

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 620-0972992

**החלפת שטחים בתב"ע מאושרת כלא נפחא**

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מתאר מקומית

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

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית להקמת מאגר קולחים למטי"ש של מתקן כליאה נפחא בסמכות הוועדה המקומית, שתחליף בין ייעוד למתקנים הנדסיים לבין קרקע חקלאית, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, וזאת על בסיס תכנית מס' 3/128/03/20 שבתוקף, הכל לפי ס' 62א. (א) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	החלפת שטחים בתב"ע מאושרת כלא נפחא
1.1	מספר התכנית	620-0972992
1.2	שטח התכנית	100.318 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) (1)
	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

177554 קואורדינאטה X

515520 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתקן כליאה נפחא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתקן כליאה נפחא.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39025	מוסדר	חלק		2

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/05/2006	3331	5531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /20 /128 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /128 /03 /20



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף קשטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף קשטן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 55 22/06/2021	יואב קולר	28/04/2021	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח ביוב	10: 37 22/06/2021	אמיר אבישי	10/06/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב

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



**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
	רשות מקומית	רשות מקומית, שירה מור יוסף		מועצה אזורית "רמת נגב"	רמת נגב	(1)	6	08-6564186		shiram@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חלופה 8551500.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, שירה מור יוסף		מועצה אזורית "רמת נגב"	רמת נגב	(1)	6	08-6564186		shiram@rng.org.il

(1) כתובת: ד.ג. חלופה 8551500.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			1	רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף קשטן		א.ב. מתכננים	תל אביב-יפו	דרך בגין		03-6233777		Assaf@abt.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן מים וביוב	מהנדס	אמיר אבישי	1	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן (1)	6	08-6460914	08-6460915	amir@afik- eng.com
מודד	מודד	מרדכי ספיר	470	ספיר מדידות	באר שבע	גרינבוים יצחק	3	08-6423906	08-6423906	sapirsr@beze- qint.net
עורך קומפילציה	יועץ	יואב קולר	1	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il

(1) כתובת : גן תעשייה עומר 84965.





**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת נגב

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**

יצירת מסגרת תכנונית להחלפה בין ייעוד למתקנים הנדסיים לבין ייעוד קרקע חקלאית, ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע בסמכות הוועדה המקומית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

החלפת שטחים בין מתקנים הנדסיים לקרקע חקלאית.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	10
קרקע חקלאית	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	20
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	10
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	20

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	82,393.76	82.13
קרקע חקלאית	17,924.69	17.87
סה"כ	100,318.45	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	82,393.76	82.13
קרקע חקלאית	17,924.69	17.87
סה"כ	100,318.45	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



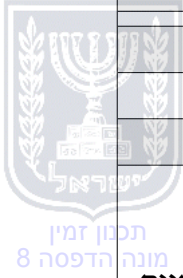
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	טיפול בשפכים ושימוש במי קולחין.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b>
	מערכות התשתית יהיו בכפוף להנחיות הרשויות המוסמכות. שפכים סניטריים יטופלו בשטח במתקן טיפול והקולחין ינוצלו להשקיה. כל זאת בכפוף להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ולהנחיות תכנית מפורטת מס' 1/128/03/10. יישמר מרחק של 50 מ' בין המתקנים הסניטריים לבין מתקן הכליאה.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עתודה למתקנים הנדסיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	40	40		40%		10	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



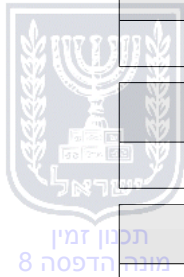
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



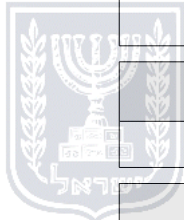
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה שתכלול תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250.</p> <p>ב. היתר בניה לתא שטח מס' 10 יינתן בתנאי שמירת מרחק 50 מ' בין המתקנים הסניטריים לבנייני מתקן הכליאה.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.</p> <p>ד. תנאי רשות הטבע וגנים להיתרי בניה בתא שטח מס' 10:</p> <p>1. תכנון המבנים והמתקנים ההנדסיים כולל הדרך ההיקפית והגדר, יבוצע כך שלא תהיה פגיעה במצוק הנחל הסמוך.</p> <p>2. תכנון עבודות העפר בקטע הפונה לנחל יבוצע בשיתוף רט"ג למניעת שפוכת ולמתן פתרון נופי.</p> <p>3. הגדר ההיקפית תהיה לפי הנחיות רט"ג למניעת כניסת בעלי חיים למתקן.</p> <p>4. במפרטים הטכניים יהיה סעיף של שיקום נופי שיבוצע בהתאם להנחיות רט"ג ויכלול שימוש בחומרים מקומיים, צביעה בצבעים משתלבים וכדו'.</p>	<p><b>6.1</b></p>															
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>חניה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>															
<p><b>6.3 מקלטים</b></p> <p>לפי דרישות פקוד העורף ובאישורם.</p>	<p><b>6.3</b></p>															
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="349 1317 1262 1585"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל חיזוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיזוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	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'	<p><b>6.4</b></p>
סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיזוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	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'														



<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b>	
יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.7 עתיקות</b>	
<p>1. השטח המסומן בתשריט הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הזמן לביצוע התכנית הינו עשר שנים.	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

עשר שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8