

מתן תוקף

צבא הגנה לישראל - המינהל האזרחי יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מגילות

המועצה האזורית מגילות

תכנית מתאר מקומית מס' 600

תכנון

30.11.1980	: הוכן
1.10.1981	: תיקונים
15.4.1982	: תיקונים
1.7.1983	: תיקונים
1.10.1984	: תיקונים
18.11.1992	: תיקונים
17.3.1993	: תיקונים

המועצה האיזורית מגילות

תוכנית מתאר מקומית מס' 600

מחוז	:	יהודה ושומרון
נפה	:	ירדן
מועצה איזורית	:	מגילות
שטח התוכנית	:	750,000 דונם בערך
בעל הקרקע	:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
היוזם	:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגילות
המתכנן	:	נחום דונסקי - תכנון אזורי ועירוני רדינג 18 ת"א

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
	<u>פרק מספר 1: הוראות כלליות</u>
1	שם התוכנית 1.1
1	תחום התוכנית 1.2
1	מסמכי התוכנית 1.3
1	יחס להוראות ותקנות תקפות 1.4
1	יחס התוכנית לתוכניות קודמות 1.5
1	פירוש מונחים 1.6
4	פירוש הציונים בתשריט 1.7
	<u>פרק מספר 2: מטרות התוכנית</u>
6	מטרות התוכנית 2.1
6	יעדי התוכנית 2.2
	<u>פרק מספר 3: איזורי התוכנית</u>
7	הוראות כלליות 3.1
8	השימושים המותרים והגבלות הבניה באיזורים 3.2
	<u>פרק מספר 4: מוקדים אתרים ומרכזים לתיירות מרפא ושרותים</u>
12	הוראות כלליות 4.1
12	השימושים המותרים והגבלות הבניה במוקדים אתרים ומרכזים 4.2
14	הנחיות כלליות לתכנון ובניה במוקדי התיירות בתחום התוכנית 4.3
	<u>פרק מספר 5: דרכים ומערכות תשתית הנדסית</u>
15	דרכים 5.1
15	אספקת חשמל 5.2
15	אספקת מים 5.3
15	ניקוז 5.4
16	סילוק שפכים 5.5
16	סילוק אשפה 5.6
16	חות דעת סייסמית 5.7
16	היתר למתקני תשתית 5.8
	<u>פרק מספר 6: שמירת הנוף איכות הסביבה וצורת הבניינים</u>
17	שמירת הנוף 6.1
17	שמירת איכות הסביבה 6.2
18	בניה ופיתוח 6.3
18	עצים ונטיעות 6.4
	<u>פרק מספר 7: ביצוע התוכנית</u>
19	שינוי תוכנית המתאר 7.1
19	רמת דיוק התוכנית 7.2
19	תעודת גמר 7.3
19	מס השבחה 7.4
19	תחולה על המדינה רשויות מקומיות ותאגידיים 7.5
19	פיקוח לביצוע התוכנית 7.6
19	בחינה מחדש של התוכנית 7.7
20	<u>חתימות ואישורים</u>

- 1.1 שט התוכנית המועצה האיזורית מגילות תוכנית מתאר מקומית מס' 600.
- 1.2 תחום התוכנית שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, והכולל את שטח השיפוט של המועצה האיזורית מגילות, לרבות שטח ים המלח.
- 1.3 מסמכי התוכנית
- 1.3.1 הוראות התוכנית כל התקנות וההוראות הכלולות בחוברת זו.
- 1.3.2 תשריט התוכנית תשריט התוכנית בקנ"מ 1:50,000. התשריט אינו מהווה מסמך לצורך מדידת שטחים וקביעת קווי גבול.
- 1.4 יחס להוראות ותקנות תקפות אין האמור בתכנית זו בא לבטל או לסתור כל הוראה או תקנה תקפה אחרת החלה בתחום התכנית.
- 1.5 יחס התוכנית לתוכניות קודמות תוכניות מפורטות שהיו בתוקף בעת כניסת תכנית זו לתוקפה, ישארו בתוקפן כל עוד לא שונו ע"י תוכנית אחרת.
- 1.6 פירוש מונחים
- 1.6.1 החוק בתוכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפרושים שבצידם.
- 1.6.2 החוק חוק תכנון ערים כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מספר 418 תשל"א 1971.
- 1.6.3 שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע בקווקו במסגרת או בסמל, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבניינים בתחומו בתוכנית זו.
- 1.6.4 שטח מגרש מינימלי השטח הקטן ביותר של מגרש, שעליו מותר לבנות באיזור מאיזורי התוכנית.
- 1.6.5 אחוזי בניה כוללים היחס המוגדר באחוזים, בין שטח הבניה המותר בכל קומות הבניין ובין שטח הקרקע הכולל של האיזור, או המגרש.
- 1.6.6 צפיפות בניה מקסימלית מספר מקסימלי של יחידות דיור או חדרים באמצעי איכסון לדונס.
- 1.6.7 גובה בניה מספר קומות מקסימלי המותר לבניה.
- 1.6.7 תוכנית בינוי תוכנית לשטח הכלול בתוכנית מתאר מקומית חלקית או בתוכנית מפורטת. תכנית הבינוי קובעת: בינוי בשלושה מימדים, לרבות איתור הבניינים, גודלם, גובהם, צורתם החיצונית הכניסה אליהם, ויעודם. מירווחים בין הבינוינים, מפלסי קרקע קיומים ומתוכננים, דרכים, חניה, גינות, ריצוף, שבילים, מיקום סילוק אשפה, הכל על בסיס מפה מצבית מעודכנת.

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

מִיבְנָה או מִיתְקַן הַמְהוּוּה חֶלֶק שֶׁל הַדֶּרֶךְ, כְּאִמּוֹר בְּחֹק.	1.6.24 מִיתְקַן דֶּרֶךְ
קוּ מִקְבִּיל לְצִיר הַדֶּרֶךְ וּבִמְרַחֵק מִמֶּנּוּ לְכֹל צֵד כְּמִסּוּמָן בְּתִשְׂרִיט.	1.6.25 קוּ בְּנִין מִיְנִימְלִי מִצִּיר הַדֶּרֶךְ
דֶּרֶךְ מִתּוֹכְנַנֶת בְּתוֹכְנִית זֹו מוֹסְפֶרָה בְּתוֹכְנִית זֹו בְּמִסְפֵּר רֶץ, כִּשְׁהִסְיִפְרָה הַשְּׂמֵאלִית הִיא אִפְסֵ. דֶּרֶךְ קִיִּמַת אוּ מְאוֹשֶׁרֶת מוֹסְפֶרָה בְּהַתְאֵס לְמִסְפּוֹר הַכְּבִישִׁים שֶׁל קִמ"ט מ.ע.צ.	1.6.26 מִסְפֵּר הַדֶּרֶךְ
דֶּרֶךְ שֶׁנִּקְבְּעָה בְּתוֹכְנִית מְפּוֹרֶטֶת, שֶׁהוֹפְקָדָה אוּ אוֹשֶׁרָה בְּמוֹעֶצָה הָעֲלִיוֹנָה לְתַכְנּוֹן, לְפָנֵי אִישׁוּרָה שֶׁל תּוֹכְנִית זֹו.	1.6.27 דֶּרֶךְ קִיִּמַת אוּ מְאוֹשֶׁרֶת
דֶּרֶךְ שֶׁמִּיקוּמָה מִסּוּמָן בְּתִשְׂרִיט בְּהַתְאֵס לְהוֹרְאוֹת תּוֹכְנִית זֹו.	1.6.28 דֶּרֶךְ מִתּוֹכְנַנֶת
דֶּרֶךְ בְּתִשְׂרִיט, שֶׁהוֹצֵעָה ע"י רִשׁוֹת מוֹסְמַכֶּת, אֵךְ עֲדִיּוֹן לֹא הוֹפְקָדָה אוּ אוֹשֶׁרָה בְּמוֹעֶצָה הָעֲלִיוֹנָה לְתַכְנּוֹן.	1.6.29 דֶּרֶךְ מוֹצֵעֶת
בְּמַחֲלָף שֶׁל שְׁתֵּי דֶרְכִים אוּ יוֹתֵר, יִהְיֶה גְבוּל הַרְצוּעָה הַמְתּוֹכְנַנֶת בֵּין גְּבוּלוֹת הַרְצוּעוֹת הַמְתּוֹכְנַנּוֹת שֶׁל הַדֶּרְכִים, קִטַּע מִעַגַל שְׁקוּטְרוֹ עַד - 600 מֵטֵר.	1.6.30 מַחֲלָף
390.5 - מֵטֵר (רִשֶׁת הָאִיזוֹן הָאֶרְצִית) עַפ"י הוֹרְאוֹת תְּכֵנִית זֹו.	1.6.31 קוּ מְפִלֵס הַמִּים הַמְקִסִימְלִי בִּים הַמֶּלֶח
שִׁטַּח לְתַכְנּוֹן בְּעֵתִיד לְפִי הוֹרְאוֹת תּוֹכְנִית זֹו.	1.6.32 שִׁטַּח לְתַכְנּוֹן בְּעֵתִיד
מוֹעֶצַת הַתְּכְנּוֹן הָעֲלִיוֹנָה בִּיהוּדָה וְשׁוּמְרוֹן הַמוֹקְמַת לְפִי סֵעִיף 5 בְּחֹק.	1.6.33 מוֹעֶצַת תְּכְנּוֹן עֲלִיוֹנָה
הוֹעֵדָה הַמְקוּמִית לְתַכְנּוֹן וּלְבְנִיָה מְגִילוֹת.	1.6.34 הוֹעֵדָה הַמְקוּמִית
מִהַנְדָס הוֹעֵדָה הַמְקוּמִית.	1.6.35 מִהַנְדָס
מִשְׂרָד מְמַשְׁלֵתִי אוּ רִשׁוֹת צִיבּוֹרִית, שְׁעִנִּין מְעַנִּינֵי הַתּוֹכְנִית נִמְצָא בְּתַחֲסוּם אַחֲרִיּוֹתֵם.	1.6.36 רִשׁוֹת מוֹסְמַכֶּת
שִׁטַּח מִים בִּים הַמֶּלֶח וְשִׁטַּח רְצוּעַת יִבְשָׁה סְמוּכָה, הַמְשַׁמְשִׁים לְפַעִילוּיּוֹת שֶׁל רַחְצָה וְנוֹפֵשׁ, וְהַכּוֹלְלִים מִתְקַנִּים וְשִׁירוֹתִים הַדְּרוּשִׁים לְקִיוּם פְּעִילוּיּוֹת אֵלוּ.	1.6.37 חוֹף רַחְצָה
שִׁטְחִים סְגוּרִים לְצִרְכֵי מַעֲרַכַת הַבְּטַחוֹן וְהַנְּמַצִּים בְּשִׁימוֹשׁ צ.ה.ל.	1.6.38 שִׁטְחִים סְגוּרִים

גבול התוכנית	קו כחול עבה רצוף.
איזור בנוי כפרי	כתום עם משבצות ברקע.
ישוב כפרי מוצע	כתום בעיגול מקוטע.
איזור מלונאות ונופש	צהוב כהה מותחם חום.
איזור קייט ונופש	צהוב בהיר מותחם חום.
איזור תיירות לתכנון בעתיד	מותחם חום.
איזור נופש חופי	צהוב עם קווים אופקיים דקים ברקע.
איזור חוף רחצה	צהוב עם נקודות ברקע.
איזור חקלאי	פסים ירוקים באלכסון.
שמורת טבע	ירוק בהיר עם משבצות אלכסוניות ברקע.
גן לאומי	ירוק בהיר מותחם חום.
שטח שמור	ירוק.
שטח לתכנון בעתיד	אפור עם קווים אנכיים ברקע.
ים המלח	מותחם קו דק ברקע.
מוקד תיירות מתמחה	סמל בצורת ריבוע.
מוקד תיירות כפרי	סמל בצורת פרח.
אתר תיירות	סמל בצורת ריבוע קטן מוקף מסגרת.
אתר מרפא	סמל בצורת עיגול קטן חציו התחתון מלא.
אתר עתיקות	סמל בצורת משולש בתוך ריבוע קטן.
אתר טבע	סמל בצורת פרח בתוך עיגול קטן.
מרכז לשרותי תיירות	סמל בצורת עיגול קטן בתוך ריבוע קטן.
גבול תכנית מפורטת לשמורת טבע	קו נקודה קו בצבע ירוק.

חוס.	דרך קיימת או מאושרת
אדום מקוטטע.	דרך מתוכננת
עיגול בקו עבה.	מחלף
שני קווים מקבילים עבים מותחמים בשני קווים דקים.	דרך מהירה
שני קווים מקבילים מרווחים.	דרך ראשית
שני קווים מקבילים צפופים.	דרך איזורית
קו.	דרך מקומית
שני קווים מקבילים מקוטטעים.	דרך מוצעת
ירוק על קו מקוטטע ברקע.	דרך טיולים
מספר בחלק העליון של עיגול.	מספר הדרך
מספר בצידי העיגול.	קו בנין מינימלי מציר הדרך
מספר בחלק התחתון של עיגול.	רוחב הדרך
קו נקודותיים קו בצבע סגול.	גבול שטח סגור ע"י צה"ל

2.1 מטרות התוכנית

התוכנית מיועדת להנחות את הפיתוח, בתחומי שטח השיפוט של המועצה האיזורית מגילות בהתאם למטרות להלן:

1. ניצול מגוון ומאוזן של פוטנציאל המשאבים הטבעיים והיחודיים, לפיתוחו וקידומו של חבל צפון מערב ים המלח.
2. הגברה ועיבוי האיכלוס של חבל צפון מערב ים המלח.
3. שימור איכות הסביבה והייחוד הטבעי וההסטורי של האיזור.
4. חיזוק הקשרים בין האיזור לבין ירושלים ושאר חלקי הארץ.

להשגת המטרות האלו, התוכנית מגדירה את האיזורים ואת שימושי הקרקע והגבלות הבניה והפיתוח לאיזורים כגון: איזורים כפריים בנויים, מלונאות ונופש, חופים, חקלאות, מוקדי תיירות שרותים ומרפא, שמורות טבע, גנים לאומיים ודרכים. התוכנית מיעדת את השטחים הדרושים, כחלק מצורכי הפיתוח של חבל ים המלח בכללותו.

2.2 יעדי התוכנית

1. יצירת רצף של ישובים ופיתוח כלכלי בצפון מערב ים המלח.
2. פיתוח מערכת דרכים לתנועה עוברת, ולקשר בין חבל ים המלח ומרכז הארץ.
3. קביעת שטחי הקרקע לחקלאות, בהתאם למלוא הפוטנציאל שלהם באזור.
4. הגדרת הסוגים הגודל והתפרושת, של אתרי ומוקדי פעילויות התיירות הנופש והמרפא באיזור, הנדרשים להגדלת היקף הפעילות, והעלאת רמת השירות.
5. ריכוז עיקר הפיתוח של אמצעי התיירות, הנופש והמרפא, במספר מצומצם של מוקדי פיתוח מועדפים, תוך התאמה לתנאים הטבעיים והסביבתיים.
6. יצירת נאות מדבר ירוקות באמצעות הקמת ישובים, ופיתוח משולב של מוקדי תיירות עם ישובים כפריים.
7. הגדלת אפשרויות הניצול של חופים אתרי הסטוריה ונוף, ע"י פיתוח נגישות ושירותים.
8. שחזור וקביעה של מפלס המים בים המלח, בהתייחס לתוכנית "תעלת הימים", והגנה על חופי ים המלח.
9. יצירת מערכת לבקרה והגנה על ערכי הטבע והנוף באיזור, נוכח תנאים של הגברת הפיתוח האיזורי.

3.1 הוראות כלליות

- 3.1.1 שימוש בקרקעות - כל שימוש בקרקע או בבניין, הנמצא באיזור מאיזורי מאיזורי התוכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תוכנית זו.
- 3.1.2 גבולות איזורים שאיתורם סכמתי - גבולות האיזורים המסומנים בתוכנית בסמלים הם סכמתיים הגבולות המדוייקים של האיזור יקבעו בתוכנית מפורטת בתוכנית מפורטת שתוכן לפי הוראות תוכנית זו, או לפי תכנית מתאר מקומית חלקית כאמור בסעיף 4.1.4.
- 3.1.3 שימוש חורג בנינים או קרקעות, שמשמשים בהם בזמן כניסת התוכנית לתוקפה לשימוש שהוא חורג מן השימושים המותרים באיזור בו הם נמצאים, אפשר להמשיך ולהשתמש בהם לאותו שמוש חורג, בפרק זמן שיקבע ע"י הועדה המקומית, בתוכנית המפורטת שתוכן לאיזור.
- 3.1.4 חובת הכנת תוכנית מפורטת - לכל איזור מאזורי התוכנית ולכל אתר המוגדר בתשריט בסמל תוכן "תוכנית מפורטת". התוכנית המפורטת תוכן לשטח האיזור כולו, לחלק מאיזור או למיקבץ של איזורים גובלים, הכל כאמור בסעיף 3.2 ובפרק 4 להלן. התוכנית המפורטת תכלול הוראות (תקנון) ותשריט לפי החוק וכן:
1. הגדרת מטרות ויעדים.
2. פרוגרמה לשלבי ביצוע.
3. אמצעים לביצוע התוכנית.
- 3.1.5 חובת הכנת תוכנית בינוי - בכל איזור מאיזורי התוכנית, שיוגדרו בסעיף 3.2 ובפרק מס' 4 להלן, תלווה תכנית מתאר מקומית חלקית או תכנית חלקית או תכנית מפורטת ב"תכנית בינוי" שתוכן לכל שטח התכנית הנ"ל או לחטיבות קרקע רצופות גדולות בחלק ממנה, הכל כפי שתקבע הועדה המקומית.
- 3.1.6 חובת הכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני - באיזורים בשטחים ובאתרים שיוגדרו בתכנית בסעיף 3.2 ובפרק מס' 4 להלן, תלווה בקשה להיתר בניה, בתוכנית לעיצוב ארכיטקטוני, בגבולות שיקבעו ע"י הועדה המקומית. אישור תוכנית זו הוא תנאי למתן היתר בניה.
- 3.1.7 חובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה - בכל איזור מאיזורי התכנית, שיוגדרו בסעיף 3.2 ובפרק מס' 4 להלן, תלווה התכנית המפורטת בתסקיר השפעה על הסביבה.
- 3.1.8 כריה ארעית של חומר ואדי חול - היתר לכריה ארעית של חומר ואדי וחול בערוצי נחלים ינתן על פי תכנית מפורטת, שחכלול תסקיר השפעה על הסביבה, בתנאי שועדה מקומית השתכנעה שלא תגרס פגיעה השתכנעה שלא תגרס פגיעה בטבעית, בצורה שתפריע לבניה ופיתוח של השימושים המיועדים לאיזור, על פי הוראות תכנית זו, או בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת. היתר לכריה ארעית של בוץ רפואי ינתן ע"י הרשות המקומית, בתנאים שיקבעו על ידה, באישור הרשות המוסמכת.
- 3.1.9 היתרי בניה היתרי בניה ינתנו רק על פי תכנית מפורטת, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.
- 3.1.10 יעוד קרקע חגובל בירדן וביום המלח - הגבול של כל יעוד קרקע בתכנית הגובל בירדן ובחוף ים המלח, יגיע עד לקו המים לפי מצבו בכל עת. כל בירדן וביום המלח כל זאת בכפוף לאמור בסעיף 6.2.1 של התכנית, בנוגע לחוף ים המלח.

**3.2 השימושים המותרים
והגבלות הבניה
באיזורים**

3.2.1 איזור בנוי כפרי
מותרים השימושים המקובלים בקיבוץ, מושב עובדים, מושב שיתופי, ישוב קהילתי וכל התיישבות כפרית אחרת כפי שתוצע ע"י הגופים המישיבים, לרבות תעשייה, קייט ונופש, הכל לפי תוכנית מפורטת ליישוב כולו. שינוי תחום האיזור המסומן בתשריט בתכנית המפורטת של האיזור אינו מהווה שינוי לתכנית מתאר זו. היתרי בניה ינתנו בהתאם לתוכנית בינוי לאיזורים שלמים של התכנית המפורטת, או לחטיבות קרקע רצופות גדולות, למעט באיזורי מגורים במושבי עובדים.

3.2.2 איזור ישוב כפרי מוצע
מותרים השימושים כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, הכל לפי תכנית מפורטת ליישוב כולו, אשר תגדיר את התחום הבנוי של הישוב.

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

תכנון ופיתוח האיזור יאופייין בציפוף הפיתוח והפעילות התיירות במרכזו, ובאקסטנסיביות של הפיתוח כלפי השוליים. באיזור יהיה גדול חלקן של רמות האיכסון הבינוניות והגבוהות, ישמר חלקם של אמצעי איכסון עממיים ברמה בינונית, ויקטן חלקו של אכסון אקסטנסיבי עתיר שטח. השטח המיועד לאמצעי איכסון לא יעלה על 35% מהשטח הכולל של האיזור. הקצאת השטחים לאמצעי איכסון תהיה בהתאם לסוג האיכסון, ועל פי מכסות תכנון המקובלות על הרשות המוסמכת, ובלבד שצפיפות הבניה לא תעלה על 20 חדרים לדונם של שטח המגרש המיועד לאיכסון. גודל מגרש מינימלי לאמצעי איכסון לא יקטן מ-4 דונם. שירותי הנופש והתיירות ירוכזו באתרים נפרדים ו/או ישולבו במסגרת אמצעי האכסון.

הבניה באיזור תהיה במבנים קשים קלים או ארעיים, הכל לפי תכלית הפיתוח. הבניה תהיה חד ורב קומתית מעורבת. גובה בניה עד 5 קומות מפני הקרקע, ובמקרים מיוחדים עד 8 קומות. הבניה ופיתוח השטח יעשו על פי קריטריונים אסתטיים לפיתוח באיזורי תיירות, ומתוך התחשבות מיוחדת בתנאי האקלים באיזור ים המלח.

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

תכנון ופיתוח האיזור יאופיינו בצפיפות נמוכה של הפיתוח והפעילות התיירית. הבניה באיזור תהיה נמוכה, 1-2 קומות ומתפרשת, ותשתלב בסביבה הטבעית הקיימת, של חוף ים המלח ואתרי טבע ונוף, ובסביבה ירוקה מלאכותית של שטחי עיבוד חקלאי וגינון. הבניה תהיה במבנים קשים קלים קבועים או ארעיים, הכל לפי תכלית הפיתוח. באיזור יהיה גדול חלקם של אמצעי האיכסון העממי והקל, הקצאת השטחים לאמצעי האיכסון תהיה על פי מכסות תכנון המקובלות על הרשות המוסמכת, ובלבד שצפיפות הבניה המקסימלית, לא תעלה על 10 חדרים לדונם של שטח המגרש המיועד לאיכסון. שטח מגרש מינימלי לאמצעי איכסון 10 דונם.

מותר השימוש לצורכי תיירות ונופש, כפי שיקבע בתכנית מפורטת לאיזור, או לחלק ממנו. התוכנית המפורטת תקבע את מועד התחלת הפיתוח.

3.2.5 איזור תיירות לתכנון בעתיד

מותר השימוש, לשטחים למנוחה שיזוף ורחצה בים המלח, שטח ציבורי פתוח, מתקני פיקניק, סככות צל, מלתחות שירותים סניטריים וקיוסקים, שירותי מציל, ברכות שירותי מציל, ברכות שטיפה, חניה דרכים ושבילים על הקרקע הטבעית, הכל לפי הנחית הרשויות המוסמכות. תוכן תכנית מפורטת לאיזור כולו או לחלק ממנו. היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני. פעולות הפיתוח והבניה באזור יתייחסו ל"קו מפלס המים המקסימלי בים המלח". לא תותר בניה של בנייני קבע בגובה נמוך ממפלס המים המקסימלי, למעט סככות צל סוכת מציל מתקני פיקניק וברכות שטיפה, אלא אם נקבע אחרת בתכנית מפורטת. תותרנה פעולות פיתוח של מערכות תשתית (דרכים קוי מים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב). במקרה של צורך צורך בהעתקת מרכיבי התשתית, כתוצאה מהצפה ו/או הפעלת תעלת הימים, תבוצע העתקת מרכיבי התשתית על חשבון היזמים, מבלי לזכותם בפיצוי כלשהו.

3.2.6 איזור נופש חופי

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

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

3.2.7 איזור חוף רחצה

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

כל פעולות הפיתוח והבניה באיזור יתייחסו ל"קו מפלס המים המקסימלי בים המלח".

מבני השרותים לסוגיהם ושטחי החניה יאוותרו בשטח העורפי של החוף. לא תותר בניה של בנייני קבע בגובה נמוך ממפלס המים המקסימלי, למעט סככות צל סוכת מציל מתקני פיקניק ברכות שטיפה שוברי גלים רציפים ומזחיס, אלא אם נקבע אחרת בתכנית מפורטת, תותרנה פעולות פיתוח של מערכות תשתית (דרכים, קווי מים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוז). במקרה של צורך בהעתקת מרכיבי התשתית כתוצאה מהצפה ו/או הפעלת תעלת הימים, תבוצע העתקת מרכיבי התשתית, על חשבון היוזמים, מבלי לזכותם בפיצוי כלשהו.

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

תנועה של כלי שיט מנועיים תוגבל למרחק של 300 מטר מהחוף, בחזית של חוף רחצה מוכרז, ולמרחק של 50 מטר מהגבולות הצידיים של החוף. הכל כאמור בתקנות הנמלים (בטיחות השיט) תשמ"ג ק"ת 4434.

מותר שמוש לעיבוד חקלאי ומבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה, לגידול בעלי חיים, לחקלאות ימית, ולהקמה של ישובים חקלאיים. היתרי בניה יוצאו על פי תוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית, כל זאת בכפוף לאמור בסעיף 1.4 של התכנית.

3.2.8 איזור חקלאי

א. שטחים המיועדים להיות שמורות טבע לפי הצו בדבר הגנה על הטבע (יהודה ושומרון) (מס' 363) תש"ל 1969, ובהתאם להוראות תוכנית זו, לרבות שטחי שמורות טבע שהוכרזו כחוק. בתחום שטחי השמורות תותרנה הפעולות הדרושות לשמור את החי הצומח והדומם במצבם הטבעי, לעודד תנועת טיול ותיירות, להתקין מיתקנים למטרה זו, כגון: גידור דרכים שבילים נקודות מים מבני שרותים ומבקרים. ולנקוט צעדים להבטחת המבקרים.

3.2.9 שמורת טבע

ב. בתוכנית מפורטת שתוכן לכל שטח משטחי השמורות, ניתן יהיה ליעד שטחים שבהם יותרו השימושים והפעולות הבאות: קידוחי נפט וגז, קידוחי מים, מיתקנים לאגירת ואספקת מים, כבישים, דרכים, קווי מים גז חשמל וטלפון, מתקני רדיו, טלויזיה וכו'. מבנים לצורכי תיירות, קייט ונופש, ישובים חקלאיים ושטחי העיבוד שלהם, מחנות ומתקנים של צה"ל, כריה וחיבה. לא יותרו שימושי קרקע כאמור אלא על פי תכנית מפורטת מאושרת ובאישור הועדה לשמורות טבע ופארקים שליד מועצת התכנון העליונה.

ג. אין האישור הנ"ל מבטל את הצורך בקבלת היתרים מכוח חוק תכנון ערים וכפרים מס' 79 משנת 1966.

ד. הועדה המקומית ו/או הועדה לשמורות טבע ופארקים, רשאים לדרוש מן המבקש, כתנאי להיתר בניה או עבודות פיתוח, הכנת תסקיר השפעה על הסביבה.

ה. הגבול המערבי של כביש מס' 90, במקום בו הוא גובל בשמורת טבע מצוק ההעתקים, יהיה הגבול המזרחי של השמורה במקרה של שינויים בתואי הכביש.

3.2.10 שמורות טבע בתחום שטחים סגורים
א. חלקים של שמורת טבע מצוק ההעתקים נמצאים בתחום של שטחים סגורים. בשטחי השמורה הנמצאים בתחום השטחים הסגורים בגבולות המסומנים בתשריט, מותרת פעילות אימונים לצרכים צבאיים. הפעילות בשטחים אלו תהיה כמפורט בנספח לתכנית שמורת טבע מצוק ההעתקים, המצוי בידי מנהל לשכת התכנון לאזור יהודה ושומרון.

ב. השימושים המותרים ויתר הוראות הפיתוח והבניה, הם כמו באזור שמורת טבע (סעיף 3.2.9 למעלה) כל עוד אינם עומדים בסתירה להוראות סעיף 3.2.10 פסקה א'.

3.2.11 גן לאומי
מקום קדוש אתר היסטורי או אתר טבע, בשטח שמפקד יהודה ושומרון הכריז עליו בצו שהוא גן לאומי. בשטח גן לאומי יותרו השימושים והשירותים הדרושים לנוחיותם לרווחתם ולבטחונם של מבקרים ונופשים, על פי סוג ההתמחות של הגן הלאומי, כפי שיקבע בתכנית מפורטת מאושרת.

3.2.12 שטח שמור
שטח המיועד לשמירת הנוף הטבעי ואיכות הסביבה. בשטח שמור לא יותרו כל פיתוח או בניה, למעט עיבוד חקלאי של האדמה. כריה של חומר ואדני וחול על בסיס זמני, תותר באם יתמלאו התנאים המפורטים בסעיף 3.1.8 של התוכנית.

3.2.13 שטח לתכנון בעתיד
שטח בעל חשיבות לאיזור התכנון, אשר דרגת פיתוחו אינה מאפשרת את קביעת השימושים בקרקע בשלב זה. השימושים בקרקע יקבעו בתוכנית מתאר מקומית חלקית.

3.2.14 ים המלח
בגבולות האיזור המסומן בתשריט, לא יעשה כל שימוש המשנה את אופיו הנוכחי של ים המלח, כאמור בתוכנית זו.

4.1 הוראות כלליות

4.1.1 מוקד אתר או מרכז "איזור" - ההוראות לגבי "איזור" כאמור בפרק 3 לעיל, יחולו על מוקד על אתר או על מרכז, ובלבד שלא יסתרו הוראה אחרת של התוכנית.

4.1.2 מוקד אתר - או מרכז המסומן בתחום של איזור אחר - למוקד לאתר או למרכז, המסומן בתשריט בתחום של איזור אחר, תוכן תוכנית מפורטת כוללת יחד עם האיזור האחר - או חלק ממנו, כפי שתקבע ועדה מקומית. אלא אם כן הוגדרו גבולותיו בתכניות מתאר מקומית חלקית, כאמור בסעיף 4.1.4 של התכנית.

4.1.3 שימוש בקרקעות במוקד תיירות - כל שימוש בקרקע או בבנין במוקד תיירות, יהיה כמפורט בהוראות הנוגעות לאיזורים הכלולים במוקד התיירות, בנוסף להוראות הכלליות למוקד כאמור בפרק זה, וכל הוראה אחרת של התכנית.

4.1.4 חובת הכנת תכנית מתאר מקומית חלקית כוללת למוקד תיירות - למוקדי תיירות בשטח התכנית מן הסוגים המפורטים בסעיפים 4.2.1 עד 4.2.4, ובסעיף 4.3 של הוראות התכנית, תוכן תכנית מתאר מקומית חלקית כוללת לאיזורים המהווים חלק של מוקד התיירות. התכנית תקבע את חלוקת השטח, כהנחיה להכנת תכניות מפורטות. תכנית מתאר מקומית חלקית למוקד תיירות ו/או תכניות מפורטות. תכנית מתאר מקומית חלקית למוקד תיירות ו/או תכניות מפורטות שיוכנו בהתאם להנחיותיה, יכללו תכנית בינוי ומודל, הכל כפי שתקבע ועדה מקומית.

4.2 השימושים המותרים

והגבלות הבניה
במוקדים אחרים
ומרכזים

4.2.1 מוקד תיירות מתמחה - מוקד תיירות אינטנסיבי, שאינו משולב בישוב כלשהו, והמתפקד כיחידת שירותים עצמאית, המשרתת פעילות תיירותית מתמחה או מגוונת, בסביבה בעלת ערכים תיירותיים.

לשטח המוקד תערך תכנית מתאר מקומית חלקית, כאמור בסעיף 4.1.4 של התכנית, שתכלול את האיזורים הגובלים של מלונאות ונופש, חוף רחצה, מרכז לשרותי תיירות, אתר מרפא וכל איזור אחר או חלק מאיזור כפי שידרש ע"י הועדה המקומית.

במוקד תיירות מתמחה, לא יותר שימוש שאין לו קשר ישיר לפעילות התיירותית של המוקד. היתרי בניה ינתנו על פי תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

4.2.2 מוקד תיירות כפרי - מוקד תיירות המיועד לפיתוח של אמצעי תיירות ונופש אקסטנסיביים, בישוב או באיזור כפרי, בסביבה בעלת ערכי טבע ונוף. לשטח המוקד תערך תכנית מתאר מקומית חלקית, כאמור בסעיף 4.1.4, שתכלול את האיזורים הגובלים של קייט ונופש, נופש חופי, חוף רחצה שמורת טבע, גן לאומי, וכל איזור אחר או חלק מהאיזור, כפי שידרש ע"י הועדה המקומית. המבניט והמתקנים המותרים ישולבו מבחינה ארכיטקטונית בסביבה הטבעית של המוקד.

4.2.3 אתר
תיירות

אתר תיירות שאינו משולב בישוב או ב"מוקד תיירות", והמהווה יעד לפעילות יום מתמחה של: ביקור באתר היסטורי ארכיאולוגי או נופש בחיק הטבע - עם או בלי רחצה, או תיירות מדבר. השימושים המותרים הם: שיקום ושיחזור של עתיקות, מרכזי תצוגה והדרכה, שירותי תיירות וקייט, רכבלים דרכים וחניה, שטח ציבורי פתוח, וכל השימושים המותרים על פי תכנית זו ב"איזור" בו נמצא האתר ו/או השימושים הדרושים, על פי סוג ההתמחות של האתר, לרווחתם להדרכתם ולבטחונם של המבקרים, כפי שתקבע ועדה מקומית, לרבות אמצעי איכסון למבקרים באתר.

לאתר תיירות תוכן תוכנית מתאר מקומית חלקית כאמור בסעיף 4.1.4. המבנים והמתקנים המותרים ישולבו מבחינה ארכיטקטונית בסביבה הארכיאולוגית והטבעית של האתר. היתרי בניה ינתנו על פי תוכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

4.2.4 אתר
מרפא

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

4.2.5 אתר
עתיקות

בכל אתר מאתרי העתיקות המסומנים בתכנית, באתרי העתיקות המוכרזים, ובאתרי העתיקות שימצאו בתחום התכנית, יותרו או יחויבו, באישור הרשות המוסמכת, חפירות ארכיאולוגיות שיקום ושיחזור. היתרי בניה לצו הסדרה של אתר עתיקות לביקור קהל, ינתנו על פי תכנית מפורטת שתלווה בתכנית בינוי, או הוראות בניה שוות ערך.

4.2.6 מרכז
לשרותי
תיירות

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

התכנית המפורטת למרכז, תערך על פי תכנית מתאר מקומית חלקית למוקד התיירות בו הוא נמצא. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

4.3 הנחיות לתכנת ולכנייה במקרה התיירות בתחום התכנית

שם אתר/ מוקד תיירות	סוג אתר/ מוקד תיירות	הכללים במקד (1)	התמחת עיקרית	חודרים לדגים (2)	הנחיות לתכנת ולכנייה
קליה	מוקד תיירות מתמחה	מלונאות ונפש, חוף רחצה, מרכז לשיירות תיירות, אתר עתיקות	נפש חופי, חופי רחצה, שירותי תיירות	20	מיתער לדיירת מוקד התיירות העיקרי בצפון מערב ים המלח. פיתוח ונטיה יעשו בהתאם לתוכנית מפורטת חוף קליה. פעילות פיתוח וכנייה יתייחסו למצב של קו חוף ים המלח.
קומראן	אתר תיירות	קן לאומי, אתר עתיקות שמורת טבע, איזור נפש חופי, אתר עתיקות	ביקור באתרים ובשמורות נפש חופי, מרפא טרמלי, ביקור באתרים ובשמורות שיירותי דרך	-	תכנן תוכנית מפורטת כוללת לאתר, שתלווה בתוכנית כיני. התכנית תגדיר את גבולות דגן הלאומי. הפיתוח בהתאם לתכנית מפורטת עין פשוטה, והתיקונים לתכנית
נחל קידרון	מוקד תיירות כפרי	ישוב כפרי מוצע, איזור חקלאי.	נפש חופי, חופי רחצה, ביקור באתרים ובשמורות, שירותי דרך	10	פיתוח מוקד התיירות מוחנה בהקמה של ישוב כפרי, ובהתאם לתכנית מתאר מקומית חלקית
מצפה שלם	מוקד תיירות כפרי	איזור כני כפרי, איזור חקלאי, קייט תופש, איזור נפש חופי, חוף רחצה, אתר מרפא, שמורת טבע, אתר תיירות.	נפש חופי, חופי, מרפא טרמלי, חופי רחצה, ביקור באתרים ובשמורות תיירות מדבר, שירותי דרך.	10	פיתוח בהתאם לתכנית מתאר מקומית חלקית למוקד התיירות. התעדה המקומית תקבע מנגבולת מקסימום לפיתוח כמות אמצעי התיירות הנופש במוקד, לשימור דאופי הכפרי.

(1) איזור בכללותו או חלק מאיזור. (2) מספר מירבי של חודרים לדגים שטח מגרש המיועד לאמצעי איכסת.

	<u>5.1 דרכים</u>
מיקוס הדרכים ורוחבן, יהיה כמסומן בתשריט, וכפי שיקבע בתוכנית מפורטת, על פי הוראות תוכנית זו.	5.1.1 מיקוס של דרכים ורוחבן
בתוכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטיה מתואי הדרך או רוחב הדרך בתוכנית זו, כדי להתאימ את הדרך לתנאים המקומיים באישור ועדה מקומית והרשויות המוסמכות. לא יהיה בסטיה זו משום שינוי לתכנית מתאר זו.	5.1.2 סטיה של תואי דרך מתוכננת
ברצועה מתוכננת לא תותר כל בניה שאינה מיתקן דרך.	5.1.3 איסור בניה ברצועה מתוכננת
בשטח שבין קו הבניין ובין גבול הרצועה המתוכננת, לא תותר בניה, פרט למבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת תדלוק ושירות, מוסך לכלי רכב, מסעדה קיוסק וכדומה.	5.1.4 הגבלות בניה בין קו בנין לגבול הרצועה המתוכננת
בכל מקרה שבתוכנית מפורטת אשר היתה בתוקף לפני אישור תכנית זו, רוחבי הדרכים לא היו שווים לאורך כל הדרך, יהיה הרוחב הקובע של הדרך בהתאם לאמור בתכנית זו.	5.1.5 השואת הרוחב של הדרכים
הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בתכנית מפורטת רצועה מתוכננת וקווי בנין ברוחב קטן מהמסומן בתכנית זו.	5.1.6 כביש מס' 90
רשות מקומית שבתחומה נמצאת דרך, או רשות מוסמכת, תהא רשאית לתפוס חזקה ולעלות על קרקעות המיועדות לדרכים, לשם הרחבתן, סלילתן, הטייתן, חסימתן, או ביטולן הכל עפ"י האמור בחוק.	5.1.7 כניסה לקרקעות שהם מקומות דרכים
לא יותר ציפוי דרך טיולים באספלט, ביטומן או כל חומר אחר, שצבעו שונה מפני השטח הגובל בדרך.	5.1.8 הגבלות בניה בדרך טיולים
שטחי חניה ייועדו בתוכניות מפורטות לפי תקן קמ"ט תחבורה, ובהתאם לסוג הפיתוח. באיזור מלונאות ונופש, קייט ונופש, נופש חופי וחוץ רחצה, תגדיר התכנית המפורטת את הגודל המקסימלי לשטח חניה רצופה, ותקבע את החלק היחסי משטח החניה שיוקדש לפיתוח נופי.	5.1.9 חניה
היתר בניה לתחנת תדלוק ינתן עפ"י תוכנית מפורטת ובאתרים שייקבעו ע"י הועדה המקומית, ובהתאם להוראות תמא/53.	5.1.10 תחנות תדלוק
מערכת אחפיקת החשמל בתחום התוכנית, תבוצע על פי תוכניות חשמל. מיגבלות הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קווי חשמל, לרבות תואי הרצועות ורוחבן, יקבעו ע"י הועדה המקומית, בהתייעצות עם חברת החשמל, ולפי החוק או הצו התקף.	5.2 <u>אספקת חשמל</u>
מערכת אספקת המים בתחום התוכנית, תבוצע על פי תוכניות מים מאושרות ע"י רשות מוסמכת.	5.3 <u>אספקת מים</u>
הניקוז בתחום התוכנית יבוצע לפי תוכניות ניקוז, מאושרות ע"י רשות מוסמכת.	5.4 <u>ניקוז</u>

5.5 סילוק
שפכים

סילוק שפכים בתחום התוכנית יבוצע לפי תוכניות ביוב, מאושרות ע"י רשות מוסמכת. שפכים מישובים וממוקדי תיירות, יסולקו באמצעות מערכות ביוב מקומיות או אזורים, ויוזרמו למכונני טיהור מרכזיים או מקומיים. המים המטוהרים ישמשו להשקיית שטחים בחקלאות, או כפי שיקבע ע"י הרשות המוסמכת. פתרונות זמניים לסילוק שפכים ינתנו לזמן קצוב, הכל באישור הרשות המוסמכת והועדה המקומית.

5.6 סילוק
אשפה

אשפה מישובים וממוקדי תיירות בתחום התוכנית, תסולק לאתרים מרכזיים שיקבעו ע"י הועדה המקומית, באישור הרשות המוסמכת.

5.7 חות דעת
סיוסמית

בקשה להיתר בניה תלויה, על פי דרישה של הועדה המקומית, בחוות דעת של מהנדס, שיקבע את האמצעים הדרושים לבסוס המבנה בהתייחס גם לתנאים הסייסמיים הספציפיים לאזור ים המלח.

5.8 היתר
למתקני
תשתית

הועדה המקומית תתיר בכל איזור מאזורי התכנית בניה של מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת מערכות חשמל, מיס, ניקוז, סילוק שפכים, טלפון, רדיו וטלוויזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת השמושים של האיזור, ובלבד שאינם סותרים כל הוראה אחרת האמורה בתכנית זו, או בתכנית מפורטת מאושרת. היתרי בניה ינתנו לפי תכנית מפורטת.

6.1 שמירת הנוף

- 6.1.1 הבטחת מבטים אל חוף ים המלח והנוף העורפי
- בתכניות בינוי, ובתכניות לעיצוב ארכיטקטוני שיוכנו למוקדי ואתרי תיירות, יוכח כי נשמר העיקרון של אי חסימת הנוף אל חופי ים המלח ואל הנוף העורפי של מצוקי מדבר יהודה, הכל בהתאם למיקום האתר ולתנאים הטופוגרפיים והסביבתיים של התכנון.
- 6.1.2 שמירת נוף מצוקי מדבריהודה
- מצוקי מדבר יהודה מהווים ערך נופי מיוחד, בסילוטה שלהם הנשקפת מבקעת ים המלח. בקשה להיתר בניה של מבנים, קווי השמל וטלפון עיליים דרכים, צינורות מים נפט וגז, רכבלים ומגדלים במידרונות או בראש המצוק, תלווה בהסקיר השפעה על הסביבה. ההיתר ינתן רק לאחר שהשתכנעה הועדה המקומית שהם משתלבים בטופוגרפיה ושלא תהייה פגיעה בקו הרקיע.
- 6.1.3 שמירת חוף ים המלח
- הבניה לאורך חוף ים המלח, אסורה, ברצועה ברוחב 50 מ' מקו מפלס המים המקסימלי בים המלח, וברצועה שבין קו המים האמור לבין קו החוף בפועל בכל עת, פרט למקומות ולשימושים המותרים לפי תכנית זו.
- 6.1.4 שמירת אתרי טבע
- הועדה המקומית רשאית לאסור פעולות פיתוח ובניה שיעשו באתרי הטבע המסומנים בתוכנית, או בסביבתם, בגבולות השטח שתקבע הועדה, אם לא תהיה התחשבות מקסימלית לשמירת האתר בצורתו הטבעית ככל האפשר.
- 6.1.5 תכנון נוף של דרכים
- כל פיתוח של דרך או קטע מדרך בתחום התוכנית, יהיה בהתאם לתוכנית מפורטת כחוק, מלוות בתוכנית פיתוח הנוף.

6.2 שמירת איכות הסביבה

- 6.2.1 שמירת מפלס מי ים המלח
- תואסר העלאת מפלס מי ים המלח, מעל למפלס המים המקסימלי שנקבע בתכנית (390.5 - ברשת האיזון הארצית). לא תותר בניה של בנייני קבע בגובה נמוך ממפלס המים המקסימלי אלא אם נקבע אחרת בתכנית מפורטת. כל פעולות הבניה והפיתוח לאורך חופי ים המלח יתייחסו למפלס זה כמפורט בהוראות לגבי אזורי התכנית.
- 6.2.2 שמירת איכות מי ים המלח
- הועדה המקומית, בידיעת מועצת התכנון העליונה תקבע תנאים שיבטיחו את איכות המים בים המלח, כך שיובטח המשך השמוש בהם לרחצה, למרפא ולהפקת מחצבים.
- 6.2.3 בקרת סירות מנוע
- החזקה ותדלוק של סירות מנוע מכל סוג, יעשו רק במקומות שיקבעו בהיתר של הועדה המקומית.
- 6.2.4 איסור הזרמת מי שופכין
- בתחום התוכנית חל איסור מוחלט על הזרמת מי שופכין בתעלות פתוחות או בערוצי נחלים, והזרמה של מי שופכין בלתי מטוהרים לים המלח, ברמה כפי שתקבע הרשות המוסמכת.
- 6.2.5 קווי חשמל ותקשורת תת קרקעיים
- קווי חשמל וקווי תקשורת, באיזור חרף רחצה, איזור נופש חופי, איזור מלונאות ונופש, ואיזור קויט ונופש, יהיו תת קרקעיים. הועדה המקומית רשאית להתיר קווי עיליים במקרים מיוחדים.
- 6.2.6 בקרת שלטי פרסומת
- הועדה המקומית רשאית להתיר, לאסור או להגביל, שלטי פרסומת ומידע מכל סוג, המותקנים בתכנית, עפ"י הוראות של שילוט בדרכים.

- 6.2.7 תקנות לאחזקת שטחים הרשות המקומית, בהסכמת הועדה המקומית והרשויות המוסמכות, תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בתחום התוכנית.
- 6.2.8 תסקיר השפעה על הסביבה תסקיר השפעה על הסביבה, ילווה תוכנית מפורטת ובקשה להיתר בניה, כאמור בהוראות התוכנית, או כפי שידרש על ידי הועדה המקומית.

6.3 בניה ופיתוח

- 6.3.1 תכנון אקלימי תוכניות מפורטות ותוכניות בינוי במוקדי תירות וישובים, יציעו פתרונות לארגון השטח והעמדת המבנים, בצורה שתאיים לתנאי האקלים החם בחבל ים המלח.
- 6.3.2 תכנון ארכיטקטוני התכנון הארכיטקטוני של מבנים באיזור, יעשה מתוך התחשבות מיוחדת בתנאי הנוחות הטרמית.
- 6.3.3 בידוד טרמי הבניה באיזור תבצע באמצעות חומרי בניה בעלי כושר בידוד טרמי גבוה המותאמים במיוחד לשימוש באקלים חם.
- 6.3.4 התאמת חומרי הבנין לסביבה הועדה המקומית רשאית לקבוע את הסוגים של חומרי הבניה, למניעת קורוזיה, ולעיצוב הצורה החיצונית של הבנינים במוקדי ואחרי תירות.
- 6.3.5 מיזוג אויר לא ינתן היתר לבניה של מבנה, המשמש למגורי אדם או לשרות ציבורי בשטחים בתחום התוכנית הנמצאים מתחת לפני הים, ללא אמצעים מלאכותיים למיזוג אויר, שישולבו בעיצוב המבנה.

6.4 עצים ונטיעות

- 6.4.1 שמירת עצים וצמחיה טבעית שמירת עצים וצמחיה טבעית, בהסכמת הרשות המקומית, לדרוש שמירת עצים וצמחיה טבעית אחרת, בתחום של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התוכנית, הכל לפי רשימת עצים כחוק.
- 6.4.2 נטיעת עצים וצמחים הועדה המקומית רשאית לדרוש נטיעת עצים וצמחים אחרים בתחום של כל נכס פרטי או ציבורי בתחום התוכנית, ואחזקתם, על חשבון בעל הנכס ועל ידיו.

שימוש בקרקע או בבנין, לתכלית שלא סומנה ברשימת האיזורים של התוכנית לגבי אותו איזור, ידרוש אישור שינוי לתכנית. שינוי לתוכנית יאושר, רק אם נועד להשיג מטרות ויעדים, כפי שהוגדרו בהוראות התוכנית.

7.1 שינוי תוכנית המתאר

בציונים שבתשריט יש לראות אינדיקציה של המתכנן לאיתורו הרצוי של איזור שימושי קרקע מסויים. מקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מתאר מקומית הלקיית ובתכניות מפורטות. סטיות הנובעות מקנה המידה של התכנית הזאת (קנ"מ 1:50,000) שאינו מאפשר דיוק ממשי, הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח, והן סטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתוכנית זו.

7.2 רמת דיוק - התכנית

לא יחזיקו בבנין ולא ישתמשו בו, אלא לאחר מתן תעודת גמר כחוק ע"י הועדה המקומית.

7.3 תעודת גמר

הועדה המקומית תגבה מס השבחה כחוק, לכיסוי הוצאות ביצוע התכנית לרבות הוצאות עריכתה.

7.4 מס השבחה

משרדי הממשלה הפועלים בתחום התוכנית, יוזמנו להכין תקציביהם ותוכניותיהם לגבי תחום התוכנית, בהתאם להוראותיה.

7.5 תחולה על מדינה רשויות מקומיות ותאגידים

על מנת להשיג ביצוע התכנית, תפקח הועדה המקומית על ביצועה המשולב בכל הנושאים, על ידי קבלת דוח קבוע מהגורמים האחריים הפועלים בתחום התוכנית ועל סטיות ממנה.

7.6 פיקוח לביצוע התוכנית

התוכנית תבחן מחדש מפעם לפעם, כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית, בטווח זמן שלא יעלו על חמש שנים. הבחינה מחדש תערך במטרה לודא אם התוכנית בוצעה בהתאם להוראות, ולבחון אם התוכנית עדיין עדכנית ומכוונת כראוי את פיתוחו של האיזור. מצאה הועדה המקומית, או המועצה העליונה לתכנון, כי מבחינת אפשרות ביצועה של התכנית, או עקב השתנות ההנחות שהביאו להגדרת המטרות והיעדים בתכנית זו, יש להכניס בה שינויים, תכין הוועדה המקומית תכנית חליפה המתבקשת משינוי הנסיבות.

7.7 בחינה מחדש של התכנית

חתימות ואישורים:

בעל הקרקע:

היוזם:

המתכנן: נחום דונסקי תכנון איזורי ועירוני רדינג 18 תל אביב

נחום דונסקי-גיאוגרף-מתכנן
תכנון איזורי ועירוני
רח' רדינג 18, ת"א 69024 טל. 7528591

30.11.1980

1.10.1981

15.4.1982

1.7.1983

1.10.1984

18.11.1992

תאריך:

תיקונים:

תיקונים:

תיקונים:

תיקונים:

תיקונים:

המנהל המחוזי לחזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 الإدارة المدنية لقطاع يهودا والسامرة
 مجلس التنظيم الاعلى
 נו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מסי 518) תשלי"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والبلدیه
 (يهودا والسامرة) (رقم 518) 1971-1972
 מס' 1000
 נו.
 מרחב תכנון מקומי א.מ.א.ר
 منطقة تنظيم محلي
 הכנייה א.מ.א.ר א.מ.א.ר
 مشروع رقم 1000
 תוכנית התשתית
 اللجنة الفرعية لـ
 ביטוי מס' 369/3/75 בתאריך 17.3.73
 تاريخ
 החליטה לתת וזקף להכנייה הנזכרת לעיל
 تحت الملائنة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه
 (1000/א.מ.א.ר)
 מנהל המחוז
 המרכזיות לחזרה ולבנייה חתמו העליונה/מטרה
 مدير الدائرة
 المركزية للتنظيم والبناء . التنظيم الاعلى /اللجنة الترعبة
 رئيس مجلس

המנהל המחוזי לחזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 الإدارة المدنية لقطاع يهودا والسامرة
 مجلس التنظيم الاعلى