

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

תוכנית מתאר מס' 24/101/02/27

שינוי לתוכניות מתאר מס' 1/101/02/27, 10/101/02/27

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

פארק עירוני רמון

הוראות התוכנית

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, רח' התקוה 4 קרית הממשלה, באר-שבע

יוזם התוכנית : מועצה מקומית מצפה רמון

מגישי התוכנית : מועצה מקומית מצפה רמון

עורך התוכנית : קק"ל, משתלת גילת, ד.נ. נגב 410

תאריך : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים  
מ.ר. 27979

תאריך : רח' הגת 2, פארק-עומר 84965  
טל. 08-6466999 פקס. 08-6466989  
הודעה על אישור תכנית מס' 24/101/02/27

תאריך : מהדורה מס' 1 - דצמבר 2001

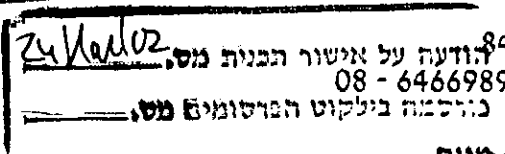
מהדורה מס' 2 - אוקטובר 2002

מהדורה מס' 3 - אפריל 2003

מהדורה מס' 4 - דצמבר 2003

מהדורה מס' 5 - יולי 2004

מהדורה מס' 6 - אוגוסט 2006



## מבוא

1. בכוונת המועצה המקומית מצפה רמון וקק"ל לחקים באתר התוכנית את "פארק עירוני רמון".
2. פארק עירוני רמון מתוכנן במצפה רמון, ממזרח וממערב לכביש מס' 40. אומדן שטחו הכולל כ- 46 ד'.
  - א. החלק המזרחי – חורשת קק"ל (אינו כלול בתוכנית זו).  
חלק קיים ומיוער, בשטח של 26 ד', לחלק זה הוכנה ע"י קק"ל תוכנית "נופית". חורשת קק"ל נמצאת בחלק הסמוך למכתש רמון, בתוך אזור התיירות העתידי, ובסמוך לאצטדיון הכדורגל העירוני, שמתוכנן לתפקד גם כ"מגרש ארועים".  
החורשה מיועדת לשצ"פ בתוכנית מפורטת שבתוקף, ותתפקד כאתר קולט קהל, הן לתושבי הישוב והן לעוברי אורח ומטיילים.
  - ב. החלק המערבי – "גבעת האנטנות"  
גבעה, תלולה בחלקה, מיוערת חלקית ובדלילות למרגלותיה, בשטח של כ- 7 ד'. בראשה מתקני תשתית: בריכות מים של מקורות, אנטנה של חברת החשמל, המתנוססת לגובה 79 מ', ואנטנות של החברות הסלולריות.  
הגבעה מצויה בשטח "שולט", המשקיף על העיירה מצפה רמון ועל מכתש רמון.  
בשטח זה תותר נטיעת עצים באופן שיאפשר מבט פתוח מהגבעה אל הנוף.
3. יעדי ומטרות התוכנית, קהל היעד
  - א. הפיכת השטח ל"ריאה ירוקה" של מצפה רמון – פארק עירוני.
  - ב. הכנסת שימושי "פנאי ונופש" לשטח.
  - ג. האזור מתוכנן לקשר בין חלקי העיר השונים: אזורי מגורים, מרכז עירוני, מע"ר תיירותי, תיירות וספורט, ובין כל הר"מ לבין המכתש.
  - ד. מתן שרותים שונים לתיירים ולנוסעים בכביש מס' 40.
  - ה. שיפור נופי וסביבתי כולל שיהווה, בין היתר, שער כניסה לישוב, וישפר את החזות של מתקני התשתית בגבעת האנטנות.
  - ו. טיפול סטאטוטורי במתקני התשתית ובגבעה.
  - ז. השלמה בעתיד של צרכים עירוניים במגרשים מתאימים בהיקף התוכנית.
4. עקרונות התכנון
  - א. נגישות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. נגישות לנכים.
  - ב. ניצול קרקע בעייתי מבחינה טופוגרפית ומבחינת מתקנים הנדסיים, לשימושי פנאי ונופש.
  - ג. התחברות לתוכניות קיימות בביצוע: מגרש ארועים (אצטדיון), חורשת קק"ל, מועדון נוער, מע"ר תיירותי ומרכז עירוני (חלק ממגרשי השצ"פ מותאם לתוכנית המרכז העירוני).
  - ד. השתלבות סביבתית בישוב, במכתש ובקשר שביניהם.
  - ה. ניצול תצפיות נוף יחודיות מהאתר.
5. המועצה המקומית מעוניינת להדגיש באמצעות עיצוב המבנים, הפיתוח והנוף את אופיה ומיקומה המיוחד של התוכנית:
  - א. באמצעות הדגשת עקרונות של "תכנון בר-קיימא".
  - ב. באמצעות הדגשת אופייה המיוחד והמדברי של מצפה רמון.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מס' 24/101/02/27, שינוי לתוכניות מתאר מס' 1/101/02/27  
10/101/02/27, "פארק עירוני רמון" תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, להלן  
"התוכנית".

2. מקום התוכנית

מחוז : הדרום  
נפה : באר-שבע  
מקום : מצפה רמון, גבעת האנטנות רח' : הר שגיא, שד' קק"ל (דרך אילת), דרך רמון  
גושים וחלקות : 39594 (בהסדר), 39595 (חלק), 47 (חלק)

3. שטח התוכנית : 67.881 דונם.

4. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :  
א. 9 דפי הוראות התוכנית בכתב. להלן : "הוראות התוכנית".  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1,250 : 1, הכולל גיליון אחד. להלן : "התשריט".  
ג. נספח בינוי מנחה, ערוך בק.מ. 1,250 : 1, הכולל גיליון אחד. להלן "נספח בינוי".

5. מטרת התוכנית

א. שינוי יעודים מאזור מגורים, אזור מרכז עירוני, שטח ציבורי פתוח ושביל להולכי רגל ליעודים : יער נטע אדם קיים (פארק עירוני ציבורי), שטח למתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח ודרכים, לצורך הקמת אזור פארק עירוני שמטרתו שיפור נוף, שיפור איכות הסביבה, נופש בחיק-הטבע ויצירת עתודת קרקע במרכז האזרחי של מצפה רמון.  
ב. קביעת שימושי קרקע ליעודים יער נטע אדם קיים (פארק עירוני ציבורי), שטח למתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח ודרכים.  
ג. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.  
ד. הסדרת מצב סטאטוטורי למתקני התשתית בתוכנית.  
ה. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

6. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו משנה את תוכניות מתאר מס' 1/101/02/27, 10/101/02/27, בתחום גבולות תוכנית זו.

7. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. הפקעה לצורכי ציבור

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 הוועדה המחוזית.

9. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

10. תכליות ושימושים

א. יער נטע אדם קיים (פארק עירוני ציבורי), מגרשים מס' 101 ו-102

- 1) שטח זה ישמש ליער, הכולל דרכים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, חניונים, לרבות, מתקני שירות הדרושים לקהל המשתמשים בשטח הכוללים: משטחי שינה ללינת שדה, שטחים המיועדים לאכילה ונופש בחיק הטבע, שטחי ניקוז, מדרכות, מתקני ספורט נופש ומשחק, גופי מים, פיסול סביבתי, הצללה ומעברים מקורים, ריהוט גנים, קירות תומכים, מסלעות ותשתיות ציבוריות. לצרכי שרות תותר הקמת: מחסנים ומרחבים מוגנים.
- 2) במגרש מס' 101, תותר, בנוסף לר"מ, גם הקמת שרותים ציבוריים, בתי אוכל, מזנונים (מבני המזנונים לא יהיו סחירים ויופעלו על ידי הרשות המקומית), בתי אוכל, מתקנים הנדסיים ואתרי הנצחה.
- 3) פעילות יערנית מתוכננת: תותר נטיעת עצים כגון יער מחטני, יער רחב עלים, עצי בוסתן וגן בוטני, תותר נטיעת שיחים.
- 3) תותרנה פעולות הדרושות לביצוע הנטיעות והכשרת השטח כגון מילוי, חפירה, חציבה, תיחוח הקרקע, לרבות חפירת בורות ידנית או מכנית והוספת מערכות השקייה.

ב. שטח למתקנים הנדסיים, מגרשים מס' 1, 2, 3

ישמש למתקני הנדסה ותשתית כגון: בריכות אגירת מים, תרני חשמל ותקשורת, מבנים ומתקני הנדסה ותשתית הדרושים להפעלתם.

ג. שטח ציבורי פתוח, מגרשים מס' 201, 202, 203, 204, 205, 206

שטח זה ישמש לשטחי גינון ונטיעות, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, הצללה ומעברים מקורים, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות. לא יותרו מתקנים הנדסיים ותשתיות ציבוריות.

ד. דרכים

1) שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חנייה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, פיסול, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות וגשרוני ניקוז, מעבר מערכות ומתקני תשתית ציבורית.

2) מתחת ו/או מעל לדרך מס' 1, תותר הקמת מעבר תת קרקעי ו/או גשר להולכי רגל, רוכבי אופניים, תשתיות.

3) הגישה לתחום התוכנית מדרך מס' 40 תיעשה מדרך מקומית מס' 1 בלבד. לא תתאפשר גישה ישירה ברכב מדרך מס' 40 לתחום התוכנית.

11. חנייה

א. החנייה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, עפ"י תקן חנייה ארצי. למגרשים מס' 101, 102, תותר חניה גם בתחום "זכות הדרך" של דרכים מס' 1, 2, 3 (בחלקים הגובלים עם המגרשים לעיל).

ב. מגרשי החניה בתחום המגרשים 101, 102, יפוצלו למניעת מסת- אספלט באופן שמגרש חניה לא יכלול ריכוז העולה על 20 מקומות חניה.

ג. מגרשי חנייה יוצנעו ויוצללו (עץ אחד לכל 3 מקומות חניה).

ד. לא תותר גישה לחנייה ישירות מדרך מס' 1.

12. טבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה

א. מצב קיים לפי ת.מ. מס' 1/101/02/27

בהתאם לתוכנית מתאר מאושרת מס' 1/101/02/27 זכויות הבנייה המותרות בשטח לא מפורטות.

ב. מצב קיים לפי ת.מ. מס' 10/101/02/27

בהתאם לתוכנית מתאר מאושרת מס' 10/101/02/27 אין זכויות בניה בשטח שצ"פ.

ג. מצב מוצע

קווי בנין במטרים			גובה מירבי	היקפי בנייה מרבית במגרש ב%						גודל מגרש בדונם	יעוד	מגרש מספר
א	צ	ק		מספר קומות מעל הקרקע	תכנית קרקע מרבית	סה"כ עיקרי + שירות	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
									שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי
10	10	10	1	4	54.5	0.5	--	1	3	35.503	יער נטע אדם קיים (פארק עירוני ציבורי)	101
10	10	10	1 (3)	4	1.5	0.5		0.5	0.5	5.732		102
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3.153		שצ"פ
										0.293		202
										2.315		203
										1.307		204
										0.944		205
										0.136		206
כמסומן בתשריט			2	35	45	--	10	--	35	2.696	שטח	1
			2	35	45	--	10	--	35	3.206	למתקנים	2
			2	45	45	--	10	--	35	0.147	הנדסיים	3

ד. הערות לטבלה

- תותר בניית מספר מבנים לשימוש עיקרי על מגרש אחד.
- המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לתוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
- למרות האמור בטבלה, תותר במבנים מיוחדים כגון מצפור ואתר הנצחה, בניית קומות נוספות בתנאי שתשתלב באופי הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- במגרשים שיעודם שטח למתקנים הנדסיים, תותר הקמת אנטנות. ברכות מיס וכד' בגובה שונה שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- בתי אוכל ומזנונים, בשטח בניה עיקרי מרבי של 300 מ"ר סה"כ.

13. הנחיות לתשתית

א. כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת תבוצענה בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ורשויות התכנון השונות.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית, למעט קו מתח עליון, תהיינה תת קרקעיות.

ג. תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציר הקו</u>
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

14. תנאים למתן היתר בנייה

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה, ועל פי "בקשה להיתר בנייה" לכל מגרש בתנאים הבאים:  
א. תאום מהנדס הוועדה ל"תכנית בינוי"

- 1) הכנת תוכנית בינוי כללית וחלוקת משנה למגרשים עבור מגרש מס' 101, שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 2) לכל מגרש משנה תוכן תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 3) במגרשים המיועדים, בין היתר, לבתי אוכל ומזנונים, יצוין בהם במפורט המיקום המיועד לבתי אוכל ומזנונים וזכויות הבניה בהם בהתאם לס' 12 לעיל.

ב. תאום מהנדס הוועדה ל"תכנית פיתוח ונוף"

- 1) הכנת תוכנית פיתוח ונוף כללית עבור מגרשים מס' 101, 102 שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 2) לכל מגרש בחלוקת המשנה של ס' א. לעיל, תוכן תכנית פיתוח ונוף שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה. תוכנית הפיתוח תוגש על רקע תוכנית טופוגרפיה של המצב הקיים בק"מ לפי דרישת מהנדס הוועדה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, תכלול פרוט שימושים במבנים ומתקני פנאי ונופש לרבות סימון קומת הקרקע, מיקומו של המבנה ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים שכנים, מרווחים בין בניינים, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חנייה, מתקני תברואה, מתקני חצר משק, ניקוז המגרש, תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, חומרי גמר, התחברות למערכות התשתית העירונית, מעבר קווי תשתית של השירותים העירוניים בתחום המגרש, מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה ו/או בפיתוח, קירות תמך וגובהם, גידור, מיקום מכלי גז ו/או דלק, פעילות יערנית מתוכננת לרבות נטיעות גינון והשקייה, ריצוף, ריהוט חצר, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הוועדה המקומית. התוכנית תכלול את הדרכים הגובלות בתוכנית זו, לרבות הסדרי התנועה בהן, חצרות המשק לרבות מערך הפריקה והטעינה בהן, ואישורים ע"י הגורמים המוסמכים.
- 3) תוכנית פיתוח ונוף למגרשים 1,2,3 שתראה בנוסף לאמור לעיל גם פיתוח שישלב את המתקנים עם הפארק לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- 4) תנאי להיתר בנייה למתקנים חדשים או להרחבת מתקנים קיימים במגרשים 1,2,3 יהיה הסדרה נופית בליווי מתכנן נוף, של המתקנים הקיימים ושל המגרשים, למעט עבודות שלדעת הוועדה המקומית הן עבודות תחזוקה אף אם אלו טעונות היתר.

ג. תאום מהנדס הוועדה לתוכנית "עיצוב אדריכלי"

- 1) לכל מגרש בחלוקת המשנה של ס' א. לעיל, תוכן תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה, ברוח ה"מבוא" לתכנית זו.
- 2) התכנית תכלול תוכניות, חתכים, חזיתות, פרטים והוראות בדבר:
  - א) מפלסים, גבהים אבסולוטיים מחייבים.
  - ב) עיצוב אלמנטים ארכיטקטוניים כפי שיוגדרו ע"י מהנדס הוועדה.
  - ג) פרוט חומרי בנייה, חומרי גמר למבנים מתקנים ופיתוח.
  - ד) עיצוב גגות לרבות מתקנים עליהם.
  - ה) שילוב מערכות ומתקנים בבניין דוגמת מיזוג אוויר.



- ו) תכנון מפורט לשילוט חזיתות הבניין, כולל שלטי פרסומת לעסקים. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתוכנית הבקשה להיתר בנייה.
- ז) תכנון מפורט לסוככי הצללה, הכולל סוג, מידות, עיצוב, גוון וחומרים.
- 3) תוכנית עיצוב אדריכלות למגרשים 1,2,3, שתראה בנוסף לאמור לעיל, גם טיפול חזותי במתקני התשתית הקיימים, לשביעות רצון הועדה המקומית.

ד. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.

ה. אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה

השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ו. אישור אגף הקרינה של המשרד לאיכות הסביבה.  
אישור זה נדרש לאנטנות.

ז. תאום עם קק"ל

תאום עם קק"ל למגרשים 101, 102, 1, 3.  
התאום יחול גם לגבי חזות מתקני התשתית במגרשים 1,2,3 לרבות פיתוח המגרשים וצביעת המתקנים, הכל במטרה שהבניה והפיתוח בהם ישולב עם הפארק לשביעות רצון קק"ל.

ח. תאום עם מקורות

תאום עם מקורות לגבי מגרש מס' 2.  
התאום יחול גם לגבי חזות האתר, לרבות פיתוח במגרש ועיצוב גרפי, הכל במטרה שעיצובו יהיה לשביעות רצון חברת מקורות.

15. שלבי ביצוע ולוחות זמנים

תוכנית זו תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה, ללא שלבי ביניים.

16. תתימות

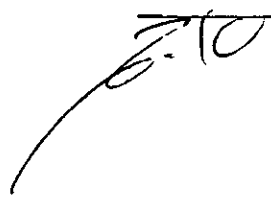
  
 מועצה מקומית  
 מצפה רמון  
 מגישי התוכנית

יוזם התוכנית

"הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 מצפה רמון"

הועדה המקומית

אין לנו התנגדות שקרונית לתכנית בתנאי סדר שהיו  
 כמתחמק עם רשימת התכנון המוצגת  
 התמדתנו היתה לצרף לתוכן המוצג  
 כל זכות ליוזם התכנון המוצג  
 החיזיון של סדר היום המוצג  
 מילוי סדר היום המוצג  
 בעל זכות התכנון המוצג  
 כל היום יעשה כפי שרואה  
 לטובו של המדינה  
 ידוע ודומה  
 על התכנית המוצגת  
 ויחיד על זכות התכנון המוצגת  
 בעל זכות התכנון המוצגת  
 שכן התמדתנו ביקורת ודרישה מנהלת כלפי הוועדה  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 חזרית



  
 עורך התוכנית  
 אדריכל אבינעם לוין

הוועדה המחוזית