

הסדרת חשבוני



מרחב תכנון מקומי רמת הנגב

פארק נחל רביבים

תוכנית מתאר מספר 12/101/02/10

שינוי לתוכנית מתאר מספר 101/02/10



מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מועצה אזורית: רמת נגב

חלק מגושים: 100325, 139012, כ. 138591, כ. 138592, כ.

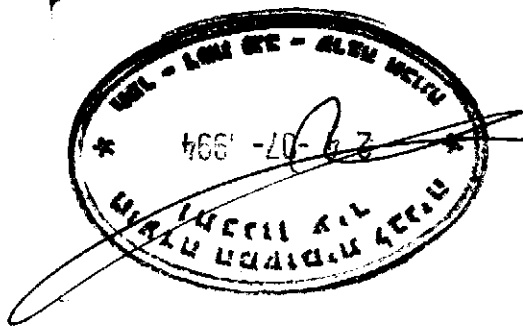
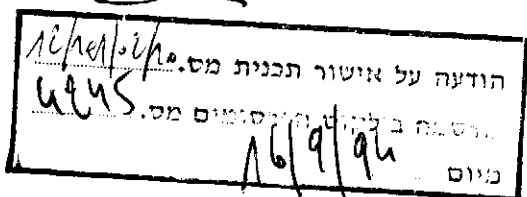
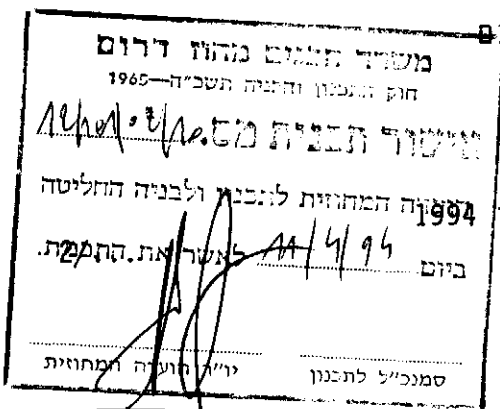
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

יוזם התוכנית: הקרן לשיקום מחצבות, קרן קיימת לישראל מועצה אזורית רמת נגב

המתכנן: לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

שטח התוכנית: כ-1580.5 דונם

קנה מידה: 1:2500 דונם



פרק א' - הוראות כלליות

1. המקום:

נחל רביבים.

2. מסמכי התוכנית:

7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית). - תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. שם וחלות התוכנית:

- 3.1 תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מספר 12/101/02/10 שינוי לתוכנית 101/02/10 פארק נחל רביבים. התוכנית תחול על כל השטח בגבולות התוכנית, כמסומן בקו הכחול על גבי התשריט.
- 3.2 יחס לתוכניות אחרות: כל ההוראות מתוכנית מספר 101/02/10 נשארות בתוקף, למעט השינויים החלים בתוכנית זו.

4. מטרת התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לשיקום אזור כריה וחציבה בנחל רביבים, כפארק לנופש ובילוי בחיק הטבע, על ידי קביעת ייעודי קרקע ומגבלות בניה.

5. מהות התוכנית:

איתור האזורים בהם ייעשו הסדרת פני השטח וחיסול המפגעים הסביבתיים. איתור שטחים ציבוריים פתוחים לפיתוח פעילויות הנופש במסגרת הפארק, וקביעה של רמת הפיתוח באזורים השונים. קביעת מערכת הדרכים ושטחי החניה באזור.

6. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. רשימת התכליות והשימושים

7.1 שטח ציבורי פתוח

השטח ישמש לגינון: פיתוח חורשות קק"ל קיימות, יצירת אגם ואפיק מוסדרים, ואזור מסלולי טיול ותצפית.

7.1.1 בשטח יותר ביצוע:

א. שבילים.

ב. גינון, נטיעות ומתקנים גננים.

ג. מבנים לשרות קהל: שרותים סניטריים, סככות צל, כירות צל, כירות, שולחנות וכדומה.

ד. מחסני ציוד וכלים, מבנים לאחזקה וניהול בפארק.

ה. מתקנים הנדסיים הקשורים לפארק.

7.1.2 בשטח הציבורי הפתוח תותר כריה במסגרת הפעולות הדרושות לקבלת התשתית לפארק לפי תוכניות מפורטות שתערכנה במסגרת תכנון השטח כאזור נופש. תאסר כל פעולת כריה שלא בתיאום עם תוכניות הכריה שתסופקנה ליוזמים על ידי הועדה המקומית. הועדה המקומית תפקח על התאמת הכריה בפועל לתוכניות ותהיה רשאית להפסיק כל עבודה החורגת ממסגרת התכנון.

7.2 אזור מלונאות ונופש

א. פיתוח אזור זה מותר על פי תוכניות בינוי ועיצוב אדריכלי כלליות שיוכנו מראש עבור שטח המלונאות והנופש - התוכניות יובאו לאישור הועדה המקומית.

ב. תכליות ושימושים:

(1) מבנים קבועים למלונאות ונופש או מבנים ארעיים.

(2) שרותים נלווים הדרושים להפעלתם: שרותים סניטריים, מתקני ספורט, חנות מצרכים וציוד ספורט, מתקנים לשרות עצמי, משרדים, מחסני ציוד וכדומה, שטחי נופש וגינון.

(3) שטחי החניה יהיו בתחום המגרשים.

7.3 שטח ספורט

- א. פיתוח אזור זה מותר על פי תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כללית שתוכן מראש עבור כל שטח הספורט ותובא לאישור הועדה המקומית.
- ב. תכליות ושימושים:
- (1) מועדון ספורט, בריכות שחיה, מגרשי ספורט ומתקני ספורט פתוחים וסגורים מכל הסוגים, מלתחות שירותים, סככות צל, שטח גינון.
- (2) דרכי שרות, מדרכות ושטחי חניה.
- (3) שימושים הקשורים בהפעלת האזור - מתקנים הנדסיים, בית קפה, מזנון, חנויות, משרדים ומחסנים.

7.4 אזור מסחרי

- א. פיתוח אזור זה מותר על פי תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מגרש שתובא לאישור הועדה המקומית.
- ב. תכליות ושימושים:
- (1) מזנון, בית קפה.
- (2) שרותים סניטריים
- (3) חנויות.

7.5 שטח לדרכים

השטח ישמש לסלילת דרכים ציבוריות כולל מדרכות, מעברים, רחבות לחניית אוטובוסים, שטח חניה, נטיעות - וכן לקווי אספקה ציבוריים כגון: מים, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון וכדומה, וכל העבודות הקשורות בהחזקת המתקנים האלה ותיקונם.

בתחום קווי הבנין של דרך מספר 1 קיימים מתקנים הנדסיים אשר תפעולם יימשך כמפורט בסעיף 7.6.

7.6 שרותים הנדסיים

השטח ישמש למתקנים הנדסיים הקיימים בשטח הפארק כגון: תחנות ובריכות שאיבה ומתקנים נוספים כגון מתקני חשמל וכדומה. הועדה המקומית רשאית לדרוש סקרים למתקנים הנ"ל, כדי להבטיח שלא תופרע נוחיות הציבור. המתקנים הקיימים בתחום קווי הבנין של הדרכים ישארו במתכונתם הנוכחית. עבודות בניה ופיתוח נוספות של המתקנים ההנדסיים הקיימים בתחום קווי הבנין יחייבו אישור הועדה המחוזית.

7.7 אזור חניה

ישמש להקמת מגרשי חניה לרכב למבקרי הפארק.

8. טבלת שטחים

שטח ב-%	שטח בדונם	יעוד השטח
70.7	1118.0	ש.צ.פ.
4.0	64.5	אזור מלונאות ונופש
4.65	73.5	שטח ספורט
0.1	2.5	שרותים הנדסיים
0.6	9.5	אזור מסחרי
18.6	295.0	דרכים
1.35	17.5	חניה
100%	1580.5 ד'	סה"כ

9. זכויות בניה

קווי בנין			% בניה מירבי לשימוש משני (שטחי שרות)	% בניה מותר לשימוש עיקרי			מספר קומות	שימוש
אחורי	צדדי	קדמי		קומת קרע	קומות	סה"כ רצפות		
		כ ב	30	*	-	*	1	ש.צ.פ.
		מ ת	30	20		20	***1	ספורט**
		ס ש	30	40	-	40	1	מסחר
		ו ר	30	75		25	3	מלונאות ונופש**
		מ י						
		ן ט						

הערות:

\* סך הכל שטח בניה עיקרי 2000 מ"ר

\*\* היקף שטחים מסחריים בתחום מגרשים אלה לא יעלה על 5% משטחי הבניה.

\*\*\* תותר הקמת מבנים עד גובה 12.0 מ' נטו מעל פני הקרקע לאולמות ספורט.

10. אופן פיתוח תוכנית מפורטת כוללת

10.1 בכוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

10.1.1 תאושרנה תוכניות בינוי, כולל עיצוב אדריכלי לגבי אותם שטחים בהם מחייבת זאת.

10.1.2 נקבעו התנאים, הובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים לעיל.

10.1.3 התוכניות תואמו אם הועדה המקומית וייעודי הפארק כמוקד נופש אזורי.

10.2 ביצוע החניה הציבורית יתואם עם מע"צ.

11. מקלטים

מכסת המקלטים תהיה על פי החוק המתאים.

12. שרותים

12.1 חשמל:  
אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.

12.2 מים:  
אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של המועצה האזורית רמת הנגב.

12.3 ביוב:  
היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפיתרון ביוב, ואישורן על ידי נציגי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. *אישור משרד הבריאות*

12.4 טלפון:  
חיבור מבנים לרשת הטלפונים, ייעשה על פי הדרישות והסטנדרטים של דואר הונדסה.

13. משך ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

14. חתימות

יוזם התוכנית:

בעל הקרקע:

עדנה ורמאל לרמן  
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 רח' יואל אלון 120 ת"א 6959893  
 טל. 6959893 פקס 6959299  
 20.6.94  
 עורך התוכנית: לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ