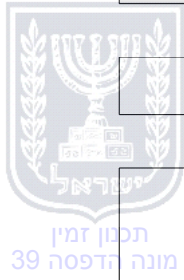


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0254458

מתחם התיירות בים המלח



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי תמר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מתחם התיירות הקיים בדרום ים המלח, לחופה של בריכה מס' 5 המתופעלת על ידי מפעלי ים המלח, נבנה לאורך השנים בשני מוקדים עיקריים, המנותקים אחד מהשני: עין בוקק בצפון וחמי זוהר בדרום. בהמשך לתכנית הגנות ים המלח, המבטיחה ודאות לגבי מפלס התמיסות בבריכה, מגישה החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ תכנית כוללת, רחבת היקף, לפיתוח ושיקום מתחם התיירות. תכנית זו מהווה המשך לתכנית הגנות החופים בים המלח (תת"ל 35 ותת"ל 35 א), כפופה להן ואינה פוגעת במטרות תכניות אלה. התכנית נועדה לשדרג ולפתח את מתחמי התיירות הקיימים, עין בוקק וחמי זוהר, להרחיבם לאזור הביניים המצוי בניהם ולהפוך את המתחם הכולל למוקד משיכה אטרקטיבי לתיירות נכנסת ותיירות פנים. במתחמי עין בוקק וחמי זוהר מאושרים כ-4,912 חדרים, מתוכם בנויים כ-3,865 חדרים ב-15 בתי מלון. התכנית החדשה למתחם התיירות מציעה קיבולת כוללת של כ-8,152 חדרים, עם אפשרות לתוספת של עד 10% בבתי המלון החדשים (עוד מכסימום 320 חדרים) במסגרת תמריץ לבניה ירוקה ועוד אפשרות לתוספת של עד 10% בבתי המלון הקיימים (עוד מכסימום כ-424 חדרים), ככל שישומו בהם התנאים ל"מתריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים" המתייחסים להפסקת שימוש במפלסי בניה נמוכים, מיגון מפני רעידות אדמה ושיפור חזות כולל. סה"כ קיבולת כ-8896 חדרים מלון (כולל כ-200 חדרים שאינם ניתנים ליישום בגלל מיצוי זכויות במלונות קיימים), כולל 3,865 הקיימים. סה"כ 33 מלונות, כולל 15 הקיימים. תפיסת התכנון גובשה על בסיס פרוגרמה תיירותית-כלכלית מכוונת "תיירות אקו וספא". עיקריה הם:

1. מתחם אחד - שדרוג החלקים התיירותיים הקיימים ושילובם בחדש.
2. פיתוח תואם מדבר בשילוב עקרונות בנייה ירוקה - במבנים ובמרחב הציבורי.
3. נוף אל המתחם - השתלבות מרבית הבנייה החדשה בטופוגרפיה ובנוף וביחס לדרך מס. 90.
4. נוף מהמתחם - שמירת מבטים פתוחים אל המים ואל מצוק ההעתקים.
5. שימור הנחלים וטיפוחם - רום, זוהר ובוקק (במגבלות ההסדרה). קו מגע של בנייה נמוכה ככל האפשר בין הבינוני לנחל רום.
6. חוף - רצועת חוף ציבורית רציפה, רחבה, נגישה, פעילה ועם טיילת לכל אורכה (מ P-5 לנווה זוהר).
7. יחס בין הבינוני למים - קשר חזק למים ועיצוב קו חוף ייחודי הכולל הארכת קו המגע בין הבינוני למים - ייחודיות, מיכסום משאבי מים, הגדלה אפקטיבית של שטח (שטוח) לבנייה, והקטנת הצפיפות במדרון.
8. "נגישות סביבתית" - אמצעי תחבורה סביבתיים לתנועה בתוך המתחם.
9. בטיחות ותשתיות - בניה מעל מפלס ההצפה, איחוד תשתיות ומיקום תשתיות קוויות בתת הקרקע בלבד.

המלונות החדשים באזור הביניים יבנו בגובה נמוך המותאם לטופוגרפיה ובצפיפות נמוכה יחסית, בהתאם לסטנדרטים של מלונות מובילים בעולם בתחום זה. במתחם יפותחו פעילויות פנאי, נופש ומסחר תיירותי גם מחוץ למלונות, יחד עם פיתוח המרחב הציבורי ברמה גבוהה. בין היתר מתוכנן ספא מרכזי במים, מרכז כנסים ומרכז מסחרי הממוקמים במפגש בין מתחם עין בוקק וצפון "אזור הביניים". שדרוג המתחמים הקיימים יבוצע בין היתר ע"י שיקום והחלפת תשתיות קיימות כמו גם התאמת המרחב הציבורי למיקום הייחודי של המתחם. חלק מהמלונות הקיימים והחדשים יקבלו תוספת שטחי מסחר לאורך הטיילת, כדי ליצור טיילת פעילה שלאורכה בתי קפה ומסעדות.

תחום הבנייה הירוקה הוטמע בתכנית כחלק מהגדרת אופיו המיוחד של המתחם המשלב טבע ונוף, בריאות וקיימות (תיירות אקו וספא). עיקר ההוראות בנושא מכוונות להתאמת המבנים ושטחי החוף בין המבנים ושטחי ציבור פתוחים לאקלים הקיצוני ולטופוגרפיה והתאמה למאפייני הנוף הייחודיים לאזור ים המלח. ההוראות הותאמו לסוגי היעודים השונים המוצעים ולמאפייני הבינוני. מרבית הוראות אלו הן מחייבות כחלק בלתי נפרד מדרישות לרישוי ואכלוס המבנים ונועדו להבטיח תנאים משופרים לשהיית תיירים ועובדים. חלק מהוראות התכנית אופציונליות ועמידה בהן מאפשרת ליזמים תוספת שטחי בניה והגדלת מספר חדרים (תמריץ).

התכנית הוכנה ביוזמת החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ ומקודמת במסגרת התכנית להגנות ים המלח לפי החלטות ממשלת ישראל מס' 4060 ו-4254. צוות התכנון כלל יועצים מ-27 תחומים שונים. אדריכלות ובינוי על ידי משרד משה ספדיה אדריכלים, פרוגרמה על ידי חברת דלויט (לונדון) וראשות הצוות, ניהולו ועריכת המסמכים הסטטוטוריים על ידי משרד עמוס ברנדייס אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ.

תכנית זו אמורה להביא לשינוי מהותי בתיירות לים המלח. מימושה, בהתאם להחלטות הממשלה ומימון שהובטח ליישומה, בשילוב פרויקט הגנות ים המלח, יבטיחו זאת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מתחם התיירות בים המלח	ומספר התכנית	

מספר התכנית	656-0254458
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
3,960.661 דונם	

סיווג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תמר
קואורדינאטה X	234900
קואורדינאטה Y	565225

1.5.2 תיאור מקום

אזור עין בוקק וחמי זוהר בדרום מזרח אזור ים המלח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם התיירות בים המלח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39176	מוסדר	חלק	2-3	1
39178	מוסדר	חלק	2-3	1
39180	מוסדר	חלק		1
100144	מוסדר	חלק	15	18, 23
100145	מוסדר	חלק	12, 15-16	1-2, 5
100146	מוסדר	חלק		2, 5-7, 9
100421	מוסדר	חלק	10-28	4
100422	מוסדר	כל הגוש	2-54	

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
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
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
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
24/05/2016	7162	7271	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35 /א. הוראות תכנית תתל/ 35 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 35 /א
11/06/2012	4650	6430	הוראות תכנית זו אשר סותרות את תת"ל/ 35 יכנסו לתוקף עם פקיעת תוקף של תת"ל/ 35.	כפיפות	תתל/ 35
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14
27/05/1982	1823	2817	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /03 /139
21/07/1983	596	2946	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /02 /100 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /02 /100

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 /100 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /10 /100 ממשיכות לחול.	3529	726	28/01/1988
5 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 ממשיכות לחול.	3535	1175	07/03/1988
א /4 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 א ממשיכות לחול.	3662	3139	31/05/1989
6 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 6 ממשיכות לחול.	3718	503	20/11/1989
12 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 12 ממשיכות לחול.	4100	2281	13/04/1993
11 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 11 ממשיכות לחול.	4222	3794	12/06/1994
14 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 14 ממשיכות לחול.	4287	2262	02/03/1995
16 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 16 ממשיכות לחול.	4334	4851	21/09/1995
13 /100 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /10 /100 13 ממשיכות לחול.	4356	700	03/12/1995
19 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /139 19 ממשיכות לחול.	4356	700	03/12/1995



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
14 /100 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /02 /100 ממשיכות לחול.	4419	3620	18/06/1996
20 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	4423	3858	30/06/1996
18 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	4596	909	11/12/1997
5 /112 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /02 /112 ממשיכות לחול.	4814	768	31/10/1999
27 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	5051	1356	04/02/2002
29 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	5159	1525	13/02/2003
6 /112 /02 /10 /ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /10 /02 /112 ממשיכות לחול.	5261	1505	05/01/2004
8 /112 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /02 /112 ממשיכות לחול.	5289	2565	15/04/2004
א /29 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 א ממשיכות לחול.	5327	3953	07/09/2004
30 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /03 /139 ממשיכות לחול.	5924	2639	03/03/2009

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
31 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /31 ממשיכות לחול.	6061	1875	08/02/2010
1041 /מק /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 /מק /1041 ממשיכות לחול.	6717	2140	23/12/2013
656-0161281	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0161281 ממשיכות לחול.	7198	3183	03/02/2016
656-0335901	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0335901 ממשיכות לחול.	7271	7198	24/05/2016
656-0249755	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0249755 ממשיכות לחול.	7294	8278	28/06/2016
656-0201772	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0201772 ממשיכות לחול.	7322	9115	17/08/2016

הערה לטבלה:

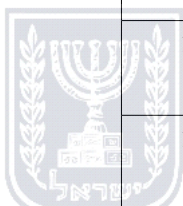
תכנית זו אינה פוגעת בזכויות הבניה הקיימות, מס' קומות, גובה בניין, גובה רום הגג כפי שאושרו בתכניות קודמות.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		עמוס ברנדייס			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	16/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	03/08/2015	1	1: 2500	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית בינוי עם הנחיות לפיתוח. נערך יחד עם עליזה ברוידא.	26/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	03/08/2015		1: 2500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי - גיליון חתכים 1 - מחייב לעניין הגובה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	16/02/2015		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון חתכים 2 - מחייב לעניין הגובה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	16/02/2015		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון חתכים 3 - מחייב לעניין הגובה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	16/02/2015		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון חתכים 4 - מחייב לעניין הגובה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	16/02/2015		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון חתכים 5 - מחייב לעניין הגובה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	09/08/2015		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון חתכים 6 - מחייב לעניין הגובה	29/01/2017	מירון כהן ספדיה משה	09/08/2015		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	29/09/2016	שמואל שגל	03/08/2015		1: 2500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	חתכי כבישים	27/01/2015	שמואל שגל	26/01/2015		1: 100	מנחה	דרכים
לא	נספח ביוב	28/09/2016	שמואל בדולח	29/07/2015		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים, ביוב ומי תמלחת - מסמך הוראות	02/08/2015	שמואל בדולח	29/07/2015	41		מנחה	ביוב
לא	נספח מים	28/09/2016	שמואל בדולח	29/07/2015	1	1: 2500	מנחה	מים



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מי תמלחת	28/09/2016	שמואל בדולח	29/07/2015		1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	28/09/2016	אלכסנדר קול	11/01/2015		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	פיתוח ושיקום אתר התיירות - נספח ניקוז (מסמך הוראות)	09/08/2016	אלכסנדר קול	03/02/2015	29		מנחה	ניקוז
לא	נספח חשמל	29/09/2016	שלומי וייסמן	11/01/2015		1: 2500	מנחה	חשמל
לא	נספח נוף - תכנית כללית	29/01/2017	עליזה ברוידא	03/08/2015		1: 2500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח נוף - פרטים מנחים	02/08/2015	עליזה ברוידא	29/07/2015		1: 100	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	מסמך הנחיות לתכנון עתידי: צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח (כולל רשימת הצמחים המומלצים)	15/01/2017	דני אלמליח	20/01/2015	41		מנחה	סביבה ונוף
לא	טבלת עצים בוגרים - מצאי עצים. הטבלה הינה חלק בלתי נפרד מתשריט העצים הבוגרים ושני המסמכים יחד צריכים להיקרא כמסמך אחד. המסמך נערך יחד עם עליזה ברוידא.	26/01/2015	דני אלמליח	26/01/2015	36		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט - שמירה על עצים בוגרים. על התשריט להיקרא יחד עם טבלת העצים כמסמך אחד. המסמך נערך יחד עם דני אלמליח.	12/01/2017	עליזה ברוידא	26/01/2015		1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך הוראות: עקרונות מנחים והמלצות לשמירה על עצים בוגרים	04/02/2015	דני אלמליח	26/01/2015	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תסקיר השפעה על הסביבה ומסמך השלמות לפי הערות המשרד להגנת הסביבה	07/02/2017	מוקי שפר	10/05/2015			רקע	תסקיר השפעה על הסביבה *
לא	מסמך הוראות	02/08/2015	נועם אוסטרליץ	09/02/2015	8		מחייב	בניה ירוקה
לא	סקר סייסמי ראשוני	10/01/2017	גדי שמיר	30/07/2015	20		רקע	סקר סייסמי
לא	חוות דעת סביבתית לענין בנית בתי מלון בבריכה 5	05/02/2017	מוקי שפר	01/08/2016			רקע	חוות דעת סביבתית
לא	חוות דעת עדכנית על היתכנות פתרון הנדסי לבנייה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מי בריכה 5.	05/02/2017	ארנון חרש	17/04/2016			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלאות איזון והקצאה וחוות דעת שמאית	16/01/2017	אחיקם ביתן	03/03/2015	16		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	01/02/2017	משה פלוס	03/08/2015		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר - תכניות ארציות ומחוזיות	12/01/2017	עמוס ברנדייס	12/01/2017		1: 25000	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מוצע מאוחד לגליון אחד	09/02/2017	עמוס ברנדייס	27/07/2015	1	1: 2500	רקע	תשריט התכנית

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין תכנון זמין מונח הדפסה 39 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
מנכ"ל	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, שמעון דניאל		משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית להגנות ים המלח	ירושלים	כנפי נשרים	7	02-6528000	02-6529000	shimond@haganot.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, שמעון דניאל		משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית להגנות ים המלח	ירושלים	כנפי נשרים	7	02-6528000	02-6529000	shimond@haganot.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264250	hagais@land.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
guy@ma-tamar.co.il		08-6688841		(1)	נוה זהר	מ.א. תמר			בבעלות רשות מקומית
noam@dsw.co.il	08-9978062	08-9977135	1	קרואצ'ר מנחם)	באר שבע	מפעלי ים המלח			אחר

(1) כתובת: נוה זוהר.

(2) כתובת: ת.ד. 75.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	עמוס ברנדייס	084955	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015	09-7446017	amos-br@inter.net.il
פרוגרמה תיירותית-מלונאית-כלכלית	יועץ	Nick Van Marken		Deloitte) LLP(UK		(1)		09-7446017		nvanmarken@deloitte.co.uk
אדריכל, ד"ר	יועץ סביבתי	נועם אוסטרליץ	102925	נועם אוסטרליץ	קרית טבעון	קרן קיימת	71	04-9831679	077-4701788	noam06@gmail.com
יועץ בנושאי תיירות	יועץ	עמנואל אלון		הליפקס	בית יהושע	(2)		09-8999231		halifax@inter.net.il
אגרונים	אגרונים	דני אלמליח		דני אלמליח	פרדס חנה-כרכור	ירושלים	27	04-6371195		elmalich@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ביוב	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים) (1980 בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	אחיקם ביתן	100	אחיקם ביתן ושות' בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	30	03-6095091	03-6095094	achikam@ab-shamaim.com
יועץ משפטי	עו"ד	מתן בן שאול	27093	יהודה רוה ושות'	ירושלים	אוסישקין	26	02-5635232	02-5610232	benshaul@yraveh.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	עליזה ברוידא	00033824	ברוידא-מעוז אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	קארו יוסף	18	03-7528197	03-7515827	bm@bmlandscape.co.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	שלומי וייסמן	640302	E.E.C.C הנדסת חשמל ומערכות בקרה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6525442	02-6525443	shlomi@eccc.co.il
יועץ סביבתי, ד"ר.	יועץ סביבתי	אהרון זוהר		תכנון אזורי וסביבתי בע"מ	אשדוד	שהם	18	052-4297510		aazohar@bezeqint.net
בוגר ומוסמך הנדסה אזרחית דוקטור למדעים	גיאולוג	ארנון חרש			ראשון לציון	הפרדס הראשון	12	02-5635232		Arn-on@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מורשת וארכיאולו גיה	אדריכל	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111		leor@nof.co.il
כלכלן ורואה חשבון	יועץ	מור לנל			אמונים	(3)	106	052-2557716		molanel@gmail.com
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	מירון כהן ספדיה משה	00009289	משה ספדיה אדריכלים בע"מ	ירושלים	שלמה המלך	7	02-6251471	02-6254679	Miron@ct-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf-mapping.co.il
יועץ אקולוגי	אקולוג	רון פרומקין			מבשרת ציון	שושנה	53	052-8617021		ron.frumkin@gmail.com
מהנדס כבישים	יועץ תשתיות	אלכסנדר קול	92709	תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	אור יהודה	יהדות קנדה	5	03-6924645	03-6924422	kol-a@tahal.com
יועץ בנייה במים	מהנדס	שמואל רבין	065360067	פרי רבין מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	יד חרוצים	12	03-5249119	03-5223575	office@pre-eng.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-9288070	mahod@mahod.co.il
תיירות	יועץ	מיכאל שיחור	513641928	שיחור הוצאה לאור בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	73	03-6296524	03-6296524	Michael@shichor.co.il
גיאוולוג, ד"ר	גיאוולוג	גדי שמיר		גדי שמיר	חיפה	(4)		054-6223522	153-2-5666408	shamir.gadi@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי, ד"ר.	יועץ סביבתי	מוקי שפר		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427279	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת: לונדון, בריטניה. הטלפון בבריטניה : 44-207-9363000.

(2) כתובת: רחוב שני.

(3) כתובת: הזית 106.

(4) כתובת: שביל המערות 1א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור הביניים	שטח יבשתי המצוי בין שני מתחמי המלונות הקיימים (עין בוקק וחמי זוהר) במתחם התיירות. גבולו המזרחי בשפת המים, המערבי בכביש 90, הצפוני בגבול הבינוי הקיים בעין בוקק והדרומי בגבול הבינוי הקיים בחמי זוהר.
אכסון מלונאי מיוחד	בהתאם להגדרות תמ"א 12 / 1.
אתר התארגנות	שטח המשמש באופן ארעי לפעולות הנדרשות לצורך מימוש תכנית זו והכולל תשתיות, מכלי דלק, גידור, מבנים יבילים לצורך תפעול, משרדים, מחסנים, שירותים, משטחי חניה זמניים לטיפול בכלים ובציוד מכאני, חניה, אתרים לעירום חומרי בנייה ועפר וכד'.
בלט	הפרש הגובה בין מפלס התמיסות במאגר לרום הסוללה המקיפה אותו.
בנין קיים / בנינים קיימים	בנינים קיימים ביום אישורה של תכנית זו, על-פי היתר כדן.
בנין ראשי / הבנין הראשי / מבנה מרכזי	הבנין המרכזי של המלון, בו נמצאים מרבית השימושים המשותפים שלו, הכוללים בדרך כלל, לובי, קבלה, חדר אוכל, משרדים וכדומה. מותר שבבנין זה יהיו גם חדרי אירוח, בהתאם להוראות תוכנית זו.
הגנות ים המלח	עבודות ושימושים הנדרשים לצורך הגנה על המלונות, החופים, התשתיות והשימושים השונים ביבשה, מפני הצפתם ממי המאגר, או נזקים העלולים להיגרם להם ממים עיליים או תת קרקעיים. האמצעים כוללים בין היתר סוללות הגנה, מערכות, מתקנים, מבנים ותשתיות שמעל לקרקע ומתחת לקרקע לרבות מערכות להשפלת מים ומערכות ניקוז.
היעודים הציבוריים	כל יעודי הקרקע בתכנית, למעט תאי שטח ביעודי קרקע, אשר שווקו, או שניתן לשווקם, ליזמים פרטיים (מלונאות, מסחר וכדומה).
המאגר / מאגר (בריכה 5)	מאגר התמיסות בדרום ים המלח, המכונה גם "בריכת אידוי מס. 5 של מפעלי ים המלח", או "בריכה 5", או "ים", או "ים המלח".
המלונות החדשים / מלונות חדשים	מגרשים חדשים למלונאות, או מגרשים מאושרים שבוצעו בהם שינויים מהותיים. המגרשים הכוללים בקטגוריה זו הינם: 114-100, 134, 135 ו-582.
המלונות המאושרים שטרם נבנו / מלונות מאושרים שטרם נבנו	המלונות במגרשים 116, 123 ו-131.
המלונות הקיימים / מלונות קיימים	המלונות במגרשים מס' 133, 130-124, 117-122, 115.
השפלת מי תהום	הורדת מפלס מי התהום באמצעות שאיבה במערך משאבות יעודי בתת הקרקע.
התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות	חוברת "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות" המעודכנת באותה עת, בהוצאת משרד התיירות.
חזית מסחרית	בניין או בנינים לבתי אוכל ומסחר ההולם את אופי המיקום לאורך טיילת חוף תיירותית. החזיתות הראשיות של בתי העסק מקבילות לטיילת, פונות אליה, בעלות נגישות רגלית ממנה ומשרתות את הקהל הרחב. החזיתות צמודות לטיילת, או בנסיגה ממנה, על פי הוראות תכנית זו. היקף המסחר (כמוגדר בטבלה בפרק 5) הינו בנוסף למסחר המותר בכל המלונות על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות.

מונח	הגדרת מונח
חל"י	החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ.
חניית מטע	חנייה המוצלת באמצעות עצים ביחס של עץ אחד לפחות על כל 3 מקומות חנייה.
מי"ה	מפעלי ים המלח בע"מ.
מלונאות ברמה גבוהה	מתקני אירוח תיירותיים ברמה A כמוגדר על ידי משרד התיירות, או הגדרה דומה, ככל שיתעדכנו הגדרות הסיווג של משרד התיירות.
מפלס בניה תחתון / מפלס הבניה התחתון	מפלס פני הריצוף של קומת הבנין הנמוכה ביותר (מדוד ברשת מי"ה).
סוללות מחלקות	סוללות המצויות בתוך המאגר, העשויות ממלח, או מחומרים אחרים, או משילוב ביניהם. הסוללות מחלקות את המאגר ומכוונות את זרימת התמיסות במאגר, בהתאם לשיקולים התפעוליים של מפעלי ים המלח.
סוללת החוף	סוללת הגנות ים המלח / הגדה המערבית של המאגר. הסוללה יכול שתכלול חיץ תת קרקעי של קיר שיגומים, או חומר אוטם.
קיר שיגומים	קיר פלדה (או חומר דומה) המוחדר בחלקים לעומק הקרקע, לשם יצירת חיץ אוטם המונע או מצמצם מעבר מים או תמיסות בתת הקרקע ו/או למטרת ייצוב הקרקע.
קציר מלח / פינוי מלח	פינוי מלח מעורב בחומרים אחרים מקרקעית המאגר באמצעות מחפרי מלח או כלים אחרים.
רום גג מירבי	רום מירבי של כל מרכיבי הבניין (לרבות מתקנים על הגגות, מעקות בנויים וכדומה), המותר בכל נקודה בתאי השטח בהם מסומן קו "רום גג מירבי" בגיליונות "נספח בינוי - חתכים".
רום רצפה מזערי	רום מזערי של פני הרצפה של כל חלל בבניין (לרבות מרתפים), המותר בכל נקודה בתאי השטח בהם מסומן קו "רום רצפה מזערי" בגיליונות "נספח בינוי - חתכים". מגבלת רום זו אינה חלה על מערכות ומתקני תשתית תת קרקעיים לרבות משאבות ביוב ומים.
רשת מי"ה / ציון גבהים בתכנית	מפלס גובה בשיטת מדידה הנהוגה על ידי מפעלי ים המלח. מפלס +0.00 מ' ברשת מי"ה, שווה למפלס -404.05 מ' מתחת לפני הים ברשת הארצית ולמפלס +595.95 מ' ברשת תמר. מסמכי תכנית זו מציינים גובה ברשת מי"ה (השיטה המקובלת ביותר באזור דרום ים המלח).
רשת תמר	מפלס גובה בשיטת מדידה הנהוגה על ידי מועצה אזורית תמר, המבוססת על הרשת הארצית. מפלס +1,000.00 מ' ברשת תמר, שווה למפלס +0.00 מ' (מפלס פני הים) ברשת הארצית.
שאטל	הסעה ציבורית במתחם התיירות, המבוססת על רכבים קטנים, מיניבוסים, מערכת רכבתית קלה, או כל אמצעי אחר שיבחר ובלבד שמהירות הרכב מוגבלת ל- 30 קמ"ש. סוג השאטל, מאפייניו וכל הדרישות לגביו יהיו בהתאם להוראות משרד התחבורה ובאישורו.
תיאום	בכפוף לכל דין, יש לבצע תיאומים על פי הוראות תכנית זו, בהליך של העברת כל החומר הרלוונטי לגוף עימו יש לבצע התיאום על פי הוראות תכנית זו. וקבלת מונה תכנון זמין מונח הדפסה 39 חוות דעתו. האחריות להעברת החומר תחול על מבקש ההיתר, או על יזם העבודות המבוקשות. על הגוף עימו יש לערוך תיאום להעביר חוות דעתו למוסד התכנון, לגוף המתאם וליזם העבודות תוך 30 יום. ככל שלא העביר חוות דעתו תוך 30 יום, יחשב הדבר כהסכמתו / כאי התנגדותו לחומר שהועבר אליו. ככל שהעביר חוות דעתו יכריע בנושא מוסד התכנון, או מהנדס הועדה, בהתאם למקרה.

מונח	הגדרת מונח
תמריץ לבנייה ירוקה	תוספת זכויות בנייה וחדרי מלון, כמוגדר בפרק 5 ובנספח בנייה ירוקה של תכנית זו.
תמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים	תוספת זכויות בנייה וחדרי מלון, כמוגדר בפרקים 4+5 ולפי התנאים המפורטים בפרק 6 של תכנית זו.

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

שדרוג מתחם התיירות הקיים בים המלח, הרחבתו ופיתוחו כמתחם ייחודי בקנה מידה בינלאומי, במטרה למצות את הפוטנציאל התיירותי של האזור, על בסיס חוויה תיירותית כוללת, בסביבה מדברית, המהווה מוקד משיכה לתיירות נכנסת ולתיירות פנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות, זכויות בנייה ושינוי ייעוד משירותי מרפא ונופש למלונאות, מיעוד תיירות ונופש למלונאות ולמסחר ותיירות, משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, למלונאות ולדרכים, מיעוד שמורת נוף לשטחים פתוחים עם שימור נופי, משטח לפיתוח בעתיד לשטח ציבורי פתוח וחניון.
- ב. קביעת הוראות בינוי, הוראות סביבתיות, הוראות נופיות והוראות נוספות.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח הדרכים והתשתיות.
- ד. צמצום קו בניין של דרך ארצית מספר 90 מ-100 מטר ל-75 מטר.
- ה. קביעת הוראות לממשק עם הפעילות התעשייתית במאגר.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. קביעת הוראות ליישום התכנית.
- ח. קביעת הוראות למתחמי איחוד וחלוקה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3,960.661

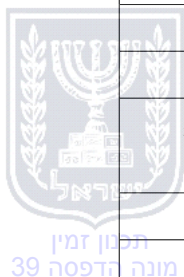
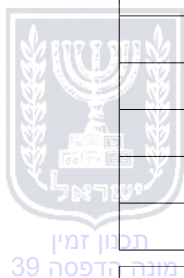
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
דיור למגורי עובדים במלונאות. במצב מאושר - הגדרה מתארית בלבד. במצב מוצע - חושב בהנחה ששליש מזכויות הבניה ייועדו למגורי עובדים ושגודל יח"ד הנה 50 מ"ר לשטח עיקרי	112		+112		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
ראה הערה לעיל	5,593		+5,593		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
כולל תוספת עד 10% לתמריצים הכלולים בתכנית. במספר מגרשים במצב מאושר יש זכויות למלונאות ללא הגדרת מספר חדרים מותרים ולפיכך לא נכללו בחישוב מספר החדרים המאושרים	8,896		+3,984	4,912	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
כולל תוספת עד 10% לתמריצים הכלולים בתכנית	614,821		+301,315	313,506	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
חושב בהנחה שבתאי שטח בהם שימושים מעורבים, שליש מזכויות הבניה הינם למבני ציבור	67,688		+51,668	16,020	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
כולל מרכזים מסחריים, חזיתות מסחריות במלונות, בתי אוכל בחופים וחלק יחסי בשימושים מעורבים	45,899		+15,825	30,074	מ"ר	מסחר (מ"ר)
אטרקציות תיירותיות חושבו כתעסוקה (לא נכללו בחישוב זה שטחי מסחר המותרים בתאי שטח אלו).	25,917		+24,643	1,274	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	163, 152, 151
דרך ו/או טיפול נופי	210, 202, 200
דרך מאושרת	42 - 38, 36, 34 - 1
דרך מוצעת	604, 76 - 51
חוף רחצה	432 - 400
חניון	91, 90, 88 - 77
מבנים ומוסדות ציבור	567 - 561
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	589 - 586
מגורים תעסוקה ותיירות	300
מלונאות (אכסון מלונאי)	582, 135 - 133, 131 - 100
מסחר	592 - 590
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	575, 574, 572, 571
מסחר ותיירות	581, 580
מתקנים הנדסיים	318 - 310
נחל/ תעלה/מאגר מים	457 - 455
שביל	600
שטח פרטי פתוח	550
שטח ציבורי פתוח	560 - 551, 549 - 497, 489 - 477
שטחים פתוחים	162 - 160



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	38, 15 - 2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	71, 70, 64, 51
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חוף רחצה	427, 424, 403 - 400
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	91, 88, 84, 80 - 77
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	563 - 561
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מלונאות (אכסון מלונאי)	131, 126 - 115
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	591, 590
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	575, 574, 572, 571
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	455
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	550
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	540, 528, 515 - 512, 510 - 500
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	557 - 553, 545, 541
בלוק מצפה/מצפור	שטח ציבורי פתוח	563
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	544 - 542, 524
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	532, 526, 524, 504
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	504
גבול מגבלות בניה	אטרקציה תיירותית	152
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	200
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1 - 6, 8 - 14, 18 - 21, 26 - 29, 31 - 41, 38, 36, 34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	75, 73, 67, 65, 60 - 56, 54, 53
גבול מגבלות בניה	חוף רחצה	- 409, 407 - 405, 403, 402, 400 432 - 429, 426, 424, 420 - 418, 415
גבול מגבלות בניה	חניון	90, 87, 86, 84 - 78
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	566, 565, 561
גבול מגבלות בניה	מגורים תעסוקה ותיירות	300
גבול מגבלות בניה	מלונאות (אכסון מלונאי)	- 120, 116, 114, 112, 109 - 101 582, 130, 128, 123
גבול מגבלות בניה	מסחר	591
גבול מגבלות בניה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	572, 571
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	318, 317, 314 - 312, 310
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	457 - 455
גבול מגבלות בניה	שביל	600
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	- 502, 500 - 498, 489 - 480, 477 523, 517, 513 - 511, 507, 506, 504 - 537, 535, 533 - 531, 528, 526 - 557 - 554, 552, 551, 549 - 547, 540
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	162 - 160
גבול מתחם	אטרקציה תיירותית	163, 152, 151
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	210, 202, 200
גבול מתחם	דרך מאושרת	41 - 38, 36, 34 - 22, 20 - 15, 11
גבול מתחם	דרך מוצעת	76 - 72, 69 - 65, 63 - 52
גבול מתחם	חוף רחצה	- 428, 425, 423 - 420, 418 - 404 432
גבול מתחם	חניון	90, 87 - 85, 83 - 81, 77
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	589 - 586
גבול מתחם	מגורים תעסוקה ותיירות	300
גבול מתחם	מלונאות (אכסון מלונאי)	582, 135, 134, 131 - 128, 114 - 100
גבול מתחם	מסחר	592
גבול מתחם	מסחר ותיירות	581, 580
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	317 - 310
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	457 - 455
גבול מתחם	שביל	600
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	,508, 507, 499 - 497, 488 - 477 - 542, 539 - 529, 527 - 516, 511 560 - 558, 552, 551, 549 - 547, 544
גבול מתחם	שטחים פתוחים	162 - 160
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	33, 31, 20, 12, 5, 4
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	68
גשר/מעבר עילי	חוף רחצה	427
גשר/מעבר עילי	חניון	85
גשר/מעבר עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	135, 134
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	553, 532, 530, 528, 525

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	161, 160
דרך / מסילה לביטול	דרך /או טיפול נופי	200
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	33, 31, 19
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	58
דרך / מסילה לביטול	חוף רחצה	408, 406, 405
דרך / מסילה לביטול	חניון	81
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	562
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	589
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	128, 108 - 103, 100
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותיירות	581
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	314, 313, 310
דרך / מסילה לביטול	שביל	600
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	- 523, 520, 519, 511, 499, 488, 486 551, 549 - 547, 532, 531, 527, 525
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	160
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	41, 21
הנחיות מיוחדות	חוף רחצה	432, 431, 423, 416, 415, 408, 406
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	567
הנחיות מיוחדות	מלונאות (אכסון מלונאי)	110
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	457 - 455
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	162
זיקת הנאה	אטרקציה תיירותית	151
זיקת הנאה	דרך /או טיפול נופי	210
זיקת הנאה	דרך מאושרת	33, 13
זיקת הנאה	חוף רחצה	428
זיקת הנאה	מלונאות (אכסון מלונאי)	124 - 122, 113, 110, 106, 102
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	314
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	102 - 108, 110, 114, 116 - 120, 582, 134, 130, 128
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	548, 540, 505, 485
חזית מסחרית	שטחים פתוחים	160
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	114
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	489
ציר נחל	דרך מאושרת	38, 33
ציר נחל	חוף רחצה	427, 407, 405
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	524, 523, 511, 503, 502, 499
ציר נחל	שטחים פתוחים	161, 160
קו חוף	חוף רחצה	- 424, 422, 420 - 418, 416 - 400
קו חוף	מלונאות (אכסון מלונאי)	430
קו חוף	מלונאות (אכסון מלונאי)	113
קו חוף	נחל/ תעלה/מאגר מים	455
קו חוף	שטח ציבורי פתוח	559

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו שבר גאולוגי	דרך מאושרת	2, 4 - 6, 9, 11 - 14, 19, 20, 27 - 29, 33, 38, 41
קו שבר גאולוגי	דרך מוצעת	54, 58, 59
קו שבר גאולוגי	חוף רחצה	402, 403, 410 - 414, 418 - 420, 424, 429, 430
קו שבר גאולוגי	חניון	78, 79, 81, 82, 84, 86
קו שבר גאולוגי	מבנים ומוסדות ציבור	565
קו שבר גאולוגי	מגורים תעסוקה ותיירות	300
קו שבר גאולוגי	מלונאות (אכסון מלונאי)	101 - 109, 114, 116, 121 - 123, 128, 130, 582
קו שבר גאולוגי	מסחר	591
קו שבר גאולוגי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	571, 572
קו שבר גאולוגי	מתקנים הנדסיים	317
קו שבר גאולוגי	נחל/ תעלה/מאגר מים	455, 456
קו שבר גאולוגי	שביל	600
קו שבר גאולוגי	שטח ציבורי פתוח	477, 481, 483, 484, 486, 498, 500, 503, 504, 506, 512, 513, 517, 523 - 526, 528, 529, 531, 533, 535, 540, 547, 548, 554, 556
קו שבר גאולוגי	שטחים פתוחים	160 - 162
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	אטרקציה תיירותית	151, 152, 163
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	200, 202, 210
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	15 - 20, 22, 34, 36, 39, 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	52 - 63, 65 - 69, 72 - 76
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חוף רחצה	404 - 418, 420, 423 - 428, 431
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	77, 81 - 83, 85 - 87, 90
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	586 - 589
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ותיירות	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	100 - 114, 131, 134, 135
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	592
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותיירות	581
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	310 - 317
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	455, 456
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	477 - 488, 497 - 499, 508, 511, 516, 527 - 529, 539 - 542, 544 - 547, 549, 551, 552, 559, 560
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	160 - 162
שימור נופי	שטחים פתוחים	160, 161

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
25.38	1,005,158	אזור בריכות איזוי ומתקנים הנדסיים
1.42	56,104	אזור חוף רחצה
4.12	163,237	אזור חוף שמור
4.06	160,735	אזור חקלאי להסדרת ניקוז
1.30	51,621	אזור לבנייני ציבור
0.58	22,954	אזור לשמורת נוף
0.88	34,952	אזור מגורים מיוחד
5.73	226,853	אזור מלונאות
0.06	2,459	אזור מסחרי
0.32	12,626	אזור מעורב בנייני ציבור ומסחר
0.01	318	אתר ארכיאולוגי
0.04	1,492	דרך לפי תת"ל/35
11.86	469,789	דרך מאושרת
3.10	122,796	חוף רחצה
0.62	24,646	חניה
0.15	6,019	טיפול נופי
0.49	19,363	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
0.94	37,168	מלונאות
1.33	52,698	מלונאות-אכסון מלונאי
0.67	26,399	מסחר ותיירות
8.23	325,837	שטח ים מוגבל
0.30	11,863	שטח לפיתוח בעתיד
0.08	3,046	שטח לשירותי מרפא ונופש
0.66	26,128	שטח משולב חוף רחצה ומתקנים הנדסיים
0.18	6,996	שטח פרטי פתוח
5.62	222,428	שטח ציבורי פתוח
10.51	416,149	שטח שמור
6.85	271,234	שטחים פתוחים
0.55	21,825	שירותי מרפא ונופש
1.99	78,818	שמורת נוף
1.99	78,950	תיירות ונופש
100	3,960,661	סה"כ

מצב מוצע

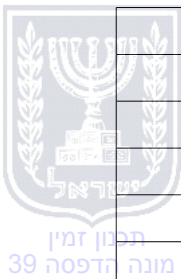
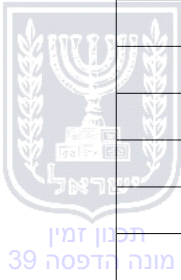
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.35	53,561.98	אטרקציה תיירותית
0.23	9,051.1	דרך ו/או טיפול נופי
10.31	408,465.35	דרך מאושרת
0.59	23,412.63	דרך מוצעת
7.67	303,828.99	חוף רחצה
1.24	49,241.64	חניון
1.25	49,563.77	מבנים ומוסדות ציבור

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.52	20,696.13	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
0.88	34,961.14	מגורים תעסוקה ותיירות
23.62	935,970.79	מלונאות (אכסון מלונאי)
0.08	3,077.56	מסחר
0.32	12,485.17	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.82	32,393.84	מסחר ותיירות
0.09	3,456.67	מתקנים הנדסיים
28.21	1,117,674.06	נחל/ תעלה/מאגר מים
0.11	4,347.64	שביל
0.18	6,996.15	שטח פרטי פתוח
16.75	663,544.82	שטח ציבורי פתוח
5.78	229,116.28	שטחים פתוחים
100	3,961,845.7	סה"כ

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,000,000	אתר עתיקות/אתר הסטורי
714,019.93	גבול מגבלות בניה
2,871,627.03	גבול מתחם
7,130.95	גשר/מעבר עילי
59,243.57	דרך /מסילה לביטול
61,779.74	הנחיות מיוחדות
7,859.13	זיקת הנאה
658.77	מבנה להריסה
2,805,757.87	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
72,427.22	שימור נופי



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. במלונות הקיימים (תאי שטח 115, 122-117, 130-124, 133):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו השימושים המותרים ערב תחילתה של תכנית זו. 2. חזית מסחרית, לאורך קטעי חזית כמסומן בתשריט. <p>ב. במלונות מאושרים שטרם ניבנו (תאי שטח 116, 123, 131):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו השימושים המותרים ערב תחילתה של תכנית זו. 2. בתא שטח 116 תותר חזית מסחרית, לאורך קטעי חזית כמסומן בתשריט. 3. בתא שטח 131 יותרו השימושים על פי תכנית 656-0201772 <p>ג. במלונות החדשים (תאי שטח 100-114, 134, 135, 582):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מלונאות ברמה גבוהה, לרבות כל השימושים המוגדרים על ידי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, אשר יהיו תקפים בעת מתן היתר בנייה. 2. שימושים נלווים למלון, כגון: שימושי פנאי, נופש, ספורט, תיירות, הסעדה, בריאות, כנסים, אטרקציות ואירועים הנלווים למלונאות. 3. חלק מהיחידות יוכלו לשמש לאכסון מלונאי מיוחד, בהתאם להגדרה בתמ"א/ 12/1 ועל פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות: <p>בתאי שטח 111, 112, 135 - עד 49% מהיחידות.</p> <p>בתאי שטח 100, 101 - עד 30% מהיחידות.</p> <p>בתאי שטח 109-103, 114 - עד 20% מהיחידות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. בתאי שטח 102, 110, 113, 134, 582 לא יותר אכסון מלונאי מיוחד. 5. בתא שטח 134 יותרו מרפא, נופש, או מלונאות, או שילוב ביניהם. 6. חזית מסחרית, לאורך קטעי חזית כמסומן בתשריט. 7. יותר חיבור בגשר עילי לא מקורה מעל הכביש והחניה בין תא שטח 134 ותא שטח 135. 8. בתא שטח 582 יותרו השימושים הבאים: מסחר, מלונאות, מרפא, פנאי, נופש והשימושים המותרים על פי התכנית המאושרת 14/100/02/10.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות. 2. האכסון המלונאי (בכל תא שטח) יהיה בבעלות גורם אחד. 3. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, יותר אכסון מלונאי (בתאי השטח כמוגדר בסעיף השימושים לעיל) אף אם הוא בבעלותו של יותר מגורם אחד, ועומד לשימוש הציבור הרחב מרבית ימות השנה, ולפרקי זמן קצרים וקצובים (להלן: אכסון מלונאי מיוחד) בהתקיים כל התנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 3.1 לפחות 70% מיחידות האירוח של האכסון המלונאי המיוחד יהיו בבעלות גורם אחד ויעמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת לפרקי זמן קצרים וקצובים. 3.2 יתרת יחידות האירוח של האכסון המלונאי המיוחד תעמוד לרשות הציבור הרחב לפחות תשעה חודשים בכל שנה קלנדרית ומיקומן לא יהיה בשטח הפונה לים או לנוף מיוחד, אלא אם הובטח תחילה שלכל יחידות האירוח הרגילות יש נוף לים או לנוף המיוחד.



4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>3.3. מיקומן של יחידות האכסון המלונאי המיוחד לא יהיו בשורת הבניינים הראשונה לאורך הטיילת.</p> <p>3.4. כל השימושים יותאמו לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>3.5. התקבל אישורו של משרד התיירות לפיו האכסון המלונאי המיוחד מנוהל על ידי גוף ניהול מלונאי המאושר על ידו.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. חזית מסחרית</p> <p>על תאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" בתשריט התכנית, יחולו ההוראות הבאות ביחס לחזית המסחרית:</p> <p>1.1. יותרו בניין או בניינים לבתי אוכל ומסחר הצמודים לטיילת ובמפלס שלה, פונים אליה, בעלי נגישות רגלית ממנה ומשרתים את הקהל הרחב. אופי הבנייה וסוג השימושים הפרטניים יהיו תואמים את המיקום הצמוד לטיילת תיירותית. זכויות הבניה הנוספות אשר ניתנו בתכנית זו (ביחס לתכנית מאושרת קודמת), ינוצלו אך ורק לתכלית זו.</p> <p>1.2. לא יותר שימוש בשטח זה לתכליות שהינן לטובת אורחי המלון בלבד, או הסגורות לקהל (למשל אירועים סגורים). תנאים לאמור בסעיף זה יקבעו בהיתר הבנייה וברישיון העסק.</p> <p>1.3. הבנייה תהיה במפלס הטיילת באופן המאפשר נגישות ישירה להולכי רגל ולמוגבלי תנועה מהטיילת, בקו בנין אפס (מחייב) לאורך חלק מגבול תא השטח בה מסומן בתשריט מיקומה של החזית המסחרית, או בנסיגה של עד 8 מ' מגבול תא השטח, בתנאי שבין גבול תא השטח לבין החזית המסחרית תוקם ארכדה (קולונדה) מקורה, או מקורה חלקית (מצללה) המשרתת את העסקים המצויים בחזית המסחרית ומאפשרת נגישות לציבור (למשל, אזור ישיבה חיצוני של בתי אוכל). שטחי בנייה אלה יותרו במסגרת המצללות וסככות הצל המותרות בתחום תא השטח.</p> <p>1.4. אורך החזית המסחרית יהיה ככל הניתן לפחות 20% מאורך החזית הכוללת של תא השטח לכיוון הטיילת ובכל מקרה לא יותר מ-50% מאורכה, או מ-30 מטר אורך.</p> <p>1.5. לא יותר כל גידור בין הטיילת לבין החזית המסחרית, אף אם היא בנסיגה מגבול תא השטח.</p> <p>1.6. חצרות שירות של העסקים בחזית המסחרית ומתקני התשתית המשרתים את תא השטח, יהיו בתחום המלון (בעורף החזית המסחרית), מרוחקים מהטיילת ויתוכננו כך שלא יהוו מפגע סביבתי או חזותי להולכים בה.</p> <p>1.7. שאר אורך החזית של המלון יהיה מגונן ומפותח ברמה סביבתית גבוהה ויכלול יציאה מהמלון לכיוון החוף. הגינון יאפשר מבט פתוח מהמלון אל הים ולהפך.</p> <p>1.8. פריקה וטעינה יותרו בתחום תא השטח למלון בלבד (ולא מכיוון הטיילת).</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות למלונות הקיימים:</p> <p>1. יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו. יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטח אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.</p> <p>2. תמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים: כדי לקדם מטרות ציבוריות חשובות ביחס למלונות קיימים בשטח התכנית, כוללת התכנית תמריצים לצמצום השימוש במפלסי בנייה נמוכים קיימים, חיזוק מפני רעידות אדמה, התחדשות המלונות הקיימים ושיפור חזותם. התמריצים כוללים תוספת זכויות בנייה (10%), תוספת מספר חדרי אירוח (10%) ותוספת 2 קומות, מעבר למאושר ערב תחילתה של תכנית זו בכל מגרש. התמריץ ניתן למימוש בהליך של</p>

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>היתר בנייה, בתנאי של עמידה באחד מהתנאים הבאים לפחות (לא ניתן לקבל תמריץ גבוה יותר עקב עמידה ביותר מאחד מהתנאים):</p> <p>2.1. מפלס בנייה - איטום החללים, או הסבת הבנייה הקיימת והפסקת השימוש לתכליות המחייבות נוכחות קבועה של בני אדם (חדרי אירוח, בריכה, ספא, חדרי טיפולים, משרדים, מסחר, מסעדות וכדומה) בכל החללים שמפלס הבנייה התחתון שלהם נמוך מ-16.60+. במפלס זה יותרו רק חניה או תשתיות וגם זאת רק בתנאי של דו"ח הנדסי שיועבר לוועדה המקומית ולחל"ל לבדיקה.</p> <p>2.2. חיזוק מפני רעידות אדמה - הריסה ובנייה מחדש של בניינים בתחום המגרש שנבנו טרם כניסתו לתוקף של ת"י 413, או חיזוק המבנים באופן המאפשר עמידתם בת"י 413, על פי אישור מהנדס מוסמך.</p> <p>2.3. שיפור החזות - שיפוץ חזותי כולל של כל חזיתות המבנים הבנויים במגרש, לרבות הסרת המטרדים החזותיים. השיפוץ יבוצע בהתאם לתכנית שיפוצים שתאושר על ידי מהנדס הוועדה. הוראה זו תחול (לגבי כלל השיפוץ או חלק ממרכיביו), לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה, גם על שיפוץ חזותי כולל שבוצע בשלוש השנים שטרם אישור תכנית זו.</p> <p>תנאים למימוש התמריצים מפורטים בפרק "תנאים להיתרי בנייה".</p> <p>3. זיקת הנאה - בתאי שטח 122, 124 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב בשטח המסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
ד	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות למלונות מאושרים שטרם נבנו - תאי שטח 116, 123, 131:</p> <p>1. יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו: על תא שטח 116 יחולו הוראות תכנית 18/139/03/10 על תא שטח 123 יחולו הוראות תכנית 27/139/03/10 על תא שטח 131 יחולו הוראות תכנית 656-0201772.</p> <p>יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטחי אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.</p> <p>2. זיקת הנאה - בתא שטח 123 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב בשטח המסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
ה	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות כלליות למלונות החדשים:</p> <p>בינוי ופריסת המבנים בתא השטח:</p> <p>תכנון המלונות החדשים יהיה בהתאם לעקרונות של נספח בינוי ופיתוח ונספחי בינוי-חתכים (6-1) של תכנית זו. הנספח הנו מחייב לעניין: אופי הבינוי, הפריסה העקרונית של המבנים בתא השטח (לרבות מיקום הבניין הראשי ומבנים נוספים) וחלוקה עקרונית לגושי הבנייה.</p> <p>רום רצפה מזערי ורום גג מרבי:</p> <p>נספחי בינוי - חתכים יהיו מחייבים ביחס להוראות הבאות: כל הבנייה תהיה בין הקווים של "רום רצפה מזערי" ו"רום גג מרבי" המסומנים בגיליונות "נספח בינוי - חתכים" ועל פי נקודות</p>

מלונאות (אכסון מלונאי)

גובה הרשומות לאורכם, בתאי השטח בהם קיימים סימונים אלה. חריגה מקווים אלה, כלפי מטה או מעלה, עד ל- 3 מ' לכל היותר, תותר בסמכות הועדה המקומית, אם שוכנעה שהחתך הכלול ב"נספח בינוי - חתכים" איננו מייצג נאמנה את הטופוגרפיה והרומים בחלקים מתא השטח בהם לא עובר החתך המייצג הכלול בנספח ושאינו בכך פגיעה בעקרונות נספח הבינוי. לחלופין בסמכות הועדה המקומית להנמיך, או להגביה את שני הקווים הנ"ל יחד, במקביל לקווים המקוריים, בתנאי שהמרווח ביניהם אינו משתנה. שינוי זה יותר רק אם השתכנעה הועדה המקומית שעבודות העפר הנדרשות בתא השטח מחייבות זאת ושאינו בבינוי המוצע חריגה מעקרונות התכנית ונספח הבינוי. שינויים אלה מותרים בתנאי שמפלט הבניה התחתון הנו מעל 16.60+ (לפי רשת מי"ה). מונה הדפסה 39

כדי לשמור על מפלס זה, תותר הזזת הקווים כאמור לעיל, אף אם רום הרצפה המזערי ורום הגג המרבי של שורת הבניינים הראשונה לכיוון הטיילת (לרבות חזית מסחרית), חורגים מהתוואי החדש של הקווים.

כל המגבלות שלעיל אינן חלות על מערכות ומתקני תשתית תת קרקעיים, לרבות משאבות בוב ומים. כמו כן בסמכות מהנדס הועדה המקומית לתת פטור מהמגבלות שלעיל לצורך חנייה תת קרקעית ובלבד שהמפלט התחתון הנו מעל 16.60+ (לפי רשת מי"ה).

גובה ± 0.00 :

הגובה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח לתא שטח, כרום קומת הכניסה לבניין הראשי של המלון. תכנית זו איננה קובעת גובה ± 0.00 .

הוראות בניה ירוקה ופיתוח סביבתי:

1. תוספת זכויות בנייה ומספר חדרי מלון, כתמריץ לבנייה ירוקה, יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה (פרק 5) ובנספח בנייה ירוקה.
2. הוראות בנייה ירוקה, יהיו בהתאם ל"נספח בנייה ירוקה", נספח מחייב של תכנית זו.

בינוי ו/או פיתוח

הוראות כלליות למלונות החדשים - המשך:

אדריכלות ופיתוח:

1. חומרי גמר - חומר הגמר העיקרי של כל החזיתות של בניין ראשי יהיה אבן טבעית מעובדת בגוון התואם את הנוף המדברי, הכל בתנאי של איכות מעולה והשתלבות בגוונים שלעיל. בנוסף לאבן יותר גם שילוב של טיח בגוון התואם את הנוף המדברי, עץ ומשטחי מתכת צבועה בכל חזיתות הבניינים. לחלופין יותרו גם חזיתות ממלח, מחומרים טבעיים אחרים, או מחומרים מלאכותיים דמויי חומרים טבעיים (כדוגמת אבן כורכרית). והכל בתנאי של איכות מעולה והשתלבות בגוונים שלעיל.
2. שטח זכוכית בחזיתות - שטח הזכוכית, כולל שטח העץ והמתכת (כמפורט בסעיף לעיל), לא יעלה על 25% משטח כל חזית של בנין כלשהו. על אף האמור לעיל, בקטעי החזית הפונים לנוף הים בהם חדרי אירוח, חדרי אוכל, בתי אוכל ומסחר, יותרו משטחי זכוכית גדולים יותר, אף עד לכל גודל הפתחים של כל חלל בין העמודים האנכיים בחזיתות. זאת בתנאי שהחזות הכללית של המבנה תשמר כאמור בסעיף 1 לעיל, לרבות חזות העמודים האנכיים בחזית, ושלא ייווצרו קירות זכוכית רציפים (קירות מסך). סוג הזכוכית, הצללתה והתנאים האקלימיים במבנה יהיו חייבים לעמוד בהוראות פרק 6 ובהתאם ל"נספח בנייה ירוקה" מחייב של תכנית זו.
3. גוונים - הגוונים של חזיתות הבניינים (למעט משטחי הזכוכית), הגדרות, ההצללות ואלמנטי

מלונאות (אכסון מלונאי)

הפיתוח העיקריים ישתלבו בנוף המדברי. גוונים אלה יהיו על הסולם שבין חום ללבן, דרך צבעי בז', חום בהיר לגווניו, חול, צהבהב (לא זוהר) ואוקר. גוון הזכוכית יותאם לגווני אלה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

4. נקודות תצפית - המעברים הראשיים בין הבניינים בתחום המלונות יתוכננו באופן שלאורכם ימוקמו נקודות תצפית מוצללות עם נוף למאגר. פריסת המבנים בתא השטח תתחשב בכך.

5. גידור - הגידור לאורך דרך מס. 2 ובגבולות תאי השטח הניצבים לדרך, עד למרחק של 25 מ' מגבול הדרך, לא יעלה על גובה 50 ס"מ. תותר חומה בנויה בלבד בגובה זה, מחופה באבן טבעית, או בנויה ממלח, אשר תגדיר את גבולות המגרש, אך לא תסתיר את הנוף ואת המבטים מהדרך אל תוך שטחי המלון הסמוכים וליים. לא תותר על גבי החומה ובסמוך אליה גדר כלשהי אחרת, לרבות גדר צמחית, המסתירה את המבט כאמור. לאורך יתר גבולות תא שטח המלון תותר גדר בגובה מרבי של 1.50 מ', מהחומרים הבאים: אבן, בטון, מלח ולבנים עם טיח. לא יותר שימוש בפלסטיק, פח איסכורית, גדרות רשת פשוטות או מוסדיות, או כל חומר בעל איכות ירודה. בכל מקרה גידור לכיוון החוף, או הכביש, חייב להיות בעל מאפיינים אחידים לכל אורך החזית ויאושר בתכנית הבינוי ובהיתר, רק אחרי שנבחנה התאמתו לאופי הפיתוח הכולל ולתאי שטח השכנים. לא תותר תאורת גדר.

6. קירות תמך ומסלעות - לא יותרו בגבול המלון הפונה לחוף, או במרחק הקטן מ-10 מ' ממנו.

יותרו ביתר גבולות תא השטח רק באישור מהנדס הועדה אם שוכנע שזה הפתרון המיטבי מבחינה נופית ותפקודית ומתחשב במגרש השכן. קירות תומכים ומסלעות יותרו בגובה שאינו עולה על 3 מ'. מרחק מינימלי בין שני קירות תומכים 3 מ' וביניהם פיתוח נופי. מסלעות הגבולות בדרכים ובשטחים ציבוריים יתוכננו עם מרווח בין שורות אבן, כך שיתאפשר גינון באופי מדברי.

7. ריצוף חוץ - שימוש בחומרי ריצוף שאינם בוהקים, מסנוורים, כהים (קולטי חום) או עלולים לגרום להחלקה.

8. חצרות שירות, אזורי פינוי אשפה, תשתיות ואלמנטים הנדסיים - ככל האפשר יוצנעו, ימוקמו תת קרקעית, יקורו ויוסותרו באופן שלא יבלטו בשטח ובכל מקרה יתוכננו כך שלא יראו מכיוון דרך מספר 2 ומהטיילת. הפתרונות חייבים בדיקה ואישור של מהנדס הועדה המקומית.

9. מרפסות - יותרו מרפסות פתוחות ו/או מקורות בהיקף שטחי בנייה כמפורט בטבלה 5.

10. הוראות נוספות - מפורטות בפרק 6 ביחס לכלל הבנייה החדשה בשטח התכנית.

דרכים וחניות

הוראות כלליות למלונות החדשים - כניסה למלון וחניה:

1. נגישות ברכב לכל מלון תהיה כמסומן בנספח הבינוי ובנספח דרכים, תנועה וחניה. תותר גמישות במיקום הכניסה ובמאפייניה, בתנאי שניתן לכך אישור מהנדס הועדה המקומית, לאחר תיאום עם חל"י.

2. החניה תהיה תת קרקעית, או מבונה ומקורה באופן המשתלב במדרון, כך שלא תראה מכיוון דרך מס. 2, מהטיילת ומחדרי המלון. תותר בליטת קומות החנייה מעל הקרקע שמסביבן בחזית אחת שלמה ובעוד שליש מהחזיתות המאונכות לה וזאת בתנאי של הסתרה וטיפול נופיים באישור מהנדס הועדה. אין מגבלה על מספר קומות החניה התת-קרקעית, למעט ביחס למגבלות מפלס בנייה תחתון, החלות בכל שטח התכנית.

3. כל החניה הנדרשת לרכב פרטי על פי התקן, למעט חניית נכים, תהיה מרוכזת בקרבת הבניין הראשי ולא תותר תנועת רכב פרטי ליחידות האירוח.

4. חניה עילית תותר אך ורק לרכב נכים כנדרש על פי התקן ולאוטובוסים.

4.1

מלונאות (אכסון מלונאי)

5. הוראות אלה לא יחולו לגבי תאי שטח לגביהם צוין במפורש אחרת בתכנית זו.

ח

אדריכלות

הוראות פרטניות למלונות החדשים

תאי שטח 100, 101

על אף כל האמור בהוראות תכנית זו, יחולו על תאי שטח אלה אך ורק הוראות תכנית מספר 656-0249755.

תאי שטח 102, 110, 113

1. הפיתוח, הביסוס ובניית הבניינים יהיו על פי המסמך המנחה - "חווות הדעת על היתכנות פתרון הנדסי לבניה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מי בריכה 5" המהווה נספח לתכנית זו.
2. קומה טכנית, ככל שתידרש, בהתאם להוראות הנספח ההנדסי, תיבנה במפלס תחתון של +15.80 (ברשת מי"ה) לפחות. יותר בה שימוש לצורכי חניה, מערכות מכאניות וטכניות, תשתיות של המלון ושימושים נוספים המשתלבים בצרכים ההנדסיים של הקומה. ככל שמפלס הבניה התחתון גבוה מ- +16.60 יותרו בה, בכפוף לאמור לעיל, גם שימושים בהם נוכחות קבועה של בני אדם.

3. בהיקף תא השטח השיפוע יהיה 1:4, או מתון יותר. הגבהת שטח המגרש מעל פני המים ועיצוב קו מים סופי יעשה בקו רציף על גבול המגרש, או בתוך תא השטח בקו מקביל אליו. לא יותר חוף משונן, או בעל מפרצים, לשם מניעת הצטברות מלח ופגיעה ביכולת לפנות מלח שהצטבר.

4. זכות מעבר לציבור ברוחב 6 מ', כמסומן בתשריט, תאפשר מעבר במפלס קומת הקרקע (או קרוב לכך) לחוף הרחצה הציבורי ודרך מגרש 102, גם לתא שטח 151. יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל ומעבר מוגבל לרכב חירום, אספקה, תחזוקה, בניה ורכב לנכים. נוהלי המעבר, לרבות השעות המותרות וכדומה יקבעו בתנאים להיתר הבניה וברישיין העסק. חלק מהמעבר יהיה מוצל. בבקשה להיתר הבניה יותר שינוי תוואי המעבר ובלבד שישמר רוחבו ושתישמר נגישות רציפה. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

במגרש 110 ו- 113 תותר הנמכת מפלס המעבר (בכפוף למגבלות הנדסיות הנובעות מגובה המים), באופן שישמור על פרטיות חדרי האירוח הסמוכים.

5. חניה - בתאי שטח 102, 110 תותר חניה לטובת המלון, בהיקף הנדרש לרכבים פרטיים, בתוך בניין סגור, מוסתר ומשולב בבניון למלונאות בתחום תא השטח, בקומה הטכנית, או במפלס קומת הקרקע או גבוה יותר. לא תותר בניית מרתף חנייה. לחלופין תותר לגבי מגרש 102, בהסכמת

רשות מקרקעי ישראל והועדה המקומית, בניית חנייה בתא שטח 586, מתחת לטיילת ולרחבה הציבורית (בהתאם להוראות תכנית מס. 656-0249755). במקרה זה הנגישות מהחניה אל פתח המלון תעשה ברכבי שאטל קטנים אשר יופעלו על ידי המלון, בהתאם לנהלים שיקבעו על ידו והנגישות ברכב לתא השטח תתאפשר דרך תא שטח 200 אך ורק לרכבי השאטל וכן לרכב נכים, אוטובוסים, (לשם העלאת והורדת נוסעים בלבד), חירום, אספקה, תחזוקה ובניה. מלונות 102 ו- 110 יהיו פטורים מאספקת חניה לאוטובוסים ואלה יחנו בתחום החניות הציבוריות בתכנית זו.

6. תותר תוספת חניה בתא שטח 102 לטובת תא שטח 151, לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

7. בתא שטח 113 - תותר חניית מטע עילית, במגרשי חניה מרוכזים בחלקו המערבי של תא השטח, בהיקף הנדרש. החניה תהיה מוצלת על ידי עצים, מצללות או סככות צל.

8. תותר הקמת גשרים, לצורך נגישות למלון ובתוכו.

9. בתא שטח 113 - ימוקם הבניין הראשי בחלקו המערבי של תא השטח, יותרו בו עד 25%

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>מיחידות האירוח ויתרת יחידות האירוח יבנו בבניינים נפרדים (במקבצים) של 1-4 יחידות, אשר יפוזרו על רוב שטח תא השטח, בדומה לפריסה המנחה בתכנית הבינוי והנוף. התכנון יבטיח לכל יחידה פרטיות, כניסה נפרדת ומרפסת או משטח ישיבה מוצל, עם חיבור ישיר לשטחי חוץ מגוננים עם הפניה לנוף. יחידות האירוח בצידו המזרחי של תא השטח, יכול שיעמדו על כלונסאות בתוך מי הים, או מי בריכה המופרדת ממי הים (כמופיע בנספח הבינוי), או שיבנו על גבי שכבת מילוי. נושא זה יבחן בעת הכנת תכנית הבינוי למגרש וילווה במסמך המנחה - "חווית הדעת על היתכנות פתרון הנדסי לבניה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מי בריכה 5" המפרט את הפתרון המוצע והשלכותיו מבחינת הקמה, תחזוקה וסיכונים.</p>
ט	<p>אדריכלות</p> <p>המשך - הוראות פרטניות למלונות החדשים:</p> <p>תאי שטח 103-107</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניין הראשי ימוקם בחלקו המערבי של תא השטח, בסמוך לאזור מגבלות הבנייה, בדומה למיקום בנספח הבינוי והנוף. 2. בבניין הראשי יותרו עד 25% מיחידות האירוח, למעט בתא שטח 104, בו יותרו עד 50% מהיחידות. יתר יחידות האירוח יבנו בבניינים נפרדים (מקבצים) של 1-6 יחידות, אשר יפוזרו על רוב שטח תא השטח, בדומה לפריסה המנחה בתכנית הבינוי והנוף. התכנון יבטיח לכל יחידה פרטיות, כניסה נפרדת ומרפסת או משטח ישיבה מוצל, עם חיבור ישיר לשטחי חוץ מגוננים הפונים לנוף. 3. ככל שאורך הבניין הראשי יהיה יותר מ-70 מ', הוא יפוצל לשניים עם מרווח של 20 מ' לפחות בין שני חלקיו, ב-3 הקומות העליונות. בתא שטח 107 יתוכנן מיקום הבניין הראשי וגובהו באופן שיצמצמו הסתרה נופית מנקודת התצפית הסמוכה לכביש (ממערב לתא שטח זה), לכיוון הים. 4. בין הבניינים יחבר מרחב המשכי מגוון ורציף, כמודגם בנספח הבינוי והנוף, אשר יכלול הצללה חלקית או מלאה ונקודות תצפית לנוף. יותר שילוב של אלמנטי מים. 5. בשטח המצוי בסמוך לתחנת השאיבה לביוב, בתאי שטח 103-106, מחוץ לקוי הבניין המסומנים בתשריט, לא יותרו שימושים רגישים או שימושים מושכי קהל. בשטח זה יותרו שטחי תפעול של בתי המלון ושטחי גינון. 6. בתא שטח 105 - יכללו נספח הבינוי והבקשה להיתר בניה נספח ניקוז מפורט, המלווה בדו"ח של יועץ בטיחות, ביחס לערוצי הזרימה בתוך תא השטח, כולל פירוט וחישוב הפתרונות ההנדסיים והבטיחותיים שתוכננו. 7. בתא שטח 106 - השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר הציבור מיועד להעברת תשתיות ציבוריות מכל סוג. לא תתאפשר בנייה כלשהי בשטח זה ועל המלון לטפל מבחינה נופית בו, לאפשר נגישות מלאה אליו לצורך העברת תשתיות ותחזוקה וחל איסור לגדר אותו. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. <p>תאי שטח 108,109</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניין הראשי ימוקם בהתאם להעמדה בנספח הבינוי: בתא שטח 108 ימוקם הבניין הראשי בחלקו הצפון-מזרחי של תא השטח, אך לא בתחום אזור מגבלות הבנייה. בתא שטח 109 בחלקו המזרחי של תא השטח. 2. בבניין הראשי יותרו עד 33% מיחידות האירוח והיתר יפרסו על פני רוב שטח תא השטח, בדומה לפריסה המנחה בתכנית הבינוי והנוף.





4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>תאי שטח 111, 112</p> <p>1. הבנין הראשי ימוקם בהתאם להעמדה בנספח הבינוי, בחלקו המערבי של תא השטח. ככל האפשר, ימוקמו הקומות התחתונות בכיוון מערב בצמוד להר (חזית אטומה), על מנת לצמצם את הקירות התומכים.</p> <p>2. על אף המסומן בנספח הבינוי תותר גם בנייה נמוכה יותר של חדרי אירוח בחלקים נוספים של תא השטח.</p> <p>תא שטח 114</p> <p>1. בנייה בתא השטח תותר רק לאחר פינוי תחנת השאיבה לביוב המצויה בתחומו.</p> <p>2. הכניסה לתא השטח מהדרך תהיה צמודה לכניסה לתא שטח 134 שמצפונו (כדי לצמצם מספר צמתים לאורך הדרך), אלא אם כן תאשר הועדה המקומית פתרון תכנוני-תחבורתי אחר.</p> <p>תא שטח 134</p> <p>1. יותר חיבור בגשר עילי מעל הכביש והחניה בין תא שטח 134 ותא שטח 135.</p> <p>2. הכניסה לתא השטח מהדרך תהיה צמודה לכניסה לתא שטח 114 שמדרומו (כדי לצמצם מספר מצתים לאורך הדרך), אלא אם כן תאשר הועדה המקומית פתרון תכנוני-תחבורתי אחר.</p> <p>תא שטח 135</p> <p>1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח למגרש, אשר תתייחס לבניה הקיימת במגרש 163 הסמוך, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.</p> <p>תא שטח 582</p> <p>1. מפלס הבניה התחתון בבנייה חדשה יהיה מעל 16.60+ (ברשת מי"ה).</p> <p>2. תנאי לבנייה בחלק שהתווסף למגרש בתכנית זו (החלק המזרחי) הנו פיתוח חזית מסחרית (לפחות של חלק מאורך החזית, לפי קביעת מהנדס הועדה המקומית ומגבלות הבנייה החלות על המגרש), בקומת הקרקע לכיוון הטיילת (בתי אוכל בלבד) ולכיוון תא שטח ביעוד חנייה במערב.</p> <p>3. פתרון החנייה יהיה לפי החלטת הועדה המקומית.</p> <p>4. פתרון הביסוס והבנייה בסמוך לקיר הטיילת חייב באישור חל"י. פריקה וטעינה יעשו בתחום המגרש או המבנה, בחצר משק סגורה.</p> <p>5. ככל שיש תשתיות ציבוריות בתחום המגרש, חלה החובה להעתיקן בתיאום עם חל"י והועדה המקומית.</p> <p>6. בנייה בתחום השטח שנוסף למגרש המקורי ממזרח, תעשה רק לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה עם המגרש המקורי ובאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>7. כניסה למבנה מצד מערב הנה הכניסה הקובעת לצורך חישוב מספר הקומות כמפורט בטבלה מספר 5 בהוראות תכנית זו.</p> <p>8. גובה מרבי של מעקה הגג יהיה 26+ לפי רשת מי"ה.</p>
4.2	אטרקציה תיירותית
4.2.1	שימושים
	<p>תא שטח 151</p> <p>לפחות 50% מזכויות הבנייה ישמשו לשירותי ספא מרכזי ובריאות למתחם התיירות. בנוסף,</p>



4.2	אטרקציה תיירותית
	<p>יותר שימושי פנאי, נופש, ספורט, אטרקציות, בתי אוכל, כנסים, אירועים ומזח לסירות. כאשר שטחי המסחר הקמעונאיים לרבות בתי אוכל, לא יעלו על 15% מזכויות הבנייה.</p> <p>תא שטח 152</p> <p>שימושי פנאי, נופש, ספורט, בריאות, ספא, אטרקציות, בתי אוכל, כנסים ואירועים, כאשר שטחי המסחר הקמעונאיים לרבות בתי אוכל, לא יעלו על 10% מזכויות הבנייה. בנוסף, יותר שימוש בחלק מהמגרש לתשתיות ציבוריות.</p> <p>תא שטח 163</p> <p>מותרים כל השימושים בהתאם ליעוד "שירותי מרפא ונופש" בתכנית מס. 139/03/10 (מגרש 4.2.3), לרבות שימוש בבניין הקיים.</p>
4.2.2	הוראות
<p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>תא שטח 151</p> <p>1. הפיתוח, הביסוס ובניית הבניינים, יהיו על פי הנספח המנחה - "חוות הדעת על היתכנות פתרון הנדסי לבניה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מי בריכה 5" של תכנית זו.</p> <p>2. קומה טכנית, ככל שתידרש וככל שהמבנים לא יבנו בבנייה קלה, תהיה בהתאם להוראות הנספח ההנדסי. היא תיבנה במפלס בניה תחתון של 15.80+ (ברשת מ"ה) לפחות. יותר בה שימוש למערכות מכאניות וטכניות, תשתיות ושימושים נוספים המשתלבים בצרכים ההנדסיים של הקומה. ככל שמפלס הבניה התחתון גבוה מ- 16.60+ יותר בה, בכפוף לאמור לעיל, גם שימושים בהם נוכחות קבועה של בני אדם.</p> <p>3. בהיקף תא השטח השיפוע יהיה 1:4, או מתון יותר. הגבהת שטח תא השטח מעל פני המים ועיצוב קו חוף סופי יעשה בקו רציף על גבול תא השטח, או בתוך תא השטח בקו מקביל אליו. לא יותר חוף משונן, או בעל מפרצים, לשם מניעת הצטברות מלח ופגיעה ביכולת לפנות מלח שהצטבר.</p> <p>4. תא שטח זה מיועד להיות ספא מרכזי של מתחם התיירות, אשר ישרת הן את המתאכסנים במלונות והן מבקרי יום. בהתאם לכך ולמיקומו הבולט, הוא יתוכנן כמבנה ייחודי ברמה גבוהה מבחינת עיצובו ומאפייניו ויגלם ערכים של בניה מדברית.</p> <p>5. בתכנון תא השטח תוקצה מרפסת תצפית פנורמית הפתוחה ונגישה בכל עת לציבור הרחב והמבטיחה מבט פתוח ובלתי מופרע לכיוונים מערב, דרום ומזרח. מרפסת זו יכולה להיות על הגג, או במקום אחר אשר יבטיח תנאים אלה. גודל המרפסת לא יקטן מ- 200 מ"ר ומחציתה לפחות יהיה מקורה. תותר חלוקתה למספר מרפסות, בתנאי שישמר קשר הליכה ביניהם לציבור הרחב.</p> <p>6. תותר הכשרת חוף רחצה (אחד או יותר). שיפוע החוף בחלק המשמש לאזור הרחצה והישיבה ובשבילי הגישה למים, לא יעלה על 5%.</p> <p>7. הנגישות לציבור תהיה ממזח בחוף הרחצה באמצעות סירות (כמסומן בנספח הבינוי והנוף) אשר יתופעלו על ידי בעל הזכויות במגרש (או מי מטעמו) ובאמצעות זכות מעבר לציבור דרך תא שטח 102, כמסומן בתשריט ובהתאם להוראות לגבי תא השטח הנ"ל.</p> <p>אופי המעבר מתא שטח 102 (גשר, סוללה וכדומה) יקבע בתכנון המפורט לביצוע, תוך התייחסות לנושא צמצום הצטברות מלח בסמוך אליו.</p> <p>8. חניה לטובת תא שטח זה, בהיקף הנדרש בתקן לרכבים פרטיים, תתוכנן בתא שטח 586 (בהתאם להוראות תכנית 656-0249755), בתא שטח 102, או בתא שטח 581 כפי שיאושר על ידי הועדה המקומית. הועדה המקומית תוכל לאשר פטור מחניה לאוטובוסים בתחום תא השטח</p>	



<p>4.2</p>	<p>אטרקציה תיירותית</p>	
<p>ואלה יחנו בתחום החניות הציבוריות בתכנית זו. הורדת נוסעים תתבצע בתא שטח 200 ממערב לתוואי הטיילת, או בתא שטח 102, בהסכמת בעלי הזכויות בו.</p> <p>תא שטח 152</p> <p>1. הפרוגרמה המפורטת לאטרקציה תיירותית תקבע בעתיד באישור הועדה המקומית, לאחר תיאום עם משרד התיירות וחל"י.</p> <p>2. מיקום הבניינים בתא השטח יעשה כך שככל הניתן תישמר תצפית פתוחה מכיוון דרך מס. 2, מעל גגות הבניינים שיבנו במגרש. הבקשה להיתר בנייה תכלול חתכים והדמיות תלת ממדיות, אף צילומי מודל פיזי, המדגימים זאת.</p> <p>3. כל ההוראות הכלולות בסעיף "הוראות כלליות למלונות חדשים" (בפרק 4) יחולו בהתאמה גם על תא שטח זה. ככל שיתגלעו סתירות בנושא זה, יכריע בכך מהנדס הועדה המקומית. על אף האמור לעיל לא יחולו ההוראות המחייבות חנייה תת קרקעית (תותר חניית מטע).</p> <p>4. ככל שידרשו בניינים לתשתיות המשרתות את המתחם (כדוגמת הקמת מרכז אנרגיה - כמפורט בפרק 6), יותר למקם אותם בשוליים הדרומיים, או המזרחיים של תא השטח (בכפוף לקוי הבניין), אף טרם בניית האטרקציה התיירותית. דבר זה יעשה תוך התחשבות מלאה בשמירת האפשרות למיקום האטרקציה התיירותית בעתיד וברגישות הנופית והחזותית של תא השטח.</p> <p>תא שטח 163</p> <p>יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו לגבי יעוד "שירותי מרפא ונופש" בתכנית מס. 139/03/10 (מגרש 4.2.3).</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	
<p>4.3</p>	<p>מסחר ותיירות</p>	
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>	
<p>תא שטח 580</p> <p>על אף שינוי שם היעוד בתכנית זו, אין שינוי בשימושים המותרים ערב תחילתה של תכנית זו, במגרש 3.4.0 א', ביעוד "אזור מלונאות ונופש", בתכנית מס. 11/139/03/10.</p> <p>תא שטח 581</p> <p>בהתאם לתכנית 656-0249755.</p>		
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>	
<p>א</p>	<p>אדריכלות</p> <p>תאי שטח 580</p> <p>יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו לגבי מגרש 3.4.0 א', ביעוד "אזור מלונאות ונופש", בתכנית מס. 11/139/03/10. יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס למגרש זה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.</p> <p>תא שטח 581</p> <p>על אף כל האמור בהוראות תכנית זו, יחולו על תא שטח זה אך ורק הוראות תכנית 656-0249755.</p>	
<p>4.4</p>	<p>מסחר</p>	
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>	



מסחר	4.4
<p>תאי שטח 592,591,590</p> <p>יותר השימושים המותרים ערב תחילתה של תכנית זו בהתאם לתכניות המאושרות:</p> <p>על תא שטח 590 יחולו השימושים בהתאם להוראות תכנית 30/139/03/10</p> <p>על תא שטח 591 יחולו השימושים בהתאם להוראות תכנית 5/139/03/10</p> <p>על תא שטח 592 יחולו השימושים בהתאם להוראות החלות על מגרש 4.5.2 ביעוד "שירותי חוף ונופש" בתכנית 14/100/02/10.</p>	
הוראות	4.4.2
אדריכלות	א
<p>תאי שטח 592,591,590</p> <p>יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו:</p> <p>על תא שטח 590 יחולו הוראות תכנית 30/139/03/10</p> <p>על תא שטח 591 יחולו הוראות תכנית 5/139/03/10</p> <p>יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטח אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.</p> <p>על תא שטח 592 יחולו הוראות לגבי מגרש 4.5.2, ביעוד "שירותי חוף ונופש" בתכנית 14/100/02/10.</p>	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
<p>תאי שטח 575,574,572,571</p> <p>בתא שטח 571 יותרו השימושים המותרים בהתאם לתכנית מאושרת 12/139/03/10</p> <p>בתאי שטח 575,574,572 יותרו השימושים המותרים בהתאם לתכנית מאושרת 5/139/03/10.</p>	
הוראות	4.5.2
אדריכלות	א
<p>יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו.</p> <p>על תא שטח 571 יחולו הוראות בהתאם לתכנית מאושרת 12/139/03/10</p> <p>על תאי שטח 575,574,572 יחולו הוראות בהתאם לתכנית מאושרת 5/139/03/10.</p> <p>יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטח אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4.6
שימושים	4.6.1
<p>תאי שטח 588,587,586</p> <p>בהתאם לתכנית 656-0249755.</p> <p>תא שטח 589</p> <p>מרכז מבקרים ויציאה לטיולים ושימושים נלווים.</p> <p>עד 25% משטחי הבנייה יוכלו לשמש לבתי אוכל, השכרת אופניים, מכירת והשכרת ציוד מחנאות, משרדים של חברות טיולים ושימושי מסחר נוספים, התומכים בשימוש העיקרי של המבנה.</p>	
הוראות	4.6.2
אדריכלות	א

מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4.6
<p>תא שטח 588, 587, 586</p> <p>תכנית זו מבטלת את זיקת ההנאה המאושרת בתכנית 656-0249755 ומצמצמת בהתאם את תאי השטח, כמסומן בתשריט. על אף כל האמור בהוראות תכנית זו, יחולו על תאי שטח אלה (בגבולותיהם החדשים על פי תכנית זו) אך ורק הוראות תכנית 656-0249755.</p> <p>תא שטח 589</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אופי הבינוי - התכנון יהיה בהתאם לעקרונות של נספח הבינוי של תכנית זו (תשריט וחתכים), לרבות אופי הבינוי, עקרונותיו והפריסה העקרונית. לעניין זה נספח הבינוי הינו מחייב. 2. קשר בין הבניין לסביבתו - התכנון ופיתוח השטח יבטיחו קשר חזק בין הבנין לשטחים הציבוריים הסמוכים. הבנין יתוכנן כהמשך ישיר מבחינה תפקודית וחזותית לחללים הציבוריים שמסביבו. 3. כניסה ברכב - נגישות ברכב תהיה כמסומן בנספח הבינוי. תותר גמישות במיקום הכניסה ובמאפייניה, באישור הועדה המקומית ויבוצע בתיאום עם חל"י. 4. חניה - חנייה עילית תהיה מחוייבת בנטיעת עצים ביחס של עץ אחד לפחות לכל 3 מקומות חנייה. החניה הנדרשת על פי תקן, חלקה או כולה, תותר באישור הועדה המקומית בחניה הציבורית הסמוכה למבנה. אוטובוסים יחנו לאורך דרך מס. 4 בסמוך לבנין, אך לא בחזית שלו. 5. גוונים - הגוונים של חזיתות הבניינים (למעט משטחי הזכוכית), הגדרות, ההצללות ואלמנטי הפיתוח העיקריים יהיו משתלבים בנוף המדברי. גוונים אלה יהיו על הסולם שבין חום ללבן, דרך צבעי בג', חום בהיר לגווניו, חול, צהבהב (לא זוהר) ואוקר. 6. חומרי גמר - שטח הזכוכית לא יעלה על 50% משטח כל חזית. סה"כ שטחי הזכוכית בכל החזיתות יחד לא יעלו על 25% משטחי חזיתות המבנה. צבע הזכוכית יותאם לגווני הבניין, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. חומר הגמר העיקרי בכל החזיתות של בנין ראשי יהיה אבן טבעית מעובדת בגוון המשתלב בנוף המדברי. בנוסף יותר שילוב של טיח, עץ ומשטחי מתכת צבועה, בשיעור שאינו עולה על 20% משטח כל חזית. 7. גידור - לא יותר גידור מסביב למגרש. תא השטח יהיה פתוח לציבור. 8. קירות תמך ומסלעות - יותרו בגובה שאינו עולה על 3 מ'. מרחק מינימלי בין שני קירות תמך 5 מ' וביניהם פיתוח נופי. 	



מבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p>שימושים</p> <p>תא שטח 561</p> <p>שירותי מרפא, שירותי חוף ובתי אוכל וכל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח על פי תכנית זו.</p> <p>תאי שטח 563, 562</p> <p>תא שטח 562 מיועד לשמש מרכז כנסים ומרכז פעילות רב תכליתית. השימושים המפורטים לפי תכנית מפורטת אחרת.</p> <p>תא שטח 563 מיועד לשמש לבית כנסת. השימושים המפורטים לפי תכנית מפורטת אחרת.</p> <p>תאי שטח 565, 564</p> <p>השימושים יהיו בהתאם לתכנית התקפה להרחבת הישוב 'נווה זוהר' מס. 656-0161281 לגבי יעוד</p>	<p>4.7.1</p>



4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>"מבני ציבור".</p> <p>תא שטח 566</p> <p>מיועד להקמת מרכז חירום אזורי. הזכויות והמגבלות שיחולו עליהם יהיו בהתאם למפורט בפרק 5 בתכנית זו.</p> <p>תא שטח 567</p> <p>מיועד למבנה ציבור עם הנחיות מיוחדות. יותרו כל השימושים המצוינים בתכנית התקפה להרחבת הישוב 'נווה זוהר' מס. 656-0161281 ביחס למבני ציבור.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>תא שטח 561</p> <p>יחולו כל ההוראות תכנית מס. 5/139/03/10 החלות ערב תחילתה של תכנית זו.</p> <p>יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטח אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.</p> <p>תאי שטח 562, 563</p> <p>על פי תכנית מפורטת נפרדת, בתנאי שתעמוד בהוראות רום בנייה מזערי של תכנית זו.</p> <p>תא שטח 567</p> <p>מיועד למבנה ציבור עם הנחיות מיוחדות. יותרו כל השימושים המצוינים בתכנית התקפה להרחבת הישוב 'נווה זוהר' מס' 656-0161281 ביחס למבני ציבור, זאת בתנאי של מיגון הקרקע כנגד תופעת הבולענים. הוראות נוספות בפרק 6, בסעיף "תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים וסיכונים הנדסיים".</p>
4.8	מגורים תעסוקה ותיירות
4.8.1	שימושים
	<p>תא שטח 300</p> <p>1. מגורי עובדים לבתי המלון באזור.</p> <p>2. בית ספר למלונאות ותיירות.</p> <p>3. שימושים נלווים לשימושים אלו.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. חומרי גמר - חומר הגמר העיקרי של כל החזיתות יהיה אבן טבעית מעובדת בגוון התואם את הנוף המדברי, הכל בתנאי של איכות מעולה והשתלבות בגוונים שלעיל. בנוסף לאבן יותר גם שילוב של טיח בגוון התואם את הנוף המדברי, עץ ומשטחי מתכת צבועה בכל חזיתות הבניינים. לחלופין יותרו גם חזיתות ממלח, מחומרים טבעיים אחרים, או מחומרים מלאכותיים דמויי חומרים טבעיים (כדוגמת אבן כורכרית). והכל בתנאי של איכות מעולה והשתלבות בגוונים שלעיל.</p> <p>2. שטח זכוכית בחזיתות - שטח הזכוכית, כולל שטח העץ והמתכת, לא יעלה על 25% משטח כל חזית של בנין כלשהו. על אף האמור לעיל, בקטעי החזית הפונים לנוף הים בהם חדרי לימוד,</p>



4.8	מגורים תעסוקה ותיירות
	<p>התכנסות וחדרי אוכל יותרו משטחי זכוכית גדולים יותר, אף עד לכל גודל הפתחים של כל חלל בין העמודים האנכיים בחזיתות. זאת בתנאי שהחזות הכללית של המבנה תשמר כאמור בסעיף 1 לעיל, לרבות חזות העמודים האנכיים בחזית, ושלא ייווצרו קירות זכוכית רציפים (קירות מסך). סוג הזכוכית, הצללתה והתנאים האקלימיים במבנה יהיו חייבים לעמוד בהוראות פרק 6 ובהתאם ל"נספח בנייה ירוקה" מחייב של תכנית זו.</p> <p>3. גוונים - הגוונים של חזיתות הבניינים (למעט משטחי הזכוכית), הגדרות, ההצללות ואלמנטי הפיתוח העיקריים ישתלבו בנוף המדברי. גוונים אלה יהיו על הסולם שבין חום ללבן, דרך צבעי בז', חום בהיר לגווני, חול, צהבהב (לא זוהר) ואוקר. גוון הזכוכית יותאם לגוונים אלה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. נקודות תצפית - המעברים הראשיים בין הבניינים יתוכננו באופן שלאורכם ימוקמו נקודות תצפית מוצללות עם נוף למאגר. פריסת המבנים בתא השטח תתחשב בכך.</p> <p>5. גידור - תותר חומה בנויה בלבד, מחופה באבן טבעית, עד לגובה מרבי של 1.50 מטר, אשר תגדיר את גבולות המגרש, אך לא תסתיר את הנוף ואת המבטים מהמבנה אל המאגר. לא תותר על גבי החומה ובסמוך אליה גדר כלשהי אחרת, לרבות גדר צמחית, המסתירה את המבט כאמור. הגידור חייב להיות בעל מאפיינים אחידים לכל אורך החזית ויאושר בתכנית הבינוי ובהיתר, רק אחרי שנבחנה התאמתו לאופי הפיתוח הכולל ולתאי שטח השכנים. לא תותר תאורת גדר.</p> <p>6. קירות תמך ומסלעות - יותרו בגובה שאינו עולה על 3 מ'. מרחק מינימלי בין שני קירות תומכים 3 מ' וביניהם פיתוח נופי. מסלעות הגובלות בדרכים ובשטחים ציבוריים יתוכננו עם מרווח בין שורות אבן, כך שיתאפשר גינון באופי מדברי.</p> <p>7. ריצוף חוץ - שימוש בחומרי ריצוף שאינם בוהקים, מסנוורים, כהים (קולטי חום) או עלולים לגרום להחלקה.</p> <p>8. חצרות שירות, אזורי פינוי אשפה, תשתיות ואלמנטים הנדסיים - ככל האפשר יוצננו, ימוקמו תת קרקעית, יקורו ויוסותרו באופן שלא יבלטו בשטח ובכל מקרה יתוכננו כך שלא יראו מכיוון הדרכים. הפתרונות חייבים בדיקה ואישור של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>9. הוראות נוספות - מפורטות בפרק 6 ביחס לכלל הבנייה החדשה בשטח התכנית.</p>

4.9	חוף רחצה
4.9.1	שימושים
	<p>1. חוף רחצה מוכרז, כולל כל הבניינים והמתקנים הנדרשים לצורך כך, כגון: שירותים ומקלחות, תחנות הצלה, סככות צל, מקלחות, ברזיות, אזורי ישיבה בנויים, מגרשי ספורט, מתקני כושר ומשחק, משטחי ירידה למים, רמפות, שירותי הצלה וחירום, אחסנה לשרות החוף, פיתוח נופי וכי'.</p> <p>2. מתקני חוף ופיתוח נופי, מצללות, סככות צל, ריהוט חוצות, גינון, טיילת, שבילי אופניים, מתקנים לאופניים, מעברים לרכב חירום ולרכב תחזוקה וכדומה.</p> <p>3. בתאי שטח 400 - 403, 405 - 408, 411 - 415, 419, 420, 424, 425, 431, 432 יותרו בנוסף לשירותי החוף גם בניינים לשימוש כבתי אוכל (מזנונים או מסעדות). היקף זכויות הבנייה כמפורט בפרק 5.</p> <p>4. סוללות חוף לשם הגנה על המלוונות, תשתיות החוף והחופים, מערכות שאיבה, מתקני וקווי תשתית לסוגיהם, לרבות לשם השפלת מי תהום.</p> <p>5. אירועים עונתיים, ירידים ופסטיבלים, לרבות התשתיות הנדרשות לשם כך.</p> <p>6. לא יותרו רוכלות, או מבנים ארעיים מכל סוג, למעט לצורך מחנה קבלן בעת הבנייה.</p> <p>7. תאי שטח 419, 431, 432</p>



4.9	חוף רחצה
	<p>בתאי שטח אלה בלבד תותר הקמת אוהלים ובניית מתקני קמפינג, לרבות מבנים מרכזיים להפעלת הקמפינג באתר.</p> <p>בתא שטח 431 יותר גם שוק איכרים וחניה ציבורית.</p> <p>8. תאי שטח 421, 404</p> <p>יותר מזחים, מבנה לשומר, הצללות וכל הנדרש לצורך שיט משם לאטרקציה התיירותית בתא שטח 151.</p> <p>9. תא שטח 432</p> <p>אזור חוף רחצה עם הוראות מיוחדות בו יותרו כל השימושים של חוף רחצה על-פי תכנית מאושרת מס' 656-0161281, למעט עמדת משטרה. יותר פיתוח אקסטנסיבי ושימוש לחניון קמפינג בתנאי מיגון הקרקע כנגד תופעת הבולענים.</p> <p>10. בשטחים אשר יהיו מוצפים בפועל, יותרו השימושים המותרים ביעוד מאגר.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>חניית אוטובוסים לחופים</p> <p>תותר עצירה זמנית והורדת נוסעים בתאי שטח 63, 81, 200 או במקומות נוספים בהתאם להסדרי תנועה שיקבעו על ידי המועצה האזורית. ככל הניתן, חנית אוטובוסים לאחר הורדת הנוסעים תהיה בתא שטח 86 המיועד לחנית אוטובוסים מרכזית של המתחם.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הגנות החופים:</p> <p>1. סוללת החוף - תותר הגבהת סוללות החוף והחופים בחזית המלונות הקיימים עד לגובה מרבי של 16.20+. בשאר חלקי המתחם יקבע הגובה בכל חוף בעת הוצאת היתר בנייה, בהתאם לשיקולי הנדסה, בטיחות, נגישות ונוף.</p> <p>2. הגבהת חופים קיימים - במסגרת הגבהת הסוללות, יועתקו מתקני החוף ומרכיבי הפיתוח הנופי, כך שיתאימו בגובהם ובמיקומם לגובה ולגודל החוף. תותר הוספת מתקני חוף חדשים, פיתוח טיילת ופיתוח נופי. כמו כן יותרו הסדרת, העתקת ותוספת תשתיות.</p> <p>3. תשתיות החוף - עבודות ההגנה על תשתיות החוף מפני הצפה של תמיסות מהמאגר ו/או מפני מי תהום, יכללו מיגון, הגבהה, ו/או העתקה של קווי ומתקני תשתית.</p> <p>ב. חופי הרחצה:</p> <p>1. שיפוע - שיפוע החוף בחלק המשמש לשיבה על החוף ובשבילי הגישה למים בחופים המוכרזים לא יעלה על 5%.</p> <p>2. רוחב - רוחב החוף אשר ישמש בפועל כחוף רחצה (עד לטיילת, אף אם נמצאת ביעוד שצ"פ הסמוך) לא יפחת מ 40 מ'. במקרים חריגים, בחופים בהם צפויה תנועת נופשים מועטה, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לאחר תיאום עם חל"י, לצמצם את הרוחב עד 30 מ'.</p> <p>3. הנגשה - בכל חוף רחצה מוכרז, תהיה לפחות דרך גישה אחת מקורה ונגישה למים, לפי תקנות הנגישות. בכל חוף תהיה סככה אחת מקורה לפחות בתוך המים, עם מעקה אחיזה. בכל חוף יהיו מתקנים נגישים כגון מקלחות חוף, סככות צל, ברזיות וכו'.</p> <p>4. תשתיות - יוצנעו ויוסותרו באופן שלא יבלטו בשטח.</p> <p>5. ככל הניתן לא יוזרמו מי מקלחות בחופים למאגר וזאת ככל שימצא לכך פתרון סביר הנדסית וככלכלית לדעת חל"י ומהנדס הועדה המקומית.</p>

4.9	חוף רחצה
	<p>ג. מתקני תשתית:</p> <p>1. לא תותר בניית מבני תשתית חדשים עיליים בשטח המצוי בין חזית מבנה של מלון, או של מבנה מסחרי, הממוקם בשורה הראשונה לאורך המאגר לבין הקו המים שמולו.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, תותר הקמה, או הרחבה של מערך שאיבת והשפלת מי התהום בכל שטח יעוד זה, לרבות כל המתקנים (ובהם מוצאי ניקוז) והתשתיות הנדרשות לשם כך.</p> <p>ד. קמפינג:</p> <p>לינת שטח (בקרוננים זמניים וניידים ובאהלים) תותר רק בתאי שטח 419, 431 ו-432, בכפוף למונה הדפסה 39 תכנון זמין מונה הדפסה 39</p> <p>לאישור המועצה האזורית תמר. לצורך כך יוקמו המבנים, המתקנים והתשתיות הנדרשות. הקיבולת והתנאים ייקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית, לאחר שביצע תיאום עם משרד התיירות ומשרד הבריאות. תישמר רצועת חוף פתוחה למעבר הציבור בכל עת.</p> <p>ה. אספקה לבתי האוכל, המסחר והמרפא בחוף:</p> <p>תותר נגישות רכב קל לצורכי פריקה וטעינה בלבד בתוואי שיקבע בהיתר הבנייה. בתנאים להיתר הבנייה וברישיון העסק יוגדרו שעות אספקה מוגדרות בימי חול, בשעות הבוקר המוקדמות. ביתר שעות היממה יהיו תוואים אלה נעולים.</p> <p>ו. חוף רחצה עם הוראות מיוחדות - תא שטח 432:</p> <p>פיתוח החוף מותנה במיגון הקרקע כנגד תופעת הבולענים. הוראות נוספות בפרק 6 בסעיף "תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים וסיכונים הנדסיים".</p> <p>ז. בסמוך לשפך נחל בוקק תותר בניית גשר עבור הטיילת כמסומן בתשריט. המיקום והתוואי המדויק יקבעו בשלב היתר הבנייה.</p> <p>ח. שטחים מוצפים בפועל:</p> <p>עקב אופיו הדינמי של קו החוף, עבודות שיבוצו על פי תכנית זו, ועקב אי דיוקים, יתכן ובשטח יעוד זה ימצאו שטחים מוצפים במי המאגר באופן קבוע או זמני. על שטחים אלה יחולו ההוראות של יעוד מאגר.</p>

4.10	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.10.1	<p>שימושים</p> <p>1. השימושים והתכליות הדרושים לצורך פעילות פנאי ונופש במים, לרבות שיט וכל הדרוש לצורך פיתוח, תפעול ותחזוקה של חופים וחופי רחצה מוכרזים.</p> <p>2. כל השימושים והתכליות הדרושים לצורך הגנה על החוף ותשתיות החוף.</p> <p>3. ניקוז והגנה מפני שיטפונות.</p> <p>4. כל השימושים, התכליות והמתקנים הדרושים לצורך קציר המלח ופיתוח, הקמה, תפעול ותחזוקה של בריכות אידוי תעשייתיות, בהתאם לתפקודן כבריכה תעשייתית-תיירותית אשר לחופה מתחם תיירות - לרבות צנרות, קווי חשמל ותשתית (שאינם עיליים), מתקני תקשורת, עבודות לצרכי תפעול תזרים, סוללות עפר ומלח, דרכי גישה על הסוללות, גשרים, גידור, ומתקני מדידה וניטור.</p> <p>5. המתקנים הנדרשים בחופי רחצה מוכרזים.</p>
4.10.2	הוראות

4.10

נחל/ תעלה/מאגר מים

א

בינוי ו/או פיתוח

מפלס מים:

מפלס המים במאגר לא יעלה על 15.10+ (לפי רשת מי"ה) בכל עת.

בנייה:

אסורה בנייה של בניינים כלשהם בשטח זה, למעט סככות צל במים ומתקנים לנגישות כחלק מפיתוח חופי הרחצה וכן מזח לשיט בסמוך לתאי שטח 404, 421, 430.

תשתיות:

אסורה הקמת קווי ומתקני תשתית עיליים מכל סוג.

הגנות החופים:

תותר הרחבת סוללת החוף וחופים ציבוריים לתוך שטח המאגר, בתנאי שהדבר נדרש משיקולי הגנות החוף. במרחק העולה על 50 מ' מקו החוף (בהתאם לסימונו בתשריט), יותרו אך ורק שיפועי סוללות/חופים ועבודות מתחת לפני המים. צורת קו החוף תקבע תוך התחשבות בשיקולי הגנות ים המלח וצמצום פוטנציאל הצטברות המלח באזור החוף.

שיפוע החוף בתוך המים:

שיפוע סוללת החוף בחופי הרחצה לא יעלה על 10% ושיפוע שבילי הגישה בחופים מוכרזים בתוך המים לא יעלה על 5%.

קציר מלח:

1. בכל שטח בו יהיו מי מאגר בפועל, יבוצע קציר מלח ככל שיידרש, לצורך סילוק מלח המצטבר בקרקעית. קציר המלח יבוצע בהתאם להוראות תת"ל/35א'.
2. יותר קציר באמצעות דוברות עם מחפר, כלי ציוד הנדסי כבד יבשתיים, או בכל אמצעי אחר.
3. לא יותר אחסון תפעולי של מלח בתחום יעוד זה.
4. טרם ביצוע קציר מלח יבוצע תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית וחל"י ביחס לתשתיות קיימות בשטח וככל שיפגעו תשתיות בעת ביצוע העבודות, יוחזר המצב לקדמותו עם סיום ביצוע הקציר באזור זה.

הסוללות המחלקות של מי"ה:

צורתן של הסוללות המחלקות הקיימות תשונה, או שהן יפוגו ובמקומן יבנו סוללות מחלקות חדשות. הוראות לגבי ממדיהן, דרכי הגישה אליהן, תחזוקתן ונושאים נוספים מפורטים בפרק 6.

שטחי חוף בפועל:

עקב אופיו הדינמי של קו החוף, עבודות שיבוצעו על פי תכנית זו, ועקב אי דיוקים, יתכן ובשטח יעוד זה ימצאו שטחי חוף יבשתיים באופן קבוע או זמני. על שטחים אלה יחולו ההוראות של חוף רחצה.

4.11

שטח ציבורי פתוח

4.11.1

שימושים

1. פיתוח נוף וסביבה, לרבות שבילים, טיילת, מסלולי רכיבה לאופניים, מתקנים לאופניים, סככות



4.11	שטח ציבורי פתוח
	<p>צל, מצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, גינון, ריהוט חוצות, שילוט וכדומה.</p> <p>2. תעלות ומתקני ניקוז, דרכי תחזוקה וכן מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי שנאים, חדרי תקשורת ומערכות שאיבה.</p> <p>3. טיילת, שביל אופניים, מסלול נסיעה לשאטל ולרכב חירום ותחזוקה, במגרשים שלאורך חוף הרחצה ולנוספים בהם עוברת הטיילת, כמסומן בנספח הבינוי והנוף.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים, לרבות המתקנים המסומנים בתשריט (פירוט בפרק 6).</p> <p>5. חניה ציבורית, למעט ברצועת השטח הציבורי הפתוח הגובלת בטיילת החוף (למרות האמור לעיל תותר חניה ציבורית בתא שטח 528 ו/או מפרץ חניה בסמוך לכביש הכניסה למתחם בתנאים של תיאום הסדרי תנועה וביצוע חנית מטע, לאחר תיאום עם חל"י ועם המועצה המקומית).</p> <p>6. בתא שטח 527 תותר חניה ובתנאי שישמר מעבר להולכי רגל בין החניה לבין גדר החוף.</p> <p>7. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>8. בתא שטח מס. 556 - תותר הקמת מבנה מסעדה ומבנה שירותים בעלי זיקה ישירה לחוף ולשירות ציבור המתרחצים, אשר קיימת הצדקה תכנונית למקמם ביעוד זה. היקף זכויות הבנייה כמוגדר בפרק 5.</p> <p>9. לא יותרו רוכלות, או מבנים ארעיים מכל סוג, למעט לצורך מחנה קבלן בעת הבנייה.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>ציר נחל</p> <p>1. צירי הנחלים (כמסומן בתשריט) יתוכננו כחלק אינטגרלי מהשטחים הפתוחים בהשתתפות אדריכל נוף. הנחלים יושארו במצבם הטבעי ככל האפשר.</p> <p>2. בהתאם לתכנית ניקוז נחל בוקק שמספרה 10/ני/102 ולחוק הניקוז, תותר כניסת גורמים מורשים מטעם רשות הניקוז לתעלה לצורך ביצוע עבודות תחזוקה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>טיילת</p> <p>1. תוואי - לכל אורך רצועת החוף תתוכנן טיילת רציפה שתהווה את הציר המחבר בין כל מוקדי מתחם התיירות וממנו דרומה עד למרכז הישוב נווה זוהר וצפונה, עד לתחנת השאיבה 'פי 5'. תוואי הטיילת יהיה רציף, כמסומן בנספח הבינוי והנוף ובנספח הנופי. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר בשלב היתר הבנייה שינויים קלים בתוואי, בתנאי שהרציפות ועקרונות הפיתוח של הטיילת ישמרו. תותר חדירה של הטיילת לתוך שטח חוף הרחצה הסמוך.</p> <p>2. חתך - החתך האופייני של הטיילת בכל קטע שלה יהיה בהתאם לנספח הנופי. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר בשלב היתר הבנייה שינויים קלים או נקודתיים בחתך, בתנאי שעקרונות התכנון שלה ישמרו.</p> <p>3. מפלס וחציות - מפלס הטיילת יהיה רציף. במקומות בהם יהיה צורך לאפשר חציה של רכבים (למשל לתאי שטח 102, 110, 113), יהיו הגבהות לדרך החוצה ואמצעי בטיחות נוספים, על פי הנחיית מהנדס הועדה, שיבהירו שיבות הקדימה היא למשתמשי הטיילת לטובת שמירה על בטיחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים בטיילת.</p> <p>4. תשתיות לשאטל - בהתאם לסוג השאטל ולמאפיינים הטכניים שלו (כגון רדיוס סיבוב), יותרו שינויים קלים בתוואי הטיילת ויתרו התשתיות הייעודיות הנדרשות (כגון מסילות מיוחדות, עמודים, מתקנים וכדומה) שיאפשרו את תנועתו במתחם (על פי סוג השאטל ומאפייניו, כפי שיקבעו בתכנון מפורט לביצוע) ובתנאי שהחתך האופייני של הטיילת ועקרונות הפיתוח של הטיילת ישמרו.</p>



4.11

שטח ציבורי פתוח

5. הגנה על הולכי הרגל - הפרדת הנתיבים בטיילת לצורך הגנה על הולכי הרגל מפני השאטל תהיה באמצעים נופיים ועל פי הפרטים האופייניים בנספח הנוף. לא יותר גידור לשם כך.
6. עבודות תחזוקה - יותרו עבודות פינוי מלח ותחזוקה, כמפורט בפרק 6 ביחס לסוללות המחלקות.

טיפול בצומח

בתאי השטח שלאורך כביש 90 באזור הביניים ובחמי זוהר לא תותר השקיה וככל שיבוצע בהם גינון, הוא יהיה באופי של צמחיה מדברית מקומית וללא שימוש במינים פולשים.

תצפיות נוף - תאי שטח 524, 542, 543, 544

במקומות בהם מסומנת תצפית נוף בתשריט התכנית, תפותח נקודת תצפית מוצלת לטובת המבקרים במתחם. יותרו שילוט הסבר, תאורה ופיתוח גנני.

מתקנים הנדסיים

מיקומם המדויק של המתקנים המסומנים בתשריט בתחום השצ"פ יקבע בהתאם לקיים (עם אפשרות הרחבה), או שיקבע בהיתר הבנייה. בתאי השטח שלאורך כביש 90 באזור הביניים ובחמי זוהר לא יותרו מתקני תשתית עיליים. פירוט לגבי כל מתקן בפרק 6 בסעיף "תשתיות".

קו חשמל - תאי שטח 525, 532

קו החשמל העילי יפורק מיד לאחר התקנת קו חשמל חלופי תת קרקעי.

תא שטח 516

תותר העברת מובל ניקוז תת קרקעי. לא תותר בניית מובל ניקוז פתוח מבטון. יותרו מתקני כניסה ויציאה מהמובל, בתנאי שיעשו כחלק מהתכנון הנופי הכולל של השצ"פ. בניית מובל פתוח מעבודות עפר ובשילוב גביונים, תותר רק אם השתכנעו חל"י ומהנדס הועדה המקומית, שבניית מובל בטון תת קרקעי איננה סבירה, ולאחר שבוצע תכנון של אדריכל נוף המבטיח מינימום פגיעה חזותית ונופית למבט מהמלוונות הסמוכים.

תא שטח 504

1. בתא שטח זה קיים אתר עתיקות ("הבשמיה"). הוראות לגבי אתר עתיקות זה בפרק 6 בסעיף "שימור".

2. האתר מסומן בתשריט, בסמל "עתיקות / אתר ארכיאולוגי".

3. גבולות ההכרזה על אתר עתיקות - כמסומן בתשריט.

תא שטח 548

תותר סלילת דרך תחזוקה, אשר תחבר בין דרך מס. 2 לבין הטיילת ותאפשר טיפול בערוץ הניקוז וכן מעבר רכב תחזוקה של מי"ה, בהתאם להוראות תכנית זו בדבר הנגישות לסוללות המחלקות. הנסיעה בדרך זו תותר לרכב מורשה בלבד ולא תותר נגישות מדרך זו למלוונות הסמוכים. רוחב המיסעה יהיה 4 מטר נטו ולערך באמצע הדרך יותר מפרץ מורחב של 6 מטר.

4.12

שטחים פתוחים

4.12	שטחים פתוחים
4.12.1	שימושים
	תאי שטח 162,161,160 1. שבילי הליכה ושטחים טבעיים. 2. מתקנים ועבודות הסדרה הקשורים לגשרים על דרך מס. 90, דרך מס. 2 וטיילת החוף.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תאי שטח 161, 160 ישמר נחל רום במצבו הטבעי וישוקם לטובת הטבע והמטיילים ("מסומן בתשריט כ"שימור נופי"). יותר מתקני ניקוז הכרחיים, לדעת מהנדס הועדה המקומית וחל"י, בתנאי שישולבו במראה הטבעי של הנחל ולא יעשה בהם שימוש בבטון חשוף. בכל תכנון בנחל רום ישולב אדריכל נוף ואקולוג. תיאסר השקיה בנחל רום ויבוצעו פעולות ניטור ומניעה להתפשטות מינים פולשים. תא שטח 162 (מלחת נחל זוהר) ישמר במצבו הטבעי ויתרו בו עבודות שיקום בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים. תותר בו דרך עפר למעבר תחזוקה של מפעלי ים המלח. דרך התחזוקה תתוכנן בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	תא שטח 600 פיתוח נוף וסביבה, שביל להולכי רגל, סככות צל, מצללות, מתקני אופניים, נקודות תצפית, ריהוט חוצות, שילוט וכדומה.
4.13.2	הוראות
א	סביבה ונוף תא שטח 600 השביל בתא שטח 600 יאפשר תנועת הולכי רגל מנקודת התצפית לאורך דרך מס. 2, למרכז היציאה לטיולים בתא שטח 589 ולטיילת לאורך החוף. מחד, תכנונו ישולב בנוף באופן שלא תהיה פגיעה בנחל רום ומאידך יתוכננו לאורכו נקודות תצפית לנחל. לא תורשה שתילת מינים פולשים.
4.14	שטח פרטי פתוח
4.14.1	שימושים
	תא שטח 550 יתרו השימושים בהתאם לתכנית מאושרת מס. 18/139/03/10.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יחולו כל ההוראות בהתאם לתכנית 18/139/03/10. יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטח אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.
4.15	דרך ו/או טיפול נופי



תכנון זמין
הדפסה 39



תכנון זמין
הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4.15	דרך ו/או טיפול נופי
4.15.1	שימושים
	כל השימושים המותרים ביעוד דרך וביעוד שטח ציבורי פתוח.
4.15.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי במקומות בהם הטיילת עוברת ביעוד זה יחולו עליה ההוראות לגבי טיילת ביעוד "שטח ציבורי פתוח".
ב	תנועה תא שטח 200 בהתאם להוראות תכנית 656-0249755, בתא שטח זה תתוכנן כיכר אשר תתעדף תנועה רגלית על מנת לאפשר נגישות רציפה לטיילת ולחוף הים. בתכנון התנועתי יעשה מאמץ לצמצם את מספר כלי הרכב אשר ישתמשו בדרך גישה זו אל תאי שטח 581 ו-587 על ידי ניתוב מרבית כלי הרכב לכניסות/יציאות אחרות. תותר בניית גשר להולכי רגל בין הבניינים הצמודים לכיכר.
4.16	דרך מאושרת
4.16.1	שימושים
	1. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק. 2. מתקני ומבני דרך. 3. שבילי ומתקני אופניים (לרבות סככות צל). 4. תשתיות. 5. גינון ופיתוח נופי.
4.16.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. תוואי הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות. 2. מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח דרכים תנועה וחניה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתכים. 3. בדרך מס. 2 ייבנה גשר בעל מפתחים/ים רחבים מעל נחל רום, באופן שתגרם פגיעה מזערית לאפיק הנחל ולערכי הטבע שבו.
4.17	דרך מוצעת
4.17.1	שימושים
	1. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק. 2. מתקני ומבני דרך. 3. שבילי ומתקני אופניים (לרבות סככות צל). 4. תשתיות. 5. גינון ופיתוח נופי. 6. מבנה לשומר (בתוך תוואי הכביש, בקו בניין אפס, לפי תכנון תחבורתי).
4.17.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



4.17	דרך מוצעת
	<p>2. מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח דרכים תנועה וחניה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתכים.</p> <p>3. תא שטח 63 על פי הוראות תכנית 656-0249755.</p> <p>4. תא שטח 81 תותר חניית אוטובוסים לטובת מלון 110 ולטובת המטיילים בנחל רום.</p> <p>5. תא שטח 589 תותר חנייה לאוטובוסים.</p> <p>6. צומת דרך מס. 3 ודרך מס. 90 החיבור מדרך מספר 3 לדרך מספר 90 יהיה בפניות ימינה בלבד. תותר הפניה שמאלה מכיוון צפון למזרח באישור משרד התחבורה וחברת נתיבי ישראל.</p> <p>תותר הפניה שמאלה מכיוון מזרח לדרום בחלופה של הסדר מעגל תנועה בצומת.</p> <p>7. תא שטח 38 - דרך מס. 90 בשטח המצוי בין דרך מס. 90 ובין קווי הבניין שלאורך דרך מס. 90, יותרו השימושים על פי תמ"א/3 בלבד.</p> <p>8. דרך מס. 90 - הוראות כלליות</p> <p>8.1. תיאסר נגישות לרכב ולהולכי רגל מדרך מס' 90 לתחום התכנית.</p> <p>8.2. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 90 אלא באישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>8.3. פתרונות אקוסטיים למגרשים לבנייה, במידה וידרשו, יהוו חלק מהיתר הבניה.</p>
4.18	חניון
4.18.1	שימושים
	<p>1. חנייה לכלי רכב.</p> <p>2. שבילי ומתקני אופניים (לרבות סככות צל).</p> <p>3. תא שטח 86 מיועד לחניית אוטובוסי תיירים. תותר בו בניית מבנה לחדר מנוחה לנהגים, שירותים, מלתחות, מטבחון, מזנון לנהגים ומשרדי חברת תחבורה.</p> <p>4. תאי שטח 81, 86, 87 יותר מתקנים הנדסיים כדוגמת חדרי שנאים.</p>
4.18.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>החניות בתאי שטח 81, 87, 88, 90 תהיינה חניות מטע, הכוללות נטיעות עץ צל אחד לפחות על כל 3 מקומות חנייה. התכנון בהשתתפות אדריכל נוף.</p> <p>ביתן הנהגים בתא שטח 86 ישתלב בפיתוח תא השטח ויחופה ברובו באבן או באבן מלאכותית דמוית אבן טבעית (כדוגמת כורכרית), אבני סיליקט, או חומר דומה, בתיאום עם מהנדס הועדה ובאישור הועדה המקומית.</p>
4.19	מתקנים הנדסיים
4.19.1	שימושים
	<p>תשתיות הנדסיות, לרבות מתקני ביוב, מי קולחין, מי תמלחת, מים, חשמל וכדומה.</p>
4.19.2	הוראות

4.19	מתקנים הנדסיים
א	<p>תשתיות</p> <p>תאי שטח 310, 313, 314, 316, 318</p> <p>יוקמו תחנות שאיבה חדשות לביוב, בהתאם להנחיות של משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה רשות המים ותיאום עם היחידה הסביבתית. בתחנות השאיבה יותקנו אמצעים למניעת מטרדי ריח ורעש. תבוצע הסתרה נופית מכיוון הכביש והטיילת והשטח כולו יפותח ברמה נופית וחזותית גבוהה, כיאה למיקום בלב מתחם תיירותי.</p> <p>מגבלות הבנייה למבנים מאוכלסים ו/או קולטי קהל מסביב לתחנה הנם כמסומן בתשריט. תיחום המגרשים יעשה על ידי חומה בנויה בגובה 2 מ' לפחות. לא תותר גדר. כל החזיתות החיצוניות של המבנים שניתן לראותן מחוץ לתחום התחנה ושל החומה המקיפה את התחנה יחופו באבן טבעית מעובדת, אבן מלאכותית דמוית אבן טבעית (כדוגמת כורכרית), אבני סיליקט, או חומר דומה, באישור מהנדס הועדה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי
2160	5400		11	48	180	40	21274		8575	12699	24293		100	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
216	540				(1) 18		2128		(1) 858	(1) 1270			100		מלונאות (אכסון מלונאי)
2160	5400		11	48	180	40	21274		8575	12699	20614		101	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
216	540				(1) 18		2128		(1) 858	(1) 1270			101		מלונאות (אכסון מלונאי)
3600	9000		6	28	300	50	43290		15858	27432	42984		102	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
360	900				(1) 30		4330		(1) 1586	(1) 2744			102		מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			600			600			102	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
1800	5400		3	16	180	33	27042		9728	17314	43648		103	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
180	540				(1) 18		2705		(1) 973	(1) 1732			103		מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5		33	600			600			103	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
2300	6900		6	28	230	33	34160		12352	21808	48360		104	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
230	690				(1) 23		3416		(1) 1235	(1) 2181			104		מלונאות (אכסון מלונאי)

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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							שרות
			1	5		33	600			600				104	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
1800	5400		3	16	180	33	27042			9728	17314	68555		105	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
180	540				(1) 18		2704			(1) 973	(1) 1731			105		מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5		33	600				600			105	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
1700	5100		4	22	170	33	25891			9258	16633	50686		106	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
170	510				(1) 17		2589			(1) 926	(1) 1663			106		מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5		33	600				600			106	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
1900	5700		4	22	190	33	28469			10254	18215	46428		107	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
190	570				(1) 19		2847			(1) 1025	(1) 1822			107		מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5		33	600				600			107	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
1800	5400		6	28	180	33	27042			9728	17314	32687		108	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
180	540				(1) 18		2704			(1) 973	(1) 1731			108		מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			600				600			108	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
1900	5700		7	32	190	50	28469			10254	18215	35190		109	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מ"ר	מ"ר	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לקובעה	מעל הקובעה				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעה		מעל הכניסה הקובעה						
								שרות	עיקרי							שרות
190	570				(1) 19		2847			(1) 1025	(1) 1822			109		מלונאות (אכסון מלונאי)
2100	6300		4	20	210	50	30518			11144	19374	40303		110		מלונאות (אכסון מלונאי)
210	630				(1) 21		3051			(1) 1114	(1) 1937			110		מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			600				600			110	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
1800	5400		9	40	180	50	21274			8575	12699	28154		111		מלונאות (אכסון מלונאי)
180	540				(1) 18		2127			(1) 858	(1) 1269			111		מלונאות (אכסון מלונאי)
2000	6000		9	40	200	50	25241			9848	15393	27140		112		מלונאות (אכסון מלונאי)
200	600				(1) 20		2524			(1) 985	(1) 1539			112		מלונאות (אכסון מלונאי)
2160	5400		3	16	180	33	27495			9819	17676	67914		113		מלונאות (אכסון מלונאי)
216	540				(1) 18		2750			(1) 982	(1) 1768			113		מלונאות (אכסון מלונאי)
2000	6000		6	28	200	50	19620			10086	9534	15156		114		מלונאות (אכסון מלונאי)
200	600				(1) 20		1962			(1) 1009	(1) 953			114		מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			600				600			114	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(2)		(2)		(2)					31450		115		מלונאות (אכסון מלונאי)

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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							שרות
3000	4500		3	16	300	50	32640			9860	22780	24595		116	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (מלונאי)
			1	5			600				600			116	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(2)		(2)		(2)					8588		117	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			300				300			117	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(2)		(2)		(2)					15567		118	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			300				300			118	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(2)		(2)		(2)					16453		119	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			300				300			119	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(2)		(2)		(2)					14597		120	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			300				300			120	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(2)		(2)		(2)					29100		121	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(2)		(2)		(2)					16432		122	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
3000	3059	2	16	68	300	50	27531	6883	3824	2294	14530	15386		123	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(2)		(2)		(2)					16054		124	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

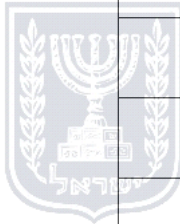


תכנון זמין
מונה הדפסה 39

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש כללי	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		חניה-כלול השטחים (מ"ר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	תכסית % מתא (שטח)			מספר יח"ד
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	125		16872				(2)			(2)				
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	126		16033				(2)			(2)				
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	127		16417				(2)			(2)				
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	128		25205				(2)			(2)				
מלונאות (מלונאי)	מסחר	128				300		300		5	1				
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	129		14527				(2)			(2)				
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	130		20511				(2)			(2)				
מלונאות (מלונאי)	מסחר	130				300		300		5	1				
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	131		7274	4257	800	1383	6440	40	50	3	21.26			
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	133		12225				(2)			(2)				
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	134		9835	10704	7176		17880	150		6	28	4500		
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	134			(1) 1070	(1) 718		1788	(1) 15				450		
מלונאות (מלונאי)	מסחר	134			600			600		5	1				
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	135		12988	7205	4801		12006	50	100	7	30	3000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מלונאות (אכסון מלונאי)		135				(1) 480	(1) 720		10 (1)				300	100	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	582		3721		430	2700	3130	40	16	3				
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	582				250	1000	1250							
אטרקציה תיירותית	אטרקציה תיירותית	151		28717		2400	9600	12000	50	16	3				
אטרקציה תיירותית	אטרקציה תיירותית	152		23570		6654	12100	18754	50	16	3	3630			
אטרקציה תיירותית	אטרקציה תיירותית	163		1258		255	1019	1274	100	5	1				
מגורים תעסוקה ותיירות		300		34932		6694	16778	23472	40	28	6	2500			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	561		15099		3953	8500	12453	50	16	3				
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	561				697	1500	2197							
מבנים ומוסדות ציבור		562		6457				(3)			(3)				
מבנים ומוסדות ציבור		563		2443				(3)			(3)				
מבנים ומוסדות ציבור		564		5016		150	1350	1500	25	16	3				
מבנים ומוסדות ציבור		565		13765		2000	18000	20000	50	16	3				
מבנים ומוסדות ציבור		566		4496		500	4500	5000	40	16	3				
מבנים ומוסדות ציבור		567		2238		100	900	1000	25	10	2				



תכנון זמין מונה הדפסה 39



תכנון זמין מונה הדפסה 39

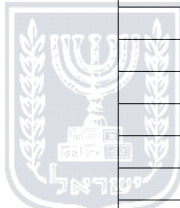
יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש כללי	מספר קומות	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		571		1833						(4)		
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		572		6073						(4)		
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		574		1477						(4)		
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		575		3114						(4)		
מסחר ותיירות		580		5812						(4)		
מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	581		26579		4000	16000			5	25.4	80
מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	581		23700	8650		15050					
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	586		3377		500	1400			2	8	100
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	586										100
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	587		8162		2500	7600			4	23.4	90
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	587					7000					90
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות		588		6818		500	4500			3	14	60



מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	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 כללי							
								שרות	עיקרי							שרות	עיקרי
			3	16		50	1000			100	900	2332				מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
			(4)				(4)					680				מסחר	
			(4)				(4)					1128				מסחר	
			(6)				(6)					1270			מסחר	מסחר	
			1	8			(8) 360				360	(7) 2096				חוף רחצה	
			1	8			(9) 410				410	(7) 4979				חוף רחצה	
			1	8			(10) 460				460	(7) 3676				חוף רחצה	
			1	8			(11) 770				770	(7) 14880				חוף רחצה	
			1	8		6	(12) 1130				1130	18519				חוף רחצה	
			1	8		7	(13) 1220				1220	18991				חוף רחצה	
			1	8		3	(14) 360				360	13388				חוף רחצה	
			1	8		7	(15) 760				760	11200	קמפינג			חוף רחצה	
			1	8		12	(16) 1120				1120	9883	קמפינג			חוף רחצה	
			1	8		15	(17) 660				660	4588	קמפינג			חוף רחצה	
			1	8		10	(18) 1100				1100	13570				שטח ציבורי פתוח	
			1	5		2	25				25	1472			63	משרדים	דרך מוצעת
			1	5		5	50				50	4999			81	מתקנים הנדסיים	חניון
			1	5		5	50				50	4928			86	מתקנים הנדסיים	חניון
			1	5		5	100				100	4926			86		חניון
			2			60	400				400	708			310		מתקנים הנדסיים
			1			50	80				80	161			311		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		חניה-כלול השטחים (מ"ר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מתקנים הנדסיים		312		28				25			1				
מתקנים הנדסיים		313		500				400			2				
מתקנים הנדסיים		314		503				400			2				
מתקנים הנדסיים		315		150				50			1				
מתקנים הנדסיים		316		783				400			2				
מתקנים הנדסיים		317		310				50			1				
מתקנים הנדסיים		318		313				313			1				
דרך מאושרת		33		57872				24			1				
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	532		187943				100			1				
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	523,504,544,542,554,553		(7) 544				(20) 100		1					
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	552		154				50		5					
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	540		965				100		5					
שטח ציבורי פתוח		489		3460				200		8					
שטח פרטי פתוח		550		3840				(4)		(4)					

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:

(1) גודל מגרש כללי-גודל תאי השטח כרשום בטבלאות האיזון וההקצאה.

(2) שטחי בנייה (מ"ר), מספר חדרי מלונאות ומספר קומות:

- א. זכויות הבניה, גובה הבניה, מספר חדרי המלונאות וקווי הבנין במלונות הקיימים יהיו לפי התכניות המאושרות. תכנית זו מוסיפה 10% זכויות בניה, 10% מספר חדרים ו-2 קומות מעבר למאושר בתכניות קודמות, בתנאי של עמידה בתנאי "תמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונאות הקיימים" כמפורט בסעיף 4.1.
- ב. למלונות החדשים, תותר הגדלת שטחי הבניה (תמריץ בניה ירוקה) ב-5% או ב-10% בכפוף לעמידה בהוראות נספח הבניה הירוקה (לכל מלון חדש, פורט בטבלה בשורה נוספת, תוספת הזכויות המרבית האפשרית = 10% תוספת).
- ג. באישור מהנדס הועדה, תותר בנית מצללות וכן סככות צל (גם בקירוי מלא של 100%, בתנאי שהן פתוחות לפחות ב-3 צדדים), בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה זו, זאת בתנאי שיעמדו ביתר הוראות תכנית זו. שטחים נוספים שייעודו לבנית מצללות וסככות צל יקבעו בהתאם ליעוד: בתא שטח ביעוד אכסון מלונאי - עד 20%, בתא שטח ביעוד חוף רחצה - עד 20%, בתא שטח ביעוד שצ"פ - בתא שטח מעל דונם: 20%, מתחת לדונם - עד 40% (בתנאי שקבע מהנדס הועדה המקומית שיש צורך למצללה/סככת צל בשטח זה).
- ד. תותר הגדלת שטחי השירות לשימושים אחרים, על חשבון השטחים העיקריים, ללא חריגה מסך כל שטחי הבניה המותרים בתא השטח.
- ה. תותר העברת שטחים ממפלסים שמעל הקרקע למפלסים שמתחת לקרקע, ללא הגבלת כמות ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש ומרום רצפה מזערי ומפלס בניה תחתון. תותר העברת שטחים ממפלסים שמעל הקרקע למפלסים שמתחת לקרקע, ללא הגבלת כמות ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש ומרום רצפה מזערי ומפלס בניה תחתון. ו. בתאי השטח אשר הותרה בהם בניה טרם תכנית זו, ושטחי הבניה לא מפורטים, יהיו שטחי הבניה על פי התכניות המאושרות הקודמות. כך גם לגבי קוי הבנין, מספר הקומות ויתר פרטי התכניות החלות על תא השטח.

ז. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, פורטו בטבלה בשורה נוספת, תוספת זכויות לשטחי בניה עבור מבני החזית המסחרית, אשר הוספו במסגרת תכנית זו.

ח. שטחי הבניה שבעמודת ה"חניה" נכללים בשטחי השרות. לא תותר העברת שטחים המיועדים לצורך חניה לשימושי "שירות" אחרים.

(3) גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת/מספר קומות/תכסית:

- א. הכניסה הקובעת הנה הקומה התחתונה ביותר, כולל קומות החניה, בהתאם למשורטט בנספח הבינוי של תכנית זו כמפורט בגיליונות חתכים 6-1. ככל שהבנין לא מופיע בחתכים אלו, הכניסה הקובעת הנה עפ"י תכנית מאושרת קודמת, או בהעדר תכנית - עפ"י קביעת מהנדס הועדה המקומית.
- ב. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת/מספר קומות המפורט בטבלה מציין את גובה הבנין הראשי בתא השטח. שאר המבנים בתא השטח יהיו מדורגים בני 2 קומות, למעט בתא שטח 113. בתא שטח 113 מספר הקומות המותר יהיה כמפורט להלן: המבנה הראשי-2 קומות. יתר המבנים- בני קומה אחת.

(4) קווי בנין

א. בתאי שטח אשר הותרה בהם בניה טרם תכנית זו, ולא מסומנים בהם קוי בנין בתשריט, קוי הבנין יהיו על פי תכנית מאושרת קודמת.

ב. בתאי שטח ביעוד קרקע "חוף רחצה" ו- "שטח ציבורי פתוח" אשר על פי תכנית זו מותרת בהם בנייה, יהיו קוי הבנין 0 או כפי שיקבע מהנדס הועדה בעת מתן היתר הבנייה.

ג. על אף האמור לעיל במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, יבנו השימושים המותרים בחזית המסחרית בהתאם למפורט לגבי החזיתות המסחריות בהוראות תכנית זו.

(5) לתאי השטח ביעוד מלונאות קיימות זכויות מוגבלות לשטחי מסחר ע"פ סוג המלון (בנוסף לסימון חזית מסחרית בתשריט ולהגדרות בהוראות). זכויות אלו מפורטות בהגדרות ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות" של משרד התיירות. זכויות אלה כלולות בזכויות הבנייה למלונאות הרשומות בטבלה.

(6) זכויות הבניה לתשתיות שנרשמו בטבלה הן בנוסף לזכויות המאושרות ביום אישורה של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תמריץ בניה ירוקה.

(2) זכויות הבניה, מספר חדרי האירוח, מספר הקומות, גובה הבניה וקווי הבנין יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על תא השטח.

(3) זכויות הבניה, גובה הבניה וקווי הבנין יהיו בהתאם לתכנית מפורטת.

(4) זכויות הבניה, מספר הקומות, גובה הבניה וקווי הבנין יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על תא השטח.

(5) מגרשים 586-587

א. מעל פני הקרקע, הזכויות והוראות הבניה למגרשים 586 ו-587 הינם כיחידה תכנונית אחת, דהיינו כאילו היו מגרש אחד וללא מגבלת קו בנין.

ב. מתחת לפני הקרקע, הזכויות והוראות הבניה למגרשים 586 ו-587 הינן כשתי יחידות תכנוניות נפרדות, כלומר שני מגרשים נפרדים, כמופיע בתשריט, עם הוראות וזכויות נפרדות לכל אחד מהן. בהתאם,

קו הבנין המופיע בתשריט בין מגרש 586 ו-587 מחייב רק לבניה מתחת לפני הקרקע, אף שבאישור מהנדס הועדה יותר חיבור בין החניונים בתת הקרקע.



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 39



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 39

(6) זכויות הבניה, קוי הבנין, גובה מספר קמות וכדומה יהיו בהתאם לתא שטח 4.5.2 בתכנית מאושרת מס. 14/100/02/10.

(7) הערך מתייחס למגרש הקטן ביותר בקבוצת תאי שטח זו.

(8) לטובת כל השימושים הלא סחירים (שירותי חוף) הנדרשים בחוף רחצה מוכרז.

(9) 360 מ"ר עבור שירותי חוף ו-50 מ"ר לבתי אוכל.

(10) 360 מ"ר עבור שירותי חוף ו-100 מ"ר לבתי אוכל.

(11) 720 מ"ר עבור שירותי חוף ו-50 מ"ר לבתי אוכל. בתא שטח 402 תותר בניית שני מוקדי שירות.

(12) 1080 מ"ר עבור שירותי חוף ו-50 מ"ר לבתי אוכל. תותר בניית 3 מוקדי שירות.

(13) 720 מ"ר עבור שירותי חוף ו-500 מ"ר לבתי אוכל.

(14) עבור שירותי חוף.

(15) 360 מ"ר עבור שירותי חוף, 100 מ"ר לבתי אוכל ו-300 מ"ר עבור שירותי קמפינג.

(16) 720 מ"ר עבור שירותי חוף, 100 מ"ר לבתי אוכל ו-300 מ"ר עבור שירותי קמפינג.

(17) 360 מ"ר לשירותי חוף ו-300 מ"ר עבור שירותי קמפינג.

(18) 1100 מ"ר שטח עיקרי הכולל בית אוכל ולפחות שני מוקדי חוף.

(19) בשני מוקדים.

(20) בכל תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים כלליים להיתרי בנייה:

א. כללי:

היתרי הבניה יעמדו בתנאים הכלליים של תכנית זו, בתנאים המפורטים בפרק זה ביחס להיבטים נושאים שונים וכן בתנאים הפרטניים המפורטים בפרק זה ביחס ליעוד הקרקע, או תכנון זמין מונה הדפסה 39 לתא השטח הספציפי בו מבוקש ההיתר.

ב. לכל בקשה להיתר בניה:

צירוף תכנית נופית מפורטת שהוכנה על ידי אדריכל נוף לגיליון הבקשה להיתר. היא תכלול בין היתר סימון כל העצים הקיימים והעצים המיועדים לנטיעה וטבלה המפרטת את סוגיהם. קנה המידה של התכנית יהיה 1:250 לפחות. ככל שמוצע שימוש בצמחיה שאיננה כלולה בהמלצות "צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח" של תכנית זו, יצורף לבקשה להיתר הסבר הכולל את הנימוקים לכך. בסמכות מהנדס הועדה לפטור הצורך בהגשת התכנית, במקרים בהם הפיתוח ו/או השיקום הנופי אינם רלוונטיים.

ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח בו מסומנים עצים בתשריט נספח "שמירה על עצים בוגרים" של תכנית זו:
תיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק וכן עמידה בהוראות סעיף "שמירה על עצים בוגרים" כמפורט בפרק 6.

ד. לבניית בנינים חדשים או תוספות בניה (בסמכות מהנדס הועדה לפטור מהגשת תכנית בינוי ופיתוח בתאי שטח של מלונות קיימים, חוף רחצה, שצ"פ, דרך וכן מבני תשתית):
הגשת תכנית בינוי ופיתוח מחייבת למגרש בשלמותו ואישורה על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול: תכנית פריסה מלאה של המבנים (על פי ההיקף המלא של זכויות הבניה המותרות במגרש) בקנה מידה 1:250 לפחות; ציון גבהים עקרוניים של כל חלקי תא השטח; חתכי אורך ורוחב דרך כל תא השטח והמבנים המוצעים בקנה מידה 1:250 לפחות (בסמכות הועדה המקומית לדרוש קנה מידה מפורט יותר), לרבות ציון גבהים של חלקי תא השטח והבניינים; חזיתות עקרוניות; פירוט חומרי גמר וצבעים; הצגה תלת ממדית במודל פיזי או בהדמיות ממוחשבות מכיוונים שונים (לשיקול דעת מהנדס הועדה); תכנית תנועה וחניה (לרבות החניונים התת קרקעיים, רמפות וכניסות); חצרות השירות; תכנית נופית לכל שטח תא השטח, לרבות סימון קירות תומכים ומפלסים ותכנית צמחיה עקרונית; תכנית ניקוז לכל שטח תא השטח ומאזן עבודות עפר. הועדה המקומית תכלול בהחלטתה לאישור תכנית הבינוי והפיתוח למגרש את הנימוקים לכך שעל פי מיטב הבנתה ופרשנותה היא תואמת לאופי הבינוי ועקרונות פריסת המבנים במגרש, כמוצג בנספח הבינוי (תשריט וחתכים) של תכנית זו. כל היתר בניה יהיה תואם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר לאותו תא שטח. ככל שאין התאמה, יידרש תחילה אישור של תכנית בינוי ופיתוח חדשה למגרש בשלמותו.

ה. לבניית מלונות חדשים ולמלונות מאושרים שטרם נבנו:

1. היתר הבנייה יכלול לפחות 75% מזכויות הבניה במגרש ופיתוח של לפחות 75% משטחו וכן התחייבות, לשביעות רצון הועדה המקומית, לביצוע הבנייה והפיתוח הני"ל כמקשה אחת.

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

2. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית במלונות החדשים הבקשה להיתר בנייה תכלול את מלוא היקף הזכויות לחזית מסחרית הכלולות בתכנית. ככל שתוגש בקשה להיתר בנייה רק לחלק מהיקף הזכויות לאכסון מלונאי במגרש, יכללו בבקשה להיתר זכויות לחזית המסחרית לפחות באותו יחס.

ו. למימוש הזכויות הנוספות (במגרשים של מלונות קיימים), על פי התמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים:

1. חזיתות מסחריות - היתר בנייה הכולל את מימוש התמריץ במגרשים להם חזית מסחרית על פי תכנית זו, יינתן רק ככל שכבר נבנתה החזית המסחרית במלואה, או שהיא נכללת באותה בקשה להיתר בנייה במלואה.

2. חנייה - היתר הבנייה יכלול פתרונות חנייה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, באמצעות חנייה פתוחה נוספת במגרש, הסבת שטחים הבנויים מתחת למפלס +16.60 (לפי רשת מי"ה) לחללי חנייה, או באמצעות מתקני מכפילי חנייה מכאניים.

ז. לבניה בתא שטח 582:

אישור תכנית איחוד וחלוקה ותכנית לצרכי רישום.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

2. תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים וסיכונים גיאוטכניים וסיסמיים:

א. לבניינים חדשים בתחום התכנית:

ביצוע סקרי אתר וניתוח תגובה סייסמית, בהתאם לדרישות ת"י 940 ות"י 413 וזאת באם נדרש הדבר על פי סוגי המבנים והתנאים הסיסמיים המוגדרים בתקנים אלה. כמו כן ביצוע בדיקת השפעת רעידות אדמה על חוזק הקרקע-התנולות. המהנדס החותם על הבקשה להיתר הבנייה יצרף לבקשה להיתר דו"ח המפרט את הסקרים, הבדיקות והניתוחים שבוצעו, את המסקנות ואת אופן יישומן בתכנון. לחילופין יצרף מכתב הסבר מדוע הסקרים, או חלקם, אינם נדרשים על פי התקנים.

ב. לבניה חדשה בתחום מגבלות הבניה המסומנות בתשריט לאורך העתקים החשודים כפעילים: הגשת דו"ח חתום על ידי המהנדס החותם על הבקשה להיתר בנייה, המפרט את אופן עמידת תכנון המבנים בהוראות ת"י 413 בהקשר להעתקים פעילים ואופן יישומן בתכנון.

ג. לבניה ופיתוח בתאי שטח 102, 110, 113, 151 בתחום המים של בריכה 5:

הגשת דו"ח חתום על ידי המהנדס החותם על הבקשה להיתר בנייה, המפרט את אופן עמידתו בעקרונות "חוות דעת על היתכנות פתרון הנדסי לבנייה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מ"ב בריכה 5" של תכנית זו. הדו"ח יתייחס בין היתר לתכנון הנדסי של הבניינים, יסודותיהם והמילוי הימי.

ד. לבניין הנמצא כולו או חלקו ממזרח לקו התיחום המערבי ביותר של שכבת המלח כפי שהיא מסומנת בנספח הסקר הסייסמי, או בתחום רצועה ברוחב 25 מ' ממערב לקו זה: הגשת דו"ח חתום על ידי המהנדס החותם על הבקשה להיתר בנייה, המפרט את אופן עמידתו בהוראות "מתווה לרישוי באזורי בולענים", שהוכן על ידי מינהל התכנון (או מסמך אחר שיבוא

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

במקומו, לפי הנחיות מינהל התכנון). הדו"ח יתייחס בין היתר לתכנון ההנדסי של הבניינים, יסודותיהם והמילוי הימי. בהיעדר מסמך זה, יוגש דו"ח המפרט את ההתייחסות המלאה בתכנון לנושא סכנה מבולענים בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

3. תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים וסיכונים הנדסיים:

א. להיתר בניה כלשהו בתחום 100 מ' מקו המים (ממערב לקו המים):

אישור מהנדס הועדה המקומית, לאחר שביצע תיאום עם חל"י, שעבודות עפר - חפירה, מילוי, קידוח, התקנות, עבודות פיתוח, ביצוע יסודות, בניית מבנים או תשתיות, הריסה, העתקה או כל מרכיב אחר בהיתר, אינם מהווים סכנה להגנות החוף שבוצעו וככל שיש פגיעה בהן, מתן פתרונות הולמים לכך.

ב. לבניינים שרום הקומה הנמוכה ביותר בהם נמוך מ- 20.00+ (לפי רשת מי"ה, למעט תשתיות ומבנים בחופי הרחצה):

1. הגשת דו"ח הנדסי של מתכנן שלד הבניין, יחד עם בקשה להיתר בנייה לכל בניין חדש, או לתוספת שטחי בנייה לבניין קיים. הדו"ח ההנדסי יפרט את סוג ועומק היסודות, הצורך במיגון שלהם מפני פגיעה אפשרית של מי תהום מלוחים וצורת המיגון שלהם (ככל שיידרש מיגון).
2. סימון ברור של מפלס הבנייה התחתון בבקשה להיתר הבניה.

ג. לתוספות בנייה למבנה קיים / היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים: הגשת מסמך המפרט את הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ד. לפיתוח ו/או בנייה בתאי שטח 567, 489, 432, 42, 41:

בשל חשש להתממשות בולענים, על היזם המבקש לבנות בתאי שטח אלה לפעול בהתאם להנחיות מינהל התכנון, כמפורט במתווה לרישוי באזורי בולענים. בקשה להיתר בניה תכלול דו"ח הנדסי שיכתב על ידי מהנדס בניין מורשה, המפרט את השיטות והתנאים לישום הבניה, בהתאם לתנאים הסייסמיים הקורוזיביים והמיוחדים המתקיימים באזור זה, ובדגש על חשש ליציבות הקרקע. ככל שלא מתוכננת בנית בנינים, אלא עבודות פיתוח שטח ותשתיות, חלה חובה לבצע מיגון לשם מניעת קריסת הקרקע ולהבטחת שלמות התשתיות מפני אי-יציבות הקרקע.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

4. תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים סביבתיים:

א. תנאים כלליים:

1. הגשת נספח סביבתי - תנאי למתן היתר בניה לפעילות מוצעת בשטח התכנית, אשר עלולה לגרום למטרדים סביבתיים (לרבות מטרדי רעש מעבר למותר בחוק, זיהום קרקע, קרינה, זיהום מי תהום או מים עיליים, או כל מטרד סביבתי אחר), יהיה הגשת נספח סביבתי ליחידה סביבתית נגב מזרחי. הנספח יציג את הפעילות המוצעת, יבחן את הפוטנציאל למטרדים סביבתיים ויציג את האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים ו/או זיהום, לניטור ולדיגום בהתאם לצורך. במקרים בהם לא ניתן יהיה ליישם את האמצעים הנדרשים, לא תותר הפעילות המוצעת.
2. בדיקה ודיווח על מצאי ערכי טבע מוגנים בחוק והטיפול בהם לפני הנחיות רשות הטבע

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

והגנים (שימור/ העתקה/ היתר פגיעה).

3. היתר בנייה ביעודים הציבוריים במרחק הקטן מ-100 מ' מבית מלון פעיל:

ככל שלדעת רשות הרישוי נדרש ואפשרי הדבר, היא תקבע בתנאים להיתר הבנייה לכל עבודה המתוכננת ביעודים הציבוריים במרחק הקטן מ-100 מ' מבית מלון פעיל, הוראות סביבתיות לעת ביצוע עבודות הבנייה, כדי להתחשב ככל האפשר בפעילות המלונאית (כגון מיקום אתרי ההתארגנות, מיקום כניסת כלי הביצוע לאתר העבודה, הוראות לצמצום רעש, הוראות לצמצום מטרדי אבק, וכדומה). בעל היתר בניה יהיה חייב בהודעה מוקדמת של 21 יום על מועד תחילת העבודה, לבעל החזקה בכל בית מלון המצוי בטווח של 100 מ' מאתר העבודות.

ב. תנאים להיתרי בניה לבניינים למלונאות, מסחר, או מבני ציבור:

1. הגשת תכנית ביוב למגרש ואישורה על ידי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכנון יכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבנייה, לרבות כל המרכיבים הנדרשים במט"ש, כאשר שלביות פיתוח המט"ש תיקבע במסמך הנדסי אשר יוכן על ידי המועצה האזורית, או מי מטעמה.

2. תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי ביחס לנושאים הבאים: תשתיות הפרדת פסולת

במקור, תשתיות לטיפול בשמנים ובבוצות ספא, אמצעים למניעת רעש ממערכות, ותשתיות

אחסון חומרים מסוכנים המשמשים לטיפול במי בריכות שחיה.

3. צירוף מסמך לבקשה להיתר המפרט את אופן הטיפול והסילוק של הפסולת המוצקה והנחיות לאופן אצירת הפסולת במבנה חדש כגון: חדרים מקורים לאחסון פסולת רטובה או מעורבת, קירור חדרי האשפה, מיקום מכלי האצירה לסוגי הפסולת השונים.

3. הכנת נספח אקוסטי ותיאומו עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי. בנספח ייקבעו האמצעים

הנדרשים למניעת מטרדי רעש ורעידות בזמן ביצוע העבודות, מעבר לרמות הקבועות בחוק.

4. ככל שההיתר כולל גם מערכות מילוי וריקון תמלחות לים, נדרש גם אישור היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית או היחידה הסביבתית. להיתר הבנייה תצורף פרשה טכנית אשר תכלול

בין השאר פרוט של מקור, כמות ואיכות הזרמים השונים, אופן הטיפול במי שטיפת מסננים

טרם הזרמתם לים, פתרון ההזרמה לים ואופן הפרדה בין מערכות מלוחות ומתוקות, כך שרק

המערכות המלוחות יוזרמו לים.

ג. תנאים להיתרי בניה לתחנות שאיבה לביוב:

הגשת תכנית ביוב ואישורה על ידי משרד הבריאות והגנת הסביבה.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

4. תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים סביבתיים: המשך -

ד. תנאים להיתר בניה לבנין ראשון באזור הביניים:

1. הגשת תכנית תברואה מפורטת לאזור הביניים, או לחלק ממנו המיועד לפיתוח באותו שלב, לאישור הגורמים המוסמכים. תכנית התברואה תכלול, בין השאר, פירוט מיקום וסוג המכלים

המתוכננים לאצירת אשפה באופן שפסולת אורגנית תיאצר במכלים סגורים שאינם נגישים

לחיות בר ופחי אשפה בשטחים פתוחים יהיו עם מכסים שאינם מאפשרים נגישות לבעלי חיים.

2. הגשת נספח בו ייקבעו הוראות לעניין הרטבת דרכי עפר והוראות נוספות לעניין מניעת מטרדי

אבק בזמן ביצוע העבודות.

3 הגשת תכנון אדריכלי נופי של עבודות העפר של כלל המגרשים המיועדים לביצוע באותו שלב

תנאים למתן היתרי בניה

פיתוח וכן מתן הוראות למניעת כניסה של מינים פולשים במסגרת העבודות (ככל שיש כוונה להביא חומרי מילוי ו/או אדמה מחוץ לשטח התכנית). התכנון יעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי. טרם התחלת ביצוע עבודות העפר והבניה במרחק של 100 מטר מצפון ומדרום לנחל רום, יובטח שישמר בעת העבודות חיץ פיזי לאורך הנחל, כמוגדר בתשריט התכנית, כדי למנוע פגיעה בנחל כתוצאה מהעבודות. בהוראות תכנית הבינוי והפיתוח שיוכנו למגרשים שבגדה הדרומית של נחל רום, בחזית הפונה לטיילת שלאורך הנחל, ישולבו הנחיות לעיצוב אדריכלי ונופי ביחס לחזית הפונה לטיילת.

4. הגשת תכנית נופית לשיקום שטחים מופרים על ידי אדריכל נוף, אשר תכלול הוראות בנוגע לשיקום שטחים מופרים והרכב הצמחייה, על בסיס העקרונות שלהלן: שתילה של צמחייה ארץ-ישראלית הגדלה באזור חוף ים המלח ובנאות המדבר שבשוליו, ככל האפשר; איסור שתילת מיני צמחים הידועים כפולשים; הסרת מיני צמחים פולשים הקיימים באזור; והימנעות משתילה של צמחי נוי גרים הידועים כמותאמים לתנאי מדבר קיצוניים, בשל החשש להתפשטותם הבלתי מבוקרת.

5. הגשת מסמך הנחיות להצבת מכלי איסוף פסולת בשטחים הפתוחים (אשר לא ניתנים לפתיחה על ידי בעלי חיים), לרבות מספר וסוגי המכלים והמיקום המתוכנן להצבתם בתיאום עם רט"ג.

ה. תנאים להיתר בניה ראשון בכל אחד מתאי שטח 102, 110, 113, 151 :

1. הגשת מסמך על חומרי המילוי ובמידה שיעובדו חומרי המילוי המקומיים, תהליך העיבוד יעשה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. כמו-כן, במידה שיהיה צורך ביבוא חומר מילוי ממקום אחר, הדבר יעשה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

2. הגשת תכנית תפעול ותחזוקה למניעת הגעת פסולת וביוב לים ואמצעים לבקרה וטיפול בזמן אירוע מזהם.

3. הגשת תכנית עבודה מפורטת בה יוצגו האמצעים לאיסוף וסילוק הפסולת הגושית לסוגיה.

ו. תנאים להיתר במרחק הקטן מ- 100 מטר מגדת נחל רום :
הגשת מסמך ביצוע סביבתי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מזרחי ובליווי אדריכל נוף.

5. תנאים להיתרי בניה לתשתיות :

א. תנאים להיתרי בניה בתאי שטח בהם קווי חשמל לביטול / להעתקה :

ביטול או העתקת קו החשמל המסומן בתשריט התכנית לביטול / העתקה. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לקבוע בתנאים להיתר כי ביטול הקו או העתקתו תידחה עד לקבלת טופס 4, או לותר על תנאי זה לחלוטין ביחס להיתרי בנייה שאין בעיה לבצע את העבודות והשימושים על פיהם למרות קו החשמל הקיים, או כיון שטרם בוצע קו חלופי.

ב. תנאי להיתרי בניה לקוי חשמל או לתחנות השנאה :

הגשת דו"ח של יועץ קרינה שיבחן ויציג את האמצעים הנדרשים, במידת הצורך, לעמידה בדרישות רשויות הסביבה בעניין קרינה בלתי מייננת.

ג. תנאי להיתרי בניה במרחק של 10 מטר מכל צד של קו או מתקן מקורות :
תיאום עם חברת מקורות ביחס לקווים המסומנים בנספח המים.

הגנות ים המלח

א. שימושים ועבודות לטובת הגנות ים המלח

1. בשטח המאגר ובכל שטח היעודים הציבוריים בתחום תכנית זו יותרו עבודות ושימושים לטובת הגנות ים המלח.

2. אלה יכולים לכלול בין היתר, אף אם לא צוינו במפורש בהוראות תכנית זו: עבודות עפר, הקמת סוללות (במגבלות גובה החלות על סוללות החוף כמצוין בהוראות התכנית), מיגון,

הגבהה ו/או העתקה של קווי ומתקני תשתית לסוגיהם (בתיאום עם בעלי התשתית הרלוונטיים), מתקנים ותחנות לשאיבת מים ו/או השפלת מי תהום (באישור על פי כל דין), תחנות שאיבה לביוב, פיתוח שטח ונוף, פיתוח חופים וכן אתרי התארגנות זמניים לשם ביצוע העבודות הנ"ל.

3. סוג העבודות שפורטו לעיל ומאפייניהם יקבעו על ידי חל"י.

4. בנוסף לשימושים ולעבודות הנ"ל, יותר גם ביצוע קציר מלח בכל שטח יעוד "נחל/תעלה/מאגר מים" בהתאם להוראות תת"ל/35א'.

ב. מגבלות רום בנייה עקב מי תהום ומים עיליים

1. באזורי התיירות הקיימים בעין בוקק ובחמי זוהר - מפלס הבניה התחתון של כל בנין חדש, או תוספת לבניין קיים, יהיה +15.10 מטר לפחות (ברשת מי"ה).

על אף האמור לעיל, לא תותר בנייה במפלס האמור, ככל שחל"י תציין בחוות הדעת שלה לבקשה להיתר הבנייה שבאזור המדובר לא בוצעו עבודות הגנה, או שעבודות ההגנה שבוצעו אינן מאפשרות בנייה במפלס זה, או שמסיבות הנדסיות או בטיחותיות אחרות הדבר בלתי אפשרי. ככל שכך, תקבע חל"י בחוות דעתה רום מפלס גבוה יותר ביחס להיתר הבנייה.

במקרים חריגים בלבד, תותר הנמכה של מפלס הבניה התחתון, עד ל-13.00+ (ברשת מי"ה), מונח הדפסה 39 תכנון זמין

בתנאי שמדובר בחלל שאיננו מאוכלס באופן קבוע (כדוגמת שטחי שירות, חנייה וכדומה), הוגש דו"ח הנדסי המפרט את הצורך בכך מחד ואת הפעולות הנדסיות לצמצום סיכון מאידך וכן ניתן לכך אישור חל"י.

2. בתאי שטח 102,110,113,151 - מפלס קומה טכנית, ככל שתידרש, בהתאם להוראות הנספח ההנדסי, יהיה +15.80 (ברשת מי"ה) לפחות. יותר בה שימוש לצורכי חניה, מערכות מכאניות וטכניות, תשתיות של המלון ושימושים נוספים המשתלבים בצרכים ההנדסיים של הקומה. ככל שהמפלס גבוה מ-16.60+ (ברשת מי"ה) יותרו בה, בכפוף לאמור לעיל, גם שימושים בהם נוכחות קבועה של בני אדם.

3. בניינים בתחום חוף רחצה (למעט בניינים לבתי אוכל) ובניינים לתשתיות בכל תחום התכנית - על בניינים אלה לא תחול מגבלת מפלס בנייה תחתון.

4. ביתר שטחי התכנית - מפלס הבניה התחתון ביותר של כל בניין יהיה +16.60 מטר לפחות (לפי רשת מי"ה).

ג. היבטים הנדסיים בתכנון הבניינים

1. הפיתוח, הביסוס ובניית הבניינים בתחום שטח שהינו בפועל שטח מוצף במי מאגר, יהיו על פי הוראות הנספח ההנדסי של תכנית זו.

2. בניינים חדשים יתוכננו כך שלא יידרשו כל מערכות אקטיביות חדשות, כגון שאיבת מי תהום, לצורך יציבות ותפקוד מבנה השלד.

3. ככל שיידרש עקב עליית מפלס מי התהום המלוחים, יבוצע מיגון של יסודות של מבנים קיימים וחדשים, בהתאם לתכנון הנדסי מפורט.

א. עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות

בשל הטופוגרפיה המשופעת בחלק משטח התכנית, יתכן ויווצרו בתוך חלק מתאי השטח החדשים המיועדים לבנייה, בעיקר לאורך הדרכים החדשות, מדרונות תלולים לאחר פריצת הדרכים, עד לקוי הדיקור. פתרונות להסדרת השטח לבנייה ולפיתוח יעשו בהתאם להוראות תכנית זו לגבי קירות תומכים, מסלעות וכדומה.

מסלעות הגובלות במעברים לציבור, דרכים ושטחים ציבוריים יתוכננו עם מרווח בין שורות אבנים על פי הנחיות תוכנית זו בשילוב גינון באופי מדברי.

במקרים חריגים בלבד, בהם הפרשי הגובה בין מפלס הדרך לבין שטח תא השטח הסמוך לו גדולים מ- 3 מ', תותר חריגה נקודתית מההוראות הנ"ל, בתנאי שהשתכנע מהנדס הועדה המקומית שאין פתרון תכנוני סביר אחר, שקיימת פגיעה של ממש באפשרות לניצול תא השטח למטרתו העיקרית ולאחר שבחן את ההיבט החזותי והנופי.

ב. בחירת חומרי בנייה המתאימים לתנאי ים המלח

חומרי הבנייה והפיתוח יהיו עמידים ומותאימים לתנאי האקלים והמליחות הייחודיים של ים המלח.

ג. חזיתות הבניינים

חומרי הגמר של הבניינים יהיו חומרים קשיחים, עמידים ורחיצים, תוך התאמה לתנאי מזג האוויר ולקרבה לים המלח. לא תותר העברת צנרות או כבלים כלשהם גלויים לעין על חזיתות הבניין החיצוניות.

ד. גגות / חזית חמישית

ייתן דגש מיוחד לעיצוב גגות הבניינים בהתאם לתוכנית הבינוי ולטופוגרפיה של השטח. יותר שימוש בגגות. בגגות שיתוכננו בהם מערכות כגון קולטי שמש, מיזוג אויר דוודים ומערכות הנדסיות נוספות, יינתנו פתרונות להסתרת המערכות. הפתרונות ישתלבו חזותית בתכנון המבנה כחלק אינטגרלי מהתכנון ומהחזות שלו, ויאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ה. מערכות מיזוג אויר וקולטי שמש

מיקום מערכות מיזוג אויר וקולטי שמש יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבניין, המצללות, או הפיתוח. יתוכננו פתרונות להסתרת מערכות מיזוג אויר ופתרונות למערכות קולטי שמש, דוודים ומערכות הנדסיות נוספות. במיקום מערכות המיזוג יושם גם דגש על מניעת מטרדי רעש. לא יותקנו מדחסי מזגנים במיקום היוצר מטרד רעש או פליטת חום לכיוון מעברי הולכי רגל או בניינים סמוכים.

המצללות, לרבות אם יותקנו עליהם קולטי שמש, יהוו חלק אינטגרלי מהעיצוב האדריכלי של המבנים.

ו. גידור תאי השטח

הגדרות או החומות בגבולות תאי השטח הפונים לרחובות או למעברים ציבוריים יהיו מחומרים עמידים ובהתאמה לתאי השטח השכנים, כפי שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית. גובה מכסימלי של כל הגדרות או החומות הקירות יקבע בהיתר הבנייה, באישור מהנדס הועדה המקומית. יתוכננו נישות (מגרעות) מיוחדות להסתרת התשתיות הנחוצות בגדרות / בחומות (פילרים וכדומה). לא תותר תאורת גדר הפונה כלפי חוץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.6 עיצוב פיתוח ובינוי	6.6
<p>ז. מבנים יבילים, טרומיים, או קלים</p> <p>לא תותר הצבתם בתחום התכנית, למעט באתרי התארגנות. הועדה המקומית רשאית להתיר הצבתם במקרים מיוחדים בלבד.</p> <p>ח. ניצול המרחב התת קרקעי</p> <p>בשלב התכנון המפורט של מגרשי המלונאות החדשים תיבחן האפשרות, בכפוף לאילוצים הנדסיים, גיאוטכניים וכלכליים, לניצול תת הקרקע לחניה ולצרכים אחרים המאפשרים שימוש תת-קרקעי.</p>	



6.7 הוראות בזמן בניה	6.7
<p>א. עבודות הקמה ואתרי התארגנות:</p> <p>1. אתרי ההתארגנות המרכזיים לביצוע הפרוייקטים הציבוריים הגדולים (כביש מס. 2) ימוקמו בתאי שטח 86 ו/או 109 (בחלקו המערבי של המגרש ובתנאי שטרם פותח למלונאות). בנוסף יותרו אתרי התארגנות משניים זמניים בסמוך לפרוייקטים נוספים, בעת ביצועם בלבד. אלה ימוקמו על פי הנחיית מהנדס הועדה המקומית, ככל האפשר בתחום המגרש בו מבוצעות העבודות ולאחר שבוצע תיאום עם חל"י. יש להגיש בשלב היתר הבניה, מסמך ביצוע סביבתי לגביהם, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מזרחי ובליווי אדריכל נוף. מסמך זה יכלול, ככל שיהיה בכך צורך, גם הוראות לגבי ניטור מטרדים ומפגעים כתוצאה מעבודות ההקמה.</p> <p>2. שטחי התארגנות לביצוע העבודה יקבעו בהיתר הבניה. יותרו אתרי התארגנות משותפים לכמה אתרים בהם מבוצעת עבודה במקביל.</p> <p>3. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות.</p> <p>4. יש לנקוט באמצעים כך שלא יעלה אבק בתקופת הבניה.</p> <p>5. אין לשפוך עודפי עפר בשטחים סביב הפרוייקט. סילוק עודפי עפר יעשה בתיאום עם הרשות המקומית באתר שיקבע מראש.</p> <p>6. יש למנוע הגעת פסולת ותשטיפים לנחלים ולשטחים הציבוריים והפתוחים מאתרי הבניה, ההתארגנות ומהשטחים בהם מבוצעות עבודות עפר.</p> <p>7. המפקח על העבודות יבצע ניטור שוטף של מטרדים ומפגעים כתוצאה מעבודות ההקמה, ובמידה ונמצא מפגע שאיננו יכול לפתור באופן מיידי, עליו לדווח על כך בדחיפות למהנדס הועדה המקומית וליחידה הסביבתית.</p> <p>ב. צמצום ומניעת מפגעי זיהום אוויר בעת הבניה:</p> <p>1. אתרי ההתארגנות יוכשרו בתאי שטח המתוכננים לשימוש עתידי, ולאחר השלמת השימוש בתאי שטח הם יוכשרו לייעודם.</p> <p>2. אתרי ההתארגנות ישמשו גם לאחסון זמני של חומרי כרייה ובניה במהלך העבודות.</p> <p>3. יש להרטיב דרכי עפר וערימות עפר ליד אזורים בעלי רגישות כמו: בתי מלון, מגורים וחופי רחצה מוכרזים.</p> <p>4. יש להרטיב דרכי עפר המצויות במרחק הקטן מ- 100 מ' מערכי טבע מוגנים ו/או מאזורים בעלי רגישות אקולוגית או נופית.</p> <p>5. ההרטיבה תיעשה בהתאם לצורך ועפ"י תנאי מזג האוויר וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בניה העלולות לגרום לאבק.</p> <p>6. משאיות היוצאות משטח העבודות עמוסות בחומרי מילוי וחציבה יכוסו ביריעות למניעת</p>	



6.7

הוראות בזמן בניה

פיזור אבק.

ג. רעש במהלך עבודות ההקמה:

1. מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) - 1979.

2. חל איסור מוחלט להפעיל ציוד בנייה באתרי הבנייה, בין השעות 19:00 בערב ל- 7:00 בבוקר למחרת.

3. כל ציוד הבנייה באתר (למעט המיקרופיילר והברייקר) יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.

4. בשלב התכנון המפורט לביצוע, יבחן הצורך בשימוש בכלים כמו מיקרופיילר וברייקר. במידת הצורך, יוצעו אמצעי מיגון בהפעלת כלים אלו בתקופת ההקמה.

ד. אחסון עודפי עפר בתקופת העבודות:

יותר אחסון זמני (בזמן ביצוע העבודות בלבד), של עודפי עפר בכל יעודי הקרקע בתחום התכנית המיועדים לפיתוח או לבנייה, במיקומים אשר יקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת של חל"י.

6.8

סקר סייסמי

מגבלות בנייה על פי תקן ישראלי מספר 413:

בהתאם לסקרים סייסיים אשר בוצעו על ידי חל"י בסיוע המכון הגיאופיסי, סומנו בתשרי התכנית אזורים התחומים על ידי קו "גבול מגבלות בניה" לאורך קווי העתקים סייסיים החשודים כפעילים. באזורים אלה חלות הוראות תקן ישראלי מספר 413. התקן גובר על הוראות תכנית זו. בפרק "תנאים להיתרי בנייה" של תכנית זו מפורטות הוראות ביחס לבנייה מוצעת באזורים אלה ודו"חות הנדרשים בנושא.

סעיף זה לא יחול על תחום גבול מגבלות בניה המסומנים מסביב לתחנות שאיבה/סניקה, המגדירות מגבלות בנייה למבנים מאוכלסים מסביב למתקן ביוב ולא אזורי פעילות סייסיים.

6.9

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. תמלחות

מערך הריקון לים מכל מלון יכלול שוחת דיגום ייעודית עבור זרמי התמלחת טרם כניסתם לקו המאסף לתחנת השאיבה המשותפת. מילוי וריקון התמלחות שמקורן בים המלח יבוצע בצינור במרחק של 100 מטר לפחות מקו המים העתידי ומותנה בקבלת היתר הזרמה לים מהיחידה הארצית להגנת הסביבה הימית.

ב. מכלי גז

מכלי הגז יהיו מרכזיים לבניין או למספר בניינים וימוקמו במקומות מוסתרים המיועדים להם בתכנון הבניינים ובהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות לכך.

ג. אשפה

מכלי ומתקני האשפה וכלי אצירת פסולת נסגרים יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. תבוצע הקפדה יתרה על כך שהאשפה ומתקניה לא יהוו מטרד ומפגע ריח, רעש או חזות. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

ד. ריחות ממטבחים

במטבחים תותקן מערכת ליניקה וסינון למניעת ריחות.

ה. אוורור חניונים תת קרקעיים

תינתן עדיפות לאוורור טבעי. במידה שאוורור טבעי אינו אפשרי יותקן גלאי CO ותותקן מערכת יניקה ואוורור על פי התקן בעת הוצאת היתר בניה ובאישור האחראי על איכות הסביבה במועצה האזורית תמר.

ו. פסולת בניין

פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, או היחידה הסביבתית, בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ז. שיקום השטח לאחר הבנייה

לאחר ביצוע העבודות ישוקמו פני השטח באזורים שנפגעו, לפי הנחיות אדריכל נוף.

ח. הנחיות למניעת מפגעי רעש

1. רעש בשטחים הפתוחים וכלפי מצוק העתקים

פעילויות המתוכננות בשטחים פתוחים וכלפי מצוק העתקים, ובעיקר פעילויות הכוללות שימוש במערכות הגברה, יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990, ביחס למבנים קיימים ומתוכננים בתחומי התכנית ובסמוך לה.

בשלב התכנון המפורט לביצוע של פרויקט בשטח פתוח, העשוי לכלול שימוש באמצעי הגברה, יוכן נספח אקוסטי ובמידת הצורך יוצעו אמצעים אקוסטיים והנחיות ביחס לשעות הפעילויות המותרות.

2. עבודות ההקמה

מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן, 1990, בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בנייה) 1979.

3. לבניינים של בתי מלון יוכן נספח אקוסטי לעת הבניה. בנספח האקוסטי יושם דגש על:

3.1. מעבר של המשאיות הכבדות, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית.

3.2. ריכוז הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את משך החשיפה לרעש מהפרויקט של אורחי בתי המלון הסמוכים למתחם הנבנה.

הנספח האקוסטי יבחן את כלל המערכות האלקטרו-מכאניות המתוכננות בכל בניין, כולל מרכזי האנרגיה ומערכות מיזוג האוויר, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי תא השטח וביחס למבנים קיימים בתאי שטח צמודים. במידת הצורך, יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכד') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.

4. במגרשים 100, 101, 111, 112 חושבה חריגה מהקריטריון האקוסטי הנדרש לרעש תחבורה.

לפיכך יבחן הנספח האקוסטי תכנון מפורט של אמצעים למיגון אקוסטי דירתי למבנים במגרשים אלה.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.9

ט. רעש מדוברות קציר המלח

על קציר המלח יחולו המגבלות אשר נקבעו במסגרת תת"ל/ 35א', המבוססות על תסקיר השפעה על הסביבה אשר בחן את ההשפעות הסביבתיות של קציר המלח.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

א. זיהום אור והנחיות בנושא תאורה

תאורה מלאכותית בשטחים הפתוחים הגובלים בשטח הבנוי משפיעה על הרכב חברת בעלי החיים שמתקיימת באותם שטחים ועל השעון הביולוגי של המינים השונים. לפיכך, יש לצמצם למינימום את זליגת האור לעבר השטחים הטבעיים. במסגרת תכנון מפורט לביצוע של התכנית יחולו ההנחיות שלהלן:

1. ייעשה מאמץ למזער את עוצמות ההארה בשעות החשיכה.
2. הארת שטחים ציבוריים תיעשה באמצעות נורות בהן ניתן להגביל את כמות האור לאזורים מדויקים ובעצמה מוגבלת.
3. ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי טווח פיזור מוגבל. לא תתבצע הארה של שטחים פתוחים מחוץ לשטח המיועד לפיתוח. בפרט תיאסר הארת המצוק אל מעבר לרצועת הכביש.
4. נורות תותקנה ככל האפשר בבתי מנורה בעלי כיסוי המונע פיזור אור בזווית גדולה מהכיוון האופקי, ורצוי אף מתחת לזה (עד 70 מעלות מהכיוון האנכי כלפי מטה). תכנון התאורה יקח בחשבון מניעת סינוור ובמיוחד תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סינוור. לשם כך תתוכנן תאורה נמוכה ונסתרת מתחת לגובה העיניים לאורך המעברים בין הבניינים, או שגופי התאורה יותקנו בצד המעברים המרוחק מהים (כך שגופי התאורה לא יהיו בין הולכי הרגל לבין הנוף).
5. בייעודים למלונאות, אטרקציות תיירותיות ומוקדים תיירותיים תבוצע פעילות באופן שלא תייצר מטרדי תאורה ביחס למתחמים סמוכים וכלפי השטחים הפתוחים.
6. מגרשי ספורט ומשחקים לא יוארו בשעות הלילה המאוחרות כאשר לא מתקיימת בהם פעילות.
7. תאורת הכבישים והטיילת תכובה ככל האפשר בשעות הקטנות של הלילה.
8. לא תתבצע הארת קירות ומשטחים אנכיים, באופן שיחזירו את האור כלפי השמיים.
9. לא תותר התקנת גופי תאורה לצורך הארת שלטי פרסום ולא יותר שימוש בפרוז'קטורים. בסביבת מקורות אור ציבוריים או פרטיים יישתל צומח מתאים לצורך מיסוך והסתרה.
10. מדרכות וכבישים יהיו בצבע מתאים שימנע החזרת אור לשמיים.
11. ככל שתוצע תאורה העלולה להאיר לכיוון מצוק העתקים, יעשה הדבר בתאום עם רט"ג.
12. תאורת השטחים החיצוניים במלונות ובמגרשים אחרים המיועדים לבנייה תאיר ככל הניתן רק לתוך שטחי המגרש ולא מעבר לו. הקפדה מיוחדת על כך באזורים הסמוכים לחוף ובשטחים פתוחים. תכנון התאורה יקח בחשבון מניעת סינוור ובמיוחד תאורה המאפשרת להתבונן בנוף הרחוק של הים ללא סינוור. לשם כך תתוכנן תאורה נמוכה ונסתרת מתחת לגובה העיניים לאורך המעברים בין הבניינים, או שגופי התאורה יותקנו בצד המעברים המרוחק מהים (כך שגופי התאורה לא יהיו בין הולכי הרגל לבין הנוף).

ב. גידור

יש להימנע מגידור של שטחים ציבוריים פתוחים או שטחים פתוחים. במידה ויהיה צורך בגידור בטיחותי, הגידור יתוכנן באופן שיתאפשר מעבר של בעלי-חיים מקומיים, באמצעות פתחים או

6.10

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

רווחים במימדים המתאימים וזאת בתיאום עם רט"ג ועם המועצה המקומית.

ג. צמצום הפגיעה הנופית

צמצום הפגיעה הנופית ייעשה בהתאם להנחיות הבאות:

1. יודגש פיתוח התואם לסביבה המדברית ולעקרונות הבנייה הירוקה.
2. תודגש השתלבות מרבית של הבנייה החדשה בטופוגרפיה ובנוף.
3. ישמרו מבטים פתוחים אל המים ואל מצוק ההעתקים.
4. ישודרגו המתחמים התיירותיים הקיימים וישולבו במתחם החדש.

5. תיאסר בניית סוללות בבריכה 5 אשר יבלטו מעבר לגובה 16.10 מ'. (ברשת מי"ה).

6. תכנון מתקנים הנדסיים ותשתיות בכל שטח התכנית יעשה תוך רגישות מירבית להיבט החזותי.

7. תישתל צמחיה מדברית המתאימה לאזור, חסכונית במים ועמידה למליחות בהתאם לרשימת הצמחים המומלצת המובאת ב'נספח סביבה ונוף - צמחי תרבות ובר לשיקום נופי וסוגיות קרקע, מים וצומחי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

8. תמנע שתילה של מיני צמחים שהוגדרו כפולשים על פי הנחיות נספח "צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח".

9. ייעשה שימוש בחומרי בניה מקומיים ובגוונים תואמים לאזור.

10. קו החוף יהיה רציף ופתוח לציבור לכל אורכו: הגישה לכל חופי הרחצה תהיה פתוחה לציבור, לא יהיו גדרות והגדרות של חופים, למעט חופי רחצה נפרדים לגברים ונשים בחוף מסוים.

11. יתוכנן מראש הטיפול ב"חזית האחורית" של המבנים.

ד. צמצום הפגיעה בעופות

ייבחנו האמצעים האפשריים לצמצום ומניעה של התנגשויות ציפורים בחלונות ובחזיתות זכוכית על ידי שימוש בחלונות מסוג המקטיץ או מונע את אפקט המראה של החלונות.

ה. שילוט

יעוצב השילוט יעשה על פי עקרונות אחידות חזותית ותכנית שילוט כוללת שתוכן למתחם התיירות, או על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית, טרם הכנתה של תכנית זו. על המלונות ובתי עסק לא יותרו שלטי ניאון, שלטים נוצצים ושלטים דיגיטליים ולכיוון החוף גם לא שלטים המוארים מבפנים.

6.11

בניה ירוקה

על תאי השטח ביעודים הבאים יחולו הוראות נספח בנייה ירוקה (נספח מחייב):

1. מלונאות.
2. אטרקציה תיירותית.
3. מסחר ותיירות.
4. מסחר ומלונאות.
5. מסחר.
6. מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
7. מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.
8. מבנים ומוסדות ציבור.



<p align="center">בניה ירוקה</p> <p>9. מגורים תעסוקה ותיירות.</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כללי:</p> <p>1. בתשריט נספח "שמירה על עצים בוגרים" מסומנים וממוספרים העצים הבוגרים בתאי השטח הרלוונטיים. "טבלת העצים הבוגרים-מצאי עצים" הינה נספח נוסף משלים ובלתי נפרד מתשריט זה, ובה הנחיות מחייבות על פי מספרי העצים. על שני המסמכים להיקרא יחד כמקשה אחת. שני המסמכים הנם נספחים מחייבים. את העקרונות על פי הם הוכנו 2 המסמכים לעיל, והמלצות נוספות המתייחסות לשמירה על עצים בוגרים ניתן למצוא בנספח שלישי - חוות דעת האגרונום הסוקר בשם "עקרונות מנחים והמלצות לשמירה על עצים בוגרים", מסמך זה הנו נספח מנחה.</p> <p>2. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון, לפי פקודת היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק וכן ההוראות של תכנית זו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו עצים מוגנים בחוק "גנים ושמורות": תיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>1. במגרש בו מסומן "עץ לשימור" נדרש אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע על ידו, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, והתנאים בהיתר אשר יבטיחו שמירה על העץ.</p> <p>2. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו, אלא אם כן ניתן לכך היתר על ידי פקיד היערות.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך הבניה והפיתוח, באופן שיבטיח את קיום העץ ושגשוגו לדורות.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו וצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. הוראות פרטניות - לשימור עצי שיטה סלילנית ושיטה סוככנית:</p> <p>5.1. יש לשכור את שירותיו של אגרונום מומחה בשימור עצים שילווה את כל השלבים, החל מהתכנון, המשך בבצוע ולתקופת בקרה לאחר סיום התהליך.</p> <p>5.2. יש לשמור את קציר הנגר לעצים ואו לספק חלופה של קציר נגר ואו לספק השקיה לעצים לכל ימי חייהם.</p> <p>ג. עצים להעתקה:</p> <p>1. במגרש בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית, בתיאום עם פקיד היערות, בהתאם לתיקון 89 לחוק.</p> <p>2. ההעתקה תבוצע לפי תנאי רישיון מפקיד היערות. יש לשכור את שירותיו של אגרונום מומחה בשימור עצים שילווה אותו בכל שלב החל מהתכנון, המשך בבצוע ולתקופת בקרה לאחריה.</p> <p>ד. עצים לכריתה:</p>	<p align="center">6.12</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לכריתה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות, ונטיעת עצים חלופיים בשטחים ציבוריים.</p>	
<p align="center">סביבה ונוף</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. שמירת המרקם האקולוגי</p> <p>1. ייעשה שימוש בצמחיה לפי ההנחיות המפורטות בסעיף ג' להלן.</p> <p>2. ישמרו ערוצי הוודיות הקיימים: נחל רום והוואדי המצוי מדרום למרכז המסחרי ולמרכז המבקרים בתאי שטח 160-161, 523-524.</p> <p>3. טרם התחלת ביצוע עבודות העפר והבניה בקירבת נחל רום, יפותח (או ישמר) אזור החיץ בין גדות נחל רום לשטחי הבניה שלאורכו בהתאם לנספח הסביבה והנוף ובליווי אדריכל נוף.</p> <p>4. בתכנון הפיתוח הנופי יש לפעול בהתאם לנספח הצמחיה או בתאום עם רט"ג</p> <p>ב. ערכי טבע וחיות בר</p> <p>ככל שיגיעו לתחום המפותח של התכנית חיות בר מוגנות, הממשק והטיפול בסוגיה זו יעשה בתאום עם רט"ג, ולפי הנחיותיה.</p> <p>ג. תכנון צמחייה</p> <p>הצמחייה תתוכנן ככל האפשר על פי הנחיות נספח 'צמחי תרבות ובר במתחם התיירות בים המלח'. נושא זה ייבדק על ידי אדריכל נוף טרם מתן היתר בניה / ביצוע העבודות וככל שיהיו חריגות מהנספח, הנושא יובא להכרעת הועדה המקומית, לאחר שבוצע תיאום עם חל"י.</p> <p>ד. פסולת מוצקה</p> <p>1. בקירבת נחל רום יוצבו מיכלי איסוף סגורים ויערך תיאום עם רשות הטבע והגנים לגבי סוג המכלים, מיקומם ותדירות הפינוי שלהם.</p> <p>2. פסולת הבנייה שתיווצר תוך כדי הקמת המבנה תועבר, ככל הניתן, למחזור.</p> <p>3. הטיפול בפסולת ופינויה יעשו תוך שימת דגש על מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.</p> <p>ה. שמירת אזורי חיץ מחוץ לתכנית</p> <p>הרצועה שבין דרך מס. 90 למצוק ההעתקים הגובלת בשטח התכנית תישמר כחיץ טבעי, בהתאם להחלטות מוסדות התכנון. ברצועה זו תותר שתילה של מינים מקומיים בלבד ויאסר משטר השקיה. אזור זה ישמר באופי הנוף המדברי. תותר העברת תשתיות בתחומו ובתנאי שתגרם פגיעה מזערית לאופיו הטבעי ויבוצע שיקום לאחר מכן.</p> <p>ו. מינהל סביבתי</p> <p>בתהליך הבניה יושם דגש על מזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים לרבות:</p> <p>1. שמירה על שטחים בעלי ערכיות טבעית גבוהה.</p> <p>2. פינוי נאות של פסולת בנין ועודפי עפר וסלעים.</p> <p>3. איסוף חומרים ברי מחזור.</p> <p>ז. מערכת נייטור ודיגום</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לפעילות אשר עלולה לגרום לזיהום קרקע או לקרינה, יהיה הגשת נספח סביבתי ליחידה סביבתית נגב מזרחי ובמידת הצורך פירוט אמצעים לניטור ודיגום, אשר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

<p>6.13 סביבה ונוף</p>	<p>6.13</p>
<p>התנאים לגביהם יקבעו בהיתר הבנייה, ככל שהדבר יידרש.</p>	
<p>6.14 דרכים וחניות</p>	<p>6.14</p>
<p>א. התאמה לנספח דרכים תנועה וחניה כל הדרכים יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח התנועה של תכנית זו. סטייה מנספח מנחה זה תותר באישור הועדה המקומית, לאחר שהתקבלה חוות דעת חל"י. שינויים לא מהותיים ביחס לנספח התנועה והחנייה, לא יהוו שינוי לתכנית זו ובכלל זה בין היתר שינויים בגבהים, חתכי הכבישים, ושינוי מיקום הכניסה למגרש וחיבורו אל הכביש הסמוך למגרש. יחד עם זאת לא תותר בשום מקרה כניסת רכבים לתאי שטח דרך הטיילת, אלא לתאי שטח 102, 110, 113, לפי הוראות פרטניות הרשומות בתכנית זו.</p> <p>ב. דרכים לביטול לא תבוטל דרך המסומנת בתשריט התכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, המניחה את דעת הועדה המקומית ובתיאום עם חל"י.</p> <p>ג. חניה 1. החניה תהיה בתחום תא השטח ובהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר 2. על אף האמור לעיל, יחולו ההוראות המיוחדות שלהלן: 2.1 מספר החניות לרכב פרטי, במלונות הקיימים ובמלונות המאושרים שטרם ניבנו, יהיה גבוה ב-20% מהתקן הארצי. ככל שיאומץ על ידי המועצה האזורית תמר תקן חנייה מחמיר יותר, תיידרש תוספת חנייה בהתאם אליו. 2.2 ככל שיבוצעו תוספות בנייה העולות במצטבר על 50% משטחי הבנייה הבנויים בפועל במלונות הקיימים, תחול תוספת מספר החניות שמעבר לתקן על שטח הבניה הנוסף. ככל שתבוצע הריסה ובניה מחדש של חדרי אירוח, תחול גם עליהם תוספת החניה כמפורט לעיל. 2.3 במלונות החדשים יבנה מקום חנייה אחד לרכב פרטי על כל חדר אירוח. כל החניות הנ"ל יהיו תת קרקעיות, או מבונות, בהתאם להוראות תכנית זו. 2.4 באישור הועדה המקומית ניתן להקל מתקן החנייה לתאי שטח ביעודים הבאים: מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, אטרקציה תיירותית וחוף רחצה וזאת אם השתכנעה הועדה שתאי שטח ביעודים אלה משמשים בין היתר אורחי מלונות, אשר מכוניתם חונה במגרשי המלונאות ממילא (כפל חניה). 3. כל החניה הנדרשת תהיה בתחום תא השטח, למעט במספר תאי שטח לגביהם ניתנו הוראות פרטניות בתכנית זו. למרות האמור לעיל, בסמכות מהנדס הועדה המקומית להתיר חנייה של אוטובוסים במגרש/ חנייה מרוכז/ים לאוטובוסים מחוץ לתחום תא השטח (כדוגמת תא שטח 86). 4. אין מגבלה על מספר קומות המרתף המיועדות לחניה ובלבד שיעמדו בהוראות תכנית זו ביחס לרום בנייה מזערי ומפלס בניה תחתון. 5. תותר חניה זמנית בכל יעודי הקרקע בתחום התכנית, לפי הנחיות מהנדס הועדה.</p> <p>ה. אמצעי תחבורה ככל הניתן ייעשה שימוש באמצעי תחבורה סביבתיים לתנועה בתוך המתחם.</p> <p>ד. שבילים ומסלולים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p>	



6.14	דרכים וחניות
	<p>1. שבילים ומסלולים להולכי רגל ולרוכבי אופניים יופרדו, ככל הניתן, זה מזה.</p> <p>2. באזורי בתי המלון הקיימים בעין בוקק וחמי זוהר יסלל שביל האופניים לאורך כביש בתי המלון, ואילו באזור התיירות החדש ישולב שביל האופניים בטיילת הרחבה, שבה תשולב גם דרך שירות.</p>

6.15	תשתיות
	<p>א. מתקני תשתית כמסומן בסימבול בתחום שטחים ציבוריים בתשריט:</p> <p>1. מתקן הנדסי מס. 1 (קיים) מיועד לתחנת שאיבה למי ביוב וניקוז.</p> <p>2. מתקן מס. 2 (קיים) מיועד למתקן חשמל ותחנת שאיבה למערכות השפלת מי תהום.</p> <p>3. מתקן מס. 3 (קיים) הינו מתקן חברת מקורות. בחצר הבריכות יותרו: בריכות מים ומבנים ומתקנים נלווים המשמשים את הבריכות, כגון מבנה ביתן חשמל, תחנות שאיבה, מבנים לאחסון המתקנים והציוד, גנרטור ודיזל גנרטור, סככות, גדרות ואמצעי מיגון, ביתני ומתקני דיגום, צנרת ומגופים, מתקני טיפול במים, משטחי בטון, אנטנות לשידור וקליטת נתונים לצרכי הפעלת המתקן, קווי מים וכל מתקן הנדסי שישימש לצורכי הפעלת התקינה של מערכת המים האזורית והמקומית. יותרו עבודות בניה/הריסה/שדרוג בתוך תחום החצר ובלבד שיעמדו בקווי הבניין, באחוזי הבניה ובמגבלת הגובה מכוח תכנית. כל שינוי במתקן אשר יחייב את ביצועה של דרך גישה יעשה בתוואי המסומן בנספח התנועה, בתחום השצ"פ, ולא מתחום דרך מס. 90.</p> <p>4. מתקן מס. 4 מיועד לתחנת שאיבת מי תמלחת.</p> <p>ב. תשתיות מתחת למפלס 16.10 + (לפי רשת מי"ה) ימוגנו מפני מי התהום ע"פ מפרט מהנדס ובתיאום עם חל"י.</p> <p>ג. קווי תשתית עיליים לא תותר העברת קווי תשתית עיליים בכל שטח התכנית.</p> <p>ד. מתקני תשתית ימוקמו ככל הניתן בתאי שטח ביעוד "מתקנים הנדסיים" ובשצ"פים, בהם מסומן סימבול למתקן הנדסי, או כחלק מהמבנים המותרים לבנייה ביעודים השונים.</p> <p>ה. תחנת שאיבה תחנת השאיבה הקיימת, המסומנת להריסה בתא שטח 114, תיהרס רק לאחר הקמתה והפעלתה של תחנת השאיבה החדשה, בתא שטח 310.</p> <p>ו. תשתיות</p> <p>1. שפכים באיכות שאינה מותרת להזרמה למערכת הביוב האזורית, יחויבו בטיפול מוקדם לעמידה באיכות הנדרשת.</p> <p>2. ככל הניתן, בהתאם לחוקים ותקנות הרלוונטיים לאותה עת, יעשה שימוש במים מושבים ממקורות שונים להשקיה: מי קולחין מטוהרים לרמה שלישונית, מים אפורים, מי מזגנים ו/או מים מליחים מקידוחים מקומיים.</p>

6.16	חשמל
	<p>א. קוי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד.</p>



ב. קוי חשמל לביטול / העתקה

1. קו החשמל לביטול באזור הישוב נוה זוהר (מדרום לקואורדינטה 564000) יפורק לאחר אישור ובניית קו חדש במקומו.
2. קו חשמל לביטול באזור הביניים יפורק לאחר ביצוע קו חשמל תת קרקעי במקומו במסגרת התכנון ההנדסי של המתחם.
3. תנאים נוספים בפרק תנאים להיתרי בנייה.

ג. שנאים

תותר בניית חדרי שנאים עיליים או תת קרקעיים בתוך, או בצמוד לבניינים. חדרי שנאים יותרו ביעודים הציבוריים בתת הקרקע ובמקרים חריגים בלבד בבניינים סגורים מעל פני הקרקע, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. מאפייני התחנות יהיו בהתאם לדרישות חברת החשמל. מרחק חדר שנאים ממבנה המשמש לשהיית אדם יהיה 6 מטר מכל חלק של השנאי ושל חוטי החשמל היוצאים ממנו. מיקום ומגבלות סביבתיות משנאים יהיו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ד. מגבלות בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, לצורך גינון, שצ"פ, חניה ושימושים הנוספים המותרים על פי היעוד. כמו כן מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל עם קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל.

לא יינתן היתר בניה לבניין מתחת 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 החשמל:


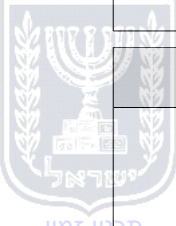
1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.
2. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
 בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו.
 בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו.
4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
 בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו.
5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.

* 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.

ה. מגבלות בניה ביחס לקרינה ממתקן חשמל

בהקמת מבנה המשמש לשהיית אדם למשך זמן ארוך יש לקבל אישור האגף למניעת קרינה במשרד להגנת הסביבה, ככל שהמרחק בין שימוש הקרקע למתקן החשמל נמוך מהמרחקים



 <p>תכנון זמין הדפסה 39</p>	<p>6.16 חשמל</p> <p>הבאים:</p> <p>קו מתח נמוך עילי: 3 מטר ממוליך הפאזה הקרוב</p> <p>קו מתח גבוה עילי (33, 22, 13 קילו-וולט): 5 מטר ממוליך הפאזה הקרוב</p> <p>קו מתח עליון עילי (161 קילו-וולט): 50 מטר מציר הקו</p> <p>קו מתח על עילי (400 קילו-וולט): 50 מטר מציר הקו</p> <p>ו. 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות בנינים 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>ז. 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>	<p>6.17 פיתוח תשתית</p> <p>מרכז אנרגיה לחימום ומיזוג</p> <p>אפשרות להקמת מרכז אנרגיה מרכזי בכפוף להכנת תכנית מפורטת, תותר הקמה של מרכז אנרגיה משותף לכל שטח התכנית, או לטובת חלק מהבניינים בה. לצורך כך תותר העברת התשתיות הנדרשות בתחום כל היעודים הציבוריים, למעט "חוף רחצה" (על אף האמור לעיל, יותר מתחת לטיילת). ככל שיידרש מבחינה הנדסית, יותר פיצול מרכז האנרגיה לשני מרכזים נפרדים. התכנית המפורטת תגדיר לצורך כך מגרש אחד או שניים ביעוד תשתיות, אשר יגרעו/ משטח היעודים הציבוריים של תכנית זו (למעט מיעוד חוף רחצה, או השצ"פים שלאורכו).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>6.18 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. השקיה בקולחין ושימוש במים אפורים</p> <p>1. שימוש בקולחין ובמים אפורים יהיו בכפוף לחוקים ותקנות הרלוונטיים לאותה עת.</p> <p>2. תותר הקמת מערכות לשימוש חוזר והשקייה במי קולחין, מי עיבוי מזגנים ומים אפורים בשטחים ציבוריים ובמגרשי בנייה, בתנאי של הפרדה מוחלטת בין מערכות מים שפירים ומערכות מי קולחין, הכל בכפוף לחוקים ותקנות הרלוונטיים לאותה עת.</p> <p>ב. מערכות מים כפולות בתאי שטח המיועדים לבנייה בעת מתן היתר בנייה יקבע מהנדס הועדה המקומית האם יש צורך לביצוע מערכת מים כפולה למי שתייה ולמים מטוהרים ולבניית מערכת לאיגום מי שתייה במגרשי המלונאות.</p> <p>ג. מגבלות בנייה</p> <p>1. מגבלות בניה בשל תחנת שאיבה / סניקה - לא יותרו שימושים קולטי קהל במרחק הקטן מ 50 מ' מתחנת השאיבה.</p>	

<p>6.18</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>3. לא תתאפשר בניה של בניין במרחק הקטן מ- 5 מ' מקווי מים, ביוב וקולחין ראשיים. הוראות אלה אינן חלות על מתקנים וקווים להשפלת מי תהום.</p> <p>ד. מובלי ניקוז</p> <p>גובה ורוחב של מעביר מים במובל סגור שאורכו עד 50 מטר אורך, יהיה לפחות 2 מטר בכל כיוון (גובה ורוחב), כדי להבטיח תחזוקה נאותה. כל מובל סגור ארוך יותר, יהיה במידות 2.5 מטר לפחות בכל כיוון.</p>	
<p>6.19</p> <p>ניקוז</p> <p>א. כללי</p> <p>פעולות להסדרת ניקוז יעשו תוך התחשבות בשיקולים נופיים וחזותיים. כל עבודת ניקוז תיעשה תוך שיקום אתר העבודה מיד עם סיומה.</p> <p>ב. התאמה לתכניות סוללת החוף</p> <p>פרטי התכניות של מערכת הניקוז, כגון מיקום מדויק של תעלות הניקוז, מעבירי מים ותחום אזורי אגירה תת קרקעית, יתוכננו בהתאמה לתכנון המפורט של סוללת החוף, בהתאם להוראות חל"י.</p>	
<p>6.20</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>פיתוח שטח יתוכנן תוך התחשבות במצב של אירוע שטפוני. יש לתכנן את כיווני ניקוז מי הגשם בשטח למניעת סחיפה בתוך או מחוץ למגרש. יש לתכנן שטחי האטה לנגר המגיע מניקוז גגות הבניינים והחצרות.</p> <p>בהיתר הבנייה יסומנו אזורים שבהם תבוצע ההאטה, אך ללא החדרה אקטיבית של מים לתת הקרקע (לשם מניעת התמוססות שכבות מלח העלולות להיות בתת הקרקע).</p> <p>התכנון הנופי של שטחים ציבוריים יאפשר ככל הניתן המשך זרימת מים לערוצים קיימים כפי שהיה טרם הפיתוח. כל עבודות הניקוז בנחל רום ובנחל זוהר יתואמו עם רט"ג.</p>	
<p>6.21</p> <p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יוגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
<p>6.22</p> <p>שימור</p> <p>בתחום התכנית קיים אתר לשימור המסומן בתשריט כאתר ארכיאולוגי - מבנה הבשמיה / אופיקיניה, וממוקם בשצ"פ בתא שטח 504. תנאי למתן היתר בניה בתחום שצ"פ זה, בסמוך לאתר (במרחק הקטן מ- 30 מטר מהמבנה):</p> <p>1. הכנת תיעוד אשר יפרט את האמצעים שינקטו להגנה על נכס המורשת כולל פעולות חיזוק המחויבות לצורך הגנה על האתר הקיים וכן שילוט האתר על-פי הנחיות רשות העתיקות. מסמך זה יוגש לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. הגשת מסמך המפרט את האמצעים שינקטו להגנה על נכס המורשת לאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. שימור המבנה בהתאם להנחיות בנספח השימור.</p>	

שימור	6.22
<p>4. כל עבודות החיזוק / השימור יבוצעו על פי תכנית של אדריכל שימור ובתיאום עם יועץ השימור של הועדה המחוזית.</p> <p>5. יש לשמר אזור חיץ סביב האתר של 15 מטר לפחות לעניין בניה. גובה המבנים החדשים סביב אתר העתיקות לא יסתיר את האתר מהמרחב הציבורי הסמוך.</p> <p>6. תנאי להיתר לפיתוח ולבניה לאתרים הסמוכים לאתר מורשת יהיה קבלת הנחיות רשות העתיקות ועל פי חוק העתיקות.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.23
<p>סוללות מ"ה</p> <p>א. הוראות בינוי:</p> <p>1. הסוללות המחלקות יהיו בתוואי המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות".</p> <p>2. רוחב הסוללות וגובהן יהיה על פי הקבוע בתת"ל/ 35א'.</p> <p>3. עד לבניית המלוונות בתא שטח 102 ובתא שטח 110, תותר בניה, תחזוקה ותפעול של סוללות מחלקות במאגר, כולל בתחום תאי שטח אלו ובקרבתם על פי המסומן כ"הנחיות מיוחדות".</p> <p>4. עם הכשרת השטח לבניית המלוונות הנ"ל יפורקו קטעי הסוללות המצויים ממערב לתא שטח 423 ו/או 417 ומדרום לתא שטח 110, אך יובטח שהשטח החדש שיוכשר לבניה יהווה מחסום למעבר לתמיסות במאגר (בדומה לסוללה).</p> <p>5. עת הכשרת תאי השטח הנ"ל לבניה, תבנה גם (ככל שטרם קיימת) הסוללה המחלקת בקטע שמזרח לתאי שטח 423 ו - 417 עד לגבול תכנית זו בגובה של עד 1 מטר מעל פני המים.</p> <p>6. יותרו פעולות לצורך תחזוקת הסוללות, התשתיות והמאגר לרבות שמירה על תזרים, עבודות עפר, ניטור ובקרה. כל עבודה על סוללות אלה ושינוי בהן יעשה לאחר תיאום עם המלון הסמוך. תכנון זמין מונה הדפסה 39</p> <p>8. לא יותרו תשתיות עיליות מכל סוג, או הצבת מיכלי דלק ומבדוקים.</p> <p>9. תותר הקמת שערים או מחסומים על גבי הסוללות, בתנאי של תיאום נופי וחזותי עם חל"י.</p> <p>10. תותר נגישות לצורך תחזוקה לסוללות מחלקות של מפעלי ים המלח. הנגישות לרכב תחזוקה, כולל לתנועת כלים כבדים, לצורך תיקונים ופעולות דחופות, לסוללות מחלקות במאגר המתחברות לחוף, תהיה לפי ההוראות שלהלן:</p> <p>10.1. לסוללה המחלקת שמצפון למתחם התיירות (מחוץ לגבולות התכנית), מצומת עין בוקק (הכניסה למתחם התיירות), או בסמוך לה, דרך תא שטח 419.</p> <p>10.2. לסוללות המחלקות באזור תא שטח 102 ו- 110: דרך השצ"פ וחוף הרחצה. כמו כן רכב תחזוקה קל יורשה לעבור דרך המלון הסמוך (בתאי שטח 102 ו- 110) לצורך טיפול בקטע הסוללה שבתחום התכנית. מועדי המעבר יתואמו עם המלון. במקרה של נזק או תיקון דחוף, יותר מעבר של רכב תחזוקה כבד לצורך תיקון קטע הסוללה שבתחום תכנית זו (בלבד).</p> <p>10.3. לסוללה המחלקת מול תא שטח 104 באמצעות נסיעה דרך תא שטח 548 ובתוואי הטיילת מכיוון דרום. נתיב המאפשר נסיעה בקטע שבין תא שטח 548 והסוללה יורחב בהתאם. התכנון התחבורתי יאפשר רדיוסי סיבוב מתאימים ותכנון ביסוס המיסעה יאפשר מעבר רכב כבד בקטע זה.</p> <p>10.4. לסוללה המחלקת שמצפון לתא שטח 113, באמצעות תוואי דרך בתאי שטח 415, 416, 497 כולל חציית הטיילת באופן בטיחותי.</p> <p>10.5. נוהלי הנסיעה והתמרור והשעות המותרות לתנועה, יקבעו על ידי רשות התמרור המקומית, בתיאום עם מ"ה לפי צרכיה, עם חל"י, ועם מהנדס הועדה המקומית, באופן</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.23 הנחיות מיוחדות	6.23
<p>שתיגרם פגיעה מינימלית ככל האפשר בפעילות התיירותית ובאופן שתמנע כניסה של רכב בלתי מורשה אחר.</p> <p>ב. פינוי מלח:</p> <p>1. בשטח שצ"פ וחוף רחצה תותר עבודה ומעבר של כלים הנדסיים ומשאיות לצורך פינוי מלח המצטבר בחופים/במאגר בסמוך לחופים.</p>	
6.24 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.24
<p>1. בתחום התכנית רום מרבי של מבנה על פי הנחיות צה"ל, לרבות מתקני עזר טכניים יהיה 200.05 + (ברשת מי"ה) / -204.00 (ברשת ארצית).</p> <p>2. הנחיות צה"ל:</p> <p>2.1. גובה הבניה המאושר (בתכנית זו) מהווה את רום הבניה העליון, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2.2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת עגרון או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון (בועדה המחוזית דרום). העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139. שבועיים טרם ההקמה תישלח הודעה לנציג שר הביטחון (בועדה המחוזית דרום).</p> <p>4. תאום עם משרד הביטחון:</p> <p>תנאי לביצוע בנין חדש בתחום התכנית הנו קבלת הנחיות משרד הביטחון לעניין סימון מבנים.</p>	
6.25 הוראות בדבר קיום היועצות	6.25
<p>1. תיאום עם החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ:</p> <p>טרם דיון של מוסד התכנון בכל תכנית בינוי ופיתוח על היזם להעביר את כל המסמכים לחל"י והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון תוך 30 יום מקבלתם.</p> <p>בשלב הגשת בקשה למידע תכנוני ובד בבד עם הגשת בקשה להיתר בנייה לרשות הרישוי, על מבקש ההיתר להעביר את כל המסמכים לחל"י והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון עד 30 יום לאחר קליטת הבקשה ברשות הרישוי. על אף האמור לעיל פטורים מכך היתרי בנייה לשינוי או תוספת לבניינים קיימים, בתנאי שהבקשה איננה כוללת בנייה בקומת קרקע או מרתף, שינוי בפני הקרקע הקיימים, או מגע בהם. חוות הדעת תוכל להתייחס בין היתר להתאמה לתפיסה האדריכלית, התיירותית והנופית של פיתוח המתחם, למטרות ועקרונות תכנית זו, להיבטים של הגנות ים המלח, רום הבנייה, זיקות לתכניות ולפרויקטים של פיתוח המתחם, היבטי הנדסה ותשתית, זיקה למערכות הציבוריות במתחם, היבטים אדריכליים, נופיים, סביבתיים והתאמה לנספח הבינוי והנוף וליתר נספחי תכנית זו.</p> <p>2. קבלת חוות דעת ממי"ה:</p> <p>2.1 יש לקיים התייעצות עם מי"ה בכל בקשה להיתר בניה שהיא מתחת לרום 15.1 + ברשת מי"ה.</p> <p>2.2 טרם דיון של מוסד התכנון בכל תכנית בינוי ופיתוח וכן עבור פעילות שייט אל תא שטח 151 וממנו, יעביר היזם את כל המסמכים למי"ה (לרבות סקר סיכונים לבנייה במים, ככל שקיים ביחס להיתר המדובר) והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון תוך 30 יום</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

<p>הוראות בדבר קיום היועצות</p>	<p>6.25</p>
<p>מקבלתם.</p> <p>2.3 בשלב הגשת בקשה למידע תכנוני ובד בבד עם הגשת בקשה להיתר בנייה לרשות הרישוי, על מבקש ההיתר להעביר את כל המסמכים למי"ה והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון עד 30 יום לאחר קליטת הבקשה ברשות הרישוי.</p> <p>2.4 על אף האמור לעיל פטורים מכך היתרי בנייה לשינוי או תוספת לבניינים קיימים, בתנאי שהבקשה איננה כוללת בנייה בקומת קרקע או מרתף, שינוי בפני הקרקע הקיימים, או מגע בהם. חוות הדעת תתייחס להשלכות העשויות להיות על הפעילות של מי"ה במאגר.</p> <p>3. קבלת חוות דעת מחברות תשתית:</p> <p>3.1 תיאום עם חברות התשתית הרלוונטיות לבקשה להיתר לדעת רשות הרישוי.</p> <p>3.2 כל היתר בנייה ברצועה שרוחבה 10 מ' מכל צד של קו מקורות המסומן בנספח מים של תכנית זו, חייב בתיאום עם חברת מקורות. ככל שיועתיק הקו יתבטלו הוראות אלה ביחס לקו הקיים ויחולו על התוואי החדש.</p> <p>4. אישור משרד התיירות להיתר בניה הכולל יחידות אירוח מלונאיות או קמפינג: על משרד התיירות להעביר תוך 30 יום מקבלת כל החומר ממבקש ההיתר את אישורו, או הסבר מנומק לגבי סירובו לאשר את מתן ההיתר, או התנאים לאישורו.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.26</p>
<p>כל חריגה לפי הפירוט שלהלן, בנוסף לסטיות המוגדרות בתקנות התכנון והבניה, תהווה סטיה ניכרת:</p> <p>1. כל חריגה מהיקף האכסון המלונאי המיוחד המותר על פי תכנית זו.</p> <p>2. כל חריגה ממספר חדרי המלון המרבי המותר בכל מגרש המיועד למלונאות.</p> <p>3. כל ניווד של חדרי מלון או זכויות בנייה ממגרש למגרש.</p> <p>4. כל חריגה מהיחס שנקבע לגבי כל מגרש מלונאי (ככל שנקבע) בין אחוז חדרי האירוח בבניין הראשי והבניינים הנפרדים (מקבצים) ומספר החדרים המרבי בכל בנין נפרד (מקבץ).</p> <p>5. כל חריגה מרום גג מרבי, מרום רצפה מזערי וממפלס בניה תחתון בהתאם להגדרותיהם וההוראות לגביהם בתכנית זו, כולל בנספחיה.</p> <p>6. כל חריגה ממספר הקומות מעל הקרקע.</p> <p>7. כל חריגה מההוראות ביחס לחנייה הנדרשת במגרשי המלונאות, הדרישות ביחס לחנייה תת קרקעית או מבונה ושימוש בשטחי חניה לשימושים אחרים.</p> <p>8. כל שינוי שימוש בזכויות הבנייה המיועדות למצללות, לשימוש אחר.</p> <p>9. כל שימוש בחזית המסחרית, אשר לא הוגדר בהוראות תכנית זו כמותר בה.</p>	
<p>גמישות לתכנית</p>	<p>6.27</p>
<p>1. קנה מידה</p> <p>חישובי שטחי תאי השטח בטבלאות האיזון מהווים אומדן בלבד ותיתכן סטייה בשטחים אלה, בהתאם לחוק והתקנות, אשר תחשב כסטייה סבירה, עד שיבוצע דיוק גבולות תאי השטח במדידה לצרכי רישום שיאושר בתצ"ר. לפיכך גם סטיות קלות בגבולות תאי השטח הנובעות מהיקף התכנית, מקומפילציה של תכניות קודמות ומקנה המידה שלה, לא יחשבו לשינוי לתכנית זו, בתנאי שהוצגה תכנית מדידה על ידי מודד מוסמך, וניתנה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית שמדובר בסטייה קלה שאיננה מהותית מבחינת עקרונות ומטרות התכנית ואיננה פוגעת בשכן.</p>	

<p>גמישות לתכנית</p>	<p>6.27</p>
<p>2. עלייה וירידה של המפלס במאגר סטיות קלות, או שינויים זמניים, בגבולות בין יעודי הקרקע בתשריט התכנית הגובלים במאגר, הנובעות מהאופי הדינמי של עליית מפלס התמיסות במאגר ושינויים בתוואי הקרקע הקשורים בעבודה על הגנות ים המלח, לא יחשבו לשינוי לתכנית זו.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.28</p>
<p>החלקות הכלולות בתחום המתחמים (כמסומן בתשריט) תאוחדנה ותחולקנה מחדש על פי התשריט וטבלאות האיחוד והחלוקה של תכנית זו. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק. שטחי תאי השטח המוצעים ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות באתר ודבר זה לא יחשב כשינוי תכנית זו מטעמים המותרים על פי דין.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.29</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, אשר אינם בתחום המסומן "איחוד וחלוקה", יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.30</p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.31</p>
<p>1. בנינים או שימושים שפעילותם יוצרת שפכים: השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה, בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. לבניין במגרש בו אושרה כריתת או העתקת עץ בוגר: הגשת מפת נטיעה של האתר בו ניטעו/ העץ/ים החדש/ים, ערוכה בידי אדריכל נוף וצילום של העץ.</p> <p>3. מלונאות הכוללת אכסון מלונאי מיוחד: אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבניה בפועל לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לאכסון מלונאי מיוחד.</p> <p>4. במגרשים של מלונות קיימים עם חזית מסחרית, המנצלים את התמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים: תנאי לטופס אכלוס לתוספת הבנייה על פי התמריץ, יהיה השלמת הבנייה והתחלת הפעלה של 50% לפחות משטחי החזית המסחרית המותרים על פי תכנית זו.</p> <p>5. במגרשי המלונות החדשים: בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט התכנית - השלמת בנייה של החזית המסחרית, יחד עם הבנייה למלונאות, בהיקפים כפי שנקבע בהיתר הבנייה. השלמת בנייה של 75% לפחות מזכויות הבנייה המותרות במגרש, ופיתוח של לפחות 75% משטח תא השטח.</p>	

6.31

תנאים למתן היתרי איכלוס

6. מלון ראשון באזור הביניים :

הכנת מסמך על ידי הרשות המקומית, המגדיר אמצעים לקידום המודעות הסביבתית בקרב הנופשים והעובדים. מסמך זה ינחה את התפעול של המתחם, בתי המלון והמבנים האחרים ועותק ממנו יצורף לכל היתר בנייה לבניין חדש אשר יבנה בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע עבודות הגנות ים המלח בחופי עין בוקק וחמי זוהר, לרבות הגבהת החופים, הסדרת הדרכים, העתקת תשתיות ופיתוח נופי.	שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת
2	ביצוע עבודות הגנות ים המלח באזור הביניים, לרבות סלילת דרך מס. 2, העתקת תשתיות אליה, הסדרת קו החוף החדש ופיתוח נופי.	שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת
3	עבודות עפר ותשתיות להכשרת תאי השטח באזור הביניים. מומלץ שהבנייה תחל מעין בוקק דרומה ומחמי זוהר צפונה, אך שלביות סופית תקבע משיקולים תיירותיים, כלכליים והנדסיים תוך כדי הביצוע.	שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת
4	בניית מלונות בשלבים (בתאי שטח מאושרים תוך כדי ביצוע שלבים 1-3) ומלונות חדשים כאשר ניתן יהיה להתחיל בשיווק תאי שטח. מומלץ שהבנייה תחל מעין בוקק דרומה ומחמי זוהר צפונה, אך שלביות סופית תקבע משיקולים תיירותיים, כלכליים והנדסיים וכן בהתייחס לתשתיות משותפות, כגון ביוב ותמלחות.	שלבים עקרוניים, אשר חלקם יבוצע במקביל. חלק מהעבודות מתוקף תת"ל/ 35. החלוקה הינה מנחה ואיננה מחייבת.
5	בנייה של יותר מ- 7000 חדרי מלון	ביצוע בדיקה תחבורתית לצומת חמי זוהר והגשתה לחברת נתיבי ישראל. ככל שמסקנות הבדיקה שתוגש יצביעו על צורך בשינויים בצומת זה וחוות דעת של חברת נתיבי ישראל תאשר זאת, יבוצעו השינויים בטרם ינתנו היתרי בניה לחדרי מלון נוספים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יתאפשר כמפורט לעיל בשלבים על פני שנים רבות.

8. חתימות

תאריך:	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	שם: שמעון דניאל	מגיש התכנית
	חתימה:	שם ומספר תאגיד: משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית להגנות ים המלח 514129097	
תאריך:	סוג: חברה ממשלתית	שם: שמעון דניאל	יזם
	חתימה:	שם ומספר תאגיד: משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית להגנות ים המלח 514129097	
תאריך:	סוג: בבעלות מדינה	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	
תאריך:	סוג: בבעלות רשות מקומית	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	שם ומספר תאגיד: מ.א. תמר 500262514	
תאריך:	סוג: אחר	שם:	בעל עניין בקרקע
	חתימה:	שם ומספר תאגיד: מפעלי ים המלח 520019373	
תאריך:	סוג: עורך ראשי	שם: עמוס ברנדייס	עורך התכנית
	חתימה:	שם ומספר תאגיד: עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ 512741562	

