

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0556829

חניון לילה מצדה מערב

מחוז

דרום

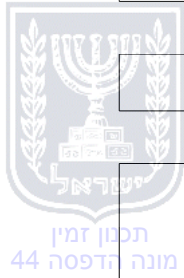
מרחב תכנון מקומי

תמר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000891295/310>

דברי הסבר לתכנית

הגן הלאומי מצדה מתנשא כצוק מבודד כ- 450 מ' מעל חופי ים המלח, בין עין גדי לעין בוקק והוכרז בשנת 1966. שטח האתר הארכיאולוגי משתרע על פני כ-130 דונמים של מגוון עשיר של תגליות ארכיאולוגיות חשובות. החשיפה המקצועית ופעולות השימור שנקטו הארכיאולוגים והאדריכלים של משלחת חפירות מצדה ברשות פרופ' יגאל ידין בשנות השישים, יחד עם תחזוקה מקצועית שוטפת של צוות שימור מיומן של מחוז דרום במצדה, הצליחו לשמר חלק ניכר מהאלמנטים המרהיבים, הפאר וההדר של הארמונות והשרידים הארכיאולוגיים הרבים.

רשות הטבע והגנים קידמה את הכרזת הגן הלאומי מצדה כאתר מורשת עולמית של הארגון הבינלאומי אונסקו, והאתר הוכרז בשנת 2001.

בגן הלאומי נעשו בשני העשורים האחרונים פעולות פיתוח רבות לשימור הממצאים הארכאולוגיים ולשחזורם, ולהנגשת האתר לרווחת המטיילים, עם הפנים למאה ה-21, בהם הסדרת חניון הלילה ממערב לאתר ההסטורי. בשנת 2019 האתר הגיע למס' מבקרים עפ"י יעד ותחזיות של 1,200,00 מבקרים בשנה.

בשנת 2019 אושרה תכנית 656-0209700 גן לאומי "מצדה מערב" המאפשרת המשך פיתוח האתר לרווחת המטייל וחודש החיזיון האור - קולי.

התכנית המאושרת של החניון ודרך הגישה אליו, אושרה עם סטיה בקואורדינטות מהמיקום הפיזי של החניון הקיים ומאפשרת רמת פיתוח בהיקף קטן מאוד ואינה מאפשרת הסדרה של הקיים. חניון הלילה הקיים קולט כבר היום נפחים גדולים של לנים, בשנה. הסדרת החניון ותכנון שדרוג המתקנים בו, מתאימים לנפחים הנוכחיים.

החניון מתוכנן לקלוט עד כ- 500 טיילים ולתת מענה במס' צורות של חניה לילית - אוהלים גדולים קבועים, אוהלים ניידים פרטיים, סככות הצללה ומגורי צוות לקבוצות מאורגנות.

החניון יאובזר בכל המתקנים לנוחיות המטיילים- מטבחי שדה, מלתחות - שירותים ומקלחות, תאורה, נקודות חשמל, פינות ישיבה קבועות ועמדות להדלקת מדורות.

כל השימושים מותרים בשטח גן לאומי, עפ"י תמ"א 1.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חניון לילה מצדה מערב ומספר התכנית

מספר התכנית 610-0556829

1.2 שטח התכנית 67.246 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

תמר

קואורדינאטה X

232878

קואורדינאטה Y

580416

1.5.2 תיאור מקום

חניון לילה ממערב לאתר הארכיאולוגי "מצדה"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות:

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מצדה מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100137	מוסדר	חלק		4
100141	מוסדר	חלק		1-2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תמא/1/10</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1/10. הוראות תכנית תמא/1/10 תחולנה על תכנית זו.	9837	10482		24/08/2021
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/4/14</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000
<u>100/02/10</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/02/10 ממשיכות לחול.	2946	596		21/07/1983
<u>233/03/10</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 10/03/233 בשטחה בלבד.	3867	2217		19/04/1991
<u>ד/483/א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/483/א ממשיכות לחול.	1242	673		09/12/1965
<u>1/233/03/10</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 10/03/233/1 בשטחה בלבד.	4331	4732		31/08/1995

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/483/10 (152/03/10) ממשיכות לחול.

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				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
עקרונות תכנון	רקע		18	28/12/2022	יואב אבריאל	11: 53 28/12/2022	מסמך נלווה, לפי תמ"א 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	07/05/2023	ערן געש	08: 09 07/05/2023	נספח בינוי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	17/04/2023	ערן געש	14: 14 27/04/2023	נספח בינוי - חתכים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה		18	26/10/2023	ערן געש	12: 16 26/10/2023	נספח נופי - סביבתי	לא
תנועה	מנחה	1: 500		03/05/2023	מוטי פריד	14: 18 13/06/2023	נספח תנועה	לא
ניהול מי נגר	מנחה		12	09/08/2020	דורון קליין	10: 42 10/08/2020	נספח ניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 750		03/05/2023	דורון קליין	13: 18 04/05/2023	נספח ניהול מי נגר - תשריט	לא
ביוב	מנחה	1: 750		03/05/2023	דורון קליין	13: 17 04/05/2023	נספח מים וביוב - תשריט	לא
ביוב וניקוז	מנחה		8	09/08/2020	דורון קליין	10: 47 10/08/2020	נספח תשתיות מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	30/01/2022	יואב אבריאל	12: 34 03/03/2022	נספח מצב מאושר	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
	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים (1)		רשות הטבע והגנים, מחוז דרום	עומר	אלומות	3	08-6280404		tomern@npa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק התעשיות עומר, ת.ד. 3020.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנ ערים	עורך ראשי	יואב אבריאלי		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן (1)	31 א	08-6699000	08-6698999	y.a.urban.planning@gmail.com
אדריכל נוף	מתכנן	ערן געש	74592	ערן געש אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	יעד	(2)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il
מהנדס תנועה	מתכנן	מוטי פריד	24568963	ת.ה.ן	עומר	צבעוני	13	08-6513636	08-6519656	motti@tahan.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דורון קליין	10283321	לביא-נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	נשר	דרך השלום	17	04-8325647	04-8227101	doron@lavinatif.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com

(1) כתובת: ת.ד. 10.

(2) כתובת: מושב יעד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
גן לאומי	לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998. לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.
חניון לילה	כהגדרתו בתמ"א 1 - חניון מטיילים הכולל גם את המתקנים והמבנים הנדרשים ללינת שטח.
שמורת טבע	לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998. לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.
תחום אזור החיץ עפ"י אכרזת אונסק"ו	תחום שימור המקיף את אזור האכרזה ותפקידו ליצור חיץ לצורך שימור אזור האכרזה.

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**

הסדרת חניון לילה 'מצדה מערב'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד 'שמורת טבע' וקביעת יעוד קרקע 'גן לאומי'.
2. ביטול דרך מאושרת מתכנית 1/233/03/10.
3. קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד הקרקע.
4. הגדרת השימושים והתכליות המותרים בתחום השפעת נחל 'מצדה'.
5. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה לחניון לילה ולמתקן הנדסי.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שמורת טבע	203 - 201	אתר עתיקות/אתר הסטורי	גן לאומי	103 - 101
גן לאומי	103 - 101	אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	202, 201
		בלוק מתקן הנדסי ומספרו	גן לאומי	101
		גבול מגבלות בניה	גן לאומי	103 - 101
		גבול מגבלות בניה	שמורת טבע	203 - 201
		דרך/מסילה לביטול	גן לאומי	103 - 101
		דרך/מסילה לביטול	שמורת טבע	201
		נחל	גן לאומי	102
		נחל	שמורת טבע	201
		ציר נחל	גן לאומי	102
		ציר נחל	שמורת טבע	201
		קו חשמל מתח גבוה	גן לאומי	101
		תחום השפעה	גן לאומי	103 - 101
		תחום השפעה	שמורת טבע	203 - 201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	5,491	8.17
שטח פארק גן לאומי	28,211	41.95
שמורת טבע	33,544	49.88
סה"כ	67,246	100

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 44

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	57,241.95	85.12
שמורת טבע	10,004.16	14.88
סה"כ	67,246.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שמורת טבע
4.1.1	שימושים
	בתאי שטח 201-203 לא תותר כל בניה. יותרו השימושים המותרים בתחום נחל - אפיק ורצועת מגן, לפי תמ"א 1. כל פיתוח בתחום זה יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.
4.1.2	הוראות
א	ניהול מי נגר בתא שטח 201, נחל מצדה המסומן בהנחיות מיוחדות : כל הנחלים בתחום התוכנית, ישמרו במצבם הטבעי ללא כל פיתוח, לצורך שימור הניקוז ותפקוד המערכת האקולוגית בשמורת הטבע. הכל בכפוף להוראות תמ"א 1, פרק נחלים : 1. פעולות להשבה ושיקום של נחלים. 2. עבודות הסדרה ותחזוקת הנחל. 3. מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל, וכן מתקני מחקר וניטור. 4. העברת קווי תשתית ודרכים למעבר אדם יאוושר ורק לאחר שנבחנו חלופות להרחקתם מאפיק הנחל ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. במקרה זה יוטמנו קווי התשתית, וייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם.
4.2	גן לאומי
4.2.1	שימושים
	שימושים המותרים בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע ואתרי הנצחה לאומיים. התשנ"ח - 1998 תכנון זמין מונה הדפסה 44 ובכפוף לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. א. השימושים המותרים ב"חוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה לאומיים, התשנ"ח 1998" ובכפוף לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. ב. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, לגבי המתחם/ תא השטח בו נמצאים הקרקע או הבניין ובכפוף לאישור רשות הטבע והגנים. בתחום הגן יותרו : 1. פיתוח לצרכי קליטה וניהול מבקרים, לרבות : גידור, מחסומים, שילוט לצרכי מידע, הסברה והמחשה, הכוונה ובטיחות, קיר הדגשת כניסה לשמורה מאבן מקומית שגובהו לא יעלה על 1.5 מ'. 2. מצללות וסככות צל, פיתוח סביבתי, תצפיות ורחבות התכנסות לקב' לצרכי הסבר, ריהוט גנני לטובת המבקרים, גינון ונטיעות. 3. התוויית וסלילת דרכים, שבילים וחניות . 4. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית הדרושים ישירות לתפקודו השוטף של הגן הלאומי. 5. פתרונות מיגון , ככל שיידרשו (ממ"מ, ממ"ד, מקלט וכד'). 6. קיום אירועים לציבור הרחב, לרבות הקמת מבנים ארעיים ופריקים (לעת קיום אירועים תיירותיים), אשר לא יפגעו בערכי אתר המורשת העולמית. 7. התקנת אמצעי בטיחות ובטחון למטיילים כגון : סולמות, מדרגות מעקות וחבלים. 8. התקנת מתקני אנרגיה מתחדשת כגון פאנלים סולריים ובלבד שישולבו על גבי מבנים שהוקמו כדין וישמשו במישרין את הגן. בנוסף, תותר הצבת מתקנים בודדים לצרכי תאורת חירום או הפעלת מתקני ניטור. אלה לא יפגעו בערכי אתר המורשת העולמית.

4.2

גן לאומי

9. מתקנים לאחזקת בתי גידול וכן מבנים ומתקנים לגידול חיות בר בעיקר לשם רבייה, אישוש והשבה לטבע.

ג. תותר הקמת חניון לילה.

החניון יכלול: אוהלי לינה לקבוצות גדולות, אוהלי לינה לקבוצות קטנות (כ-12 לנים), משטחי לינה לאוהלים פרטיים, חדרי לינת צוות ומלווים, מטבחי שדה, שירותים סניטריים ומקלחות, חצר משק ומתחם לוגיסטיקה ואיחסון לניהול ותפעול האתר, מצללות וסככות צל. משרדים לניהול וקליטת קהל, חנות מזכרות/מרכז שירות למטייל, מזנון, מרכז מידע והדרכה. מונח הדפסה 44 תכנון זמין

שירותים סניטריים.

תותר הקמת מתקנים הנדסיים המשרתים ישירות את הגן הלאומי, כדוגמא תחנת שאיבה/סניקה, דרך גישה דרכים פנימיות וחניה לשירות המיתקן, מבני תחזוקה נלווים לפעילות המיתקן, מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים, קווי ומתקני תשתית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

בתאי שטח 102-103 לא תותר כל בניה, כמפורט בסעיף 4.1.

יותר השימושים המותרים בתחום נחל - אפיק ורצועת מגן, לפי תמ"א 1.

כל פיתוח בתחום זה יהיה בתיאום עם רשות הניקוז.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. כל העבודות יבוצעו בתאום מלא ועפ"י הנחיות רשות העתיקות ורט"ג.

2. יישמרו חומרי הבנייה והגוונים המקוריים.

3. תינתן עדיפות לבנייה קשיחה כדוגמת הקיים ומחומר מקומי. גובהן של סככות הצל יהיה כ-3 מ' ואלה יעוצבו באופן אחיד בשאיפה למזער את בליטתן בשטח.

4. מבני שירותים, מקלחות מטבח וכו' יבנו מבניה קשיחה בלבד.

5. כל מתקן הנדסי שיוקם ומערכות לתפעולו, יתואם עם רשות העתיקות וייבנה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. המתקן ימוקם במקום פחות נצפה.

ב

סטיה ניכרת

שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.

ג

ניהול מי נגר

סימון מהתשריט: נחל

בתא שטח 102, נחל מצדה המסומן בהנחיות מיוחדות, כמפורט בסעיף 4.1:

כל הנחלים בתחום התוכנית, ישמרו במצבם הטבעי ללא כל פיתוח, לצורך שימור הניקוז ותפקוד המערכת האקולוגית בשמורת הטבע. הכל בכפוף להוראות תמ"א 1, פרק נחלים:

1. פעולות להשבה ושיקום של נחלים.

2. עבודות הסדרה ותחזוקת הנחל.

3. מתקנים הנדרשים לתפקוד האפיק ולהזרמת מים בנחל, וכן מתקני מחקר וניטור.

4. העברת קווי תשתית ודרכים למעבר אדם יאושר ורק לאחר שנבחנו חלופות להרחקתם מאפיק הנחל ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. במקרה זה יוטמנו קווי התשתית, וייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	שרות
(4)			(4)	2	8	(3)	10			(2) 1580	(1) 2650	45266	101	גן לאומי

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד שטחים אל מתחת לקרקע, לטובת מתקנים הנדסיים.
(2) להצללה.
(3) ל"יר.
(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בנייה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ובתנאים הבאים:

1. כל בקשה להיתר תלווה בתכנית פיתוח מפורטת שתכלול גינון, ריצוף, רהיטי רחוב, הצללות, תאורה, קירות תמך, שיפועים וכיו"ב. תכניות הפיתוח להגשת היתרי בנייה ילוו באדריכל נוף רשום אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום מפורטות אשר יכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בנייה.
2. בקשה להיתר תכלול פירוט גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון אדריכל הפרויקט, אדריכל הנוף ומהנדס הועדה המקומית.
3. בקשה להיתר בנייה תכלול נספח שבו יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם ותכנית שיקום, בה יסומנו מיקום שתילת עצים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכר כדין.
5. קווי חשמל: תנאי למתן היתרי בניה יהיה, תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים/מיתוג, מגבלות בניה ושימוש, מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, קיימים ומתוכננים
6. תנאי למתן היתר בניה למבנים רטובים באתר יהיה הקמת המט"ש.
7. תנאי להוצאת היתר בנייה למט"ש ולתחנת השאיבה החדשה יהיה אישור משרד הבריאות.
8. תנאי להיתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
9. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 (בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38)
10. תנאי למתן היתר בניה אתר קמפינג - יהיה אישור משרד התיירות לתוכנית בינוי אשר תכלול את כל שטח החלקה. התוכנית תכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים בה וכן מרכיבי פיתוח מחייבים כגון שילוט, חניה, גינון ושבילים וכן על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התייעצות עם רשות ניקוז ונחלים ים המלח.

6.2**חניה**

החנייה תהייה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי שיהיה תקף בעת מתן היתר הבניה. החניה תהיה מרוכזת באזור שסומן לכך.

6.3**תשתיות**

קווי התשתית התת קרקעיים יהיו חייבים בתיאום עם רט"ג ורשות העתיקות. לא תתבצע כל עבודה בלא אישור תקף.

יש להמנע ככל הניתן מהעברת תשתיות עיליות, כל הכנה תהייה מעוגנת בקרקע או במבנים שבסביבה.

פתרון קצה לביוב - מט"ש מצדה.

שפכים משטח התכנית מועברים באמצעות תחנת השאיבה המוצעת למט"ש בגן הלאומי "מצדה", בתיאום עם משרד הבריאות.

6.4

ניהול מי נגר

- מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בשטח התכנית -
- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 - חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש יעשה בשפיכה חופשית ו/או בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בפיתוח.
 - ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית ע"י מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 - יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, לרבות באזורי החניה.
 - ערוצי הניקוז המקומיים ישולבו בתכנון הפיתוח - עודפי נגר, ככל ויהיו, יופנו לשטח הפתוח ולנחל מצדה.

6.5

חשמל

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- א. תחנות השנאה
- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
- תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.
- ב. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.
- ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -
- לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:
- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.
- ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
- ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:
- תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.
- כבל אוירי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.
- ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
- ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.
- ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.
- * במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.
- על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות



6.5	חשמל
	והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל: 1. ביתני שירותים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, וחנייה. 2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים. 3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל. 4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל. 5. עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.
6.6	עתיקות
	במשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות עתיקות. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות
6.7	בינוי ו/או פיתוח
	א. הנחיות למזעור השפעות הבינוי והפיתוח על הסביבה: 1. תכנית הבינוי תתייחס לסביבה, תוך דרוג המבנים בהתאמה למדרון. תכנית הפיתוח תבוצע כך שיידרשו מיני עבודות לפילוס הקרקע לצורך הצבת מאהלים ותשאיר משארי מסלע ועפר טבעי בין מקבצי הפיתוח. 2. בינוי המבנים יעשה באזור המוסתר ע"י שלוחת ההר, מבמת ההר במצדה, על בסיס המבנים הקיימים. 3. אוהלי אירוח וסככות יפוזרו במתכונת מאהל בדואי. עבודות עפר מינימליות יבוצעו ליישור משטח האוהל על בסיס משטחי סלע ועפר קיימים תוך צמצום עבודות העפר למינימום. - תכנית הפיתוח תייצר משטחים קטנים לפילוס האוהלים על בסיס אזורים מופרים, ככל הניתן, ותמנע, ככל האפשר, מיצירת הפרשי קרקע בין אזור לאזור, על מנת להימנע מקירות תמך ומעקות ובכך תאפשר שיקום נוף החניון. 4. חומרי הגמר, לביצוע קירות המבנים וקירות נמוכים בפיתוח, יהיו בגוון הסביבה (חום בהיר). במבנים יעשה שימוש בטיח בעל מרקם גס בגוון משתלב בסביבה, ו/או חיפוי אבן טבעית או מלאכותית התואם את הנוף הסובב. 5. ערוץ נחל מצדה יישאר כאזור 'על געת' ולא יבוצעו בו עבודות פיתוח. בגדות הנחל, מעבר לציר הזרימה, במרחק של עד 20 מ' מציר הנחל, לא יבוצעו עבודות פיתוח, למעט שבילים ונטיעות עצי שיטה סוככנית. 6. העמדת המבנים תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה. הפרשי גבהים יגושרו ע"י מדרונות עפר ומסלעות, ככל הניתן. גובה קירות תמך - יצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תמך מעל גובה 1

מ'.

7. חומרי הגמר יהיו בגוון כללי חום בהיר כגוון הקרקע בסביבה. יש להימנע משימוש בחומרים מבריקים, מחזירי קרינה ובוהקים.

8. חזית חמישית במבנים - גג המבנה יהיה בגוון מדברי, המלצה לשילוב אבן על גג המבנים. חזית חמישית סככות ומאהל - חומרי הגמר יהיו בגוון כללי חום בהיר כגוון הקרקע בסביבה. יש להימנע משימוש בחומרים מבריקים, מחזירי קרינה ובוהקים.

ב. עבודות עפר ופיתוח שטח :

1. לא תותר כל עבודה מעבר לקו דיקור שטח מופר, כפי שמסומן בנספח הבינוי.

2. בתכנית הפיתוח יוגדרו אזורי 'אל געת' (נחל מצדה, מצוקים) שבהם לא יעשו כל עבודות פיתוח, לרבות אחסון זמני של עפר.

3. גידור ככלל יש להימנע מגידור ומעקות שלא נדרשים על פי הנחיות יועץ בטיחות ותקן. כל גידור ומעקות יצבעו בגוון מדברי.

4. שבילים - יבוצעו מבטון בגוון חום בהיר ו/או אבן משתלבת על בסיס בטון לבן בגוון כללי חום בהיר ו/או אבן טבעית ומצע מהודק.

5. שטחים מופרים, אשר אינם בשימוש, ישוקמו על ידי ציפוי המשטחים בקרקע מקומית טבעית ופיזור אבנים קטנות מעל פני הקרקע, כדוגמת נוף הסובב.

6. לא יותרו שפכי עפר מעבר לקו הדיקור. בהיתר הבנייה יפורט מאזן עבודות עפר ויינתן פתרון לעודפי עפר כולל פינויים מהשטח. ערימות חישוף קרקע ומסלע שמתאימות לשיקום נופי, יושארו באתר ויפוזרו לצרכי שיקום. תכנית עבודות עפר תסמן את האזורים בהם תפוזר אדמת החישוף והמסלע עבור השיקום הנופי.

7. ערוצי ניקוז מקומי ישולבו בתכנית הפיתוח כחלק נופי בצורה עילית תוך צמצום ניקוז תת קרקעי ככל האפשר.

8. קירות תמך וקירות פיתוח חומרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי.

9. בשטחי שירות, שהות וחנייה יינטעו עצים מקומיים (שיטה סוככנית), באישור אקולוג רט"ג, להצללה ומזעור נצפות המבנים מהסביבה.

ג. תשתיות ומערכות :

1. תשתיות חשמל, מים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיים. עבודות לאספקת תשתיות לאתר יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.

2. מערכת כיבוי אש - בהתאם לדרישות שירותי כבאות.

3. תאורה - תאורה תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים. תאורה כלפי חוץ, תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובטיחות. מומלץ שהתאורה תהיה נמוכה בלבד ובסמיכות למבנים, לשימור רוח המקום גם בלילה.

ד. הנחיות לנטיעות :

1. לא ייעשה שימוש בצמחים המוגדרים מינים פולשים, לפי הגדרות המשרד להגנת הסביבה העדכניות ביותר לעת השתילה.

2. שתילה ונטיעה של צומח חדש יתבססו על מינים מקומיים בלבד ויילקחו בחשבון היבטי נצפות ממצדה ושמירה על ערכי אתר המורשת העולמית. בשטח הפתוח יותרו נטיעות למטרות שיפור תפקודי המערכת האקולוגית, באופן שלא ישנה את הפיזור הקיים. בתחום החניון יותרו נטיעות לצרכי הצללה בכפוף להנחיות אקולוג רט"ג לגבי: מין, כמות ואופי פיזורם בשטח ויקחו בחשבון היבטי נצפות ממצדה ושמירה על ערכי אתר המורשת העולמית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עד 15 שנה מיום אישורה.

