

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 656-0339416

אתר היסטורי לשימור - חברת האשלג, סדום

דרום

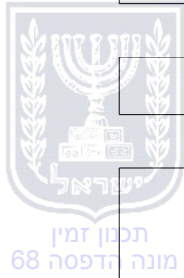
מחוז

מרחב תכנון מקומי תמר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/10/2018

לאשר את התוכנית

25/12/2018

יור'ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מחנה העובדים של חברת האשלג, בסדום הינו אתר היסטורי המהווה מורשת לפיתוח תעשיית האשלג בים המלח.

תוכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לשימור, תיעוד ושחזור מחנה העובדים ההיסטורי והנגשתו לקהל. במתחם ההיסטורי ישוקמו מבני הקבע שנותרו וישוחזרו חלק מהמבנים הארעיים, במבנים המשוקמים והמשוחזרים יוצגו מיצגים מקוריים על אורחות החיים במחנה.

התוכנית מסדירה בהתאם להוראות החוק, תיק תיעוד לאתר ההיסטורי.

התוכנית מסדירה דרך גישה חדשה לאתר בהתאם להנחיות חברת נתיבי ישראל, קובעת העתקת קו חשמל מתח עליון ופרוזדור תשתיות ומוסיפה זכויות בניה ביעוד מאושר "בריכות אידוי ומתקנים הנדסיים" (יעוד לפי תכנית מאושרת).

תוכנית הפיתוח תאפשר הפיכת האתר לנקודת מוצא לטיולים רגלים, זאת רק לאחר שיוסדר מעבר בטוח של כביש 90, וטיולים ברכב. התוכנית נבנתה בשיתוף המועצה לשימור אתרי מורשת ישראל, מ.א.תמר, מפעלי ים המלח ומשרדי הממשלה השונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

אתר היסטורי לשימור - חברת האשלג, סדום

656-0339416

מספר התכנית

489.480 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

237932

קואורדינאטה Y

553493

**1.5.2 תיאור מקום**

מחנה עובדים סדום

**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

מחנה עובדים סדום

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39682	מוסדר	חלק		4
39684	מוסדר	חלק		8
39686	מוסדר	חלק		1

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
100 /02 /10	0
54 /100 /02 /10	3 - 2

**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	תאריך
תמא/ 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 21. הוראות תכנית תמא/ 21 תחולנה על תכנית זו.	0		08/12/1982
100 /02 /10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 100 /02 /10. הוראות תכנית 100 /02 תחולנה על תכנית זו.	2946	596	21/07/1983
54 /100 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 100 /02 /10 ממשיכות לחול.	5187	2512	22/05/2003
80 /100 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 100 /02 /10 ממשיכות לחול.	7385	994	23/11/2016



## 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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
סקר סייסמי	רקע			28/06/2018	אליסה קייגן	28/06/2018	סקר סייסמי - חלק 2	לא
סקר סייסמי	רקע			28/06/2018	אליסה קייגן	28/06/2018	סקר סייסמי - חלק 3	לא
סקר סייסמי	רקע			28/06/2018	אליסה קייגן	28/06/2018	סקר סייסמי - חלק 4	לא
שימור	מנחה	1: 1250	1	29/01/2018	איתן קימל	18/02/2018	נספח שימור גיליון 1/2	לא
שימור	מנחה	1: 500	1	29/01/2018	איתן קימל	18/02/2018	נספח שימור גיליון 2/2	לא
שימור	מנחה		2	14/03/2018	איתן קימל	14/03/2018	טבלת מספור וסיווג מבנים לשימור ושחזור	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	29/01/2018	איתן קימל	18/02/2018	נספח בינוי גיליון 1/2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	29/01/2018	איתן קימל	18/02/2018	נספח בינוי גיליון 2/2	לא
מים	מנחה	1: 500	1	13/02/2018	דורון קליין	18/02/2018	נספח מים וביו	לא
ביו	מנחה		5	28/09/2017	דורון קליין	28/09/2017	נספח תשתיות ביו	לא
מים	מנחה		8	11/09/2017	דורון קליין	19/09/2017	נספח תשתיות מים	לא
ניהול מי נגר	מנחה		13	22/05/2017	דורון קליין	23/05/2017	נספח ניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	10/09/2017	דורון קליין	19/09/2017	נספח ניקוז גיליון 1/3	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		13/02/2018	דורון קליין	18/02/2018	נספח ניקוז גיליון 2/3	לא
ניקוז	מנחה	1: 1		10/09/2017	דורון קליין	19/09/2017	נספח ניקוז גיליון 3/3	לא
סקר סיכונים	מנחה		12	28/06/2018	אליסה קייגן	28/06/2018	סקר סייסמי - חלק 1	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	5	09/05/2017	ישראל קלר	23/05/2017	דו"ח ראשוני ביסוס	לא
שימור	מנחה	1: 1	131	14/03/2017	נאור מימר	28/06/2018	תיק תיעוד מחנה עובדים סדום	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	13/02/2018	עוז דורון	18/02/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	26/08/2017	אריקה לאוב	30/08/2017	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

**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 בכיר לתפעול	פרטי	נועם גולדשטיין		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע	(1)		08-9978130	08-9977149	
ראש מערכת תשתיות מי"ה	פרטי	טובי שור		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע	(2)		08-9977135	08-9978062	tovi.shur@icl-group.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת"ד 75 ב"ש 84100.

(2) כתובת: ת"ד 75 ב"ש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, נועם גולדשטיין		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע	(1)		08-9978130	08-9977149	
בעל זיכיון	בעל זיכיון, טובי שור		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע	(2)		08-9977135	08-9978062	tovi.shur@icl-group.com

(1) כתובת: ת"ד 75 ב"ש 84100.

(2) כתובת: ת"ד 75 ב"ש.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264850	
אחר	חוכרים לפי חוק זיכיון ים המלח התשכ"א 1961	נועם גולדשטיין		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע	(2)		08-9978130	08-9977149	
אחר	חוכרים לפי חוק זיכיון ים המלח התשכ"א 1961	טובי שור		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע	(3)		08-9977135	08-9978062	tovi.shur@icl-group.com

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת"ד 233 באר שבע.

(2) כתובת: ת"ד 75 ב"ש 84100.

(3) כתובת: ת"ד 75 ב"ש.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(2)		03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס קרקע	מהנדס	ישראל קלר	512	ישראל קלר - יעוץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ	קרית אתא	(3)		04-8401397	04-8401398	office@klar.co.il
יועץ שימור	יועץ	נאור מימר			תל אביב- יפו	רטוש יונתן	3	072-2510049	077-6262862	mimar@012.net.il
יועץ תנועה	מהנדס	עוז דורון	32732		באר שבע	הפלמ"ח	72	073-2370370	073-2370360	eshet@eshet-eng.com
גיאולוג	גיאולוג	אליסה קייגן		גיאופרוספקט ס	ירושלים	אורוגואי (4)	3 א	02-6443979	02-6781351	Elisa@geo-prospect.com
אדריכל	אדריכל	איתן קימל	36477	קימל אשכולות אדריכלים	תל אביב- יפו	שלוש (5)	27	03-5176059	03-5100950	office@kimmel.co.il
מהנדס	מתכנן	דורון קליין	10283321	לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	נשר	(6)		04-8325647	04-8227101	Haifa@lavinatif.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: הכשרת הישוב 10, אזור תעשייה ראשלי"צ.

(3) כתובת: רח' בצרי 23, ת.ד. 800 קרית אתא 28107.

(4) כתובת: ת.ד. 9313, ירושלים.

(5) כתובת: שכונת נוה צדק.

(6) כתובת: רח' דרך השלום 17 נשר 3665118.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 דרך גישה והוראות שימור לאתר חברת האשלג (מחנה העובדים ההיסטורי בסדום), העתקת קו חשמל מתח עליון והסדרת זכויות בניה בבריכת אידוי סמוכה, לשחזור והקמת מתקנים ומבנים שפעלו בתקופת קיומו של האתר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים ביעודי הקרקע:

- ביטול דרך ושינוי יעוד הקרקע מ'דרך מוצעת' ל'שטחים פתוחים'.
- מיעוד 'נחל/תעלה/מאגר מים' ליעוד 'דרך מוצעת' ויעוד 'דרך ו/או טיפול נופי'.
- ב. הסדרת שטח לשימור, ביטול כניסה קיימת, קביעת קווי בניין.
- ג. מתן הנחיות לשימור ובכלל זה קביעת שלביות תיעוד הבינוי לאתר היסטורי.
- ד. קביעת זכויות ומגבלות בניה לרבות הנחיות לאזור המיועד לחניה וקביעת זיקת הנאה לגישה לחניה וביעוד נחל/תעלה/מאגר מים (תא שטח 2).
- ה. קביעת שטח למסדרון תשתיות עילי לקיום במתח עליון.
- ביטול קו חשמל קיים והקמת קו חשמל חדש.
- קביעת מגבלות על שימושי הקרקע בתחום התכנית בשטח מסדרון התשתיות.
- קביעת תנאים למתן הרשאות לפי תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל), תשנ"ח 1998.
- ו. קביעת הוראות סביבתיות לתקופת ההקמה וההפעלה.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	1
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6, 3

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2
נחל/ תעלה/מאגר מים	4
שטחים פתוחים	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
גבול מסדרון תשתיות עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	4
דרך/ מסילה לביטול	שטחים פתוחים	5
זיקת הנאה	דרך ו/או טיפול נופי	1
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה	דרך מוצעת	1101
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
זיקת הנאה	נחל/ תעלה/מאגר מים	4
חניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
ציר	דרך מאושרת	1001
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	1
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	1101
קו חשמל מתח עליון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
קו חשמל מתח עליון	נחל/ תעלה/מאגר מים	4
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	1
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1101
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
קו מים 4" ומעלה	נחל/ תעלה/מאגר מים	4
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 6
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	5

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור אתר היסטורי שמור	181,692.68	37.12
אזור בריכות אידוי ומתקנים הנדסיים	284,532.95	58.13
דרך מאושרת	21,682.36	4.43
נחל/תעלה/מאגר מים	1,572.1	0.32
סה"כ	489,480.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	8,659.44	1.77
דרך מאושרת	21,682.36	4.43
דרך מוצעת	6,375.13	1.30
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	181,692.67	37.12

## מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	215,955.54	44.12
נחל/ תעלה/מאגר מים	55,001.68	11.24
שטחים פתוחים	113.28	0.02
סה"כ	489,480.09	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1

#### יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

##### 4.1.1

##### שימושים

א. תאי שטח 3, 6 -

שטח זה הינו אתר היסטורי לשימור שישמש כמרכז מבקרים.

הבניה בשטח זה תהיה בהתאם לתיק התיעוד והשחזור המצורף כחלק מנספחי תוכנית זו. יוותרו הקמת מבנים ומתקנים שהיו חלק מהאתר ההיסטורי לרבות: מבנה תחנת הכח, חדר האוכל, מבנה בית הבטחון, מבני מגורים, מגדל המים, מזח, מסילת רכבת, צריפי העובדים, מבני המנהלה, שירותים, מקלחות, מכבסה ועוד, כמפורט בהוראות לסעיף 4.1 בתוכנית זו.

תותר הקמת חניה, בהתאם למסומן בתשריט.

השימושים במבנים לשימור ושחזור יהיו למרכז מבקרים, אולמות תצוגת היסטורית האתר ופעילות כייף, בית אוכל/קפיטריה וכל שימוש לרווחת המבקרים.

מבנה הגנרטור הישן ישאר על כנו ללא שינוי, כל עוד לא נדרשת הזנתו ע"י רשות מוסמכת. יוותרו המבנים והמתקנים הטכניים המשרתים את התפעול השוטף של האתר בתחום החשמל, מים, ביוב, תקשורת וניקוז וכן תותר הכשרת שבילים להולכי רגל, תאורה, מצללות וריהוט גן. תותר הקמת תחנת ניטור אוויר ובכלל זה הוספת גדרות, מצלמות, עמודי תאורה וכו'.

במסגרת זכויות הבניה, יותרו מתקנים הנדסיים - בתא שטח 6 יותר מט"ש, הצללות ומבנים שאינם חלק מתיק התיעוד (להלן מבנים חדשים) וזאת בתיאום עם המועצה לשימור אתרים, המשרד להגנת הסביבה והוועדה המקומית "תמר".

##### 4.1.2

##### הוראות

##### אדריכלות

א

בינוי ושחזור המבנים יעשה בהתאם לתיק התיעוד המצורף למסמכי תוכנית זו. השחזור יהיה נפחי בלבד.

למבנים לשיחזור - תיבנה מעטפת בניין משוחזרת תואמת למקור על פי תיק התיעוד, ובמידת האפשר ישוחזר גם פנים המבנים באופן ובחומרים הקרובים ביותר לתכנון המקורי, בהתאם לדרגות השימור המפורטות בסעיף 6.3.

אלמנטים של הצללה יתוכננו כך שלא יסתירו את המבנים המקוריים לשימור/ המשוחזרים. לא יוקמו מחברים חדשים בין מבנים פרט לאלו המפורטים בנספח הבינוי. מחברים אלו יתוכננו כך שלא יסתירו את המבנים המקוריים לשימור/ שיחזור מבנים רטובים - שירותים, מטבח, בתי אוכל וכדומה יהיו מבנייה קשיחה בלבד.

ב

##### בינוי ו/או פיתוח

##### סימון מהתשריט: חניה

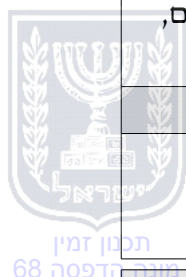
הסדרת מפלסים, עבודות עפר, לרבות תשתיות על ותת קרקעיות, תעלות ניקוז, שילוט, תאורה וכל אשר נדרש לשמירת בטחון המשתמשים בחניון.

החניה תשמש, בין היתר, כנק' יציאה לטיולים באזור.

החניה תהיה פתוחה לציבור ללא צורך בכניסה לאתר ההיסטורי לשימור חברת האשלג, סדום. תותר התקנת לוחות סולריים/פוטו-וולטאיים על גבי הקירוי בחניה, בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הקירוי ובתיאום עם חח"י.

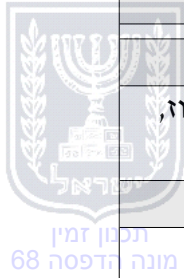
בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור בפנקס רישום המקרקעין. לצורך שימוש כמוקד יציאה לטיולים רגליים, יש להסדיר חציה בטיחותית של כביש 10 (כביש 90 בפועל).

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>כל פעולת בינוי, עבור מתקנים או מבנים הנדרשים, תעשה תוך מתן דגש לשימור אופי השיחזור של האתר ההיסטורי ובכלל זה בבחירת החומרים וסוג הבניה.</p> <p>בשיחזור המבנים יעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים וטכנולוגיות בנייה שהיו קיימות באתר: יעשה שימוש בטיח צמנטי או מינרלי וצבע ולא בטיח מגוון אקרילי, ישוחזרו חלונות ודלתות מעץ, גגות פח וריצוף הכל באופן הקרוב ככל הניתן למקור. כל הגמרים יאושרו גם הם ע"י המועצה לשימור אתרים וועדת השימור המקומית.</p> <p>אלמנטים נוספים באתר כגון שערים וגדרות יתוכננו כך שיתאימו לרוח האתר ולחומרי הבנייה שבו, בהתאם לתיק התייעוד. גדר היקפית תהיה מסוג גדר אוסטרלית או גדר רשת דומה לה עם עמודוני עץ. פרט עקרוני יוגש לאישור המועצה לשימור אתרים בעת הבקשה להיתר.</p> <p>מתקנים הנדסיים, מצללות ושבילים, שאינם חלק מתיק התייעוד (מבנים חדשים) יתוכננו עפ"י הנחיות של המועצה לשימור אתרים, לטובת שמירה על ציביון האתר.</p> <p>ביסוס המבנים יהיה בהתאם לסקר הביסוס המצורף למסמכי תוכנית זו.</p> <p>שילוט היסטורי - לכל מבנה או קבוצת מבנים שישוחזרו ו/או ישומרו יוצב שילוט הסבר היסטורי. בעת הבקשה להיתר יוגש נספח שילוט לאישור המועצה לשימור אתרים. השילוט יתאר את ההיסטוריה של המקום על בסיס תיק התייעוד וייתן מידע אודות הרקע ההיסטורי והצריפים. השילוט יביא מידע מתומצת אודות האישים שהיו מעורבים בהקמתו ותפעולו של האתר הכל כמתואר בתיק התייעוד. מיקומי השילוט יקבעו בתכנית הפיתוח שתוגש בעת הבקשה להיתר.</p>
ד	<p><b>חשמל</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי</b></p> <p>א. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ-20 מ'.</p> <p>ב. חפירה, כריה, או בניה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כריה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים ומאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ד. רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו יצומצם המסדרון כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מהרשום בס"ק א' לעיל. על צמצום השטח תפורסם הודעה בדרך של פרסום תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים והוא יהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>ה. מסדרון התשתיות יסומן בכל תכנית שתאושר בתחומו בתיאום עם חברת החשמל.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השטח יעשה תוך שימת דגש לנושא ההצללה המרבית במעברים בין הבניינים, נגישות לכל בעלי המוגבלויות ושימוש באלמנטים עיצוביים ובחומרים כפי שהיו נהוגים בשנים 1934-1953 ובהתאם למסמך התייעוד.</p> <p>2. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קו מקורות ללא בינוי, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תשאר פנויה למעבר. מעל קו "מקורות" יותר ריצוף במשתלבות בלבד ו/או דשא.</p> <p>3. צמחיה - לא יותרו נטיעות ושתילת מינים פולשים בשטח התכנית. תכנון הנוף והצמחייה יעשו</p>



<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
	<p>בהתאם לתנאים האקלימיים באתר וברוח העיצוב הנופי שהיה קיים באתר כמשתקף מתיק התייעוד.</p> <p>4. תאורה - מערכת התאורה תותקן בהתאם להנחיות רט"ג ותתוכנן כך שימנע זיהום אור ומטרד לסביבת שטח התכנית.</p> <p>5. רעש - הפעילות באתר ובכלל זה קיום אירועים בשטח התכנית, לא יחרגו מתקנות למניעת מטרדים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.</p> <p>6. הפעלה - האתר יתופעל ע"י מפעלי ים המלח, או מי מטעמו, באחריות יוזם התכנית.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך מקומית. יותרו סלילת דרכים לכלי רכב, הולכי רגל ואופניים, שילוט והכוונת נוסעים, תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>מבנה הגנרטור הישן ישאר על כנו ללא שינוי, כל עוד לא נדרשת הזזתו ע"י רשות מוסמכת.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>הנגישות לתא שטח 3 תוגבל לשימוש בצומת המתוכנן בתכנית זו ויבוצע בחלקה הדרומי של התכנית.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך ציבורית. יותרו סלילת דרכים לכלי רכב, הולכי רגל ואופניים, שילוט והכוונת נוסעים, תשתיות תת קרקעיות.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך, טיפול נופי בצידי הדרך, לרבות תשתיות על ותת קרקעיות, תעלות ניקוז, הסדרת מפלסים, עבודות עפר, שילוט, תאורה וכל אשר נדרש לשמירת בטחון הנוסעים בדרך.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.</p>
<b>4.5</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח זה מיועד לבריכת אידוי ומתקנים הנדסיים</p> <p>תותר הקמת מתקנים מסוגים שונים וחומרים שונים כגון: תעלות, ברכות, גשרי צינורות ומשאבות. באזור זה יובטחו סידורים למניעת הצפת המתחם השמור הסמוך ו/או כל נזק שעלול להיגרם על-ידי הפעלת מתקן הנדסי כל שהוא.</p>

<b>4.5</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	אסורה כל בניה, למעט טיפול נופי בצידי הדרך, לרבות תשתיות על ותת קרקעיות, תעלות ניקוז, הסדרת מפלסים, עבודות עפר, שילוט, תאורה
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> יאסרו כל בניה ופיתוח
<b>4.7</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה מותרים כל הפעולות והשימושים הדרושים לפיתוח, הקמה, תפעול, ותחזוקה של בריכות אידוי תעשיתיות ומתקנים הנדסיים כדוגמת: תחנות השנאה, מתקני תקשורת, תחנות שאיבה, קווי צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים, עבודות לצרכי תפעול תזרים, סוללות עפר ומלח, דרכי גישה, תעלות הזנה, מעבירי מים, גשרים, גידור, מתקני חוף לתפעול דוברות, סככות וכל עבודה, מתקן הנדסי וכל מבנה אחר הדרוש לצרכים תפעוליים של הפקת אשלג מהבריכות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> ההוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית 80/100/02/10



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי	
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	5	5	10700	200 (2)		3000 (1)	7500	176761	אתר היסטורי שמור	3	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	0	0		1	3	(4)	100	100	234			234	234	מט"ש	6	מתקנים הנדסיים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)		2	6		(5)	(5)	500			500	215955.5 4		2	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(3)	אתר היסטורי שמור	3	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	מט"ש	6	מתקנים הנדסיים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)		2	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 2500 מ"ר לסככות והצללות בלבד.
- (2) עבור מתקנים טכניים.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) ל"ר.
- (5) 0.002% משטח המגרש.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה למבנה הראשון לשימור או לשחזור או להעתקה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 אשר תתואם עם המועצה לשימור אתרים ועם וועדת השימור המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית בינוי ופיתוח לכל המבנים המוצעים החדשים תפרט את האלמנטים כדלהלן: מערך הבינוי באתר, החומרים והצמחיה, התכנית תכלול שילוט היסטורי לכל המתחם: תוכן, מיקומי השילוט ומאפייניו: תכני השילוט ההיסטורי יהיו על בסיס תיק התיעוד לתכנית; תכנית הבינוי והפיתוח תפרט אלמנטים של תאורה וריהוט בשטחי הציבור, וכן את מיקומי הבינוי ואת מאפייניו האדריכליים שיהיו דומים ואף זהים לבינוי ההיסטורי מבחינת: חומרי הבניה ונפחי בניה. תכנית הבינוי והפיתוח תתואם עם המועצה לשימור אתרים ועם וועדת השימור המקומית.
- לא ניתן להציב שלט במקום המורה על האתר כאתר לאומי אלא רק לאחר ההכרזה של האתר כאתר לשימור.
2. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית עפ"י תכנית זו אלא לאחר אישור משרד התחבורה וחבי' נתיבי ישראל לתכנית להסדרת צומת הכניסה כולל תאורה דרך גישה וניתוק כל החיבורים הקיימים לתחום התכנית. לא יוצא תעודת גמר, לא יאוכלס כל היתר בניה ולא תהיה פעילות בתחום התכנית אלא לאחר ביצוע התכניות לעיל כולל ניתוק החיבורים הקיימים והתקנת תאורה.
3. תנאי למתן היתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.
4. תנאי להיתר בניה למבנה שאינו חלק מתיק התיעוד(מבנה חדש) יהיה אישור ועדת השימור המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
5. תנאי להיתר למבנים חדשים שאינם בנספח השימור יהיה אישור ועדת השימור המקומית. מבנים אלו יהיו כפופים להוראות סעיף 6.2, דרגת שימור ג'.
6. היתר בניה לתשתיות המים והביוב ובכלל זה המט"ש, ינתנו באישור משרד הבריאות.
7. היתרי בנייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבנייה.
8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
9. תנאי להעתקת קו מים "מקורות", יהיה תיאום עם חברת מקורות. מתן היתר בניה בסמיכות לקו מים "מקורות", המסומן בתשריט, יהיה תיאום עם חב' "מקורות".
10. תנאי להיתר בניה לעבודות בתחום המבנים לשימור יהיה:
  - בהכנה תיק תיעוד לפי הנחיות מנהל התכנון ובאישורו בוועדת השימור המקומית. תיק התיעוד כאמור, יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לוועדה המקומית.
  - עריכת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:100 ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לענין שימור, פיתוח ניהול ותחזוקת המבנה וסביבתו הקרובה. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק 6.2, שלהלן ויוסיפו עליהם הוראות לפי ענין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.
  - 11. תנאי למתן היתר בניה ופיתוח לרבות עבודות חפירה, בניה, בניה והריסה בתחום מתחם

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>לשימור/ מתחם לשימור נופי יהיה עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקנ"מ 1:250 או 1:500, התכנית תערך ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התייעוד ותכלול הוראות לענין שימור, פיתוח, ניהול ותחזוקת המתחם. התכנית כאמור, תשמור ככל הניתן על מאפייני המתחם, והשטחים הפתוחים. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק 6.3, שלהלן ויוסיפו עליהם הוראות לפי הענין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>12. תנאי למימוש הצפת הבריכות בתא שטח 2 יהיה קבלת אישור המשרד להג"ס ורשות המים לביצוע ההצפה. בהתאם לדרישה יוכן מסמך הידרולוגי לבחינת השפעות ההצפה.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה לקידוח מחקר למיצוי קרנליט מהר סדום, בתא שטח 2, ובכלל זה הקמת אתר התארגנות לעבודות קידוח, לאחר הקמת אתר חברת האשלג, יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>14. תנאי למתן הרשאה להקמת קו החשמל יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית ומערכת הבטחון בכל הנוגע למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם וכן תיאום עם היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>15. כל היתר בניה בתחום מסדרון תשתיות עילי לחשמל, יותנה בתיאום עם חח"י.</p>	

שימור	6.2
<p>דרגות השימור:</p> <p>דרגת שימור א' - מבנה קיים לשימור</p> <p>דרגת שימור ב' - מבנה הסטורי שהיה קיים ומיועד לשיחזור או להעתקה למיקום אחר</p> <p>דרגת שימור ג' - מבנים משוחזרים ברוח המבנים הישנים אך לא במתווה המדויק שלהם</p> <p>דרגת שימור א' - מבנה קיים לשימור:</p> <p>המבנה יישמר במצבו המקורי; יש לשמור על השלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט הסביבתי. ניתן לתקן ולבצע שיפוץ לשם שיקומו, אך לא יותר בו שינויים חיצוניים. לא יינתן לשנות פתחים, גבהים, לא יותר להוסיף בניה בצמוד למבנה לשימור, לא ניתן להוסיף מחברים ותוספות על מבנים לשימור בדרגה א' מותר לבנות לידם בכפוף לתכנית שימור מפורטת למבנה ובאישור וועדת השימור. אלמנטי הצללה יתוכננו בנפרד ממבנה לשימור.</p> <p>על אף האמור לעיל, יהה בסמכות ועדת השימור המקומית לאשר שינויים מינוריים במבנים הקיימים לשימור והתאמתם לשימוש החדש, כמרכז מבקרים.</p> <p>דרגת שימור ב' - מבנה הסטורי שהיה קיים ומיועד לשיחזור או להעתקה למיקום אחר:</p> <p>ובו יותר שינויים חיצוניים ופנימיים מהמופיע בתיק התייעוד לצורך השמשת המבנה בתפקודו החדש ועל פי דרישת פיקוד העורף או דרישות בטיחות או כבאות ורק לאחר בחינת אלטרנטיבות לשימור חזות המבנה כפי שהיתה במקור.</p> <p>דרגת שימור ג' - מבנים משוחזרים ברוח המבנים הישנים אך לא במתווה המדויק שלהם.</p> <p>גם בהם יש לשאוף לאחידות סגנונית, ככל הניתן, כשיחזור רעיוני, ותואם למבנים האחרים בגודל ממוצע, בגובה, בסגנון אדריכלי ובחומרים.</p>	

גמישות להיתר	6.3
<p>יהיה בסמכות הועדה המקומית לתת היתר גם לעבודות/ מבנים שאינם תואמים את השלביות המוצגת בנספח הבינוי.</p> <p>שינויים בשלבי הביצוע אינם יחשבו סטיה ניכרת מתכנית זו.</p>	

<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 הוראות בדבר ביסוס</b></p> <p>הוראות בדבר ביסוס המבנים באתר יהיו בהתאם לנספח יעוץ ראשוני לביסוס המצורף לתוכנית זו.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>א. תחנות השנאה</p> <p>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>ב. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -</p> <p>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:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.</p> <p>ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.</p> <p>כבל אוירי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</p> <p>ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* 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.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות</p>	<p><b>6.6</b></p>



<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביתני שירותים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה וחניה.</li> <li>2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</li> <li>3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</li> <li>4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</li> <li>5. עבודות פיתוח נוף ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</li> </ol> <p>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.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b> <b>סימון בתשריט: קו חשמל מתח עליון</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>העתקת קו מתח עליון קיים בהתאם לסימון בתשריט.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b> <b>סימון בתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>הנחיות סביבתיות למסדרון תשתיות עילי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. דרכי גישה, משטחי עבודה ושטחי התארגנות:</li> </ol> <p>א. תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים, יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה ושיקום נופי ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח וכל זאת תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.</p> <p>ב. לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות.</p> <p>ג. הכשרה של משטחי עבודה ודרכי גישה תיעשה במידות מינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת ביצוע, באופן שימזער את הפגיעה באתר.</p> <p>ד. שטחי התארגנות ימוקמו ככל הניתן בשטחים מופרים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. עודפי חפירה ופסולת: לא יתאפשר פינוי עודפי חפירה, עפר ופסולת אלא לאתר מורשה כדין.</li> <li>3. הקמת קווים ושיקום נופי: לאחר גמר עבודות הקמת עמוד חשמל, הכשרת דרך גישה ופירוק קו קיים ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיום העבודה, יתבצע ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת עמודים.</li> <li>4. שדות אלקטרומגנטיים:</li> </ol> <p>א. בתכנון קוי החשמל ובתפעולם החברה תפעל לפי הכללים שייקבעו בהיתרי קרינה מתוקף חוק הקרינה הבילתי מייננת ובכלל זה רמות השדה המגנטי והחשמל לא יעלו על הרשות בהיתרי הקרינה.</p> <p>ב. יבוצע סידור פאזות אופטימלי לצורך הפחתה מירבית של השדה המגנטי.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. רעש: לא יעשה שימוש במבודדים קרמיים.</li> </ol>	
<p><b>ביו, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>ביו - פתרון קצה לביוב הינו מט"ש - מתקן קומפקטי לטיפול שניוני.</p> <p>- תכניות מערכת הביוב והמתקנים יאושרו ע"י משרד הבריאות.</p> <p>- תתקיים הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>- יינקטו פעולות למניעת זיהום קרקע ומפגעי ריחות, כגון איטום וציפוי בור הרקב ותא</p>	



<b>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.9</b>
<p>השאיבה.</p> <p>- שפכים סניטריים יפוגו מהאתר בתדירות שתמנע אפשרות לגלישתם וכן להיווצרות מטרדי ריח.</p> <p>מים-</p> <p>- תתקיים הפרדה מלאה בין מערכות המים השפירים והמליחים.</p> <p>- תכניות המערכות והמתקנים יאושרו ע"י משרד הבריאות.</p> <p>- אספקת המים תהיה מקו מקורות ועד להסדרתו יסופקו מים במכליות ממקור מאושר ובהתאם לתקנות לבריכות אוגר מי שתייה.</p> <p>- כל מוצר הבא במגע עם מי שתיה יעמוד בדרישות תקן ישראלי ת"י 5452 : "בדיקות מוצרים הבאים במגע עם מי שתיה".</p> <p>- ככל שיידרש, יערכו בדיקות שוטפות בהשגחת משרד הבריאות של איכות המים המסופקים.</p> <p>- במקרה אספקת מים במיכליות, יסופקו המים ממכליות מאושרות להובלת מי שתיה ע"י משרד הבריאות ובעלות תעודת בדיקה תקינה ומעודכנת של משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז-</p> <p>- תכנון הניקוז יתואם עם רשות הניקוז.</p> <p>- מערכת הניקוז תשתלב ככל הניתן במערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>- תתקיים הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז והביוב.</p> <p>- בקטעי תעלות מועדים לחתירה יינקטו פעולות למניעת ארוזיה.</p> <p>תברואה-</p> <p>- תוקם תשתית לאגירת פסולת ויוצבו מכלי מחזור.</p>	
<b>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.10</b>
<p>כל הפעילויות והפיתוח בתחום האתר ההיסטורי יותאמו לאנשים עם מוגבלויות.</p>	
<b>6.11 סקר סייסמי</b>	<b>6.11</b>
<p>1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413, על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>2. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413</p> <p>3. יבוצע ניטור דו-שבועי אשר יבוצע באמצעות הליכה לאורך דרכי הגישה להולכי רגל ולכלי רכב במתחם. הבדיקה תעשה על-מנת לוודא שאין סימנים מקדימים לכשל קרקע ובהתאם לנוהל הנהוג.</p>	
<b>6.12 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</b>	<b>6.12</b>
<p>בתא שטח מס' 3 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.</p>	
<b>6.13 עתיקות</b>	<b>6.13</b>
<p>במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%</p>	

6.14

## הפקעות לצרכי ציבור

הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.15

## תנאים למתן היתרי איכלוס

הצבת שילוט הסטורי בסמוך למבנה לשימור ולשחזור, על פי התכנית לבינוי ופיתוח ובאישור המועצה לשימור אתרים

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לשלביות הביצוע בנספח הבינוי	
2	הקמת קווי חשמל במתח עליון הנחת קו מים "מקורות"	
3	פירוק קו חשמל קיים פירוק קו מים קיים	פירוק קו החשמל הקיים יתבצע לפי תכנית עבודה של חברת החשמל, ובכל מקרה לא לפני הקמתו וחשמולו של הקו החדש. פירוק קו המים הקיים יתבצע לפי תכנית עבודה שתתואם עם חברת "מקורות" ובכל מקרה לא לפני הנחת קו מים חדש. אין תלות בין החלפת קו החשמל להחלפת קו המים.

## 7.2 מימוש התכנית

עד 15 שנה מיום אישורה