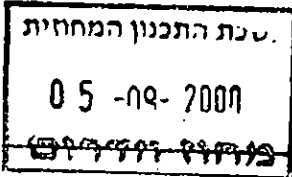


0023



תכנית מתאר 1/256/02/10 תיירות מואה צופר  
מרחב תכנון מקומי "תמר - רמת הנגב"

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 בדרכם מדרום חצי האי ערב אל נמלי הים התיכון. הציר המרכזי מקשר בין פטרה במזרח, אל מואה, דרך שרשרת מצדים הכוללת את קצרה, נקרות, עין סהרונים, חציית מכתש רמון, אל משולש הערים הנבטיות המפוארות ומתן 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 שיאפשרו את הקמת האתרים. קטע הדרך בסמוך לכפר הערבי יבוצע עם סיכום נושא מעבר הגבול התיירותי לירדן על דרך הבשמים.

תכנית המתאר 256/02/10 ותכנית מפורטת מס' 262/03/10 אושרו לפיתוח האתר. עם התקדמות התכנון המפורט והבדיקות האקלימיות והסביבתיות הכרוכות בכך, עלו מספר צרכים המחייבים שינויים בתכניות שאושרו:

- קרוי המצללות הפנימיות שהוגדרו בתכנית המתאר הני"ל, לשם השגת רווחה אקלימית במכלול כולו, וכתוצאה מהקבוע בחוק נדרשת הגדלת שטחי הבניה.
- שינוי תוואי דרך F - במטרה להתרחק מאתר הכפר הערבי העתיק, ולהמנע מפגיעה בערכיו הייחודיים.
- הוספת דרך J - במטרה לאפשר אספקות מנהלתיות לאתר האיכסון בדרך הקצרה ביותר, שתמזער את התנועות והמפגעים באזור המדברי.

משרד הפנים מזהו דרום  
חוק התכנון והבניה תסכ"ה-1965

אישור הבניה מס. 11256/02/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14/18/00 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_ יו"ר מועדה המחוזית \_\_\_\_\_

11256/02/10

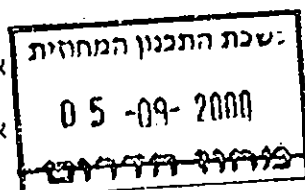
הודעה על אישור תכנית מס. \_\_\_\_\_

פורסמת בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_

מיום \_\_\_\_\_

A0023

אוגוסט 1998  
דצמבר 1998  
אוגוסט 1998  
אפריל 1999  
יוני 1999  
אוגוסט 1999  
פברואר 2000

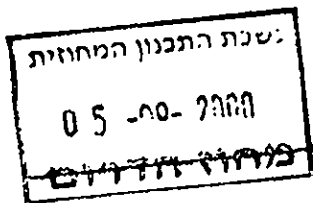


מרחב תכנון מקומי "תמר - רמת הנגב"

תכנית מתאר מס' 1/256/02/10

שינוי לתכנית מתאר מס' 256/02/10 "תיירות מואה צופר",  
ותכנית מפורטת מס' 262/03/10.

מרץ 1999



1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 1/256/02/10, שינוי לתכנית מתאר מס' 256/02/10 "תיירות מואה צופר", ולתכנית מפורטת מס' 262/03/10.
2. המקום: מחוז: הדרום.  
נפה: באר שבע.  
מועצה: מ.א. ערבה תיכונה.  
מקום: מואה - באר צופר.  
שטח התכנית: כ- 340 דונם.
3. גבולות התכנית: האיזורים המסומנים בתשריט בקו כחול.
4. גושים: חלקים מגוש 39043.
5. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון), תשריט בקני"מ 1:5,000 (להלן: התשריט), המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תמר/רמת נגב/ערבה.
7. עורכי התכנית: א.מזור - א.פירשט - אדריכלים, לב דיזנגוף ת"א 64332 טלפון: 03-6292961-3. רשיון מס' 24086.
8. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ/4, תיקון 14. התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' 256/02/10 "תיירות מואה צופר", ותכנית מפורטת מס' 262/03/10, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו להלן.
10. מטרת התכנית: שינוי בהתווית דרכים, במיקום מגרש ג' ותוספת שטחי בניה למוקדי האכסון, ע"י אחוד וחלוקה מחדש, שינויים ביעודי קרקע ושינויים בזכויות ומגבלות בניה.

11. **תנאים למתן היתר 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. לגבי אתר איכסון מדברי "א" - המסומן בתשריט הוראות תכנית זו הן הוראות תכנית מפורטת, וניתן להוציא היתר בניה עפ"י תכנית זו.

12. **תכליות ושימושים -**

12.א. **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.א.1. השימושים המותרים במוקד איכסון - מלונות לסוגיהם, כולל מלון סוויטות, כפר נופש ואיכסון אחר, וכן השרותים הנלווים למזון, בריאות, הנהלה ותחזוקה, חוות חיות מדבר, טיולי מדבר, מצפה כוכבים וכיוב', עפ"י תאום ואישור משרד התיירות.

12.א.2. השטחים המסחריים ביעוד זה יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים במשרד התיירות.

12.א.3. תותר הקמת מצללות ופרגולות.

12.ב. **שטח ציבורי פתוח:** כמסומן בתשריט בתחום אתר א'

12.ב.1. בשטח זה ישמר עיצוב הנוף הקיים. לא תותר כל בניה למעט העברת קווי מערכות תשתית תת קרקעיות, ודרכים לרכב חרום.

12.ב.2. תותר הקמת בריכת אידוי מים טרמליים.

12.ג. **איזור תיירות חניון קמפינג:** כפי המסומן בתשריט והמתואר במקרא, באתר ג'. אתר המשמש ללינת לילה ללא מתקני קבע, למעט שרותים המפורטים להלן.

12.ג.1. השימושים המותרים באיזור תיירות חניון קמפינג -

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

12.ג.2. גובה הבניה - לא יעלה על קומה אחת, למעט מרפסות תצפית בקרוי קל.

12.ד. **דרכים למוקדי האיכסון ואיזור תיירות חניון קמפינג:**

א. מוקדי האיכסון ואיזור תיירות-חניון קמפינג יחוברו בדרכי גישה לדרכים הקיימות.

ב. הדרכים יותוו באופן שישתלבו בטופוגרפיה ולא יפגעו בערכי נוף וטבע.

ג. דרכי הגישה יותאמו לרכבים בעלי הנעה של 4x4.

ד. תשתית הדרכים, יהיו מחומרי מצע מקומי, כפוף לחו"ד סביבתית.

שכת התכנון המחוזית  
 05-04-2000  
 מרצה דוד יוסף

12.ה. שטחים פתוחים - לפי הוראות ת/מ/מ/4, על שינוייה.

13. זכויות ומגבלות בניה באזור למוקדי איכסון-

13.1 סה"כ שטחי הבניה לשימושים העיקריים באזור למוקדי האיכסון לא יעלה על 15,000 מ"ר, שטחי השירות לא יעלו על 40% מהשטחים לשימושים עיקריים לא כולל מצללות. חלוקת שטחי הבנין לפי האתרים, כמפורט להלן:

אתר	שטח עיקרי	שטח שרות
א'	9,000 מ"ר	3,600 מ"ר
ב'	6,000 מ"ר	2,400 מ"ר

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

13.3 זכויות ומגבלות הבניה לגבי מגרשים 1 ו-2, המסומנים באתר א', לגביו תכנית זו משמשת כתכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה-

מס' יחידות מקסמלי	מס' קומות	קווי בנין	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		מגרש	
			תת קרקעי	עילי	תת קרקעי	עילי	שטח במ"ר	מס'
60	2 + מרתף	0	500	3,100	100	8,800	57,641	1
	2	0			-	100	2,359	2
				3,600		9,000		
60						12,600	60,000	סה"כ

14. תשתיות באזור 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.

15. חלוקה ורישום:

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

16. 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'.

שגת התכנון המחוזית  
 05-תמ-05  
**מחוז הדרום**

17. הוצאות התכנית:

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.

18. תאריך ביצוע: 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית.

19. חתימות:

הנהלת המחוזית לתכנון ובינוי  
 מחוז הדרום  
 ת"ד 5000  
 יבנה 6110001  
 טל: 03-6292961  
 פקס: 03-5286503

**שמואל טמאר**  
 אישור ומחת  
 4.9.05

אדם מאור אלי פירשט  
 אדריכלים ומתכננים ערים  
 לבנין קונדוף ת"א 64532  
 טל: 03-6292961 פקס: 03-5286503  
 חתימת המתכנן

המועצה האזורית  
 הערבה התכנית

חתימת היוזם