

6003845

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי רמת הנגב

לשכת התכנון המחוזית
3 נ-12-2001
מחוז הדרום

תכנית מפורטת מס' 4/133/03/20
שינוי לתכנית מתאר מס' 2/133/03/20
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מבוא

בגן הלאומי במדרשת בן-גוריון הכולל בעיקר את אחוזת קבר בן-גוריון, קיימים בניני ציבור ומתוכננים חדשים לשיפור תנאי המבקרים והעשרת הפעילויות. תוכנית זו באה להסדיר את ענייני הבניה הקיימת והמתוכננת ולתקן גבולות למבני ציבור אלו ולתשתיות לפי אילוצים קיימים בשטח, מבלי לשנות את גבול התכנית (קו כחול).

רשם

אדריכל מתי קונס
עורך התכנית.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4/133/03/20
הועדה המתחית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/11/01 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 4/133/03/20
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
ביום _____

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי רמת הנגב

תכנית מפורטת מס' 4/133/03/20
שינוי לתכנית מתאר מס' 2/133/03/20
גן לאומי מדרשת בן-גוריון
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מָקוֹם :	מדרשת בן-גוריון
גוש :	39023
חֶלְקָה :	1 (חלק)
שטח התכנית :	90.366 דונם
מגיש התכנית :	רשות הטבע והגנים הלאומיים
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית :	מתי קונס, אדריכל מתכנן
תאריך :	רח' החלוץ 25, באר-שבע 84213 24.12.01 / 24.10.2001 / 12.09.2001

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מסי 4/133/03/20.
שינוי לתכנית מתאר מסי 2/133/03/20, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים,
גן לאומי מדרשת בן-גוריון.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן ה"תקנון"), תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן
ה"תשריט") ותכנית בינוי ופיתוח מנחה (להלן "תכנית בינוי").

3. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מחליפה את תכנית מסי 2/133/03/20.

4. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור (מבני
ציבור, חינוך, דרכים וחניות) על חשבון שטח ציבורי פתוח (שטח גינון) ע"י קביעת זכויות
בניה ותנאים לעיצוב ארכיטקטוני ונופי ועל ידי איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

6. תכליות ושימושים:

6.1 שטח ציבורי פתוח (שטח גינון):

6.1.1 כל ההוראות כפופות לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים

לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח (1998).

6.1.2 יש לתאם כל בניה ו/או שינוי במצב הקיים או העתידי של האתר, עם

רשות הטבע והגנים הלאומיים.

6.1.3 תכליות מותרות בשטח ציבורי פתוח:

- גינון, שבילים, מדרכות, קירות תומכים ומסלעות, דרכי עפר נופיות,
מגרשי חניה וכל עבודת פתוח שהועדה המקומית תאשר על כך לשם
שיפור השימוש בגן הלאומי. כמו כן מבני עזר הקשורים בטיפול
בשטחים הפתוחים, מצללות וכד'.

6.1.4 תנאים לעיצוב ארכיטקטוני:

- פתוח השטח באתר יעשה ברובו ממרכיבים טבעיים כגון אבן, סלעים,

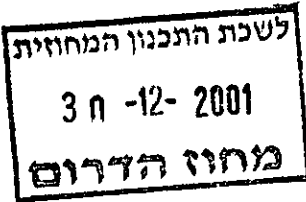
חצץ, צמחיה מדברית וכד'. לגבי בניינים כמו בסעיף 6.2.2.

6.2 בנייני ציבור:

6.2.1 בניינים ו/או מבנים לשירות הציבור לצורכי חינוך, תרבות וקהילה, כגון

לצרכי הנצחת שמו של בן-גוריון, ספרייה, מרכז מידע למבקרים,

שירותים ציבוריים וכל מבנה אחר לתועלת הציבור, אשר יאושר ע"י
הועדה המקומית.



6.2.2 למעט בניינים קיימים שניתן להשאירם עם הגמר הקיים, וגר החוץ של רב מננה ו/או בנין חדש יהיה מאבן דומה למקומית בשילוב בטון מטווח בגווי הסביבה המקומית (כגון בז', צהבהב, חום-אדמדם בחיר, או לבן). שטח פני הבניינים יהיה ברובו קירות בניינים ולא שטחי זכוכית ("קירות מסך") (למעט חלונות נדרשים לתאורה טבעית, קליטת שמש בחורף ואורור).

6.3 מדרונות לשימור:

שטחים אשר רובם הינם בשיפועים תלולים ומיועדים לשימור באופים הטבעי למעט טיפולים הנקושים מטעמי בטיחות למטיילים ולמניעת סחף כגון טרסות מאבן מקומית וכד' וכפוף באישור מוקדם של הטיפול המוצע על ידי רשות הטבע והגנים הלאומיים.

6.4 דרכים קיימות ומתוכננות:

מיועדות לנסיעת כלי רכב ומתוכננות לפי כללי משרד התחבורה.

לשכת התכנון המחוזית
3 נ-12-2001
מחוז הדרום

7. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

קווי בניין	מסי קומות מירבי	תכנית קרקע מירבית % או מ"ר	סה"כ % או מ"ר	זכויות בנייה (% או מ"ר)				שטח מגרש במ"ר	מסי מגרש	הייעוד	
				שימושים							
				שירות (מ"ר)		עיקריים (מ"ר)					
צ	א	ק	מ	מ	מ	מ					
10	10	10	עד 1%	עד 1%	0	1%	0	0%	41638 מ"ר	5	שטח ציבורי פתוח (שטח לגינון)
0	0	0	1500 מ"ר	1500 מ"ר	0	300	0	1200	3594 מ"ר	1	שטח לבנייני ציבור
			1900	3000	0	400	0	2600	1956 מ"ר	2	
			119	119	0	0	0	119	119 מ"ר	3	
			230	230	0	30	0	200	419 מ"ר	4	
			3749 מ"ר	4849 מ"ר	0	730	0	4119	6088 מ"ר	סה"כ	

* ק: קדמי, א: אחורי, צ: צדדי

8. תנאים מיוחדים:

טיפול במדרון, העמדת הבניינים ופיתוח האתר ייעשה לפי תכנית בנוי פתוח מנחה 500:1 שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

9. תנאים למתן היתר בניה:

לשכת התכנון המחוזית
3 נ-12-2001
מחוז הדרום

9.1 היתרי בניה ינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה;

9.2 היתרי בניה ינתנו בתנאי אישור הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרון.

10. מערכות תשתית:

כל מערכות התשתית יתואמו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לכך. יש לנקוט בכל האמצעים לחסכון במים ובאנרגיה בבניית המבנים ותחזוקתם. כל הרשות תהיינה תת-קרקעיות.

10.1 מים: אספקת המים תהיה מחברת מקורות.

10.2 ביוב: כל המבנים יחוברו למערכת הביוב של מדרשת בן-גוריון למעט מקרים

שהועדה המקומית תחליט אחרת כפוף לאישור משרד הבריאות.

10.3 חשמל: הספקת החשמל תהיה בהתאם להנחיות חברת החשמל, במקרה של פתרון

אחר להספקת חשמל (כגון גנרטור, מתקנים סולריים או אחרים) יהיה צורך בקבלת

אישור של הועדה המקומית ובתאום עם חברת החשמל. כל קוי החשמל יהיו

תת-קרקעיים.

10.4 תקשורת: חיבור לרשת הטלפונים של חברת בזק או חברה אחרת שממשלת ישראל

נתנה זכויות לכך.

11. חניה

החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

12. חלוקה ורישום:

ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).

13. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה

יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שחרשות המקומית תפקיע

את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

14. שלבי ביצוע:

10 שנים מיום אישור התכנית.

15. אישורים:

קונס אדריכלים
י"ח החלוץ 25 באר-שבע
ע"ד עתיר (84215)
08-6237653 08-6277126

לשמירת הטבע והגנים הלאומיים
מחוז הדרום
ח' האבות 84215
07-6280404 07-6230021

עורך התכנית

מגיש התכנית

היו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
כחולצת עם רשויות התכנון המוסמכות.
ההיתר יונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם
התנאים כג"ה ואין חלופתו זו באה במקום הסכם כל
בעל זכות בטעם הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הטר ספק מועבר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם כג"ה השטח הפלוג בתכנית, אין בהתייחסנו
על התכנית הפרה או הפרה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על ז"ו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכו
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור-ועפ"י כל דין.
התנאים יתנו את זרק מקומית לצד התכנית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

אשראי
1.1.02.