ואקוסטי של שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים היכולים להוות מקור פוטנציאלי ליצירת מפלסי רעש גבוהים, לרבות מרכז התשתיות.
- ד. תכנון מיקום השימושים השונים במגרשי מבני הציבור וקביעת קו בנין למבנים למניעת מטרדי רעש מפעילויות במגרשים אלו.
- ה. בהיתרי הבניה ייקבעו מיקומי יחידות העיבוי של המזגנים באופן שלא ייגרמו מטרדי רעש בתוך יחידות הדיור ובמבנים סמוכים.
- ו. התאמה להוראות "תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים" מתמ"א 15, במגרשים הנמצאים בתחום התח"ר.
- ז. אמצעים לעמידה במפלסי הרעש המיירביים שנקבעו בנספח חלוקת זכויות הרעש.
- ח. בטיילת, במגרשים 3001-3007, וכן בכל המתחמים שאינם סגורים, חל איסור לשימוש במכשירי קול והגברה וכל פעילות שעלולה לגרום למטרדי רעש כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים ומניעת רעש התשנ"ב 1992.
- ט. שינויים או עדכונים בחלוקת הרעשים בנספח חלוקת הרעש (לדוגמא- כתוצאה מאיחוד מגרשים) מותנים בדיקה של יועץ אקוסטיקה, בה יובטח כי סך הרעש מכלל מגרשי אזה"ת לא יעלה על מפלסי הרעש המותרים בתקנות וכי מובטחת אפשרות ניצול כלל מגרשי אזה"ת. שינויים או עדכונים אלה מותנים באישור יח' סביבתית או יועץ סביבתי לוועדה המקומית או למועצה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.

#### 17.8. איכות אוויר:

בכל היתר בניה שיוגש לאישור הוועדה המקומית, ייבדקו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, או מי מטעמה הנושאים הבאים:

1. התקנת אוורור נאות, מאולץ, של חניונים תת קרקעיים.
2. פליטת מזהמים מבתי האוכל תעשה בארובה מרכזית לגג הבנין באופן שניתן להתקין בה מסננים, שתבטיח מניעת פליטת מזהמים וריחות לסביבה ולא תהיה קירבה לפתחי אוורור סמוכים ו/או לפתחי דירות מגורים סמוכים באופן שייגרם מיטרד ריח כלשהו.

## 17.9. תאורה:

במטרה לשמור על שמי הלילה חשוכים בהתאמה לקיומו של מצפה הכוכבים היחודי והיחיד מסוגו בארץ הפועל במצפה רמון ובד בבד לשמור על בטיחות וביטחון האוכלוסיה, ינקטו האמצעים המפורטים להלן:

1. יותקנו נורות בבתי מנורה בעלי כיסוי המונע פיזור אור בזווית גדולה מהכיוון האופקי, עד 70 מעלות מהכיוון האנכי כלפי מטה.
2. ייעשה שימוש נרחב ככל האפשר בנורות נתון לחץ נמוך.
3. לא יותרו שלטי חוצות מאירי עיניים, שלטים ענקיים מוארים לכל עבר ואור זרקורים כדי להאיר שלטים או בניינים.
4. סביבת האזור (קירות, מבנים, מדרכות) תהיה כהה, כך שבליילה לא יוקרן אור מהמשטחים חזרה לשמים.
5. ינקטו אמצעים לכיבוי תאורה לא נחוצה, כגון מגרשי ספורט או שלטי פרסום מוארים בשעות הלילה המאוחרות וכן כיבוי חלק של תאורת הרחובות בשעות הקטנות של הלילה.
6. תימנע הארה של קירות ומשטחים אנכיים, שיחזירו את האור כלפי השמים.
7. מדרכות וכבישים יצבעו בצבע מתאים שימנע החזרת אור לשמים. שבילי כורכר יכוסו בשכבת טוף שחור שבולע את האור.
8. תבוצעה שתילת צמחייה בסביבת מקורות אור ציבוריים או פרטיים שתמנע פיזור והחזרת אור מעבר לנדרש.

## 17.10. קרינה אלקטרומגנטית:

- תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במרתפי בנינים ובמתקנים תת-קרקעיים בשצ"פים במיגבלות קרינה אלקטרומגנטית שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- הטווח המינימלי להצבת מתקן שידור סלולרי מבניין למגורים או מוסד ציבורי לא יפחת מ-15 מ' בין תורן האנטנה והבניין.

## 18. תנאים למתן היתר בניה :

היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו, לאחר אישורה וע"פ בקשה להיתר בניה, הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח ובתנאים הבאים:

- א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל מתחם תכנון התחום ע"י כבישים, או מתחם ששטחו אינו פחות מ- 10 דונם. בכל תכנית פיתוח שכזאת, תהיה הפרוגרמה המלונאית והתיירותית עפ"י הנחיות משרד התיירות.



- ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים ואישור על הסדר פינויים, לאתר מוסדר על-פי דין.
- ג. תנאי למתן היתר בניה המחייב את בדיקת התאמת התאורה המוצעת בתכנית הבנייה למניעת זיהום אור ושמירת שמי לילה חשוכים, בהיוועצות עם מצפה הכוכבים לרבות כמפורט בסעיף 19.4 ד'.
- ד. הבניה והפיתוח יהיו בהתאם לתכנית הבינוי המנחה, מחייב במגרשים 3001-3007 לגבי קווי בניין, גבהים מירביים ומספר קומות מירבי. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית ויקבעו הנחיות לעיצוב הבניינים ופיתוח השטח, חומרי הבניה, חומרי הגמר ומגבלות בניה שיבטיחו את איכות הסביבה הבניה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור הסדרי תנועה מפורטים, ע"י רשות התמרור המוסמכות. תנאי למתן טופס 4 ביצוע הסדרי התנועה המאושרים.
- ו. הריסת מבנים ארעיים או כאלה החורגים מקווי הבנין, תהווה תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם הם קיימים.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמה להגבלות הבניה למרכז תחבורה תעופתי מצפה רמון ואישור מנהל תעופה אזרחית.
- ח. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספות בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה היוועצות עם יועץ סיסמי.
- י. היתרי בניה לבתי מלון יינתנו לאחר אישור משרד התיירות. פרויקט בעל אופי תיירותי (מלונאות לסוגיה, אטרקציות וכדו') יש לתאם עם משרד התיירות. תנאי להיתר במגרשי מלונאות 3001-3007 יהיה הגשת חוות דעת סביבתית אשר תרכז הנושאים הסביבתיים בתכנון המלון.
- יא. ע"פ תמ"א 35 סעיף 15.4- היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- יב. תנאי להיתר בניה לפיתוח מגרשים מזרחית לכביש 40, יהא ביצוע בפועל של מעגל התנועה בצומת הדרכים הר עוודד/ כביש 40. תנאי למתן היתר בניה מעבר ל- 20% מזכויות הבניה בחלק שממזרח לכביש 40, יהיה ביצוע בפועל של מעבר להולכי רגל, עילי או תת קרקעי, לחציית כביש 40, ושל מעגל התנועה בצומת הדרכים הר שגיא/ כביש 40.
- יג. היתרים לבניה במגרש 2004 יוצאו ע"פ תכנית 5/103/03/27.
- יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יחידה סביבתית או יועץ סביבתי לוועדה המקומית או למועצה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה, כי בהיתר הבניה מובטח כי מפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות במגרש נשוא היתר, לא צפוי לעלות על מפלס הרעש המרבי המוקצה למגרש ע"פ נספח חלוקת זכויות רעש המהווה נספח לתכנית זו.

בסמכות יחידה לאיכות הסביבה או יועץ סביבתי כאמור, לדרוש ממגיש בקשה להיתר הגשת דו"ח אקוסטי שיפרט את האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המרביים כאמור. תנאי להיתר אכלוס/ הפעלה יהיה אישור יחידה לאיכות הסביבה או יועץ סביבתי כאמור, כי הוקמו במגרש כל האמצעים להבטחת עמידת הפעילות במגרש במפלס הרעש המרבי הנ"ל.

10. בכל היתר בניה שיוגש לאישור הועדה המקומית, ייבדקו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, או מי מטעמה, את עמידת התכנית בנושאים הבאים:

1. תקנים אקוסטים ע"פ סעיף 16.7-רעש.
2. איכות אויר ע"פ סעיף 16.8.
3. תאורה ומניעת זיהום אוויר.
4. עמדת מתקני שידור סלולרים, בהתאם להנחיות המפורטות לעיל.
5. שימוש בחומרי בנייה בעלי תוחלת חיים גבוהה, שאינם רעילים.
6. שימוש בציפויים חדירים לנגר עילי במקום אבנים משתלבות, ריצוף חדיר, בטון חדיר ואספלט אקולוגי.
7. פרוט רשת, צנרת ותשתית צנרת, לרבות אופן התחברות למערכת גז מרכזית.

## 19. תשתיות למערכות חשמל תאורה בזק וטל"כ:

### 19.1. הוראות כלליות לביצוע תשתיות:

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה טל"כ, מים, קריאת מונים ממחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

ב. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.

ג. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות והסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.

### 19.2. חשמל:

א. כל המערכות החשמל של ח"ת: מתח גבוהה 22 KV , 33 KV וכן מתח נמוך 0.4 KV תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.

ב. קווי מתח עליון 161 KV וקווי מתח על עליון 400KV יהיו עיליים בתחום התכנית.

ג. תחנות משנה (תחמשי"ם עתידיים) בתחומי התכנית אם אכן תידרש בניית תהיינה מסוג סגור.

ד. תחנות טרפו פנימיות תט"פ (חדרי שנאים) ישלבו במבנים כחלק אינטגרלי. לא תותר בניית מבני טרפו עצמאיים.

ה. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

### 19.3 אזור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מושך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים:.....2.0 מ'  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים:..... 1.5 מ'  
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו:.....5.0 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ'):..... 11.0 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'):..... 25.0 מ'.

הערה :

במידה ובאשור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת בחשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ – 3 מ' כבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ – 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ – 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים

יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התוכנית

יבוצעו על חשבון יזמי התוכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

### 19.4 תאורת רחובות ושצפ"ים:

א. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.

ב. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה, באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ג. מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.

ד. תוגש תכנית עבודה לביצוע תאורה מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמודים, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה וסוג

מרכז תיירות – מצפה רמון – רובע "דרך הבשמים"

מהדורה 30

מרץ 2015

המרכזייה להדלקה, לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.

ה. תאורת כבישים תהיה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות לפי סוגי הדרך – רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית ודרך עירונית עורקית.

ו. יותר מעבר תוואי כבלי התאורה בכביש בסמיכות לאבן השפה, כאשר הם מוגנים בתוך צינור ונשמר מרחק בטיחות בין כבלי החשמל למערכות אחרות בהתאם לחוק החשמל.

ז. תתותקן מערכת כיבוי אוטומטי של 1/2 ו-2/3 מתאורת הרחובות, החל משעות מסוימות שייקבעו בהיוועצות עם מצפה הכוכבים.

ח. בטיילת המלונאות הגבלת התאורה החיצונית ולכיוון פארק המצוק והמכתש, לפי הנחיות רט"ג.

#### 19.5 בזק

א. כל קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית, הן בצירים ראשיים והן בצירים משניים.

ב. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי בזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.

ג. תחוייב הקמת חדרי רחק (ריכוז טלפונים) עבור חברת בזק לכל 800 עד 1000 יח"ד או שטחים אחרים ש"ע לפי דרישת בזק.

ד. מידות החדר 5X7 מ', או בהתאם להחלטת חברת בזק, ע"פ נתונים שיתפרסמו מעת לעת. החדר יבנה לפי סטנדרטים של בזק בשצ"פים מכבנה עצמאי או במשולב במבנים אחרים.

ה. תותר הקמת חדר כזה בצמידות לתחנת טרפו של חברת החשמל הממוקם בשצ"פים, בהתאם לתנאים טכניים שיוכתבו ע"י חח"י ובזק.

ו. מיקומו הסופי של החדר יהיה לפי החלטת בזק בתאום עם אדריכל השכונה ויועץ המערכות.

ז. תשמר דרך גישה למשאית של בזק אל החדר לצורך תחזוקה שוטפת.

ח. חדר הרחק יהיה על קרקעי ויבנה בסטנדרטים של חברת בזק.

ט. גימור חיצוני של החדר יעשה בתאום עם אדריכל השכונה ואדריכל הנוף.

#### 19.6 טלויזיה בכבלים (טל"כ):

א. כל מערכות התשתית לטלויזיה בכבלים תהינה תת קרקעיות בכל תחומי התכנית, הן בצירים ראשיים והן בצירים משניים.

ב. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית, מתכנן המערכות של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה.

ג. לא תאושר התקנת ארון, פילר או כל התקנה על קרקעית אחרת אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.

מרכז תיירות – מצפה רמון – רובע "דרך הבשמים"

מהדורה 30

מרץ 2015

ד. כל הארונות, הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקנו יהיו בתוך גומחות בטון מקורות, באופן, מיקום ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.

ה. יותר מעבר תוואי צנרת הטל"כ בכביש בסמיכות לאבן השפה וישמר מרחק בטיחות בין צנרת הטל"כ למערכות אחרות בהתאם לחוק החשמל.

## 20. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי בתוקף בעת הגשת היתר הבניה.

## 21. תשתיות מים וביוב:

א. אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של מצפה רמון. יש לתאם עבודות ביצוע עם חב' מקורות.

ב. ניקוז מי גשם: ראה הנחיות הנספח הנופי פרק נגר עילי וניקוז.

ג. מערכת הביוב תעשה בתאום עם רשת הביוב המרכזית של מצפה רמון.

## 22. עודפי בניה ועבודות חפירה ומילוי:

כל עודפי הבניה יופנו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניה, מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לעת ביצוע החפירה לבניה. היות והתכנית כוללת חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, הטיפול בחומרי חפירה ומילוי יהיה כאמור בהנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיית מנהל מינהל התכנון מיום 29.6.08.

## 23. חלוקה ורישום:

עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .

## 24. שימושים חורגים:

שימושים קיימים בבניין או בקרקע ימשיכו להתקיים עד קבלת היתר בניה במגרש על פי יעודו החדש.

## 25. עתיקות:

בשטח עתיקות או מבנים לעתיקות, לא תותר כל עבודה, ללא אישור מרשות העתיקות, ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח.

## 26. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

משך ביצוע התכנית 30 שנה, ביצוע לפחות 60% משני חלקי התכנית יחשב כביצוע התכנית.

התכנית תבוצע בשלבים עפ"י נספח 3 (מצורף להוראות התכנית), ללא קביעת סדר הביצוע.

יש לשאוף לפיתוח שתי האונות של המרכז התיירותי בשלבי ביניים במקביל. שיקולי פריסת פרויקטים בתוך מפת השלביות יהיו גם על פי אינטנסיביות / אקסטנסיביות של הפרוייקטים וביחס לליבת האזור והקרבה למרכז אזור המע"ר. במקביל ילקחו בחשבון עלויות פיתוח ושיקולים כלכליים של מתן תשתיות בשלביות הפרוייקט.

## חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לסיכול חתימתנו "כל דין למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או חובה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועמ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל • מרחבדרום

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל, חברת מבני תעשייה  
הסוכנות היהודית, אקסודוס הפקות והשקעות  
בע"מ, מפעל רפאל בע"מ, וולטר רוזנטל  
בע"מ, דלק- חברת הדלק הישראלית בע"מ

יזם התכנית:

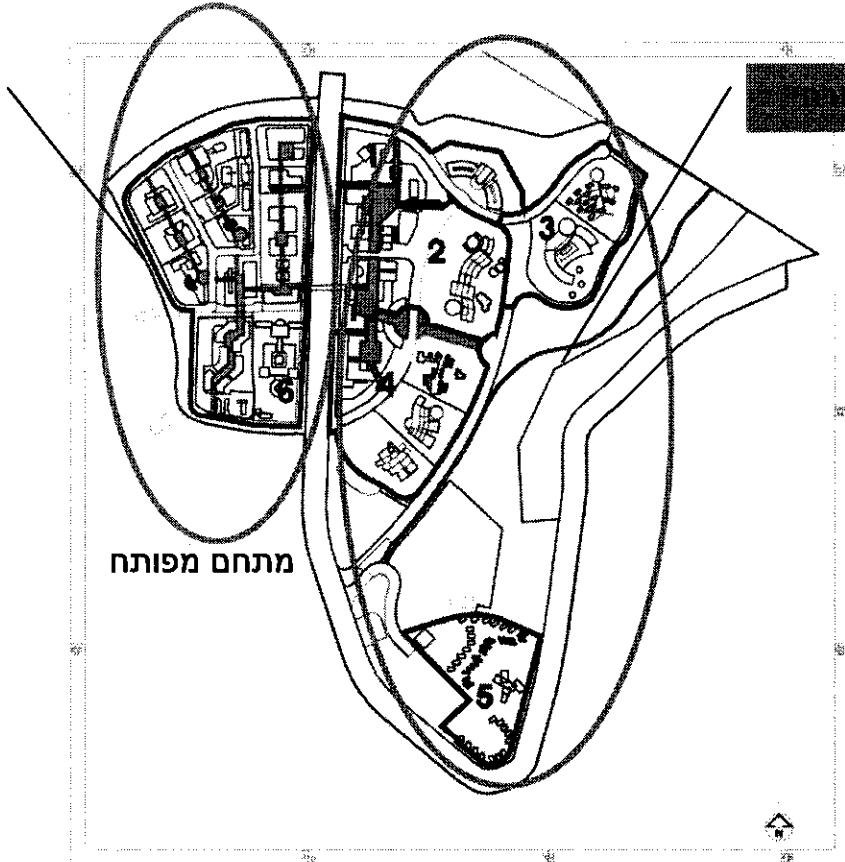
מנהל מקרקעי ישראל  
באמצעות חברת ח.פ.ת.

עורך התכנית :

אדריכל שלמה גרטנר

מפת מרחב

מפת מרחב



מתחם מפותח

נספח 3- שלביות ביצוע- מסמך מנחה בלבד  
מתחמי ביצוע בשלבים, ללא קביעת סדר הביצוע