

656-0335901

תכנית מס' 656-0335901 - שם התכנית: תיקון תוואי כביש במתחם התיירות בים המלח

הועדה לתכנון ובנייה

11.05.2016

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

התקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0335901

תיקון תוואי כביש במתחם התיירות בים המלח

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי תמר

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "תמר"
 אישור תכנית מס' 656-0335901
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבתה מס' 2016007 מיום 17.04.16

מנהל/ת הועדה
 יו"ר הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "תמר"
 הודעה על אישור תכנית מס' 656-0335901
 פורסמה בעיתונות 26.5.16 ביום 27.5.16
 באתר 29.5.16 ביום 29.5.16
 ברשות המקומית 16.5.16 ביום 16.5.16
 באינטרנט ביום 16.5.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "תמר"
 תכנית מס' 656-0335901 פורסמה לאישור
 ב.פ. מס' 7271 ביום 25.5.16 עמ' 7198

דברי הסבר לתכנית

כביש המלונות בים המלח, באזור המכונה "אזור הביניים", מחבר בין אזורי המלונות בעין בוקק ובחמי זוהר. עקב עליית המפלס במאגר (בריכה 5 בתפעול מפעלי ים המלח) נדרשת הסטת הכביש כדי למנוע הצפתו ופגיעה בתשתיות המוטמנות לאורכו. תת"ל 35 (אושרה בשנת 2012) ל"הגנות החופים בים המלח ותשתיות נלוות - ההגנות הדרושות" ייעדה תוואי לכביש זה, עוד טרם החל התכנון ההנדסי שלו. עם התקדמות התכנון ההנדסי של הכביש והתשתיות האמורות לעבור לאורכו נדרש לבצע עדכון התוואי המוצע של הכביש ביחס למופיע במסמכי תת"ל 35. גבולות התכנית נקבעו בהתאמה לתוואי הכביש המאושר לביטול, גבולות הדרכים המאושרות וחיבור בין נקודות הקצה של עבודות העפר המתוכננות לשם ביצוע הכביש.

תכנית זו, בסמכות הועדה המקומית, אשר הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, מסדירה על פי התכנון המפורט את התוואי החדש של הכביש והתשתיות בתחומו ואת עבודות העפר הנדרשות לשם ביצועו וכן מגדירה את שטחי ההתארגנות לצורך ביצועו. אישורה של תכנית זו מתאפשר מכוח סעיף 6.83 ד' בתת"ל/ 35 הקובע: "תכנית שתשנה את תוואי או גובה הכביש באזור הביניים לא תהווה שינוי לתכנית זו".

תכנית זו מאפשרת לבצע את כלל העבודות הקשורות בהתוויית הדרך וביצועה, לרבות עבודות העפר לאורכה, התשתיות, הפיתוח הנופי שלה, מתקני ומבני הדרך וכדומה מתוקף תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תיקון תוואי כביש במתחם התיירות בים המלח
		מספר התכנית	656-0335901
1.2	שטח התכנית		354.539 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 2, א62 א (א) סעיף קטן 3
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 234750
 קואורדינאטה Y 565500

1.5.2 תיאור מקום אזור הביניים מדרום לעין בוקק ומצפון לחמי זוהר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חמי זוהר ? עין בוקק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1-2, 5		חלק	מוסדר	100145
2, 6		חלק	מוסדר	100146
9, 47, 49-51	48	חלק	מוסדר	100422

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606		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
11/06/2012	4650	6430		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
21/07/1983	596	2946	תכנית זו מוסיפה הוראות לתכנית המאושרת, ככל שאין סתירה עם הוראות תכנית זו, התכנית המאושרת תישאר בתוקף. ככל שיש סתירה, הוראות תכנית זו גוברות על הוראות התכנית המאושרת.	שינוי	100 / 02 / 10
03/12/1995	700	4356	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 02 / 100 ממשיכות לחול. (הערה 1)	שינוי	13 / 100 / 02 / 10
27/05/1982	1823	2817	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 03 / 139 משיכות לחול.	שינוי	139 / 03 / 10
02/03/1995	2262	4287	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10 / 03 / 139 ממשיכות לחול. (הערה 1)	שינוי	14 / 139 / 03 / 10

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/03/1988	1175	3535	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03/10 /139.5. הוראות תכנית 10/03 /139.5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 /139 /03 /10

הערה לטבלה:

(1) ראו סעיף 5 - הערה 2 לטבלה.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמוס ברנדייס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			עמוס ברנדייס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		6	13/11/2015	דני אלמליח	24/11/2015	נספח שמירה על עצים בוגרים - הנחיות וטבלת מצאי	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	16/11/2015	שמואל שגל	02/02/2016	נספח תנועה	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	15/11/2015	שמואל רוניק	16/11/2015	נספח ניקוז וניהול מי נגר - תשריט	לא
ניהול מי נגר	מנחה		17	17/09/2015	שמואל רוניק	17/09/2015	נספח ניקוז וניהול מי נגר - הוראות	לא
הסדרת שטח	מנחה	1: 2500	1	24/12/2015	שמואל שגל	28/12/2015	נספח הסדרת שטח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	22/11/2015	עמוס ברנדייס	22/11/2015	נספח שמירה על עצים בוגרים - תשריט	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	12/11/2015	משה פלוס	03/05/2016	טבלאות הקצאה בהסכמת בעלים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	25/01/2016	משה פלוס	25/01/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סמנכ"ל	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, יובל מסילתי		החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ	ירושלים	(1)		02-6528000	02-6529000	YuvalM@haganot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 34553.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, יובל מסילתי		החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ	ירושלים	(1)		02-6528000	02-6529000	YuvalM@haganot.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 34553.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264250	hagais@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			מ.א. תמר	נוה זוהר	(1)		08-6688841		guy@ma-tamar.co.il

(1) כתובת: נווה זוהר.

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
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-9288070	mahod@mahod.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	שמואל רוניק	17601	תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	אור יהודה	יהדות קנדה	5	03-6924403	03-6924422	rezniks@tahal.com
אדריכל	יועץ נופי	איתי אהרונסון	104877	שלמה אהרונסון אדריכלים	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143	02-6436825	ittai@saronson.co.il
אגרונום	אגרונום	דני אלמליח		דני אלמליח	פרדס חנה- כרכור	ירושלים	27	04-6371195		elmalich@zahav.net.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

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אתר התארגנות	שטח המשמש באופן ארעי לפעולות הנדרשות לצורך מימוש תכנית זו בלבד והכולל תשתיות זמניות, מכלי דלק, גידור, מבנים יבילים זמניים לצורך תפעול, משרדי האתר, מחסנים, שירותים, משטחי חניה זמניים לטיפול בכלים ובציוד מכאני, חניה, מתקנים לגריסה ולייצור בטון (לצורך ביצוע העבודות) וכד'. יותרו עבודות העפר הנדרשות לצורך התאמת השטח לשימוש זה.
הועדה המקומית / מהנדס הועדה	הועדה המקומית לתכנון ובניה "תמר" ומהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה "תמר".
חל"י	החברה הממשלתית להגנות ים המלח בע"מ.
תיאום	העברת כל החומר הרלוונטי לגוף עימו יש לבצע התיאום על פי הוראות תכנית זו. האחריות להעברת החומר תחול על מבקש ההיתר, או על יזם העבודות המבוקשות. על הגוף עימו יש לערוך תיאום להעביר חוות דעתו למוסד התכנון, לגוף המתאם וליזם העבודות תוך 30 יום. ככל שלא העביר חוות דעתו, יחשב הדבר כהסכמתו לחומר שהועבר אליו.

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לשם התאמת תוואי כביש מאושר בין מתחמי התיירות הקיימים בחמי זוהר ועין בוקק לתכנון הנדסי מפורט (בהתאם לסעיף גמישות בתת"ל/35).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת תוואי חדש לדרך על-ידי:

- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62א(א)1 לחוק
- הרחבת דרך והארכתה לפי סעיפים 62א(א)2 ו-62א(א)3 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת הוראות לפיתוח הדרך והתשתיות הנדרשות.
- קביעת הוראות להקמת אתרי התארגנות לצורך עבודות העפר לטובת ביצוע הכביש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	354.539
------------------	---------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	23 - 20
דרך מוצעת	9 - 1
מלונאות (אכסון מלונאי)	32 - 30
שטח ציבורי פתוח	41, 40
שטחים פתוחים	56 - 50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	4
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	52, 50
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	23, 21, 20
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	5
דרך /מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	32 - 30
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	40
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	56, 55, 53, 52, 50
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	23
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	8, 7
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	56 - 54, 50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
16.60	58,836	דרך מאושרת
3.84	13,609	מלונאות
1.22	4,330	שטח ציבורי פתוח
71.35	252,952	שטח שמור
7	24,812	שמורת נוף
100	354,539	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.44	5,100.47	דרך מאושרת
15.16	53,736.32	דרך מוצעת
2.69	9,552.69	מלונאות (אכסון מלונאי)

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.67	5,918.44	שטח ציבורי פתוח
79.04	280,232.05	שטחים פתוחים
100	354,539.98	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	התכליות והשימושים המותרים ביעוד "דרך קיימת ודרך מוצעת" בתכנית תת"ל 35.
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה /או חניה</p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות.</p> <p>2. מאפייני הכבישים והחתכים: כמופיע בנספח התנועה של תכנית זו. בתכנון מפורט לביצוע ניתן, בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לשנות החתכים, ללא חריגה מתחום רצועת הדרך המסומנת בתשריט התכנית.</p> <p>3. תשתיות ציבוריות יועברו בתחום הדרך בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	בהתאם לדרך מאושרת.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה /או חניה</p> <p>1. בהתאם לדרך מאושרת.</p> <p>2. בדרך זו יבנה גשר בעל מפתחים רחבים מעל נחל רום, באופן שתגרום פגיעה מזערית לאפיק הנחל ולערכי הטבע שבו.</p> <p>3. תשתיות ציבוריות יועברו בתחום הדרך בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.3	שטחים פתוחים
4.3.1	שימושים
	<p>1. התכליות והשימושים המותרים ב"יעוד על פי תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות" בתכנית תת"ל 35, למעט סוללות חוף ופיתוח חופי.</p> <p>2. התכליות והשימושים המותרים ביעוד "שטח שמור" על פי תכנית מאושרת 100/02/10.</p> <p>3. השימושים המותרים ביעוד "שמורת נוף" על פי תכנית מאושרת 139/03/10, בשטח המסומן בתשריט מצב מוצע עם הנחיות מיוחדות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתחום יעוד זה יחולו כל ההוראות הרלוונטיות על פי תכניות מאושרות תת"ל 35 ו-100/02/10.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. בניית המובלים ומתקני הניקוז תעשה כחלק מעבודות העפר הנדרשות וכחלק מהתכנון הנופי.</p> <p>2. תכנון לביצוע עבודות עפר וביצוען ילוו באופן שוטף על ידי אדריכל נוף.</p> <p>3. עבודות העפר יבטיחו שלא יותרו מפגעים נופיים, ערימות בלתי מטופלות או בורות בשטח עם סיומן.</p>

<p align="center">שטחים פתוחים</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בשטח המסומן עם הנחיות מיוחדות יחולו כל ההוראות ביעוד "שמורת נוף" על פי תכנית מאושרת 139/03/10.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>1. התכליות והשימושים המותרים ב "יעוד על פי תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות" בתכנית תת"ל 35. 2. התכליות והשימושים המותרים ביעוד "שטח ציבורי פתוח" על פי תכנית מאושרת 13/100/02/10.</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. בתחום יעוד זה יחולו כל ההוראות על פי תכנית מאושרת תת"ל 35. 2. בתחום יעוד זה, בתא שטח 40, יחולו כל ההוראות על פי תכנית מאושרת 13/100/02/10.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">מלונאות (אכסון מלונאי)</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>1. התכליות והשימושים המותרים על פי תכניות מאושרות 13/100/02/10 ו- 14/139/03/10. 2. השימושים המותרים ב "יעוד על פי תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות" בתכנית תת"ל 35.</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>בתחום יעוד זה יחולו כל ההוראות על פי תכניות מאושרות תת"ל 35, 13/100/02/10 ו- 14/139/03/10.</p>	<p align="center">א</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	30, 32	מלונאות (אכסון מלונאי)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. זכויות בניה בהתאם לתכניות מאושרות 13/100/02/10 ו- 14/139/03/10.

2. התכנית גורעת שטח מהמגרשים בייעוד מלונאות על-פי מצב מאושר, אך זכויות הבניה התקפות בהם (על-פי מ"ר ולא באחוזים) ניתנות למימוש רק בחלקי החלקות שמחוץ לקו הכחול של תכנית זו.

6. הוראות נוספות

<p>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p>	<p>6.1</p>
<p>1. מסמכי התכנון המפורט לעבודות הנדסיות יכללו את מיקום אתרי ההתארגנות הנדרשים לשם ביצוע העבודה / הדרך לרבות כל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה.</p> <p>המסמכים יכללו פירוט הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.</p> <p>2. מסמכי התכנון המפורט יכללו:</p> <p>א. פיתוח עבודות עפר וניקוז.</p> <p>ב. תכנית נופית של אדריכל נוף, הכוללת בין היתר סימון כל העצים הקיימים.</p> <p>ב. תכנית הסדרי תנועה להתקנת אמצעים פיזיים להגבלת מהירות לאישור רשות תמרור מקומית.</p> <p>3. מסמכי התכנון המפורט ייערכו בהתאם לנספח הסדרת שטח המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. באישור מהנדס הוועדה המקומית תותר סטייה של עד 1 מ' +/- בגבהים זאת בכפוף להגשת חוות דעת מתכנן התנועה לסטייה הנדרשת והצגת פתרון תכנוני למצב החדש. סטיות מעל האמור לעיל יובאו לדיון בוועדה המקומית בהליך של הקלה.</p> <p>4. עבודה בתא שטח בו מסומנים עצים בנספח "שמירה על עצים בוגרים" של תכנית זו בהתאם לפרק "שמירה על עצים בוגרים" של תכנית זו.</p> <p>5. עבודות הכוללות ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"ק דורשות אישור מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון במשרד הפנים בנושא זה.</p> <p>6. תיאום עם חברות תשתית - תנאי לביצוע עבודות הינו תיאום עם חברות התשתית הרלוונטיות.</p> <p>7. ניקוז - תנאי לעבודות בערוצי הניקוז הינו תיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>8. תיאום עם רשות הטבע והגנים - תנאי לביצוע עבודות הגישור מעל נחל רום ועבודות הניקוז הקשורות בכך, הינו תיאום עם רשות הטבע והגנים של התכנון המפורט של הגשר, עבודות העפר ומתקני הניקוז הקשורים אליו.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. תכנון הגשר על נחל רום יבוצע בשיתוף אדריכל נוף, באופן שתיגרם פגיעה מזערית בנחל ובגדותיו והשתלבות מיטבית מבחינה חזותית בנוף המדברי.</p> <p>2. קווי תשתית עיליים - לא תותר הקמת קווי תשתית עיליים בכל שטח התכנית.</p> <p>3. פסולת בניין - פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, או היחידה</p>	

<p style="text-align: center;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>הסביבתית, בהתאם לתקנות התקפות לעת ביצוע העבודות.</p> <p>4. הוראות לתקופת הבנייה</p> <p>4.1 תותר הקמת אתרי התארגנות זמניים, אך יש לתחום ולגדר אותם.</p> <p>4.2 יש לנקוט באמצעים למזעור מטרדי אבק בתקופת הבנייה.</p> <p>4.3 אין לשפוך עודפי עפר בשטחים סביב הפרויקט. סילוק עודפי עפר יעשה בתיאום עם הרשות המקומית לאתר שיקבע מראש.</p> <p>5. מבנים יבילים זמניים</p> <p>לא תותר הצבתם, למעט באופן זמני, לצורך ביצוע עבודות עפר, סלילה ובניית הגשר.</p> <p>6. שיקום השטח לאחר הבנייה</p> <p>לאחר ביצוע העבודות ישוקמו פני השטח באזורים שנפגעו, לפי הנחיות אדריכל נוף.</p> <p>7. גידור</p> <p>טרם תחילת העבודות באזור נחל רום, יוגדר קו גבול לשמירה על גדות ותחום נחל רום לזמן העבודות. גבול זה יגודר באופן שלא יאפשר כל מעבר כלים כבדים, גלישת עודפי עפר ופסולת בניה לתחום הנחל. הגדרת הגבול תבוצע על ידי אדריכל נוף וב-זאום עם רשות הטבע והגנים.</p>	<p>6.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות בזמן בניה</p> <p>עבודות הקמה ואתרי התארגנות זמניים:</p> <p>אתרי התארגנות זמניים:</p> <p>1. מיקם אתרי התארגנות לביצוע עבודות:</p> <p>1.1. על פי הנחיית מהנדס הועדה.</p> <p>1.2. בתחום תאי שטח מס. 51 ומס. 53.</p> <p>1.3. אתרי התארגנות קטנים זמניים יותר גם במקומות נוספים, אם הדבר יידרש לצורך ביצוע העבודות, וזאת בקרבת מקום לעבודות הנייל ובתיאום עם מהנדס הועדה.</p> <p>2. שטחי התארגנות לביצוע העבודה יקבעו במסמכי התכנון המפורט. יותרו אתרי התארגנות משותפים לכמה אתרים בהם מבוצעת עבודה במקביל.</p> <p>3. שמנים ודלקים באתרי התארגנות יאוחסנו במאצרות בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר המאוכסן בהן.</p> <p>4. עמדות תדלוק בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה, לִיבות משטח תדלוק מבוטן ומנוקז.</p> <p>5. טיפול ברכבים יבוצע על גבי משטחי בטון מנוקזים.</p> <p>6. פסולת שמנים ייאגרו במיכלים יעודיים ויפונו למחזור בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>דרכי גישה זמניות לאתר העבודה:</p> <p>1. יותרו דרכי גישה זמניות לאתר העבודה וכל הכרוך בהכשרתן בתיאום מול מהנדס הועדה המקומית. חיבור זמני לכביש 90 מחייב אישור חברת נתיבי ישראל.</p>	<p>6.3</p>

6.3	הוראות בזמן בניה
<p>צמצום ומניעת מפגעי זיהום אוויר בעת הבנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להרטיב דרכי עפר וערימות עפר ליד אזורים בעלי רגישות כמו: בתי מלון, מסחר וחופי רחצה מוכרזים. יש להרטיב דרכי עפר המצויות במרחק הקטן מ- 100 מ' מערכי טבע מוגנים ו/או מאזורים בעלי רגישות אקולוגית או נופית. ההרטבה תיעשה בהתאם לצורך ועפ"י תנאי מזג האוויר וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק. משאיות היוצאות משטח העבודות עמוסות בחומרי מילוי וחציבה יכוסו ביריעות למניעת פיזור אבק. 	
6.4	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעסקה", או "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון, לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>עצים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו, אלא אם ניתן לכך היתר על ידי פקיד היערות. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. בכל בקשה לביצוע עבודות ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך הבניה והפיתוח. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו וצמרתו, יעשו בזריזות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. הוראות לשימור עצי שיטה סלילנית ושיטה סוככנית: <ol style="list-style-type: none"> 5.1. פתוח השטח בקרבת העצים, יעשה תחת תנאים מחמירים באופן שיבטיח את קיום העצים ושגשוגם לדורות. 5.2. יש לשכור את שירותיו של אגרונום מומחה בשימור עצים שילווח את כל השלבים, החל מהתכנון, המשך בבצוע ולתקופת בקרה לאחר סיום התהליך. 5.3. יש לשמור את קציר הנגר לעצים ואו לספק חלופה של קציר נגר ואו לספק השקיה לעצים לכל ימי חייהם. 5.4. יש לשמור על שלמות הנוף ומערכות השורשים, ברדיוס מינימלי של 10 מטר. 	
6.5	חשמל
<ol style="list-style-type: none"> 1. קווי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים בלבד. 2. קו החשמל הקיים בשטח והמסומן בתשריט יפורק וקו חדש יוטמן במקומו בתוואי שיקבע בתכנון המפורט, עם עדיפות להטמנה בתוואי הכביש און בצמוד אליו. 3. 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 	

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>חברת חשמל לישראל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה, או היתר לביצוע עבודות 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.</p> <p>3.1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>3.2. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.</p> <p>3.3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו.</p> <p>בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>3.4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו.</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>3.5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>4. עבודות חפירה ובניה ביחס לתשתיות חשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא תבוצע חפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
<p>6.6</p>	<p>ניקוז</p> <p>1. כללי</p> <p>פעולות להסדרת ניקוז יעשו תוך התחשבות בשיקולים נופיים וחזותיים. כל עבודת ניקוז תעשה תוך שיקום אתר העבודה מיד עם סיומה.</p> <p>2. תיאום עם רשות הניקוז - בהתאם למפורט בסעיף תנאים לביצוע עבודות.</p>
<p>6.7</p>	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח-1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור, לרבות הסטת התוואי בהליך של הקלה מהוראות תכנית זו.</p>

6.8 חלוקה ו/ או רישום	6.8
איחוד, חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה על ידי יום התכנית. הוצאות הכנת תשריטים לאיחוד וחלוקה ורישומים יחולו על יזב התכנית.	
6.9 הפקעות לצרכי ציבור	6.9
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	
6.10 היטל השבחה	6.10
היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות עפר ותשתיות כתשתית לכביש.	שלבים עקרוניים. החלוקה בין השלבים הינה מנחה ואיננה מחייבת.
2	סלילת כביש וגשר מעל נחל רום.	שלבים עקרוניים. החלוקה בין השלבים הינה מנחה ואיננה מחייבת.
3	ערוצי ניקוז.	שלבים עקרוניים. החלוקה בין השלבים הינה מנחה ואיננה מחייבת.

7.2 מימוש התכנית

בכוונת יזם התכנית לממשה תוך 3-5 שנים.

8. חתימות

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