

הסכם מס' 1

לשכת ההגנה והמחקר
19-03-1996
מחלקת המחקר

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "תמר, רמת נגב, ערבה"

תכנית מפורטת עין גדי

מס' 5/108/03/10

שינוי לתכ' מפורטת מס' 3/108/03/10

לקיבוץ עין גדי

17-03-1996
תמר

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 5/108/03/10
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/3/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5/108/03/10
שיושמה בליקוט המוסגמים מס' 4405
מיום 18/3/96

מועצה אזורית תמר
17-3-1996
מחלקה טכנית

02/1996

מבוא

בשנים האחרונות מתפתח מאד ענף התיירות בקבוץ עין-גדי והופך לענף מרכזי בו. על-מנת לאפשר את המשך צמיחתו של הענף, עלה הצורך לערוך שינויים בתכנית המפורטת של הקבוץ ולהרחיב את האזור המיועד לתיירות ונופש. לשם כך נערכה תכנית זו.

בכבוד רב

אדריכל יורם בר-סיני

א. ב. תכנון

איבים - ד.ג. חוף אשקלון 79100

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת עין-גדי מסי 5/108/03/10
מהווה שינוי לתכנית מפורטת מסי 3/108/03/10
2. **מסמכי התכנית:**
 - א. התכנית כוללת 4 דפי הוראות לתכנית. (להלן "הוראות לתכנית").
 - ב. תשריטים בק"מ 1:2,500 - 1:50,000 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **המקום:**

נפה:	באר-שבע
מקום:	קבוץ עין גדי
גושים:	100 , 052
חלקות:	חלקי - 7 , 2
4. **שטח התכנית:** 79,982 דונם
5. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
6. **יחם התכנית:** קבוץ עין גדי
7. **המתכנן:** אדרי יורם בר סיני
8. **יחס לתכניות אחרות:**
על תכנית זו תחולנה תוראות תכנית המתאר מ. א. "תמר" והוראות תכנית מפורטת מסי 3/108/03/10 פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו.
9. **מטרת התכנית:**
יצירת מסגרת תכנונית המסדירה את שימושי הקרקע לתיירות מלונאות ונופש הקיימים בקבוץ עין גדי ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

10. **תנאים למתן היתר בניה:**
היתרי בניה יוצאו על פי אישור תכנית זו ועל פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה מקומית, לכל מתחם ומתחם או למגרש כולו.
11. **תכליות שימושים והגבלות:**
- 11.1 אזור תיירות ונופש:
תותר בנית אמצעי אחסון תיירותי ברמות שונות, כולל כל השירותים הניתנים ע"י בתי מלון. השטחים המסחריים יהיו בהתאם להנחיות משרד התיירות.
- 11.2 אזור בית-ספר:
אזור זה נועד למבני חינוך: בית ספר עממי, תיכון ומקצועי, וכיתות יום.
- 11.3 שטח פרטי פתוח:
שטח זה נועד לצורך שטחים לגינות, גנים וחורשות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, שטחים למעבר תשתיות.
- 11.4 דרכים וחניות:
תוואי הדרכים והחניות וכן רוחבן יהיה על-פי המסומן בתשריט, ועל-פי הוראות תכנית מפורטת 3/108/03/10.

12. **הנחיות כלליות לתשתית:**
- 12.1 חשמל:
תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על-ידי חברת החשמל, כמו כן לאלינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או תחת על מתקן חשמל אחר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.
- 12.2 תקשורת:
תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק.
- 12.3 ניקוז:
תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית. התכניות כאמור יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התכנית.
- 12.4 ביוב:
תכניות הביוב באישור הרשויות המוסמכות.
- 12.5 מים:
תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.
- 12.6 אשפה:
סלוק אשפה יתוכנן בהתאם לצורכי הישוב ולפי הנחיות הרשות המקומית. האשפה תסולק לאתר אשפה אזורי ולא תטופל בגבולות הקו הכחול.
- 12.7 תחבורה:
הכבישים יסללו מאספלט בתוואי מסומן בתשריט, הכל ע"פ תכנית בנוי, בתחומי הדרכים המוצעות והמאושרות.
13. **ציונים בתשריט:**
בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

טבלת זכויות בניה

הערות	מס' קומות מירב	קווי בנין	שטח בניה מירבי				שטח המגרש	סידון	יעוד	
			ב - %							
			מס'ה	מטל לקרקע שורות	מטח לקרקע שורות	מתחת לקרקע שורות				
לא נקבעו מגבלות בניה ליעוד זה בתכנית המאושרת	2	שפ"י המסומן בתשריט	25	5	20	-	-	'ד 1.700	1	אזור תיירות ונופש
	2		25	5	20	-	-	'ד 2.350	2	
	2		25	5	20	-	-	'ד 3.570	3	
	2		40	5	20	5	10	'ד 13.300	4	
	2		45	5	35	5	-	'ד 6.810	5	
	2		45	10	35	-	-	'ד 0.968	6	
	2		30	5	20	5	-	'ד 1.93	7	
"	3	"	30	5	25	-	-	'ד 20.234	8	אזור בית-ספר
-	-	-						'ד 19.650	9	שטח פרטי פתוח
-	-	-						'ד 9.470	-	דרכים ומתקנים

14. הוצאות התכנית:

הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמניסטרטיבי בהליך אישור התכנית, יחולו על יוזם התכנית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר גמר תשלום הוצאות התכנית.

15. שלבי ביצוע:

השינויים המוצעים בתכנית יבוצעו תוך פרק זמן של 5 שנים.

16. חתימות:

א. ב. תכנון
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ הנדסה בע"מ
שלוחת שער הנגב

המתכנן

קיבוץ עין גדי

היוזם