

מחוז הדרום

3-ג/3

לשכת התכנון המחוזית
20-11-1996
מחוז הדרום

מ ח ו ה ד ר ו ס

מרחב תכנון מקומי תמר רמת נגב ערבה תיכונה

תכנית מתאר 35/101/02/10

שינוי לתכנית מתאר רמת נגב 101/02/10

ת ק נ ו נ

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 35/101/02/10
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4/11/96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 35/101/02/10
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3470
מיום 20/11/96

מחוז	:	מחוז הנגב
נפה	:	באר-שבע
גוש	:	39023
שטח תכנית	:	17.905 ד'
היוזם	:	מועצה מקומית "רמת נגב"
עורך התוכנית	:	אריקה לאוב ארכ'
בעל הקרקע	:	מ.מ.י.
תאריך	:	06.11.96

.../.

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 למטילים. מלבד המבנים יכלול המחנה מכלאה לחיות ובוסתן צמחים האופייניים למדבר.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 35/101/02/10 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 מנחה המהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שימושים מותרים :
- איזור תיירות ונופש :**
- 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.
- לא יותר שימוש בטרקטורונים בתחום האתר ולא תותר תנועת כלי רכב שלא על דרכים סלולות.
- שטח למתקנים הנדסיים :**
- סככות ומבנים למתקנים הנדסיים כגון : מכון טיהור נייד וגנרטור שקט.
5. יחס לתוכניות אחרות : על תוכנית זו חלות הוראות תמ"מ 4. התכנית כפופה לתכנית מתאר רמת נגב למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6.א הנחיות ומגבלות :
בניה
תותר בניה של 500 מ"ר בבניה קשיחה + 850 מ"ר בניה קלה.
כל המבנים הרטובים באתר כמו מבנה מלתחות, שרותים ומטבח יבנו מבניה קונבנציונלית קשה עם גימורים אטומים לרטיבות.
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 : כמסומן בתשריט.
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.ב הנחיות לאיזור :
מתקנים הנדסיים
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.

7. עיצוב ארכיטקטוני :
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 בגינון ופיתוח התואמים אתר מדברי. האתר יגודר בקיר אבן מקומית וכפות תמרים או גידור קל אחר.
התכנון יעשה ע"י אדריכל נוף.

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

.../.

9. תשתיות

: אספקת מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון -
יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה 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.
גנרטור חירום יהיה בתוך מבנה עם בידוד
אקוסטי שישתלב במבנים האחרים של האתר
באישור המשרד לאיכות הסביבה.

10. תנאים לחיתוך : היתרי בניה ינתנו על פי תכנית זו ותכנית בינוי
שתאושר על ידי הוועדה המקומית שתכיל את הפרטים
הבאים :

א. אישור תכניות מפורטות של מתקני איסוף טיהור
סילוק וניצול הקולחים ע"י משרד הבריאות
והמשרד לאיכות הסביבה עם לו"ז 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 הוועדה 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
דמת נגב~~

יוזם התכנית :

~~אריקה לאוב, ארכי
תד 495 באר-שבץ
טל 498489~~

עורך התוכנית :

בעל הקרקע :