

08/04/2021

להפקיד את התכנית

18/10/2021



י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנית מס' 219-0662627

נווה אטי"ב - מתחם לתיירות, מבנים ומוסדות ציבור

ג/25576



פרוגרמה



עורכת: מרסלה רוטשטיין

ספטמבר 2021





תוכן עניינים

2	מבוא
2	1. שטחי תיירות בנווה אטי"ב
4	2. מצב קיים בשטח התכנית
5	3. תיאור התכנית המוצעת
7	4. שטחי בניה מתוכננים



רשימת מפות

- מפה מס' 1 - צילום אוויר של שטח התכנית
- מפה מס' 2 - תכנית מס' 219-062627 - תשריט מצב מוצע
- מפה מס' 3 - תכנית מס' 219-0662627 - נספח בינוי



מבוא



מסמך זה מציג פרוגרמה לתכנית מס' 219-0662627 - "נווה אטי"ב - מתחם למסחר, מבנים ומוסדות ציבור - ג/25576", שיזמה היישוב נווה אטי"ב.

מטרת התכנית הינה הסדרת מצב קיים בשטח - בריכת שחיה ומבנה ליזמויות תיירותיות. התכנית מאפשרת את קיומם של השימושים הנ"ל אשר יהוו מבנים נלווים למתחם תיירות עתידי, עבורו תוכן תכנית לאישור הוועדה המחוזית, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.



הפרוגרמה כוללת פירוט של שטחי התיירות ביישוב, תיאור המצב הקיים בשטח התכנית, תיאור התכנית המוצעת ופירוט שטחי הבניה המתוכננים.

1. שטחי תיירות בנווה אטי"ב

להלן פירוט התכניות הסטטוטוריות לפיהן מיועדים שטחי תיירות ביישוב נווה אטי"ב.



תכנית ג/9024 - "נווה אטי"ב" (מאושרת מ-16.8.07)
עפ"י התכנית, ביישוב מיועדים מתחמי האיכסון הבאים:
- שני מתחמים לאכסון א' בשטח כולל של 37.3 דונם.
- מתחם לאיכסון ב' בגודל 42.7 דונם.
במתחמי אכסון א' ו-ב' מותרות סה"כ 300 יחידות איכסון.

לפי הוראות התכנית:

- לשטח המיועד לאכסון א' תוגש תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית בתיאום עם משרד התיירות ובכפוף להנחיות התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות. אופן העמדת היחידות יפורט בתכנית בינו ועיצוב אדריכלי אשר תוגש לכל המתחם. כמו כן, תוגש תכנית לעיצוב הנוף ע"י אדריכל נוף. ההוראות, זכויות ומגבלות הבנייה ייקבעו בתכנית המפורטת.

- לשטח המיועד לאכסון ב' תוגש תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית שתכלול נספח בינוי מנחה אשר במסגרתה יותר להקים מתקני אכסון מלונאים שיכללו את כל השירותים הדרושים לפעילויות נופש לתיירות ובכפוף להנחיות התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות. כמו כן, תוגש תכנית פיתוח נופית ע"י אדריכל נוף. ההוראות, זכויות ומגבלות הבנייה ייקבעו בתכנית המפורטת.

חשוב לציין כי תכנית ג/19087 - "נווה אטי"ב מגורים 2010" (מאושרת מ-6.11.14), שינתה ייעוד של שטח קטן מאכסון א' למגורים.





תכנית ג/19972 - "נווה אטי"ב - תיירות" (מאושרת מ-30.12.14).

התכנית פרטה את זכויות הבניה במתחם לאיכסון ב' שסומן בתכנית ג/9024. היא עדכנה את שם הייעוד לייעודי המבא"ת וקבעה בו ייעוד של תיירות. בשטח שייעודו תיירות מותר לבנות 120 יחידות אכסון, כולל 60 סוויטות אירוח משפחתיות ו-60 יחידות אירוח זוגיות. סה"כ שטח הבניה המותר בייעוד תיירות 7,530 מ"ר (20% אחוזי בניה).

תכנית 219-0447177 - הסדרת שטח יחידות אירוח נווה אטי"ב (מוצעת)

התכנית נועדה לפרט את זכויות הבניה במתחם לאיכסון א' המזרחי שסומן בתכנית ג/9024 ולהסדיר את גבולותיו. היא מייעדת 15,536 דונם לתיירות ומאפשרת בו הקמת 50 יחידות אכסון, 30% אחוזי בניה.



תכנית 219-0662627 - נווה אטי"ב - מתחם לתיירות, מבנים ומוסדות ציבור - ג/25576

התכנית חלה על המתחם לאיכסון א' המערבי שסומן בתכנית ג/9024. היא מאפשרת סה"כ 130 יחידות אכסון ודורשת עבורן הכנת תכנית מפורטת לאישור הוועדה המחוזית. ראה תיאור התכנית בסעיף 3 בהמשך.

בטבלה מס' 1 סיכום יחידות האכסון המאושרות ומתוכננות בנווה אטי"ב עפ"י התכניות השונות.

טבלה מס' 1 - סיכום יחידות האכסון בנווה אטי"ב לפי התכניות השונות

מספר יחידות אכסון	מס' תכנית
300 יחידות אכסון, להן נדרשה תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית	ג/9024 (מאושרת)
120 יחידות אכסון (פירוט של תכנית ג/9024)	ג/19972 (מאושרת)
50 יחידות אכסון (פירוט של תכנית ג/9024)	219-0447177 (מוצעת)
130 יחידות אכסון, להן תידרש תכנית מפורטת באישור הוועדה המחוזית	219-0662627 (מוצעת)





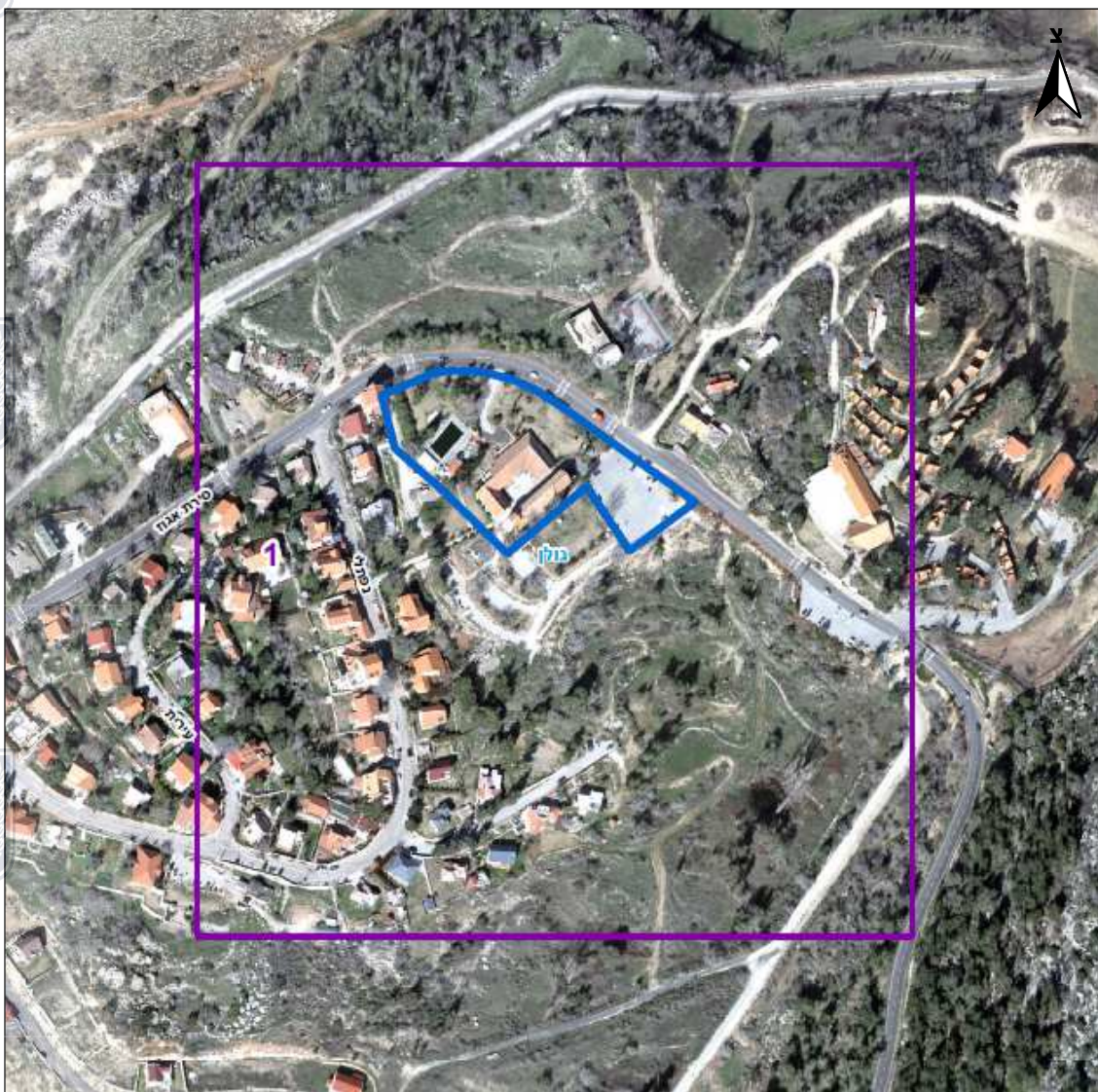
2. מצב קיים בשטח התכנית

להלן פירוט השימושים הקיימים כיום בשטח תכנית 219-0662627:

- בריכת שחיה לא מקורה ומתקנים נלווים, כולל מקלחות ושירותים, חדר משאבות וקיוסק קטן. אלה משמשים את תושבי היישוב ואורחי התיירות.
 - מבנה ליזמויות תיירותיות, הכולל אתר הנצחה לחללי סירת אגוז, חנות להשכרת ציוד סקי, בית כנסת, משרדים למקצועות חופשיים ושירותים ציבוריים.
 - חניון ציבורי שמשמש כחניה למבקרים.
- ראה צילום אוויר במפה מס' 1.



מפה מס' 1 - צילום אוויר של שטח התכנית



ללא קנ"מ





3. תיאור התכנית המוצעת

מטרת תכנית 219-0662627 הינה הסדרת מצב קיים בשטח - בריכת שחיה ומבנה ליזמויות תיירותיות, שיהיו חלק ממתחם תיירות עתידי. התכנית גם מסדירה תוואי של דרך גישה מאושרת למתחם בהתאם לתוואי הדרך הקיימת בפועל.

תכנית 219-0662627 חלה על 8.624 דונם, מתוכם כ-6.59 דונם מיועדים למסחר ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 101), כ-1.61 דונם מיועדים לחניון (תא שטח 201) ושאר השטחים מיועדים לדרך מוצעת ולדרך מאושרת (תאי שטח 301, 401, 402). ראה מפה מס' 2.



השטח המיועד למסחר, מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 101) ישמש לשימושים הבאים:
א. בריכת שחיה ותשתיות נלוות לבריכה, לרבות שירותים ומקלחות, חדר מציל, חדר משאבות, מתקנים וציוד להפעלה ותחזוקת הבריכה ושימוש המבקרים, מערכות לסינון וחיטוי מי הבריכה, משרד, מחסן, מבני שירות.

ב. חדר כושר, ספא וטיפולים לבריאות הגוף.

ג. קיוסק, מסעדות, בתי קפה, חנויות, גלריות.

ד. מבני ציבור, כולל מבני דת, חינוך, תרבות, ספורט וכד'.

ה. משרדים, שירותים עסקיים, מרפאות וקליניקות.

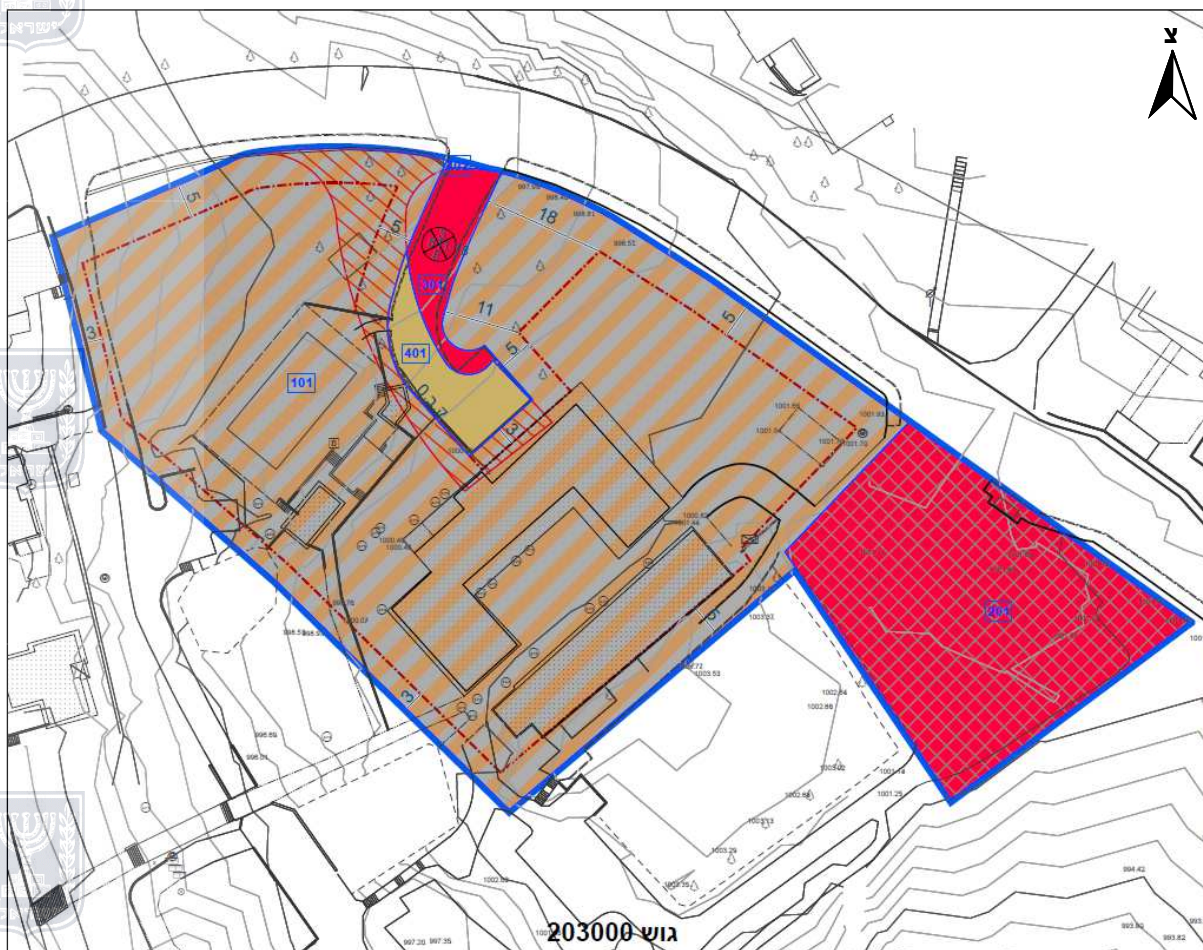
ו. דרכים פנימיות, חניות, שבילים, גינון ונטיעות, מדשאות, מצפורים, פינות ישיבה, סככות צל, תשתית.

הבריכה תשמש לאוכלוסיית היישוב ולכפר הנופש שייבנה בעתיד.

החניון (תא שטח 201) ישמש לחניה לכלי רכב פרטיים ואוטובוסים, מתקני חנייה לאופניים, שבילים, גינון ונטיעות, מעבר קווי תשתית.



מפה מס' 2 - תכנית מס' 219-0662627 - תשריט מצב מוצע



ללא קנ"מ

מקרא	
גבול תכנית	
תא שטח ומספרו	
גבול גוש ומספרו	גוש 1234
גבול חלקה ומספרה	5
חצת דרך	
מספר הדרך	
קוי בנין	
חחב הדרך	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
חניון	
מסחר ומבנים ומוסדות צבור	
דרך/מסילה לביטול	
אתר עתיקות/אתר הסטורי	
קו-בנין	





4. שטחי בניה מתוכננים

בטבלה מס' 2 פירוט המבנים הקיימים ומתוכננים בתחום התכנית. ראה נספח בינוי במפה מס' 3.

טבלה מס' 2 - שטחי בנייה

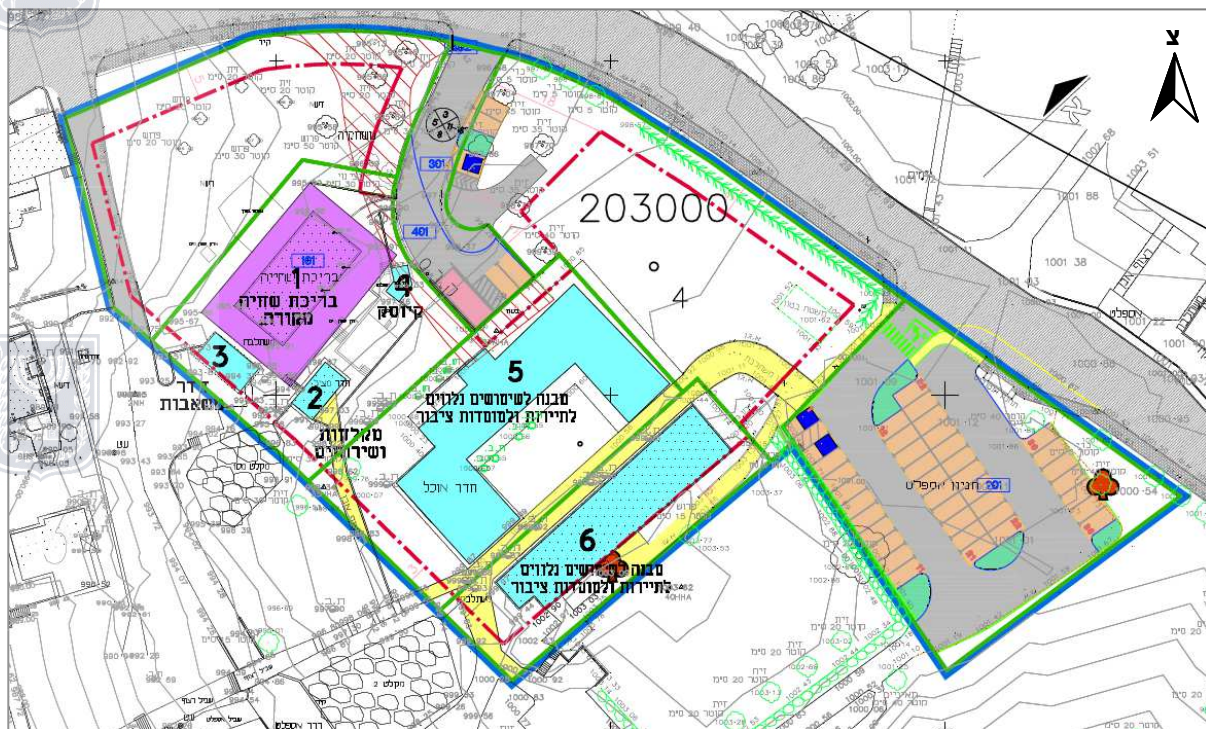
מס' קומות	סה"כ שטח בנייה (מ"ר)	שטח בנייה מוצע (מ"ר)	שטח בנייה קיים (מ"ר)	תיאור	מספר בנספח בינוי
1	433	433	--	בריכת שחיה מקורה	1
1	32	--	32	מקלחות ושירותים	2
1	38	--	38	חדר משאבות	3
1	13	--	13	קיוסק	4
2	537	--	537	מבנה לשימושים נלווים לתיירות ולמוסדות ציבור	5
2	640	--	640	מבנה לשימושים נלווים לתיירות ולמוסדות ציבור	6
	100	100		רזרבה	
	1,793	533	1,260	סה"כ	



סה"כ היקף הבניה בתחום התכנית כ-1,793 מ"ר. גודלו של תא שטח 201 הוא כ-6,593 מ"ר, לכן נדרשים סה"כ 27.2% אחוזי בניה, כולל 24% לשטחים עיקריים ועוד 3.2% לשטחי שירות.





מפה מס' 3 - תכנית מס' 219-0662627 - נספח בינוי



ללא קנ"מ

מקרא

	גבול תכנית
	גבול תא שטח ומספרו
	גבול מגרש מוצע
	מבנה קיים/סככה קיימת
	מבנה מוצע/סככה מוצעת
	חניה
	דרך
	שביל/מדרגה
	קו בנין
	עץ/עצים לשימור