

שכת התכנון המחוזית

14-09-1997

מחוז הדרום

העתק משרדי

תכנית מתאר 256/02/10 תיירות מואה צופר

מרחב תכנון מקומי "תמר - רמת הנגב"

שכת התכנון המחוזית

10-08-1997

מחוז הדרום

דף מבוא

מרחבי הנגב המדבריים מהווים פוטנציאל לפיתוח תיירי המתבסס על מגוון אתרי הטבע והארכיאולוגיה. האפשרות של פתיחת הגבולות מחייבת הערכות תכנוניות, שמטרתה לחשוף את האוצרות הטמונים במדבר למבקרים ונופשים, מהארץ ומהעולם, ולנקוט באותם האמצעים שיבטיחו מניעת הנזקים והסיכונים הצפויים כתוצאה מפיתוח מואץ ובלתי מבוקר.

תכנית התיירות מואה-צופר, מהווה חלק מראיה כוללת של פיתוח דרכי הבשמים בנגב, דרכים שנחרצו ע"י שיירות הסוחרים הנבטיים בזרם מדרום חצי האי ערב אל נמלי הים התיכון. הציר המרכזי מקשר בין פטרה במזרח, אל מואה, דרך שרשרת מצדים הכוללת את קצרה, נקרות, עין סהרוניס, חציית מכתש רמון, אל משולש הערים הנבטיות המפוארות ומהן לנמל עזה.

הפיתוח התיירותי המתוכנן מחייב שימור קפדני של המרחבים, לצד פיתוח אקסטנסיבי שיקח בחשבון גם את כל נושאי הדרכים והתשתיות והשפעותיהם הנילוות על הסביבה. התכנית מפרטת את הדרישות להבטחת מיזעור הפגיעה בסביבה, שיש למלא אותן במסגרת התכניות המפורטות שיאשרו את הקמת האתרים. קטע הדרך בסמוך לכפר הצרבי יבוצע עם סיכום נושא מעבר הגבול התיירותי לירדן על דרך הבשמים.

מחוז הדרום
 1997-08-10
 256/02/10
 המחוז הדרומי
 שכת התכנון המחוזית
 סגן מנכ"ל לתכנון

מחוז הדרום
 1997-08-10
 256/02/10
 המחוז הדרומי
 שכת התכנון המחוזית
 מיום

העתק משרדי

016-194

95 ספטמבר

95 נובמבר

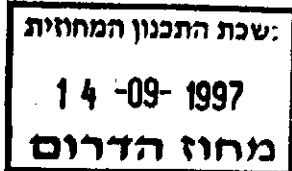
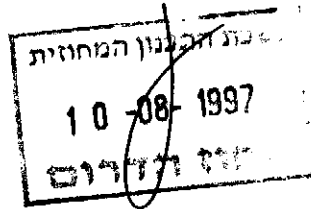
96 מאי

96 יוני

96 ספטמבר

96 נובמבר

97 ינואר



מרחב תכנון מקומי "תמר - רמת חנגב"

תכנית מתאר מס. 256/02/10 תיירות מואה-צופר

פברואר 1997

העתק משרדי

1. שטח התכנית : התכנית תקרא תכנית מתאר מס. 256/02/10 "תיירות מואה-צופר".

2. המקום :

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מועצה : מ.א. ערבה תיכונה

מקום : מואה-באר צופר

שטח התכנית : כ-6,400 ד'



3. גבולות התכנית : האיזור המסומן בתשריט בקו כחול. בין הישוב צופר בצפון, כביש הערבה במזרח וגבול שמורת הטבע במערב.

4. גושים : 39043.

5. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון), תשריט בקנ"מ 1:5,000 (להלן: התשריט), נספח תחבורתי מנחה, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

6. יוזמי התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תמר/רמת הנגב/ערבה.

7. עורכי התכנית : א.מזור-א.פירשט - אדריכלים, מכון אורבני (75) בע"מ, לב דיזנגוף תל-אביב 64332, טל: 03-6292961.

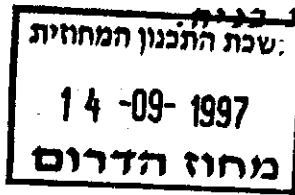
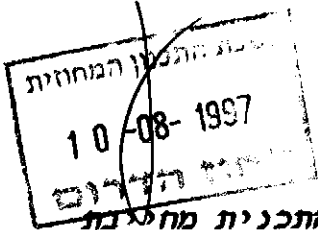
8. בעלי הקרקע : מ.מ.י.

9. יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכנית מיתאר מחוזית תמ"מ/4, תיקון 14.

משרד

10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מוקד איכסון ושרותים לתיירות מדברית, ע"י קביעת יעודי קרקע וזכויות ומגבלות בניה.



11. תנאים למתן היתרי בניה:

התכנית כוללת הוראות של תכנית מתאר. כל בניה בתחום התכנית מחייבת אישור תכנית מפורטת שתהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה, הסדרת צומת הכניסה לצופר, עפ"י תכנית שתאושר ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.

12. שטח לאתר איכסון מדברי:

כפי המסומן בתשריט והמתואר במקרא, באתרים א' ו-ב'. השטח לפיתוח באתר א' כמוקד איכסון לא יעלה על 60 ד', והמוקד באתר ב' - לא יעלה על 50 ד', ויאותר בתכנית המפורטת בתוך האזור התחום במסגרת המנוקדת, מבלי שיהווה שינוי לתכנית זו ובתאום עם רשות שמורות הטבע. השטח באתר שמחוץ לשטחי הפיתוח ישמר שטח ללא בניה.

12.1 השימושים המותרים במוקד איכסון - מלונות לסוגיהם, כולל מלון סוויטות, כפר נופש ואיכסון אחר, וכן השרותים הנלווים למזון, בריאות, הנחלה ותחזוקה, עפ"י תאום ואישור משרד התיירות.

12.2 זכויות הבניה - סה"כ שטחי הבניה לשימושים העיקריים באזור למוקדי האיכסון לא יעלה על 12,000 מ"ר, שטחי השירות לא יעלו על 25% מהשטחים לשימושים עיקריים לא כולל מצללות. חלוקת שטחי הבניה בין אתר א' ו-ב' תקבע בתכנית המפורטת. שטחי הבניה בכל אחד מהאתרים לא יעלו על 60% מסה"כ שטחי הבניה כמפורט לעיל. מספר יחידות הנופש בכל אתר לא יעלה על 60 (לא כולל מגורי צוות).

12.3 גובה הבניה - לא יעלה על שתי קומות, למעט מרפסות תצפית בקרוי קל.

14-09-1997

העתק משרדי

- 4 -

המחוז הדרומי

למעט שרותים

10-08-1997

המחוז הדרומי

13. איזור תיירות חניון קמפינג: כפי המסומן בתשריט המתואר במקרא, למעט שרותים המפורטים להלן.

13.1 השימושים המותרים באיזור תיירות חניון קמפינג -

איכסון תיירי באהלים. בניה קשיחה תותר רק לשרותים נילוויים כגון שרותים, מקלחות, מלתחות וכו', עפ"י קריטריונים ושטחי בניה שלא יעלו על הנדרש בתקני משרד התיירות לאיזור תיירות חניוני קמפינג - כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת ההיתר.

13.2 זכויות הבניה - סה"כ שטחי הבניה הקשיחה לשימושים העיקריים לא יעלה על 350 מ"ר, שטחי השרות לא יעלו על 150 מ"ר.

13.3 גובה הבניה - לא יעלה על קומה אחת, למעט מרפסות תצפית בקרוי קל.

14. איזור שרותי יציאה לדרך: כפי המסומן בתשריט והמתואר במקרא, באתר ד'.

14.1 השימושים המותרים באיזור זה:

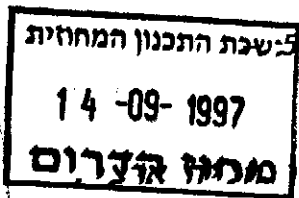
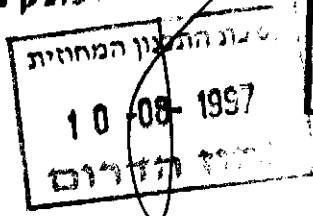
א. חניה ציבורית - לאוטובוסים ורכב פרטי, לשרות מוקדי האיכסון (אליהם תהיה גישה מוגבלת ברכב 4x4 בלבד). מספר מקומות החניה בחניון הציבורי יהיה לפי התקן המקובל בזמן הוצאת ההיתר, ולא פחות מ-50% ממספר יחידות הנופש במוקדי האיכסון. תותר הקמתן של סככות רכב.

ב. איכסון בהמות דרך לשרות מוקדי האיכסון - סוסים, חמורים, גמלים וכו'. תותר הקמתם של אורות והשרותים הנילוויים לטיפול, תחזוקה ותיפעול של בהמות הדרך. אישור התכנית המפורטת יותנה בחו"ד סביבתית בנושא.

ג. מזנונים, סככות צל ושרותים.

ד. תישמר זכות מעבר לציבור, ברכב וברגל, דרך איזור זה.

14.2 סה"כ השטחים הבנויים לשימושים עיקריים לא יעלה על 5% משטח המגרש. סה"כ השטחים לשטחי שרות לא יעלה על 100% משטח השימושים העיקריים.



מקומות החניה יוסדרו בהתאם לתק

16. חנחיות בינוי ועיצוב:

- א. אופי הבינוי ישתלב במבנה הטופוגרפי והסביבתי של כל אתר, אפשרי גם במינהור (כפוף לבדיקות קרקע ודרישות משרד הבריאות).
- ב. מומלץ לתכנן את האיכסון במקבצים של לא יותר מ-10 יח' נופש.
 - ג. יעשה שימוש מירבי בחמרי בנין מקומיים.
 - ד. תשולב צמחיה מקומית בשטח של לא פחות מ-10% משטח האתר.
 - ה. הפיתוח הסביבתי יהיה מינימלי וישתלב בטופוגרפיה הטבעית.
 - ו. תכנון האתרים והיחידות בתוכם יעשה לפי הנחיות תכנון אקלימי וחיסכון באנרגיה.
 - ז. תחול מגבלת כניסה לרכבים פרטיים.

17. דרכים למוקדי האיכסון ולאזור תיירות חניון קמפינג:

- א. מוקדי האיכסון ואיזור תיירות-חניון קמפינג יחוברו בדרכי גישה לדרכים הקיימות, עפ"י נספח התחבורה.
- ב. הדרכים יותוו באופן שישתלבו בטופוגרפיה ולא יפגעו בערכי נוף וטבע.
 - ג. דרכי הגישה יותאמו לרכבים בעלי הנעה של 4x4.
 - ד. תשתית הדרכים, למעט הקטע A ו-B המתחבר לכביש מס' 90 כמסומן בתשריט, יהיו מחומרי מצע מקומי, כפוף לחוו"ד סביבתית.
 - ה. קטע הדרך בסמוך לכפר הערבי, כמצויין בתשריט, יבוצע לאחר קבלת אישור רשות העתיקות, כמפורט בסעיף 20.3 להלן.

18. תשתיות באיזור למוקדי האיכסון ולאזור תיירות חניון קמפינג:

- א. אנרגיה - אספקת האנרגיה תהיה באמצעות מערכות סולריות או גאוטרמיות, גנרטורים, או כבל תת-קרקעי, לא תותר העברת רשת חשמל עלית.
- ב. מים - אספקת המים תהיה באמצעות התפלה מקומית, מתקנים יבילים, או צינור טמון לצד דרך הגישה.
- ג. סילוק שפכים - פתרון הביוב יקבע בתכניות מפורטות, בתיאום עם משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.
- ד. סילוק אשפה ופסולת - יתבצע לאתר אשפה אזורי מאושר.

העתק משרדי

שכנת התכנון המחוזית
 10-08-1997
 משרד התכנון והנדסה

שכנת התכנון המחוזית
 14-09-1997
 משרד התכנון והנדסה

19. תכניות מפורטות:

19.1 לכל אתר - מוקד איכסון, זניון קמפינג ואיזור שרותי הדרך, תוכן תכנית מפורטת, גבול התכנית יכלול גם שטחי דרכים ותשתיות ומתקנים ציבוריים הנדסיים בהתאם להחלטת הועדה המקומית. התכנית המפורטת תוגש על רקע תכנית מדידה ובקנ"מ 1:2,500, או כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית. התכנית המפורטת תכלול לפחות אתר אחד בשלמותו, על המטלות הציבוריות הנילוות אליו, כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית. התכנית המפורטת תקבע את החלוקה בין שטחי בניה עיליים ותת קרקעיים לגבי השימושים העיקריים ושטחי השרות. גודל האתר וגבולותיו המדוייקים, וכן חלוקת השטחים בין אתר א' ל-ב', יקבעו בתכנית המפורטת. כחלק מהתכנית המפורטת לכל אתר, רשאית הועדה המקומית לחייב במטלות ציבוריות בתחום איזור התיכנון, לשימור ושחזור אתרים, או פיתוח, וכן בהפקעות לצרכי ציבור, אם בתחום האתר ואם מחוצה לו.

19.2 התכניות יכללו -

- א. מסמכי רקע מפורטים לגבי תצורות הקרקע הקיימות, ותחומי ההצפה, וכן סוגי הקרקע והצמחיה.
- ב. התווית הדרכים המתחברות אל האתרים.
- ג. תכניות פיתוח של האתרים בקנ"מ 1:500 או 1:1,000.
- ד. תכנית בינוי עקרונית בקנ"מ 1:500 או 1:250.
- ה. הנחיות מפורטות לגבי עיצוב המבנים וחמרי הגמר.
- ו. הנחיות מפורטות לגבי שיטת אספקת מים ואנרגיה, טיפול בקולחין שופכין ופינוי אשפה, והסדרת ניקוז.
- ז. הנחיות מפורטות לגבי אופן התפעול והתחזוקה של האתרים.
- ח. חלוקה למגרשים מינימליים ותכולתם, להם ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

19.3 היה ובמהלך העבודה יתגלו שרידים ארכיאולוגיים ותמסר הודעה לרשות העתיקות. במקרה כזה חידוש העבודה במקום התגלית יעשה בתאום רשות העתיקות, ובאישורה.

19.4 מגבלות בטיחות טיסה - כל הבינוי והתשתיות המוצעים במסגרת התכניות המפורטות יעמדו במגבלות בטיחות הטיסה, כמסומן בתשריט וכמפורט להלן, ברדיוסים שמרכזם בנ.צ. 996523 צפון, 165375 מזרח:

1. ברדיוס 150 מ' - אסורה כל בניה, נטיעה והקמת גדרות מתכת.
2. ברדיוס 225 מ' - אסורה כל בניה ונטיעה.
3. ברדיוס 400 מ' - אסורה התקנת קווי חשמל וטלפון.
4. ברדיוס 1500 מ' - אסורה כל בניה ונטיעה לגובה החודר קו דמיוני בשפוע 1:25 ממרכז המתקן.
5. ברדיוס 1500 מ' - אסורה כל בניה של מבנה, תורן, עמוד, המכילים מתכת, לגובה החודר קו דמיוני בשפוע 1:50 ממרכז המתקן.

20. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

21. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים שיקבעו לצרכי ציבור, במסגרת התכניות המפורטות, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

22. הוצאות תכנית:

הוצאות תכנית המתאר והתכניות המפורטות לרבות הוצאות תכנון, מדידה וטיפול אדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי התכנית. לא ינתן היתר בניה במסגרת התכניות המפורטות אלא לאחר גמר תשלום הוצאות התכנית.

שכת התכנון המחוזית
10-08-1997
משרד משרדי

שכת התכנון המחוזית
10-08-1997
מחוז הדרום

23. תאריך הביצוע: 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית.

שכת התכנון המחוזית
14-09-1997
מחוז הדרום

אדם מזור - אלי פירשט
אדריכלים
לב דיזינגוף ת"א
טל: 6792961

חתימת המתכנן

המועצה האזורית
הערבה התיכונה

חתימת היוזם



דא"ר רותם נגב