

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

מחוז הדרום

לשכת התכנון תמחווית  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 01.11.2003  
 נתקבל

תכנית מפורטת מס' 4/103/03/27  
 שינוי לתכנית מס' 103/03/27 (תרש"צ 4/17/1)  
 ו- 1/103/03/27 (תרש"צ 4/17/2),  
 תכנית איחוד מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

יזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה רמון

שד' בן גוריון 8, ת.ד. 1, מצפה רמון

טל: 6596222-08 פקס: 6588707-08

בעל הקרקע:

- א.אנוף השקעות בע"מ

- מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית:

חפז בר-און, בר-און אדריכלים, מס' רישיון 02893

רחוב מורדי הגטאות 74 באר שבע, טל': 6277006 - 08, פקס: 6279789 - 08

תאריך:

יולי 2002

עדכון:

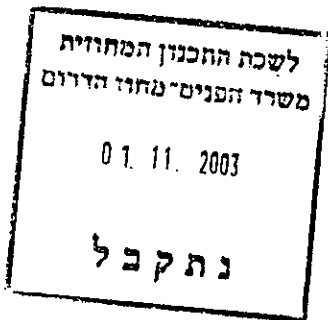
אפריל 2003

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 5725  
 4/103/03/27  
 25/11/03  
 משרד הפנים מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס' 4/103/03/27  
 כורסמה בלוקוף הפרסומים מס' 5805  
 10/11/03

מבוא לעקרונות התכנון

תכנית זו באה לשנות את תכנית מפורטת מס' 103/03/27 (תרש"צ 4/17/1) ולתכנית מפורטת 1/103/03/27 (תרש"צ 4/17/2) ובאה לקבוע זכויות בניה במגרש 210 המיועד להקמת בית מלון ושרותי תיירות באזור המע"ר התיירותי במצפה רמון.





מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: מצפה רמון

1. שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 4/103/03/27 שינוי לתכניות מס' 103/03/27 (תרשי"צ 4/17/1) ו- 1/103/03/27 (תרשי"צ 4/17/2), תכנית איחוד מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
ב. תשריט בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט).

3. שטח התכנית:

13.51 דונם

4. גושים וחלקות:

גוש 39595, חלקה 21

5. מגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה רמון  
שד' בן גוריון 8, ת.ד. 1, מצפה רמון  
טל: 08-6596222 פקס: 08-6588707

6. בעל הקרקע:

- א.נוף השקעות בע"מ  
ת.ד. 7010 אילת טל: 052-341819  
- מנהל מקרקעי ישראל

7. עורך התכנית:

חפז בר-און, בר-און אדריכלים, מס' רשיון 02893  
רחוב מורדי הגיטאות 74 באר שבע, טל: 08-6277006, פקס: 08-6279789

8. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות ונופש באזור המעי"ר  
התיירותי במצפה רמון, ע"י איחוד מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת  
זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

**9. יחס לתכניות אחרות:**

התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' 22/101/02/27 - המע"ר התיירותי.  
 כמו כן התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' 103/03/27 (תרש"צ 4/17/1)  
 ו- 1/103/03/27 (תרש"צ 4/17/2), ולתכנית 138/20/27.

**10. ציונים בתשריט:**

כמתואר ומסומן במקרא התשריט.

**11. שימוש בקרקע ובמגרש:**

לא ינתן היתר בניה ולא יאושר שימוש בקרקע או בבנין הנמצאים  
 בתחום התכנית לכל תכלית שהיא, למעט אלו המפורטות ברשימת  
 התכליות בסעיף מס' 12 להלן.

**12. תכליות ושימושים:****12.1 אזור מלונאות ונופש:**

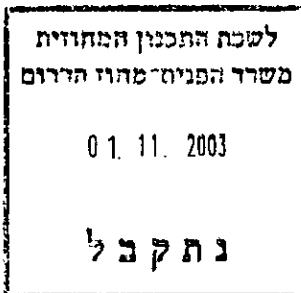
במגרש מס' 210 תותר הקמת בית מלון על פי התקנים הפיזיים לתכנון  
 בתי מלון של משרד תיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.

**12.2 דרכים:**

מיקומן ורוחבן כמסומן בתשריט.

**13. טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בנייה:****מצב קיים**

לא נקבעו זכויות בניה בתכניות מאושרות.

**טבלת מצב מוצע**

ה ע ר ו ת	קווי בנין	תכסית קרקע ב %	גובה בניה מקסימלי (מס' קומות ומ' קומות	מס' של יח' אכסון	היקפי בניה מרביים במגרש						שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	ייעוד	
					ס'יה מ'יר	מעל לכניסה (מ'יר)			מתחת לכניסה (מ'יר)					
						ס'יה	שרות	עיקרי	ס'יה	שרות				עיקרי
	כמסומן בתשריט	86.80	2 קומות (1) *	150	18,000	13,800	2,900	10,900	4200	3200	1000	10.70	210	מלונאות ונופש

(1) הגובה עפ"י מגבלות מנהל תעופה אזרחית ובאישורו.

01.11.2003

נתקבל

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

14. חלוקה ורישום:

עפ"י דרישת רשויות הג"א למקלטים.

15. מקלטים:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. הפקעות לצרכי ציבור:

17. 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
ברשת מתח נמוך	3.00 מ'	3.50 מ'
בקו מתח גבוה (22 ק"ו)	5.00 מ'	6.00 מ'
בקו מתח עליון (161 ק"ו)		20.00 מ'
בקו מתח עליון (400 ק"ו)		35.00 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 מחבי החשמל מחוז הדרום.

01.11.2003

נתקבל

כל מערכות התשתית יהיו באישור הרשויות המוסמכות. **18. הנחיות כלליות לתשתיות:**

- 18.1 אספקת החשמל תהיה מרשת חב' החשמל לישראל, כל הקווים והחיבורים יהיו תת-קרקעיים, למעט קווי מתח עליון.
- 18.2 אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של מצפה רמון.
- 18.3 ניקוז מי גשם יהיה ע"י ניקוז עילי או מערכות תיעול תת קרקעיות.
- 18.4 ביוב – יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של מצפה רמון.

מספר מקומות חניה יקבע עפ"י התקן שיהיה תקף בזמן הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה בתחום המגרש, ועפ"י דרישות המועצה המקומית.

**19. תנועה וחניה:**

החזיתות ישלבו גימור בטיח חלק לבן וחומרים אחרים כגון: אבן נסורה, פסיפס, קרמיקה וכד'.

**20. גימור המבנים:**

על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מתכנית מס' 138/20/27 לשי"ת מצפה רמון. הגובה המירבי המותר לבניה הוא הגובה המופיע בטבלת זכויות הבניה.

**21. בטיחות טיסה:**

**22. תנאים למתן היתרי בניה:**

- 22.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאי הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- 22.2 היתרי הבנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 22.3 היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור מינהל התעופה האזרחית. דרישות בטיחות הטיסה יהוו חלק מהתנאים להוצאת ההיתר. התכנית תבוצע בשלבים בתוך 10 שנים ממתן תוקף תכנית זו.

**23. זמן ביצוע:**

לשכת התכנון המתוזית  
 משרד הפנים-מחוז הדרום  
 01.11.2003  
 נתקבל

חתימות:  
 "א.א.ג"י  
 הנשיא דהתיירות ב"מ  
 ח.פ. 1-243491-51  
 ת.ד. 7010 אילת 88000

בעל הקרקע:

*א.א.ג"י*

"הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מצפה רמון"

המגיש:

אדר' חפז בר-און  
 מ.ר. 02893  
 טל: 08-6277006

עורך התכנית:

"הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 מצפה רמון"  
*א.א.ג"י*

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית: