

8

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

מחוז הדרום

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
30-01-2000  
מחוז הדרום

תכנית מספר 22/101/02/27

המע"ר התיירותי במצפה רמון

שינוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/27

ולתכניות מס' 103/03/27 (4/17/2),

2/103,03/27 , 1/103/03/27 , 13,101,02,27

יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה רמון

מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה רמון

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל וא. נוף השקעות ותיירות בע"מ

עורך התכנית: גרטנר, גיבור, קומט אדריכלים בע"מ  
תפוצות ישראל 6 גבעתיים  
טל': 03-5714620, פקס: 03-5714619  
(אדריכל שלמה גרטנר, מס' רשיון 28801)

מהדורה: 7

תאריך: ינואר 2000

מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה ושכ"ח-1965  
מחוז הדרום  
מנהל המחוז  
מחוז הדרום  
מחוז הדרום  
מחוז הדרום

מחוז הדרום  
מחוז הדרום  
מחוז הדרום  
מחוז הדרום

טבת התכנון המחוזית  
30-01-2007  
~~מחוז הדרום~~

## עקרונות התכנון

### רקע כללי

מצפה רמון היא המוקד האורבני הראשי במרכז הנגב בין מטרופולין באר שבע וערי הלווין סביבה, מצפון, לבין אילת בדרום. מצפה רמון יושבת על אחת הדרכים הראשיות העוברות כיום לאורך הנגב אך גם בקרבת דרך הבשמים ההיסטורית על מטעני העבר שעברו בה והפוטנציאל התיירותי העתידי שלה.

מצפה רמון שוכנת בגובה מעל 800 מ' מעל פני הים על שפת מכתש רמון. לרצועה הצמודה למכתש תצפית נוף נהדרת אל נופי המכתש. רצועה זו נשמרת ומפותחת כרצועת גן פסלים, פארקים וטיילות תוך צמצום בניה אינטנסיבית על שפת המצוק. מרבית שטחי הישוב נמוכים מפני שפת המצוק ואין מהם תצפית אל המכתש.

בעתיד צפוי לקום מצפון לישוב מנחת מודרני שיאפשר טיסות פנים ארציות וטיסות בינלאומיות ישירות מאירופה. הקשר האווירי יהווה גורם מאיץ מרכזי בפתוח התיירות במקום תוך הדגשת תיירות נופש ותיירות מדבר על חשבון "תיירות שירותי דרך" כפי שהוגדרה מצפה רמון בתכנית ארצית לתיירות (תמ"א 12).

פתוח המנחת והשפעותיו מבחינת הגבלות גובה בניה והפרעות אקוסטיות יהוו גורם חשוב בעצוב תכנית המתאר העתידית של הישוב.

הבנת מלוא הפוטנציאל התיירותי של מצפה רמון חייב להוות גורם מרכזי נוסף בהתווית הפרוגרמה והתכנון של תכנית המתאר.

### המע"ר התיירותי

כדי למנוע צורות פתוח של אזורי תיירות ומלונאות המנותקות מן הישוב עצמו (כדוגמת אילת). יש לשאוף לפתוח מע"ר המבוסס על שרותי תיירות ומהווה אזור הקשר בין אזורי המגורים לבין אזורי המלונאות.

המע"ר התיירותי צריך להיות ברצף עם המע"ר האורבני על מוסדות הציבור והתחבורה שבו.

במע"ר תיירותי יש למצוא איזון בין פונקציות תעסוקה, מסחר, שרותים ומלונאות.

1. שם התכנית:

התכנית תיקרא תכנית מספר 22/101/02/27 המע"ר התיירותי מצפה רמון שינוי לתכנית מתאר מס' 1/101/02/27 ולתכניות מס' 103/03/27 (4/17/2), 2/103/03/27, 1/103/03/27, 13/101/02/27

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. 8 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית" הכוללים 3 דפי נספח א (פירוט מבנים ושימושים קיימים).  
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:5,000 להלן ה"תשריט".  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית:

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

4. שטח התכנית: 320.73 דונם.

5. גושים וחלקות: גושים 39048, 39595.

6. יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה רמון.

7. מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה רמון

8. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל וא. נוף השקעות ותיירות בע"מ

9. עורך התכנית: גרטנר גיבור קומט – אדריכלים בע"מ

תפוצות ישראל 6 גבעתיים  
טל': 03-5714620, פקס: 03-5714619  
(אדר' שלמה גרטנר, מס' רשיון 28801)

10. מטרות התכנית:

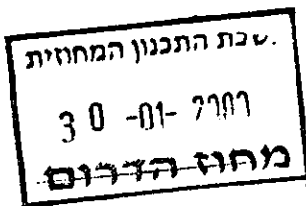
יצירת מרכז עירוני ראשי תיירותי למצפה רמון ע"י שינויים ביעודי הקרקע:

- א. שינוי ייעוד קרקע מאזור שרותי תיירות, מאזור תעשייה ומאזור מגורים למע"ר תיירותי.  
ב. קביעת תכליות, שימושים והנחיות בניה.

11. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מצפה רמון מס' 1/101/02/27 לתכנית מתאר מס' 13/101/02/27, ולתכניות מס' 103/03/27 (4/17/2), 2/103/03/27, 1/103/03/27

תכנית מס' 13/101/02/27 נשארת בתוקף על כל מרכיביה (כגון: חלוקת המגרשים, מספורם, שטחים ציבוריים, זכויות בניה), למעט הגדרת הייעוד: "שטח לשרותי תיירות", אשר הופך במסגרת תכנית זו ל"אזור מע"ר תיירותי על כל שימושיו ותכליותיו השונים.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות האחרות יחולו הוראות תכנית זו.



12. רשימת התכליות:

א. אזור מע"ר תיירותי:

- אזור מעורב לשימוש תעסוקה, מסחר, שירותים לתיירות ומלונאות.

שימושים מותרים:

תיירות ונופש, שירותים נלווים ומשלימים לאזור תיירות, משרדים, מסחר, בידור, מלונאות לסוגיה, על פי ההגדרות והתקנים הפיזיים לתכנון בתי מלון של משרד התיירות ובאישורו, סדנאות אומנות ומלאכה, מוסדות הנלווים לשימושים אלה. במע"ר התיירותי שממערב לכביש 40, יותרו תחנות דלק ושירותי דרך.

שימושים אסורים:

שימושים העלולים להוות מפגע או מטרד סביבתי לשימושים המותרים, כדוגמת מפעלים מזהמים או רועשים וכד'.

ב. דרכים: דרכים ציבוריות, כולל: מדרכות, שדרות, תעלות ניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל.

13. התפלגות שימושים בתחום המע"ר התיירותי:

% משטחי בניה עיקריים מותרים בסה"כ:

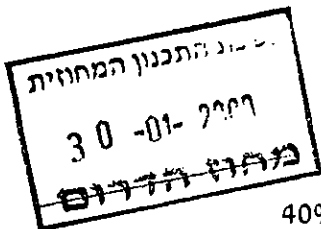
מלונאות ושירותי תיירות ע"פ פרוגרמה מתעדכנת של משרד התיירות (עד 1000 חדרי אכסון)	60% - 40%
שירותי נופש, מסחר ושירותים נלווים	30% - 40%
אומנות ומלאכה ושירותים נלווים	20% - 10%

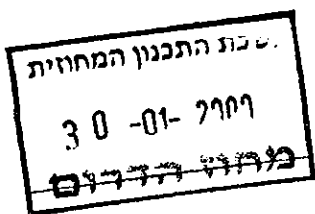
14. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכנית מפורטת לכל מתחם תכנון, התחום ע"י כבישים, או מתחם ששטחו אינו פחות מ- 10 דונם. בכל תכנית מפורטת שכזאת, תהיה הפרוגרמה המלונאית והתיירותית ע"פ הנחיות משרד התיירות.
- ב. הבניה והפיתוח יהיו בהתאם לתכנית בינוי רעיונית שתוכן לשטח המגרש כולו. התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית ותיקבע הנחיות לעיצוב הבניינים ופיתוח השטח, חומרי הבניה וחומרי הגמר, ומגבלות בניה שיבטיחו את איכות הסביבה הבנויה.
- ג. הריסת מבנים ארעיים או כאלה החורגים מקווי הבניין, תהווה תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם הם קיימים.
- ד. 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.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמה להגבלות הבניה למרכז תחבורה תעופתי מצפה רמון ואישור מינהל תעופה אזרחית.
- ו. היתרי בניה לבתי מלון ינתנו לאחר אישור משרד התיירות.
- ז. היתרי בניה יוצאו בתנאי הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרון. היתרי הבניה יוצאו לאחר הסדרת הזרוע המזרחית של הצומת הצפונית (גישה לבית העלמין).
- ח. היתרי בניה לשימושי מלאכה, תחנות דלק ושירותי דרך יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.

15. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי (התקנת מקומות חניה התשמ"ג – 1983 על תיקוניה) וע"פ דרישות הוועדה המקומית.





16. חלוקה ורישום:

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

17. שימושים חורגים:

שימושים בבנין או בקרקע הקיימים כחוק ימשיכו להתקיים כשמוש חורג שהותר לתקופה של 5 שנים.

18. הפקעות לצרכי ציבור:

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

19. מגבלות בניה ליד קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
ברשת מתח נמוך	3.00 מ'	3.5 מ'
בקו מתח גבוה (22 ק"ו)	5.00 מ'	6 מ'
בקו מתח עליון (161 ק"ו)		20 מ'
בקו מתח עליון (400 ק"ו)		35 מ'

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

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל מחוז הדרום.

20. הנחיות כלליות לתשתיות:

כל מערכות התשתית יהיו באישור הרשויות המוסמכות

- 20.1 אספקת החשמל תהיה מרשת של חב' החשמל לישראל, כל הקווים והחיבורים יהיו תת קרקעיים למעט קוי מתח עליון.
- 20.2 אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של מצפה רמון.
- 20.3 ניקוז מי גשם יהיה ע"י ניקוז עילי או מערכות תיעול תת קרקעיות.
- 20.4 ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של מצפה רמון.

21. משך ושלבי ביצוע התכנית:

- 21.1 משך ביצוע התכנית 30 שנה. ביצוע לפחות 60% משני חלקי התכנית יחשב כביצוע התכנית.
- 21.2 התכנית תבוצע בשלבים עפ"י תכניות מפורטות שתאושרנה, כאמור בסעיף 13 א' שלעיל.

ח ת י מות

ש.ג.ת. התכנון המחוזית  
30-01-2009  
~~מנהל הקרקע~~

"הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מצפה רמון"

מהנדס המועצה

*Handwritten signature and scribbles*

*Handwritten initials*

יוזם התכנית:

בעלי הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל

*Handwritten signature*  
השק"ו ותיירות בע"מ  
פ.ח. 1-243491-51  
~~ת.ד. 7010 אילת 88000~~

א. נוף השקעות ותיירות בע"מ

גרטנר גבור קומט  
אדריכלים בע"מ  
תפוצות ישראל 6, גבעתיים  
טל. 5-5714620 פקס: 5714629

עורך התכנית:

נספח א' - פרוט מבנים ושימושים הקיימים בפועל בתחום התכנית בציון השימושים החורגים ביחס להוראות תכנית זו.

16/05/99

שכת התכנון המחזית  
 חחג 01-30  
 מחוז הדרום

בתכנון.	מט' הנגרש בתרשים	שימוש בפועל/ נוצב-קיים.	יעוד השטח	שטח הנגרש	מ ק ו ר	שט היזם	מצב פינוח/ חתקשרות
	1-ב	נטוש- ללא שימוש להורסה.	תעשייה	5,200	וו	וו.מ.ז.-(מפעל שיש)	זכירה
	14-ו	טוהיר- מחסנים.	ונעשייה	2,100	וו	וו.מ.ת.- (מבנה מלאכה)	זכירה
	15-ו	טזנו מפעל שיקום לנכים.	ונעשייה	1,400	וו	וו.מ.ז.-אופק מצפה רמון בע"מ.	זכירה
בתכנון סרויקט ותיירותי	19-ו	נטוש-55 שימוש	תעשייה	8,100	ח	א.נוף השקעות	פרטי
	20-ו	מחסני מפעל מקסימה (1)	ונעשייה	1,400	ח	וו.מ.ת.- (מבנה מלאכה)	זכירה
בתכנון פרויקט תיירותי	21-ב	נטוש-55 שימוש	תעשייה	2,600	ח	א.נוף השקעות	פרטי
	22-ב	נטוש.	תעשייה	1,500	ח	ח.מ.ת.- (מבנה מלאכה)	זכירה
	23-ב	נטוש.	ונעשייה	24,330	ח	וו.מ.ז.	זכירה
ל"ג"ר	7-ג	נגרש ריק.	תעשייה	26,337	א		לא זמין
	1-ו	מוסניט.	תעשייה	1,400	וו	וו.מ.ז.-(ארבט וועשיות בע"מ)	זכירה
	2-ו	מחסנים.	תעשייה	1,400	ח	ח.מ.ת.	זכירה
	3-ו	מחסן מועצה	ונעשייה	1,152	ס	ח.מ.ז.	זכירה
	1-ו	נטערה.	תעשייה	2,135	א	וו.מ.ת.	זכירה
	2-ו	מחסן מועצה	תעשייה	1,128	ס	וו.מ.ז.-מ.מקומית - מצפה רמון	זכירה
	3-ו	מוסן מועצה.	ונעשייה	1,540	ס	ח.מ.ת.-מצפה (תשובות עע)	זכירה

מס' תוכנית	מס' חלק	תיאור	תעשייה	שטח	סוג	ח.מ.ת. (אזוריות)	חכירה
4-1		לתכשיטיות.	תעשייה	1,054	ט	ו.מ.ת. (אזוריות) (מזר, אזור)	חכירה
5-1		מושב אומנויות.	תעשייה	1,890	ט	ו.מ.ת. (מ.מ.קומיו - מצפה רמון)	חכירה
6-1		פאב/גלריה. מושב אומנויות.	תעשייה	1,679	ט	ו.מ.ת.	חכירה
7-1		מבנה נטוש.	תעשייה	1,700	ט	ו.מ.ת. - מקסימו (חלקי)	חכירה
8-1		טודינג.	תעשייה	1,907	ט	ו.מ.ת.	חכירה
9-1		מגרש ריק.	תעשייה	3,100	ו		פנוי
10-1		מחצבה.	תעשייה	3,300	ט	ח.מ.ת. - (פסקו בע"מ)	חכירה
11-1	מיועד לאומנות לתיירות	לא בשימוש	תעשייה	1,100	ו	א.נוף השקעות	חכירה
12-1	מיועד לאומנות לתיירות	לא בשימוש	תעשייה	1,000	ו	א.נוף השקעות	חכירה
13-1	מיועד לאומנות לתיירות	לא בשימוש	תעשייה	3,800	ח	א.נוף השקעות	חכירה
14-1		מגרש ריק.	תעשייה	4,630	ו		פנוי
15-1		① "אזורי"	תעשייה	11,300	ו	דפאל בע"מ	חכירה
16-1		נטוש.	תעשייה	5,500	ו	ו.מ.ת. - (אופק מצפה רמון)	חכירה
17-1		מגרש ריק.	תעשייה	5,000	ו		פנוי
18-1		מגרש ריק.	תעשייה	8,700	ו		פנוי

① שימוש זהורג מהוראות ותכנית זו.

מקור: תב"ע  
מדינה  
ולוקה.  
ספי  
אוטומטי

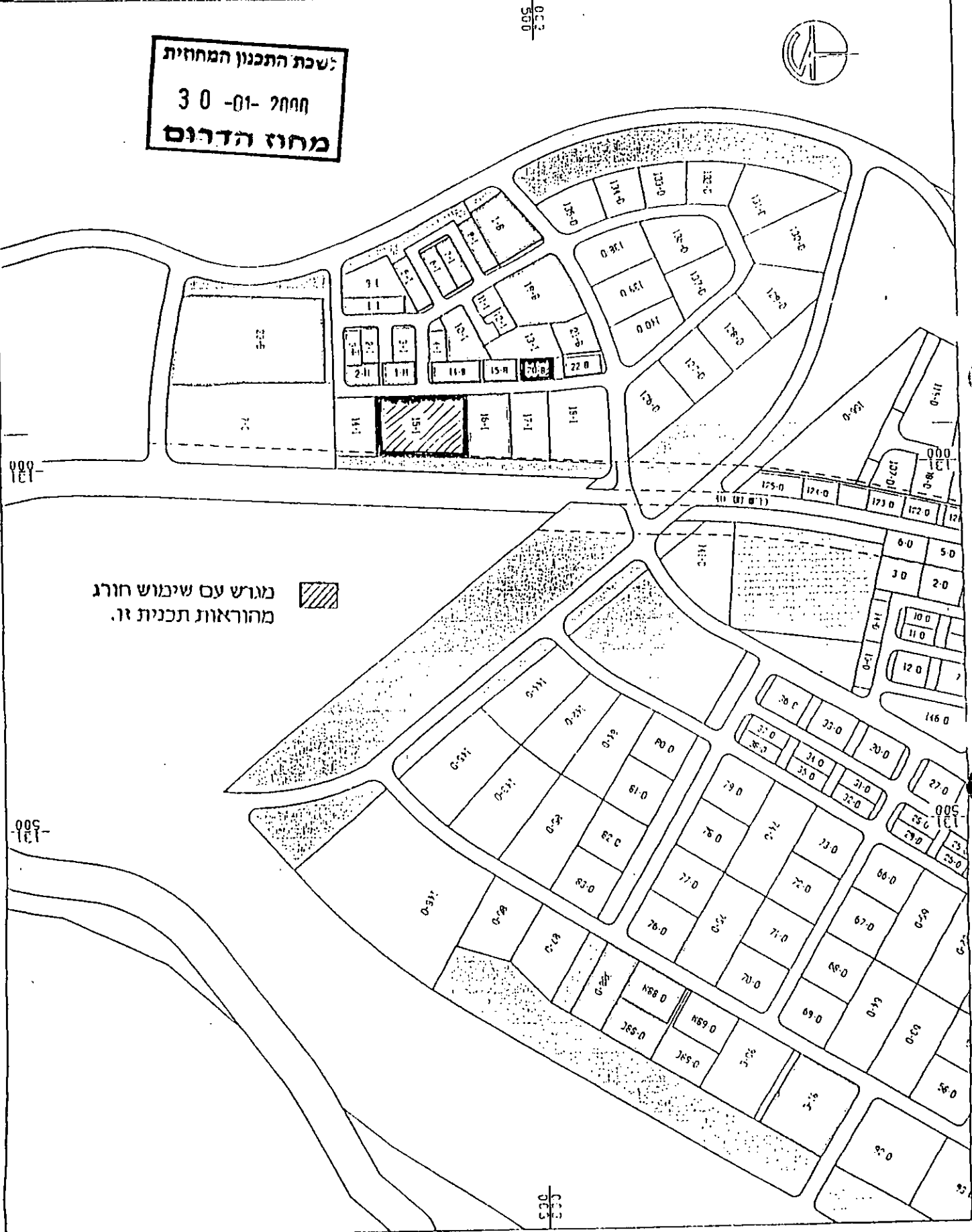


קבלת התוכנית לפרוייקט ומתקניה גישורל מוקדנה של דרוז גיטן  
 תאריך קבלת התוכנית: 1971.01.21

10-4	11-4	12-4	13-4	14-4	15-4	16-4	17-4	18-4	19-4	20-4	21-4	22-4	23-4	24-4	25-4	26-4	27-4	28-4	29-4	30-4
מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון

0:2:0  
500

**לשכת התכנון המחזית**  
**תחילת - 01-30**  
**מחוז הדרום**



מגורש עם שימוש חורג  
 מהוראוונ תכנית זו