

מבוא לעקרונות התכנון:

התכנית מתייחסת למגרש עליו בית דירות בן 12 יח"ד ובגובה 3 קומות. בית הדירות נטוש; הכוונה לבנות במקום מלון לפי דרוג משרד התיירות: למלון עירוני ברמה B (במלון מתוכננים כ-40 חדרים); לצורך בניית המלון מבוקשת קומה נוספת במסגרת אחוזי הבניה המותרים (105%).

- במגרש 27 - בית הדירות הפך למרפאה של קופ"ח מכבי.
- מעבר לרחוב - קיים בנין מרפאה של קופ"ח כללית;
- במגרש 28 הגובל, בית הדירות נחרס, ומתוכנן כעת חוסטל (ע"י משחב"ש).
- במגרש 30 המגמה לחפוך את בית הדירות לבנין משרדים.

במצפה רמון קיימת בעית אבטלה, הגוררת אחריה הגירה שלילית. יחד עם זאת התיירות ברמות השונות מבוקשת במקום, ואף עשויה לשפר את התדמית המקומית, ולתרום לפריחת המקום, מכאן חשיבות התכנית.

התכנית תואמה עם יועץ משרד התחבורה, מר חיים איתן, עפ"י הנהיות משרד התיירות. לפי התקן יש צורך ב 7-8 מקומות חניה, ובנוסף חניה לאוטובוס; בתכנית 13 מקומות חניה (ראה נספח בינוי מנחה), חלקם בתחום השטח הפרטי וחלקם בתחום חדר הגובלת; ומקום לחנית אוטובוס שיתואם בשלב הבקשה לרשיון, בהסכמת המועצה.

בתכנית זיקת הנאה לחולכי רגל לצורך המשכיות המדרכה ולשם רצף השביל כפי שמופיע בתכנית 2/114/03/27. (שביל הנמצא בתחום המגרש ע"פ רשומות המנחל, ראה תכנית מודד).

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. 4497/03/96	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	ביום 10/6/96 לאשר את התכנית.
שם כ"ל לבטון	י"ר קו"ה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 4497/03/96
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4497
מיום 11/7/96

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון
תכנית מפורטת מס' 4/114/03/27
שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/114/03/27

מחוז:	חדרום
נפה:	באר שבע
ישוב:	מצפה רמון
גוש:	39590
חלקות:	29 וחלק מחלקה 61 (בחסדר) (מגרש 113 וחלק מכביש מס' 12)
שטח התכנית:	1411 מ"ר
בעל הקרקע:	מ.מ.י
יוזם התכנית:	וועדה מקומית מצפה רמון
עורך התכנית:	ל. חופמן - אדריכלית ומתכננת ערים
תאריך:	8.2.95

1. שם התכנית:
התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 4/114/03/27 שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/114/03/27 מצפה רמון.

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 להלן התשריט, והמחווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, 4 דפי חוראות להלן התקנון ונספח בינוי מנחה (בן 3 דפים).

3. ציוני התשריט:
על פי המסומן והמתואר במקרא של התשריט.

4. מטרת התכנית:
הגדרת שטח למלונאות ע"י שינוי ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מחווה שינוי לתכנית 2/114/03/27 בתחום גבולות תכנית זו.

6. תכליות ושימושים:
אזור מלונאות ונופש:
1. מלון עירוני.
2. מעבר להולכי רגל במסגרת זיקת הנאה בתחום המגרש.
3. חניה
דרכים קיימות

7. תשתית:
הספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בחתאם לדרישות מהנדס המועצה ולשכת הבריאות המחוזית. מערכות תשתית חשמל לפי תאום והנחיות חברת החשמל.

8. זמן בצוע:
תוך שנתיים מיום אשור התכנית.

9. זיקת הנאה:
בתחום המגרש יותרו מעברים להולכי רגל על פי המסומן בתשריט.

10. תנאים לחוצאת היתר בניה:
 על-פי תכנית זו על תשריטה ותקנותיה ובהתאם לחוק התכנון וחבניה.

11. חניה:
 החניה תהיה על-פי תקן חניה ארצית לבתי מלון. כפי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

12. חלוקה ורשום:
 חלוקה ורשום יבוצעו בהתאם לחוראות סימן ז' לפרק ג', לחוק התכנון וחבניה התשכ"ח 1965.

13. טבלת זכויות בניה מצב קיים:

הערות	קוי בנין			% בניה מירבי	מספר קומות מירבי	% בניה מירבי לקומח		שטח מגרש מינימלי	אזור
	אחו	צד	קיד			מירבי	מירבי		
	3מ'	3מ'	6מ'	105%	3 ק'	35%		מינימום 1200 מ"ר	אזור מגורים ג'
	-	-	-	-	-	-	-	261 מ"ר	דרך מוצעת

14. טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

מס	מס' קוי	סה"כ	תכנית	זכויות בניה			שטח	מס'	חיעוד
				מטרות	מטרות	מטרות			
קומות	חדרים	לכל	מרבית	מטרות	מטרות	מטרות	מגרש		
	בנין	קצ"א	%	שירות	עקריות	מקום	במ"ר		
									אזור
		105%		10%	95%		1150	מעל	מלונאות 29
4	כמסומן 40						קרקע		ונופש בהסדר
	בתשריט		40%						
							תחת		
							קרקע		
								261	דרד חלק
									קיימת מ-61
									בהסדר

* שטחי המסחר יהיו ע"פ תקן משרד התיירות ברמה המתאימה.

חתימות:

בעל הקרקע:

"הועדה המקומית לתכנון ובניה
מצפה רמון"

יוזם התכנית:

מחבר ומגיש התכנית: אדריכל לאה הופמן

אדריכלית ומתכננת ערים
רמה"ש תרש"ד 23 03-5490193

חוק התכנון והבניה תשנ"ו 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה רמון

בישיבת מס' 53 מיום 22.2.95

אישרה את הבקשה ל שינוי קצ"א

מס' 114/03/92

לפי תכנית זו מס' 17.6.96

תאריך

מהנדס הועדה המקומית