

לשכת התכנון המחוזית  
31-12-1995  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

הרחבת אזור התיירות

תכנית מספר 13/101/02/27

שינוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/27  
ותוכניות מס' 10/101/02/27, 8/101/02/27  
4/101/02/27, 12/101/02/27

משרד הפנים מחוז דרום  
תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 13/101/02/27  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14/1/95 שאו"מ את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
התעלה המחוזית

הדרום

מחוז:

באר שבע

נפה:

מצפה רמון

ישוב:

גושים  
וחלקות:

39048, חלק מחלקה 2.

הודעה על אישור תכנית מס. 13/101/02/27  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4409  
16/5/96. 4409

חלקות:

39595 חלק מחלקה 4409.

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

יזם התכנית:

המנהלה לפיתוח תיירות בנגב  
והועדה המקומית מצפה רמון

עורך התכנית:

לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

שטח התוכנית:

כ- 646 דונם

קנה מידה:

1:2,500

עקרונות התכנון

התכנית כוללת שטח של כ- 646 דונם, אזור רכס המשקיף לעבר מכתש רמון שיועד עפ"י תכנית זו כאזור למלונאות ונופש, לשרותי תיירות ושטחים רחבים לפארק.

תכנון אזור המלונות מנצל את התצפית לנוף וקובע חלוקת מגרשים שתאפשר ליוזמת פיתוח רבות ככל האפשר פתיחות לנוף. בעורף אזור זה ובצמוד לכביש הראשי, כביש מס' 40, מתוכנן אזור מיוחד לשרותי תיירות. השטח חולק למגרשים קטנים ויותר בו שימושים משלימים לשרות מתקני התיירות והנופש ולפעילויות נלוות הקשורות בתפעול האזור כגון: משרדי סוכנויות, בנקים, מסעדות, שרותי תרבות ובידור מועדונים לפעילות ספורטיבית ייחודית וכדו'.

התכנית מאפשרת הקמת מתקני איכסון מסוגים שונים בבניה קשיחה או במבנים קלים יחודיים המתאימים לאופי הסביבה ובצפיפויות שונות. סה"כ יבנו באזור התיירות כ- 1800 חדרים.

הציר המרכזי בתכנית, כביש מס' 1 בתשריט, מהווה המשך לציר הראשי של הישוב ומתחבר לו בככר. עמ"נ ליצור תנועת הולכי רגל לאורך הציר, מתוכננים לאורכו חזית מסחרית המובילה אל מרכז מסחרי. שרותי המסחר ישרתו את אוכלוסית התיירים האורחים באזור המלונות, את תושבי העיר, והמטיילים המזדמנים לאזור.

בעורף המגרשים המיועדים למלונאות, כביש שרות שיאפשר גישה נוחה לכלי רכב וכניסה ראשית לאורחי המלונות. כביש זה ישרת גם את האזור המיועד לשרותי תיירות.

ממזרח לציר התנועה הראשי, פארק גדול הצופה לנוף המצוק. באזור, גן פסלים ומוצע לקיים בו פעילויות חוץ ואירועי תרבות. בסמיכות לפארק, סביב מגרש כדורגל קיים, מתוכנן מרכז לספורט ונופש שיכלול פעילויות הקשורות בספורט, שעשועי מים, מועדוני בריאות ומגרשי משחק.

התכנית משנה יעוד חלק משטח בית הקברות של הישוב (כ- 4 דונם) לדרך וש.צ.פ. עפ"י ת.מ.א 19 (טבלה מס' 1) השטח הדרוש לקבורה בישוב הינו 7.6 דונם. יתרת השטח המיועד בתכנית המתאר לאתר בית הקברות (לאחר שינוי היעוד המוצע) הינו כ- 20 דונם. התכנון לוקח בחשבון מרחקים מומלצים מאתר בית הקברות בתמ"א 19.

- 1. שם התכנית**
- התכנית תיקרא תוכנית מספר 13/101/02/27  
שינוי לתוכנית מתאר מס' 1/101/02/27 ותוכניות מס' 10/101/02/27,  
8/101/02/27, 12/101/02/27, 4/101/02/27.
- 2. מסמכי התכנית**
- התכנית כוללת:-
- א. 6 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית"
- ב. תשריט שימושי קרקע הערוך בק.מ. 1:2,500 להלן "התשריט".
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 3. כפיפות התכנית**
- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר מס' 1/101/02/27 ולתכנית מס'  
10/101/02/27, 8/101/02/27, 12/101/02/27, 4/101/02/27.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות האחרות יחולו  
הוראות תכנית זו.
- 4. מטרת התכנית**
- יצירת מסגרת תכנונית להרחבת איזור התיירות במצפה רמון על ידי שינויים  
ביעודי הקרקע:
- א. קביעת ייעודי קרקע למלונאות ונופש, לשרותי תיירות, חזית מסחרית,  
מרכז מסחרי ושטח ציבורי פתוח.
- ב. הסדרת דרכי גישה למגרשים השונים.
- ג. קביעת תכליות, שימושים והנחיות בניה בכל אחד מהאזורים.
- 5. ציונים בתשריט**
- כמסומן בתשריט ומפורט במקרא.

6. רשימת התכליות

א. שטח למלונאות ונופש

תותר הקמת מתקני תיירות ונופש מסוגים שונים: בבניה קשיחה או במבנים קלים ייחודיים בתנאי שעמדו בדרישות עיצוב ארכיטקטוני וישתלבו בסביבה. המבנים ישמשו לחדרי איכסון, ולשרותים כגון: משרד קבלה, חדרי אוכל ומטבחים, אולמות המתנה, בילוי, משחק מועדוני בריאות ומתקני ספורט, בריכות שחיה, שטחי גינון וכיו"ב.

ב. חזית מסחרית

במגרשים להם חזית לכביש מס' 1, תותר בניית חזית מסחרית לרחוב. השימושים המותרים: חנויות, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, מועדונים וכדו'.

ג. שטח לשרותי תיירות

ישמש להקמת שרותים נלווים ומשלימים לאזור התיירות כגון: משרדי נסיעות; השכרת רכב וגמלים; מתקנים למשחק ובידור, ומסעדות ייחודיות. השכרת שרותי טיילות לייצתיידות המטיילים: ציוד מחנאות, טיפוס הרים, מזון, כספים, ושירותים נוספים כדוגמת אלה. מועדונים לפעילות ספורטיבית יחודית כגון: סנפלינג, צניחה, גלישה, דהייה וכדומה.

ד. שטח מסחרי

ישמש כמרכז מסחרי לאזור. תותר בו בניית סוכנויות לתיירים, משרדים בנקים ושטחים מסחריים שישרתו את אזור התיירות כולל בתי קפה, מסעדות וחנויות מסוגים שונים.

ה. שטח ספורט מרכז תיירות ונופש

ישמש כמרכז תיירות נופש וספורט מים תחת קורת גג שקופה (מעין חממה) יכלול פעילויות כגון: בריכות שחיה ושעשועי מים מסוגים שונים, סאונות, חדרי כושר, טיפול קוסמטי, מועדוני בריאות מתקני נופש ובריאות נוספים. מגרשי ספורט חיצוניים כגון: טניס, כדורגל, מיני-גולף, סקווש מטוח וכדו'. שרותי מסחר ומסעדה: בתי קפה, מסעדות, בר וחנויות הקשורות בפעילות המרכז.

ו. שטח שמורת טבע

יותרו כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח בתאום ואישור רשות שמורות הטבע.

ז. שטח ציבורי פתוח

ישמש לשטח גינון, שבילים, דרכי גישה תשתיות, מתקני משחק, ריהוט גנני, פיסול, ולהקמת מתקני השירות הדרושים לקהל המשתמשים בשטח. בשטח שממזרח לכביש מס' 1 יפותח פארק לפיסול מדברי. בשטח זה תאסר סלילת מגרשי תניה, בניית סככות צל, מבני עזר חצרות שרות וכדו'. תותר נסיעת עצים תוך מתן תשומת לב להותיר מבט פתוח מהאזור הבנוי אל הנוף. הקמת גדרות באזור זה תותר אך ורק בהתאם להיתר בניה שיוגש עפ"י הנחיות המפורטות בסעיף 7 שלהלן.

## ח. דרכים

בתחום התכנית הותוו דרכים. רוחב זכות הדרך שנקבע בתכנית ישמש לסלילת כבישים ומדרכות בהתאם לחתכים עקרוניים המפורטים בתשריט. חתך הכבישים המפורט בתשריט התכנית הינו מנחה. שינוי החתך יותר באישור יועץ התחבורה ובהסכמת הועדה המקומית מבלי שהדבר יחשב כסטיה מתכנית זו, בתנאי שרוחב זכות הדרך ישאר עפ"י הוראות התכנית.

### י. פרוזדור חשמל

בשטח המעבר מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים ולבצע כל עבודה אחרת לצורך הקמתם. מותר להשתמש במעבר לשטחים ציבוריים פתוחים, עבודות גינון, חנייה ואחסנה פתוחה. מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר לקווי מים, ביוב, דרכים מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של החברה.

## 7. תנאים למתן היתר בניה

א. הבניה והפיתוח יהיו בהתאם לתכנית בינוי רעיונית שתוכן לשטח המגרש כולו. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית ותיקבע הנחיות לעיצוב הבינוינים ופיתוח השטח, חומרי הבניה וחומרי הגמר, ומגבלות בניה שיבטיחו את איכות הסביבה הבנויה.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש מס' 4 הריסת מבנים ארעיים או כאלה החורגים מקווי הבנין. הבניה החדשה תהיה באופי דומה ומשתלבת בסוג הבניה הקיימת, או הריסה ובניה מחדש ע"פ הוראות תכנית זו.

ג. תנאי להוצאת היתרים בתחום התכנית יהיה השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע הפיתוח והבניה.

### ד. הנחיות לפיתוח פארק פיסול

הקמת גדר בשטח הפארק תותר אך ורק בהתאם להיתר בניה שיכלול את פרטי הגדר וחומרי הבניה. הגדר תהיה שקופה, על גבי מסד מאבן מקומית שגובהו לא יעלה על 40 ס"מ מפני הקרקע הטבעית.

## 8. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983).

קווי בנין			שטחי בניה					גובה מקסימלי במ'	מס' קומות מירבי	יעוד השטח	
א	צ	ק	תכנית מקסימלית % - ב	סה"כ שטח % - ב	שטחי שדות		שטחים עיקריים				
					שטח עיקרי + שטח שדות	מתחת לפני קרקע	מעל פני קרקע	מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע		
5	5 (2)	כ ס ו מ ו ב ש ר י ט	50	180	75 לחניה 5 למחס'	30		70	13 (3)	3 (3)	שטח מלונאות ונופש (1) (2)
5	5		50	150	100 לחניה	15		35	10	2	שטח שרותי תיירות
5	5		50	150	90 לחניה 10 למחס'	15		35	10	2	מסחר
עפ"י תכ' בינוי באישור הועדה המקומית			40	140	70 לחניה 10 למחס'	20		40	15	2	שטח ספורט מרכז תיירות ונופש (5)

הערות:

- (1) סה"כ היקף החדרים שיבנה באזור כ- 1800 חדרים.
- (2) במגרשים מס' 2-6 מתוך השטח המותר לבניה תותר בנית חזית מסחרית בהקף של עד 5% משטח המגרש.
- (3) מעל מפלס הכניסה חגבוה במגרשים משופעים.
- (4) הזכויות המפורטות נקבעו לפי מכסימום השטחים המותרים לבניה במגרש בודד, הבניה והפיתוח הכולל באזור המלונאות כפופים לאמור בהערה מס' 1 שלעיל.
- (5) מתוך סה"כ השטח המותר לבניה יותרו 3% משטח המגרש לשרותים מסחריים ישירים. (חנויות ממכר, מסעדות וכו')

10. חלוקה ורישום

עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

**11. חלוקת מגרשים**

באזור המיועד למלונאות ונופש ובאזור הספורט תותר חלוקה ו/או איחוד מגרשים ליחידות שונות מהמסומן בתשריט בתנאי ששטח המגרש החדש לא יפחת מ- 2 ד', ביצוע חלוקה ו/או איחוד מגרשים כנ"ל לא יהווה שינוי לתכנית זו. חלוקת המגרשים תעשה עפ"י תכנית לצרכי רישום שתוכן ע"י מודד מוסמך.

**12. הפקעות לצרכי ציבור**

הדרכים והשטחים שיועזו לצרכים ציבוריים בתכנית זו יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א' וב'.

**13. מגבלות בניה ליד קווי חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.00 מטרים  
בקו מתח גבוה (22 ק"ו) - 5.00 מטרים  
בקו מתח עליון (100-161 ק"ו) - 20.00 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקירבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

**14. הנחיות כלליות לתשתיות**

14.1 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל, - כל הקווים יהיו תת קרקעיים למעט קו מתח עליון.

14.2 אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של מצפה רמון.

14.3 ניקוז מי גשם יהיה על ידי ניקוז עילי או מערכות תיעול תת קרקעיות.

14.4 ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של מצפה רמון.

**15. משך ביצוע התוכנית**

20 שנים מיום אישורה.

16. חתימות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה רמון  
בישיבת מס' 43 מיום 13.01.94

אישרה את הבקשה ל בכרמית

כ"ב ת"ל

לפי תכנית זו מס' 13/101/02/24

תאריך 24.12.95

מהנדס הועדה המקומית




יוזם התכנית



המנהלה לפיתוח התיירות בנגב  
THE NEGEV TOURISM DEVELOPMENT ADMINISTRATION



בעל הקרקע



עדנה ורפאל לרמן  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443  
טל. 6959893 פקס. 6960299

המתכנן