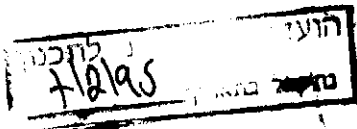


מרחב תכנון תמר, רמת הנגב - הערבה התיכונה



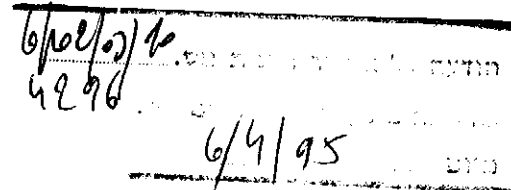
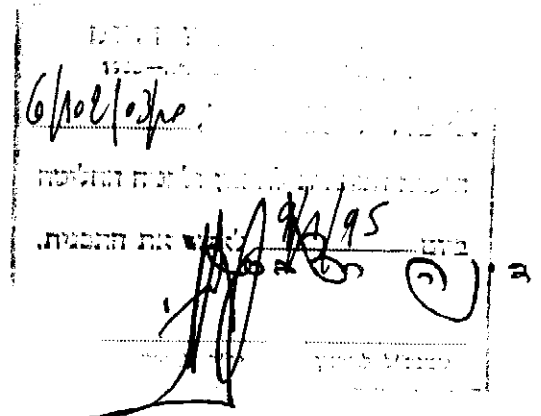
מחוז - הדרום

נפה - באר שבע

מועצה אזורית - תמר

תכנית מפורטת מספר 6/102/03/10

אכסנית נוער "עין גדי"



דצמבר	1991	
ינואר	1993	- תיקון לפי הנחיות הועדה המחוזית
יוני	1993	- תיקון לפי הנחיות הועדה המקומית
ספטמבר	1993	- תיקון לפי הנחיות הועדה המחוזית
דצמבר	1993	- תיקון לפי החלטת ו. משנה סטטוטורית
יוני	1994	- תיקונים להפקדה

תכנית מפורטת מס' 6/102/03/10 אכסנית נוער עין-גדי

מבוא לתכנית

התכנית המפורטת המוגשת במצורף תוכננה ע"מ לשמש בסיס לקידום פיתוחה של אכסנית הנוער עין-גדי המהווה אחת האכסניות המבוקשות של אגודת אכסניות הנוער לישראל.

התכנית מגדירה את חלוקת השטח לשימושים שונים וקובעת הנחיות בינוי למבני האכסון ולמבנים הציבוריים של האכסניה.

בהתאמה לתכנית יוגשו בעתיד תכניות בינוי ובקשות להיתרים לשלבי הפיתוח הבאים המתוכננים ע"י אגודת אכסניות הנוער, וכוללים תוספת חדרי האכסון ושטחים ציבוריים.

דצמבר	1991	
ינואר	1993	- תיקון ע"פ הנחיות הועדה המחוזית
יוני	1993	- תיקון לפי הנחיות הועדה המקומית
ספטמבר	1993	- תיקון לפי הנחיות הועדה המחוזית
דצמבר	1993	- תיקון לפי החלטת ו. משנה סטטוטורית
יוני	1994	- תיקונים להפקדה

פרק א - כללי

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 6/102/03/10 לאכסנית נוער עין גדי.
2. מקום התכנית: מחוז הדרום, נפת באר שבע, עין גדי, שטח שבין קורדינטות 097200 בדרום ועד 097380 בצפון ובין קורדינטות 187550 במערב ועד 187750 במזרח.
גושים וחלקות : גוש 100051 חלקה 2 (חלק).
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת תשעה דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:500 .
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. ציונים בתשריט: ציונים בתשריט ע"פ המסומן והמתואר במקרא.
5. שטח התכנית: 23.850 דונם.
6. יוזמי התכנית: אגודת אכסניות נוער בישראל,
רח' דורות ראשונים 3 ירושלים.
7. המתכנן: נ. גולדשמידט מ. ארדיטי אדריכלים,
מ. ארדיטי, אדריכל, מס' רשיון 29949,
רח' דיסקין 3 ירושלים.
8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
9. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות ונופש - אכסנית נוער, ע"י קביעת יעודי קרקע מתאימים, שימושים והנחיות בניה.

פרק ב - חלוקת השטחים הכללית בגבולות התכנית 6/102/03/10

יעוד	שטח מוערך (מ"ר)	באחוזים
אזור מלונאות ונופש - אכסנית נוער עבור 160 יחידות אכסון.	16,125	68%
דרכים	7,725	32%
סה"כ	23,850	100%

שימושים עקריים ע"פ פרוט מגרשים

מגרש לאמצעי אכסון 1 - א'	8,810	55%
מגרש למבנים ציבוריים 1 - צ'	5,295	33%
מגרש לספורט ונופש 1 - ס'	2,020	12%

פרק ג - מרווחים וקווי בנין

1. מרווח בין שני בנינים סמוכים יהא לפחות 5 מ'.
- תותר השלמה לבנין קיים ובלבד שהמרווח (לאחר ההשלמה) בין הבנין לבנין סמוך יהא לפחות 5 מ'.
2. קו בנין לאורך גבול התכנית המערבי יהא 6 מ'.
3. קו בנין לאורך גבול התכנית המזרחי יהא 50 מ' מציר מתוקן של דרך 837.
4. קו בנין לאורך גבול התכנית הדרומי והצפוני יהא 5 מ'.
5. קו בנין בין מגרשים סמוכים יהיה 0

פרק ד - פרוט תכליות ושימושים במגרשים השונים

1. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות במגרש הנדון.

2. מגרש לאמצעי אכסון (מסומן בתשריט באות 1 - א')

תותר הקמת מבנים הכוללים אמצעי אכסון, יחידות שרותים צמודים, יחידות שרותים משותפים, חדרי פעילות, מקלטים, מרחבים מוגנים, חדרי משק בית, מבני עזר, מגורי סגל אכסניה.

תותר התווית דרכי גישה למבנים, להולכי רגל, לרכב חרום ושרות. תותר הקצאת שטח לחנית שרות ולרכב חרום.

יותר פיתוח שטח גינון, קירות תמך, וקירוי מעברים להולכי רגל.

3. מגרש למבנים ציבוריים (מסומן בתשריט באות 1 - צ')

תותר הקמת מבנים למתן שרותים לבאי האכסניה, אולם כניסה, משרד קבלה, טרקלין, שרותים ציבוריים, משרדי הנהלה, שמירת חפצים, חדרי אוכל, שרותי מזון, בית כנסת, חדרי הרצאות, חדרי פעילות, מטבחים ושטחי אחסנת מזון, בתי מלאכה ואחזקה, מחסנים כלליים, חדרי כביסה ומשק בית, מועדונים, חנויות, מקלטים, מרחבים מוגנים.

תותר התווית דרכי גישה להולכי רגל ולרכב אורחים, רכב אספקה וחרום ושטחי חניה.

תותר הקמת מגורים לסגל עובדים ולאב אכסניה.

תותר הקמת מבני עזר.

יותר פיתוח שטח, גינון, ריצוף, קירות תמך.

שטחי הגשת מזון, חנויות ומזנונים וכן מגורי סגל האכסניה יותרו עד לתקרה המותרת בקריטריונים הפיזיים של משרד התיירות, ויהיו לשימוש אורחי האכסניה בלבד.

4. מגרש לספורט ונופש (מסומן בתשריט באות ס')

תותר הקמת מתקני ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, משטחי שיזוף, מבנה מזנון בריכה, מתקני עזר לשרותי הספורט, תותר הקמת מבני עזר לשרותי הספורט, ומבני שרותים ומלתחות, מקלטים ומרחבים מוגנים.

תותר התווית דרכי גישה להולכי רגל ולרכב שרות בלבד.

יותר פיתוח שטח, גינון ריצוף, קירות תמך, ופרגולות להצללה.

פרק ה - גובה מבנים

1. במגרש 1 - א' לאמצעי אכסון תותר הקמת מבנים בגובה כולל של 2 קומות אכסון, מעל קומת מרתף ומקלטים.
גובה מירבי מותר מפני קרקע סופיים למישור הגג 8.50 מ'.
2. במגרש 1 - צ' למבנים ציבוריים תותר הקמת מבנים בגובה כולל של 2 קומות מעל קומת מרתף ומקלטים.
גובה מירבי מותר מפני קרקע סופיים למישור הגג 10.00 מ'.
3. במגרש 1 - ס' לספורט ונופש תותר הקמת מבנים בגובה כולל של קומה אחת מעל קומת מרתף ומקלטים.
גובה מירבי מותר מפני קרקע סופיים למישור הגג 6.00 מ'.
4. הקמת מבנים חדשים או תוספת למבנים קיימים תותר רק לאחר שיובטח שאין בהקמתם פגיעה במבט לנוף בכוון מזרח.

פרק ו - זכויות בניה

זכויות הבניה מוגדרות להלן למגרשים השונים ע"פ סימונם בתשריט.

א. במגרש 1 - א' לאמצעי אכסון:

1. יחידות האכסון במגרש לאמצעי האכסון יותאמו לדרישות התכניות של משרד התיירות לאכסניות נוער.
2. יותרו יחידות אכסון הכוללות 2-8 מיטות.
3. היקף שטחי הבניה המקסימליים לשימוש עקרי 50% משטח המגרש.
4. היקף שטחי הבניה המקסימליים לשטחי שרות 20% משטח המגרש. מתוכם 5% מתחת לקרקע ו - 15% מעל הקרקע.

ב. במגרש 1 - צ' למבנים ציבוריים:

1. היקף שטחי הבניה המקסימלים לשימוש העקרי - 40% משטח המגרש.
2. היקף שטחי השרות המקסימליים - 25% משטח המגרש. מתוכם 5% מתחת לקרקע ו - 20% מעל הקרקע.
3. היקף שטחי הבניה המקסימליים לשימוש העקרי בקומת קרקע - 30% משטח המגרש.

ג. במגרש 1 - ס' לספורט ונופש:

1. היקף שטחי הבניה המקסימלים לשימוש העקרי - 15% משטח המגרש.
2. היקף שטחי הבניה המקסימלים לשטחי שרות 5% משטח המגרש, כולם מעל הקרקע.

פרק ז - הוראות מיוחדות

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

2. שטחי החניה בתחום התכנית יוקצו בהתאמה לדרישות משרד התיירות לאכסניות נוער לגבי אוטובוסים ורכב שרות.

3. שטחי החניה לרכב פרטי יותאמו לפי כמות יחידות האכסון.

לכל 4 יח' אכסון יובטח לפחות 1 מקום חניה ובכל מקרה לא פחות מן הדרישה בתקן חניה ארצי.

4. הועדה תהא רשאית לדרוש הסתרת דודי שמש, מיכלי מים, מתקני מז"א וכד', כתנאי להצבתם על גגות המבנים.

מערכות התשתית בגבולות התכנית יתואמו עם הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

5. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה לתכנון ובניה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה 1965 .

6. שלבי ותאריכי ביצוע

התכנית מתוכננת לביצוע בשלבים.

- תחילת ביצוע שלב הרחבת מבנים ציבוריים תוך 6 חודשים ממתן תוקף לתכנית זו.

- השלמת ביצוע התכנית תוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית זו.

7. הוצאות התכנית

הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמינסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי התכנית/מגישי הבקשות להיתר.

אכסניות נועד בישראל
אג"א תש"ח
ת.ד. 1075 ירושלים 91009

חתימת יוזם התכנית:
תאריך 16.1.95

חתימת בעל הקרקע:
תאריך _____

יולדשמואל מ. ארזי
הדפוס
610940 - מס. 92473
ירושלים 92473

חתימת המתכנן:
תאריך 16.1.95

חתימת רשויות התכנון:
תאריך: _____