

תכנית מתאר מצפה רמון

תכנית מספר: 27\101\02\27

העתק משרדי



נספח הנחיות בינוי ופיתוח

- נספח מס' 5: נספח מנחה -



תוכן

- א. הנחיות בינוי ופיתוח לאזורים הסמוכים למכתש
 1. גובה בניה
 2. הנחיות עיצוביות לחזית הבינוי הפונה למכתש ממזרח לכביש 40
 3. הנחיות בינוי ועיצוב לבינוי בדופן המכתש
 4. תנאים למתן היתר בניה בתחום שבין "קו מגבלות הגובה לבינוי הסמוך למכתש" לבין שפת המכתש
- ב. מפגש הישוב עם המדבר
 1. עיצוב גבולות הישוב הבנוי וקו המגע עם המדבר
 2. הנחיות לבינוי ופיתוח בשיפולי הוודיות
- ג. יחס לכביש 40
 1. עיצוב חתך כביש 40
 2. יחס לכביש 40 במתחמים C ו-D
 3. יחס לכביש 40 באזור המע"ר התיירותי- מתחם B
- ד. פיתוח שכונות שבשטחיהן או בצמוד להן ערוצים טבעיים
- ה. טיפוס בניה
 - הגדרת טיפוס בניה מומלצים לשכונות החדשות

א. הוראות בינוי ופיתוח לאזורים הסמוכים לשפת המכתש

מסמך זה מגדיר את דרכי הפיתוח המומלצות בקרבת המכתש מתוך ראייה מקיימת השואפת לאזן את צרכי הפיתוח של הישוב עם שימור הערכים הנופיים וטבעיים היחודיים של המכתש והמדבר.

1. גובה בניה

א. תנאי לקבלת היתר בניה לכל מבנה או מגרש הנמצאים בתחום שבין "קו מגבלות הגובה לבינוי הסמוך למכתש" לבין שפת המכתש יהיה עריכת בדיקת נצפות מכיוון המכתש על מנת לוודא את מידת הנצפות של הבינוי המוצע מהמכתש. בדיקה זו תצורף כנספח להיתר הבניה.

ב. הבינוי יעקוב אחרי הטופוגרפיה הטבעית, כך שבכל נקודה לא יעלה גובה הבניה על הגובה המותר מעל קו הקרקע הטבעי הקיים לפני תחילת הפיתוח. במידת הצורך הבינוי יהיה מדורג כלפי גבול המגרש הפונה למכתש בהתאם לקווי הדירוג המופיעים בנספח הבינוי של התכנית המפורטת המאושרת ולבדיקת הנצפות.

ג. באזורים מסויימים יחולו הנחיות מיוחדות בהתאם למפורט להלן:

i. באזורים שממזרח לכביש 40 הנמצאים בתחום "קו מגבלות הגובה לבינוי הסמוך למכתש" לא תותר בניה מעל לגובה של 3 קומות.

ii. באזורים שממערב לכביש 40 הנמצאים בתחום "קו מגבלות הגובה לבינוי הסמוך למכתש" לא תותר בניה מעל לגובה של 5 קומות.

iii. במגרשים 523 ו-383 גובה הבינוי עד לעומק של 30 מטרים מגבול המגרש לכיוון המכתש, לא יעלה על שתי קומות מעל קו הקרקע הטבעי הקיים לפני תחילת הפיתוח.

ד. בכל מקרה לא יעלה גובה הבינוי בכל אזור מעל קו הגובה מעל פני הים המוגדר באזור זה, כמסומן בתשריט ובאיור מספר 1 במסמך זה.

2. הנחיות עיצוביות לחזית הבינוי הפונה למכתש ממזרח לכביש 40

א. הבינוי יהיה ביחידות מפוצלות המותאמות לתנאי השטח ולנצפות אל המגרש, תוך הימנעות ממסות גדולות ומחזרתיות. לצורך זה אין לעבור על אורך חזית של עד 25 מטרים ללא שבירת מסת הבינוי. שבירת מסת הבינוי תחשב נסיגה של לפחות 5 מטרים מקו חזית הבינוי לאורך 10 מטר, או הפסקה של 10 מטרים ברצף החזית.

ב. החזית המשיקה לטיילת התיירותית או הנופית תהווה דופן פעילה של מגרשי המלונאות ויש למקם עליה שימושים פעילים כגון מסעדות, מסחר לצרכי תיירות, אומנות, נופש וספורט, לפחות ב-20% מאורך החזית. שאר החזית תעוצב כדופן לטיילת על-ידי פיתוח נופי או חזית בנויה.

3. הנחיות בינוי ועיצוב לבינוי בדופן המכתש

- א. אין למקם בשטח הטיילת התיירותית מבנים ניידים או קבועים למעט פרגולות קבועות להצללה באישור הועדה המקומית.
- ב. אין להפנות משטחי תפעול וחניה כלפי המכתש.
- ג. הבינוי יתייחס לתנאי האקלים המדבריים כולל בחירת חומרי גמר המתאימים לסביבה המדברית, הצללת פתחים ומעברים והמנעות ממשטחי זכוכית ומתכת גדולים.
- ד. צבע החזיתות: צבע החזיתות יותאם לסביבה המדברית, ויהיה על פי טבלת צבעים מותרת שתוגדר בתכנית מפורטת, או על ידי מהנדס העיר מעת לעת.
- ה. יינתן טיפול לחזית החמישית בחומרי הגימור ולמיקום תשתיות על-גבי גגות בצורה נסתרת.
- ו. אין להפנות שילוט מכל סוג שהוא לעבר החזית הפונה למכתש, כולל שילוט הממוקם בפנים המגרש.
- ז. כל גופי התאורה בבינוי דופן המכתש, כולל תאורת הטיילת התיירותית והנופית והתאורה על חזיתות המבנים, יעוצבו וימוקמו כך שיפנו אל פנים המגרש תוך נצפות מינימלית מהמכתש בלילה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנית התאורה עם רשות הטבע והגנים.

4. תנאים למתן היתר בניה בתחום שבין "קו מגבלות הגובה לבינוי הסמוך למכתש" לבין שפת המכתש

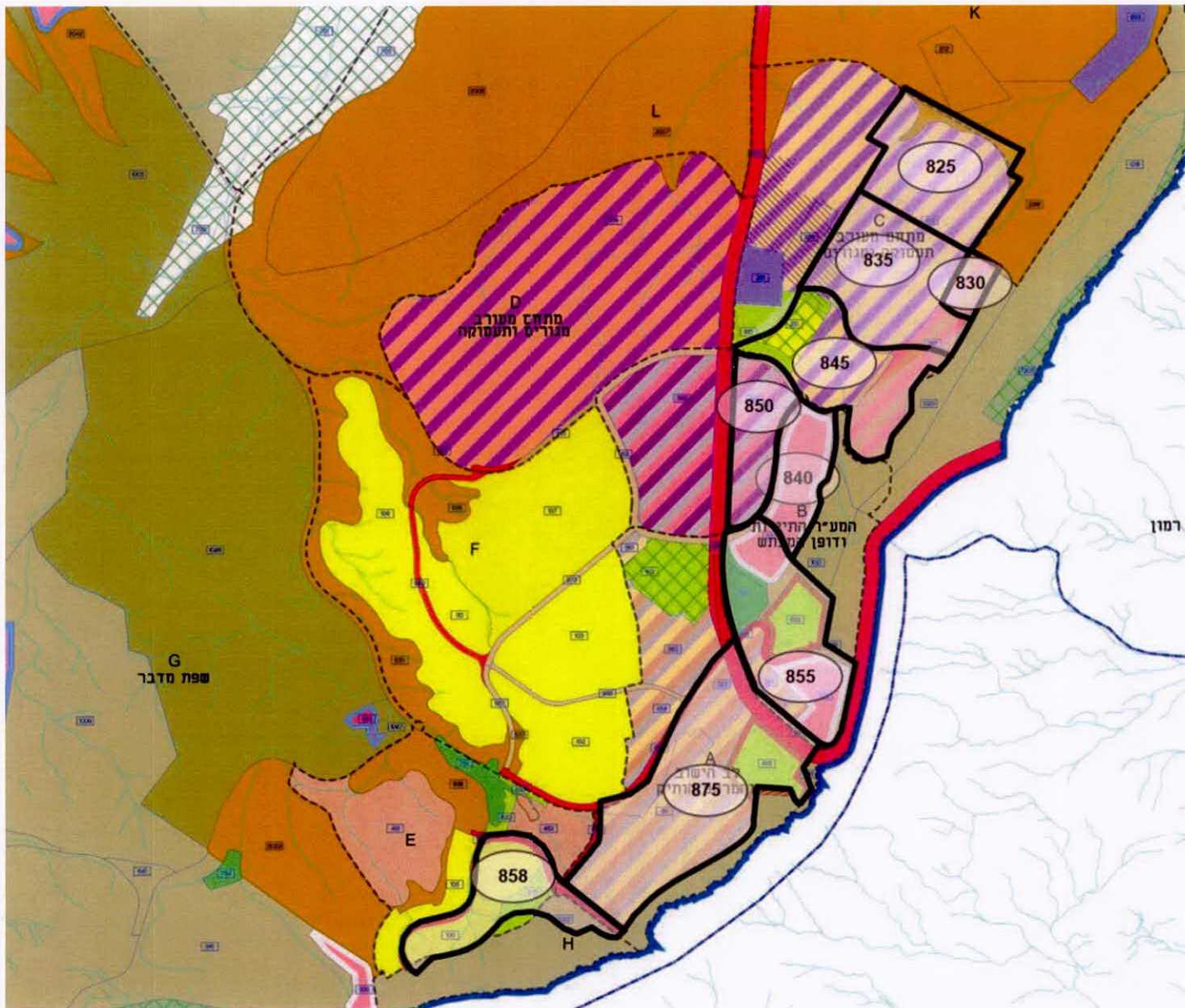
- א. מהנדס הועדה רשאי להתנות היתר בניה בהגשת חוות דעת סביבתית שתכלול גם התייחסות להשפעת מפגעים כגון רעש ותאורה על בעלי חיים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בדיקת נצפות מלפחות שלוש נקודות: כביש 40 בירידה אל מכתש רמון בנקודה בה הכביש נמצא מול המגרש, אזור שמורת המנסרה בנקודה הגבוהה ביותר בשמורה ומנקודה מתוך המכתש הנמצאת כ-1500 מטר מהמגרש וגובהה כ-600 מטר מעל פני הים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת: מצג בינוי כולל חזיתות וחתכים, מיקום המבנים והשטחים הפתוחים במגרש, תכנית הבינוי, פתרונות הצללה, חומרי גמר- הכל בהתאם לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג בתי מלון של משרד התיירות במקרה של מגרש הכולל מלונאות, אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה. בכל מקרה תכנית הבינוי תכלול את כלל היקפי הבינוי המותרים במגרש, גם אם אין כוונה לבנות אותם בשלב הראשון, ותמחיש את אופן ההעמדה של כלל הבינוי בהתאם לתנאי תכנית המתאר והתכנית המפורטת.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת הנספחים הבאים:
 - i. נספח תנועה כולל דרכי גישה וזיקת מעבר לציבור. נספח זה ימחיש את אופן תנועת הציבור בסמוך לאזור המגרש ושמירה על רציפותה.
 - ii. נספח תשתיות כולל ביוב בהתאמה לתכנית המתאר והתוויית קווי מים וחשמל.

iii. נספח פיתוח כולל התייחסות לסוגי הצמחיה, שבילים להולכי רגל ופתרונות הצללה למעברים ושטחים פתוחים בדגש על הפתרון העיצובי למפגש בין הטיילת התיירותית או הנופית למול בינוי.

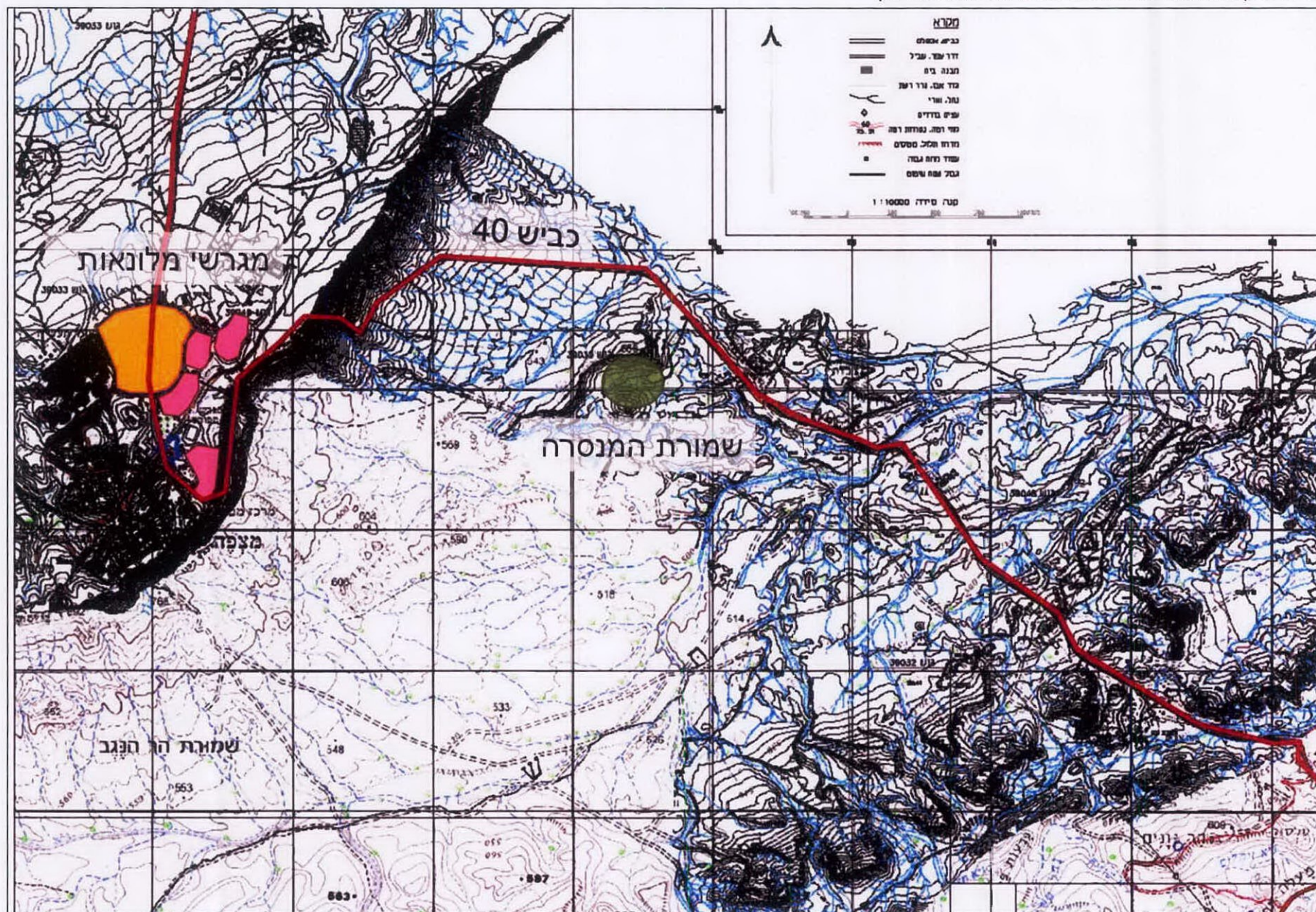
תכנית מתאר מצפה רמון נספח הנחיות בינוי ופיתוח

איור מס' 1: חלוקה לאזורים על פי גובה
בניה-

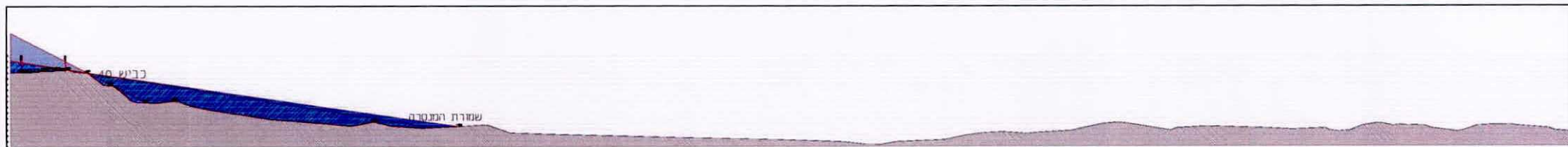
המספרים מציינים את קו גובה הבנייה
האבסולוטי המרבי בכל אזור.



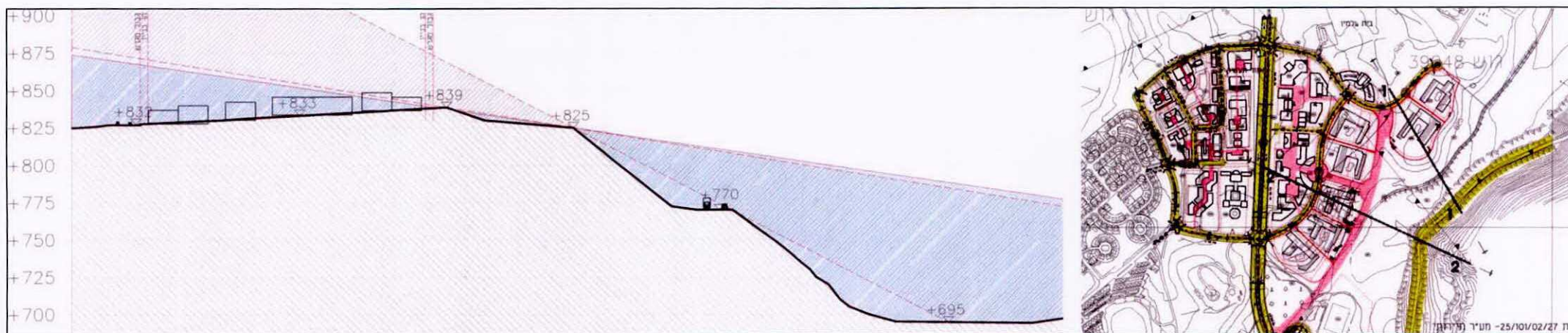
איור מס' 2- מיקום מתחמי התיירות בישוב ביחס למכתש רמון



איור מס' 3- חתך דרך מכתש רמון: מגרשי המלונאות ביחס לקווי מבט מהמכתש



איור מס' 4- חתך 1-1: חתך דרך מגרש 525 ודופן המכתש

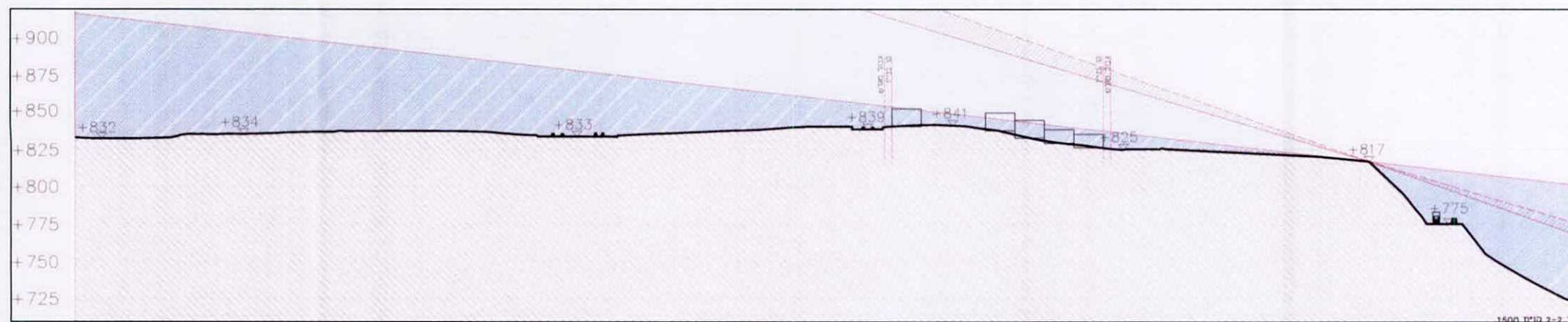


מנעד

תכנית מתאר מצפה רמון

נספח הנחיות בינוי ופיתוח

איור 5- חתך 2-2: חתך דרך מגרש 523 ודופן המכתש



10

2. הנחיות לבינוי ופיתוח בשיפולי הוודיות

בתשריט מסומנים אזורים לפיתוח נופי בואדיות- סימון זה נועד לשמר את מבנה הוודיות החודרים לישוב כחלק מאופיו המדברי של הישוב וכחלק ממערכת הקשרים בין הישוב למדבר. הסימון מתייחס הן לאזורים בשיפולי הוודיות והן לערוצי הוודיות.

- א. הסימון הינו עקרוני בלבד. תותר סטייה של עד כ-20 מטר מגבולות הסימון בתשריט.
- ב. יש לשמור על פתיחות ויזואלית ומבטים פתוחים אל המדבר.
- ג. לא תותר כל בניה בערוצי הוודיות למעט סכרונים וטראסות מסורתיות.
- ד. יש לאפשר גישה רצופה להולכי רגל ורוכבי אופניים, בכפוף לשיפועים הקיימים.
- ה. פיתוח השטח יהיה מינימאלי בלבד ויתחשב במבנה הטופוגרפי של הוודי ושיפולו.
- ו. תותר שתילה של צמחיה מדברית המתאימה לאקלים ולאזור בלבד.
- ז. במקרה והסימון מופיע בשיפולי הוודי תותר בניה בהתאם ליעוד השטח תוך קביעה קפדנית של מיקום הבניה ואופי המפגש עם המדבר בתכנית מפורטת וכן בתנאים הבאים:
 - i. טיפוס ומפלסי הבינוי יהיו כאלה שיחוייב פירוק ודירוג המבנים.
 - ii. תותר הקמת קירות תומכים בגובה של עד 3 מטר בלבד.
 - iii. תכנית מפורטת תמגדיר מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים הפתוחים לציבור ואת אופן הגישה לטיילת קו גובה 825 אם נמצאת בסמוך.

ג. יחם לכריש 40

כביש 40 מהווה עורק תחבורה מרכזי המחבר בין הישוב לסביבה. התנועה העוברת בכביש בדרכה אל או מאילת נחשפת למראה הישוב כפי שהוא מצטייר מהכביש ורובם המכריע של המבקרים בישוב נכנסים אליו באמצעות כביש זה. במפגשי שיתוף. הציבור שנערכו בעת הכנת תכנית המתאר עלה רצון התושבים לישוב שאינו ישוב הממוקם על אם הדרך ומפנה את החזיתות שלו אל הכביש. המטרה היא, אם כן, לגרום לעוברים בכביש להיכנס אל הישוב ולגלות אותו ואת הסביבה. הפיתוח המתוכנן ממזרח לכביש 40: חידוש אזור התעשייה כמתחם מגורים ותעסוקה, שיקום רובע הבשמים כמרכז התיירותי של הישוב ואזור המלונאות, כל אלו מעלים את הצורך בהגדרת הכביש כאלמנט מחבר בין חלקי הישוב.

1. עיצוב חתך כביש 40

- א. האזור מצפון לישוב הבנוי המסומן בסימבול של ציון כניסה נופי בתשריט מהווה את נקודת הכניסה לישוב. יש להציב באזור זה אלמנט נופי המורכב מפיתוח קרקע, צמחייה ו/או אלמנט עיצובי המציין את הכניסה לישוב.
- ב. יש לאפשר מעברים חופשיים להולכי רגל לפחות בארבע נקודות לאורך הכביש. מעברים אלו יבנו מעל או מתחת לכביש וימוקמו בהמשך לצירי הולכי הרגל המופעים בתשריט וכן בנקודות חיבור חשובות.
- ג. טיפול נופי בכביש תחומי הישוב הבנוי: לאורך הכביש ישתלו עצי צל וימוקמו ערוגות גינן שידגישו את ההבדל בין האזור המדברי לפני הישוב.
- ד. הנחיות בינוי:

- i. הבינוי הסמוך לכביש יפנה חלק מהחזית אל הכביש או ישמור על קווי מבט פתוחים אל חזיתות המבנים.
- ii. אין להפנות חזיתות אחוריות אל הכביש.
- iii. אין להפנות אזורי תפעול ומתקנים טכניים אל כביש 40. מפגעים ויזואליים יוסתרו ע"י קירות מצופים באבן או טיח בגוון מתאים, או ע"י צמחייה.
- ה. בכל הצמתים בהן יש מפגש בין כביש 40 לצירי תנועה מרכזיים בישוב תינתן תשומת לב לפיתוח נופי ולהכוונה אל פנים הישוב. הטיפול הנופי יכלול הן את כביש 40 והן את הדרכים החוצות אותו ויכלול הסדרה של מעברים להולכי רגל ואופניים, גינות וצמחייה וכן אלמנטים עיצוביים נוספים.

1. יחס לכביש 40 במתחמים C ו-D

- א. שני האזורים שמשני צידי כביש 40, יחוברו ביניהם בחיבור תנועתי הכולל צומת על כביש 40, ובחיבור/ חיבורים נוספים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בין שני האזורים, מתחת או מעל כביש 40, לפחות באחד משני המקומות המסומנים בתשריט או בסמוך אליהם. מעברים אלה ישולבו במערכת שטחי הציבור של שני המתחמים.
- ב. חתך הבינוי והפיתוח בשתי הדפנות של כביש 40 יתוכנן כמקשה אחת.

3. יחס לכביש 40 באזור המע"ר התיירותי- מתחם B

- א. אזור זה מהווה את המרכז התיירותי של הישוב. כביש 40 עובר בלב רובע הבשמים ומפריד בין אזור המלונאות למרכז הישוב. ישנה חשיבות רבה לחיבור בין שני עברי הכביש באזורים אלו.
- א. יש למקם מעבר להולכי רגל במקום בו ציר הולכי הרגל העובר דרך רובע הבשמים חוצה את כביש 40. המעבר יבנה תוך הפרדה מפלסית בינו ובין הכביש.
- ב. עיצוב שולי הדרך בתחום רובע הבשמים יסדיר את הצבתם של שלטי פירסומת ויצירות של בתי העסק הפועלים ברובע לאורך שולי הכביש.

ד. פיתוח שכונות שבשטחיהן או בצמוד להן ערוצים טבעיים

בשכונות אלו יבחנו פתרונות ממשק לשמירה על הנוף בהתייעצות עם אדריכל הנוף ויכלולו התייחסות לאופן הפיתוח (כגון: טיילת, שבילי הליכה ואפנים, וכדומה) או אי-פיתוח לקווי הממשק, אופן בנוי המגרשים של השכונה ואלו הפונים לנוף הערוץ בפרט, אמצעים למניעת פגיעה בנוף ובתוואי הטבעי בשלב הביצוע, סוג צמחייה המומלץ וכדומה.

ה. טיפוס בניה

הגדרת טיפוס בניה מומלצים לשכונות החדשות

התכנית שמה לה למטרה לתת מענה תכנוני למגוון אוכלוסיות וצרכים. הבניה החדשה בישוב, הן הקיימת והן המתוכננת הינה בעיקר בטיפוסים צמודי קרקע לסוגיהם. בשכונות החדשות יש להציע מגוון טיפוס בניה. בנוסף למגרשים צמודי קרקע יש להציע לפחות טיפוס אחד נוסף כגון: בניה טורית, בניית שטיח או בניה מדורגת.