

12

שכת התכנון המחוזית
27-04-1999
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - מצפה רמון

שכת התכנון המחוזית
18-09-2000
מחוז הדרום

תוכנית מתאר מס' 15/101/02/27

מצפה רמון

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס. 15/101/02/27
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1/3/99 לאשר את התכנית.
סגן/ל' לתכנון
מנהל המחוזית

הודעה עלי אישור תכנית מס. 15/101/02/27
מס' תכנון 4932
9/1/00

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
27/04-1993
מחוז הדרום

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
18-09-2000
מחוז הדרום

מבוא

כללי:

ע"פ החלטה של המועצה המקומית מצפה רמון ובאישור מנהל מקרקעי ישראל, יזמה המועצה בשיתוף עם גופים ממשלתיים שינוי לתמ"מ במטרה לאפשר הקמת מצפה כוכבים כאטרקציה תירותית.

ייעוד התוכנית:

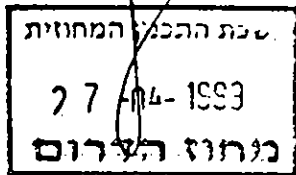
הסדרת דרך, חניה ושטחים להקמת מצפה כוכבים כאטרקציה תירותית על מנת לעבות את היצע הפעילות לתירים במצפה רמון. כל זאת תוך שמירה על משאבי הטבע של מצוק המכתש. כמו כן תסדיר התוכנית את התנאים הנדרשים לקיום הפעילויות במצפה הכוכבים ע"י קביעת שטחים פתוחים בהם לא תתאפשר בניה מכל סוג ו/או הפעלה של מתקנים אשר יפגעו ברמות החושך הנדרשות להפעלת המצפה כאמור.

פרוט:

ע"פ תוכנית המתאר שמספרה 15/101/02/27, יוקצה שטח של 48.3 דונם, אשר בחלקו מיועד לכביש גישה ולחניה, ובחלקים נוספים לשפ"פ ולשטח הנדרש להקמת מצפה הכוכבים. הבניה המתוכננת תשתלב בתוואי השטח היחודיים והגמר יבטיח השתלבות כאמור. תוכניות הפיתוח ישמרו וישתלבו ביחידת הנוף הקיימת. החניה תבוצע באופן שתבטיח תנאי גישה תוך שמירה על חשכה כנדרש. אישור עבודות הפיתוח וביצוע התשתיות הנדרשות יהוו תנאי למתן התר בניה.

סיכום:

התוכנית באה להסדיר כחוק את האמור לעיל ולהבטיח את התנאים הנדרשים להקמת המצפה ותפקודו מחד תוך שמירה והשתלבות ביחידת הנוף היחידית מאידך.



- 1 -

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - מצפה רמון



תוכנית מתאר מס' 15/101/02/27

מצפה רמון

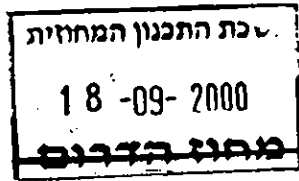
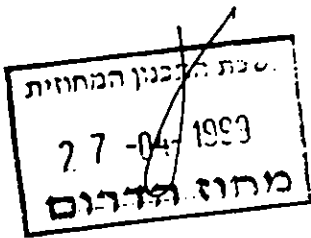
באר - שבע
הדרום
מצפה רמון
ועדה מקומית מצפה רמון
מונהל מקרקעי ישראל
ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה רמון
י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים
39033
48.3 דונם
29.7.98

נפה:
מחוז:
מקום:
היחם:
בעל הקרקע:
מגיש התוכנית:
המתכנן:
גוש:
שטח התוכנית:
תאריך:

א.א.ר.ל.

1. שם ומחובות:
תכנית זו תקרא בשם תכנית מתאר מס' 15/101/02/27 (להלן "התכנית").
 2. בעלי הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל.
 3. יחמי ומגישי התכנית:
הועדה המקומית מצפה רמון, טל': 07-588561
 4. הסתכנון:
אלוני דרורי אדריכלים ובוני ערים - יפתח אלוני מ.ר. 36990
טל': 03-5617781, פקס. 03-5610674.
 5. שטח התוכנית:
כ- 48.3 דונם מדידה גרפית.
 6. מסמכי התכנית:
א. 6 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בק.מ. 1:1000.
ג. 3 דפי נספח בינוי מנחה המחייב מבחינת הגבהים המצוינים וגובה הכניסה הקובעת. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 7. ציונים בתשריט:
כמסומן במקרא.
 8. יחס לתכניות אחרות:
תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר מחחית תמ"מ/4.
 9. מטרת התכנית:
הקמת אזור תיירות חדש ע"י שינוי ביעודי הקרקע ומביעת הנחיות ומגבלות בניה.
 10. חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
 11. הפקעה לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה הסקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיפים 188 - 190 וירשמו על שם מועצה מקומית מצפה רמון על פי סעיף 26 לחוק זה.
- תכליות ושימושים

12. אזור תיירות:
א. תותר הקמת מצפה כוכבים מסחדי אשר יכלול מבנה הסעדה, אולם הקרנה וחללי תצוגה, משרדים ומבני שרות לתפעול ותחוקה, מרפסת מסתובבת וכיפה. שטחים עקדיים ושטחי שרות ע"פ טבלת אחרים, שימשים ומגבלות בניה, סעיף 17 לחלן.



ב. תותר בנית מרתף כחלק מהמבנה ואשר ישמש כשטח עקרי להקרנה, תצוגה וכד'. המרתף יהיה חלק מהמבנה וחצר הכניסה.

ג. הגגות יהיו שטוחים ובגמר ריצוף באבן טבעית וגגות קלים ופסוליים. על מרפסת התצפית תותר הקמת כיפה גאודית מסתובבת. תותר הקמת כיפת הקרנה (פלנטריום) . כמופיע בנספח הבנו המנחה.

ד. המבנה ישתלב בצורתו בתוואי הקרקע ע"פ חוות דעתו של מהנדס הועדה ובתאום עם מתכנן האתר.

הנחיות בניה
=====

א. תומרי בניה :

הקירות החיצוניים של המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים אבן או חומר פיסולי אחר. גימור הקירות יהיה בציפוי אבן טבעית או ציפוי אחר המאפיין את המבנים הייחודים שייתכנו. כל זאת באישור מהנדס הועדה ובתאום עם מתכנן האתר.

ב. חשמל ותקשורת :

כל חיבורי המבנה לרשותות יעשו ברשת כבלים תת - קרקעית. חיבור המבנה לטל"כ, יהיה ברשת תת קרקעית.

13. שטח פרטי פתוח :

שטחים אשר ישארו במצבם הטבעי ויהוו יחידת נוף בלתי מעובדת וחלק מ"שמורת החושך" הנדרשת מסביב למבנה המוקם. לפי שיקול מהנדס הועדה ובתאום עם מתכנן האתר יותרו הסדרת שבילים ו/או טיילת כנדרש מתכנון המבנה, הגישה אליו והשתלבותו ביחידת הנוף. תותר הקמת גן פלנטרי פיסולי. בנוסף מתוכננת בשטח זה חניה המשמשת את הבאים לבקר באתר, החניה תהיה מוסתרת ומרוחקת מאזור החיירות כך שלא תהווה הפרעה לפעילות הלילה באתר. הגישה מהחניה לאתר תהיה רגלית ו/או ברכב ממונע חשמלית על דרך השרות (נכיס וכד'). החניה תבוצע באבן או בחומר מקומי מהודק ותתוחם בכולדרים.

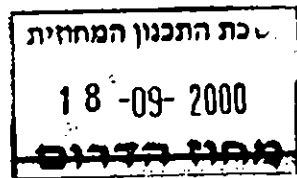
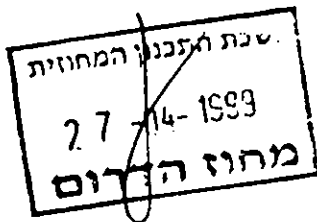
14. מיקלוט :

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

15. הנחיות כלליות לתשתית :

א. חניה

תתוכנן עפ"י תקן חניה של מצפה רמון או עפ"י תקן חניה ארצי, של חוק התכנון והבניה, המתמיד מבין השניים, וכן דרישות משרד התחבורה, אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר. הפתרון לחניה יתואם עסמתכנן האתר ויתוכנן באופן שלא יהווה הפרעה לפעילות הלילה באתר. לא תותר חניה בסמוך למבנה.



ב. פיתוח : 1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוח הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, סלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות ובתאום עם מתכנן האתר.

2. בתכנית הבינוי יפורטו כוונות המתכנן לגבי אופי התאורה, גן, שבילים, דרכים משולבות, גדרות וכו', הכל בהתאם להוראות תוכנית הפיתוח ובתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם מתכנן האתר.

3. יש לאשר תכנית הפירה ומילוי לפני תחילת ביצוע וכתלק של היתר הבניה. סילוק קרקע מהמגרשים תתבצע אך ורק באישור הרשויות ובהתאם לתוכנית מילוי וחפירה. מקומות הסילוק יקבעו ויאושרו ע"י הרשויות. פני הקרקע יוחזרו למצבם כלפני ביצוע העבודות במידת הדרוש ולפי הנחיות הו.ה.מקומית יבוצעו עבודות שיקום כנדרש.

ג. חשמל : לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע ביל ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה:

סוג הקו	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח גבוה	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ד. תקשורת : תכניות התקשורת, סלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס המועצה כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה טלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס המועצה, כאנטנה מרכזית לכל המתחם.

ה. ניקוח : תכניות ניקוח יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה ויתחברו לרשת העירונית הקיימת או יפתרו מקומית.

ו. ביוב : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

שכת התכנון המחוזית
 77-1999
 מחוז הדרום

ז. מים : תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה. מכבי אש ומשרד הבריאות.

ח. אשפה : סידורים לאשפה יתוכננו כחלק מהמבנה ובהתאם לדרישות מהנדס המועצה ואגף התברואה של המועצה ובהתאם לנספח הפיתוח.

ט. תשתית קיימת : לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס המועצה.

שכת התכנון המחוזית

18-09-2000

מחוז הדרום

16. תנאים למתן היתר בניה:

א. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תוכנית בינוי ופיתוח כוללת ע"י הועדה המקומית.

ב. חובה על מנתקש היתר הבניה להגיש תוכנית פיתוח מפורטת (בקנ"מ 1:250) כחלק מהבקשה להיתר הבניה. התוכנית תאושר ע"י הועדה המקומית ותתואם עם מתכנן האתר ורש"ט.
 ג. תוכנית הפיתוח תקבע לוח זמנים לשלבי הביצוע, השלמת הפיתוח תהיה תנאי להרשאת איכלוס.

ד. מתקנים עבור מערכות תשתית כגון: ח.גנרטורים, משאבות וכד' יתוכננו כמבנים תת - קרקעיים. ח.טרנספורמציה במידה וידרש יכלל במבנה עצמו.

17. סבלת זכויות תכליות והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה.

קווי בנין	חסי קומות/ גובה מירבי	תכסיח שטח מירבית עקרי+ שרות	היקפי בניה מירביים בחגרש במ"ד				שטח חגרש	חסי חגרש	אזור	
			סה"כ עקרי שרות	מטרות עקריות		מטרות שרות				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
ק צ א										
כחסומן בתשריט	8 ס' מעל קו המצוק יותרו 3 קומות מרחף (מתחת ליכניסה הקובעת*) גבהים וכניסה קובעת לפי נספח בינוי/חתך מוחה (1)	550	1400	150	150	650	450	11.1 דונם	2000	אזור חידוד

(1) נספח הבינוי המנחה יהיה מחייב מבחינת הגבהים המצוינים בו ומבחינת גובה "הכניסה הקובעת". אופן הבינוי צורת המבנים ומיקומם לא יהיה מחייב.

שכת התכנון המחוזית
27-14-1999
מחוז הדרום

18. מתכנן האתר:

יפתח אלוני - דדוי דרורי אדריכלים ובני ערים
טל': 03-5259013, פקס: 03-5259203

19. הערות כלליות:

א. על המבנים ככלל ותכנית הבניה להתאים לאופי של השטח ותוואי הטופוגרפיה.
המבנים יצופו אבן טבעית או שווה ערך באישור הועדה המקומית ובתאום עם רש"ט.
מבנים פיסוליים יחדיים ומבנים בעלי פונקציות יחידיות ידונו בנפרד ויאושרו בהתאם ע"י הו.מקומית
ובתאום עם מתכנן האתר.

ב. לא יודשו מגודים באתר פרט לשרותי שמירה במידת הנדרש
לפי אישור מיוחד של הו.מקומית.

20. תאריכים ושלבי ביצוע:

20 שנה מיום אישור התוכנית.

"הועדה המקומית לתכנון ובניה

מצפה רמון"

ק"מ

21. חתימות:

היחס

בעל הקרקע

י. אלוני-ד. דרורי
אדריכלים ובני ערים
רחוב ביליאלק 10 ת"א
טל: 03-5259013

מתכנן

שכת התכנון המחוזית
18-09-2000
מחוז הדרום

ועדה מחוזית

ועדה מקומית

חוק החכנון והבניה תשכ"ה 1966

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה רמון
בשיבתה מס' 81 מיום 28.04.98

אישרה את הבקשה ל
כוכב מצפה

לפי תכנית זו מס'
13.4.99 תאריך

מהנדס הועדה המקומית
[מעודכן 20.10.98]