

הוראות התכנית

תכנית מס' 620-1002740

מגרש 300 בבאר מילכה

מחוז

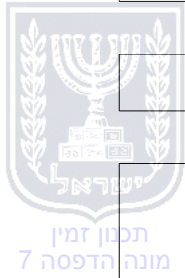
דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המושב באר מילכה נמצא בדרום הארץ כחלק מיישובי פתחת ניצנה שבתחום מועצה אזורית רמת הנגב. התכנית באה להסדיר את המצב הסטטוטורי בהתאם לצרכי היישוב על ידי שינוי קו בניין, גובה המבנים, הוראות עיצוב אדריכלי והצרכת שטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
מגרש 300 בבאר מילכה		

מספר התכנית	620-1002740
-------------	-------------

שטח התכנית	39.688 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רמת נגב
קואורדינאטה X	143318
קואורדינאטה Y	538117

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: באר מילכה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39261	מוסדר	חלק	109	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
53 /101 /02 /20	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /20 /53. הוראות תכנית 02 /20 /53 תחולנה על תכנית זו.	5231	137	20/10/2003



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוספה דברה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		יוספה דברה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	09/07/2021	יוספה דברה	21: 31 25/07/2021	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			באר מילכה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	באר מילכה	(1)				office@beer-milka.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית רמת הנגב	רמת נגב	(2)		08-6564102	08-6564100	shiram@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד 8551700.

(2) הערה: כתובת: ד.נ. חלוצה 85515, כתובת: רמת הנגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית רמת הנגב	רמת נגב	(1)		08-6564102	08-6564100	shiram@rng.org.il

(1) כתובת: כתובת: ד.נ. חלוצה 85515..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		a-darom@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוספה דברה	39490		מדרשת בן גוריון	מדרשת בן גוריון		08-6564108		yosefa@rng. org.il
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega- surv.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קו בניין, גובה מבנה וחלוקת שטחי בנייה במגרש 300 במושב באר מילכה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין ע"פ סעיף 62א. (א') ס"ק (4)

שינוי גובה מבנה ע"פ סעיף 62א. (א') ס"ק (4א)

שינוי הוראות עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 62א. (א') ס"ק (5)

חלוקת שטחי בנייה ע"פ סעיף 62א. (א') ס"ק (6)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב מבני ציבור, ספורט ושצ"פ	39,688.31	100
סה"כ	39,688.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	39,688.31	100
סה"כ	39,688.31	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.1.1	שימושים
	1. באזור זה יותר שימוש מעורב של מבני ציבור, ספורט ושטח ציבורי על פי תכנית בינוי שתאושר לאזור זה. 2. יותרו השימושים הבאים: משרדים ומוסדות ציבור ומנהל. מועדונים ומועדוני בריאות וכושר גופני, מבנים לפולחן דתי כגון בית כנסת, מקווה וכיוב, מבנים לחינוך ותרבות, מרפאות למיניהן ותחנת עזרה ראשונה, מגרשי ספורט, מבני ספורט, בריכת שחיה, שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל ודרכי שירות. תותר הקמת שטחי מסחר בלתי סחירים בהיקף מוגבל כגון: חנויות קמעונאיות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים. 3. בשטחים הציבוריים הפתוחים יתוכנן גינון ציבורי אינטנסיבי שייצור אווירת נווה מדבר, ככל הניתן תוך ניצול מי קולחין מטהרים או מים מליחים. כמו כן תותר הצבת מתקני ספורט פתוחים, מתקני משחקים, ספסלים, מתקני שתייה וסככות צל, פסלים ופיסול סביבתי. 4. בכל שטחי אזור זה תותר התוויית שבילים, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בלבד ותותר הצבת טרנספורמטורים וציוד תשתית אחר בתנאי של פתרון אדריכלי-נופי באישור הועדה המקומית. 5. תותר חניה במקומות שייועדו לכך בתכנית הבינוי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אופי הבניה: על פי הנחיות הבינוי והעיצוב בפרק 6.4 להלן. גובה המבנים - על פי טבלה 5 לתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9	0	0	0	(1) 700	1650		מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5		0	0	100	500		מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5				100			מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(2)	(2)	(2)	(2)	2	12		0	0	200	1250		מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	12		0	0	0	(3) 400		מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(1) בהתאם לתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 500 מ"ר יוקצו לחנייה מקורה בלבד.

(2) בהתאם לתשריט.

(3) מיועד לסככות צל בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי, התקף בזמן מתן היתרי הבניה.
6.2	פיתוח סביבתי
	1. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת תכניות הפיתוח הנדרשות ע"פ התקנות והוראות תכנית זו, הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול בגבול המגרש הנושק לכביש, וכן לקבוע את החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, בכפוף להוראות שלהלן. 2. גובה קירות גבול לא יעלה על 1 מ. מעל גדר בנויה תותר הקמת גדר קלה(רשת מתכת או עץ) עד גובה שלא יעלה על 2.5 מ מעל למפלס הקרקע בכל נקודה ונקודה. 3. תותר הסדרת קרקע בתוך תחום המגרש בטרסות גניות ובתנאי שגובה כל קיר לא יעלה על 1 מ מעל לקרקע שתחתיו. 4. גדרות וקירות תומכים יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ כמפורט בהנחיות עיצוב ארכיטקטוני, בלבד. 5. לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר בכל תחום התכנית. בתום הבניה יסולקו כל חומר עודף, פסולת בנין ועודפי עפר וסלעים מאזורי הבניה והפיתוח לאתרים מאושרים עי הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
6.3	סביבה ונוף
	שימור נוף : תכנית הבינוי והפיתוח תתחשב בערכי הנוף, העתיקות והטבע הקיימים בסביבתה ותעשה כמיטב יכולתה לשלבם. תכנון הגינון יעשה בהתאם. לא יותרו סוללות עפר בשיפועים תלולים וכל עבודות העפר תסתיימנה בשוליהן בגובה ובשיפוע הקרקע הטבעית. עיצוב נופי : מתקני תשתית כגון טרנספורמטורים, משאבות וכיו"ב יחייבו פתרון אדריכלי-נופי באישור הועדה המקומית.
6.4	עיצוב אדריכלי
	1. כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה. 2. גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים : א. גימור טיח חלק או מחוספס(לא מותז או מושלך). ב. בניה באבן מקומית. האבן יכולה להיות מסותתת או מנוסרת. לא תותר בניה בחלוקי נחל. 3. יותר שילוב של אלמנטים מבטון גלוי, מתכת או עץ יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי האלמנטים לא יעלו על 30% משטח החזיתות. 4. הגגות יהיו גגות שטוחים בלבד, מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר מדרגות. 5. צינורות, כבלים ומתקנים(כגון : מזגנים, אנטנות וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. 6. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. 7. מצללות(פרגולות) תהיינה אופקיות(בין שהן מעל לגג ובין שהן מעל לקרקע). 8. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתרונים בנויים באישור הועדה המקומית. 9. כל פעולות הבניה, שפיכת חומרים וכו יתבצעו אך ורק בתוך תחומי המגרש שבו מתבצעת הבניה.

6.5

תשתיות

בכל תחום התכנית לא יותרו קווי תשתיות (מערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת) אוויריים, עיליים ועל קרקעיים להוציא מתקנים כגון מגופים, ארונות סף וכיו"ב.
כל מערכות התשתית יונחו באישור הרשויות המוסמכות.

6.6

חשמל

1. אספקת החשמל - מרשת חברת החשמל לישראל.
רשת החשמל והתקשורת בכל שטח התכנית תהיה תת קרקעית ובתחום הדרכים. ארונות סעף וחיבורי כניסה למגרשים יבוצעו על פי פרט באישור הועדה המקומית.
2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל, מתחת או בקרבת קוי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
קו חשמל מתח נמוך - 3 מ' מהתיל החיצוני
3.5 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח גבוה 22 קו - 5 מ' מהתיל החיצוני
6 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח עליון 161 קו (קיים או מוצע) - 20 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח עליון 400 קו (קיים או מוצע) - 35 מ' מציר הקו
3. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תתקרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- ביוב -
לפי תכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.
- ניקוז -
ניקוז המגרש יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי לדרכים הסמוכות ו/או לשטח לשימור נופי ולשטחים ציבוריים פתוחים.
ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

תברואה -

סילוק אשפה:

1. כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת האשפה ו/או פסולת כלשהי, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
2. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או מסלעות מאבן טבעית מקומית או בבניה בגמר חיצוני, כמפורט בהנחיות עיצוב ארכיטקטוני.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

1. לא יינתנו היתרי בניה לתא השטח כולו עד אשר תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח ותאושר על ידיה. תכנית הבינוי תוגש על רקע חלוקה אנליטית חתומה ע"י מודד מוסמך.
התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, דרכי הגישה וסדרי התנועה באזורם, פרטי פיתוח, פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).
הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח עיצובי-אדריכלי, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.
2. היתרי בניה יינתנו עי הועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש, לרבות חתכים לאורך ולרוחב כל מגרש ופריסה של גדרות וקירות.

3. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדרת פינוי פסולת הבניין לאתר מוכרז.

6.9

איחוד וחלוקה

תותר חלוקת המגרש.

גודל מגרש מינימאלי לצורכי מתקן תשתית יהיה 50 מ"ר.

גודל מגרש מינימאלי לכל צורך אחר יהיה 250 מ"ר.

במקרה של חלוקה, קווי הבניין הפנימיים המינימאליים בין המגרשים המחולקים יהיו 0 מ'.

חלוקת זכויות הבנייה בין המגרשים המחולקים תהיה באישור הועדה המקומית בהתאם לצרכי היישוב.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מייד