

6002/75

לשכת התכנון המחוזית
29-09-1997
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי חבל אילות
תכנית מיתאר מסי 158\02\12

מחנה באר-אורה

לשכת התכנון המחוזית
10-12-1997
מחוז הדרום

עקרונות התכנון

מטרתה של התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת מחנה נוער בבאר-אורה. בעבר הופעל באתר מחנה גדנייע, ובהסכם עם משרד הבטחון יוזמת הקרן הקיימת לישראל את הקמתו של מחנה חדש אשר ישרת את הצרכים של שני הגורמים. האוכלוסיה הצפויה במחנה תהיה מורכבת מקבוצות נוער של הקק"ל (עד ל-250 בני נוער + סגל מלווה) ושל הגדנייע (עד ל-250 בני נוער + סגל מלווה) וכן מספר אנשי סגל קבוע.

המחנה יכלול מגוון שימושי קרקע, כגון מבנים למטרות חינוך, שרות, ואכסון לבני נוער וסגל. בכדי לאפשר תכנון אינטגרלי של המחנה על כל צרכיו, מוצע להגדיר את יעוד הקרקע בשטח הבנוי כ"שטח למוסד - כפר נוער" כאשר בשטח זה מותר יהיה להקים מבנים ותשתיות עבור כל הפונקציות השונות של המחנה.

גבולות המגרש המיועד ל"שטח למוסד" נקבעו על פי הקריטריונים כדלהלן:

- 1) כל הבניה, גם עבור הצרכים המתוכננים וגם עבור הפיתוח עתידי, תהיה בתוך תחום המגרש.
 - 2) השטח סביב המחנה, שרובו בעל טופוגרפיה תלולה וערך נופי ניכר, יישמר ללא בניה. לכן גבול המגרש עוקב במידת האפשר אחר מרגלות הגבעות וההרים הגובלים במישור המרכזי של האתר.
- יעוד הקרקע של השטח שנשמר ללא בניה יוגדר כ"שטח פרטי פתוח" ולפי הגדרתו אסורה בו בניה כלשהיא, למעט אלמנטי פיתוח ונוף, ומערכות תשתית חיוניות.

מאגנט
מס
מסמך מס' 158/02/12
מסמך מס' 158/02/12
מסמך מס' 158/02/12

מסמך מס' 158/02/12
תחילת התכנון המחוזית - 1997
מסמך מס' 158/02/12
תאריך: 8/9/97
מסמך מס' 158/02/12
מסמך מס' 158/02/12

הודעה על אישור תכנית מס' 158/02/12
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

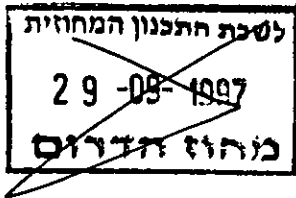
לשכת התכנון המחוזית
29-09-1997
מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית
10-12-1997
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי חבל אילות
תכנית מיתאר מס' 158\02\12

מחנה באר-אורה

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	באר-אורה
גוש:	39116
שטח התכנית:	616.5 דונם
יזום התכנית:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אילות וקרן קיימת לישראל
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן:	אדרי' יאיר עציון (רשיון מס' 9856) המרכז לאדריכלות ובינוי ערים במדבר המכון לחקר המדבר ע"ש בלאושטיין אוניברסיטת בן-גוריון בנגב



מחוז הדרום

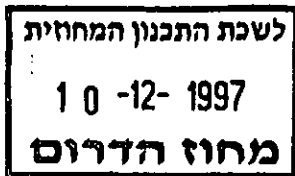
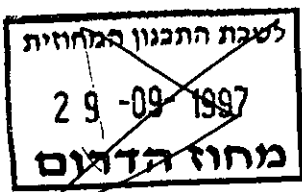
מרחב תכנון מקומי חבל אילות
תכנית מס' 158\02\12

מחנה באר-אורה



א. כללי

- (1) שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מיתאר מס' 158\02\12 מחנה באר-אורה (להלן התכנית)
- (2) המקום: מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: באר-אורה
גוש: 39116
- (3) שטח התכנית: 616.5 דונם
- (4) יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אילות קרן קיימת לישראל
- (5) בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
- (6) המתכנן: אדרי' יאיר עציון (רשיון מס' 9856)
המרכז לאדריכלות ובינוי ערים במדבר
המכון לחקר המדבר ע"ש בלאושטיין
אוניברסיטת בן-גוריון בנגב
- (7) מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), גליון תשריט בקני"מ 1:2500 (להלן התשריט), ותכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:500. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- (8) יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מתאר מחוזית תומאמ4.
- (9) ציון בתשריט: ציונים בתשריט בהתאם למסומן בתשריט ומצויין במקרא.
- (10) מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת מחנה נוער בבאר-אורה.



ב. תכליות ושימושים

1) שטח למוסד - כפר נוער: תותר הקמת מבנים עבור השימושים הבאים:

א. מבנים למטרות חינוך, דת ובריאות כגון כיתות לימוד, אולמי הרצאות, בתי כנסת, מרפאות, וכמו כן חדרי אוכל, מזנונים ומשרדי הנהלה הקשורים בכך.

ב. חדרי אכסון לבני נוער, אורחים, ועובדים עד ל- 600 מיטות.

ג. מתקני אימונים וספורט, ומחסנים הקשורים בכך.

2) שטח פרטי פתוח (שפ"פ): אסור בניה כלשהיא, למעט אלמנטי פיתוח ונוף, ומערכות תשתית חיוניות.

3) שטח למתקנים הנדסיים (שמ"ה): מתקנים הנדסיים הנחוצים להפעלה שוטפת כגון מתקני טיפול בביוב, חדרי אנרגיה, מיכלי מים, מיכלי דלק וכו'.

4) הנחיות לעיצוב אדריכלי:

א. הגובה החצוני של הבנינים לא יהיה יותר מ- 12 מטר ממפלס הכניסה של הבנין.

ב. מספר המפלסים בחתך אנכי של כל בנין לא יהיה יותר משלושה.

ג. חזיתות הבנינים יהיו מצופים באחד מחומרי הגמר הבאים: אבן מסותתת, דימוי אבן, או טיח צבוע.

ד. למרות האמור לעיל, מותר לבנות מבנה שגובהו יהיה עד 30 מטר מפני השטח הקיימים, בתנאי שהמבנה אינו מהווה בניה קשיחה (כגון אלמנט פיתוח להצללה העשוי מחומרים קלים).

ג. הנחיות כלליות לתשתיות ושונות

1) אספקת חשמל: מערכת החשמל ואספקת החשמל לכל מבנה או מתקן תהיה תת-קרקעית.

2) תברואה: ביצוע קוי מים וסידורים סניטריים יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית ולפי דרישות משרד הבריאות.

3) ביוב: אמצעים לאיסוף וטיפול בשפכים יבוצעו בהתאם להנחיות הועדה המקומית ולפי דרישות משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

4) אשפה: (א) דרכי הטיפול לאצירת אשפה ופסולת יבטיחו מניעת מיפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.

ב) הפסולת תסולק לאתר מאושר בהתאם להנחיות המועצה האזורית חבל אילות.

5) עתיקות: במקום שיתגלו עתיקות יש לתאם עם רשות העתיקות.

לשכת התכנון המחוזית
~~29-09-1997~~
מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית
 10-12-1997
מחוז הדרום

(6) ניקוז: אמצעים לאיסוף מי גשם יבוצעו בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

(7) חניה: החניה בתחום המגרש יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי, ולפי דרישות המועצה המקומית.

(8) חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

(9) הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

(10) תאריכי ושלבי ביצוע: תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

(11) תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה יוצאו ע"פי תכנית זו, ובהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

(א) פתרון הביוב: היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

(ב) בטיחות הטיסה: על תחום התכנית מוטלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות משדה-תעופה עין-עברונה. אין לחרוג מהגבהים המצויינים בתכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית. היתר בניה למבנים בגובה העולה על 12 מ' ממפלס הכניסה של הבנין יינתן בתאום עם מינהל התעופה האזרחית.

(ג) א. אספקת מים - אספקת מים באיכות מי שתיה תהיה ממתקן התפלה מרכזי.
 ב. תוקם מערכת מים כפולה אחת שתספק מים לשתיה לכל מבנה ואחת לשימושים אחרים.

(ד) היתרי בניה ינתנו לאחר תאום עם צה"ל.

(ה) היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת תכניות מפורטות להסדרי תנועה בחיבור של כביש מס' 2 למעגל התנועה הקיים בקצה המערבי של כביש מס' 1 לאישור רשויות התימרוך.

טבלת שימושים ומגבלות בניה

קווי בנין	מספר קומות מירבי	תכסית מירבית (%)	סה"כ (מ"ר)	זכויות בניה			שטח המגרש (דונם)	השימוש	היעוד	
				למטרות שירות (מ"ר)	למטרות עקרויות (מ"ר)	מיקום				
א'	צ'	ק'								
2	2	2	3	6%	6000	1000	5000	מעל הקרקע	160.0	שטח למוסד כפר נוער
					0	0	0	מתחת לקרקע	דונם	
					4000	1000	3000*	מעל הקרקע		
					0	0	0	מתחת לקרקע		
2	2	2	2	4%	1000	0	1000	מעל הקרקע	23.0	שטח למתקנים הנדסיים
					1000	0	1000	מתחת לקרקע	דונם	

* הערה: מספר החדרים המרבי יהיה 100 (כ-600 מיטות).

ד. הוראות בנושא איכות הסביבה

1) שימושים מותרים:

א. בתחום התכנית יותרו שימושים אשר יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה כמוגדר בסעיף ב' להלן.

ב. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי באיכות הסביבה (אוויר, קרקע, ומיים עיליים ותחתיים), או עלולים לחרוג מי הוראות דיני איכות הסביבה, או עלולים להוות מטרד, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי.

2) אנרגיה ואיכות אוויר:

במקרה של שימוש במקורות אנרגיה העלולים לזהם את האוויר, ידרשו אמצעים טכנולוגיים למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא אשר יבטיחו עמידה בתקנות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

3) חומרים מסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקתו למניעת סיכון בטיחותי או זיהום בחומרים מסוכנים יעשה בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

לשכת התכנון המחוזית
29-09-1997
מחוז הדרום

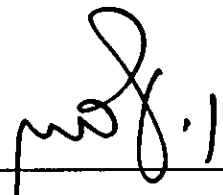
ה. חתימות

לשכת התכנון המחוזית
10-12-1997
מחוז הדרום

קרן קימת לישראל
KEREN KAYEMETH LEISRAEL
בעל הקרקע

קרן קימת לישראל
מנהל תכנון

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז הדרום
יוזם התכנית


המתכנן

(ו) אישורים:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מחוז הדרום
הוועדה המקומית

הוועדה המחוזית

תאריך 29/9/97