

ו.ב.ע.
08-12-1993
תמר - ר"ג - ערבה

הענין משנה

מרחב תכנון מקומי
תמר - רמת נגב - ערבה תיכונה

תכנית מפורטת מס' 07/102/03/10

שינוי לתכנית מפורטת מס' 04-102-03-10

הנקראת

נאת עין-גדי חוף מס' 2

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

שטח התוכנית: כ- 127 דונם.

היזם: מועצה אזורית תמר.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

המתכנן: האוסמן אדריכלים יועצים (1983) בע"מ טל' 03-5623027

תאריך: 1992

עדכון: 24.06.92

עדכון: 19.11.92

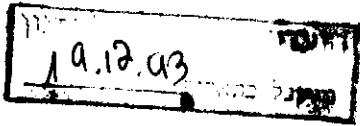
עדכון: 02.12.92

עדכון: 27.01.93

עדכון: 15.04.93

עדכון: 17.11.93

תמרחבע3



דף הסבר לתכנית מפורטת מס' 07/102/03/10
המהווה שינוי לתכנית 04/102/03/10
הנקראת נאת עין גדי חוף מס' 2

כתוצאה משינוי התנהגות ועדיפיות של הציבור שונתה התפיסה התכנונית של חוף מס' 2, בוטל אזור הקמפינג ובמקומו הוגדלה החניה ושנוו במעט המיקומים של הפונקציות השונות.

להלן רשימת הפונקציות הכלולות בחוף מס' 2:

1. חוף רחצה מוסדר עם פרגולות להצללה, מקלחות חוף וביתני מציל.
2. מבנה שרותים מרכזי הכולל מקלחות, בתי שימוש ומלתחות.
3. מבנה למרכז מידע ושרותים, אזורי למרחב ים המלח ומדבר יהודה.
4. מגרשי חניה ל-550 כלי רכב פרטי ו-31 אוטובוסים.
5. תחנת דלק (קיימת).
6. מבנה למסעדה/מרכול וקיוסק לבאי החוף.

1. שם התכנית:
התכנית תקרא "תכנית מפורטת מס' 07/102/03/10 שינוי לתכנית מפורטת מס' 04-102-03-10 הנקראת תכנית נאת עין-גדי חוף מס' 2.
2. מסמכי התכנית:
1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
2. גליון אחד תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. נספח תכנית פיתוח ערוך בקנ"מ 1:500 - לא מחייב.
3. ציונים בתשריט:
הציונים בתשריט לפי המסומן ומתואר במקרא.
4. יוזם התכנית:
המועצה האזורית תמר.
5. בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל.
6. המתכנן:
האוסמן אדריכלים יועצים (1983) בע"מ.
7. שטח התכנית:
כ-127 דונם.
8. גושים:
חלק מגוש 100052.
9. מטרות התכנית:
הגדלת שטח התכנית עד נחל ערוגות בערוצו הנוכחי תוך שינוי יעוד שטח מאזור נופש לחוף ים והגדלת שטח החניה הציבורית.
10. התיחסות לתכניות אחרות:
תכנית זו בהתאם לתכנית מתאר מקומית מס' 100/02/10 ומשנה תכנית מס' 04/102/03/10.
11. הגבהים בתכנית:
כל הגבהים בתכנית ובתשריט מופיעים בערכים חיוביים ע"י הוספה של 1000 מ' לגובה פני הים התיכון.
12. הפקעות שטחים:
כל השטחים שנועדו בתכנית לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה וירשמו על-שם המועצה האזורית תמר.

ב. יעוד קרקע ותקנות בניה ופיתוח:

1. אזור פיתוח מותנה:

כל השטח מזרחית לקו האדום המקווקוו הוא אזור תנודות קו החוף בין המפלס הקיים בפועל ובין מפלס $+609.5$ (390.5- ברשת הארצית) שהוא מפלס פני ים-המלח לאחר השלמתה והפעלתה של תעלת הימים.

א. הפיתוח באזור יותר עד קבלת החלטה בדבר עתיד תעלת הימים. אם יוחלט על ביטול תכנית תעלת הימים יהיה השטח כפוף לתכנית חלופית אשר תקבע את ייעודי הקרקע החדשים.

ב. בשטח יותרו שימושי הקרקע בהתאם למפורט בסעיפים המתאימים.

ג. בשטח הנ"ל יותר להקים את כל המתקנים הדרושים לצורך קיום הפעילויות הנ"ל.

ד. כל המתקנים הנ"ל לרבות עבודות פיתוח שטח, דרכים, חנויות, קירות תומכים, גדרות או מבנים ומתקנים אחרים יוכרו כמתקנים זמניים ו/או פריקים.

2. אזור נופש ג':

השטח מיועד למרכז מידע, שרותים ולשטח מסחרי - מזנון, מסעדה, חנות מזכרות ומינימרקט לצבור המטיילים באזור נאת עין-גדי ומדבר יהודה. תקנות הבניה והפיתוח כמצויין בטבלת השימושים והתקנות כאמור בפרק ד'. במקום יוקם:

- א. מרכז תצוגה ואינפורמציה על אטרקציות ואמצעי אכסון באזור נאת עין-גדי.
- ב. מרכז שליטה אזורי למטיילים.
- ג. שטחי מנוחה ושירותים למטיילים.
- ד. שטח אחסנה לציוד.
- ה. שטח מסחרי הכולל מזנון, מסעדה, מינימרקט וחנות מזכרות וחומר חינוכי אינפורמטיבי.

היזמים אחראיים לנקות בכל האמצעים הדרושים ולפתור את כל הבעיות בכדי למנוע נזקים כתוצאה משיטפונות בנחל ערוגות לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

3. אזור נופש ד':

השטח מיועד להקמת מבנה שרותים מרכזי לחוף הים ולציבור הרחב. תקנות הבניה והפיתוח כמצויין בטבלת השימושים והתקנות כאמור בפרק ד'.

4. דרכים וחניות ציבוריות:
 דרכים וחניות ציבוריות בשטח התכנית מסומנים וצבועים כדלקמן:
 - דרך קיימת - בצבע חום.
 - דרך מוצעת - בצבע אדום.
 - חניה מוצעת - בצבע אדום עם קווים אלכסוניים מצטלבים שחורים.
 - חניה קיימת - בצבע חום עם קווים אלכסוניים מצטלבים שחורים.
 סה"כ החניה - 545 חניות לרכב פרטי, 31 חניות לאוטובוסים במגרשי החניה הקיימים והמוצעים.
 החניה תהיה משולבת בנטיעת עצים.

5. חוף הים:
 השטחים מיועדים לחוף ים. קו המים בחוף הים המופיע בתשריט, אינו מחייב והוא משתנה בהתאם לעליה ולירידה של מפלס ים-המלח.
 רצועת החוף תהיה ברוחב מינימלי של 50 מ' בכל מצב של מפלס פני הים. בחוף הים מותר להקים מתקני עזר כגון: סככות צל, מציל, מקלחות, ברזיות, מתקני משחק. שטחי החוף יהיו פתוחים לציבור הרחב. גידור השטחים בחוף הים מותר באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה בלבד.

6. פעילות ימית:
 א. השטחים מיועדים לפעילות ספורט ומשחקים ימיים אשר ימצאו מתאימים לתנאי ים-המלח.
 ב. התכליות המותרות בשטחי המים באזור זה הם המתקנים הימיים הדרושים לפעילות כנ"ל לרבות רציפים, שוברי גלים, מזחים וכו'.
 ג. התכליות המותרות בשטחי היבשה או בשטחים המיובשים של אזור זה הם השירותים הנדרשים לפעילות הנ"ל.
 תקנות הבניה והפיתוח כמצויין בטבלת השימושים ותקנות הבניה כאמור בפרק ד'.
 ד. היזם אחראי לנקות בכל האמצעים הדרושים ולפתור את כל הבעיות בכדי למנוע נזקים כתוצאה משטיפונות בנחל ערוגות לשביעות רצונות של מהנדס הוועדה המקומית.

- שטח ציבורי פתוח:
 בשטחים ציבוריים פתוחים מותר לבצע עבודות פיתוח, ריצוף, הקמת מגרשי משחק ציבוריים, גינות, וכו'.

8. אזור שרותי דרך:
 השטחים מיועדים לתחנת תדלוק והמבנים הנלווים לצורך תפעול התחנה - התחנה קיימת.
 תקנות הבניה והפיתוח כמצויין בטבלת השימושים והתקנות כאמור בפרק ד'.

9. אזור מסחרי ב' :
 השטחים מיועדים לבנין מסעדה/מרכול לבאי חוף הים, קיוסק
 וביתן כניסה לחניון הסגור הנקרא חוף מס' 3.
10. נספח פיתוח :
 נספח הפיתוח יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, למעט קווי
 התיחום של המבנים המתוכננים הניתנים לשינוי בגבולות
 קווי הבנין ובלבד שהשינוי יאושר ע"י הוועדה המקומית.
11. התרי בניה :
 ינתנו עפ"י תכנית זאת. בע"ע לא ידרש היתר בניה, כאמור
 בתקנה 1א(2)(ב) עבודה ושימוש הטעונים היתר תשכ"ז 1967
 לחוק התכנון והבניה.
12. שלבי ביצוע :
 התכנית תחבצ בשלבים במשך 5 שנים.

- ג. תשתיות**
1. **דרכים:**
כל הדרכים בתחומי התכנית יבוצעו בהתאם לתכניות וחתכים אופייניים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
2. **חניה:**
שטחי החניה ישולבו בנטיעת עצים ושטחי ירק.
3. **מים:**
אספקת המים תהיה ממפעל מים אזורי בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.
4. **ביוב:**
סילוק שפכים בתחומי התכנית יעשה בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. שפכים מכל אזורי התכנית ירוכזו בגרביטציה ויוזרמו למתקני טיהור מחוץ לשטח התכנית בהתאם לתכנית האזורית. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
5. **חשמל:**
מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע מרשת החשמל האזורית. כל קווי וכבלי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
6. **תקשורת קוויית:**
שטח התכנית יהיה קשור למערכת התקשורת הקוויית הארצית. כל קווי וכבלי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
7. **סילוק אשפה:**
האשפה מכל התכנית תרוכז במקום המיועד לכך בשטח התכנית ותפונה ע"י המועצה האזורית.

טבלת שימושים ותקנות הבניה

הערות	הוראות בניה ופירוט								פרטי המנרש		
	תניה	קווי בנין			גובה מס' קומות	מס' בניה מקסי	שטח בניה מקסימלי		שטח/דונם	יעוד הקרקע	מס' סד'
		קדמי	אחורי	צדדי			שטחי שרונה	שטח עיקרי			
1. ראה הערה מס' 1. 2. ראה הערה מס' 2. 3. ראה הערה מס' 3. 4. ראה הערה מס' 4.	כלול בתניה הציבורית.	3 מ'	3 מ'	0 מ'	2 מ'	9 מ'	75 425	75 425	3.0	אזור נופש ג'	
ראה הערה מס' 3.	כלול בתניה ציבורית.	3 מ'	3 מ'	3 מ'	1 מ'	8 מ'	50 250	מ"ר	2.4	אזור נופש ד'	
התניה משולב בתוך צמחיה ועצים.	545 פרטי 31 אוטובוסים	-	-	-	-	-	-	-	21.7	תניה ציבורית	
מחנה קיימת.		-	-	-	1 מ'	7 מ'	40 100	מ"ר	2.7	אזור שרונה דרג	
ראה הערה מס' 3.	כלול בתניה הציבורית	0 מ'	0 מ'	7 מ'	1 מ'	7 מ'	20 180	מ"ר	2.7	אזור מסחרי ב'	
ראה הערה מס' 3.	כלול בתניה הציבורית	0 מ'	0 מ'	0 מ'	1 מ'	4 מ'	20 80	מ"ר	4.6	פעילות ימית	

הערה מס' 1: השטח מיועד לצרכי הציבור - 425 מ"ר שימוש עיקרי 75 מ"ר שטחי שרות - כאמור בפרק ב' סעיף 2 אזור נופש ג' בסעיפי משנה א', ב', ג', ד'.

הערה מס' 2: השטח מיועד למסחר - 425 מ"ר שימוש עיקרי 75 מ"ר שטחי שרות - כאמור בפרק ב' סעיף 2 אזור נופש ג' בסעיף משנה ה'.

הערה מס' 3: חומר גמר לבנין כגון אבן טבעית צמנט חשוף או אריחי קרמיקה.

הערה מס' 4: למעט אפשרות למגדל בגובה 15 מ' מעל פני הקרקע בשטח של 20 מ"ר.

טבלת טימוטי קרקע

מצב מוצע		מצב קיים		רשימת שטחים
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
13.95	17.70	9.84	12.50	.1 אזור ים
-	--	16.50	21.00	.2 אזור נופש א'
-	--	8.66	11.00	.3 אזור נופש ב'
2.35	3.00	1.50	1.90	.4 אזור נופש ג'
1.90	2.40	1.42	1.80	.5 אזור נופש ד'
42.50	54.00	30.31	38.50	.6 חוף ים
3.62	4.60	2.36	3.00	.7 פעילות נופש ימית
3.46	4.40	4.50	5.700	.8 ש.צ.פ.
2.25	2.90	2.13	2.700	.9 אזור שרותי דרך
1.00	1.30	1.03	1.300	.10 אזור מסחרי ב'
0.8	1.00	11.02	14.00	.11 דרך מוצעת
4.95	6.30	10.70	13.60	.12 חניה מוצעת
12.10	15.40	-	--	.13 חניה קיימת
11.12	14.00	-	--	.14 דרך קיימת
100.00	127.00	100.00	127.00	סה"כ

8.12.93 - 4 ימים
 מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 תל אביב-יפו
 23.9.92
 29202
 משרד המשפטים - תל אביב - יפו
 משרד המשפטים - תל אביב - יפו

מדינת ישראל
 משרד המשפטים

משרד המשפטים
 תל אביב-יפו

משרד המשפטים
 תל אביב-יפו (1983)

מדינת ישראל

משרד הפנים מחוז הדרום

הוקם והתכונן והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 102/63/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 29/1/63 להפקיד את התכנית

בין הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז דרום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 102/63/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 29/1/63 לאשר את התכנית.

בין הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 102/63/10

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 102/63/10

ביום 20/1/64

ב. הפקדת תכנית מס. 102/63/10

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 102/63/10

ביום 29/1/63