

6.12.87

הועדה הממחית לתכנון  
נתקבל בחיוב  
2/12/87  
9.12.87

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

תכנית מתאר 9/101/02/27 א'

שינוי לתכנית מתאר מספר 8/101/02/27, 1/101/02/27

א י ז ו ר ת י ל י ר ו ת ו נ ו פ ש

מחוז	הדרום
נפה	באר שבע
ישוב	מצפה רמון
גוש	
בעל הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית	מועצה מקומית מצפה רמון
עורך התכנית	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
שטח התכנית	112.2 דונם
ק.מ.	1:1.250

נובמבר 1987

1. שם התכנית  
תכנית בנין ערים מפורטת מספר.....  
שינוי לתכנית מתאר מקומית (לפי דף ראשון)
2. מטרת התכנית  
לייעוד שטח לתיירות במצפה רמון. קביעת שטחים להקמת בית מלון, כפר נופש, מרכז לסיור מדברי, תחנת דלק, שטח ספורט, שטח ציבורי פתוח וכן מערכת דרכים לשירות המתקנים האלה, ותנאים להקמתם.
3. תלות התכנית  
התכנית תחול על השטח המותכם בקו כחול כהה בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. מסמכי התכנית  
התכנית מרכבת מהמסמכים הבאים:-  
א. תשריט בק.מ. 1:1.250 להלן "התשריט"  
ב. הוראות התכנית בכתב - להלן "ההוראות"  
ג. תכנית בינוי רעיונית לאיזור - להלן "תכנית הבינוי" בק.מ. 1:1.250  
ד. חתכים מקומיים - להלן "נספח החתכים" בק.מ. 1:500/1:250  
5. יחס לתכניות אחרות  
על התכנית תחולנה הוראות תכנית המתאר למצפה רמון אלא אם צויין או פורט אחרת בתכנית זו.

6. ציונים בתשריט:-

<u>פירוט הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול התכנית	קו כחול
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק
שטח ספורט	שטח צבוע בירוק תחום בקו חום
שטח למרכז סיורי מדבר	שטח צבוע צהוב מקווקו בחום
אזור מלונאות ונופש	שטח צבוע צהוב תחום בקו חום
שטח לתחנת דלק	שטח צבוע באפור תחום סגול
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום
דרך קיימת	שטח צבוע בחום
חניה ציבורית	שטח מקווקו קוים אלכסוניים צבוע בשחור
חניה פרטית	שטח מקווקו בקוים אלכסוניים צבוע באדום
	שטח מקווקו בקוים אלכסוניים מספרים בעגול מסומן על הדרך:-
מספר הדרך	א. מספר עליון
קו בנין מציר הדרך	ב. מספרים צדדיים
רוחב הדרך	ג. מספר תחתון

7. תנאי שימוש בקרקע ובמבנים

- 7.1 לא יינתן היתר בניה ושימוש בקרקע, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.
- 7.2 הבניה והפיתוח יהיו על פי המפורט בסעיף 9 להלן.

8. רשימת התכליות

8.1 שטח למלונאות: (מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום כקו חום)

ישמש להקמת חדרי מלון, כל מתקני השירות למלון כגון: משרד קבלה, חדרי אוכל ומטבחים, אולמות המתנה, בילוי, משחק, מתקני ספורט, בריכות שחיה, שטחי גינון וכיו"ב, הבניה בחלקות אלה תעשה על פי תכנית בנוי אדריכלית כוללת לכל שטח החלקה ולכל שלבי הקמת המתקן.

8.2 שטח למרכז סיורי מדבר (מסומן בצהוב מקווקו חום)

ישמש להקמת משרדים, מחסנים, ונקודת יציאה וחזרה מטיולים באזור. בשטח זה לא תותר הקמת מוסכים לטיפול וחנית רכב או אורות ומכלאות לסוסים, גמלים וחמורים. מתקנים אלה יוקמו באיזור התעשייה או בריחוק מאתרים למניעת מטרדי רעש וריח באיזור התיירות.

8.3 שטח למתקני ספורט (מסומן בתשריט בצבע ירוק, תחום חום)  
בשטח זה יוקמו 2 מגרשי טניס והמתקנים הדרושים להפעלתם.

8.4 שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק)

ישמש לשטחי גינון, איגום מים, שבילים מתקני משחק, ריהוט גנני, פיסול, לשימוש הקהל וכן להקמת מתקני השירות הדרושים לקהל המשתמשים בשטח.

8.5 שטח לדרכים (מסומן בתשריט בצבע אדום חום)

ישמש לסלילת דרכים ומגרשי חניה ציבוריים על כל המתקנים והעבודות הדרושות לביצוע העבודה, ניקוז, קווי תשתית עירוניים וכדומה.

8.6 שטח לתחנת דלק (מסומן בתשריט באפור מותחם סגול)

ישמש להקמת תחנת תידלוק ומסעדת דרכים. לא תותר הקמת מתקני סיכה ורחצה או מוסכי טיפולים ברכב בשטח זה.

9. תנאים מיוחדים

9.1 בשטח המיוחד לפיתוח תיירות במצפה רמון, תעשה הבניה על סמך תכנית בינוי אדריכלית רעיונית כוללת לאיזור התכנית. בתכנית זו יסומנו גושי הבנין העיקריים, ייקבעו חמרי הבניה הטיפוסיים וכן מגבלות תכנוניות נוספות המבטיחות את איכות הסביבה הבנויה. תכנית הבינוי לאחר אישורה, לא תהווה תכנית מחייבת.

9.2 רוחב הדרך הארצית משתנה בתחום התכנית, בהתאם לתנאי השטח. בקטעים היורדים אל תוך המכתש יהיה רוחב רצועת הדרך עד לקצה העליון של מצוק המכתש הסמוך לדרך, ועד רוחב 25 מ' מציר הדרך הקלימת. קו הבנין יימדד מציר הדרך, ויהיה אחיד ברוחב 35 מ'. לאורך קצה המצוק העליון תבנה טיילת עירונית אשר תוחזק ע"י המועצה המקומית.

קוי בנין במ'			ס"ה % בניה	מס' קומות מירבי	גובה הבניה במ'	% הטל מכנה על הקרע	איזור תכנון
קדמי	צדדי	אחורי					
5	5	5	70	2	8	30	מלונאות חלקות 7,6 חלקות 5,4
5	5	5	70	2	8	35	
5	3	0	60	2	8	30	מרכז לסיורי מדבר
5	3	0	10	1	4	10	שטח ספורט
10	10	5	5	1	4	5	שטח ציבורי פתוח
4	4	20	30	1	4	30	שטח לתחנת תידלוק

ה ע ר ה

בחלקות 6-7 תותר הבניה לפי המגבלות הבאות:-

על החלקות תותר הקמת מבנים עד גובה בניה מירבי +860 מעל פני הים

נקודת הבניה הגבוהה ביותר תהיה במרחק 20 מ' מגבולות המגרש הצפוני והמערבי ובמרחק 25 מ' מהגבול המזרחי - גבול המצוק.

על פסגת הגבעה תותר תוספת בניה עד למפלס בניה מירבי בגובה +863 מ'. שטח הבניה המירבי של הקומה הנוספת בראש הגבעה יהיה עד 500 מ"ר (שטח מצטבר בשתי החלקות). בין שתי החלקות יותר קו בנין 0 בתנאי שתוגש תכנית בינוי כוללת לשתי החלקות.

11. משך ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנה מיום אישורה.

12. ח נ י ה

החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקן משרד התחבורה.

13. מקלטים

מכסת שטח המקלטים תיקבע על ידי הג"א.


14. שירותים הנדסיים

- 14.1 אספקת חשמל תהיה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפטפה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.
- 14.2 אספקת מים - תהיה מרשת המים של מצפה רמון
- 14.3 ביוב - הביוב יחובר לרשת האיסוף העירונית של מצפה רמון
- 14.4 ניקוז מי גשם - ניקוז מי הגשם יהיה על ידי נקוז טבעי או החלחול או תיעול עירוני בהתאם למערכות הניקוז הקיימות והמתוכננות באיזור.

15. טבלת שטחים


ראה פירוט בתשריט

16. חתימות

  
 המועצה המקומית  
 מצפה רמון  
 יוזם התכנית

  
 המועצה המקומית  
 מצפה רמון  
 מועצה מקומית מצפה רמון

עדנה ורמאל לרמון  
 מדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 רח' בית הזל מס' 18 ת"א, מיקוד 67 017  
 טל. 03-333592 - 03-330604

  
 עורך התכנית

בעל הקרקע

1255 - 10  
 26.11.86  
 10  
 19/10/02  
 6.12.86

**מסמך מס' 156**  
**חוק המבחן לרופאים 1965**  
**מבחן הרפואה**

מבחן מס' 156  
 תאריך: 25/5/87  
 שם: *[Handwritten Name]*  
 מס' זהות: *[Handwritten ID]*  
 חתום: *[Signature]*  
 תאריך: 25/5/87

25 25/5/87 3589

**מסמך מס' 366**  
**חוק המבחן לרופאים 1965**  
**מבחן הרפואה**

מבחן מס' 366  
 תאריך: 25/6/87  
 שם: *[Handwritten Name]*  
 מס' זהות: *[Handwritten ID]*  
 חתום: *[Signature]*  
 תאריך: 25/6/87

1947 25/6/87 3463