

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי  
מגילות – ים המלח

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة العامة للتخطيط والبناء  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק התכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (תש"ל 328) תשל"ב-1971  
أمر بشأن وضع نظام المدن، الكفر والقرى  
لأرض فلسطين (رقم 611) (1971-1972)

מרחב תכנון מקומי  
מגילות – ים המלח  
611

תאריך התקנתו  
28.10.09 8/09

מנהל האזורי  
התכנון והבנייה

תוכנית מפורטת מס' 611

שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' 600

ולתכנית מס' 51/19 לשמורת טבע מצוק העתקים

אבנת

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

יום התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות.  
מועצה אזורית מגילות – ים המלח

מגיש התוכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, מגילות-ים המלח.

עורך התוכנית: יגאל לוי - אדריכלים ומתכנני ערים.  
רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים, 94221.  
טל': 02-6221625, פקס: 02-6221893.

תאריך עדכון אחרון: 8.2.2005

## תוכן העניינים

### מס' עמוד

3-4	פרק א' – התכנית
5-6	פרק ב' – הגדרות
7	פרק ג' - טבלת שטחים
8-12	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
13-14	פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית
15-16	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
17	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
18	פרק ח' – מרכיבי בטחון
19	פרק ט' – שונות
20	פרק י' - הצהרת מתכנן וחתימות

פרק א': התוכנית

1. שם וחלות התוכנית:
 

תוכנית מפורטת מס' 611 שינוי לתוכנית מיתאר מקומית מס' 600, לתכנית מס' 51/19 לשמורת טבע מצוק העתקים.
2. המקום:
 

אבנת - צפון ים המלח  
קורדינאטות אורך: 120950-120325  
קורדינאטות רוחב: 191800-191300  
באדמות הכפר  
ערב אבן עוביד  
גוש פיסקלי מס' VI במקום הידוע כחלק ממעוקה אט טריבי
3. גבול התכנית:
 

כמותחם בתכנית בקו הכחול.
4. מסמכי התוכנית:
 

א. 19 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התוכנית"  
ב. תשריט בקנ"מ 1: 2,500
5. שטח התוכנית:
 

257.92 דונם.
6. בעל הקרקע:
 

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יוזמי התוכנית:
 

ההסתדרות הציונית העולמית,  
החטיבה להתיישבות.  
מועצה אזורית מגילות ים-המלח
8. עורכי התוכנית:
 

יגאל לוי – אדריכלים ומתכנני ערים,  
רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 94221.
9. מגישי התוכנית:
 

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות-ים המלח.  
ד.ג. כיכר הירדן 90668.

## 10. מטרות התוכנית:

- א. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית, כולל פרצלציה למגרשים.
- ב. התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
- ג. קביעת עקרונות והוראות בניה.
- ד. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התוכנית.
- ו. עדכון גבול בין שמורת הטבע "מצוקי העתקים" לבין תכנית זו.

- 11. כפיפות לתוכניות אחרות:  
תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר מס' 600 ולתכנית מס' 51/19 - שמורת טבע מצוק העתקים. בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב': הגדרות

1. התוכנית : תוכנית מפורטת מס' 611 – מכללת אבנת, כולל תשריט והוראות.
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות.
3. המהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966, וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה : מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת ע"פ סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
7. תכנית חלוקה : תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. מבנן : קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.
9. תכנית בינוי : תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית בידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. קו בנין : קו לאורך החזית, קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר

להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתוכנית זו.

11. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו נעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.

12. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר.

13. גובה מירבי לבניה : הגובה נמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על פני המעקה.

14. קו הדרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

15. שטח מותר לבניה : השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

16. מסד : בסיס הבניין או חלק מבסיס הבניין שהוא חלול, וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.

פרק ג: טבלת שטחים - מצב מוצע

<u>סה"כ</u> (ב - %)	<u>שטח</u> (בדונם)	<u>צבע בתשריט</u>	<u>אזור מיועד ל:</u>
15.48	39.94	כתום תחום בחום כהה	שטח למוסד חינוכי
3.40	8.79	כתום	מגורים א'
5.47	14.10	תכלת	מגורים ב'
1.78	4.57	סגול	אזור תעסוקה
15.59	40.19	ירוק	שטח ציבורי פתוח
36.04	92.94	פסים ירוקים ולבנים אלכסוניים לסירוגין	שטח פיתוח רגיש
0.35	0.91	צבע אפור ופסים בצבע סגול כהה באלכסון	מתקן הנדסי
10.32	26.62	צבע חול (חום בהיר)	דרך קיימת
10.61	27.38	אדום	דרך מוצעת או הרחבה
0.96	2.48	פסים ירוקים ואדומים אלכסוניים לסירוגין	דרך משולבת
100	257.92	סה"כ:	

## פרק ד': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

### 1. כללי

(א) בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בכתום מיועד לאזור המגורים.

2.1 א) מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מזערי של כ-500 מ"ר. לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט. תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש.

(ב) מספר קומות: עד 2 קומות בבנין.

(ג) גובה בניה מותר:

בשתי קומות עם גג שטוח (כולל מעקה לגג): 7.5 מ'.  
גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על: 8.6 מ' עם גג משופע.  
מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע המתוכננת, לשביעות רצונה של הועדה, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע והמתוכננת הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מקרקע והמתוכננת הגובלת בו בנקודה אחת.

(ד) מרווחי בניה:

- 1) קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לדרך משולבת או דרך): 5.0 מ'.
- 2) קו בניין אחורי: 4.0 מ'.
- 3) קו בניין צדדי: 3.0 מ'.

(ה) מבני עזר:

- תותר הקמת מבנה עזר אחד בשטח עד 25.0 מ"ר לכל יחיד שיכלול פונקציות חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבניין כלהלן:
- 1) קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לדרך משולבת או דרך): 0.0 מ'.
  - 2) קו בניין צדדי: 0.0 מ'.
- ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

(ו) שטח מותר לבניה:

בשתי קומות סה"כ 250 מ"ר ליחיד (לרבות מבנה עזר), מזה עד 150 מ"ר תכסית ליחיד במפלס קומת הקרקע.

(ז) קומת עמודים מפולשת:

לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת. כל בניה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור.



(ח) מרתפים :

תותר הקמת מרתפים בתחום השטח המותר לבניה בגובה נטו שלא יעלה על 2.5 מ'. שטח המרתף כלול בשטח הכללי המותר לבניה ולא נכלל במניין הקומות.

## 2.2 הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני מגורים :

- (א) צורת הגג - יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים. בגג שטוח יהיה המעקה מבניה ומפלס העליון שלו לא יעלה על 1.10 + מ' מעל פני הגג הסופיים.
- תותר יציאה לגג, בשטח של עד 12 מ"ר בכפוף להנחיות המפורטות לעיל ביחס לגובה הבניין, השטח נכלל בשטח המותר לבניה. בגג המשופע יהי הכיסוי העליון ע"י רעפים.
- יותר השימוש בחלל גג רעפים למגורים, שטח החלל המיועד למגורים כלול בשטח הכללי המותר לבניה.
- בגג שטוח הנשקף מבתים אחרים הגבוהים ממנו יהיה תגמיר הגג: כיסוי בחצץ, ריצוף, יריעות איטום צבועות וכד' (לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט).
- (ב) חומרי הגמר המותרים: אבן טבעית (לא יותר שימוש באבן נסורה), כורכרית, לבני סיליקט, טיח אקרלי בגוונים בהירים, כל אחד מהם או שילוב של מספר חומרים יחדיו.
- הוועדה רשאית לקבוע גימור חזיתות אחיד לגבי קטעי רחוב ומתחמים.
- הערה:** הוועדה רשאית להתיר שימוש בחומרי גמר נוספים בהתאם לתכנית הבינוי שתוצג בפני הוועדה.
- (ג) דודי שמש: בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג, והדודים יוסתרו בחלל הגג.
- (ד) אנטנות טלוויזיה: תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית והחיבור לכל הבתים יהיה תת-קרקעי. לא תותר הקמת אנטנות נפרדות למבנים.
- (ה) תליית כביסה: ימוקם מתקן לתליית כביסה במגרש, באופן המוסתר מהרחוב / מהשטח הציבורי.
- (ו) מכלי גז ודלק: מכלי גז ודלק ביתיים, יבנו לפי תכנון אחיד, ישולבו בעיצוב הבית והגינה וימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב / השטח הציבורי.
- (ז) אצירת אשפה: לכל יח"ד יותקן מיכל אשפה אחד. המיכל יותקן בתוך אשפתון סגור מחומר קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב. דלת האשפתון תיפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה לבית (ולא כלפי המדרכה הציבורית).
- (ח) חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכד') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התוכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.

## 3. אזור מגורים ב'

לא יחלו עבודות עפר באזור מגורים ב' עד למיצוי אזור מגורים א'.  
השטח המסומן בצבע תכלת, מיועד להקמת יחידות דיור בבנייה מדורגת  
מרוכזת ע"פ עקרונות של בניה אקלימית ואקולוגית כפוף לתכנית בינוי מפורטת  
שתוגש לוועדה.

3.1. גובה הבינוי לא יעלה על 2 קומות.

3.2. שטח מקסימלי ליחיד לא יעלה על 180 מ"ר מהם תכסית מקסימלית  
בקומת הקרקע של עד 120 מ"ר.

3.3. תותר בניית מרתפים בשטח מקסימלי של עד 40 מ"ר ליחיד, שטח זה  
נכלל בשטח המותר לבנייה.

3.4. מספר יחיד המקסימלי למגרש יהיה בהתאם לטבלה הבאה:

מס' מגרש	מס' יחיד מקסימלי למגרש
1001	12
1002	8
1003	8
1004	9
1005	8

3.5. תותר בניית חניה בתחום המגרש. מיקום מבנה החניה יקבע לפי תכנית  
הבינוי שתאושר על ידי הוועדה. תותר הקמת מבנה חניה בקווי הבניין.

3.6. קווי הבניין:

- א. קו בניין קדמי – לפי המסומן בתשריט  
ב. קו בניין צידי – 3 מ'.

בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי בניין הנוספים (מעבר  
לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדיים.

3.7. הנחיות לעיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 2.2 של אזור מגורים א' תתי  
סעיפים: ג, ד, ה, ו, ז, ח.

#### 4. שטח למוסד חינוכי

א) לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון לגבי הוספת תכליות נוספות.

ב) קביעת התכליות הנ"ל, תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בחום כהה, המיועד לשטח למוסד חינוכי. הבניה תותר עפ"י תכנית בינוי ופיתוח המאושרת ע"י הועדה. חלוקת המשנה של המגרש תותר במסגרת הוועדה.

התכליות המותרות באזור מפורטות כדלהלן:

- |      |                           |
|------|---------------------------|
| (1)  | מבנה מנהלה מרכזי          |
| (2)  | אולמות כינוס              |
| (3)  | קפיטריה                   |
| (4)  | מקווה                     |
| (5)  | בית כנסת                  |
| (6)  | מרפאה                     |
| (7)  | מרכז לחלוקת דואר          |
| (8)  | ספריה                     |
| (9)  | מועדון                    |
| (10) | פנימיה                    |
| (11) | אזור למגרשים ומתקני ספורט |

4.1 שטח מותר לבנייה:  
אחוז הבניה המרבי: 80% סה"כ משטח המגרש, ולא יותר מ- 60% בקומת קרקע.

4.2 גובה הבנייה:  
מספר הקומות המרבי: 3 קומות, לא כולל מסד. גובה המבנים המקסימאלי: 9.5 מ'.

4.3 קוי הבנין:  
קו בניין קדמי (החזית המשיקה ל דרך) ע"פ התשריט  
קו בניין צדדי - 4.0 מ'  
קו בניין אחורי - 4.0 מ'

4.4 חניות: תקן החניה בבניה צמודת קרקע תהיה 2 חניות לכל בית בתוך תחום המגרש.  
בבניה רוויה החניה תהיה לפי תקן של 1.5 חניות בתוספת 30%, היינו 1.8 חניות לכל דירה. חניה אחת בתוך המגרש ו-0.8 חניות בדרך הציבורית.

5. שטח ציבורי פתוח :

התכליות המותרות באזור זה מפורטות כדלהלן :

- (א) שבילים.
- (ב) מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון ותקשורת, לרבות הצבת שנאים וצוברי גז, צנרת גז ותחנות.
- (ג) מתקני הצללה.
- (ד) רחבות מרוצפות, ככרות, אמפיתאטרונים (מרוצפים או מדושאים).
- (ה) הקמת אנטנות לתקשורת באישור הועדה וכן תרנים לא יבלטו 3 מ' מעל מבני המגורים, אלא בהיתר מיוחד של ועדת משנה לרישוי של מת"ע בשיתוף קמ"ט איכה"ס וקמ"ט שמורות הטבע.
- (ו) שטח למרכיבי בטחון: גדר בטחון, דרך היקפית ותאורת גדר.

בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום והצללה.

6. אזור תעסוקה: מבנים למשרדים, משק ומלאכה ותעשייה נקייה בגובה עד 5 מ' בתכסית של 50% משטח המגרש. הוראות הבינוי ע"פ סעיפים 4.3 – 4.4 בתקנון זה סמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש לפי תכנית הבינוי.

7. שטח לדרכים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות.
- א. השטח המיועד לדרכים כולל: כבישים, שדרות, מדרכות, שטחי חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, רחובות "הולנדיים" (דרך משולבת), נטיעות לאורך הדרכים וכיו"ב.
- ב. לאורך הדרכים תבוצע הכנה לנטיעת עצים במרווח מירבי של 3 מ' בין עץ לעץ.

8. שטח למתקנים הנדסיים :

מתחם המיועד להקמת מתקנים הנדסיים, בהתאם לתכנית הביוב המאושרת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה של מת"ע.

9. שטח פתוח רגיש: השטח שבין כביש 90 מסומן בפסים אלכסוניים לבנים וירוקים לסירוגין ומוגדר כשטח פתוח רגיש אשר לכל פעולת פיתוח בשטח נדרש אישור קמ"ט שמורות הטבע. בשטח זה לא יתאפשר פיתוח הנוגד את האופי המדברי של האזור ולא יופרו הערוצים הקיימים ללא הסכמת קמ"ט שמורות הטבע.

## ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכליות ושימושים:  
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. תוכנית בינוי:
  - (א) מהנדס הועדה יהיה רשאי להורות על הכנת תוכנית בינוי ו/או תוכנית פיתוח בתחום התוכנית, בטרם הוצאת היתרי בניה.
  - (ב) תוכנית בינוי ותוכנית פיתוח הנלוות לה ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.
  - (ג) תוכנית בינוי תתבסס על התוכנית המפורטת, ותכלול:
    - העמדת בניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, תווית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי דרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות, וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוס וצורתם, כמו מן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.
  - (ד) לתוכנית הבינוי יצורפו פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע. תוכנית הבינוי תהווה גם תוכנית חלוקה למגרשים.
3. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת:
  - 1) לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.
  - 2) תוכן ביחס לכל הסכם תכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדידות בשטח.
  - 3) ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
  - 4) נקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתוכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
  - 5) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה, ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה ושל מפע"ת איו"ש.

4. תנאים למתן היתר בניה :

## 1. כללי

- 1.1 יוקם צוות לצורך מעקב ויזואלי של התופעות הנ"ל שיוכשר לתפקידו. הצוות יהיה אחראי על רישום ותיעוד של כל תצפיותיו ועל דיווח למהנדס הועדה המקומית.
- 1.2 מהנדס הועדה המקומית יהיה אחראי לריכוז כל הנתונים, הדיווחים, המדידות ודו"חות המעקב. הוא יהיה אחראי על שמירתם ועיבודם, וכמו כן על דווח לוועדה המקומית ולועדת המשנה של מת"ע בכל עת שיידרש

2. הואדי הצפוני והואדי הדרומי :

- 2.1 יש לערוך מעקב רב שנתי ושוטף לגבי שינויים נקודתיים של ראשי המצוקים ע"י דיווח של אנשים מקומיים בשילוב עם מדידה של מודד מוסמך.
- 2.2 לא תאושר בניה בצד הצפוני של הישוב במרחק של 100 מ' מראש המצוק של הוואדי (ואדי מזן) פרט לתשתיות ומרכיבי ביטחון.
- 2.3 לא תאושר בניה בצד הדרומי של הישוב במרחק של 50 מ' מראש המצוק של הוואדי (נחל קדרון) פרט לתשתיות ומרכיבי ביטחון.
- 2.4 סימון הערוצים והמצוקים יופיע בכל התכניות הקשורות לאתר. המידע נחוץ לבחינת אלטרנטיבות ביסוס המבנים.

3. המצוק, הטאלוס והמדרונות ממערב לישוב :

- 3.1 יש לערוך מעקב רב שנתי ושוטף לגבי שינויים נקודתיים של ראשי המצוקים, של המדרונות והטאלוס ולגבי קצב נפילה של גושים ומרחק הבלימה שלהם.
- 3.2 יש לתעד בצילומים (דיגיטליים) את מדרונות הטאלוס והמצוק בתדירות של כל 6 חודשים ולהשוות ביניהם במגמה לזהות התפתחויות (סדקים, גלישות, דרדרת...).
- 3.3 יש לסמן בשיתוף פעולה עם קמ"ט שמורות הטבע נקודות מסוימות בראשי המצוקים, במדרונות ובגושי אבן בולטים, באמצעות צבע או יתדות או כל סימון שיסוכם בין הצדדים ולקיים מדידות תקופתיות למעקב.
- 3.4 הבדיקה תבוצע לפחות פעם בשנה בסוף החורף ולאחר אירועים מיוחדים כגון : רעידות אדמה ושיטפונות. המדידה תבוצע על ידי מודד מוסמך.
- 3.5 תוקם סוללת הגנה לכל אורך הפאה המערבית של הישוב במידות שהוצעו בהתאם לכלל ההיתרים הנדרשים לכך . חתך הסוללה יוטמע בהוראות תכנית 611.

## פרק ו': פיתוח נטיעות וקירות גבול

### 1. פיתוח

- א. היתרי בניה ינתנו רק עם תוכנית הבינוי תלווה בתוכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהן. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית פיתוח המתחם.
- ב. קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, כולל קופינג מאבן טבעית או אלמנטים טרומיים מאבן מלאכותית.  
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על: 1.1 מ'.  
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על: 3.0 מ'.  
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- ג. שבילי גישה יהיו בגימור כלהלן: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון מסורק ואבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה יהיו מחומר שביל גישה.
- ה. גדרות יהיו משכבת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.  
גובה הגדר מפני הקרקע לא יעלה על 1.1 מ'.
- ו. מסלעות יבוצעו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית מגילות- ים המלח, מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסטיים.  
יש להציג פתרון הנדסי על התוכנית למכלים הני"ל.



### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

(א) הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי המגרשים הגובלים עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן יש לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

(ב) לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה כמפורט לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

(ג) שימור הנוף: הובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה התקינה בעתיד וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל המידע הדרוש למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
2. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
3. סמכות הוועדה לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

### 4. נטיעות עצים ושמירתם

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי המגרשים בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

**פרק ז: תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים**

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב, ותיעול  
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות  
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז  
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך. מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. ביוב  
כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה. בהתאם לתכנית הביוב המאושרת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה של מת"ע.
5. מים  
הועדה תאשר פיתוח מערכת לאספקת מים מתואמת עם תוכניות התשתית. ובהתאם לתכנית הביוב המאושרת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה של מת"ע.
6. זיקת הנאה - זכות מעבר  
לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים.
7. מיקלוט  
ייבנו עפ"י תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

### פרק ח': מרכיבי בטחון

1. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:

(א) מתסן תחמושת / נשק.

(ב) גדר רשת.

(ג) תאורת ביטחון היקפית.

(ד) סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור ביטחון.

2. (א) מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה / מיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.

(ב) מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.

(ג) לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב או אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

פרק ט': שונות1. קווי חשמל

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים עפ"י טבלת הגבלת המרחקים המפורטת להלן:

מתח נמוך	0.4/0.23 ק"ו	2.0 מ'
מתח גבוה	12.6, 22, 33 ק"ו	5.0 מ'
מתח עליון	160 ק"ו	11 מ'
מתח עילי	400 ק"ו	21 מ'

כל תשתיות החשמל והתקשורת החדשות יהיו תת קרקעיות כולל תחנות הטרנספורמציה.

2. מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התוכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

3. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

4. מקלטים

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה בכל אזור ואזור פרט למסלולי הדרכים.

5. חניות

בבניה צמודת קרקע יהיה תקן החניה 2:1 כלומר, שני מקומות חנייה לכל יח"ד בתוך המגרש.  
בבניה רוויה יהיה תקן החניה 1.5:1 + 0.3 מקומות לאורחים – כלומר 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד ו- 0.3 מקומות לאורחים על כביש הציבורי כאשר לפחות 1.3 מהחניות בתוך המגרש.

6. ארכיאולוגיה

(א) במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

(ב) עבודות תשתית ובינוי לא יבוצעו קודם לסיום חפירות ההצלה שיערכו ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה.

**פרק י': חתימות****חתימה:****תאריך:**

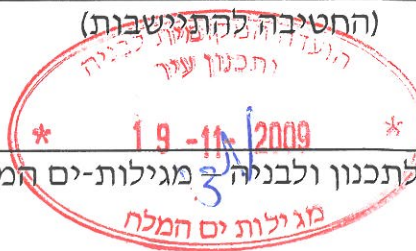
חתימת בעל הקרקע:

(קמ"ט אפוטרופוס)

18/11/09חתימת עורך התוכנית:  
(יגאל לוי - אדריכלים ומתכנני ערים)יגאל לוי  
אדריכלים ומתכנני ערים

חתימת היזם:

(החטיבה להתיישבות)

19/11/09חתימת המגיש:  
(הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות-ים המלח)**הצהרת עורך התוכנית:**

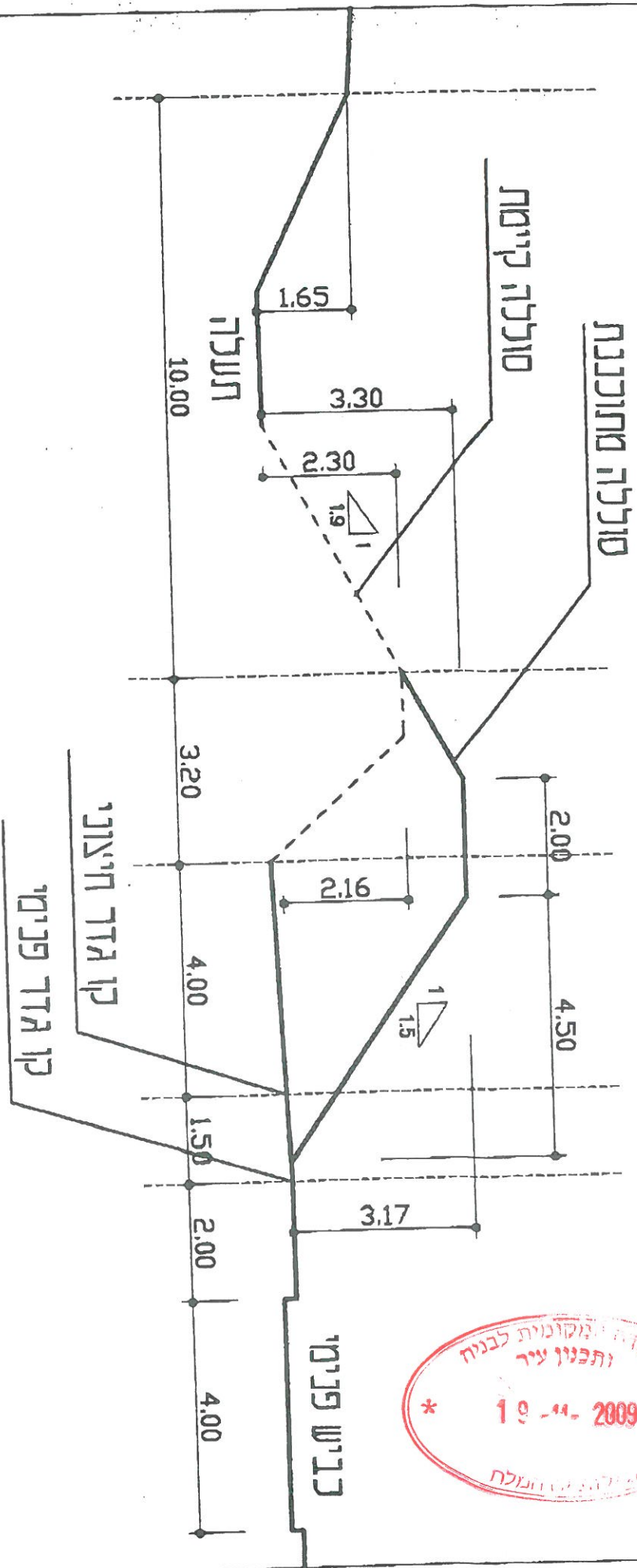
אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

תאריך

שם ותפקיד

חתימה

**חותמת הפקדה****חותמת מתן תוקף**



מייק דוקטופסקי  
 מתנדס יועץ לביטוס וגיאוטכניקה

22.9.06

מ"ל 02-6428492  
 פקס 02-6428487

ישור אבנת סוללת האגנה נגד דרדרת - חלופה ממזרח לתעלה

1:100