



# תכנית מספר 620-0506865

## כפר תיירותי מדברי - עזוז

### מסמך פרוגרמטי





## אוכלוסיה פרוגרמה

### מאפייני הישוב, גודלו ואופי הפיתוח

הישוב עוזז מתאפיין בכך שהינו ישות אלטרנטיבית, שאינה תואמת הגדרות ומאפיינים של ישובים אחרים. ניתן לראות בעוזז מקבץ של מתחמי תיירות, ועיסוקים תומכי תיירות, שפותחו ביוזמת התושבים בתהליך א-פורמאלי שיצר את האופי הייחודי והלא מוסדר של המקום.

על מנת להמשיך ולפתח תשתית בת קיימא של תיירות במקום, יש צורך ביצירת תמהיל נכון של מגרשים בגדלים שיאפשרו פיתוח תעסוקות תומכות תיירות, ובפריסה נכונה שתאפשר לשמר את המאפיינים המיוחדים של נוף ושקט שהסביבה המדברית מציעה.



על מנת לשמר האופי האלטרנטיבי, הפיתוח חייב אף הוא להיות ייחודי וליצור פתרונות המותירים טביעת רגל מינימאלית בשטח. אסטרטגיה זו צריכה לבוא לידי ביטוי בכל מרכיבי הפיתוח:

עבודות עפר לדרכים, עבודות עפר במגרשים, פתרונות ביוב, ניקוז, תשתיות חשמל תאורת רחובות וכו'.

בדומה לתכנית המאושרת מוצע כי המגרשים החדשים יתאפיינו בשני גדלים. מגרשים גדולים בשטח של כ-4 דונם (להלן: מגרשים גדולים) ומגרשים בגודל של כ-2 דונם (להלן: מגרשים קטנים). מוצע שהיחס בין המגרשים הגדולים למגרשים הקטנים יהיה מאוזן יותר לעומת הקיים בתכנית שבתוקף (94 מגרשים של 1.6 דונם ו-12 מגרשים בגודל 4 דונם).



החשש הוא כי ישוב גדול הכולל הרבה מגרשים קטנים ומעט מגרשים גדולים לא יצליח לשמר את האופי המיוחד ויאבד את כח המשיכה כישוב תיירותי ייחודי המבוסס על מגרשים המשלבים מיזמי תיירות ומגורים.

### נתוני האוכלוסיה לפרוגרמה

אוכלוסיית היעד של עוזז נגזרת מכמות המגרשים ומספר יחידות הדיור שהתכנית מציעה ביעודי הקרקע השונים.

התכנית כוללת 41 מגרשים ביעוד משולב מגורים ותיירות המאפשרים בסך הכל 82 יחידות דיור משפחתיות ועוד 23 יח"ד קטנות להשכרה, 21 מגרשים ביעוד משולב מגורים מסחר ותיירות על בסיס הישוב הקיים ואלו מאפשרים 48 יחידות דיור. כמו כן התכנית כוללת 21 מגרשים ביעוד מגורים א' המאפשרים 21 יחידות דיור. בסך הכל התכנית מאפשרת 151 יחידות דיור משפחתיות ב- 83 מגרשים.



גודל משק בית ממוצע היום בתחום המועצה האזורית רמת נגב, על פי התכנית הכוללנית לרמת נגב (ראו להלן נספח 1), עומד על 4.5 נפשות למשק בית. גודל משק בית לתכנון עבור עוזז על פי התכנית הכוללנית עומד על 4.0 נפשות למשק בית מכאן שאוכלוסיית היעד לתכנון תעמוד על: **150 יח"ד X 4.0 נפשות למשק בית = 600 נפש.**

בקרב האוכלוסיה הכפרית היום כ- 35% הינם בקבוצת הגיל 0-18 שנה. לפי הנ"ל גודל שנתון לתכנון יעמוד על כ- 1.94% שהם כ- 12 ילדים לשנתון.





## שירותי ציבור המצב הקיים

בעזוז קיים מבנה יביל שהציבה המועצה במטרה לשמש מועדון לתושבים. המבנה משמש להתכנסות התושבים לעת הצורך אך אינו מופעל כמועדון על בסיס קבוע.

מעבר לכך, בשתי מיגוניות שהוצבו בסמוך למועדון בשנת 2018, מתקיימות פעילויות ילדים ונוער. המועצה הקימה גן משחקים במרכז היישוב הישן בסמוך למגרש כדורסל הקיים אף הוא במקום. כל הפעילויות הנ"ל מתקיימות בשטחים שייעודם הסטטוטורי אינו מתאים לשימוש הנעשה בהם.



## הקצאת שטחי ציבור בתכנית המוצעת

הקצאת השטחים לצרכי ציבור בתכנית המפורטת המוצעת לעזוז, מבוססת על הפרוגרמה לצרכי ציבור של התכנית הכוללת לרמת נגב.

יחד עם זאת בהיות עזוז ישוב קצה מבודד, הקצאת השטחים גדולה מהמפורט בתכנית הכוללת, זאת על מנת לתת מענה לצרכים ציבוריים נוספים שיידרשו בעתיד.

התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ-3.3 דונם ומגרש נוסף בשטח של כ-4.6 דונם הכולל כ-300 מ"ר שטח עיקרי למסחר.



בשל הפריסה הרחבה של עזוז, ריבוי הממצאים הארכיאולוגיים ואופי הפיתוח הצפוי. הקצאת השטחים הפתוחים גדולה מהנדרש על פי המדד של 5-7 מ"ר לנפש (סף הבית וישובי). כמו כן השטחים הפתוחים ישרתו גם את

המתארחים בישוב, כך שהביקוש לשטח פתוח יהיה גדול משמעותית מהביקוש שייצרו תושבי הישוב.

התכנית מקצה שטח על דרך הכניסה לישוב כשצ"פ ישובי מרכזי בשטח של כ-7.0 דונם וכן מקצה התכנית שצ"פי סף בית במתחמים השונים בשטח של 1.6-2.7 דונם.

## פרוגרמה לשירותי ציבור

### חינוך



הקצאת השטח עבור מעונות וגני ילדים מבוססת על ההנחיה הפרוגרמטית של התכנית הכוללת לרמת נגב

(ראו להלן נספח 2)

על פי הטבלה לישוב עזוז בהיקף של 153 משקי בית יידרשו:

מעון יום – כיתה אחת במגרש של 1 דונם

גן ילדים – כיתה אחת במגרש של 1 דונם.

ליתר הגילאים אין סף כניסה בישוב.





## קהילה

הקצאת השטח עבור פעילויות נוער וקהילה מבוססת על ההנחיה הפרוגרמטית של התכנית הכוללנית לרמת נגב הקובעת כי בישוב קטן ההקצאה הנדרשת למועדון נוער הינה של 150-200 מ"ר. מוצע לאפשר מועדון לפעילות לכל הגילאים: חוגים, מפגשי נוער, התכנסות תושבים.

## דת

מוצע להקצות מגרש של 0.5 ד' לבית כנסת במידה ויידרש בעתיד.

## מרפאת קצה

בהיות עזוז ישוב מבודד מוצע להקים בעזוז מרפאת קצה למטיילים ותושבים. על פי הפרוגרמה לתכנית הכוללנית לרמת נגב נדרש להקצות בעזוז שטח של 300 מ"ר עבור מרפאה קטנה.

## פתרון הקבורה בתכנית

אוכלוסיית עזוז מונה היום כ- 60 נפש וצפויה לגדול לכ- 600 נפש בשנת היעד שנקבעה עפ"י התכנית הכוללנית לרמת נגב – שנת 2048.

התכנית מציעה 153 יח"ד לפי 4.0 נפשות למשק בית (גודל משק בית שנקבע ע"י התכנית הכוללנית לרמת נגב לשנת היעד).

לפי מדד תמותה שנתי של 0.6% תמותה, ניתן לחשב את סה"כ הצורך במקומות קבורה לישוב עזוז עד שנת היעד כטור חשבוני הנגזר מאוכלוסיית עזוז היום והאוכלוסייה בשנת היעד:

$$(600 + 60) \times 0.5 \times 0.6\% \times 27 = 54 \text{ מתים}$$

ב'תכנית הכוללנית לרמת נגב' עזוז שייכת לאגן ניצנה הצפוי למנות כ- 5,724 תושבים בשנת היעד (2048).

אוכלוסיית אגן ניצנה עומדת היום על כ- 1,080 תושבים.

לפי מדד תמותה שנתי של 0.6% תמותה, ניתן לחשב את סה"כ הצורך במקומות קבורה לאגן ניצנה עד שנת היעד כטור חשבוני הנגזר מהאוכלוסייה היום והאוכלוסייה בשנת היעד:

$$(6,000 + 1,100) \times 0.5 \times 0.6\% \times 27 = 575 \text{ מתים}$$

מענה הקבורה לתושבי עזוז אמור להינתן בבית העלמין המיועד ליישובי פיתחת ניצנה בישוב קדש ברנע (ניצני סיני). בתכנית הישוב יש מגרש לבית עלמין בשטח ברוטו של 4.4 דונם.

שטח נטו לקבורה לפי 62.5% מהברוטו 2.75 דונם. לפי כ- 350 קברים לדונם, קיבולת בית העלמין בקדש ברנע היא 962 קברים.





על פי הנ"ל לא צפויה בעיה למימוש פיתרון הקבורה לתושבי עזוז בבית העלמין בקדש ברנע.

### פרוגרמת מסחר ותעסוקה

על פי מדדים מקובלים, השטח למסחר הנדרש פרוגרמטית לכל תושב הוא 0.5 מ"ר. כלומר עבור אוכלוסיית היעד הצפויה ( 600 נפש ) נדרשים בסך הכל 300 מ"ר שטח מסחר בישוב.

התכנית מקצה זכויות למסחר בהיקף של עד 300 מ"ר במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. המגרש מוקצה ממזרח לישוב הקיים במיקום מרכזי ובנגישות טובה מכל המתחמים המרכיבים את הישוב.



ישוב תיירותי, בזמני שיא, ייווצרו במקום ביקושים גדולים בהרבה, שכן מעבר לתושבי המקום יידרש מענה לביקושים של המתארחים ומטיילים אחרים. אלו יש להניח עשויים להגדיל את הביקושים גם עד פי שלושה מהביקושים שמייצרים תושבי עזוז עצמם. עודף ביקושי המסחר יקבל מענה בתחום המגרשים המשולבים בתחום הישוב הקיים, כחלק מהשירות למתארחים ולתושבי המקום.

### פרוגרמת תיירות

עזוז למרות היותה חלק מ"תיירות רמת נגב" אינה מייצגת את ערכי המותג האזורי של חדשנות, חקלאות מתקדמת וחינוך האזור נטול דרמות נופיות בהשוואה לאזורים קרובים אחרים (מכתש רמון) ואינו תואם את ערכי המותג "Pure Magic Desert" המשווק לתיירות הנכנסת. הניתוק הגאוגרפי ואופי המקום מייצרים מותג נפרד בעל ערכים ייחודיים.



עזוז היא "יעד קצה". תיירים שיבחרו לשהות במקום יבחרו אותו מראש ולא כיעד על "אם הדרך". תפיסת המקום כיעד קצה מרוחק תייצר לינה של יותר מלילה אחד ותואמת את הצרכים והמגמות התיירותיות של פלחי השוק העתידיים. כושר הנשיאה של הישוב תואם את תיירות הבודדים. המגמה הברורה בתיירות הנכנסת היא מעבר משמעותי לתיירות בודדים (f.i.t) מתיירות קבוצתית מאורגנת.

### מוטיבציות טיול מרכזיות:

• **הטענה מחדש** - מפלט מהיום יום השוחק לצורך תחזוקה פיזית, מנטלית או רוחנית.

• **חופשה אקטיבית או רכישת מיומנויות** - פעילות המתלווה להטענה מחדש: יוגה, רכיבה על אופניים, טיול רגלי, סדנאות כושר ובריאות, סדנאות אומנות שונות.



הגדרת המוצר התיירותי התואם את קהלי היעד, מוטיבציות הטיול והתצפיות היא Retreat בקנה מידה קטן המבוסס על לינת בודדים בחדרי אירוח במגרשים של 3 או 8 יחידות קייט כאשר כמות החדרים לא תעלה על 324 חדר בכל מקרה. מתחמים תיירותיים נוספים ייוחדו לצרכי הפעילות הנלוות ללינה בתחום האטרקציות, הסעדה והסבה.

