

הועדה למתכנן
22/101/02/10

2-3/3

27-03-1995

הועדה המחוזית למתכנן
נתקבל בתאריך 22/8/95

מרחב תכנון מקומי תמר רמת נגב ערבה תיכונה

מרחב תכנון מקומי תמר רמת נגב ערבה תיכונה

תכנית מתאר 22/101/02/10

שינוי לתכנית מתאר רמת נגב 101/02/10

ת ק נ ו נ

- מחוז : מחוז הנגב
- נפה : באר-שבע
- מקום : ראש נחל חוורים
- גוש : 39023
- חלקות :
- שטח : 17.22 ד'
- היוזם : ועדה מקומית "רמת נגב"
- עורך התוכנית : אריקה לאוב ארכי
- בעל הקרקע : מ.מ.י.
- תאריך : 01.03.95
- .../.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 42/מח.4/95

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23/1/95 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון : הועדה המחוזית

הודעה על אישור ונכנית מס. 42/מח.4/95
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4356
מיום 3.12.95

מבוא

תכנית זו באה ליעד קרקע חקלאית בתכנית המתאר לצורך הקמת מתחם תיירותי בבניה קלה וקשיחה בהתאם לצורך המשתלבת באיזור מבחינה נופית, חומרים ותכנון.

המתחם ישמש כבסיס יציאה לטיולים איזוריים ומחנה למטיילים. מלבד המבנים יכלול המחנה מכלאה לחיות ובוסתן צמחים האופייניים למדבר.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר 22/101/02/10 "ראש נחל חוורים" שינוי לתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/10 והיא תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף. (להלן ה"תשריט"), אשר מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אתר תיירותי שהוא בסיס ליציאת טיולים רגליים וממונעים לאיזור, וקביעת הנחיות בניה לאתר.
3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב וגליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:1250 (להלן התשריט), 2 דפי הוראות פרוגרמה מחייבת ונספח בינוי מחייב המהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שימושים מותרים : באיזור הנ"ל יותר שימוש לצרכי תיירות בלבד עם שירותים נלווים כגון : מחנה להלנת קבוצות והדרכת סיורים, חניה, מכלאות לגמלים וכיו"ב. המבנים ישתלבו בנוף ולא יהוו מפגע. המבנים יכללו אוהלים ללינה, מכלאות לגמלים ולצאן, מבנים כמטבח, סככות לאוכל, שרותים מקלחות, סככות ומבנים למתקנים הנדסיים כגון מכון טיהור נייד וגנרטור שקט. לא יותר שימוש בטרקטורונים בתחום האתר ולא תותר תנועת כלי רכב שלא על דרכים סלולות.
5. יחס לתוכניות אחרות : על תוכנית זו חלות הוראות תמ"מ 4. התכנית כפופה לתכנית מתאר רמת נגב למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

תותר בניה של 500 מ"ר בבניה קשיחה + 850 מ"ר בניה קלה. שטחים אלה מתחלקים ל- 1200 מ"ר שטחים עיקריים ו-150 מ"ר שטחי שירות. גם בניה קלה כגון: אוהלים או סככות בהתאם לשימוש יחשבו כשטחים עיקריים.

תותר הקמת מתחמים לבעלי חיים על שטח של כ- 1 דונם - ללא מבנים.

קוי בניו : ניתן להגיע עם כל מבנה בכל כוון לקו בנין 0.

מס' קומות : 1 .

מיקום מבנים: מבנים קלים כגון אוהלים או סככות ניתנים להעברה בהתאם לצורך מבלי שהדבר יהווה שינוי לבקשות להיתרי בניה - בתנאי ששטחם לא ישתנה.

6.א הנחיות ומגבלות
בניה

המיתחם יכלול מכון טיהור לשפכים וגנרטור בשטח כולל של 40 מ"ר. מערכת הטיפול בשפכים תכלול מכון טיהור קומפקטי ומערכת לסילוק הקולחים להשקיית נוי במקום.

6.ב הנחיות לאיזור
מתקנים הנדסיים

על המבנים להיבנות כך שישתלבו בסביבה ולא יתבלטו. חומרי הבניה יהיו בד אוהלים, עמודי עץ או פלדה, סככות מקורות בכפות תמרים ומבנים יבילים, בניה מאבן מקומית או בניה קונבנציונלית מחופה בחומרים מקומיים. המבנים ישולבו בגינן ופיתוח התואמים אתר מדברי. האתר יגודר בקיר אבן מקומית וכפות תמרים או גידור קל אחר. התכנון יעשה ע"י אדריכל נוף. בתכנון המפורט והאדריכלי של האתר יש לתכנן את מערך התאורה והבניה בצורה שיווצר סיכוד מתוכנן שימנע הילת אור מעל האתר.

7. עיצוב ארכיטקטוני

תותר חניה בתחומי האתר. היא תוסדר כך שלא תהווה מטרד לפעילות המתחם. החניה תהיה לפי תקן החניה הארצי למלונאות.

8. חניה

9. תשתיות

: אספקת מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון - יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס ההועדה המקומית ומהנדס התברואה המחוזי תוך כדי שמירה על אופי האתר.
יחתם הסכם עם המועצה האיזורית לגבי פינוי הפסולת. שיטת הסילוק והאיסוף תתואם איתם.
האתר יחובר לרשת החשמל עם הפעלתו. החיבור לרשת יהיה תת קרקעי. גנרטור חירום יהיה בתוך מבנה עם בידוד אקוסטי שישתלב במבנים האחרים של האתר באישור המשרד לאיכות הסביבה.

10. תנאים להיתר

: היתרי בניה ינתנו על פי תכנית זו ותכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית שתכיל את הפרטים הבאים :

א. אישור תכניות מפורטות של מתקני איסוף טיהור סילוק וניצול הקולחים ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה עם לוח ברור שיאפשר הקמת מתקני טיהור לפני איכלוס האתר.
יש להגיש תכנית לניצול עודפי קולחין למשרד לאיכות הסביבה.

ב. הבטחת דרך הגישה בתאום עם מע"צ.

ג. חמרי הבניה יקבעו בתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתוכן ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י הועדה המקומית עם התיחסות לפתרון התאורה.

ד. הצמחיה באתר תהיה מקומית טבעית בתאום עם רשות שמורות הטבע.

ה. הקמת האתר תהיה תוך תאום עם רשות העתיקות.

11. ביצוע התכנית : ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

12. חתימות :



~~מועצה אזורית~~

~~ירושם התכנית~~ X :

~~אריה לאוב ארבי
ת"ר 5505
טל. 98489~~

עורך התוכנית :

בעל הקרקע :

אריקה לאוב - אדריכלית ובונה ערים

מרכז הנגב 20, ת.ד. 4595 באר-שבע 84144 טל/פקס 07-498489

תאריך : 01.03.1995
סימוכין : 88-א/23

פרוגרמה

האתר מיועד ל-100 מטיילים בו זמנית. הגידול המקסימלי יהיה עד 200 איש.

פעילות:

1. טיולים

- א. רגלי.
- ב. רכוב גמלים, חמורים.
- ג. רכב מדברי לקבוצות.
2. ארוחות - מובאות 100 איש.
3. לינה - 100 איש.
4. הרצאות.
5. שירותים לנ"ל.

פונקציות בשטח:

מבנים :

1. מבנה הנהלה מרכזי.
 - א. דירת מנהל 40 מ"ר.
 - ב. משרד + חדר נהגים 40 מ"ר.
 - ג. מטבח + מחסנים 120 מ"ר.
 - ד. סככה לאיזור אכילה והגשה - 200 מ"ר.
 - ה. איזור אירוח ולינה - אוהלים בדואים שחורים - 100 x 3 מ"ר.
 - ו. בתי שימוש בהתאם לתקן 100 מ"ר.
 - ז. מקלחות - לפי תקן 100 מ"ר.
 - ח. סככות צל - 350 מ"ר.

.2 מכלאות ל- 15 גמלים 0.5 ד' .
ל- 15 חמורים 0.5 ד' .

.3 חנייה 4 רכבי ספארי 1 ד' .
4 רכבים פרטיים 0.25 ד' .

.4 מבנים הנדסיים

א. מכון סיהור אוטומטי בקונטיינר.
ב. גנרטור 1/2 קונטיינר.

.5 גידור - קל .

.6 רחבות ושבילים - מאבן מקומית.

הערה : השטחים ניתנו בהערכה תתכן סטייה של כ- 10% בגדלים.

אדריכל לאוב ארני
ת.ד. 4585 אר שבע
טל. 98489

X