



המועצה המקומית מצפה רמון
 ת.ד. 1 מיקוד 80650, טל' 7-88561-057

התאחדות המועצות לתכנון
 24.10.85
 מינהל מנהלתי

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

שכונה ותיקה - מצפה - רמון

תוכנית בניין ערים מפורטת מס' 2/114/03/27

סחרז	:	חדרים
נפה	:	כאר - שבע
ישוב	:	מצפה - רמון
גושים	:	39593 , 39592 , 39591 , 39590
יזום התוכנית	:	מועצה המקומית מצפה רמון - מחלקת הנדסה
עורך התוכנית	:	מועצה המקומית מצפה רמון - מחלקת ההנדסה
שטח התוכנית	:	295,800 מ"ר
תאריך	:	מרץ 85



המועצה המקומית מצפה רמון
ת.ד. 1 מיקוד 80650, טל' 7-88561-057

1. שם התוכנית ותחולתה :

התוכנית תקרא חכנית בניין ערים פפורטה מס' 2/114/03/27.

שכונה ותפקח במצפה רמון (להלן - התוכנית).

התוכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התוכנית כמסומן בתשריט המצורף (להלן - התשריט) והמהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

2. יחס לתוכניות אחרות :

התוכנית מהווה תיקון לתכנית 114/03/27 (ח.ש.צ 3-4/17/1) ומבטלת ת.ב.ע מס-121/03/27, וכוללת קטעים מת.ב.ע - 1/106/03/27, 109/03/27 ומתיקון למחאר 2/101/02/27.

3. גבולות התוכנית :

דרום : מכתש - רמון

צפון : כביש מס' 21

מזרח :: כביש ארצי באר שבע - אילת

מערב : כביש מס' 23

4. מטרות התוכנית :

א. ייעוד שטחים לבתי מגורים 1-4 קומות, שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטים פתוחים, אזור מסחרי, דרכים וחניות ושטחים למלונאות ונופש.

ב. חלוקת השטח לאזורים וקביעת התכליות ושמושם בכל אזור בתחום התכנית.



המועצה המקומית מצפה רמון
 ת.ד. 1 מיקוד 80650, טל' 7-88561-057

5. ציונים בתשריט :

<u>פרוט הציון</u>	<u>הציון בתשריט</u>
גבול התוכנית	קו כחול עבה בלחי מקוטע
גבול חכנית בנין ערים מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
אזור מגורים א'	צבע כחום
אזור מגורים ב'	צבע חכלח
אזור מגורים ג'	צבע צהוב
אזור מסחרי	צבע אפור ומותחם אפור כהה
שטח למוסדות צבור	צבע חום ומותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח ספורט	צבע ירוק ומותחם חום כהה
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק ומותחם ירוק כהה
שטח לחכנון בעתיד	פסים צהובים
מבנים להריסה	קו תיחום צהוב
דרך קיימת	צבע חום
דרך מוצעת או הרחבה של דרך	צבע אדום
דרך הולכי רגל	צבע ירוק בהיר מותחם אדום
אזור מלונאות ונופש	צבע צהוב מותחם חום כהה
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול
קו בנין מינימלי	ספרות אדומה כרבעים הימני והשמאלי של עיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול
דרך-לביטול	קוים חוצים אדומים אלכסוניים

6. הנאים להוצאת היתר בניה :

אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ולשכת הבריאות המחוזית.



המועצה המקומית מצפה רמון

ת.ד. 1 מיקוד 80650, טל' 7-88561-057

- 3 -

7. חניה :

- א. החניה במגרש 905 תהיה בתחומי המגרש ותכונצ בהחאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- ב. במגרשים 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 75, 77, תותר חניה בתחומי המגרש.
- ג. במגרשים 6, 11, 900, 908, 919, 939, תותר חניה בתחומי המגרש.
- ד. יתר החניות תהיינה מחוץ לתחומי המגרשים בהחאם למסומן בתשריט.

8. היתרים והגבלות :

- א. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים חת קרקעיים בשטח בנוי :
1. קו חשמל כמתח נמוך - מהחיל הקיצוני - 2.00 מטר.
2. קו חשמל כמתח גבוה מעל 33 קו"ט מהחיל הקיצוני - 5.00 מטר מציר בקו - 6.50 מטר.
- ב. באזורי מגורים ב' ו-ג' תותר תוספת בניה של טור אחד או חדר מדרגות אחד ולא תותר תוספת בניה ליחידת מגורים בודדת.
- ג. תותר הקמת גגות מבטון בלבד, פרט לאזור מגורים א' - בו תותר גם הקמת גג רעפים בקומה שניה בלבד.

9. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהחאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 189 א, ב.

4/...



המועצה המקומית מצפה רמון
ת.ד. 1 מיקוד 80650, טל' 7-88561-057

- 4 -

10. הכליות ושימושם :

א. כללי -

לא ישמשו שום קרקע ובניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום הכליח פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.

ב. אזור מגורים א' :

1. בתי מגורים ובתי דירה.
2. מועדונים פרטיים שלדעת הועדה המקומית אינם גורמים מסרד.
3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.

ג. אזור מגורים ב' :

1. כל התכליות שהותרו באזור מגורים א'.

ד. אזור מגורים ג' :

1. כל התכליות שהותרו באזור מגורים א'.

ה. אזור מסחרי :

1. בתי מלון.
2. משרדים.
3. בתי קפה ומסעדות.
4. בתי דפוס.
5. סוכנויות לנסיעות ותירות.
6. בניני שעשועים.
7. סופרמרקט חנויות ובתי מסחר סיסוני.
8. מגרשי חניה ומקומות חניה.
9. שבילים וגנים ונסיעות.



המועצה המקומית מצפה רמון
ת.ד. 1 מיקוד 80650, טל' 7-88561-057

- 5 -

1. אזור מלונאות ונופש :

1. אכסניה נוער.
2. מגרשי חניה.
3. שבילים גנים ונטיעות.

2. אזור שטחי ספורט :

1. מחקני ספורט.
2. שבילים גנים ונטיעות.
3. מגרשי חניה.

3. שטח למוסדות ציבור :

1. מוסדות חינוך ותרבות.
2. בתי כנסת.
3. מועדוני נוער.
4. בתי נכאות, מוזאונים וגלריות לאופנות.
5. מרפאות וטיפת חלב.
6. מגרשי משחקים.
7. מגרשי חניה.
8. שבילים גנים ונטיעות.

6/...



המועצה המקומית מצפה רמון

ת.ד. 1 מיקוד 80650, טל' 7-88561-057

- 6 -

ט. שטח פרטי פתוח :

שטח זה מיועד להקמת פארק "חי רמון". פיתוח האזור יותר על פי תכנית כינוי שתוכן מראש עבור כל האזור.

התכליות המותרות:

1. שבילים גינון ונטיעות.
2. קירות תומכים, גדרות ומדרגות.
3. סככות צל לבעלי חיים ומתקנים גנניים.
4. מכלאות לבעלי חיים.
5. כלובים לעופות.
6. בריכת מים לבעלי חיים.
7. מבני עזר בשטח של עד 10% משטח המגרש.

י. שטח לתכנון בעתיד :

עד להגשת תכנית מפורטת לאזור זה, הקובעת את התכליות המותרות ואופן פיתוחן, היאסר בו כל בניה ופיתוח.

י"א. שטח ציבורי פתוח :

1. כיכרות שבילים גנים ונטיעות.
2. מתקני גן.
3. מגרשי משחקים וספורט.
4. מגרשי חניה.



המועצה המקומית מצפה רמון
 ת.ד. 1 מיקוד 80650, טל' 7-88561-057

- 7 -

11. שלב בביצוע : תקופת הביצוע חהיה 20 שנה.

12. אישורים :

מועצה מקומית
מצפה רמון

מחבר ירום ומגיש החוכנית

בעל הקרקע

ועדה מקומית לתכנון ובנייה מצפה רמון
 תש"פ 24/03/2014
 אישור מתכנית לבנייה אזורית מס' 24/03/2014
 מס' תכנון 24/03/2014
 מס' תכנון 24/03/2014

הקדום	הכלי מחירים	קו בנין		מספר קומות	מספר קומות	שטח מינמלי של מרש (מ"ר)	מספר מגורים	מספר מגורים	מספר מגורים	מספר מגורים	מספר מגורים	מספר מגורים
		מספר	קו בנין									
מגורים	מגורים	3	3/2.5	5	2	1000	52,33	מגורים א'	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
מגורים	מגורים	3	3/0	5	2	1000	54	"	"	"	"	"
מגורים	מגורים	3	0/0	5	2	1000	55	"	"	"	"	"
מגורים	מגורים	3	0/0	5	2	1000	56	"	"	"	"	"
מגורים	מגורים	3	4/0	5	2	1000	57	"	"	"	"	"
מגורים	מגורים	3	0/0	5	2	1200	58	"	"	"	"	"
מגורים	מגורים	3	0/3	5	2	1200	59	"	"	"	"	"
מגורים	מגורים	3	0/3	5	2	1000	60	"	"	"	"	"
מגורים	מגורים	3	0/0	5	2	500	77,76, 75	"	"	"	"	"
מגורים	מגורים	3	3	5	2	1000	70	מגורים ב'	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
מגורים	מגורים	3	3	5	2	900	71	"	"	"	"	"
מגורים	מגורים	3	3	4	2	800	72	"	"	"	"	"
מגורים	מגורים	3	3	5	2	1000	73,74	"	"	"	"	"

מגורים

ה ע ר ו ת

תכליות מותריס	קו בנין			מספר קומות מבטימלי	מספר מבטימלי לקומה	שטח מינמלי של מנרש (מ"ר)	מספר מנרש	ציון בתשריפ	אזור
	צדדי		קומי						
	אזורי	צדדי	קומי						
מנרשיס	3	3	5	3	35	1200	111,110,116,117	מנרשיס צבצ צהוב	
"	3	3	6	3	35	1200	115,113	"	"
"	3	3	5	3	32	1200	114,112	"	"
"	3	3	5	3	30	900	119,131,132,120	"	"
"	3	3	4	3	30	900	123,124	"	"
מנרשיס	3	3	5	3	35	650	121	"	"
"	3	3	4	3	35	650	122	"	"
"	3	3	5	3	30	1200	206,207	"	"
"	3	3	5	3	25	1500	125	"	"
"	3	3	5	3	40	1000	126,128	"	"
מנרשיס	3	3	5	3	35	1200	127	"	"

תקדום	תכליות מומרות	קו בניין			מספר בנייה מבטימלי	מספר צומות	מספר בנייה מבטימלי לקומה	שטח בינומלי על מנת (מ"ר)	מספר מנוש	ציון בחשורים	אזור
		אזורי	צדדי	קומבי							
	מגורים	3	3	5	120%	3	40%	1300	118	מגורים ג' צבע צהוב	
	"	3	3	2	120%	3	40%	800	135-136, 129-130	"	
	"	3	3	0	160%	4	40%	650	140	"	
	"	3	3	5	140%	4	35%	1054	138	"	
	"	3	3	5	140%	4	35%	855	143	"	
	"	3	3	5	105%	3	35%	1100	141, 142	"	
	"	3	3	5	105%	3+3	35%	1100	144, 145	"	
	"	3	3	5	105%	3	35%	1584	134	"	
	"	3	3	5	105%	3	35%	1278	139	"	

הערות	הכליות פותרות	קו בנין			מספר מבטולי מכסמלי	מספר קנסות	מספר מבטולי לקומה	שטח מינסלי של מנרש (מ"ר)	מספר מנרש	ציון כתשרים	אזור
		אחורי	זרדי	קדמי							
	מגורים	3	3	3	75%	פ+3	25%	1551	26,27,28,30	מגורים ב צבע צהוב	
	" -	3	3	3	135%	פ+3	45%	945	29	" -	" -
	" -	3	3	3	105%	פ+3	35%	516	36	" -	" -
	" -	3	3	3	81%	פ+3	27%	680	37,38	" -	" -
	" -	3	3	3	90%	פ+3	30%	1280	35,32,31	" -	" -
	" -	3	3	3	105%	פ+3	35%	1400	49,39,34,33	" -	" -
	" -	3	3	3	90%	פ+3	30%	1700	40	" -	" -
	" -	0	0	0	50%	1	50%	700	50,45,43,42,41 48,47,46,152,51	מגורים א צבע כחום	
	" -	0	0	0	50%	1	50%	361	44	" -	" -

הקדום	הכליות מוחצות	זן בנין			% בנייה מבטימלי	מספר זרועות	% בנייה מבטימלי	מספר זרועות	% בנייה מבטימלי לקומה	שטח מינמלי של מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	זיון כתמים	אזור
		אזורי	צדדי	קדמי									
	בניני ציבור	3	3	3	40%	1	40%	1	900	906	צבע חום למרחם חום כהה	בניני ציבור	
	" -	3	3	1	60%	1	60%	1	497	203	" -	" -	
	" -	3	3	6	40%	1	40%	1	900	908	" -	" -	
	" -	3	3	5	40%	1	40%	1	1300	939	" -	" -	
	" -	3	3	4	60%	2	60%	2	19,025	900	" -	" -	
	" -	3	3	5	60%	1	60%	1	800	916	" -	" -	
	" -	3	3	5	40%	1	40%	1	250	917	" -	" -	

הערות	קבוצת בניין			מספר קומות	% בנייה מסיימת	מספר בניינים	% בנייה מסיימת לקומה	שטח מיומלי של מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ציון כחשודים	אזור
	אזורי	נדרי	קדמי								
חברות, מסעדות, משרדים, רכל שמוש מסחרי אחר	3	3	4	1	35%	1	35%	1000	902	צבע אפור מוחתם אפור כהה	מסחרי
- " -	3	3	8	2	70%	2	35%	2000	905	- " -	- " -
- " -	3	3	5	2	35%	2	35%	5700	10	צבע צהוב מוחתם חום כהה	מלונאות ונופש
כניסים, דרכים, רחניים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	צבע אדום	דרכים
שכילים, להולכי רגל, בניינים רחניים	-	-	-	-	-	-	-	-	7,8,101	צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
לפי סעיף ט, 10	-	-	-	עד	20% מהמגרש	מבני עזר בשטח עד	מבני עזר בשטח עד	11,500	11	צבע ירוק מוחתם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון קדומי 2287 2/4/85
הכניה 10 2/4/85
הועדה המחוזית/מנהל 133
בישיבתה כס' 133
מיום 14/4/85 ההליטה לתת תוקף
לתוכנית הנכרת 133
סגן מנהל לתכנון [Signature]
הועדה המחוזית

תכנית מס' 2/4/85 מורסמה למתן תוקף, בילקוש
הפרסומים מס' _____ מיום _____ עמוד _____

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון בקדמי 2287 2/4/85
הכניה 10 2/4/85
הועדה המחוזית/מנהל 133
בישיבתה כס' 133
מיום 14/4/85 ההליטה להפקיד את
התוכנית הנזכרת 133
סגן מנהל לתכנון [Signature]
הועדה המחוזית

תכנית מס' 2/4/85 מורסמה להפקדה כולקוט
הפרסומים מס' 3926 מיום 30/5/85 עמוד 2526