

חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965
מתוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 100/02/10
 הכנייה 267 כס' 267
 הועדה המחוזית/מסנה נפת
 בישיבתה כס' 267
 מיום 26/4/81 החליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי

תמר רותם נגב וערבה תיכונה

חכנית כס' 100/02/10 סדרטסה לאפקיה בילקוט
 הפרוטמים כס' 267 בית 267 עמוד 1964

משרד הפנים

חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965
מתוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 100/02/10
 הכנייה 267 כס' 267
 הועדה המחוזית/מסנה נפת
 בישיבתה כס' 267
 מיום 20/3/81 החליטה לתת תוקף
 לתוכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

המועצה האיזורית תמר

תוכנית מואר מקומית כס' 100/02/10

תשמ"א - 1981

תקנון

חכנית כס' 100/02/10 סדרטסה לבתן תוקף בילקוט
 הפרוטמים כס' 267 בית 267 עמוד 1964

- 0.11.1980 : הוכן
- 11.9.1981 : חיקונים
- 22.3.1982 : חיקונים
- 20.9.1982 : חיקונים
- 1.4.1983 : חיקונים

שדרות בן ציון 5, תל אביב, טל. 94004

יברה לתכנון בע"מ

מחוז : הדרום
 נפה : באר שבע
 מועצה אגודתית : תמר
 שטח התוכנית : 1,760,000 דונם בערך

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מרחב תכנון תמר רמת נגב וערבה תיכונה
 המועצה האגודתית תמר
 משרד הפנים
 מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן : מ.ד.י. חברה לתכנון בע"מ, שדי בן ציון 5,
 תל אביב, טלפון 294004

יוסף גולדנברג - אדריכל מתכנן ערים
 נחום דונסקי - גיאוגרף מתכנן

יועצים : זיוה וינשל, יעוץ כלכלי וארגוני - כלכלה
 חברה מהנדסים לתכנון ופיקוח בע"מ - החבורה

ועדת היגוי : זב ארביט, מנהל אגף למעקב ותיאום תכנוני, מינהל התכנון, משרד הפנים, יו"ר
 יצחק שיטריט, מהכנן מחוז הדרום, לשכת התכנון משרד הפנים, באר-שבע, יו"ר
 יהודה דרקסלר, מנהל אגף תכנון ופיתוח, מינהל מקרקעי ישראל
 יצחק ורדימון, הממונה על מחוז הדרום
 מאיר בץ ז"ל, מתכנן מחוז הדרום
 יהודה זיו, מנהל מחוז הדרום, מינהל מקרקעי ישראל
 אמנון אלטמן, ראש מינהל החיירות, משרד התמיכה
 משה שמיר, ראש המועצה האגודתית תמר
 דן בניהו, קיבוץ עין גדי
 אברהם וכמן, ראש צוות תכנון הנגב
 אריה שחר, מנכ"ל מפעלי ים המלח
 גרעון ויתקון, מנהל חבל הנגב, המח' להתיישבות, הסוכנות היהודית
 יצחק עופר, מנהל חבל ירושלים, המח' להתיישבות, הסוכנות היהודית
 אדיר שפירא, מנכ"ל רשות שמורות הטבע
 אלון אלגר, מנהל מח' תשתית, משרד החבורה
 זאב אונגר, מרכז האגף לתכנון החישובי כולל, הסוכנות היהודית

תוכן ענינים

עמוד

פרק מספר 1: הוראות כלליות

1	שם החוכנית	1.1
1	תחום התוכנית	1.2
1	מסמכי התוכנית	1.3
1	נספח	1.4
1	יחס החוכנית לחוכניות קודמות	1.5
1	פירוש מונחים	1.6
4	פירוש הציונים בהשריט	1.7

פרק מספר 2: מטרות התוכנית

6	מטרות התוכנית	2.1
6	יעדי התוכנית	2.2

פרק מספר 3: איזורי התוכנית

7	הוראות כלליות	3.1
8	השימושים המותרים והגבלות הבניה באיזורים	3.2

פרק מספר 4: מוקדים אחרים ומרכזים לחיירות מרפא ושירותים

13	הוראות כלליות	4.1
13	השימושים המותרים והגבלות הבניה במוקדים אחרים ומרכזים	4.2
15	הנחיות כלליות לתכנון ובניה במוקדי החיירות בתחום התוכנית	4.3

פרק מספר 5: דרכים ומערכות תשתית הנדסית

16	דרכים	5.1
16	מסילות ברזל	5.2
17	שדות תעופה	5.3
17	אמצעי תחבורה מיוחדים	5.4
17	אספקת חשמל	5.5
17	אספקת מים	5.6
17	ניקוז	5.7
17	סילוק שפכים	5.8
17	סילוק אשפה	5.9

פרק מספר 6: שמירת הנוף איכות הסביבה וצורת הבנינים

18	שמירת הנוף	6.1
18	שמירת איכות הסביבה	6.2
19	בניה ופיתוח	6.3
19	עצים ונטיעות	6.4

פרק מספר 7: ביצוע התוכנית

20	שינוי תוכנית המתאר	7.1
20	רמת דיוק התוכנית	7.2
20	תעודת גמר	7.3
20	היטל השבחה	7.4
20	חחולה על המדינה רשויות מקומיות ותאגידיים	7.5
20	פיקוח לביצוע התוכנית	7.6
20	בחינה מחדש של התוכנית	7.7

חתימות ואישורים

21

1.1	<u>שם התוכנית</u>	המועצה האיזורית תמר תוכנית מתאר מקומית מס' 100/02/10 תשמ"א-181
1.2	<u>תחום התוכנית</u>	שטח המוחסם בקו כחול כהה בתשריט, והכולל את שטח השיפוט של המועצה האיזורית תמר, כפי שהוכרז בצו תכנון ערום שהתפרסם בקובץ המקנות מס' 3762 מיום 19.9.77 עמ' מס' 9, לרבות שטח ים המלח.
1.3	<u>מסמכי התוכנית</u>	
1.3.1	הוראות התוכנית	כל המקנות וההוראות הכלולות בתוכנית זו.
1.3.2	תשריט התוכנית	תשריט התוכנית בקני"מ 1:50,000. התשריט אינו מהווה מסמך לצורך מדידה שטחים וקביעת קו גבול.
1.4	<u>נספח</u>	דברי הסבר לתוכנית, לרבות פרוגרמה והנחיות לתכנון ופיתוח חבל ים המלח - הכולל את שטח המועצה האיזורית תמר, ושטח המועצה האיזורית מגילות. הנספח אינו מהווה חלק של התוכנית.
1.5	<u>יחס התוכנית לתוכניות קודמות</u>	תוכניות בתחום שטח התוכנית, אשר ניתן להן תוקף, לפני שנכנסה התוכנית לתוקפה, תחייבנה רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן, לבין הוראותיה של התוכנית.
1.6	<u>פירוש מונחים</u>	בתוכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצידם.
1.6.1	חוק	חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרבות התקנות שהותקנו על פיו, והתיקונים לחוק כפי שתוקנו או יתוקנו בעתיד.
1.6.2	איזור	שטח קרקע מוחסם או מסומן בתשריט בצבע בקווקו במסגרת או בסמל, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבנינים בתחומם בתוכנית זו.
1.6.3	שטח מגרש מינימלי	השטח הקטן ביותר של מגרש, שעליו מותר לבנות באיזור מאיזורי התוכנית.
1.6.4	אתודי בניה כוללים	היחס המוגדר באחוזים, בין שטח הבניה המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע הכולל של האיזור, או המגרש.
1.6.5	צפיפות בניה מקסימלית	מספר מקסימלי של יחידות דיור או חדרים באמצעי איכסון לדונם.
1.6.6	גובה בניה	מספר קומות מקסימלי המותר לבניה.
1.6.7	תוכנית בינוי	תוכנית לשטח הכולל בתוכנית מתאר מקומית חלקית או בתוכנית מפורטת. תוכנית הבינוי קובעת: בינוי בשלושה מימדים, לרבות איתור הבנינים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, ויעודם. מירווחים בי הבינונים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, דרכים, חניה, גינות ריצו ושבילים, מיקום סילוק אשפה, הכל על בסיס מפה מצביח מעודכנת.

1.6.8	תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני	התוכנית מטפל ביותר פירוט בכל הנושאים של תוכנית בינוי, לרבות חומר בניה, ריהוט רחוב וצמחיה. התוכנית תכלול חתכים וחזיתות מפורטים, בקנה מידה שיאפשר את הפירוט הנדרש, כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.
1.6.9	מוקד אתר או מרכז	שטח קרקע המהווה יעד לפעילות אינטנסיבית של תיירות, של מרפא, או של מסחר ושרותים, והמסומן בתשריט בסמל.
1.6.10	מוקד תיירות	מיקבץ של איזורים גובלים בתוכנית, המיועדים לתפקד במשולב למטרות של תיירות נופש ומרפא.
1.6.11	אמצעי איכסון	מפעל, עסק מסחרי, ציבורי או אחר, המשמשים ללינה ושחייה של תשעה אנשים לפחות ביום, במסגרת תיור, נופש, ביקור, או לכל מטרה אחרת לתקופה קצובה. מותר שאמצעי האיכסון יכלול שירותי נופש ותיירות אחרים.
1.6.12	חדר	יחידת איכסון ב"אמצעי איכסון" שיש בה בממוצע 2 מיטות. מספר החדריכ באמצעי איכסון יחשב לפי עה"כ מיטות מחולק בשתיים.
1.6.13	בית מלון מומלץ לתיירים	בית מלון שהומלץ ע"י מינהל התיירות.
1.6.14	מגורי נופש	אמצעי איכסון המיועד בעיקר לנופשים, לרבות שיעור גדול של משפחות עם ילדים.
1.6.15	כפר נופש	אמצעי איכסון שהומלץ ע"י מינהל התיירות בדרגת כפר נופש.
1.6.16	חניון קמפינג	אמצעי איכסון המאופיין במיקומו בחיק הטבע, והמיועד לאיכסון עממי של משפחות או בודדים, באהלים ובמבנים קלים, הכל על פי תקנון לחניונ קמפינג של מינהל התיירות.
1.6.17	שירותי נופש קייט ותיירות	מסחר קמעוני, שירותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ושירותי חרבות, בידור וספורט, המיועדים לתיירים ולנופשים.
1.6.18	נופש חופי	פעילות נופש יום אקסטנסיבית של מנוחה, פיקניק, שיזוף ורחצה בים המ ובמים מתוקים, בשטחים לאורך חוף ים המלח.
1.6.19	פארק לנופש	אתר מיועד לנופש יום בחיק הטבע, כולל מתקני פיקניק ספורט ושירותים למטרה זו.
1.6.20	דרך	דרך ראשית אזורית או מקומית, כמשמעותה בחוק הדרכים ומסילות הברזל ובתוכנית מתאר ארצית לדרכים תמ/א/3, ובתוכנית מתאר מחוז הדרום.
1.6.21	דרך טיולים	דרך שאיננה דרך ציבורית על פי חוק התכנון והבניה או פקודות הדרכים והמשמשת או עשויה לשמש דרך מעבר לכלי רכב המובילים מטיילים ואספקה
1.6.22	רצועה מחוכננת	רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, תעלות ניקוז, והקרקע הדרושה לצמתים.
1.6.23	רוחב הדרך	רוחב הרצועה המחוכננת של הדרך, כמסומן בתשריט, ובמקרה שלא סומן בתשריט כאמור בתוכנית מתאר ארצית לדרכים תמ/א/3.
1.6.24	מיתקן דרך	מיבנה או מיתקן המהווה חלק של הדרך, כאמור בתוכנית המתאר הארצית לדרכים תמ/א/3.

קו מקביל לציר הדרך ובמרחק ממנו לכל צד כמסומן בתשריט.	1.6.25 קו בנין מינימלי מציר הדרך
דרך מתוכננת בתוכנית זו מוספרה בתשריט במספר רץ, כשהסיפרה השמאלית היא אפס. דרך קיימת או מאושרת מוספרה בהתאם למספור הכבישים של מ.ע.צ.	1.6.26 מספר הדרך
דרך שנקבעה בתוכנית מפורטת שהופקדה או אושרה בוועדה מחוזית, לפני אישורה של תוכנית זו.	1.6.27 דרך קיימת או מאושרת
דרך שמיקומה מסומן בתשריט בהתאם להוראות תוכנית זו.	1.6.28 דרך מתוכננת
דרך בתשריט, שהוצעה ע"י רשות מוסמכת, אך עדיין לא הופקדה או אושרה בוועדה מחוזית.	1.6.29 דרך מוצעה
דרך קיימת או מאושרת, או קטע ממנה, המבוטלים בתוכנית זו.	1.6.30 דרך לביטול
כמשמעותה בפקודת הדרכים ומסילות הברזל 1943, על תיקוניה.	1.6.31 מסילה ברזל
מסוע חגורה להובלת אשלג מסדום לצפע.	1.6.32 מסוע
390.5- מטר (רשת האיזון הארצית) על פי הוראות תוכנית זו.	1.6.33 קו מפלס המים המקסימלי ביה המלח
ברכת האיזון הצפונית של "מפעלי ים המלח", לחופיה עין בוקק וחמי זו	1.6.34 ברכה מטי 5
גבול שטחי זכיונות בתחום התוכנית, שניתנו ע"י ממשלת ישראל, למטרות כריה והפקה של מחצבים.	1.6.35 גבול זכיון
תוכנית להורמת מים במינהרה מים התיכון לים המלח והפעלת תחנת כח הידרואלקטרית בחבל ים המלח, בתואי קטיף מצדה, שאושר ע"י ממשלת ישראל בקיץ 1980.	1.6.36 תעלת הימית
שטח לתכנון בעתיד לפי הוראות תוכנית זו.	1.6.37 שטח לתכנון בעתיד
שטח השיפוט של המועצה האיזורית חמר, ושטח השיפוט של המועצה האיזורית מגילות.	1.6.38 חבל ים המלח
הועדה המקומית לתכנון ולבניה חמר רמת נגב וערבה תיכונה.	1.6.39 הועדה המקומית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.	1.6.40 הועדה המחוזית
מהנדס הועדה המקומית.	1.6.41 מהנדס
משרד ממשלתי או רשות ציבורית, שענין מעניני התוכנית נמצא בתחום אחריותם.	1.6.42 רשות מוסמכת
שטח מים בים המלח ושטח רצועת יבשה סמוכה, המשמשים לפעילויות של רחצה ונופש במשך שעות היום, והכוללים מתקנים ושירותים הדרושים לקיום פעילויות אלו.	1.6.43 חוף רחצה

1.7 פירוש הציונים בתשריט

גבול התוכנית	קו כחול עבה רצוף.
איזור בנוי כפרי	כחום עם משבצות ברקע.
ישוב כפרי מוצע	כחום בעיגול מקוטע.
איזור מלונאות ונופש	צהוב כהה מוחתם חום.
איזור קייט ונופש	צהוב בהיר מוחתם חום.
איזור נופש חופי	צהוב עם קווים אופקיים דקים ברקע.
איזור חוף רחצה	צהוב עם נקודות ברקע.
איזור חוף שמור	חום בהיר עם "איקסיס" ברקע.
איזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון.
איזור תעשיה	סגול כהה עם משבצות אלכסוניות ברקע.
איזור תעשיה מיוחד	סגול בהיר עם משבצות אלכסוניות גדולות ברקע.
איזור כריה וחציבה	חום בהיר עם משבצות אלכסוניות ברקע.
איזור ברכות אידוי ומיתקנים הנדסיים	חכלת בפסים הוחכיים רחבים.
איזור מחנת כח	פסים בחכלת על רקע ירוק בהיר.
פרוזדור שמור לתעלת הימים שטון איגום מים	קו מקוטע עבה בשמור מוחתם כחול. חכלת.
שמורת טבע	ירוק בהיר עם משבצות אלכסוניות ברקע.
גן לאומי	ירוק בהיר מוחתם חום.
שמורת נוף	צהוב בהיר עם קווים אלכסוניים ברקע.
שטח שמור	ירוק.

שטח לתכנון בעתיד	אפור עם קווים אנכיים ברקע.
מוקד חיירות מתמחה ראשי	סמל בצורת ריבוע גדול.
מוקד חיירות מתמחה	סמל בצורת ריבוע.
מוקד חיירות כפרי	סמל בצורת פרח.
אתר חיירות	סמל בצורת ריבוע קטן מוקף במסגרת.
אתר מרפא	סמל בצורת עיגול קטן חצוי. התחתון מלא.
אתר עתיקות	סמל בצורת משולש בתוך ריבוע קטן.
אתר טבע	סמל בצורת פרח בתוך עיגול קטן.
מרכז שירותים ראשי	סמל בצורת עיגול בתוך ריבוע קטן.
מרכז לשירותי חיירות	סמל בצורת עיגול קטן בתוך ריבוע קטן.
מרכז כפרי	סמל בצורת מעגל בתוך ריבוע קטן.
גבול זכיון	קו נקודה קו.
שטח למעבר קרי חשמל	ורוד.
רצועת ניקוז	קווים אופקיים ברקע.
מסוע	קווים אנכיים צפופים ברקע.
רכבל	קו עם קווים רוחביים קטנים.
אתר ריכוז אשפה איזורי	סמל בצורת כוכב.
יזדה העופה/מינוח קרי מיגבלות בניה	קו עבה וקו מקוטע דק.
מסילת ברזל	אפור עם קווים רוחביים ברקע.
דרך קיימת או מאושרת	אדום.
דרך מתוכננת	אדום מקוטע.
דרך ראשית	שני קווים מקבילים מרווחים.
דרך איזורית	שני קווים מקבילים צפופים.
דרך מקומית	קו.
דרך לביטול	קו עם סימון איקסים במרחק קצוב.
דרך מוצעת	שני קווים מקבילים מקוטעים.
דרך טיולים	ירוק על קו מקוטע ברקע.
מספר הדרך	מספר בחלק העליון של עיגול.
קו בנין מינונלי מציר הדרך	מספר בצידי העיגול.
רוחב הדרך	מספר בחלק התחתון של עיגול.
ים המלח	מוחם קו דק ברקע

2.1 מטרת התוכנית

- התוכנית מיועדת להנחות את הפיתוח, בתחומי שטח השיפוט של המועצה האיזורית תמר, בטווח של כ-20 שנה, בהתאם למטרות להלן:
1. ניצול מגוון ומאוזן של פוטנציאל המשאבים הטבעיים והיחודיים, לפיתוחו וקידומו של חבל ים המלח והאינטרס הלאומי.
 2. הגברה ועיבוי האיכלוס של חבל ים המלח.
 3. שימור איכות הסביבה והייחוד הטבעי וההסטורי של האיזור.
 4. חיזוק הקשרים בין האיזור לבין ירושלים עיר ושאר חלקי הארץ.
- להשגת המטרות האלו, התוכנית מגדירה את האיזורים ואת שימושי הקרקע והגבלות הבניה והפיתוח לאיזורים כאון: איזורים בנויים, מלונאות ונופש, חופים, חקלאות, מעשיה, כריה וחציבה, ברכו אידוי, מוקדי תיירות שירותים ומרפא, העלת הימים, שמורות טבע וגנים לאומיים, דרכים מסילות ברזל ושדות מעופה.

2.2 יעדי התוכנית

1. הכוונת ריכוז מאמצי הפיתוח באיזור.
2. קביעה קדימויות פיתוח בתחום המכנון.
3. הרחבת המערך הישובי באיזור, וקביעת אתרי ההתישבות.
4. קביעת שטחי הקרקע לחקלאות, בהתאם למלוא הפוטנציאל שלהם באיזור.
5. הגדרת הסוגים הגודל והתפרושת, של אתרי ומוקדי פעילויות התיירות הנופש והמרפא באיזור, הנדרשים להגדלת היקף הפעילות, והעלאת רמת השירות.
6. ריכוז עיקר הפיתוח של אמצעי התיירות הנופש והמרפא, במספר מצומ של מוקדי פיתוח מועדפים, חוץ התאמה לתנאים הטבעיים והסביבתיים.
7. יצירת נאות מדבר ירוקת באמצעות הקמת ישובים, ופיתוח משולב של מוקדי תיירות עם ישובים.
8. הגדלת אפשרויות הניצול של חופים אתרי הסטוריה ונוף, ע"י פיתוח נגישות ושירותים.
9. מציאת הפתרון, לשאלת המשך פיתוח התיירות בחמי זוהר ועין בוקק, בוכה הבעיות הסביבתיות והפיזיות הקיימות לחופי ברכה מס' 5.
10. המשך פיתוח המפעלים המנצלים את אוצרות הטבע המינרליים של האיזור.
11. שחזור וקביעה של מפלס המים בים המלח, בהתייחס לתוכנית "תעלת הימים", והגנה על חופי ים המלח.
12. פיתוח פוטנציאל התיירות והנופש בהקשר לאגמים שיוקמו לאורך תואי "תעלת הימים".
13. יצירת מערכת לבקרה והגנה על ערכי הטבע והנוף באיזור, נוכח תנאים של הגברה הפיתוח האיזורי.

3.2 השימושים המותרים
והגבלות הבניה
באיזורים

3.2.1 איזור בנוי כפרי

מותרים השימושים המקובלים בקיבוץ, מושב עובדים, מושב שיתופי, וכל התישבות כפרית אחרת כפי שתוצע ע"י הגופים המיטביים, לרבות תעשי קייט ונופש, הכל לפי תוכנית מפורטת ליישוב כולו. שינוי התחום האיזור המסומן במשריטת בתוכנית המפורטת של האיזור אינו מהווה שינוי לתוכנית מתאר זו.

היתרי בניה ינתנו בהתאם לתוכנית בינוי לאיזורים שלמים של התוכנית המפורטת, או לחטיבות קרקע רצופות גדולות, למעט באיזורי מגורים במושבי עובדים.

3.2.2 ישוב כפרי מוצע

מותרים השימושים כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, הכל לפי תוכנית מפורטת ליישוב כולו, אשר תגדיר את התחום הבנוי של הישוב.

3.2.3 איזור מלונאות ונופש

מותר השימוש לאמצעי איכסון ושירותי נופש ותיירות, מן הסוגים המפורטים להלן, וכל שירות אחר הנדרש להפעלתם, הכל לפי הנחיות הרשויות המוסמכות: בתי מלון מומלצים לתיירים, כפרי נופש, מוטלים מגורי נופש, בתי הבראה, בתי הארחה, אכסניות ואכסניות נוער, בתי ספר שדה, חניוני קמפינג, חופי רחצה, מעגני שייט, פארקים לנופש, אחרי ביקור, מרחצאות ומתקני מרפא אחרים, מתקני שעשועים תרבות ובידור, מסחר ושירותים אישיים, מגורי עובדים, שבילים וחניה, הכל לפי תוכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי. היתרי בניה ינתנו לפי תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

תכנון ופיתוח האיזור יאופייין בציפוף הסיתוח והפעילות התיירות במרכזו, ובאקסטנסיביות של הפיתוח כלפי השוליים. באיזור יהיה גדול חלקן של רמות האיכסון הבינוניות והגבוהות, ישמר חלקם של אמצעי איכסון עממיים ברמה בינונית, ויקטן חלקו של איכסון אקסטנסיבי עתיר שטח. השטח המיועד לאמצעי איכסון לא יעלה על 35% מהשטח הכולל של האיזור. הקצאת השטחים לאמצעי איכסון תהיה בהתאם לסוג האיכסון, ועל פי מכסות תכנון המקובלות על הרשות המוסמכת, ובלבד שצפיפות הבניה המקסימלית לא תעלה על 25 חדרים לדונם של שטח המגרש המיועד לאיכסון במוקד התיירות מתמחה ראשי ו-20 חדרים במוקד התיירות מתמחה. במקרים מיוחדים, שלא יעלו על 20 אחוז משהייכ המגרשים באזור, תותר בתכנית מפורטת בניה של אמצעי איכסון בצפיפות של עד 30 חדרים לדונם. גודל המגרש המינימלי לאמצעי איכסון - 4 דונם.

שדות הנופש והתיירות ירוכזו באזורים נפרדים ו/או ישולבו במסגרת אמצעי האיכסון. הבניה באזור תהיה במבנים קשים קלים או ארעיים, הכל לפי תכלית הפיתוח. הבניה תהיה חד ורב קומתית מעורבת. גובה בניה עד 5 קומות מפני הקרקע, ובמקרים מיוחדים שיקבעו בתכנית מפורטת עד 8 קומות. הבניה ופיתוח השטח יעשו על פי קריטריונים אסתטיים לפיתוח באזורי תיירות, ומתוך התחשבות מיוחדת בתנאי האקלים באזור ים המלח. למרות האמור בתכנית המתאר לגבי גובה בניה באזור מלונאות ונופש באזור עין בוקק וחמי זוהר התכניות המאושרות לאזור זה נשארות בתקפן.

3.2.4 איזור קייט ונופש

מותר השימוש לאמצעי איכסון ושירותי נופש ותיירות, מן הסוגים המפורטים להלן, וכל שירות אחר הנדרש להפעלתם, הכל לפי הנחיות הרשויות המוסמכות: כפרי נופש, מגורי נופש, בתי הארחה, אכסניות ואכסניות נוער, בתי ספר שדה, חניוני קמפינג, קייטנות ומחנות נופש, חופי רחצה ומעגנים, פארקים לנופש, אחרי ביקור מרחצאות ומתקני מרפא אחרים, מסחר ושירותים אישיים, מרכזי הדרכה, דרכים וחניות, הכל לפי תוכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי. היחרי בניה יתנו לפי תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

הכנון ופיתוח האיזור יאופיינו בצפיפות נמוכה של הפיתוח והפעילות התיירותית. הבניה באיזור תהייה נמוכה, 1-2 קומות ומתפרשת, ותשתלב בסביבה הטבעית הקיימת, של חוף ים המלוח ואחרי טבע ונוף, ובסביבה ירוקה מלאכותית, של שטחי עיבוד חקלאי וגינון. הבניה תהייה במבנים קשים, קלים קבועים או ארעיים, הכל לפי תכלית הפיתוח.

באיזור יהיה גדול חלקם של אמצעי האיכסון העממי והקל. הקצאה השטחים לאמצעי האיכסון, תהייה על פי מיכסות לכנון המקובלות על הרשות המוסמכת, ובלבד שצפיפות הבניה המקסימלית, לא תעלה על 10 חדרים לדונם של שטח המגרש המיועד לאיכסון. שטח מגרש מינימלי לאמצעי איכסון 10 דונם.

3.2.5 איזור נופש חופי

מותר השימוש, לשטחים למנוחה שיזוף ורחצה בים המלח, שטח ציבורי פתוח, מתקני פיקניק, סככות צל, מלתחות שירותים סניטריים וקיוסקים, שירותי מציל, ברכות שטיפה, חניה דרכים ושבילים על הקרקע הטבעית, הכל לפי הנחיות הרשויות המוסמכות. תוכן תוכנית מפורטת לאיזור כולו, או לחלק ממנו. היחרי בניה יוצאו על פי תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני. פעולות הפיתוח והבניה באזור יתייחסו לייקו מפלט המים המקסימלי בים המלח. לא תותר בניה של בנייני קבע בגובה נמוך ממפלס המים המקסימלי, למעט סככות צל סוכת מציל מתקני פיקניק וברכות שטיפה, אלא אם נקבע אחרת במכנית מפורטת.

פעולות הפיתוח והבניה יעשו כך, שתותר בכל עת רצועה ברוחב מינימלי של 15 מטר, למעבר חופשי של הולכי רגל לכל אורך החוף.

המבנים והמתקנים המותרים לבניה באיזור, ישולבו מבחינת התומרים והעיצוב הארכיטקטוני בסביבה הטבעית של החוף. גובה המבנים למעט סוכת המציל, לא יעלה על קומה אחת מפני הקרקע הטבעית. אחוזי הבניה הכוללים של המבנים, לא יעלו על 10% משטח האזור.

3.2.6 איזור חוף רחצה

מותר השימוש לשטחים למנוחה שיזוף ורחצה בים המלח, שטח ציבורי פתוח, מתקני פיקניק, סככות צל, מלתחות ושירותים סניטריים, שירותי מציל, שירותי אוכל ומשקה ושירותי תיירות אחרים, מתקני ספורט משחק, ושעשועים, מתקנים למחנאות ולקייטנות, מתקנים לשיזוף ורחצה הקשורים במרחצאות מרפא ומרפא אחר, שוברי גלים רציפים ומזחים הדרושים לנוחות ובטיחות המרחצים ולקיום פעילות שייט, שבילים דרכים וחניה, הכל לפי הנחיות הרשויות המוסמכות. תוכן תוכנית מפורטת לאיזור כולו, או לחלק ממנו. היחרי בניה יוצאו על פי תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

כל פעולות הפיתוח והבניה באיזור יתייחסו לייקו מפלט המים המקסימלי בים המלח.

מבני השרותים לסוגיהם ושטחי החניה יאוחרו בשטח העורפי של החוף. לא תותר בניה של בנייני קבע בגובה נמוך ממפלס המים המקסימלי, למעט סככות צל סוכת מציל מתקני פיקניק ברכות שטיפה שוברי גלים רציפים ומזחים, אלא אם נקבע אחרת בתכנית המפורטת.

גובה הבניינים בחוף לא יעלה על 2 קומות. אחוזי הבניה הכוללים של המבנים בחוף, לא יעלו על 25% משטח האיזור במוקדי תיירות מתמחים ועל 15% משטח האיזור במוקדי תיירות כפרי. תותר סגירה של קטעי חוף המיועדים למרפא, ובלבד שהיה בכל עת רצועה ברוחב מינימלי של 15 מטר, למעבר חופשי של הולכי רגל לכל אורך החוף.

3.2.7 איזור חוף שמור

החוף ישמר במצבו הטבעי, ואין לבצע בו כל בניה ופיתוח, במטרה לשמרו כעתודה לחופי רחצה ופעילויות חוף אחרות בעתיד. הוחב האיזור הוא מקו החוף הקיים של ים המלח בכל עת, ועד למרחק של 100 מטר לכיוון היבשה מ"קו מפלס המים המקסימלי בים המלח" או עד לכביש הקרוב - ארצי או מקומי, המסומן בתוכנית זו - אם הוא עובר במרחק קטן יותר

3.2.8 איזור חקלאי

מותר שימוש לעיבוד חקלאי ומבנים הדרושים במישורין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה, לגידול בעלי חיים, להקלאות ימית, ולהקמת של ישובים חקלאיים, הכל לפי החוספת הראשונה לחוק. היחרי בניה יוצאו על פי תוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. הגבולות המדויקים של האיזור יקבעו במסגרת תכניות מפורטות, אשר תועברנה לאשרור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית, במידה והן תולות על קרקע חקלאית מוכרזת.

3.2.9 איזור תעשייה

סוגי תעשיות שמיקנמן נקבע בגלל קירבתן, למקור חומר הגלם, כולל פוספט אשלג וכ"י, וכן לתעשיות לואי ותשלובות הקשורות בהן. איזור לאחסנה ותעשייה של מפעלים עתירי שטח, ותעשיות שאין לאהרן ליד ישובים מטעמים אקולוגיים.

השימושים המותרים הם: מתקני תעשייה, מתקני אספקה לתעשייה, מבני מלאכה ושירותי תחזוקה, שירותי עובדים ומינהלה, מתקני השחית, שטחים לטיפול בשפכי תעשייה ופסולת פוצקה, שטח לדרכים וחניה, שטח למסילות ברזל ואמצעי תחבורה אחרים, שטח לאחסנת חומרי גלם ומוצרי מוגמרים, שירותים ציבוריים וצרכנים הנלווים לאיזור התעשייה, שטח ציבורי פתוח ועבודות קרקע לפיתוח בעתיד. היחרי בניה יוצאו בהתאם לתוכנית מפורטת לאיזור או לחלק ממנו. בקו להיחרי בניה ילוו בחסקיר השפעה על הסביבה. התוכנית המפורטת תקבע גובה המבנים והמתקנים ואת אחוזי הבניה, תוך התייחסות למבנים ומיתקנים בסביבה, ושמירת שטחים פתוחים מספיקים. התוכנית המפורטת תלווה בחסקיר השפעה על הסביבה.

3.2.10 איזור תעשייה מיוחד

איזור תעשייה סגור מטעמים אקולוגיים ובטחוניים. היחרי בניה ינתנו על ידי הועדה המחוזית, על פי פרק ו' של החוק.

3.2.11 איזור כריה וחציבה

השימושים המותרים הם: כריה וחציבה של חומרים מקליפת האדמה, לרבות כל הפעולות והמיתקנים הנחוצים, וכן הקמתם והפעלתם של מיתקנים לעיבוד חומר חצוב וטלילה דרכים.

היחרי בניה ינחנו על פי חוכניה מפורטת לאיזור כולו או לחלק ממנו. החוכנית המפורטת מלווה בחסקיר השפעה על הסביבה, תוכנית חציבה וחוכנית שיקום באישור הרשויות המוסמכות.

3.2.12 איזור ברכות איזוי ומתקנים הנדסיים

איזור מיועד להקמה של ברכות איזוי למטרת הפקת מחצבים מים המלח, והקמה של ברכות שמש להפקת אנרגיה, והקמה של ברכות לחקלאות ימית. מותר השימוש לכל הבניינים והמתקנים הדרושים לתפעול הברכות בהתאם למטרות, וכל הבניינים והמתקנים הדרושים להפקת אנרגיה באמצעות "תעלת הימים".

לאורך הגבול המערבי של האיזור, הזהה לקו החוף של "ברכה מס' 5", בין קווי הקואורדינטות 0626 ו-0710 (רשת ישראל) יותרו השימושים המותרים ב"איזור חוף רחצה" וב"איזור מלונאות ונופש" כמפורט בסעיפים 3.2.6 ו-3.2.9 של החוכנית. בקטע שבין הקואורדינטות הנ"ל ברצועה ברוחב שידרש במקביל לקו החוף לכיוון הברכה, תותר הקמה של סוללות סכרים תעלות לגונות וכו', שמטרתם להגן על איזורי המלונאות חופי הרחצה ואתרי המרפא, בחמי זוהר, ובעין בוקק וסביבותיהם, בפני הצפה ו/או הווצרות חנאים פיזיים וסביבתיים אחרים, הפוגעים בפעילו הנופש והתיירות. שימוש ברצועה הנ"ל לכל מטרה אחרת המותרת באיזור יותר רק באישור של ועדה מקומית, ובתנאי שלא יפגעו או יגבילו את פעילויות התיירות והנופש.

3.2.13 איזור תחנת כח

אזור שמור לתחנת כוח. הגבולות הסופיים של האזור ויעודי הקרקע הנלווים יקבעו בתכניות נפרדות - חכנית מחאר ארצית, וחכנית מקומית.

3.2.14 פרודור שמור לתעלת הימים

פרודור שמור לתעלת הימים. התואי הסופי ויעודי הקרקע הנלווים יקבעו בתכניות נפרדות - חכנית מחאר ארצית, וחכנית מקומית.

3.2.15 שטח איגום מים

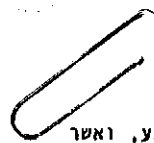
מותר השימוש לאיגום מים, החדרת מי תהום, וכל הבניינים והמתקנים הדרושים.

3.2.16 שמורת טבע

איזור המסומן בתשריט החכנית, והמיועד להיות שמורת טבע - כמשמעותו לפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג - 1963, בהתאם להוראות חכנית זו, לרבות שטחי שמורות טבע שהוכרזו כחוק. בתחום שטחי השמורות תותרנה הפעולות הדרושות לשמור את החי הצומח והרום, לעודד תנועת טיול ותיירות, להתקין מתקנים למטרה זו, ולנקוט צעדים להבטחת המבקרים.

בכל אחר מהשטחים המיועדים בחכנית זו לשמורת טבע, מותר בחכנית על פי חוק התכנון והבניה, ליעד לתכלית שאינה שמורת טבע, שטחים שביחד אינם עולים בגדלם על 1/3 ממספר הדונמים של שטח השמורה, הכל כאמור בחכנית מחאר ארצית לגנים לאומיים שמורות טבע ושמורות נוף, מס' ת/מ/א/8.

בהחום שמורת טבע ניתן להתיך קווי חשמל טלפון ומים, לאחר התייעוח עם גשוח שמורות הטבע. אין בחכנית זו כדי לגרוע בזכויות שימוש בקרקע חקלאית וביער בהחום שמורת טבע.



תכניות החלוח על שטח המיועד בתכנית זו לשמורת טבע, ואשר ניתן להן חוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, הוראותיהן עדיפות על הוראותיה של התכנית זו.

- 3.2.17 גן לאומי
שטחים מיועדים להיות גן לאומי כמשמעותו לפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג-1963, בהתאם להוראות תוכנית זו, ותכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים שמורות טבע ושמורות נוף מס' ח/מ/א/8, לרבות שטחי גנים לאומיים שהוכרזו כחוק.
- 3.2.18 שמורת נוף
איזור אשר מפאת אופיו הטבעי או חשיבותו לצרכי נופש, או מטעמי איכות הסביבה, יכול להיות מיועד בעתיד במרביתו לגן לאומי או לשמורת טבע. בתכנית מפורטת שחוכן לכל שטח משטחי האיזור, ניתן יהיה ליעד שטחים לדרכים, מתקני חשמית, תקלאנת, ישובים כפריים, כריה וחציבה, וכל חכלית שאיגנה שמורת טבע או גן לאומי, במבאי שהשטחים האלו לא יעלו בגודלם על 1/3 משטח שמורת הנוף בתכנית זו.
- 3.2.19 שטח שמור
שטח המיועד לשמירת הנוף הטבעי ואיכות הסביבה, מסביב לחוקדי ואחרי חירות ומרפא. בשטח שמור לא יותרו כל פיתוח או בניה, למעט עיבוד חקלאי של האדמה. כריה של חומר ואדי וחול על בסיס זמני וחור, באם יתמלאו התנאים המפורטים בסעיף 3.1.8 של התוכנית.
- 3.2.20 שטח לחכנון בעתיד
שטח בעל חשיבות לאזור התכנון, אשר דרגת פיתוחו אינה מאפשרת את קביעת השימושים בקרקע בשלב זה. השימושים בקרקע יקבעו בתוכנית מתאר מקונויה חלקית.
- 3.2.21 אתר ריכוז אשפה איזורי
אתר איזורי המיועד לריכוז האשפה מהישובים בתחום המועצה האיזורית חמר. השימושים המותרים וכל יתר תנאי הפיתוח, יהיו בהתאם לתוכנית מפורטת מס' 168/03/10. התכנית המפורטת תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה.
- 3.2.22 שדה תעופה/ מינחת
איזור מיועד להקמה של שדה תעופה או מינחת למטוסים. הימרי בניה ינחנו לפי תוכנית מפורטת, שתקבע גם את גבולות האיזור.
- שימושים המותרים הם מסלולי טיסה, מגדלי פיקוח, טרמינל נוסעים, לרג השירותים הנלווים הדרושים לנוסעים, וכל שירות אחר הנדרש להפעלתו ולבטיחותו של השדה.
- בכל אחד מאיזורי התוכנית, הנמצא בתחום המסומן בתשריט בקונוס שבקווקודו שדה תעופה, ובתחום של מעגל מסביב לשדה התעופה, יחולו הגבלות בניה כפי שנקבעו או יקבעו, עיני המינהל לתעופה אזרחית במשרד החבורה. התכנית המפורטת, תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה.
- 3.2.23 מסילת ברזל
כמשמעותה בפקודת הדרכים ומסילות הברזל 1943 והתיקונים לפקודה. מיקום המסילה יהיה כמסומן בתשריט. רוחב הרצועה - 50 מטר. לאורך המסילה ניתן יהיה ליעד שטחים נוספים לתחנות.
- 3.2.24 ים המלח
בגבולות האיזור המסומן בתשריט, לא יעשה כל שימוש המשנה את אופיו הנוכחי של ים המלח, כאמור בתוכנית זו.

- 4.1 הוראות כלליות
- 4.1.1 מוקד אחר או מרכז כ"א"יזור" הוראות לגבי "איזור" כאמור בפרק 3 לעיל, יחולו על מוקד על אחר או על מרכז, ובלבד שלא יסתרו הוראה אחרת של התוכנית.
- 4.1.2 מוקד אחר או מרכז המסומן בחחום של איזור אחר למוקד לאתר או למרכז, המסומן בתשריט בחחום של איזור אחר, תוכן תוכנית מפורטת כוללת יחד עם האיזור האחר. או חלק ממנו, כפי שתקבע ועדה מקומית, אלא אם כן הוגדרו גבולותיו בתכנית מתאר מקומית חלקית, כאמור בסעיף 4.1.4 של התכנית.
- 4.1.3 שימוש בקרקעות במוקד תיירות כל שימוש בקרקע או בבנין במוקד תיירות, יהיה כמפורט בהוראות הנוגעות לאיזורים הכלולים במוקד התיירות, בנוסף להוראות הכלליות למוקד כאמור בפרק זה, וכל הוראה אחרת של התוכנית.
- 4.1.4 חובת הכנת תוכנית מתאר מקומית חלקית כוללת למוקד תיירות למוקדי תיירות בשטח התכנית מן הסוגים המפורטים בסעיפים 4.2.1 עד 4.2.4, ובסעיף 4.3 של הוראות התכנית, תוכן תכנית מתאר מקומית חלק כוללת לאיזורים המהווים חלק של מוקד התיירות. התכנית תקבע את חלוק השטח כהנחיה להכנת תכניות מפורטות. תכנית מתאר מקומית חלקית למוקד תיירות ו/או תכניות מפורטות שיוכנו בהתאם להנחיותיה, יכללו תכנית בינוי ומודל, הכל כפי שתקבע ועדה מקומית, בהסכמת הועדה המחוזית.
- 4.2 השימושים המותרים והגבלות הבניה במוקדים אתרים ומרכזים
- 4.2.1 מוקד תיירות מתמחה ראשי מוקד התיירות הראשי בחחום התכנית. מיועד לפיתוח אינטנסיבי של מיגו אמצעי תיירות נופש ומרפא, בסביבה בעלת ערכים תיירותיים, וכמרכז השירותים הראשי לישובים ולמוקדי התיירות ב"חבל ים המלח". השימושים המותרים והגבלות הבניה הם כאמור בסעיף 4.3 של תכנית זו ושאר הוראותיה. לשטח המוקד תוכן תכנית מתאר מקומית חלקית כאמור בסעיף 4.1.4 של תכנית זו. התכנית תכלול את האזורים הגובלים של: מלונאות ונופש, חוף רחצה, מרכז שירותים ראשי, שטח לתכנון בעתיד, וכל איזור אחר או חלק מאזור, כפי שידרש ע"י הועדה המקומית.
- 4.2.2 מוקד תיירות מתמחה מוקד תיירות אינטנסיבי, שאינו משולב בישוב כלשהו, והמתפקד כיקידת שירותים עצמאית, המשרתת פעילות תיירותית מתמחה או מגוונת, בסביבה בעלת ערכים תיירותיים.
- 4.2.3 מוקד תיירות כפרי מוקד תיירות המיועד לפיתוח של אמצעי תיירות ונופש אקטנסיביים, בישוב או באיזור כפרי, בסביבה בעלת ערכי טבע ונוף.
- לשטח המוקד תערך תוכנית מתאר מקומית חלקית, כאמור בסעיף 4.14 של תכנית זו, שתכלול את האזורים הגובלים של מלונאות, ונופש, חוף רחצה, מו לשירותי תיירות, אתר מרפא וכל איזור אחר או חלק מאיזור כפי שידרש ע"י הועדה המקומית.
- במוקד תיירות מתמחה, לא יותר שימוש שאין לו קשר ישיר לפעילות התיירותית של המוקד.
- לשטח המוקד תערך תכנית מתאר מקומית חלקית, כאמור בסעיף 4.14, שתכלול את האזורים הגובלים של קייט נופש חופי, חוף רחצה, שמורה טבע, גן לאומי, וכל איזור אחר או חלק מאיזור, כפי שידרש ע"י הועדה המקומית. המכנים והמחלקים המותרים ישולבו מבחינה ארכיטקטונית בסביבה הטבעית של המוקד.

4.2.4 אחר תיירות

אחר תיירות שאינו משולב בישוב או ב"מוקד תיירות", והמהווה יעד לפעילות יום מתמחה של: ביקור באחד היסטורי ארכיאולוגי או נופש בחיק הטבע - עם או בלי רחצה, או תיירות מדבר.

השימושים המותרים הם: שיקום ושיחזור של עתיקות, מרכזי תצוגה והדרכה, שירותי תיירות וקייט, רכבלים דרכים וחניה, שטח ציבורי פתוח, וכל השימושים המותרים על פי תוכנית זו ב"איזור" בו נמצא האתר ו/או השימושים הדרושים, על פי סוג ההתמחות של האתר, לרווחתם להדרכתם ולבטחונם של המבקרים, כפי שתקבע ועדה מקומית, לרבות אמצעי איסור למבקרים באתר.

לאחר תיירות תוכן תוכנית מחאר מקומית חלקית כאמור בסעיף 4.14, התבני והמיתקנים המותרים ישולבו מבחינה ארכיטקטונית בסביבה הארכיאולוגית והטבעית של האתר. היחרי בניה ינתנו על פי תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני

4.2.5 אחר מרפא

אור שבו מותר להקים מרחצאות מרפא ותופי רחצה בים המלח, וכל שירות אחר הנדרש להפעלתם. תוכן תוכנית מפורטת לאתר כולו, שתלווה בתוכנית בינוי. היחרי בניה ינתנו על פי תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

4.2.6 אחר עתיקות

בכל אחד מאמרי העתיקות המסומנים בתוכנית, באתרי העתיקות המוכרזים, ובאתרי העתיקות שימצאו בחחום התוכנית, יותרו באישור אגף העתיקות, חפירות ארכיאולוגיות, שיקום ושיחזור. היחרי בניה לצורך הסדרה של אחר עתיקות לביקור קהל, ינתנו על פי תוכנית מפורטת שתלווה בתוכנית בינוי.

4.2.7 מרכז שירותים ראשי

מרכז משולב לשירות איזורי התיירות "במוקד תיירות מתמחה ראשי" ומרכז השירותים הראשי לישובים נלמוקדי התיירות בתחום התוכנית. השימושים המותרים הם: שימושי מסחר, עסקים, מינהל ובניני ציבור המקובלים במרכז עירוני או איזורי, שטח ציבורי פתוח ושטחי דרכים וחניה, לרבות השימושים המותרים במרכז לשירותי תיירות, כאמור בסעיף 4.2.8 להלן. ניתן יהיה לכלול במרכז שימושים גובלים של תיירות וקייט כפי שתקבע ועדה מקומית.

צפיפות הבניה, גובה הבנינים, וכל שאר ההוראות לפיתוח ולבניה, יקבעו בתוכנית מפורטת שחלול תוכנית בינוי. התוכנית תערך על פי מכנית מחאר מקומית חלקית לשטח מוקד התיירות בכללותה. היחרי בניה ינתנו על פי תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

4.2.8 מרכז לשירותי תיירות

מרכז לשירותי תיירות וקייט ב"מוקד תיירות מתמחה". השימושים המותרים הם: מסחר קמעוני, שירותים אישיים, שירותי אוכל ומשקה, כגון - מסעדה מיזנונים ובתי קפה, שירותי תרבות ובידור כגון - אולמות להופעות, מועדונים, בתי שעשועים ובתי קולנוע, מהזיאונים, גלריות, אולפנים לייצור ומכרה של אומנויות, מגורי עובדים, שטח ציבורי פתוח, דרכים חניות וכדומה.

התוכנית המפורטת למרכז, תערך על פי תכנית מחאר מקומית חלקית למוקד התיירות בו הוא נמצא. היחרי בניה ינתנו על פי תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

4.2.9 מרכז כפרי

מרכז לשירות של מספר ישובים כפריים. השימושים המותרים הם: בניני מגורים ומשק, בניני ציבור ושירותים, ייצור חקלאי, תעשיות עזר, שטח מפורט, דרכים חניה ושטח ציבורי פתוח. היחרי בניה ינתנו בהחלט לתוכנית בינוי לאיזורים שלמים של התוכנית המפורטת, ותוכנית לעיצוב ארכיטקטוני, בשטחים שתקבע ועדה מקומית.

4.3 הנחיות כלליות לחכנון ובנייה במוקדי התגירות במחום החוכנית

הנחיות לחכנון ולבניה	מדרגים לדוגמה (2001)	המחמתו עיקרית	איזורים בחוכנית הכלוליים במוקד(ים)	סוג אתר / מוקד תגירות	שם אתר / מוקד תגירות
הישוב הקיים והפנור לישוב כפרי (מושב או קיבוץ), שישל בשטח את שירותי הקרקע לתגירות. המרכז המזוהה יישאר עד שיווצרו המגורים להעברתו לאתר חבר. לישוב חוכנון מוכנית מפורטת חזקה (1979/80) - 15	10	נופש חורפי, חופי רחצה, שירותי דרך.	איזור בניי כפרי, איזור חקלאי, חוף רחצה	מוקד תגירות כפרי	נוה זומר
המשך הפיתוח והבניה מותרת במסגרת פנימית לחופי ברקת מס' 5 וייצוה אמצעי הגנה בפני הצפה על השטחים לאורך חופי הברכה, הפיתוח בהתאם לתוכנית מפורטת משודרגת מס' זומר תשי"ט 1979/80	15	נופש חורפי, מרפא טרמלי, חופי רחצה.	מלונאות ונופש, חוף רחצה, אתר מרפא, שטח שמור	מוקד תגירות מחמתה	חמי זומר
הפיתוח בהתאם לתוכנית מפורטת מעודכנת ע"י בוקק תשס"א 1980/81.	15	נופש חורפי, מרפא בשטח, הליקופי, חופי רחצה, שירותי תגירות.	מלונאות ונופש, חוף רחצה, מרכז לשירותי תגירות, שטח שמור	מוקד תגירות מחמתה	עין בוקק
תורת הקמה של אמצעי איסון למבוקים במצדה, באיזור השירותים הקיימים. חוכנון מוכנית מפורטת כוללת לאתר המצדה, שחלולת. במחוכנית בנייה.	10	ביקור באמריים ובשמורות.	אתר עתיקות, אתר תגירות, גן לאומי	אתר תגירות	מצדה
מיניע להיתר מוקד התגירות הראשי במחום החוכנית ונתרל ים המלח. אמצעי התגירות והנופש במוקד ישענו על העיר עוד במסגרת לכה עבודה ועורף ארבעי. לצורך זה נקבעה עדיפות ראשונה במפתוח האתר. לסלילת כביש ערד-מצדה, והיבורו לכביש מס' 90.	20	נופש חורפי, מרפא טרמלי, הליקופי, חופי רחצה, שירותי תגירות מסחריים ומינהליים מרכזיים לאיזור.	מלונאות ונופש, חוף רחצה, מרכז שירותים ראשי, שטח לחכנון בעתיד	מוקד תגירות מחמתה ראשי	אתר חבר
פיתוח בהתאם לתוכנית מפורטת מס' ד' 430/21: 430/א והתקנות לתוכנית אלו שאישרו כחוק ערב בנייה חוקית זו לתוספת. הועדה הממונתת המבית תגביתת מקסימום לפיתוח כמות אמצעי התגירות והנופש במוקד, לשימור האופי הכפרי.	10	נופש חורפי, מרפא טרמלי, חופי רחצה, ביקור באמריים ובשמורות, שירותי דרך.	איזור בניי כפרי, איזור חקלאי, חוף רחצה, איזור קייט ונופש, שמורת טבע	מוקד תגירות כפרי	עין גדי

(1) איזור בבנייה או חלק מאיזור (2) מספר מירבי של חודים לדוגמ שטח מוגש התיעוד לאמצעי אימות רמה להוצאת חרזה זו

<u>דרכים</u>	5.1
<p>מיקום הדרכים ורוחבן, יהיה כמסומן בתשריט, וכפי שיקבע בתוכנית מפורטת, על פי הוראות תוכנית זו.</p>	<p>5.1.1 מיקום של דרכים ורוחבן</p>
<p>בתוכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטיה מתואי הדרך או רוחב הדרך בתוכנית זו, כדי להתאים את הדרך לתנאים המקומיים באישור ועדה מחוזית והרשויות המוסמכות.</p>	<p>5.1.2 סטיה של תואי דרך מהתוכנית</p>
<p>ברצועה מתוכננת לא חותר כל בניה שאינה מיתקן דרך.</p>	<p>5.1.3 איסור בניה ברצועה מתוכננת</p>
<p>בשטח שבין קו הבנין ובין גבול הרצועה המתוכננת, לא תותר כל בניה, פרט למבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת הדלק ושירות, מוסך לכלי רכב, מסעדה קיוסק וכדומה.</p>	<p>5.1.4 הגבלות בניה בין קו בנין לגבול הרצועה המתוכננת</p>
<p>בכל מקרה שבתוכנית מפורטת אשר היתה בתוקף לפני אישור תוכנית זו, רוחבי הדרכים לא היו שווים לאורך כל הדרך, יהיה הרוחב הקובע של הדרך בהתאם לאמור בתוכנית זו.</p>	<p>5.1.5 השואת הרוחב של דרכים</p>
<p>הועדה מקומית באישור הועדה המחוזית תהיה רשאית לקבוע בתכניות מפורטות, רצועה מתוכננת וקוי בנין ברוחב קטן מהמסומן בתוכנית זו.</p>	<p>5.1.6 כביש מסי 90</p>
<p>הועדה המקומית תהא מוסמכת להרשות לרשות שבתחולמה נמצאת הדרך לתפוס חזקה ולעלות על קרקעות המיועדות לדרכים לשם הרחבתן, סלילתן, הטייתן חסימתן או ביטולן.</p>	<p>5.1.7 כניסה לקרקעות שהן מקומות דרכים</p>
<p>לא יותר ציפוי דרך טיולים באספלט, ביטומן או כל חומר אחר, שצבעו שונה מפני השטח הגובל בדרך.</p>	<p>5.1.8 הגבלות בניה בדרך טיוליה</p>
<p>שטחי חניה ייועדו בתוכניות מפורטות לפי תקן משרד החנוכה, ובהתאם לסוג הפיתוח.</p>	<p>5.1.9 חניה</p>
<p>באיזור מלונאות ונופש, קייט ונופש, כופש חופי וחוף רחצה, תגדיר התוכנית המפורטת את הגודל מקסימלי לשטח חניה רצופה, ותקבע את החל היחסי משטח החניה שיוקדש לפיתוח נופי.</p>	<p>5.1.10 תחנת הדלק</p>
<p>היתר בניה לתחנת הדלק ינתן עפ"י תוכנית מפורטת שתוכן בהתאם לתוכנית מיתאר ארצית לתחנות הדלק מסי ת/מ/א/18 על תיקוניה, ובאתר בוספים כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>5.2 מטילות ברזל</p>
<p>כאמור בסעיף 3.2.26 של תוכנית זו.</p>	<p>5.3 שדות תעופה</p>
<p>כאמור בסעיף 3.2.25 של תוכנית זו.</p>	

	<u>אמצעי תחבורה מיוחדים</u>	5.4
	חסרע	5.4.1
שטח מיועד להקמת מסוע חגורה, תחנות שטעון, וכל יתר המיתקנים הדרושים להפעלתו, בחואי ובאתרים שיקבעו, בגבולות המסומנים בתשריט תוכנית זו.		
היתרי בניה ינתנו לפי תוכנית מפורטת, שתכלול תסקיר השפעה על הסביבה, ותאושר לאחר המיעצות עם רשות שמורות הטבע.		
	רכבל	5.4.2
בקשות להיתר בניה ילוו בתסקיר השפעה על הסביבה.		
	<u>אספקת חשמל</u>	5.5
	מערכת החשמל	5.5.1
מערכת אספקת החשמל בתחום התוכנית, תבוצע בהתאם לתוכנית חברת החשמל לישראל בע"מ, לפי חוק החשמל חשי"ד ולפי כל דין אחר.		
	שטח למעבר קוי חשמל	5.5.2
רצועות של שטחי קרקע המיועדות למעבר קוי חשמל במתח גבוה ובמתח עליון, כולל עמודי חשמל, קוי חשמל עיליים, כבלים תת-קרקעיים ותחנות טרנספורמציה.		
מיקום הרצועות יהיה בכל איזור מאיזורי התוכנית, כמסומן בתשריט. בתחום שטח למעבר קוי חשמל, אין להתיר בניה כריה וחציבה, פרט לשימושים הבאים: מבני שירותים בגובה עד 3 מטר, קוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, שטח ציבורי פתוח, שמורות טבע, גנים לאומיים וחקלאות, הכל בהתיעצות עם חברת החשמל לישראל.		
רוחב הרצועות יהיה בהתאם למסומן בתשריט, ועל פי האמור בתוכנית, מיתאר מחוז הדרום ת/מ/מ/4. מותרים שינויים והתאמות של רצועות שטחים למעבר קוי חשמל בתוכניות מפורטות, בהתיעצות עם חברת החשמל לישראל.		
	<u>אספקת מים</u>	5.6
מערכת אספקת המים בתחום התוכנית, תבוצע בהתאם לתוכנית מים, לפי חוק המים חשי"ט 1959, ולפי כל דין אחר.		
	<u>ניקוז</u>	5.7
הניקוז בתחום התוכנית יבוצע לפי חוק הניקוז והגנה בפני שטפונות חשי"ח 1957, ולפי כל דין אחר. אין להתיר בנית רצועות דרך ורצועות חשיתה בתחום רצועות הניקוז המסומנות בתשריט, ונחלים אחרים עפ"י האמור בתוכנית מתאר מחוז הדרום.		
	<u>סילוק שפכים</u>	5.8
סילוק השפכים בתחום התוכנית יבוצע בהתאם לתוכנית ביוב, לפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) חשכ"ב-1962 ולפי כל דין אחר.		
שפכים מישובים וממוקדי חירור, יסולקו באמצעות מערכות ביוב מקומיות או איזוריות, ויוזרמו למחזורי טיהור מרכזיים. המים המטוהרים ישמשו להשקית שטחים בחקלאות, או כפי שיקבע ע"י נציב המים. שפכים מאיזורי העשייה יסולקו באמצעים ובמיתקנים מתאימים, שיקבעו בהתאם למקרה, הכל באחריות המפעלים באישור הרשויות המוסמכות.		
פחונות ומנייים לסילוק שפכים, ינתנו לזמן קצוב, הכל באישור הרשות המוסמכת והועדה המקומית.		
	<u>סילוק אשפה</u>	5.9
אשפה מישובים וממוקדי חירור בתחום התוכנית, תסולק לאתרים מרכזיים, באמור בסעיף 3.2.24. סילוק של פסולת העשייתית יהיה באחריותם של המפעלים, למקומות שיקבעו באישור הועדה המקומית, ומחוז שמירה על איכות הסביבה.		
	<u>היתר למיזוגי תשתית</u>	5.10
הועדה המקומית תחיר בכל איזור מאיזורי התוכנית בניה של מבנים ומיתקנים הדרושים להפעלת מערכות חשמל, מים, ניקוז, סילוק שפכים, טלפון, רדיו וטלוויזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת השימושים של האיזור, ובלבד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בתוכנית זו, או בתוכנית מפורטת מאושרת. היתרי בניה ינתנו לפי תוכנית מפורטת.		

- 6.1 שמירת הנוף
- 6.1.1 הבטחת מבטים אל חוף ים המלח והנוף העורפי
- בתוכניות בנינוי, ובתוכניות לעיצוב ארכיטקטוני שיוכנו למוקדי ולאחרי תיירות, יוכח כי נשמר העיקרון של אי חסימת הנוף אל חוף ים המלח ואל הנוף העורפי של מצוקי מדבר יהודה, הכל בהתאם למיקום האחר ולתנאים הטופוגרפיים והסביבתיים של התכנון.
- 6.1.2 שמירת נוף מצוקי מדבר יהודה
- מצוקי מדבר יהודה מהווים ערך נופי מיוחד, בטילואטה שלהם הנשקפת מבקעת ים המלח. בקשה להיתר בניה של מבנים, קרי חשמל וטלפון עיליים דרכים, צינורות מים נפט וגז, רכבלים ומגדלים במידרונות או בראש המצוק, תלווה בחסקיר השמעה על הסביבה. ההיתר ינתן רק לאחר שהשחכנע הועדה המקומית שהם משתלבים בטופוגרפיה ושלא תהיה פגיעה בקו. הרקי
- 6.1.3 שמירת חוף ים המלח
- הבניה לאורך חוף ים המלח, אסורה, ברצועה ברוחב של 50 מטר מקו מפלט המים המקסימלי בים המלח, וברצועה שבין קו המים האמור לבין קו החוף בפועל בכל עת. למעט במוקדי תיירות ואחרי פיתוח בהתאם למסומן בחשריט.
- 6.1.4 שמירת אחרי טבע
- הועדה המקומית רשאית לאסור פעולות פיתוח ובניה שיעשו באתרי טבע המסומנים בתוכנית, או בסביבתם, כגבולות השטח שנקבע הועדה, אם לא חיה ההחשבות מקסימלית לשמירת האתר בצורתו הטבעית ככל האפשר.
- 6.1.5 תכנון נוף של דרכים
- כל פיתוח של דרך או קטע מדרך בתחום התוכנית, יהיה בהתאם לתוכנית מפורטת כחוק, מלווה בתוכנית פיתוח הנוף.
- 6.2 שמירת איכות הסביבה
- 6.2.1 שמירת מפלט מי ים המלח
- חיאסר העלאה של מפלט מי ים המלח מעל למפלט המים המקסימלי שנקבע בתכנית (390.5 - מטר ברשת האיזון הארצית). לאורך חופי ים המלח, למעט חופי ברכה מסי 5, לא תותר בניה של בניני קבע בגובה נמוך ממפלט המים המקסימלי, אלא אם נקבע אחרת בתכנית מפורטת. כל פעולות הבניה והפיתוח לאורך חופי ים המלח יתייחסו למפלט זה, כמפורט בהוראות לגבי אזורי התכנית.
- 6.2.2 שמירת איכות מי ים המלח
- הועדה המקומית, בידיעת הועדה המחוזית, תקבע תנאים שיבטיחו את איכות המים בים המלח, כך שיובטח המשך השימוש בהם לרחצה למרפא ולהפקת מחצבים.
- 6.2.3 בקרת סירוח מנוע
- החוקה וחלוק של סירות מנוע מכל סוג, יעשו רק במקומות שיקבעו בהיתר של-הועדה המקומית.

<p>בתחום התוכנית הל איסור מוחלט על הזרמת מי שופכין בתעלות פתוחות או בערוצי נחלים, והזרמה של מי שופכין בלחי מטוהרים לים המלח, ברמה כפי שתקבע הרשות המוסמכת.</p>	<p>6.2.4 איסור הזרמת מי שופכין</p>
<p>קוי חשמל וקוי תקשורת, באיזור חוף רחצה, איזור נופש חופי, איזור מלונאות ונופש ואיזור קייט ונופש, יהיו חת-קרקעיים. הועדה המקומית-רשאית להתיר קווים עיליים במקרים מיוחדים.</p>	<p>6.2.5 קוי חשמל ותקשורת חת קרקעיים</p>
<p>הועדה המקומית רשאית להחיר, לאסור או להגביל, שלטי פרסומת ומידע מכל סוג, המותקנים בתחום התוכנית.</p>	<p>6.2.6 בקרה שלטי פרסומת</p>
<p>הרשות המקומית, בהסכמת הועדה המקומית והמחוזית, תהיה רשאית לקבוע חנאים בדבר אחזקת השטחים הצלבנוריים והפרטיים בתחום התוכנית.</p>	<p>6.2.7 תקנות לאחזקת שטחים</p>
<p><u>6.3 בניה ופיחת</u></p>	
<p>תוכניות מפורטות ותכניות בינוי במוקדי תיירות וישובים, יציעו פתרונות לארגון השטח והעמדת המבנים, בצורה שתאיים לתנאי האקלים החם בחבל ים המלח.</p>	<p>6.3.1 חכנון אקלימי</p>
<p>החכנון הארכיטקטוני של מבנים באיזור, יעשה מתוך התחשבות מיוחדת בתנ הנוחות הטרימית.</p>	<p>6.3.2 חכנון ארכיטקטוני</p>
<p>הבניה באיזור תבצע באמצעות חומרי בניה בעלי כושר בידוד טרמי גבוה המוחאמים במיוחד לשימוש באקלים חם.</p>	<p>6.3.3 בידוד טרמי</p>
<p>הועדה המקומית רשאית לקבוע את הסוגים של חומרי הבניה, למניעת קורוזיה, ולעיצוב הצורה החיצונית של הבנינים במוקדי ואתרי התיירות.</p>	<p>6.3.4 התאמת חומרי הבנין לסביבה</p>
<p>לא יתן היתר לבניה של מבנה, המשמש למגורי אדם או לשירות ציבורי, בשטחים בתחום התוכנית הנמצאים מתחת לפני הים, ללא אמצעים מלאכותיים למיזוג אויר.</p>	<p>6.3.5 מיזוג אויר</p>
<p><u>6.4 עצים ונטיעות</u></p>	
<p>הועדה המקומית רשאית לדרוש שמירת עצים וצמחייה טבעית אחרת, בתחום של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התוכנית, הכל לפי רשימת עצים כחוק</p>	<p>6.4.1 שמירת עצים וצמחייה טבעית</p>
<p>הועדה המקומית רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים, בתחום, של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התוכנית, ואחזקתם.</p>	<p>6.4.2 נטיעת עצים וצמחים</p>

7.1	<u>שינוי תוכנית המתאר</u>	שימוש בקרקע או בבנין, לתכלית שלא סומנה ברשימת האישורים של התוכנית לגבי אותו איזור, ידרוש אישור שינוי. לתוכנית. שינוי לתוכנית יאושר, רק אם נועד להשיג מטרות ויעדים, כפי שהוגדרו בהוראות התוכנית.
7.2	<u>רמת דיוק התוכנית</u>	בציונים שבמשריט יש לראות אינדיקציה של המחנך לאיחורו הרצוי של איזור שימושי קרקע מסויים. מקומו המדויק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מתאר מקומית חלקית ובחכניות מפורטות. טטיות הנובעות מקנה המידה של התוכנית הזאת (קניי 1:50,000) שאינו מאפשר דיוק ממשי, הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח, והן טטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתוכנית זו.
7.3	<u>תועדת גמר</u>	לא יחזיקו בבנין ולא ישתמשו בו, אלא לאחר מתן תועדת גמר כחוק ע"י הועדה המקומית.
7.4	<u>מס השבחה</u>	הועדה המקומית חגבה מס השבחה כחוק, לכיסוי הוצאות ביצוע התוכנית לרבות הוצאות עריכה.
7.5	<u>חחולה על החדינה רטויות מקונניות ותאגידים</u>	משרדי הממשלה הפועלים בתחום התוכנית, יוזמנו להכין תקציביהם ותוכניותיהם לגבי תחום התוכנית, בהתאם להוראותיה.
7.6	<u>פיקוח לביצוע התוכנית</u>	על מנת להשיג ביצוע התוכנית, תפקח הועדה המקומית על ביצוע המשולב בכל הנושאים, על ידי קבלת דווח קבוע מהגורמים האחרים הפועלים בתחום התוכנית ועל טטיות ממנה.
7.7	<u>בחירה מחדש של התוכנית</u>	התוכנית תבחן מחדש מפעם לפעם, כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית, בטווחי זמן שלא יעלו על חמש שנים. הבחירה מחדש תערך במטרה לודא אם התוכנית בוצעה בהתאם להוראות, ולבחון אם התוכנית עדיין עדכנית ומכוונת כראוי את פיתוחו העתידי של האיזור. מצאה הועדה המקומית או הועדה המחוזית כי מבחינת אפשרות ביצוע של התוכנית, או עקב השתנות ההנחות שהביאו להגדרת המטרות והיעדים בתוכנית זו, יש להכניס בה תיקונים או שינויים, תכין הועדה המקומית תוכנית חליפה המתבקשת משינוי הנטיבות.