

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0254458

מתחם התיירות בים המלח

מחוז

דרום

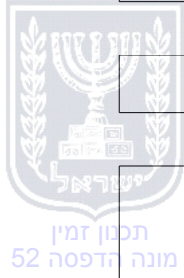
מרחב תכנון מקומי

תמר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

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-8,302 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 שיישמו 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-9,046 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



מתחם התיירות בים המלח

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

656-0254458

מספר התכנית

3,961.816 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

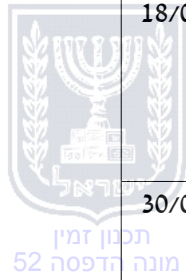
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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	בהתאם להוראות תתל/ 35, תוקפה של תתל/ 35 יפקע לאחר אישורה של תכנית זו.	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 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 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 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 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 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 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 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
35 /139 /03 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /35 ממשיכות לחול.	7562	8384	07/08/2017

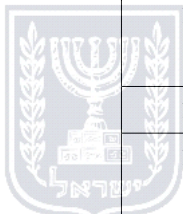
הערה לטבלה:

- א. ההוראות מתוקף התכניות המאושרות יחולו על תאי השטח ככל שאינן משתנות על-ידי תכנית זו.
- ב. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות הבניה הקיימות, מס' הקומות, גובה הבניין, גובה רום הגג כפי שאושרו בתכניות קודמות. דהיינו, תכנית זו אינה משנה היבטים אלו, אלא אם כן צוינו במפורש בהוראותיה שינויים להם.
- ג. אם וכאשר תכנית מס' 656-0297697 תקבל תוקף, כפי שהחליטה לגביה הועדה המקומית ביום 29/4/2018, תכנית זו לא תפגע בקווי הבניין ובשטחי השירות כפי שנקבעו בתכנית המקומית.

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	07/02/2018	מירון כהן ספדיה משה	03/08/2015	1	1: 2500	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית בינוי עם הנחיות לפיתוח. נערך יחד עם עליזה ברוידא. חתום להפקדה-חתום להפקדה	07/02/2018	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-חתום להפקדה	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 דרכים, תנועה וחניה	31/10/2018	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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים, ביוב ומי תמלחת - מסמך הוראות-חתום להפקדה	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
לא	נספח מי תמלחת-חתום להפקדה	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)- חתום להפקדה	09/08/2016	אלכסנדר קול	03/02/2015	30		מנחה	ניקוז
לא	נספח חשמל	29/09/2016	שלומי וייסמן	11/01/2015		1: 2500	מנחה	חשמל
לא	נספח נוף - תכנית כללית	07/02/2018	עליזה ברוידא	03/08/2015		1: 2500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח נוף - פרטים מנחים- חתום להפקדה	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)- חתום להפקדה	15/01/2017	דני אלמליח	20/01/2015	30		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.- חתום להפקדה	26/01/2015	דני אלמליח	26/01/2015	36		מחייב	שמירה על עצים בוגרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
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-חתום להפקדה	04/02/2015	דני אלמליח	26/01/2015	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תסקיר השפעה על הסביבה ומסמך השלמות לפי הערות המשרד להגנת הסביבה-חתום להפקדה-חתום להפקדה	07/02/2017	מוקי שפר	10/05/2015			רקע	תסקיר השפעה על הסביבה *
לא	מסמך הוראות-חתום להפקדה	22/02/2018	נועם אוסטרליץ	09/02/2015	9		מחייב	בניה ירוקה
לא	סקר סייסמי ראשוני-חתום להפקדה	10/01/2017	גדי שמיר	30/07/2015	28		רקע	סקר סייסמי
לא	חוות דעת סביבתית לענין בנית בתי מלון בבריכה 5-חתום להפקדה	05/02/2017	מוקי שפר	01/08/2016	10		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	חוות דעת עדכנית על היתכנות פתרון הנדסי לבנייה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מי בריכה 5-חתום להפקדה	05/02/2017	ארנון חרש	17/04/2016	4		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלאות איזון והקצאה וחוות דעת שמאית-חתום להפקדה	31/10/2018	אחיקם ביתן	03/03/2015	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר. המסמך נערך יחד עם עמוס ברנדייס.	08/01/2018	משה פלוס	03/08/2015		1: 2500	רקע	מצב מאושר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
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 - לנוחיות הבנת התכנית בכללותה. בכל מקרה של סתירה יגברו 4 הגיליונות המרכיבים את התשריט המחיב.	21/10/2018	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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 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	תיאור	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



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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין נוספים: בעלים אחרים שונים

(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	04-6415066	077-4701788	noam@aus.co.il
יועץ בנושאי תיירות	יועץ	עמנואל אלון		הליפקס	בית יהושע	(2)		09-8999231		halifax@inter.net.il
אגרונום	אגרונום	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
גיאלוג, וסיסמולוג, ד"ר	גיאלוג	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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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 המצוי בין שני מתחמי המלונות הקיימים (עין בוקק וחמי זוהר) במתחם התיירות. גבולו המזרחי - בגבול התכנית, המערבי - בכביש 90, הצפוני - בגבול הבינוי הקיים בעין בוקק והדרומי - בגבול הבינוי הקיים בחמי זוהר.
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 ראשי / הבנין הראשי / מבנה מרכזי	הבניין 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 (הקמה, תפעול, תחזוקה, שיקום, שדרוג וניטור) הנדרשים לצורך הגנה על המלונות, החופים, התשתיות והשימושים השונים ביבשה, מפני הצפתם ממי המאגר, או נזקים העלולים להיגרם להם ממים עיליים או תת-קרקעיים. בין היתר: סוללות הגנה, מערכות, מתקנים, מבנים ותשתיות שמעל לקרקע ומתחת לקרקע, לרבות מערכות להשפלת מים ומערכות ניקוז.
המאגר / מאגר (בריכה 5)	מאגר התמיסות בדרום ים המלח, המכונה גם "בריכת אידיו 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, בין היתר, באמצעות שאיבה במערך משאבות יעודי בתת-הקרקע.
התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי	חוברת "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" המעודכנת באותה עת, בהוצאת משרד התיירות.
חזית מסחרית	בניין או בנינים לבתי אוכל ומסחר אשר אושרו על ידי מוסד התכנון המוסמך טרם קבלת היתר הבניה כהולמים את אופי המיקום לאורך טיילת חוף. 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 תיירותי.
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.

מונח	הגדרת מונח
מי"ה	מפעלי ים המלח בע"מ
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.
רמת מלונאות	דירוג מתקני האכסון התיירותי יהיה על פי רמות (A-D) כמוגדר בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות או הגדרה דומה, ככל שיתעדכנו הגדרות הסיווג של משרד התיירות.
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.
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.
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 וכן ביצוע הגנות ים המלח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

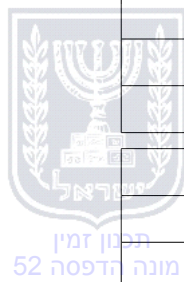
- א. קביעת הוראות, זכויות בנייה ושינוי ייעוד משירותי מרפא ונופש למלונאות, מיעוד תיירות ונופש למלונאות ולמסחר ותיירות, משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, למלונאות ולדרכים, מיעוד שמורת נוף לשטחים פתוחים עם שימור נופי, משטח לפיתוח בעתיד לשטח ציבורי פתוח וחניון.
- ב. קביעת הוראות בינוי, הוראות סביבתיות,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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	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	569, 568, 318 - 310

יעוד	תאי שטח
נחל/ תעלה/מאגר מים	457 - 455
שביל	600
שטח פרטי פתוח	550
שטח ציבורי פתוח	560 - 551, 549 - 497, 490 - 477
שטחים פתוחים	162 - 160



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
		557 - 553, 545, 541
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	563
בלוק מצפה/מצפור	שטח ציבורי פתוח	544 - 542, 524
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	532, 526, 524, 504
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח ציבורי פתוח	504
גבול מגבלות בניה	אטרקציה תיירותית	152
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	200
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	31 - 29, 26, 21 - 18, 14, 8 - 6, 1 - 1
		41, 38, 36, 33
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	568, 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, 490 - 480, 477
		523, 517, 513 - 511, 507, 506, 504
		537 - 535, 533 - 531, 528, 526 -
		557 - 554, 552, 551, 549 - 547, 540



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	162 - 160
גבול מתחם	אטרקציה תיירותית	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	569, 568, 317 - 310
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	457 - 455
גבול מתחם	שביל	600
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	,507, 499 - 497, 490, 488 - 477 542, 539 - 529, 527 - 516, 511, 508 - 558, 552, 551, 549 - 547, 544 - 560
גבול מתחם	שטחים פתוחים	162 - 160
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	33, 31, 20, 17 - 12, 5, 4
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	68
גשר/מעבר עילי	חוף רחצה	427
גשר/מעבר עילי	חניון	85, 80, 79
גשר/מעבר עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	135, 134, 127, 125, 124, 122
גשר/מעבר עילי	מסחר ותיירות	580
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	553, 532, 530, 528, 516, 514 - 512
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	161, 160
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/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	,520, 519, 511, 499, 490, 488, 486 551, 549 - 547, 531, 527, 525 - 523
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	160

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
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 ו/או טיפול נופי	210
זיקת הנאה	דרך מאושרת	33, 13
זיקת הנאה	חוף רחצה	416
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
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	400 - 418, 416 - 420, 422, 424 - 430
קו חוף	מלונאות (אכסון מלונאי)	113
קו חוף	נחל/ תעלה/מאגר מים	455
קו חוף	שטח ציבורי פתוח	559
קו שבר גאולוגי	דרך מאושרת	2, 4 - 6, 9, 11 - 14, 19, 20, 27 - 29, 41, 38, 33
קו שבר גאולוגי	דרך מוצעת	59, 58, 54
קו שבר גאולוגי	חוף רחצה	402, 403, 410 - 414, 418 - 420, 430, 429, 424
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, 582, 130, 128
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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו שבר גאולוגי	שטח ציבורי פתוח	500, 498, 486, 484, 483, 481, 477, 503, 504, 506, 512, 513, 517, 523 - 526, 528, 526, 547, 540, 535, 533 - 531, 556, 554, 548
קו שבר גאולוגי	שטחים פתוחים	162 - 160
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	אטרקציה תיירותית	152, 151
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	210, 202, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	40, 39, 36, 34 - 22, 20, 15
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	76 - 72, 69 - 65, 63 - 52
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חוף רחצה	428, 425, 423 - 420, 418 - 404, 431
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	90, 87 - 85, 83 - 81, 77
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	589 - 586
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ותיירות	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	135, 134, 131, 114 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	592
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותיירות	581
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	569, 568, 317 - 310
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	456, 455
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	508, 499 - 497, 490, 488 - 477, 511, 516 - 529, 527 - 542, 511, 544, 549 - 547, 551, 552, 559, 560
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	162 - 160
שימור נופי	שטחים פתוחים	161, 160

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
25.37	1,005,158	אזור בריכות אידוי ומתקנים הנדסיים
1.45	57,259	אזור חוף רחצה
4.12	163,237	אזור חוף שמור
4.06	160,735	אזור חקלאי להסדרת ניקוז
1.37	54,062	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

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חוף רחצה	122,796	3.10
חניה	27,442	0.69
טיפול נופי	6,019	0.15
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	19,363	0.49
מלונאות	37,168	0.94
מלונאות-אכסון מלונאי	52,698	1.33
מסחר ותיירות	26,399	0.67
שטח ים מוגבל	325,837	8.22
שטח לפיתוח בעתיד	11,863	0.30
שטח לשירותי מרפא ונופש	3,046	0.08
שטח משולב חוף רחצה ומתקנים הנדסיים	26,128	0.66
שטח פרטי פתוח	6,996	0.18
שטח ציבורי פתוח	217,191	5.48
שטח שמור	416,149	10.50
שטחים פתוחים	271,234	6.85
שירותי מרפא ונופש	21,825	0.55
שמורת נוף	78,818	1.99
תיירות ונופש	78,950	1.99
סה"כ	3,961,816	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	52,305.3	1.32
דרך ואו טיפול נופי	9,051.13	0.23
דרך מאושרת	408,454.67	10.31
דרך מוצעת	23,426.09	0.59
חוף רחצה	303,828.5	7.67
חניון	49,242.59	1.24
מבנים ומוסדות ציבור	49,564.18	1.25
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	20,696.19	0.52
מגורים תעסוקה ותיירות	34,945.47	0.88
מלונאות (אכסון מלונאי)	937,199.85	23.66
מסחר	3,077.56	0.08
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	12,485.94	0.32
מסחר ותיירות	32,393.53	0.82
מתקנים הנדסיים	4,972.03	0.13
נחל/ תעלה/מאגר מים	1,117,673.95	28.21
שביל	4,347.45	0.11
שטח פרטי פתוח	6,996.15	0.18
שטח ציבורי פתוח	662,039.9	16.71
שטחים פתוחים	229,116.28	5.78
סה"כ	3,961,816.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מלונאות (אכסון מלונאי)

4.1.1

שימושים

א. במלונות הקיימים (תאי שטח 115, 122-117, 130-124, 133):

1. יותרו השימושים המותרים ערב תחילתה של תכנית זו.
2. חזית מסחרית, לאורך קטעי חזית כמסומן בתשריט.
3. בתא שטח 121 תותר הקמת מגורי עובדים.

ב. במלונות מאושרים שטרם ניבנו (תאי שטח 116, 123, 131):

1. יותרו השימושים המותרים ערב תחילתה של תכנית זו.
2. בתא שטח 116 תותר חזית מסחרית, לאורך קטעי חזית כמסומן בתשריט.
3. בתא שטח 123, נוסף על השימושים המותרים בהתאם לתכניות המאושרות החלות עליו, תותר הקמת מגורי עובדים וכן תותר הקמת מבנה בבניה קלה כדוגמת אוהל זמני, לטובת קיום אירועים, מופעים ואטרקציות תיירותיות. תמהיל השימושים יקבע בשלב היתר הבניה על-ידי מוסד התכנון המוסמך לאחר שנועץ בנושא עם משרד התיירות.
4. תא שטח 131 יותרו השימושים על פי תכנית 656-0201772.

ג. במלונות החדשים (תאי שטח 114-100, 134, 135, 582):

1. רמת מלונאות - תהיה בהתאם לפירוט הבא: 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.
 - מלונות בתאי שטח 113, 110, 108-102 יבנו ברמת מלונאות A בלבד.
 - מלונות בתאי שטח 100, 101, 109, 114, 134 יבנו ברמת מלונאות A או B בלבד.
 - מלונות בתאי שטח 111, 112, 135 יבנו ברמת מלונאות A, B או C בלבד.
 - מלון בתא שטח 582 יבנה ברמת מלונאות A, B, C או D.
2. שימושים נלווים למלון, כגון: שימושי פנאי, נופש, ספורט, 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:
 - בתאי שטח 111, 112, 135 - עד 49% מהיחידות.
 - בתאי שטח 100, 101 - עד 30% מהיחידות.
 - בתאי שטח 109-103, 114 - עד 20% מהיחידות.
4. בתאי שטח 102, 110, 113, 134, 582 לא יותר אכסון מלונאי מיוחד.
5. חזית מסחרית - לאורך קטעי חזית, כמסומן בתשריט.
6. בתא שטח 134 יותרו מרפא, נופש, או מלונאות, או שילוב ביניהם.
7. בתא שטח 135 מותרים כל השימושים בהתאם ליעוד "שירותי מרפא ונופש" בהתאם לתכנית מס. 139/03/10 (מגרש 4.2.3), לרבות שימוש בבניין הקיים. כמו-כן, תותר גם הקמת מגורי עובדים.
8. יותר חיבור בגשר עילי לא מקורה להולכי רגל מעל הכביש, השצ"פ והחניה בין תא שטח 134 ותא שטח 135.
9. בתא שטח 582 יותרו השימושים הבאים: מסחר, מלונאות, מרפא, פנאי, נופש והשימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	המותרים על פי התכנית המאושרת 14/100/02/10.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.</p> <p>2. האכסון המלונאי (בכל תא שטח) יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>3. על אף האמור בסעיפים 1 ו-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:</p> <p>3.1. לפחות 70% מיחידות האירוח של האכסון המלונאי המיוחד יהיו בבעלות גורם אחד ויעמדו לרשות הציבור הרחב בכל עת לפרקי זמן קצרים קצובים.</p> <p>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.</p> <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>הוראות פיתוח</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. יותר 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 ולמגובלי 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 חימוני 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 (הנמוך מביניהם).</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</p>



תכנון זמין
הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מלונאות (אכסון מלונאי)

סביבתי או חזותי להולכים בה.

- 1.7. שאר אורך החזית של המלון יהיה מגונן ומפותח ברמה סביבתית גבוהה ויכלול יציאה מהמלון לכיוון החוף. הגינןן יאפשר מבט פתוח מהמלון אל הים ולהפך.
- 1.8. פריקה וטעינה יותרו בתחום תא השטח למלון בלבד (ולא מכיוון הטיילת).

אדריכלות

הוראות למלונות הקיימים:

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.

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 (סה"כ 10%, מהם 8% שטחים עיקריים ו-2% שטחי שירות), תוספת מספר חדרי אירוח (10%) ותוספת 2 קומות, מעבר למאושר ערב תחילתה של תכנית זו בכל מגרש. התמריץ ניתן למימוש בהליך של היתר בנייה, בתנאי של עמידה באחד מהתנאים הבאים לפחות (לא ניתן לקבל תמריץ גבוה יותר עקב עמידה ביותר מאחד מהתנאים):

2.1. מפלס בנייה - איטום החללים, או הסבת הבנייה הקיימת והפסקת השימוש בכל החללים שמפלס הבניה התחתון שלהם נמוך מ-16.60+ (ברשת מי"ה).

2.2. חיזוק מפני רעידות אדמה - הריסה ובנייה מחדש של בנינים בתחום המגרש שנבנו טרם כניסתו לתוקף של ת"י 413, או חיזוק המבנים באופן המאפשר עמידתם בת"י 413, על פי אישור מהנדס מוסמך.

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 הועדה. הוראה זו תחול (לגבי כלל השיפוץ או חלק ממרכיביו), לפי שיקול דעת מהנדס הועדה, גם על שיפוץ חזותי כולל שבוצע בשלוש השנים שטרם אישור תכנית זו.

תנאים למימוש התמריצים מפורטים בפרק "תנאים להיתרי בנייה".

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.

4. תא שטח 118 - על תא שטח זה יתקיימו ההוראות הבאות:

- 4.1. קווי הבניין יהיו כמפורט בהערה לתא השטח בטבלת זכויות והוראות בניה בפרק 5.
- 4.2. לא יחול על המגרש תמריץ לתוספת קומות.
- 4.3. דרישות החניה המינימליות יהיו 3: 1 (חניה אחת לכל שלושה חדרים) בתוספת 20%.
- 4.4. כל יתר הוראות התכנית הרלוונטיות ימשיכו לחול על המגרש.

5. בתא שטח 124 מותר יהיה להקים גשר להולכי רגל בתחום המסומן בתשריט ובהתאם לתנאים הבאים והמפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות:

5.1. העלייה לגשר בצד המערבי תבוצע כולה בתחום מגרש המלון.

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.1
<p>5.2. הירידה מהגשר בצדו המזרחי לא תצמצם את תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בחלל הרחוב ובשטח הציבורי הפתוח ולא תפגע בתשתיות הציבוריות.</p> <p>6. בתא שטח 127 מותר יהיה להקים גשר להולכי רגל בתחום המסומן בתשריט ובהתאם לתנאים הבאים והמפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות:</p> <p>6.1. יותר חיבור בגשר עילי מעל הכביש והשצ"פ בין תא שטח 580 ותא שטח 127.</p> <p>6.2. בתחום השטח המסומן כגשר יותר להקים מעבר עילי להולכי רגל. העלייה והירידה ממנו תהיה בתחום תאי שטח 127 ו-580 בלבד ומנוכחותו לא יפגעו המעבר או שימוש הציבור בתוך רצועת הדרך והשצ"פ.</p>	
<p>אדריכלות</p> <p>הוראות למלונות מאושרים שטרם נבנו - תאי שטח 131,123,116:</p> <p>1. יחולו כל ההוראות החלות ערב תחילתה של תכנית זו:</p> <p>על תא שטח 116 יחולו הוראות תכנית 18/139/03/10</p> <p>על תא שטח 123 יחולו הוראות תכנית 27/139/03/10</p> <p>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> <p>3. תא שטח 123</p> <p>3.1. במימוש של זכויות הבניה לטובת הקמת מגורי עובדים בתא שטח זה יחולו כל הוראות הפיתוח והעיצוב החלות מתוקפה של תכנית זו על מלונות חדשים. מגורי עובדים יבנו בבניה קשיחה וברמת גימור גבוהה בהתאם להנחיות לגבי בתי מלון, בהתאמות הרלוונטיות, כפי שיקבע עם מוסד התכנון המוסמך בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3.2. מבנים בבניה קלה או אוהל לאירועים, מופעים ואטרקציות תיירותיות יבנו ברמת גימור גבוהה ויכללו איטום מפני "זיהום אור" למגרשים השכנים ובידוד אקוסטי, בהתאם לסוג השימוש וקביעת מוסד התכנון המוסמך, לאחר שנועץ בנושא עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי. המבנה יכלול כחלק אינטגרלי פתרונות לשירותים סניטריים, אספקה, פסולת וכדומה. הכל על-פי הנחיות היחידה הסביבתית נגב מזרחי.</p>	ד
<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>	ה



4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<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 גובה הרשומות לאורכם, בתאי השטח בהם קיימים סימונים אלה. חריגה מקווים אלה, כלפי מטה או מעלה, עד ל- 3 מ' לכל היותר, תותר בסמכות מוסד התכנון המוסמך, אם שוכנע 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 מוסד התכנון המוסמך להנמיך, או להגביה את שני הקווים הנ"ל יחד, במקביל לקווים המקוריים, בתנאי שהמרווח ביניהם אינו משתנה. שינוי זה יותר רק אם השתכנע מוסד התכנון המוסמך שעבודות העפר הנדרשות בתא השטח מחייבות זאת ושאינו בבינוי המוצע חריגה מעקרונות התכנית ונספח הבינוי. שינויים אלה מותרים בתנאי שמפלס הבניה התחתון הנו מעל 16.60+ (לפי רשת מ"ה). 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.</p> <p>כל המגבלות שלעיל אינן חלות על מערכות ומתקני תשתית תת קרקעיים, לרבות משאבות ביוב ומים. כמו כן בסמכות מהנדס הועדה המקומית לתת פטור מהמגבלות שלעיל לצורך חנייה תת קרקעית ובלבד שהמפלס התחתון הנו מעל 16.60+ (לפי רשת מ"ה).</p> <p>גובה 0.00 :</p> <p>הגובה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח לתא שטח, כרום קומת הכניסה לבניין הראשי של המלון. תכנית זו איננה קובעת גובה 0.00.</p> <p>הוראות בניה ירוקה ופיתוח סביבתי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות כלליות למלונות החדשים - המשך :</p> <p>אדריכלות ופיתוח :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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



מלונאות (אכסון מלונאי)

- 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 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 לגוונים 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 הגובלות בדרכים ובשטחים ציבוריים יתוכננו עם מרווח בין שורות אבן, כך שיתאפשר גינון באופי מדברי.
7. ריצוף חוף - שימוש בחומרי ריצוף שאינם בוהקים, מסנוורים, כהים (קולטי חום) או עלולים לגרום להחלקה.
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 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 מאורך החזיתות 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.

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>3. כל החניה הנדרשת לרכב פרטי על פי התקן, למעט חניית נכים, תהיה מרוכזת בקרבת הבניין הראשי ולא תותר תנועת רכב פרטי ליחידות האירוח.</p> <p>4. חניה עילית תותר אך ורק לרכב נכים כנדרש על פי התקן ולאוטובוסים.</p> <p>5. הוראות אלה לא יחולו לגבי תאי שטח לגביהם צוין במפורש אחרת בתכנית זו.</p>
ח	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות פרטניות למלונות החדשים:</p> <p>תאי שטח 100, 101</p> <p>על אף כל האמור בהוראות תכנית זו, יחולו על תאי שטח אלה אך ורק הוראות תכנית מספר 656-0249755.</p> <p>תאי שטח 102, 110, 113</p> <p>1. הפיתוח, הביסוס ובניית הבניינים יהיו על פי המסמך המנחה - "חוות הדעת על היתכנות פתרון הנדסי לבניה וביסוס של המלונות המוצעים בשטח מי בריכה 5" המהווה נספח לתכנית זו.</p> <p>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 ושימושים נוספים המשתלבים בצרכים ההנדסיים של הקומה. ככל שמפלס הבניה התחתון של הקומה הטכנית, או כל קומה אחרת, 16.60+ לפחות, יותרו בה גם כל השימושים האחרים המותרים מעל מפלס זה בתא השטח.</p> <p>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.</p> <p>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. דרך תא שטח 113 יותר גם להעביר טיילת בשטח המסומן עם "זיקת הנאה" לשם מעבר הציבור.</p> <p>במגרש 110 ו-113 תותר הנמכת מפלס המעבר (בכפוף למגבלות הנדסיות הנובעות מגובה המים), באופן שישמור על פרטיות חדרי האירוח הסמוכים.</p> <p>5. חניה - בתאי שטח 102, 110 תותר חניה לטובת המלון, בהיקף הנדרש לרכבים פרטיים, בתוך בניין סגור, מוסתר ומשולב בבינוי 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 ומוסד התכנון המוסמך, 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.</p> <p>6. תותר תוספת חניה בתא שטח 102 לטובת תא שטח 151, לפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>



4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>7. בתא שטח 113 - תותר חניית מטע עילית, במגרשי חניה מרוכזים בחלקו המערבי של תא השטח, בהיקף הנדרש.</p> <p>8. תותר הקמת גשרים, לצורך נגישות למלון ובתוכו.</p> <p>9. בתא שטח 113 - ימוקם הבניין הראשי בחלקו המערבי של תא השטח, יותרו בו עד 25% 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 ולווה במסמך המנחה - "חוות 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> <p>1. הבניין הראשי ימוקם בחלקו המערבי של תא השטח, בסמוך לאזור מגבלות הבנייה, בדומה למיקום בנספח הבינוי והנוף.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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> <p>תאי שטח 109,108</p> <p>1. הבניין הראשי ימוקם בהתאם להעמדה בנספח הבינוי: בתא שטח 108 ימוקם הבניין הראשי</p>

מלונאות (אכסון מלונאי)

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.

תאי שטח 111, 112

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.

2. על אף המסומן בנספח הבינוי תותר גם בנייה נמוכה יותר של חדרי אירוח בחלקים נוספים של תא השטח.

תא שטח 114

1. בנייה בתא השטח תותר רק לאחר פינוי תחנת השאיבה לביוב המצויה בתחומו.
2. הכניסה לתא השטח מהדרך תהיה צמודה לכניסה לתא שטח 134 שמצפונו (כדי לצמצם מספר צמתים לאורך הדרך), אלא אם כן יאשר מוסד התכנון המוסמך פתרון תכנוני-תחבורתי אחר.

תא שטח 134

1. יותר חיבור בגשר עילי מעל הכביש והחניה בין תא שטח 134 ותא שטח 135.
2. הכניסה לתא השטח מהדרך תהיה צמודה לכניסה לתא שטח 114 שמדרומו (כדי לצמצם מספר צמתים לאורך הדרך), אלא אם כן יאשר מוסד התכנון המוסמך פתרון תכנוני-תחבורתי אחר.

תא שטח 135

1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח למגרש, אשר תתייחס לבניה הקיימת במגרש, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
2. בעת מימוש זכויות הבניה לטובת הקמת מגורי עובדים בתא שטח זה, יחולו כל הוראות הפיתוח והעיצוב החלים מתוקפה של תכנית זו על מלונות חדשים.

תא שטח 582

- מפלס הבניה התחתון בבנייה חדשה יהיה מעל 16.60+ (ברשת מ"ה).
- 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.
- פתרון החניה בתא שטח זה יהיה לפי החלטת מוסד התכנון המוסמך ולפחות בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- פתרון הביסוס והבנייה בסמוך לקיר הטיילת חייב באישור חל"י. פריקה וטעינה יעשו בתחום המגרש או המבנה, בחצר משק סגורה.
- ככל שיש תשתיות ציבוריות בתחום המגרש, חלה החובה להעתיקן בתיאום עם חל"י ומוסד התכנון המוסמך.
- בנייה בתחום השטח שנוסף למגרש המקורי ממזרח, תעשה רק לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה עם המגרש המקורי ובאישור רשות מקרקעי ישראל.
- כניסה למבנה מצד מערב הנה הכניסה הקובעת לצורך חישוב מספר הקומות כמפורט בטבלה

<p>4.1 מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p>4.1</p>
<p>מספר 5 בהוראות תכנית זו. 8. ככל שהבניין הקיים ייהרס ויבנה חדש במפלס תחתון +16.60 (ברשת מי"ה), גובה מעקה הגג יהיה עד +29.00 (ברשת מי"ה).</p>	
<p>4.2 אטרקציה תיירותית</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>תא שטח 151 לפחות 50% מזכויות הבנייה ישמשו לשירותי ספא מרכזי ובריאות למתחם התיירות. בנוסף, יותרו 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 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>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>תא שטח 151 א 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. 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 ושימושים נוספים המשתלבים בצרכים ההנדסיים של הקומה. ככל שמפלס הבניה התחתון של הקומה הטכנית, או כל קומה אחרת, +16.60 לפחות, יותרו בה גם כל השימושים האחרים המותרים מעל מפלס זה בתא השטח. 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. 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. 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. 6. תותר הכשרת חוף רחצה (אחד או יותר). שיפוע החוף בחלק המשמש לאזור הרחצה והישיבה ובשבילי הגישה למים, לא יעלה על 5%. 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. אופי המעבר מתא שטח 102 (גשר, סוללה וכדומה) יקבע בתכנון המפורט לביצוע, תוך התייחסות</p>	



<p style="text-align: center;">אטרקציה תיירותית</p> <p>4.2</p> <p>לנושא צמצום הצטברות מלח בסמוך אליו.</p> <p>8. חנייה 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 מוסד התכנון המוסמך. מוסד התכנון המוסמך יוכל לאשר פטור מחנייה לאוטובוסים בתחום תא השטח ואלה יחנו בתחום החניות הציבוריות בתכנית זו. הורדת נוסעים תבצע בתא שטח 200 ממערב לתוואי הטיילת, או בתא שטח 102, בהסכמת בעלי הזכויות בו.</p> <p style="text-align: right;">תא שטח 152</p> <p>1. הפרוגרמה המפורטת לאטרקציה תיירותית תקבע בעתיד באישור מוסד התכנון המוסמך, 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, או 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 style="text-align: center;">מסחר ותיירות</p> <p>4.3</p>	
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.3.1</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. נוסף על-כך, יותר שימוש למלונאות ברמה A בתא שטח זה, בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות שיהיו תקפים בעת מתן היתר בניה. תותר הקמת גשר.</p> <p>תא שטח 581</p> <p>בהתאם לתכנית 656-0249755.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>4.3.2</p>	
<p style="text-align: center;">אדריכלות</p> <p>א</p> <p>תא שטח 580</p> <p>1. 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>2. חנייה</p> <p>במקרה של מימוש אכסון מלונאי, תקן החנייה המחייב יהיה תואם לתקן הקבוע בתכנית זו - מקום חניה אחד לכל יחידת אכסון.</p> <p>3. גשר להולכי רגל</p>	

מסחר ותיירות	4.3
<p>3.1. יותר חיבור בגשר עילי מעל הכביש והשצ"פ בין תא שטח 580 ותא שטח 127.</p> <p>3.2. בתחום השטח המסומן כגשר יותר להקים מעבר עילי להולכי רגל. העלייה והירידה ממנו תהיה בתחום תאי שטח 127 ו-580 בלבד ומנוכחותו לא יפגעו המעבר או שימוש הציבור בתוך רצועת הדרך והשצ"פ.</p> <p>3.3. יתר ההוראות כמפורט בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות.</p> <p>4. קווי הבנין</p> <p>יהיו כמפורט בתשריט ויחולו גם ביחס לבריכות שחיה. קו בניין למרתף יהיה 0 מ' למעט בחזית המזרחית.</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>	



מסחר	4.4
שימושים	4.4.1
<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
א	א
אדריכלות	
<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 יותר השימושים המותרים בהתאם לתכנית מאושרת 12/139/03/10</p> <p>בתאי שטח 575, 574, 572 יותר השימושים המותרים בהתאם לתכנית מאושרת 5/139/03/10.</p>	
הוראות	4.5.2
א	א
אדריכלות	
<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>	



4.5	<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p> <p>יחד עם זאת, ככל שקיימות בתכנית זו הוראות ביחס לתאי שטח אלה, יגברו ההוראות של תכנית זו על התכניות הקודמות.</p>
4.6	<p>מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</p>
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>תאי שטח 586, 587, 588 בהתאם לתכנית 656-0249755.</p> <p>תא שטח 589 מרכז מבקרים ויציאה לטיולים ושימושים נלווים. 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>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>תא שטח 586, 587, 588</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"> 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. 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. כניסה ברכב - נגישות ברכב תהיה כמסומן בנספח הבינוי. תותר גמישות במיקום הכניסה ובמאפייניה, באישור מוסד התכנון המוסמך ויבוצע בתיאום עם חל"י. 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 מוסד התכנון המוסמך בחניה הציבורית הסמוכה למבנה. אוטובוסים יחנו לאורך דרך מס. 4 בסמוך לבניין, אך לא בחזית שלו. 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. 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. גידור - לא יותר גידור מסביב למגרש. תא השטח יהיה פתוח לציבור. קירות תמך ומסלעות - יותרו בגובה שאינו עולה על 3 מ'. מרחק מינימלי בין שני קירות תמך 5 מ' וביניהם פיתוח נופי.

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.7.1</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 562, 563</p> <p>תא שטח 562 מיועד לשמש מרכז כנסים ומרכז פעילות רב תכליתית.</p> <p>תא שטח 563 מיועד לשמש לבית כנסת. השימושים המפורטים לפי תכנית מס. 35/139/03/10.</p> <p>תאי שטח 564, 565</p> <p>השימושים יהיו בהתאם לתכנית התקפה להרחבת הישוב 'נווה זוהר' מס. 656-0161281 לגבי יעוד "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>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p align="center">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>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>	<p align="center">א</p>
<p align="center">מגורים תעסוקה ותיירות</p>	<p align="center">4.8</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.8.1</p>
<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	מגורים תעסוקה ותיירות
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, 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 לגווניו, חול, צהבהב (לא זוהר) ואוקר. גוון הזכוכית יותאם לגווני 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 יוצנעו, 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 לשירות החוף, פיתוח נופי וכו'.</p>





4.9	חוף רחצה
	<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 403 - 400, 408, 405 - 415, 411 - 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 המלונות, 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 בתאי שטח אלה בלבד תותר הקמת אוהלים ובניית מתקני קמפינג, לרבות מבנים מרכזיים להפעלת הקמפינג באתר וכן הקמת אוהלים קבועים לאירוח שיוחזקו ויופעלו כולם על ידי הנהלת אתר הקמפינג.</p> <p>בתא שטח 431 יותר גם שוק איכרים וחניה ציבורית.</p> <p>8. תאי שטח 404, 421 יותרו מזחים, מבנה לשומר, הצללות וכל הנדרש לצורך שיט משם לאטרקציה התיירותית בתא שטח 151.</p> <p>9. תא שטח 432 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> <p>11. תאי שטח 416, 428 לשם המשכיות הטיילת מתאי השטח 480 ו-497 ומעברה דרך תא שטח 113 (באמצעות זיקת הנאה) תותר הקמת הטיילת במקטעי החופים שבתאי שטח 428 ו-416.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>חנית 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> <p>חנית רכבים פרטיים וקרוונים</p> <p>בתא שטח 477 תותר חניה, לרבות חנית קרוונים, לטובת תאי שטח 431 ו-432 עבור אתרי הקמפינג.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הגנות החופים:</p> <p>1. סוללת החוף והחופים בעין בוקק ובחמי זוהר - תותר הגבהת סוללות החוף והחופים בחזית המלונות הקיימים עד לגובה מרבי של 16.20+ (לפי רשת מיי"ה).</p> <p>2. בשאר חלקי מתחם התיירות, יהיה המפלס המזערי של שיא סוללת החוף והחופים 16.00+ (לפי רשת מיי"ה). יתר הגבהים של החוף והפיתוח יקבעו בעת הוצאת היתר בנייה בכל קטע בהתאם</p>

לשיקולי בטיחות, הנדסה, נגישות ונוף ותוך התחשבות במאפייני החוף.

3. 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.
4. 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.

ב. חופי הרחצה:

1. שיפוע - שיפוע החוף בחלק המשמש לשיבה על החוף ובשבילי הגישה למים בחופים המוכרזים לא יעלה על 5%.
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'.
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'.
4. תשתיות - יוצנעו ויוסדרו באופן שלא יבלטו בשטח.
5. ככל הניתן לא יוזרמו מי מקלחות בחופים למאגר וזאת ככל שימצא לכך פתרון סביר הנדסית וכלכלית לדעת חל"י ומהנדס הועדה המקומית.

ג. מתקני תשתית:

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.
 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.
- ד. קמפינג:
- לינת שטח (בקרוונים זמניים וניידים ובאוהלים זמניים וקבועים) תותר רק בתאי שטח 419, 431 ו-432, בכפוף לתנאי הנהלת אתר הקמפינג ובכפוף 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.

ה. אספקה לבתי האוכל, המסחר והמרפא בחוף:

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.

ו. חוף רחצה עם הוראות מיוחדות - תא שטח 432:

פיתוח החוף מותנה במיגון הקרקע כנגד תופעת הבולענים. הוראות נוספות בפרק 6 בסעיף "תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים וסיכונים הנדסיים".



4.9	חוף רחצה
	<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 שיבוצעו 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	שימושים
	<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
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מפלס מים:</p> <p>מפלס המים במאגר לא יעלה על 15.10+ (לפי רשת מיי"ה) בכל עת.</p> <p>בנייה:</p> <p>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.</p> <p>תשתיות:</p> <p>אסורה הקמת קווי ומתקני תשתית עיליים מכל סוג.</p> <p>הגנות החופים:</p> <p>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.</p> <p>שיפוע החוף בתוך המים:</p> <p>שיפוע סוללת החוף בחופי הרחצה לא יעלה על 10% ושיפוע שבילי הגישה בחופים מוכרזים בתוך המים לא יעלה על 5%.</p>



4.10

נחל/ תעלה/ מאגר מים

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.

הנחיות מיוחדות:

הסוללות המחלקות מסומנות כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט. צורתן של הסוללות המחלקות הקיימות תשונה, או שהן יפוננו ובמקומן יבנו סוללות מחלקות חדשות. הוראות לגבי ממדיהן, דרכי הגישה אליהן, תחזוקתן ונושאים נוספים מפורטים בפרק 6 בסעיף "הנחיות מיוחדות".

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 צל, מצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, גינות, ריהוט חוצות, שילוט וכדומה.
2. תעלות ומתקני ניקוז, דרכי תחזוקה וכן מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי שנאים, חדרי תקשורת ומערכות שאיבה.
3. טיילת, שביל אופניים, מסלול נסיעה לשאטל ולרכב חירום ותחזוקה, במגרשים שלאורך חוף הרחצה ולנוספים בהם עוברת הטיילת, כמסומן בנספח הבינוי והנוף.
4. מתקנים הנדסיים, לרבות המתקנים המסומנים בתשריט (פירוט בפרק 6).
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 בתנאי של תיאום הסדרי תנועה וביצוע חנית מטע, לאחר תיאום עם חל"י ועם המועצה המקומית).
6. בתא שטח 527 תותר חניה ובתנאי שישמר מעבר להולכי רגל בין החניה לבין גדר החוף.
7. מערכות תשתית תת קרקעיות.
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.
9. לא יותרו רוכלות, או מבנים ארעיים מכל סוג, למעט לצורך מחנה קבלן בעת הבנייה.
10. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לתנאים המפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות.

4.11.2

הוראות

א

אדריכלות

ציר נחל

4.11	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. צירי הנחלים (כמסומן בתשריט) יתוכננו כחלק אינטגרלי מהשטחים הפתוחים בהשתתפות אדריכל נוף. הנחלים יושארו במצבם הטבעי ככל האפשר.</p> <p>2. תובטח גישה חופשית לציבור הולכי הרגל לנחל בוקק (כולל שילוט הכוונה לחיבור התחתית) ממתחם התיירות מתחת לדרך מספר 90.</p> <p>3. 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 שזכות 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> <p>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.</p> <p>6. עבודות תחזוקה - יותרו עבודות פינוי מלח ותחזוקה, כמפורט בפרק 6 ביחס לסוללות המחלקות.</p> <p>טיפול בצומח</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>מתקנים הנדסיים</p> <p>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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

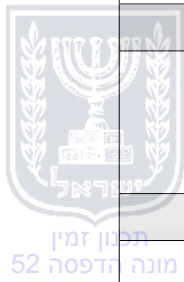


תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4.11	שטח ציבורי פתוח
	<p>זוהר לא יותרו מתקני תשתית עיליים. פירוט לגבי כל מתקן בפרק 6 בסעיף "תשתיות".</p> <p>קו חשמל - תאי שטח 525, 532 קו החשמל העילי יפורק מיד לאחר התקנת קו חשמל חלופי תת קרקעי.</p> <p>תא שטח 477 תותר הקמת חניה, לרבות חניית קרוונים, עבור קמפינג בתאי שטח 431 ו-432. החניה תבוצע כחניית מטע והטיילת תוסט מזרחה מהחניה. בין הטיילת והחניה תתוכנן רצועה לנטיעת עצים בצפיפות.</p> <p>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 מהמלונות הסמוכים.</p> <p>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.</p> <p>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 למלונות הסמוכים. רוחב המיסעה יהיה 4 מטר נטו ולערך באמצע הדרך יותר מפרץ מורחב של 6 מטר.</p>



4.12	שטחים פתוחים
4.12.1	<p>שימושים</p> <p>תאי שטח 160, 161, 162 1. שבילי הליכה ושטחים טבעיים. 2. מתקנים ועבודות הסדרה הקשורים לגשרים על דרך מס. 90, דרך מס. 2 וטיילת החוף.</p>
4.12.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח תאי שטח 160, 161 ישמר נחל רום במצבו הטבעי וישוקם לטובת הטבע והמטיילים ("מסומן בתשריט כ"שימור נופי"). יותרו 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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4.12	שטחים פתוחים
	תא שטח 162 (מלחת נחל זוהר) ישמר במצבו הטבעי ויותר 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 ומאידיך יתוכננו לאורכו נקודות תצפית לנחל. לא תורשה שתילת מינים פולשים.
4.14	שטח פרטי פתוח
4.14.1	שימושים תא שטח 550 יותר 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
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

<p>4.15 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.15</p>
<p>לכניסות/יציאות אחרות. תותר בניית גשר להולכי רגל בין הבניינים הצמודים לכיכר.</p>	
<p>4.16 דרך מאושרת</p>	<p>4.16</p>
<p>4.16.1 שימושים</p> <p>1. דרך ציבורית כהגדרתה בחוק. 2. מתקני ומבני דרך. 3. שבילי ומתקני אופניים (לרבות סככות צל). 4. תשתיות. 5. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לתנאים המפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות. 6. גינון ופיתוח נופי.</p>	<p>4.16.1</p>
<p>4.16.2 הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>א דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>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 רחבים מעל נחל רום, באופן שתגרם פגיעה מזערית לאפיק הנחל ולערכי הטבע שבו.</p>	<p>א</p>
<p>4.17 דרך מוצעת</p>	<p>4.17</p>
<p>4.17.1 שימושים</p> <p>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). 7. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לתנאים המפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות.</p>	<p>4.17.1</p>
<p>4.17.2 הוראות</p>	<p>4.17.2</p>
<p>א דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>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. ביצוע שבילי אופניים כחלק מזכות הדרך יהיה על-פי תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון שבילי אופניים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת. 4. תא שטח 63 על פי הוראות תכנית 656-0249755. 5. תא שטח 81 תותר חניית אוטובוסים לטובת המלון בתא שטח 110 ולטובת המטיילים בנחל רום. 6. תא שטח 589 תותר חנייה לאוטובוסים.</p>	<p>א</p>



4.17	דרך מוצעת
	<p>7. צומת דרך מס. 3 ודרך מס. 90</p> <p>7.1. 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>7.2. תותר הפניה שמאלה מכיוון מזרח לדרום בחלופה של הסדר מעגל תנועה בצומת.</p> <p>8. תא שטח 38 - דרך מס. 90</p> <p>בשטח המצוי בין דרך מס. 90 ובין קווי הבניין שלאורך דרך מס. 90, יותרו השימושים על פי תמ"א/3 בלבד.</p> <p>9. דרך מס. 90 - הוראות כלליות</p> <p>9.1. תיאסר נגישות לרכב ולהולכי רגל מדרך מס' 90 לתחום התכנית.</p> <p>9.2. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 90 אלא באישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>9.3. 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</p> <p>מיועד לחנית 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</p> <p>יותר מתקנים הנדסיים כדוגמת חדרי שנאים.</p> <p>5. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בהתאם לתנאים המפורטים בפרק 6 בסעיף דרכים וחניות.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



4.18.2	הוראות
--------	--------

א	<p>חניה</p> <p>החניות בתאי שטח 81, 87, 88, 90 תהיינה חניות מטע. התכנון יעשה 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 ומוסד התכנון המוסמך.</p> <p>תאי שטח 81, 84</p> <p>תותר הקמת חניה ציבורית במבנה לחניון תוך שמירה על חזית אטומה לכיוון מגרש המיועד לבניה. זכויות הבניה תהיינה לחניה מבונה או מקורה בלבד כמפורט בפרק 5. תנאי להיתר בניה לחניון יהיה הכנת דו"ח הנדסי.</p>
---	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



4.19	מתקנים הנדסיים
------	----------------

4.19.1	שימושים
--------	---------

	<p>1. תשתיות הנדסיות, לרבות מתקני ביוב, מי קולחין, מי תמלחת, מים, חשמל וכדומה.</p> <p>2. יותר מעבר קווי תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, מתקני תשתית תת-קרקעיים, לרבות תשתית לגז טבעי, ומתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים), מרכזי אנרגיה או תחנות גז המשרתים אותם.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

מתקנים הנדסיים	4.19
הוראות	4.19.2
<p data-bbox="1171 181 1283 215">תשתיות</p> <p data-bbox="884 232 1283 266">תאי שטח 310, 313, 314, 316, 318</p> <p data-bbox="165 277 1283 456">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 data-bbox="245 472 1283 506">מגבלות הבנייה למבנים מאוכלסים ו/או קולטי קהל מסביב לתחנה הנם כמסומן בתשריט.</p> <p data-bbox="165 517 1283 696">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> <p data-bbox="1059 759 1283 792">תאי שטח 568, 569</p> <p data-bbox="341 808 1283 842">הוראות להקמת מרכזי אנרגיה או תחנות גז יהיו כמפורט בפרק 6 בסעיף תשתיות.</p>	<p data-bbox="1410 181 1442 215">א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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	(1) 180	40	21274		8575	12699	24293		100	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
216	540				(2) 18		2128		(2) 858	(2) 1270			100		מלונאות (אכסון מלונאי)
2160	5400		11	48	(1) 180	40	21274		8575	12699	20614		101	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
216	540				(2) 18		2128		(2) 858	(2) 1270			101		מלונאות (אכסון מלונאי)
3600	9000		6	28	300	50	43290		15858	27432	42984		102	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
360	900				(2) 30		4330		(2) 1586	(2) 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				(2) 18		2705		(2) 973	(2) 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				(2) 23		3416		(2) 1235	(2) 2181			104		מלונאות (אכסון מלונאי)

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	מתחת לכניסה הקובעה							מעל הכניסה הקובעה
								שרות	עיקרי						
			5		33	600			600			104	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)	
1800	5400		16	180	33	27042			9728	17314	68555	105	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
180	540			(2) 18		2704			(2) 973	(2) 1731		105		מלונאות (אכסון מלונאי)	
			5		33	600			600			105	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)	
1700	5100		22	170	33	25891			9258	16633	50686	106	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
170	510			(2) 17		2589			(2) 926	(2) 1663		106		מלונאות (אכסון מלונאי)	
			5		33	600			600			106	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)	
1900	5700		22	190	33	28469			10254	18215	46428	107	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
190	570			(2) 19		2847			(2) 1025	(2) 1822		107		מלונאות (אכסון מלונאי)	
			5		33	600			600			107	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)	
1800	5400		28	180	33	27042			9728	17314	32687	108	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	
180	540			(2) 18		2704			(2) 973	(2) 1731		108		מלונאות (אכסון מלונאי)	
			5			600			600			108	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)	
1900	5700		32	(1) 190	50	28469			10254	18215	35190	109	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	

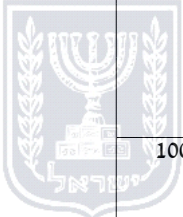
מ"ר	מ"ר	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לקובעה	מעל הקובעה				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעה		מעל הכניסה הקובעה						
								שרות	עיקרי							שרות
190	570				(2) 19		2847			(2) 1025	(2) 1822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

מ"ר פנימי 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)
			(4)		(4)		(4)					8588		117	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			300				300			117	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(5)		(5)	(6)	(5)					15567		118	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			300				300			118	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(4)		(4)		(4)					16453		119	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			300				300			119	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(4)		(4)		(4)					14597		120	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			1	5			300				300			120	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(7)		(7)	(8)	(7)					29100		121	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
			(4)		(4)		(4)					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)
			(4)		(4)		(4)					16054		124	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)

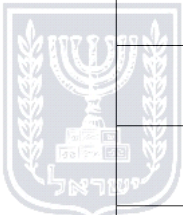


יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש כללי	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		חניה-כלול השטחים (מ"ר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	125		16872					(9)						
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	126		16033					(9)						
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	127		16417					(9)						
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	128		25205					(9)						
מלונאות (מלונאי)	מסחר	128					300	300	300	5	1				
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	129		14527					(9)						
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	130		20511					(9)						
מלונאות (מלונאי)	מסחר	130					300	300	300	5	1				
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	131		7274		8001	2000	3000	13001	50	22	2	4	1000	3000
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	133		12225					(9)						
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	134		9835		10704	7176		17880	150 (1)	28		6	1500	4500
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	134				1070 (2)	718 (2)		1788	15 (2)				150	450
מלונאות (מלונאי)	מסחר	134				600			600		5	1			
מלונאות (מלונאי)	מלונאות (מלונאי)	135		14246		8224	5056		13280	50 (3)	30	7		1000	3000

מ"ר	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		גודל מגרש כללי						
								שרות	עיקרי							שרות
100	300				10 (2)		1328			506 (2)	822 (2)			135		מלונאות (אכסון מלונאי)
			3	16	100	50	3130			430	2700	3721		582		מלונאות (אכסון מלונאי)
							1250			250	1000			582		מלונאות (אכסון מלונאי)
			3	16		50	12000			2400	9600	28717		151		אתרקציה תיירותית
	3630		3	16		50	18754			6654	12100	23570		152		אתרקציה תיירותית
	2500		6	28		40	23472			6694	16778	34932		300		מגורים תעסוקה ותיירות
			3	16		50	12453			3953	8500	15099		561		מבנים ומוסדות ציבור
							2197			697	1500			561		מבנים ומוסדות ציבור
			3 (10)	15		50	(10) 6000	250		750	5000	6457		562		מבנים ומוסדות ציבור
			(11)				(11)					2443		563		מבנים ומוסדות ציבור
			3	16		25	1500			150	1350	5016		564		מבנים ומוסדות ציבור
			3	16		50	20000			2000	18000	13765		565		מבנים ומוסדות ציבור
			3	16		40	5000			500	4500	4496		566		מבנים ומוסדות ציבור
			2	10		25	1000			100	900	2238		567		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 52



תכנון זמין מונה הדפסה 52

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 בסך השטחים (מ"ר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת (12)	מתחת לכניסה הקובעת		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		571		1833											
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		572		6073											
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		574		1477											
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		575		3114						13	3				
מסחר ותיירות		580		5812			1500	14	40	12	1		1500		
מסחר ותיירות	מסחר ותיירות חניון	581		26579		16000			80	25.4	5				
מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	581		15050		8650									
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	586		3377		1400			100	8	2		2500		
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	586					3500		100						
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	587		8162		7600			90	23.4	4		1000		
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	587							90						
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	588		6818		4500			60	14	3				



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

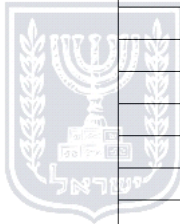


תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מ"ר פנימי	מ"ר חיצוני	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	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעה		מעל הכניסה הקובעה						
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
			16		50	1000			100	900	2332			מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
			3			(12)					680			מסחר	
			(12)			(12)					680			מסחר	
			3	16		100	(19) 2256		451	1805	1128			מסחר	
			(20)			(20)					1270		מסחר	מסחר	
			1	(23) 8		(22) 360				360	(21) 2096			חוף רחצה	
			1	(23) 8		(24) 410				410	(21) 4979			חוף רחצה	
			1	(23) 8		(25) 460				460	(21) 3676			חוף רחצה	
			1	(23) 8		(26) 770				770	(21) 14880			חוף רחצה	
			1	(23) 8		(27) 1130				1130	18519			חוף רחצה	
			1	(23) 8		(28) 1220				1220	18991			חוף רחצה	
			1	(23) 8		(29) 360				360	13388			חוף רחצה	
			1	(23) 8		(30) 460				460	11200			חוף רחצה	
			1	(23) 8		(31) 1300				(31) 1300		קמפינג		חוף רחצה	
			1	(23) 8		(32) 820				820	9883			חוף רחצה	
			1	(23) 8		(31) 1300				(31) 1300		קמפינג		חוף רחצה	
			1	(23) 8		(33) 360				360	4588			חוף רחצה	
			1	(23) 8		(31) 1300				(31) 1300		קמפינג		חוף רחצה	
			2	10		(34) 100	9998			9998	9998			חניון	
			2	10		(35) 100	4536			4536	2268			חניון	
			1	5		5	50			50	4928		מתקנים הנדסיים	חניון	
			1	5		5	100			100	4926			חניון	
			2	10		60	400			400	708			מתקנים הנדסיים	
			1			50	80			80	161			מתקנים הנדסיים	

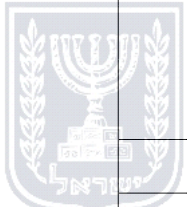


תכנון זמין
מונה הדפסה 52

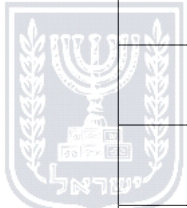


תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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 בשטחים (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			
מתקנים הנדסיים		568		1000				500			6 (37)	2	1		
מתקנים הנדסיים		569		500				250			6 (37)	2	1		
דרך מוצעת	משרדים	63		1472				25			2	5	1		
דרך מאושרת		33		57872				24			1	5	1		
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	523,504,544,542,554,553		(21) 544				(40) 100				8	1		
שטח ציבורי פתוח		489		3460				200				8	2		
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	526		6080				100				8	1		
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	532		187943				(41) 100				5	1		
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	540		1091				100				5	1		
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	552		154				50				5	1		



תכנון זמין מונה הדפסה 52



תכנון זמין מונה הדפסה 52

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					גודל מגרש כללי			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
שטח ציבורי פתוח		556		13570				1100		8	1				
שטח פרטי פתוח		550		7084				(12)			(12)				



תכנון זמין מונה הדפסה 52

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 אירוח ומספר קומות:

א. זכויות הבניה (לרבות זכויות הבניה בשטחי השירות), גובה הבניה, מספר חדרי המלונאות וקווי הבנין במלונות הקיימים יהיו לפי התכניות המאושרות החלות על תא השטח. במידה והתכניות המאושרות אינן קובעות זכויות לשטחי שירות, יחולו ההוראות החלות על תכניות אלה בהתאם לחוק ולתקנות. תכנית זו מוסיפה 10% זכויות בניה, 10% מספר חדרים ו-2 קומות מעבר למאושר בתכניות קודמות, בתנאי "תמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונאות הקיימים" כמפורט בסעיף 4.1. על אף האמור, בתא שטח 118 לא תחול תוספת קומות מתוקף תמריץ זה.

ב. במלונות החדשים, תותר הגדלת שטחי הבניה (תמריץ בניה ירוקה) ב-5% או ב-10% בכפוף לעמידה בהוראות נספח הבניה הירוקה (לכל מלון חדש, פורטה 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 שהנן פתוחות לפחות ב-3 צדדים), בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה זו, זאת בתנאי שיעמדו ביתר הוראות תכנית זו. שטחים נוספים שייעדו 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. 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/תכנית:

א. הכניסה הקובעת הנה הקומה התחתונה ביותר, כולל קומות החניה, בהתאם למשורטט בנספח הבינוי של תכנית זו כמפורט בגיליונות חתכים 1-6. ככל שהבנין לא מופיע בחתכים אלו, הכניסה הקובעת הנה עפ"י תכנית מאושרת קודמת, או בהעדף 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 או מצוינים בהוראות, קוי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על תא השטח.

ב. בתאי שטח ביעוד קרקע "חוף רחצה" ו-"שטח ציבורי פתוח" אשר על פי תכנית זו מותרת בהם בנייה, יהיו קוי הבניין 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 הנן בנוסף לזכויות המאושרות ביום אישורה של תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר חדרי האירוח המותר יהיה:

למלון ברמה A - כרשום בטבלה. למלון ברמה B - תוספת של עד 10% ממס' החדרים הרשום בטבלה. התוספת תחול גם על התמריץ לבניה ירוקה בהתאם לרמת המלון שיתוכנן. בכל מקרה, המלונות יתוכננו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות בהתאמה לרמת המלון. זכויות הבניה הרשומות בטבלה הינן המרביות המותרות, לגבי כל רמת מלון שיתוכנן בתא השטח. זאת למעט תוספת מותרת של עד 10% בשטחי החניה בלבד למלונות ברמה B.

(2) תמריץ בניה ירוקה.

(3) מספר חדרי האירוח המותר יהיה:

למלון ברמה A - כרשום בטבלה. למלון ברמה B - תוספת של עד 10% ממס' החדרים הרשום בטבלה. למלון ברמה C - תוספת של עד 20% ממס' החדרים הרשום בטבלה. התוספת תחול גם על התמריץ לבניה ירוקה בהתאם לרמת המלון שיתוכנן. בכל מקרה, המלונות יתוכננו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות בהתאמה לרמת המלון. זכויות הבניה הרשומות בטבלה הינן המרביות המותרות, לגבי כל רמת מלון שיתוכנן בתא השטח. זאת למעט תוספת מותרת של עד 10% בשטחי החניה בלבד למלונות ברמה B.

(4) זכויות הבניה (לרבות זכויות הבניה לשטחי שירות), מספר חדרי האירוח, מספר הקומות, גובה הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על תא השטח. במידה שהתכניות המאושרות אינן קובעות זכויות לשטחי שירות, יחולו ההוראות החלות על תכניות אלה בהתאם לחוק ולתקנות.

(5) זכויות הבניה (לרבות זכויות הבניה בשטחי שירות), מספר חדרי האירוח וגובה הבניה (בכפוף למספר הקומות המצוין בהערה 6) יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על תא השטח. במידה שהתכניות המאושרות אינן קובעות זכויות לשטחי שירות, יחולו ההוראות החלות על תכניות אלה בהתאם לחוק ולתקנות.

(6) בתא שטח 118 יחולו קווי הבנין ומספר הקומות כמפורט:

א. בטווח שבין קו בניין 3 מ' ל-5 מ' מגבולות המגרש תותר הקמת בריכות שחיה הצמודות לחדרי אירוח, וכן יותרו חלקי בניינים קיימים ערב הפקדה של תכנית זו.

ב. בטווח שבין קו בניין 5 מ' ל-10 מ' תותר בנייה חדשה בגובה מירבי של 2 קומות בלבד.

ג. מעבר לקו בניין 10 מ' תותר בניה בגובה מירבי של 4 קומות בלבד, למעט מעל המבנה הראשי הקיים, או מבנה אחר שייבנה במקומו בתכנית זהה למבנה הקיים או קטנה ממנה. במבנה הראשי או במבנה אחר כאמור, תותר בניה בגובה מירבי של 7 קומות (כולל הקיים).

(7) זכויות הבניה (לרבות זכויות הבניה בשטחי שירות), מספר חדרי האירוח, מספר הקומות וגובה הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על תא השטח. במידה שהתכניות המאושרות אינן קובעות זכויות לשטחי שירות, יחולו ההוראות החלות על תכניות אלה בהתאם לחוק ולתקנות. בתא שטח זה יותרו מגורי עובדים במסגרת זכויות הבניה המאושרות.

(8) קווי הבניין בתא שטח 121 יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח, למעט למבנים קיימים החורגים בפועל מקווי בניין אלה. קווי הבנין עבור מבנים חורגים אלה, הקיימים בשטח בעת אישור התכנית, יקבעו בהתאם למבנים הקיימים ויחולו גם על בניה חדשה.

(9) זכויות הבניה (לרבות זכויות הבניה בשטחי שירות), מספר חדרי האירוח, מספר הקומות, גובה הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על תא השטח. במידה שהתכניות המאושרות אינן קובעות זכויות לשטחי שירות, יחולו ההוראות החלות על תכניות אלה בהתאם לחוק ולתקנות.

(10) בתא שטח 562 - זכויות הבניה כוללות שימוש בשטחים עיקריים לטובת שימוש מסחרי בהיקף של עד 250 מ"ר. זכויות הבניה לשטח שירות כוללות שימוש בשטחי שירות לטובת שימוש מסחרי בהיקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

של עד 60 מ"ר. חדרים טכניים על הגג, לא יכללו במניין הקומות במבנה.

(11) זכויות הבניה, גובה הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית מפורטת.

(12) זכויות הבניה, לרבות זכויות הבניה בשטחי השירות, מספר הקומות, גובה הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתכנית המאושרות החלות על תא השטח. במידה שהתכנית המאושרות אינן קובעות

זכויות בשטחי שירות, הכוללים גם מתקני מעליות, מדרגות וגלריות טכניות, יחולו ההוראות החלות על תכנית אלה בהתאם לחוק ולתקנות.

הזכויות וההוראות מתוקף התכנית המאושרות יחולו על תאי השטח ככל שאינן משתנות על ידי תכנית זו.

(13) שטחי המסחר יהיו 10% מזכויות הבניה העיקריות המותרות בתא השטח (מעבר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות).

(14) זכויות אלה הינן לשם עמידה בתקן החניה של התכנית ומיועדות לשימוש חניה בלבד. קביעת מפלס הבניה של המרתף כפופה למגבלת מפלס הבניה תחתון של תכנית זו (החלה גם על מרתפים).

(15) זכויות הבניה (לרבות זכויות הבניה בשטחי שירות), מספר הקומות וגובה הבניה יהיו בהתאם לתכנית המאושרות החלות על תא השטח. במידה שהתכנית המאושרות אינן קובעות זכויות בשטחי

שירות, יחולו ההוראות החלות על תכנית אלה בהתאם לחוק ולתקנות.

(16) בתא שטח 580 יחולו קווי הבנין הבאים (נוסף על המסומן בתשריט):

א. קו בניין מערבי - 10 מ', קו בניין צפוני 5 מ'

ב. קווי הבניין יחולו גם ביחס לבריכות שחיה.

ג. קו בניין למרתף - 0 מ' למעט בחזית המזרחית.

(17) גובה המבנה בן 2 קומות (מעל קומת המרתף והחניה) כולל מתקני מעליות, חדרי מדרגות וגלריות טכניות.

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

(19) תנאי למימוש זכויות אלה יהיה הריסת המבנה ובנייתו מחדש או שיפוץ חזותי כולל שלו התואם את הוראות תכנית זו.

(20) זכויות הבניה, קווי הבנין, גובה מספר קומות וכדומה יהיו בהתאם לתא שטח 4.5.2 בתכנית מאושרת מס. 14/100/02/10.

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

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

(23) גובה הבניה בחופים-סוכות מציל יותרו עד לגובה של 8 מטר, שאר המבנים עד גובה של 5 מטר.

(24) 360 מ"ר עבור שירותי חוף ו-50 מ"ר לבתי אוכל.

(25) 360 מ"ר עבור שירותי חוף ו-100 מ"ר לבתי אוכל.

(26) 720 מ"ר עבור שירותי חוף ו-50 מ"ר לבתי אוכל. בתא שטח 402 תותר בניית שני מוקדי שירות.

(27) 1080 מ"ר עבור שירותי חוף ו-50 מ"ר לבתי אוכל. תותר בניית 3 מוקדי שירות.

(28) 720 מ"ר עבור שירותי חוף ו-500 מ"ר לבתי אוכל.

(29) עבור שירותי חוף.

(30) 360 מ"ר עבור שירותי חוף, 100 מ"ר לבתי אוכל.

(31) עבור שירותי קמפינג, מתוכם 1,000 מ"ר לטובת אוהלי אירוח קבועים.

(32) 720 מ"ר עבור שירותי חוף, 100 מ"ר לבתי אוכל.

(33) 360 מ"ר לשירותי חוף.

(34) בתא שטח זה החניון יוכל להבנות בקו בנין 0 לכל הצדדים. הקומה השניה של החניון תבנה בנסיגה של 20 מטר לפחות מגבול המגרש המזרחי (ביחס לטיילת).



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

(35) בתא שטח זה החניון יוכל להבנות בקו בנין 0 לכל הצדדים.

(36) קווי הבניין בתא שטח 568 יהיו כלהלן: ק.ב. קדמי - 5 מ', ק.ב. צידי ואחורי - 3 מ'.

(37) גובה המבנה כולל את המפלס העליון של מעקה הגג והארובה. הארובה תהיה משולבת בבניין מבחינה חזותית ולא תתייחד כארובה.

(38) קווי הבניין בתא שטח 569 יהיו כלהלן: ק.ב. קדמי - 5 מ', ק.ב. צידי ואחורי - 3 מ'.

(39) הזכויות לשימוש משרדים הן לטובת הקמת תחנת מוניות תא שטח זה.

(40) בכל תא שטח.

(41) בשני מוקדים.

(42) 1100 מ"ר שטח עיקרי הכולל בית אוכל ולפחות שני מוקדי חוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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 52 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. מוסד התכנון המוסמך רשאי לקבוע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת כתב שיפוי לטובת המועצה המקומית לעניין תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

ד. 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.

ה. 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 מוסד התכנון המוסמך. 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 מוסד התכנון המוסמך 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. מוסד התכנון המוסמך יכול להחלטתו לאישור תכנית הבינוי והפיתוח למגרש את הנימוקים לכך שעל פי מיטב הבנתו ופרשנותו 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.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>ו. כל בניה מלונאית (הן למלונות חדשים והן למלונות קיימים, לרבות תוספות בניה) תהיה בכפוף לאישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.</p> <p>ז. לבניית מלונות חדשים ולמלונות מאושרים שטרם נבנו:</p> <p>1. היתר הבנייה יכלול לפחות 75% מזכויות הבניה במגרש ופיתוח של לפחות 75% משטחו וכן התחייבות, לשביעות רצון מוסד התכנון המוסמך, לביצוע הבנייה והפיתוח הנ"ל כמקשה אחת.</p> <p>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.</p> <p>ח. למימוש הזכויות הנוספות (במגרשים של מלונות קיימים), על פי התמריצים לקידום מטרות ציבוריות במגרשי המלונות הקיימים:</p> <p>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.</p> <p>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 מיי"ה) לחללי חנייה, או באמצעות מתקני מכפילי חנייה מכאניים.</p> <p>3. תוספת זכויות הבניה הניתנות כתמריץ וחלוקתן לשטח עיקרי ושטח שירות יחול רק אם יופסק השימוש בשטחים שנבנו שלא כדין.</p> <p>ט. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים בשבילי אופניים אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לרחוב על-ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>י. לבניה בתא שטח 582:</p> <p>אישור תכנית איחוד וחלוקה ותכנית לצרכי רישום.</p> <p>יא. פיתוח תאי שטח 561, 562, 589 בקשות להיתר בניה לאטרקציות תיירותיות בתאי שטח אלו יתואמו עם משרד התיירות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>2. תנאים להיתרי בניה ביחס להיבטים וסיכונים גיאוטכניים וסיסמיים:</p> <p>א. לבניינים חדשים בתחום התכנית:</p> <p>ביצוע סקרי אתר וניתוח תגובה סייסמית, בהתאם לדרישות ת"י 940 ות"י 413 וזאת באם נידרש 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.</p>	

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 מים בריכה 5" של תכנית זו. הדו"ח יתייחס בין היתר לתכנון ההנדסי 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 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. בבניינים בהם מפלס הבניה התחתון נמוך מ- 20.00+ (לפי רשת מ"ה), למעט תשתיות ומבנים (בחופי הרחצה):

1. לכל היתר בניה יוגש דו"ח מהנדס שלד הבניין המפרט את התנאים והשיטות שנקטו להגנה על יסודות המבנה בפני התנאים הסייסמיים והקורוזיביים החלים באזור, לרבות התייחסות לנושא הגנת היסודות בפני מי-תהום.

2. סימון ברור של מפלס הבניה התחתון בבקשה להיתר הבניה.

ג. לתוספת בנייה למבנה קיים:

הגשת מסמך המפרט את הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

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

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,

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

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 והגנים (שימור/ העתקה/ היתר פגיעה).

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

ככל שלדעת מוסד התכנון המוסמך נדרש ואפשרי הדבר, הוא יקבע בתנאים להיתר הבנייה לכל עבודה המתוכננת ביעודים לצרכי ציבור 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 90 יום על מועד תחילת העבודה, לבעל החזקה בכל בית מלון המצוי בטווח של 100 מ' מאתר העבודות. על אף האמור לעיל, עבודות דחופות ומידיות יהיו מותרות מדרישה זו באישור מהנדס הועדה המקומית.

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 הפסולת 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.

4. הכנת נספח אקוסטי ותיאומו עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי. בנספח ייקבעו האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש ורעידות בזמן ביצוע העבודות, מעבר לרמות הקבועות בחוק.

5. 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

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

טרם הזרמתם לים, פתרון ההזרמה לים ואופן הפרדה בין מערכות מלוחות ומתקנות, 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 מטריד אבק בזמן ביצוע העבודות.

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

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ו. תנאים להיתר במרחק הקטן מ- 100 מטר מגדת נחל רום : הגשת מסמך ביצוע סביבתי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מזרחי ובליווי אדריכל נוף.</p> <p>5. תנאים להיתרי בניה לתשתיות :</p> <p>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.</p> <p>ב. תנאי להיתרי בניה לקוי חשמל או לתחנות השנאה : הגשת דו"ח של יועץ קרינה שיבחן ויצג את האמצעים הנדרשים, במידת הצורך, לעמידה בדרישות רשויות הסביבה בעניין קרינה בלתי מייננת.</p> <p>ג. תנאי להיתרי בניה במרחק של 10 מטר מכל צד של קו או מתקן מקורות : תיאום עם חברת מקורות ביחס לקווים המסומנים בנספח המים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למרכזי אנרגיה או תחנות גז בתאי שטח מספר 568 ו-569, שיוגדרו לכך, ובחלק מתא שטח 152 הינו תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.5	הוראות בינוי
	<p>הגנות ים המלח</p> <p>א. שימושים ועבודות לטובת הגנות ים המלח</p> <p>1. בתחום תכנית זו יותרו עבודות ושימושים לטובת הגנות ים המלח.</p> <p>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.</p> <p>3. סוג העבודות שפורטו לעיל ומאפייניהם יקבעו על ידי חל"י.</p> <p>4. בנוסף לשימושים ולעבודות הנ"ל, יותר גם ביצוע קציר מלח בכל שטח יעוד "נחל/תעלה/מאגר מים" בהתאם להוראות תת"ל/ 35א'.</p> <p>ב. מגבלות רום בנייה עקב מי תהום ומים עיליים</p> <p>1. באזורי התיירות הקיימים בעין בוקק ובחמי זוהר - מפלס הבניה התחתון של כל בנין חדש, או תוספת לבניין קיים, יהיה +16.60 לפחות (ברשת מ"ה). במקרים חריגים, וככל שמדובר בתוספת למבנה קיים, תותר בניה במפלס תחתון מינימלי +13.50 (ברשת מ"ה). תנאים לכך יהיו :</p> <p>1.1. מוסד התכנון השתכנע שמבחינה תפקודית ופיזית של מבנה התוספת לא ניתן לבנות אותה במפלס +16.60 (ברשת מ"ה).</p> <p>1.2. הוגש דו"ח הנדסי המפרט את הצורך בבניה במפלס נמוך ואת הפעולות ההנדסיות שבוצעו לצמצום הסיכון הנובע מכך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

הוראות בינוי	6.5
<p>1.3. חל"י אשרה בחוות הדעת שלה לבקשה להיתר הבניה שבאזור המדובר בוצעו עבודות הגנה המאפשרות בניה במפלס זה ושמהיבטים הנדסיים ובטיחותיים לדעתה הדבר אפשרי. במידת הצורך, תבחן חל"י אם יש לקבוע מפלס גבוה יותר.</p> <p>1.4. הוגש דו"ח מתכנן השלד המפרט את האמצעים והפעולות ההנדסיות שיינקטו לצמצום הסיכון לעמידות המבנה בתנאים הסיסמיים והקורוזיביים המיוחדים לאזור.</p> <p>2. בתאי שטח 102,110,113,151 - קומה טכנית, ככל שתידרש, בהתאם להוראות הנספח ההנדסי, תיבנה במפלס תחתון של 15.80+ (ברשת מי"ה) לפחות. יותר בה שימוש לצרכי חניה, מערכות מכניות וטכניות, תשתיות ושימושים נוספים המשתלבים בצרכים ההנדסיים של הקומה. ככל שמפלס הבניה התחתון של הקומה הטכנית, או כל קומה אחרת, +16.60 לפחות, יותרו בה גם כל השימושים האחרים המותרים מעל מפלס זה בתא השטח.</p> <p>3. בניינים בתחום חוף רחצה (למעט בניינים לבתי אוכל) ובניינים לתשתיות בכל תחום התכנית - על בניינים אלה לא תחול מגבלת מפלס בניה תחתון.</p> <p>4. ביתר שטחי התכנית - מפלס הבניה התחתון ביותר של כל בניין יהיה +16.60 לפחות (לפי רשת מי"ה).</p> <p>ג. היבטים הנדסיים בתכנון הבניינים</p> <p>1. הפיתוח, הביסוס ובניית הבניינים בתחום שטח שהינו בפועל שטח מוצף במי מאגר, יהיו על פי הוראות הנספח ההנדסי של תכנית זו.</p> <p>2. בניינים חדשים יתוכננו כך שלא יידרשו כל מערכות אקטיביות חדשות, כגון שאיבת מי תהום, לצורך יציבות ותפקוד מבנה השלד.</p> <p>3. ככל שיידרש עקב עליית מפלס מי התהום המלוחים, יבוצע מיגון של יסודות של מבנים קיימים וחדשים, בהתאם לתכנון הנדסי מפורט.</p>	<p>6.6</p> <p>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.</p> <p>מסלעות הגובלות במעברים לציבור, דרכים ושטחים ציבוריים יתוכננו עם מרווח בין שורות אבנים על פי הנחיות תוכנית זו בשילוב גינון באופי מדברי.</p> <p>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.</p> <p>ב. בחירת חומרי בנייה המתאימים לתנאי ים המלח חומרי הבנייה והפיתוח יהיו עמידים ומותאמים לתנאי האקלים והמליחות הייחודיים של ים המלח.</p> <p>ג. חזיתות הבניינים חומרי הגמר של הבניינים יהיו חומרים קשיחים, עמידים ורחיצים, תוך התאמה לתנאי מזג</p>



6.6

עיצוב פיתוח ובינוי

האוויר ולקרבה לים המלח. לא תותר העברת צנרות או כבלים כלשהם גלויים לעין על חזיתות הבניין החיצוניות.

ד. גגות / חזית חמישית

ייתכן 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 על-ידי 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 בנינים 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.

ז. מבנים יבילים, טרומיים, או קלים

לא תותר הצבתם בתחום התכנית, למעט באתרי התארגנות. מוסד התכנון המוסמך רשאי להתיר הצבתם במקרים מיוחדים בלבד.

ח. ניצול המרחב התת קרקעי

בשלב התכנון המפורט של מגרשי המלונאות החדשים תיבחן האפשרות, בכפוף לאילוצים הנדסיים, גיאוטכניים וכלכליים, לניצול תת הקרקע לחניה ולצרכים אחרים המאפשרים שימוש תת-קרקעי.

6.7

הוראות בזמן בניה

א. עבודות הקמה ואתרי התארגנות:

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,

הוראות בזמן בניה

ככל שיהיה בכך צורך, גם הוראות לגבי ניטור מטרדים ומפגעים כתוצאה מעבודות ההקמה.
 2. שטחי התארגנות לביצוע העבודה יקבעו בהיתר הבנייה. יותרו אתרי התארגנות משותפים לכמה אתרים בהם מבוצעת עבודה במקביל.
 3. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות.
 4. יש לנקוט באמצעים כך שלא יעלה אבק בתקופת הבנייה.
 5. אין לשפוך עודפי עפר בשטחים סביב הפרויקט. סילוק עודפי עפר יעשה בתיאום עם הרשות המקומית באתר שיקבע מראש.
 6. יש למנוע הגעת פסולת ותשטיפים לנחלים ולשטחים הציבוריים והפתוחים מאתרי הבניה, ההתארגנות ומהשטחים בהם מבוצעות עבודות עפר.
 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.

ב. צמצום ומניעת מפגעי זיהום אוויר בעת הבנייה :

1. אתרי ההתארגנות יוכשרו בתאי שטח המתוכננים לשימוש עתידי, ולאחר השלמת השימוש בתאי שטח הם יוכשרו לייעודם.
 2. אתרי ההתארגנות ישמשו גם לאחסון זמני של חומרי כרייה ובניה במהלך העבודות.
 3. יש להרטיב דרכי עפר וערימות עפר ליד אזורים בעלי רגישות כמו: בתי מלון, מגורים וחופי רחצה מוכרזים.
 4. יש להרטיב דרכי עפר המצויות במרחק הקטן מ- 100 מ' מערכי טבע מוגנים ו/או מאזורים בעלי רגישות אקולוגית או נופית.
 5. ההרטבה תיעשה בהתאם לצורך ועפ"י תנאי מזג האוויר וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.
 6. משאיות היוצאות משטח העבודות עמוסות בחומרי מילוי וחציבה יכוסו ביריעות למניעת 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 (בהתאם למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים - המוגדר כ'מבנה ב') בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד 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 מצידוד 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 יכול 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
 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 בניין 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

6.9

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

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 (בהתאם למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים-המוגדר כ'מבנה ב'), 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 (בהתאם למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים-המוגדר כ'מבנה ב'), בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד 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 (בהתאם למפלס הרעש המתייחס לאזור מגורים-המוגדר כ'מבנה ב').
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.
- 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.

6.10

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- 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

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

- 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 תיצר 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 בפרויקטורים. 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 רטי"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 רווחים במימדים המתאימים וזאת בתיאום עם רטי"ג ועם המועצה המקומית.

באישור מיוחד של מוסד התכנון המוסמך ניתן יהיה להתיר גידור של קטע חוף אחד בלבד בכל תחום התכנית לצרכי מרפא בחוף הרחצה במקטע מול תא שטח 561 (בנוסף לחוף הדתיים הנפרד הקיים), בשטח המצוי בין הטיילת לבין קו המים, וזאת בתנאי שתישמר רציפות התנועה הציבורית ברגל ובאופניים בטיילת גם בסמוך לקטע זה. יובטח שהחוף יהיה פתוח לציבור הרחב בשעות בהן אינו פעיל לצורכי מרפא.

תכנית זו גוברת על תכניות מקומיות מאושרות המאפשרות גידור המונע מעבר חופשי של הציבור הרחב לאורך החוף, למעט חוף הדתיים הנפרד הקיים וחוף הרחצה במקטע מול תא שטח 561.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.11

- 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 העתקים.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.11**

4. ישודרגו המתחמים התיירותיים הקיימים וישולבו במתחם החדש.
5. תיאסר בניית סוללות בבריכה 5 אשר יבלטו מעבר לגובה 16.10 מ'. (ברשת מ"ה).
6. תכנון מתקנים הנדסיים ותשתיות בכל שטח התכנית יעשה תוך רגישות מרבית 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 וחוף רחצה לצורך מרפא (המעבר בו יותר לפרקים, בשעות בהן אינו פעיל לצורכי מרפא).
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 המקטיין או מונע את אפקט המראה של החלונות.

שילוט וסימון**6.12**

- עיצוב 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.
- הנחיה כללית
- על המלונות ובתי עסק לא יותרו שלטי ניאון, שלטים נוצצים ושלטים דיגיטליים ולכיוון החוף גם לא שלטים המוארים מבפנים.
- א. שילוט על בתי המלון:
- השילוט יוצמד לחזיתות מבנה המלון בלבד.
 - מותר שימוש בלוגו, או בסמל המסחרי של הרשת או המלון.
 - על כל חזית יותר לוגו או סמל אחד בלבד והוא יותאם בגודלו ובמיקומו לעיצוב החזית.
 - לא תותר הצבת שלטים נוספים עם שם המלון או הכוונה אליו (למעט השלטים הציבוריים המכוונים אליו מהרחוב).
- ב. מרכזים מסחריים וחנויות - החזית הפונה לרחוב - מרכזיית שילוט במבואה למרכז, או על מדרכה / רחבה בסמוך לכניסה:
- מרכזיית שילוט אחת על עמוד, הכוללת שלטים של כל בתי העסק במרכז, בגודל אחיד ובעיצוב אחיד (יקבעו כללים). יותר שילוט משני צדי העמוד.
 - יותרו שלטים עם תאורה פנימית, או תאורה חיצונית בתנאי שאינם מסנוורים.
 - גובה העמוד לא יחרוג מגובה המבנה.
 - המיקום יקבע באופן שלא יפריע לתנועת הולכי הרגל במרחב הציבורי. ישמר מעבר חופשי ברוחב 2 מטר לפחות לטובת הולכי הרגל.

שילוט וסימון	6.12
<p>5. מימדי, מאפייני וגובהי השילוט יעשו באופן בטיחותי (מבחינת גובה תחתית השלט ומבחינת יציבותו).</p> <p>ג. מרכזים מסחריים וחנויות - החזית הפונה לרחוב - על חזית המבנה:</p> <p>1. מעל הכניסה לבית עסק תותר הצמדה לחזית של שלט מלבני המתייחס לפרופורציות של חזית המבנה, גודל החנות ולשוויון ואחידות של השלטים בחזית. כל השלטים יוצבו בשורה אחת ובגודל אחיד ויהיו צמודים לחזית. תותר תאורה פנימית בלבד ובתנאי שלא ייווצר סנוור. כללי אחידות (מימדים, חומרים וכדומה) יקבעו בהמשך.</p> <p>2. במרכז מסחרי בעל כניסה מרכזית (קניון) וחזית גדולה לכיוון הרחוב, יותר בנוסף להצמיד לוגואים וסימנים מסחריים של בתי העסק הפועלים במרכז, בתנאי שיסודרו באופן מסודר על החזית בשורה אחת או בטור אנכי ושטחם הכולל לא יעלה על 20% משטח החזית.</p> <p>ד. מרכזיים מסחריים וחנויות - החזית הפונה לטיילת וחזיתות הצד - על חזית המבנה:</p> <p>יחולו אותם כללים החלים בחזית הפונה לרחוב, אך לא תותר תאורה פנימית כלשהי של השלטים, כדי למנוע פגיעה באווירה הייחודית לאורך הטיילת והשבילים המוליכים אליה. תותר רק תאורה ממוקדת על השלט, באלומה ממוקדת על השלט בלבד וללא סנוור כלשהו.</p> <p>ה. שלטי חוצות ומידע עירוני - על חזית בנין, או על מתקני תשתית, בתחנות אוטובוס, או על עמודי תאורה:</p> <p>1. שלטי פרסום חוצות לא יותרו לאורך הטיילת והשבילים המובילים אליה.</p> <p>2. שלטי חוצות או מידע שיוצמדו לחזיתות מבנים לא יהוו יותר מ- 20% משטח חזית מבנה, יתאימו לגאומטריה שלו ולא יחרגו מהחזית (עיצוב יוצע בהמשך).</p> <p>3. שלטי חוצות או מידע על תשתיות הנדסיות (כגון מתקני משאבות מי תהום), ישולבו בעיצוב המתקן כחלק אינטגרלי מעיצובו ולא יחרגו מממדיו.</p> <p>4. שלטי חוצות או מידע בתחנות אוטובוס ישולבו כחלק אינטגרלי מעיצוב התחנה.</p> <p>5. שלטי חוצות על עמודי תאורה יעוצבו באופן המשתלב בתכנון העמוד ובממדיו ובכיוון שימנע פגיעה ברוחב ובאיכות התנועה הרגלית ובאופניים במרחב הציבורי. באופן עקרוני יש להמעט בשילוט מסוג זה ולרכזו במספר מוקדים מרכזיים בודדים.</p> <p>ו. שילוט זמני לאירועים:</p> <p>1. לעמודי תאורה, לאורך הרחוב בלבד, יחוברו מתקנים עליהם ניתן להציב דגלים זמניים.</p>	
בניה ירוקה	6.13
<p>על תאי השטח ביעודים הבאים יחולו הוראות נספח בנייה ירוקה (נספח מחייב):</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 align="center">6.13</p>
<p>9. מגורים תעסוקה ותיירות.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.14</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>	

שמירה על עצים בוגרים	6.14
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לכריתה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות, ונטיעת עצים חלופיים בשטחים ציבוריים.</p>	
סביבה ונוף	6.15
<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 161-160, 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 מוסד התכנון המוסמך, 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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

<p align="center">סביבה ונוף</p>	<p align="center">6.15</p>
<p align="center">התנאים לגביהם יקבעו בהיתר הבנייה, ככל שהדבר יידרש.</p>	
<p align="center">דרכים וחניות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>א. התאמה לנספח דרכים תנועה וחניה</p> <p>כל הדרכים יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח התנועה של תכנית זו. סטייה מנספח מנחה זה תותר באישור מוסד התכנון המוסמך, 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</p> <p>לא תבוטל דרך המסומנת בתשריט התכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, המניחה את דעת מוסד התכנון המוסמך ובתיאום עם חל"י.</p> <p>ג. חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום תא השטח ובהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר</p> <p>2. על אף האמור לעיל, יחולו ההוראות המיוחדות שלהלן:</p> <p>2.1 תקן החניה לרכב פרטי לתוספת בניה במלונות הקיימים ובמלונות המאושרים שטרם ניבנו בתאי שטח 116 ו-123 יחייב לפחות חניה אחת לכל שלושה חדרים בתוספת 20%. ככל שאומץ על ידי המועצה האזורית תמר תקן חנייה מחמיר יותר, תידרש תוספת חנייה בהתאם אליו.</p> <p>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.</p> <p>2.3 במלונות החדשים בדרגים B+A יבנה מקום חנייה אחד לרכב פרטי על כל חדר אירוח.</p> <p>בדרגים D+C יבנה מקום חנייה אחד לרכב פרטי על כל שני חדרי אירוח. כל החניות הנ"ל יהיו תת קרקעיות, או מבונות, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2.4 באישור מוסד התכנון המוסמך ניתן להקל מתקן החנייה לתאי שטח ביעודים הבאים:</p> <p>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).</p> <p>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 להיתר חנייה של אוטובוסים במגרש/י חנייה מרוכז/ים לאוטובוסים מחוץ לתחום תא השטח (כדוגמת תא שטח 86).</p> <p>4. אין מגבלה על מספר קומות המרתף המיועדות לחניה ובלבד שיעמדו בהוראות תכנית זו ביחס לרום בנייה מזערי ומפלס בניה תחתון.</p> <p>5. תותר חניה זמנית בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית, לפי הנחיות מהנדס הועדה.</p> <p>ד. אמצעי תחבורה</p> <p>ככל הניתן ייעשה שימוש באמצעי תחבורה סביבתיים לתנועה בתוך המתחם.</p>	

6.16 דרכים וחניות	6.16
<p>ה. שבילים ומסלולים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>1. שבילים ומסלולים להולכי רגל ולרוכבי אופניים יופרדו, ככל הניתן, זה מזה.</p> <p>2. באזורי בתי המלון הקיימים בעין בוקק וחמי זוהר ייסלל שביל האופניים לאורך כביש בתי המלון, ואילו באזור התיירות החדש ישולב שביל האופניים בטיילת הרחבה, שבה תשולב גם דרך שירות.</p> <p>ו. הקמת גשרים</p> <p>1. בנוסף על הגשרים המסומנים בתשריט תותר הקמת גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים בכל היעודים לצרכי ציבור שבתכנית. מיקומם ועיצובם יהיה בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית לאחר שהתייעץ בנושא עם חל"י.</p> <p>2. יאסר פרסום ושילוט מכל סוג על הגשר.</p> <p>3. גובה תחתית הגשר יקבע על ידי מוסד התכנון נותן ההיתר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6.17 תשתיות	6.17
<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 התקנה 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

תשתיות	6.17
<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> <p>ז. מרכזי אנרגיה או תחנות גז טבעי</p> <p>מרכזי האנרגיה או תחנות גז טבעי יהיו משותפים לכל שטח התכנית, או לטובת חלק מהבניינים בה. לצורך כך תותר העברת התשתיות הנדרשות בשטחים לצרכי ציבור למעט ביעוד 'חוף רחצה' או השצ"פים שלאורכו (על אף האמור לעיל, יותר להעביר תשתית מתחת לטיילת).</p> <p>תאי שטח 569, 568</p> <p>בתאי שטח אלו, המיועדים להקמת תחנות גז טבעי או מרכזי אנרגיה, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. גמר חיצוני של המבנה - חומרי הגמר לפי הוראות התוכנית המוגדרות לעניין מבני שירות. לא יוקמו גדרות מסביב למבנה. רפפות לא יהיו בעלות אופי תעשייתי.</p> <p>2. יותר שילוב צנרת תת-קרקעית ויקבעו ההסתייגויות הדרושות בהתאם לצרכים ההנדסיים של המערכת.</p> <p>3. מגבלות בניה ופיתוח מסביב למבנה ולאורך הקווים יהיו בהתאם למגבלות צו הבטיחות. תותר שתילה של צמחיה עד עומק 60 ס"מ אך לא עצים. כל הצנרת למבנה תהיה תת-קרקעית.</p> <p>4. גובה המבנה יכלול את המפלס העליון של מעקה הגג והארובה. הארובה תהיה משולבת בבניין מבחינה חזותית ולא תתייחד כארובה.</p> <p>תא שטח 152</p> <p>תותר הקמת מרכז אנרגיה או תחנת גז טבעי בכפוף להכנת תכנית מפורטת בחלק מתא שטח 152.</p> <p>הוראות 1-4 בסעיף זה יחולו גם על מרכז אנרגיה או תחנת גז שתקום בתא שטח זה.</p>	<p>6.18</p> <p>חשמל</p> <p>א. קוי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>ב. קוי חשמל לביטול / העתקה</p> <p>1. קו החשמל לביטול באזור הישוב נוה זוהר (מדרום לקואורדינטה 564000) יפורק לאחר אישור ובניית קו חדש במקומו.</p> <p>2. קו חשמל לביטול באזור הביניים יפורק לאחר ביצוע קו חשמל תת קרקעי במקומו במסגרת התכנון ההנדסי של המתחם.</p> <p>3. תנאים נוספים בפרק תנאים להיתרי בנייה.</p> <p>ג. שנאים</p> <p>תותר בניית חדרי שנאים עיליים או תת קרקעיים בתוך, או בצמוד לבניינים. חדרי שנאים יותרו ביעוד לצרכי ציבור 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</p>



תכנון זמין
הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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.
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 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 הבאים:

- קו מתח נמוך עילי: 3 מטר ממוליך הפאזה הקרוב
קו מתח גבוה עילי (33, 22, 13 קילו-וולט): 5 מטר ממוליך הפאזה הקרוב
קו מתח עליון עילי (161 קילו-וולט): 50 מטר מציר הקו
קו מתח על עילי (400 קילו-וולט): 50 מטר מציר הקו

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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל



<p>חשמל</p> <p>6.18</p> <p>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>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.19</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 והשקיה 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</p> <p>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 בנייה בשל תחנת שאיבה / סניקה - לא יותרו שימושים קולטי קהל במרחק הקטן מ 50 מ' מתחנת השאיבה.</p> <p>3. לא תתאפשר בנייה 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 אורך יותר, יהיה במידות 2.5 מטר לפחות בכל כיוון.</p>	
<p>ניקוז</p> <p>6.20</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>ניהול מי נגר</p> <p>6.21</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</p>	



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.21</p>
<p>שהיה טרם הפיתוח. כל עבודות הניקוז בנחל רום ובנחל זוהר יתואמו עם רט"ג.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.22</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, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יוגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.23</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> <ol style="list-style-type: none"> 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 מוסד התכנון המוסמך. 2. הגשת מסמך המפרט את האמצעים שינקטו להגנה על נכס המורשת לאישור מוסד התכנון המוסמך. 3. שימור המבנה בהתאם להנחיות בנספח השימור. 4. כל עבודות החיזוק / השימור יבוצעו על פי תכנית של אדריכל שימור ובתיאום עם יועץ השימור של הועדה המחוזית. 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. 6. תנאי להיתר לפיתוח ולבניה לאתרים הסמוכים לאתר מורשת יהיה קבלת הנחיות רשות העתיקות ועל פי חוק העתיקות. 	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.24</p>
<p>סוללות מחלקות</p> <p>א. הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הסוללות המחלקות יהיו בתוואי המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות". 2. רוחב הסוללות וגובהן יהיה על פי הקבוע בתת"ל/ 35א'. 3. עד לבניית המלונות 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". 4. עם הכשרת השטח לבניית המלונות 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). 5. עת הכשרת תאי השטח הנ"ל לבניה, תבנה גם (ככל שטרם קיימת) הסוללה המחלקת בקטע שממזרח לתאי שטח 423 ו - 417 עד לגבול תכנית זו בגובה של עד 1 מטר מעל פני המים. 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. 8. לא יותרו תשתיות עיליות מכל סוג, או הצבת מיכלי דלק ומבדוקים. 9. תותר הקמת שערים או מחסומים על גבי הסוללות, בתנאי של תיאום נופי וחזותי עם חל"י. 	



6.24

הנחיות מיוחדות

10. תותר נגישות לצורך תחזוקה לסוללות המחלקות במאגר, בנהלים שיקבעו על ידי מוסד התכנון המוסמך ובתיאום עם מפעלי ים המלח. הנגישות לרכב תחזוקה, כולל לתנועת כלים כבדים, לצורך תיקונים ופעולות דחופות, לסוללות מחלקות במאגר המתחברות לחוף, תהיה לפי ההוראות שלהלן:
- נוהלי הנסיעה והתמרור והשעות המותרות לתנועה, יקבעו על ידי רשות התמרור המקומית, בתיאום עם מיי"ה לפי צרכיה, עם חל"י, ועם מהנדס הועדה המקומית, באופן שתיגרם פגיעה מינימלית ככל האפשר בפעילות התיירותית ובאופן שתמנע כניסה של רכב בלתי מורשה אחר.
11. ניתן יהיה להקים עמודים (על הסוללות המחלקות לסירוגין) במרחק של 1 קילומטר מקו החוף הנוכחי. מרחק השערים מקו החוף הנוכחי הוא 100 מטר וגובה השערים יהיה 1 מטר. דגם השערים ועיצובם יהיה פרט אחיד שיאושר על-ידי הועדה המקומית תמר בהתייעצות עם הות"ל.
- ב. פינוי מלח:
1. בשטח שצ"פ וחוף רחצה תותר עבודה ומעבר של כלים הנדסיים ומשאיות לצורך פינוי מלח המצטבר בחופים/במאגר בסמוך לחופים.

6.25

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. בתחום התכנית:
- רום מרבי של מבנה על פי הנחיות צה"ל, לרבות מתקני עזר טכניים יהיה $200.05 +$ (ברשת מיי"ה) / -204.00 (ברשת ארצית).
2. הנחיות צה"ל:
- 2.1. גובה הבניה המאושר (בתכנית זו) מהווה את רום הבניה העליון, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.
- 2.2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון (בועדה המחוזית דרום). העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. שבועיים טרם ההקמה תישלח הודעה לנציג שר הביטחון (בועדה המחוזית דרום).
3. תאום עם משרד הביטחון:
- תנאי לביצוע בנין חדש בתחום התכנית הנו קבלת הנחיות משרד הביטחון לעניין סימון מבנים.

6.26

הוראות בדבר קיום היועצות

1. תיאום עם החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ (חל"י):
- 1.1. 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.
- 1.2. תנאי סף לקליטת בקשה להיתר בניה במוסד התכנון המוסמך הינו קיום תיאום עם חל"י, אשר תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון עד 30 יום לאחר קליטת הבקשה. 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

6.26

הוראות בדבר קיום היועצות

תכנית זו.

2. קבלת חוות דעת מפעלי ים המלח (מי"ה):

2.1 יש לקיים התייעצות עם מי"ה בכל בקשה להיתר בניה שהיא מתחת לרום 15.1+ (ברשת מי"ה).

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 מקבלתם.

2.3 בשלב הגשת בקשה למידע תכנוני ובד-בבד עם הגשת בקשה להיתר בנייה למוסד התכנון המוסמך, על מבקש ההיתר להעביר את כל המסמכים למי"ה והיא תהיה רשאית להעביר חוות דעת למוסד התכנון עד 30 יום לאחר קליטת הבקשה.

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.

3. קבלת חוות דעת מחברות תשתית:

3.1 תיאום עם חברות התשתית הרלוונטיות לבקשה להיתר לדעת מוסד התכנון המוסמך.

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.

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.



6.27

סטיה ניכרת

כל חריגה לפי הפירוט שלהלן, בנוסף לסטיות המוגדרות בתקנות התכנון והבניה, תהווה סטייה ניכרת:

1. כל חריגה מרמת המלונאות המותרת בתא השטח.

2. כל חריגה מהיקף האכסון המלונאי המיוחד המותר על פי תכנית זו.

3. כל חריגה ממספר חדרי המלון המרבי המותר בכל מגרש המיועד למלונאות.

4. כל ניווד של חדרי מלון או זכויות בנייה ממגרש למגרש.

5. 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).

6. כל חריגה מרום גג מרבי, מרום רצפה מזערי וממפלס בניה תחתון בהתאם להגדרותיהם וההוראות לגביהם בתכנית זו, כולל בנספחיה.

7. כל חריגה ממספר הקומות מעל הקרקע.

8. כל חריגה מההוראות ביחס לחנייה הנדרשת במגרשי המלונאות, הדרישות ביחס לחנייה תת-קרקעית או מבונה ושימוש בשטחי חניה לשימושים אחרים.

9. כל שינוי שימוש בזכויות הבנייה המיועדות למצללות, לשימוש אחר.

10. כל שימוש בחזית המסחרית, אשר לא הוגדר בהוראות תכנית זו כמותר בה.

<p>6.27 סטייה ניכרת</p>	<p>6.27</p>
<p>11. כל חריגה במפלס המים במאגר מעבר ל- 15.10+ (לפי רשת מי"ה). 12. שימוש במגורי עובדים למגורים רגילים.</p>	
<p>6.28 גמישות לתכנית</p>	<p>6.28</p>
<p>1. קנה מידה 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. 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>6.29 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.29</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>6.30 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.30</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 וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>6.31 היטל השבחה</p>	<p>6.31</p>
<p>היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.32 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.32</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. 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. 3. מלונאות הכוללת אכסון מלונאי מיוחד : אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבניה בפועל לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לאכסון</p>	



6.32

תנאים למתן היתרי איכלוס

מלונאי מיוחד.

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.

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.

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.

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.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
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.
6	תחנת הכיבוי הקיימת בתא שטח 489 תמשיך בפעילותה עד אשר יבנה מבנה חדש עבודה והיא תופעל מבצעית ממבנה זה.	הריסת התחנה הקיימת תותר רק אחרי קבלת טופס 4 למבנה החלופי והתחלת פעילותה המבצעית ממבנה זה.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יתאפשר כמפורט לעיל בשלבים על פני שנים רבות.

