

600 6974 (47)

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
23.12.2012
נתקבל

נספח נופי סביבתי
לתכנית 311/03/30 חניון מואה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
משרד הפנים
מחוז דרום
תכנית 311/03/30
חניון מואה
אשר

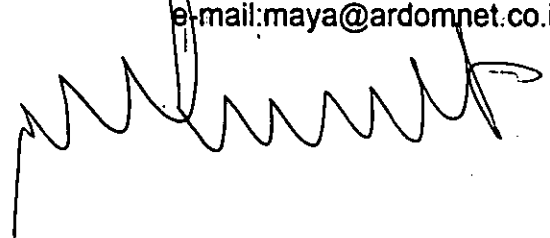
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
23/12/12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

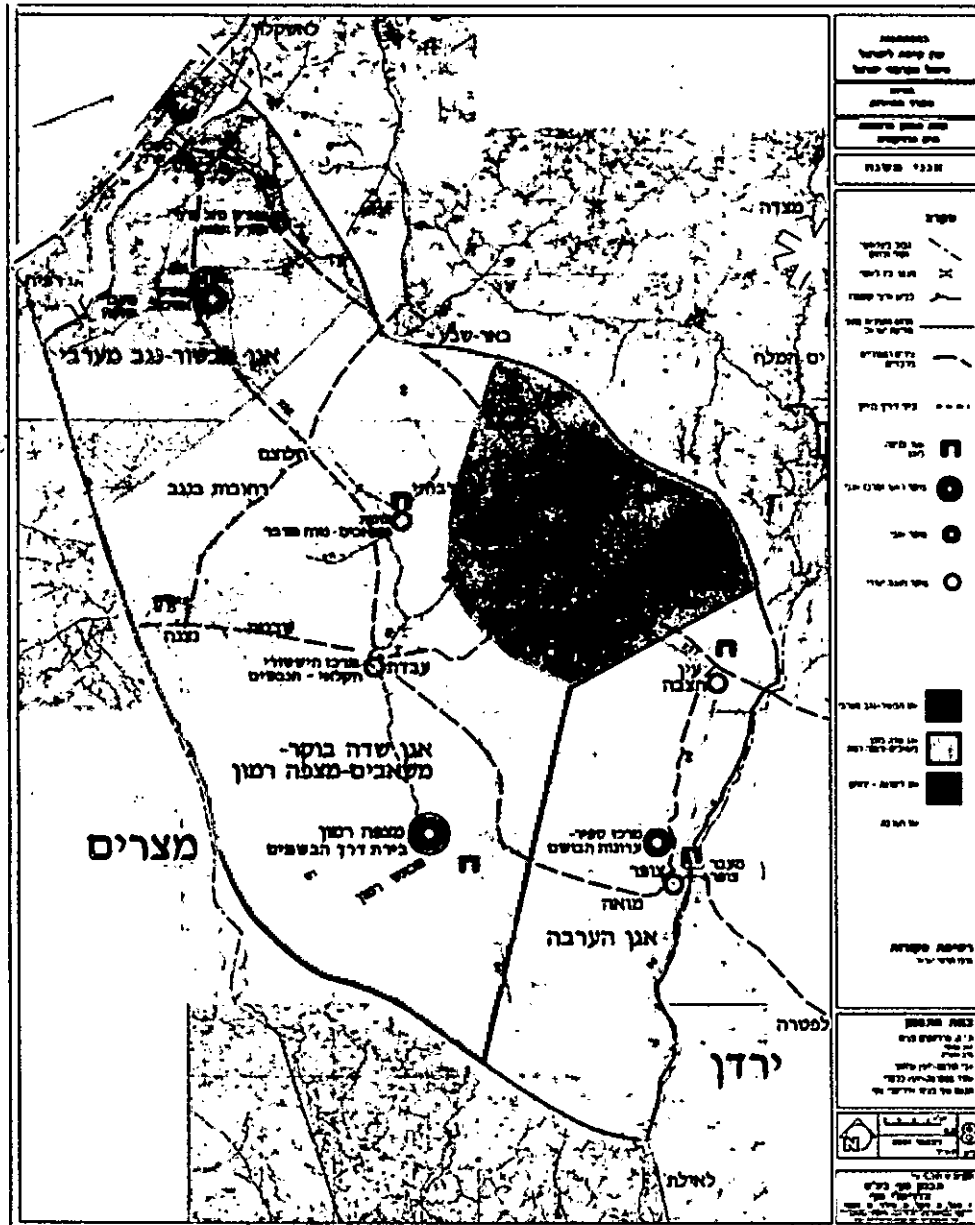
30/12/12
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

יוני 2011

מאיה שפיר - אדריכלית נוף
קיבוץ יטבתה ד.ג. חבל אילות 88820
טלפון: 08-6355821 פקס 08-6355800 נייד: 054-9799115
e-mail: maya@ardomnet.co.il

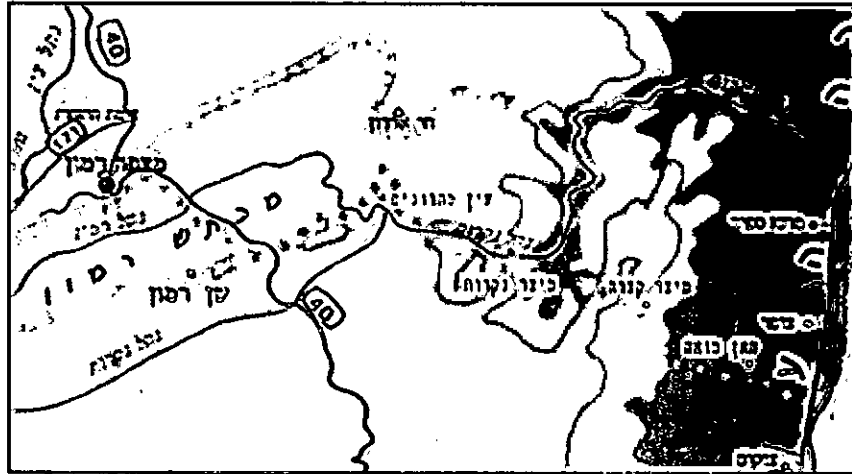


אתר חניון מואה המתוכנן, נמצא במרכז הערבה, מדרום למושב צופר.
 באזור הערבה מסלולי טיול רבים להליכה רגלית, לרכיבה על אופנים ולרכבי שטח.
 חלקם של מסלולים אלו עוקבים אחר "דרכי הבשמים" הנבטיות.



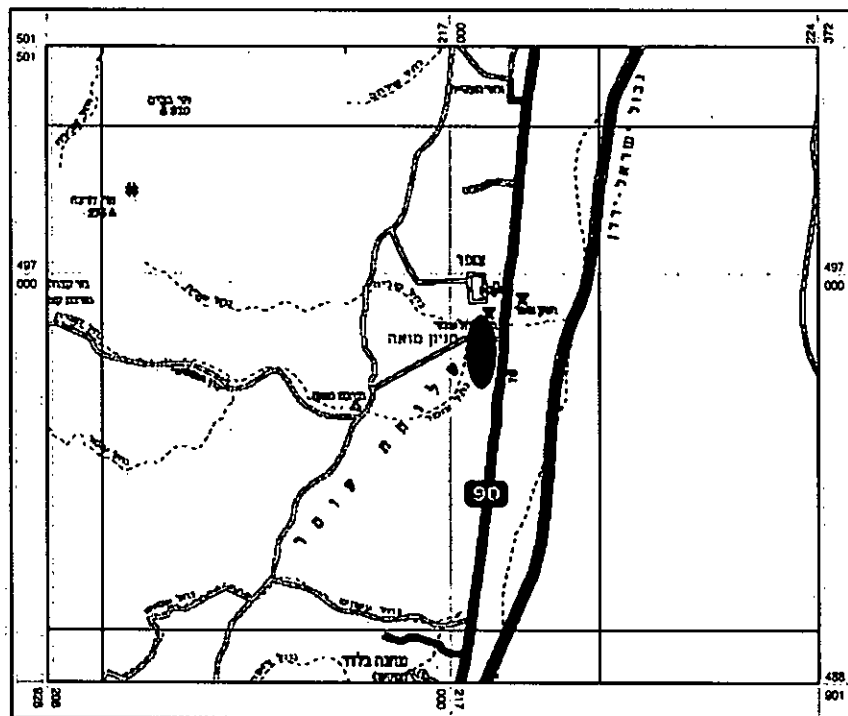
הנבטים, מלכי המדבר, עסקו במשך מאות שנים בהעברת סחורות יקרות מתימן לנמל עזה.
 מיקומה הגיאוגרפי של מואה, על צומת דרכים, במפגש בין דרך הרחב פטרה – עזה לבין
 דרך האורך שחצתה את הערבה מצפון לדרום, הקנה לה חשיבות מרובה.

אתר חניון מואה המתוכנן, אמור להוות מבואה למסלול "דרך הבשמים", בקטע פטרה - מואה - עבדת. אורך המסלול ממעבר מואה כשמונים ק"מ.



בשנת 2005 הוכרה "דרך הבשמים" כאתר מורשת עולמית מטעם אונסק"ו.

אתר החניון המוצע נמצא בערוץ נחל עומר, מדרום למושב צופר. על דרך הבשמים, כק"מ מהחניון המוצע - שרידים ארכיאולוגים של אתר מואה, או בשמו הקדום "מוית עוואד", הכוללים חאן דרכים, בית מרחץ, תחנת משמר, מערות ומחסנים, בריכה ואמת מים ושרידי חלקות חקלאיות.



יחידת הנוף:

האתר נכלל ביחידת הנוף שלוחת עומר.
גבולות יחידת הנוף: בצפון - נחל שביה, במערב - נחל עומר וציר המעיינות, בדרום - נחל עשוש ובמזרח - שיפולי שלוחת עומר לערבה, ממערב לכביש הערבה.
שלוחת עמר הינה רמה נמוכה בצורת משולש. הערוצים היורדים מהרמה מתנקזים מרביתם לכיוון מזרח אל נחל הערבה, דרך נחל עומר ונחל עשוש.
מסלע הרמה סלעי גיר, בקער שבראשה שאריות אבן חול אדומה.



אתר חניון מואה המוצע

יחידת הנוף שלוחת עומר

ערוצי זרימה מרכזיים:

נחל עומר ונחל שביה נשפכים בסמוך זה לזה מצפון לאתר. ערוצים קטנים ללא שמות מנקזים את שלוחת עומר לכיוון מזרח, מדרום לאתר.

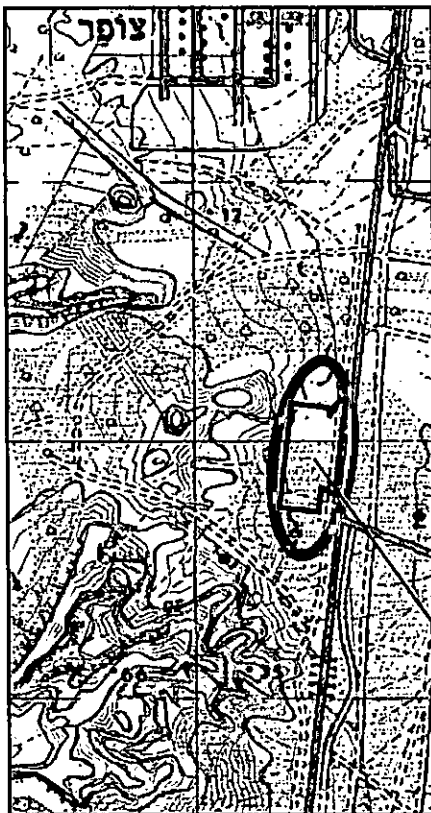
צומח וחי:

בעמק הערבה שולט נוף דמוי-סוואנה, שבו פזורים עצי שיטה. השכבה העשבונית בתצורת צומח זו דלילה או חסרה כליל. השכבה העשבונית מתרכזת באזורים אוספי נגר – למרגלות משטחי סלע או בערוצי הנחלים. יתר השטח חשוף כמעט כליל מצמחיה.

על עצי השיטה וסביבתם נסמכת מערכת אקולוגית שלמה הכוללת מגוון של בעלי חיים (מעשקוץ ועד צבי הנגב) וצמחים (הרנוג השיטים).

בעלי חיים רבים צמודים לסביבת מעיינות, ללחות ולסכך הצמחיה, כמו דרבן, תן ונמיה. עם ירידת מפלס מי התהום עקב סדרה ארוכה של שנות בצורת מעוטות גשמים, קיים איום על חורש השיטים כתוצאה מהתייבשותם של עצים רבים באזורים שונים של הערבה. ניכרת גם התייבשות של חלק מן המעיינות, בגלל רצף שנות הבצורת או בגלל שאיבת יתר ממי התהום, ולכן מורגשת ירידה באוכלוסיית חיות הבר.

הצומח והחי הערבה הם חלק מהמערכת האקולוגית של הערבה.



הקו הכחול של התכנית

מצבו של האתר:

האתר עצמו, שטח מארך של כשמונים דונם, הממוקם על מישור בעל שיפוע מתון לכיוון מזרח, תחום ממזרח ע"י כביש 90 וממערב ע"י תחתית מדרונות שלוחת עומר. השטח שמור באופן יחסי, למעט דרכי עפר הקיימות בו, חניון דרך ישן ושילוט המקשר לדרך הבשמים. בשטח מספר עצי שיטה שיישמרו במהלך פיתוח האתר.

מבט מכיוון צפון מזרח אל תוך השטח. מתחת לעץ השיטה הגדול – חניון דרך קיים.



מבטים אל השטח - מצב קיים :

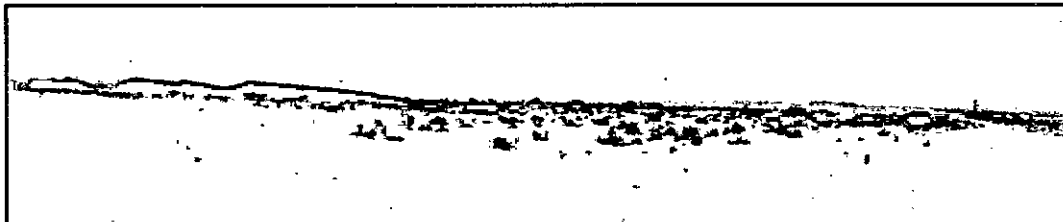


מצורפים שני מבטים אל השטח המתוכנן -
האחד מכיוון צפון מזרח והשני מכיוון דרום מזרח.
גבולות השטח - ממרגלות הגבעות עד כביש 90.
נראות בברור דרכי העפר הקיימות, שילוט דרכי הבשמים.
נראים עצי השיטה הקיימים.
יתר השטח - בעל כיסוי עשבוני ושיחי דליל.

מבט מכיוון צפון מזרח, מכביש 90, אל הכניסה הקיימת לאתר



מבט מכיוון דרום מזרח, מכיוון כביש 90.
הדרך השמאלית מובילה לאתר הארכיאולוגי מואה. הדרך הימנית חוצה את האתר מצפון לדרום.



צוות התכנון:

אדריכלות ובינוי ערים - לוין אדריכלים, אדריכל אבינעם לוין
תכנון נוף - מאיה שפיר, אדריכלית נוף
תנועה - תה"ן תכנון הנדסי (1985) בע"מ
חשמל ותקשורת - שביט משולם, מהנדסים יועצים
תברואה - א.נ. קפלן, הנדסה ופרויקטים

התכנית מבוססת על תכנית מתאר מס' 279/02/10, לפיה השימושים המותרים לחניון הם: חניה, חניון, אכסון בהמות דרך, שרותי תיירות ונסיעות, שרותי הסעדה, מסחר. הנחיית תכנית זו מבחינת עיצוב – אימוץ עקרונות התכנון ומאפייני הבניה הנבטים.

עקרונות תכנית הבינוי הנוכחית:

- שמירה על הנוף הטבעי של הערבה ועל הכניסה לדרך הבשמים.
- פיתוח צנוע, בינוי משתלב בנוף, בטופוגרפיה ובגווני התכנית הטבעית.
- שמירה על הקשר למורשת ההסטורית והתרבותית של דרכי הבשמים: אדריכלות רגיונאלית, שתושפע ותצטט בפרישה, בקנה המידה, בעיצוב ובבחירת חומרי הבניה, מהרוח, האדריכלות והבינוי של ערי המדבר ודרכי המסחר הקדומות, תוך שימוש בכלים תכנוניים, בחומרים וטכנולוגיות בנות זמננו.
- איסורים: לא ישולבו באתר תחנת דלק, מינימרקט, שירותי לינה.

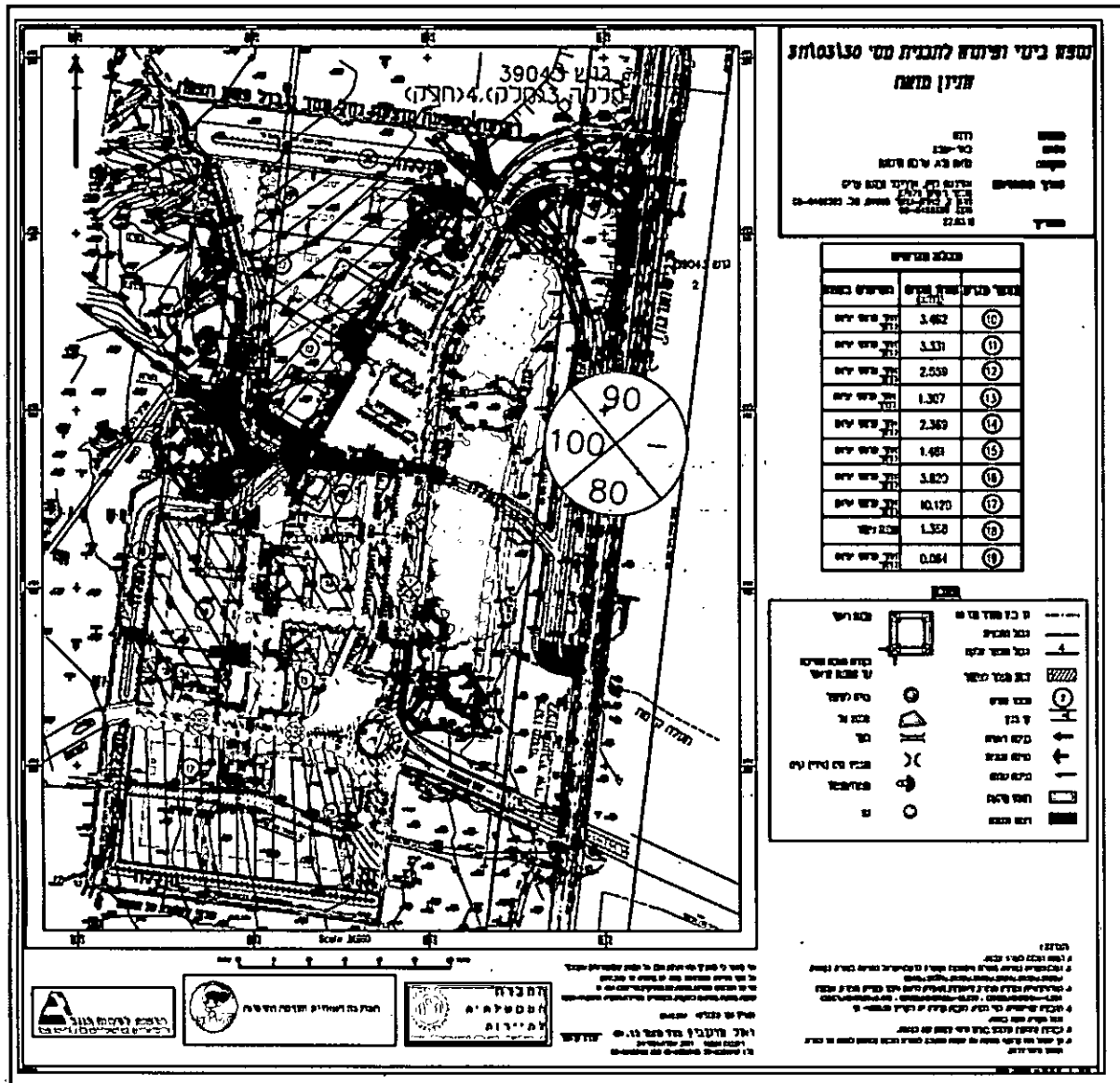
כוונת התכנון:

- אתר חניון מואה נמצא בקרבה רבה, פיזית ותכנית, לדרך הבשמים. זו הוכרה ע"א אונסקו כאתר מורשת עולמית לתרבות הנבטית.
- הנבטים הצליחו, בזכות היכרותם העמוקה עם המדבר ויכולתם לאלתר, לשרוד ולשלוט בו תקופה ארוכה.
- הפרויקטים שישתלבו במסגרת האתר המתוכנן צריכים להיות בחזית החדשנות הטכנולוגית בנושא של התאמה אקלימית לתנאי המדבר.
- כמו כן נעשה ניסיון לייצר שפת עיצוב אדריכלית לבינוי ופיתוח השואבות מן הידוע לנו על אופי הבניה הנבטית המאוחרת יותר.

יומלץ ליזמים לשלב עקרונות אלו במיזמים על מנת לפתח בצורה מקיימת:

- חסכון במים (שירותים אקולוגיים, אביזרי חסכמים, שימוש במים אפורים להשקיה ועוד).
- חסכון באנרגיה – הצללה על גגות ופתחים, בידוד קירות.
- תכנון אקלימי – עובי וסוג קירות, מיקום פתחים, הצללה נכונה על פתחים וגגות.
- חומרי בניה מקומיים במידת האפשר – הקטנת מרכיב ההובלה.
- שימוש נכון בצמחיה, במקומות הדרושים, עם מסגור בדומם.

תכנית בינוי ופיתוח:



מתחם מואה מתוכנן כמקבץ של מספר מיזמים, בעלי אופי בינוי דומה, המספקים שרותי דרך כאלה ואחרים, בדומה לחאן הנבטי. המיזמים יכולים לכלול פעילויות כהסעדה, מרחצאות, מיזמי תוכן הקשורים לסיפור דרך הבשמים ופעילויות אחרות המנעימות זמנו של הנוסע כאתנחתא בנוסעתו.

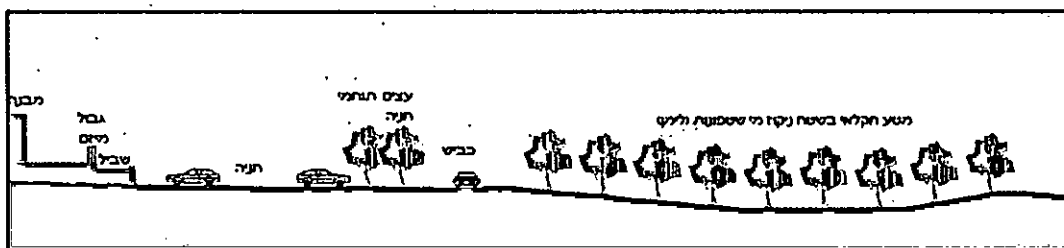
המתחם ממוקם על אותה צומת היסטורית בין דרך הבשמים, הנעה על ציר מזרח - מערב לבין הציר האורכי - כיום כביש 90, ומשרת קהלים משני צידיים אלו.

העוצרים מנוסעי כביש 90 יכולים להיחשף לציר הניצב ולמשמעותו, חלקם אולי בפעם הראשונה.

בשטח התחום בין כביש 90 לכביש הכניסה האורכי, מתחמי חקלאות האמורים לייצר מסגרת רלוונטית למתחם, וכן להוות שטח איגום למי שיטפונות מהאתר עצמו במקרי גשם קיצוניים.

מגרשי החניה מונמכים במפלס משטחי הבינוי, קטועים ומופרדים ע"י שטחי נטיעה בעלי אופי חקלאי. המטרה: להבליע את נוכחות המכונניות, המהוות בדרך כלל גורם דומיננטי בנוף.

חתך דרך קו הבינוי, מגרשי החניה ושטחי ה"חקלאות" שלאורך כביש 90.



במרכז – ציר הולכי רגל, מעין "רחוב" עתיק, בו מתקיימת כל הפעילות המסחרית – תיירותית, היומיומית והעונתית, של האתר. ציר מרכזי זה, אמור לספק חוויה נעימה של חלל מעבר מוצל, בעל פרופורציות נעימות, מיקרו אקלים נוח, עם רחבות המעודדות שימושים נוספים (בית קפה, אירועים שונים). קירות המיזמים התוחמים אותו, המונחים ע"י התכנית בקווים אדריכליים אחידים, ייצרו מעטפת נעימה ומעניינת לרחוב. כל הפעילות שתתקיים בציר זה – מוסתרת מעיני הנוסע בכביש 90.

הוראות פיתוח ציבורי ופיתוח פרטי

למיזם תיירות חניון מואה על דרך הבשמים

א. הוראות לפיתוח הציבורי:

1) נוף טבעי

שטחים שאינם מיועדים לפיתוח – יישמרו במצבם הטבעי. בשטחים אלו לא תיעשה כל פעולת עיבוד קרקע, נטיעה, גינון או הצבה של כל אלמנט. שימור השטח הטבעי במצבו הטבעי, הבלתי מופר, הוא הנותן את העצמה לשטח המפותח. בשל איטיות תהליכי השיקום הטבעי של השטח באזור זה (עד כדי-אי קיום), אין להתיר כלל עליה של כלים כבדים ורכבים על שטחים שאינם מיועדים לבניה ו/או פיתוח. בשלבי הכשרת השטח, בניה וסלילת הכבישים, יש להקפיד על עבודה מתוך השטח המיועד לבניה ופיתוח ועל שימור שטח המיועד לשימור במצבו הטבעי.

2) תשתיות

כל קוי התשתית יהיו טמונים. לא יהיו קוי חשמל או אחרים עיליים.

3) שטחי חקלאות מסורתית

- השטחים המיועדים לחקלאות, יישתלו בגידולים שונים, בכיווני השתילה, בצפיפות ובמרקם המופיעים בתכנית הפיתוח.
- צמחים אפשריים לשימוש בשטחים אלו – ברשימת הצמחים המצורפת.

4) פיתוח סביב מגרש החניה

- על מנת להחליש את האפקט החזותי של מגרש החניה, אלמנט פונקציונאלי חיוני, באתר בעל קונוטציה הסטורית:
- מסביב ובתוך שטח מגרש החניה יינטעו עצי פרי, במרקם, תבנית, צפיפות וכיווני שתילה המוכרים משטחי חקלאות, ברצף לשטחים הנטועים ממזרח לכביש הגישה, כמופיע בתכנית הפיתוח הכללית.
 - העצים יהיו מתוך רשימת הצמחייה המצורפת.
 - תיחום ערוגות הגינון במגרש החניה ייעשה בבניה יבשה מאבן מקומית.
 - בתחום מגרש החניה יוצב שילוט ומיפוי של המיזמים השונים בשטח המיזם לפי הנחיות נספח שילוט גרפי שיוכן לאתר ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

- תאורת מגרש החניה תהיה נמוכה ככל שמתאפשר תוך עמידה בתקן פיזור תאורה למגרשי חניה.

(5) ממשק בין פיתוח ציבורי ופרטי

- הפיתוח הציבורי יאפשר כניסות למיזמים השונים, במקומות המסומנים בתכנית.

(6) ריצוף

- תישמר נגישות לנכים בכל שטח הפרוייקט ולכל הכניסות למיזמים השונים.
- ריצוף השטחים הציבוריים יהיה באבנים משתלבות בגוון חול מדברי, או בריצוף אבן מתאים.

(7) אשפה

- נקודות לפינוי אשפה יהיו תחומות בקיר אבן מקומית בבניה יבשה.
- האשפה עצמה תהיה בכלי אצירה סגורים.

(8) תאורה

- תאורת השטחים הציבוריים תהיה נמוכה ככל שמתאפשר תוך עמידה בתקן פיזור תאורה מתאים.
- עמודי התאורה והשילוט יהיו מברזל מגולוון או אלומיניום בגוון Beige 1001 RAL, או גוון Concrete Grey 7023 RAL.

(8) הצללה

- הרחוב הראשי יהיה מוצל בחלקו באמצעות עצי צל ובחלקו באמצעות מצללות המתאימות באפיין למקום.

ב. הנחיות לפיתוח במגרשי המיזמים הפרטיים:

(1) מפלס 0.00

- מפלס 0.00 של הבינוי יהיה לפי הנחיות תכנית הבינוי. סטייה מותרת ± 30 ס"מ.
- פיתוח החצרות הפנימיות ימזער עבודות עפר.
- תותר בניית טרסות אבן עד גובה 80 ס"מ כפתרון להפרשי מפלסים.

(2) שערים, גדרות וחניות

- הגדר תבנה במלואה בשלב א' לביצוע הבינוי והפיתוח במגרש.
- תחתית הקיר ייבנה מאבן מקומית. קו גמר האבן יהיה מקביל לקו הראש הקיר בנסיגה לכיוון החלק הגבוה (ראה פרט 5.א)
- בחזית הגדרות ישולב לפחות פרט אחד המאפיין את הבינוי האדריכלי של המיזם.
- הקיר ייבנה באופן שפני הקיר העליונים יהיו אופקיים, הפרשי גובה יעובדו בקפיצות של 25 ס"מ, תוך שמירה על גובה מינימלי של 120 ס"מ מפני מדרכה (ראה פרט 5.ב)
- ניתן להגביה את הגדר לגובה 2.10 באמצעות כפות תמרים מסופרים מושחלים בצפיפות מרבית (ראה פרט 5.ג)
- כל מתקני התשתית: ארון חשמל, בזק, גז – יוצבו בפילרים מתועשים שייצבעו בגוון דומה לגוון של הקירות, וישולבו בקירות במקום נסתר מהצירים הראשיים של המתחם.
- לנישות אלו יותקנו דלתות מפח בגוון זהה או דומה ככל האפשר לגוון גמר קירות הפיתוח.
- סגירת הפתחים תעשה בשערים בעבודת נפחות ממתכת.
- רוחב השערים לא יעלה על 3 מטרים.
- השערים יפתחו אל תוך שטח המגרש.
- גובה שערים עד לגובה 2.10, בהתאם לגובה הקיר הצמוד לשער.
- מיקום שערים לרכב כמופיע בתכנית הבינוי.

(3) פתוח חזית בגבול בין מגרשים

- בין מגרשים שכנים תהיה גדר אבן בנויה בגובה מינימלי של 1.20 מ' ובגובה מקסימלי של 2.0 מ' מפני הפיתוח
- בסמכות הועדה המקומית לאשר חלופות אחרות לגדר זו.

(4) הצללה

- מירב השטחים הפתוחים והשבילים יהיו מוצלים, בין ע"י המבנים עצמם, הקירות ההיקפיים למגרשים, סככות הצללה, עצים ומטפסים.
- אופי וחומר הבניה של סככות הצל יהיה בהתאם לאופי המבנה העיקרי של המיזם.
- מומלץ לחבר את סככות הצל למבנה העיקרי בכדי ליצור צל רציף בשטח המיזם.
- השטח הבנוי והמוצל במגרש יהיה גדול מ-70% משטח המגרש, כולל הצללה טבעית של גינות.

(5) שבילים במיזם

- נגישות לנכים בשטח הציבורי תתאפשר לכל המיזמים ולכל המגרשים.
- במידת האפשר תהיה נגישות לנכים בכל שטח המיזם.
- במקומות בהם מוצבים שערים בשטח המגרש יבוצע ריצוף כדוגמת הריצוף הציבורי לפחות מטר אחד אל תוך שטח המגרש.
- השבילים במיזם יהיו על גבי מצע נוח ובטוח להליכה.

(6) מחסנים ומבני עזר

- מבני עזר, כגון מתקנים לאצירת אשפה ומחסנים ימוקמו באופן מוצנע שאינו נצפה משטחי הציבור.
- מבני העזר יהיו בנויים או ממוסגרים בבניית אבן או בטון מטווח כדוגמת הבניה העיקרית במיזם.
- מבני העזר יבנו עד לגובה של 2.10 מטר.
- לא תותר הצבת מבני עזר טרומיים או מחסנים קנויים אחרים הנצפים משטחי הציבור, ללא מסגור כנדרש.

(8) הרכב צמחייה מומלץ

- עיקר הצמחייה, בהתאם לאפיו של המקום, תתבסס על עצי פרי ארץ-ישראליים (עצי בוסתן) ועצי צל.
- תכנית הצמחייה תיבחן ע"י אנשי רט"ג לפני ביצועה על מנת למנוע חדירת מינים פולשים.
- לא יהיה שימוש בדשא כפתרון לכיסוי קרקע אלא בשטחים מצומצמים בהם צפוי שימוש במדשאה כמשטח ישיבה.

(9) תאורת החצרות

- יש להאיר את האתר בדיוק במידה הנחוצה לצורך תחושת נוחות יש להימנע מתאורת יתר ומ"זיהום אור" של הסביבה. רוב התאורה תהיה מקומית ותופנה כלפי מטה.
- בכל מיזם תיקבע תאורה לציון הכניסה אליו.
- כל הכניסות והשערים יהיו מוארים.
- תאורת הכניסה תהיה תאורה חמה ללא נורות פלורוסנטים צבעונים.
- בחלקי המגרש בהם מתקיימת פעילות מסחרית תהיה תאור מתאימה בחצר הפנימית של המיזם.
- בתוך החצרות עדיפה תאורה מתוך הקירות ההיקפים של המגרש או מקירות המבנה.

- בכדי למנוע סינוור בשטחי הציבור, תאורת החצרות תופנה לכיוון החצר עצמה ולא לכיוון השטחים הציבוריים .

רשימת צמחים מומלצת:

• לשטחי חקלאות מסורתית:

- עצי פרי שונים: תאנה, רימון, זית, תמר, תות
- גפן
- דגניים שונים
- צלף קוצני וסחוס

לשטחי ציבור: בחניה ובאזור הפיקניק:

- עצי פרי שונים: תאנה, זית, תמר, תות, רימון

• לאורך צירים ורחבות:

- ברכיטון אוסטרלי
- בולוזנטוס נאה
- תמרנדוס הודי
- שיזף מצוי
- בוהיניה קורוני
- שיח אברהם מצוי

• לחצרות המיזמים הפרטיים:

- עצי פרי שונים: תות, תאנה, זית, תמר, רימון
- גפן ומטפסים אחרים
- צמחי תבלין ומרפא