

**התכנית - סדרה
אישור השר**

הודעה המכוונת לתכנון
נתקבל בתאריך 31.1.90

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
התקדה הבנית מס. 31/10/10
הודעה המכוונת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/1/88
המפקיד את התכנית
הודעה המכוונת

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

איזור מרכז הישוב

תוכנית מספר

תוכנית מתאר מספר 10/101/02/27
שינוי לתוכנית מתאר מס' 1/101/02/27 ותוכנית מפורסמת מס' 1/91/90
מס' 126/03/27 - 1/108/03/27

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 31/10/10
הודעה המכוונת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/1/88
למשך את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
הודעה המכוונת

הודעה על אישור תכנית מס. 31/10/10
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3103
מיום 18/1/88

מחוז הדרום
נפה באר שבע
ישוב מצפה רמון

בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל

יוזם התוכנית משרד הבינוי והשיכון והמועצה המקומית מצפה רמון

עורך התוכנית לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

שטח התוכנית 174.09 דונם

1. שם התוכנית
התוכנית תיקרא תוכנית מתאר מספר 10/101/02/27.....
שינוי לתוכנית מתאר מספר 126/03/27 ותוכנית מפורסת מספר 108/03/27
ו-126/03/27.

2. תחלת התוכנית
התוכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה.

3. מסמכי התוכנית
התוכנית כוללת:-

א. דפי הוראות. להלן "ההוראות"

ב. תשריט שימושי קרקע בק.מ. 1:1250 להלן "התשריט"

ג. תוכנית בינוי עקרונית, המראה את גושי הבניה המתוכננים והקיימים
בק.מ. 1:1250 להלן "תוכנית הבינוי".

4. מסרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור למרכז הישוב על ידי:-

א. התאמת דרך ראשית לת/מ/א 3 והסדרת מערכת דרכים ביחס לדרכים ראשיות.

ב. הסדרת דרכים פנימיות וחניות.

ג. קביעת ייעודי קרקע

ד. קביעת תכליות, שימושים והנחיות בניה לכל יעוד ויעוד.

ה. שינוי בהנחיות הבניה

5. ציונים בתשרים

הציון בתשרים

פירוט הציון

קו כחול עבה בלתי מקוטע	קו כחול עבה מקוטע
צבע צהוב	צבע צהוב
צבע כתום	צבע כתום
צבע אפור מקווקו אפור כהה	צבע אפור מקווקו אפור כהה
צבע חום ומותחם חום כהה	צבע חום ומותחם חום כהה
צבע ירוק	צבע ירוק
צבע ירוק מותחם חום כהה	צבע ירוק מותחם חום כהה
צבע חום	צבע חום
צבע אדום	צבע אדום
סיפרה ברבע העליון של עיגול	סיפרה ברבע העליון של עיגול
ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עגול	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עגול
ספרה ברבע התחתון של עגול	ספרה ברבע התחתון של עגול
קוים חוצים אדומים אלכסוניים	קוים חוצים אדומים אלכסוניים
קווקו שחור ברקע חום	קווקו שחור ברקע חום
קווקו שחור ברקע אדום	קווקו שחור ברקע אדום
צבע כתום מקווקו חום כהה	צבע כתום מקווקו חום כהה
צבע צהוב תחום חום בהיר	צבע צהוב תחום חום בהיר
צבע כתום מקווקו כתום	צבע כתום מקווקו כתום
צבע ירוק תחום אדום	צבע ירוק תחום אדום
צבע אפור תחום אפור כהה	צבע אפור תחום אפור כהה
גבול התוכנית	גבול התוכנית
גבול תוכנית מפורסת מאושרת	גבול תוכנית מפורסת מאושרת
איזור מגורים ג'	איזור מגורים ג'
איזור מגורים א'	איזור מגורים א'
איזור עסקים ומסחר	איזור עסקים ומסחר
שטח בנין ציבורי	שטח בנין ציבורי
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
שטח ספורט	שטח ספורט
דרך קיימת	דרך קיימת
דרך מוצעת או הרחבה של דרך	דרך מוצעת או הרחבה של דרך
מספר הדרך	מספר הדרך
קו בנין מנימלי	קו בנין מנימלי
רוחב הדרך	רוחב הדרך
דרך לביטול	דרך לביטול
חניה ציבורית קיימת	חניה ציבורית קיימת
חניה ציבורית מוצעת	חניה ציבורית מוצעת
מרכז אזרחי	מרכז אזרחי
שטח תיירותי מסחרי	שטח תיירותי מסחרי
אזור למרכז עירוני מסחרי אזרחי	אזור למרכז עירוני מסחרי אזרחי
מעבר להולכי רגל	מעבר להולכי רגל
שטח למסחר	שטח למסחר

6. תנאים להוצאת היתרי בניה

אספקת מים וביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה, יבוצעו בהתאם לדרישות מהודס המועצה ולשכת הבריאות המחוזית. המבנה יהיה נגזר על סמך תוכנית זו ועל פי תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

7. חניה

החניה תהיה במגרשים המסומנים בתשריט. מספר כלי הרכב בכל אחד ממגרשי החניה המתוכננים יהיה בהתאם לתקן חניה ארצי.

8. הפקעות לצורכי ציבור

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

9. תכליות ושימוש

כללי

לא יישמשו שום קרקע ובנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

א. איזור עסקים ומסחר

- 1) משרדים מסוגים שונים
- 2) בתי קפה ומסעדות, אולם שמחות
- 3) חנויות מסוגים שונים
- 4) סוכנויות לנסיעות ותיירות
- 5) בניני שעשועים
- 6) סופרמרקט, חנויות ובתי מסחר סטונאי
- 7) מגרשי חניה ומקומות חניה
- 8) שבילים, גנים ונסיעות

ב. שטח לבניני ציבור

- 1) אולם מופעים רב תכליתי
- 2) משרדים למועצת הפועלים
- 3) מוסדות חינוך ותרבות
- 4) בתי כנסת
- 5) מועדוני נוער
- 6) בתי נכאות, מוזיאונים וגלריות לאומנות
- 7) מרפאות וטיפת חלב
- 8) מגרשי משחקים
- 9) מגרשי חניה
- 10) שבילים, גנים ונסיעות

ג. שטח ציבורי פתוח

- (1) כיכרות, שבילים, גנים ונסיעות
- (2) מתקני גן
- (3) מגרשי משחקים וספורט
- (4) מגרשי חניה

ד. שטח לספורט

- (1) בריכת שחיה מקורה
- (2) מגרשי ספורט פתוחים וסגורים
- (3) מתקני משחק
- (4) גינות ונסיעות
- (5) חניה ושטחי שירות לספורט

ה. מרכז אזרחי

- (1) משרדים מסוגים שונים
- (2) חנויות מסוגים שונים
- (3) מרכולים וחנויות כלבו
- (4) סוכנויות בנקי, דואר, מרכזית טלפונים וכדומה
- (5) שירותים אישיים מסוגים שונים
- (6) שטחי תנועה לקהל
- (7) שטחי גינות ונסיעות
- (8) שטחי חניה

ו. איזור תיירותי מסחרי

- (1) ישמש להקמת מרכז תיירותי מסחרי בסגנון בדואי

10. מקלטים

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי הוראות הג"א.

11. דרכים

מיקומן של הדרכים ורוחבן ייקבע על פי המסומן בתשריטת. קווי הבניה, בהתאם למסומן בתשריטת

12. מגבלות בניה ליד קווי חשמל

א. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים בשטח בנוי:-

- 1 (א) קו חשמל במתח נמוך - מהתיל הקיצוני - 2.00 מ' מציר הקו 2.25 מ'
- ב) קו חשמל במתח גבוה - מעל 33 קו"ס מהתיל הקיצוני 5.00 מ' מציר בקו 6.50 מ'

13. שירותים

- 13.1 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל
- 13.2 אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של מצפה רמון
- 13.3 ניקוז מי גשם יהיה על ידי ניקוז עילי או מערכות תיעול תת קרקעיות
- 13.4 ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של מצפה רמון

14. משך ביצוע התוכנית

20 שנים מיום אישורה.

15. טבלת זכויות הבניה

הערות	חכליות חותרות	קו בנין			% בניה מכסימלי	מספר קומות	% בניה מכסימלי לקומה	שטח מנימלי של מגרש מ"ר	מספר מגרש	ציון בתשריט	איזור
		אחורי	צדדי	קדמי							
	מוסדות צבור	3	0	0	180	3	60	1,000	2,3,4	חום חחום חום כהה	בנין ציבורי
	מוסד צבורי	3	3	0	120	3	40	1,600	1	כו"ל	בנין ציבורי
	כו"ל	3	3	0	120	3	40	2,100	5	כו"ל	כו"ל
	כו"ל	3	3	5	150	3	35	4,000	6	כו"ל	כו"ל
	כו"ל	3	3	5	150	3	35	4,000	6	כו"ל	כו"ל
	ע"פ חכ' בנוי	כו"ל	ע"פ תוכנית הבנוי		240	3	80	2,300	7	כו"ל	כו"ל
	מסחר ומשרדים תותר תוספת לבנין קיים	מסחר ומשרדים			180	3	60	900	17	אפור חחום אפור כהה	איזור עסקים ומסחר
							בניינים	15,16		כו"ל	כו"ל
	מסחר ומשרדים	ע"פ תוכנית הבנוי			160	2	80	500	8,9,10	כחום מקווקו חום	מרכז אזרחי
	ע"פ חכ' בנוי	מסחר משרדים ושרוחים צבוריים			270	3	90	800	11,12 13,14	כו"ל	כו"ל
	מחקוי ספורט ובריכת שחיה	ע"פ תוכנית הבנוי			60	2	30	4,000	18	ירוק חחום חום	ספורט
	אוהל בד בשטח 100 מ"ר מבנה שרוחים ומקלחת בשטח 20 מ"ר מחסן בשטח 20 מ"ר ואורווה לגמלים, סוסים ופונים	3	מזרח 3 מערב 5	5				2,000	20	צהוב חחום חום כהה	איזור תיירותי מסחרי

הערה: בחלקות 6,7 זכות המעבר לרבים, תישמר בקומת קרקע מפולשת בגובה נקי 5 מ' לכניסת רכב אל מגרש החניה. המעבר יהיה ברוחב מירבי של 10 מ'.

19

בעל הקרקע

משרד הנדל"ר והשוכן
מיוזם הנכס

היוזם

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מחוז דרום

איג' צבי ג'ור

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' בית הלל מס' 18 ת"א 67017
סל. 5620298, 03-5620604

המתכנן