

6-4051

לשכת התכנון והמחזיקה
 משרד הפנים - קצו"מ הדרום

08.06.2003

נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי רמת הנגב

תכנית מפורטת מס' 1/183/03/20

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מרכז ציבורי - רמת נגב

שינוי לתכנית מפורטת מס' 183/03/10

מחוז: דרום
נפה: באר שבע

לשכת התכנון והמחזיקה
 משרד הפנים - קצו"מ הדרום

1/183/03/20

אשרה

המתכנן:

אדרי' אסף קשטן, רשיון מס' 25467
א.ב. תכנון בע"מ

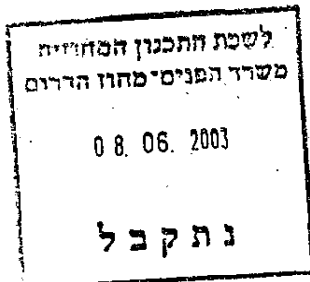
דרך פתח תקווה 116, תד. 25256 ת"א, מיקוד 61251
טל': 03-6233777 פקס: 03-6233700

הודעה על אישור תכנית מס' 1/183/03/20
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3847
 מיום 30/03

עדכון: 27 באפריל 2003

מבוא

- מטרת תכנית זו לאפשר המשך פיתוח המרכז הציבורי והקהילתי הקיים ברמת הנגב
 ופיתוח התיירות באזור ע"י קביעת ייעודים ושינויים בחלוקת השטחים כדלקמן:
1. איחוד אזור מבני הציבור ואזור הספורט בתכנית הקיימת לאזור משולב - מבני ציבור
 וספורט.
 2. קביעת דרכים ציבוריות.
 3. הסדרת רצף השטח המיועד לקרית חינוך.
 4. קביעת שטחים למטרות שירות בהתאם לתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב
 1992 ס' 13.
 5. קביעת ייעוד קרקע להקמת בית בד תיירותי להפקת שמן מכרמי הזיתים המשתרעים
 על אלפי דונמים בסביבה וכמיזם תיירותי.



1. כללי:

1.1. שם וחלות התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 1/183/03/20 "מרכז ציבורי - רמת נגב", תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מס' 183/03/10 והיא תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול רצוף עבה.

1.2. מסמכי התכנית

להלן רשימת המסמכים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. דפי הוראות בכתב - 10 עמודים (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 2500:1. (להלן התשריט).

1.3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 183/03/10 בתחום גבולות תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על שטחה תהיה תכנית זו עדיפה על תכניות אחרות.

1.4. שטח התכנית

529.34 דונם.

1.5. חלק מגוש : 39012, חלק מחלקה 8.

1.6. בעל הקרקע:

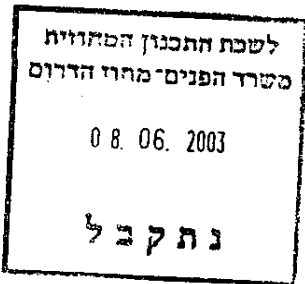
מנהל מקרקעי ישראל.
בעלי הזכויות בשטח המסומן באות א' - אזור מבני ציבור במצב הקיים - גוש 39012 חלקה 8 (חלק) הינם תוכרים לדורות - מועצה אזורית רמת-נגב. שאר המקרקעין הכלולים בגבולות התכנית הינם מקרקעי ישראל בניהול מינהל מקרקעי ישראל.

1.7. מגיש התכנית:

מועצה אזורית רמת הנגב.

1.8. עורך התכנית:

אדר' אסף קשטן, מס' רשיון 25467, א.ב. תכנון בע"מ, דרך פתח תקוה 116, ת.ד. 25256 ת"א, מיקוד 61251. טלפון: 03-6233777 פקס: 03-6233700.



לשכת התכנון המחוזית
 מסד הפנים מהווה חדרים
 08.06.2003
 נתקבל

1.9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח המרכז הציבורי והקהילתי וקריית החינוך של המועצה וכן להקמת בית בד תיירותי ע"י שינויים בחלוקת ובפרישת יעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים ושינויים בזכויות ומגבלות בניה.

1.10. הפקעות לצרכי ציבור:

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

1.11. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' פרק ג' חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 עפ"י טבלת ההקצאות שבתשריט.

1.12. ציננים בתשריט: כמסומן וכמתואר במקרא התשריט.

2. תנאים למתן היתרי בניה:

2.1. כללי:

2.1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות להלן. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו.

2.1.2 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לבנין ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

2.2. תכנית בינוי:

היתרי בניה ינתנו לאחר שתוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי למגרש ותאושר על ידיה.

תכנית הבינוי תהיה בקני"מ 1:250, על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת. התכנית תקבע בכפוף להוראות תכנית זו את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, הצגת דרכי הגישה וסדרי התנועה, פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).

2.3. תנאים נוספים למתן היתרי בניה בקריית החינוך

היתרי בניה בקריית החינוך יוצאו לאחר אישור הסדרי תנועה לסובה. איכלוס קריית החינוך יבוצע רק לאחר ביצוע הסובה בפועל.

2.4. תנאים נוספים למתן היתר בניה באזור מלאכה בעלת אופי תיירותי (בית בד)

היתרי בניה יוצאו לאחר תיאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, רבות התאמת פתרון השפכים האזורי הקיים לשימוש המבוקש.

0-8.06.2003

נתקבל

3. תכליות ושימושים:

3.1 אזור משולב מבני ציבור וספורט

באזור זה יותר שימוש מעורב של מבני ציבור וספורט על פי טבלת אזורים, זכויות ומגבלות הבניה.

כמבני ציבור ייחשבו מבנים לצרכי חניה ותנועה, תחנות אוטובוסים ומוניות, שווקים, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות ומשרדים ממלכתיים, מוניציפאליים וקהילתיים, מוסדות רפואיים וסיעודיים כגון מרפאות ובתי אבות, תחנת משטרה, כיבוי אש, מד"א, מחסנים של הרשות המקומית, מתקנים הנדסיים ומבני עזר הקשורים להפעלה רציפה של האזור.

כמבני ומתקני ספורט ייחשבו מגרשי ספורט מכל הסוגים, מועדוני ספורט, בריכות שחיה, אולמי ספורט מכל הסוגים, מבני עזר הקשורים להפעלה רציפה של האזור.

כמו כן יותרו באזור זה נטיעות וגינות, מתקני נופש ומתקני ספורט לא מקורים, דרכים ושבילים, תשתיות הנדסיות לרבות הצבת תחנות טרנספורמציה.

מגרש מסי 5 ישמש כדרך גישה עבור מגרשים 3/1, 3/2, 4-1-7.

3.2 אזור למוסד - קרית חינוך:

באזור זה יותר שימוש למבנים לצרכי חינוך ומוסדות חינוך, תרבות ומוסדות קהילתיים על פי טבלת אזורים, זכויות ומגבלות הבניה.

כמו כן יותרו באזור זה נטיעות וגינות, מתקני נופש וספורט, דרכים ושבילים, תשתיות הנדסיות לרבות הצבת תחנות טרנספורמציה.

3.3 שטח ציבורי פתוח:

באזור זה יותר השימושים הבאים בלבד: נטיעות וגינות, מתקני נופש ומתקני ספורט בלתי מקורים, דרכים ושבילים, תשתיות הנדסיות לרבות הצבת תחנות טרנספורמציה. תותר נטיעת עצי זית לצרכי בית בד תיירותי, לפי הסימון בתשריט.

3.4 אזור מלאכה בעלת אופי תיירותי:

באזור זה יותר השימושים הבאים בלבד: בית בד תיירותי העונה על דרישות סביבתיות כפי שיוגדרו ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות מזנון ומסעדה, חנויות ומסחר לצרכי בית הבד בלבד, משרדים המשרתים את בית הבד בלבד, נטיעות וגינות, דרכים, שירות, שטחי חניה, שבילים, מתקנים ומערכות תשתית הנדסיות ומתקני עזר לרבות תחנות טרנספורמציה.

3.5 דרכים ושטחי חניה:

באזור זה לא תותר הקמת בנינים וביצוע עבודות פרט לשימושים והתכליות הבאים: סלילת כבישים, דרכים משולבות, מדרכות ושבילים להולכי רגל ושטחי חניה;

התקנת מערכות תאורת כבישים;

ניקוז עילי ותת-קרקעי;

הצבת תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין;

נטיעות עצים, שדרות ועבודות גינון;

מעבר מערכות תשתית הנדסיות עיליות ותת-קרקעיות;

התקנת מפרצים והצבה של מתקני אצירת אשפה;

ספסלים ו"ריהוט רחוב" לרווחת הציבור.

רוחב הדרך יהיה כמסומן בתשריט ובכל סתירה בין התשריט למסמך אחר תהיה עדיפות להוראות התשריט.

3.6 אתרי עתיקות:

המקומות המסומנים בתכנית כאתרי עתיקות הינם שטח עתיקות מוכרז בדין. באתר עתיקות אין לבצע כל פעולה ללא תיאום עם רשות העתיקות, על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכניות בניה, פיתוח וכד' בבדיקות שונות לרבות חפירות הצלה בחלק המקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה. במידה שתמצאנה עתיקות בשטחים שאינם אתרי עתיקות, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות.

3.7 טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (בדונם)	היקפי בניה מרביים במגרש (באחוזים)					
			מטרות עקריות			מטרות שירות		
מרחק בין מבנים	קווי בניין	מס' קומות מרבי	תכנית שטח מרבית (%)	סה"כ עיקרי + שירות	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
אזור משולב מבני ציבור וספורט	1	6.47	55%	90%	5%	0	85%	0
	2	1.26						
	3/1	2.59						
	3/2	0.86						
	4	2.68						
	7	1.19						
	6	62.10						
5	3.21	סה"כ	80.36	-----	-----	-----	-----	-----
שטח ציבורי פתוח	101	21.40	1%	1%	0	0	1%	0
	102	13.20						
	103	215.43						
	סה"כ	250.03						
אזור למוסד קרית חינוך	201	147.05	55%	90%	5%	0	85%	0
אזור מלאכה בעלת אופי תירותי	300	7.20	+ 2 מרתף	+ 90% 30% במרתף	5%	30%	85%	0
	-----	44.70						

הערות:

3.7.1 כשטחי שירות יחשבו שטחים למטרות בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות, מעברים ציבוריים ומקמרות, מרתפים.

לשכת התכנון המחוזית
מסדר הפנים-מתחם הדרום
0 8. 06. 2003
נתקבל

- 3.7.2 במגרשים שבהם מבנים קיימים תותר חריגה מקווי הבניין המסומנים של חלקי בניין קיימים בלבד.
- 3.7.3 אחוזי הבניה לשטחי עיקרי המופיעים באזור "שטח ציבורי פתוח" מיועדים לתשתיות הנדסיות כגון תחנות טרנספורמציה.
- 3.7.4 באזור מלאכה בעלת אופי תיירותי (בית בד), תותר בניית מרתפים, בתנאי שלא יחרגו מגבולות הקומה שמעל למרתף. שטח המרתפים ייחשב כשטח שירות וכחלק מאחוזי הבניה המותרים כמפורט בטבלה 3.7.
- 3.7.5 גובה המבנים באזור מלאכה בעלת אופי תיירותי (בית בד) לא יעלה על 10 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת (בקומה אחת או שתיים). גובה מפלס הכניסה לא יעלה על גובה הקרקע הקיים בנקודה הגבוהה ביותר במגרש, לפי מדידה של מודד מוסמך.

3.8 זכויות בקרקע - מצב קיים

- אזור מבני ציבור ואזור למוסדות חינוך:
- גובה מותר למבנים – 3 קומות. גובהו של כל בנין יוגבל בהתאם לנדרש, בתקנות הקשורות לנחיתת מטוסים.
 - מרחק בין מבנים – 5 מ'.
 - השטח הבנוי לא יעלה על 50% מכל השטח, או 150% שטח בניה בכל הקומות.

אזור ספורט:

- גובה מותר למבנים – 3 קומות. גובהו של כל בנין יוגבל בהתאם לנדרש, בתקנות הקשורות לנחיתת מטוסים.
- אין מגבלות לגבי השטח המבונה על מגרש כל שהוא, בתנאי שכל מבני העזר והמתקנים ההנדסיים לצרכי המבנה והפעילות במגרש, ייבנו בתוך גבולות המגרש.

4. הוראות כלליות לתכנית

4.1 ביוב

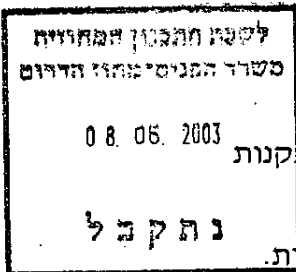
בהתאם לתכנית ביוב, באישור הרשויות המוסמכות.

4.2 ניקוז

הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

4.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי שיהיה תקף בעת מתן היתר.



4.4 מקלטים, מרחבים מוגנים

בכל תחום התכנית יתוכננו ויבוצעו מקלטים ומרחבים מוגנים רק ע"פ דרישות הג"א ובאישורו.

4.5 שמירה על ערכי טבע ונוף קיימים

תכנון וביצוע דרכים וטיפול בשטח הציבורי הפתוח ייעשו באופן שהפגיעה בערכי טבע ונוף תהיה מינימאלית.
עקירה של עץ טעונה אישור מיוחד של הועדה המקומית.

4.6 מטרדים סביבתיים

הועדה המקומית תהיה רשאית להימנע מלתת היתר בניה, או לתיתו בתנאים כפי שייראו לה למבנים ופעילויות שלדעתה עלולים לסכן את בטחון הציבור ו/או בריאות הציבור ו/או לגרום למטרדים סביבתיים באיזור ובמרחב השפעתו.

5 תשתיות ואספקת שירותים5.1 איסוף אשפה

08.06.2003

נ ת ק ב ל

5.1.1 אשפה ופסולת ייאצרו במקומות אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

5.1.2 כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת כלשהי, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.

5.1.3 לא תותר כל אצירה ו/או סילוק של אשפה או פסולת למקומות אחרים מחוץ לתחום הבניינים.

5.2 אספקת מים

5.2.1 אספקת מים תבוצע ע"י הרשות המקומית על בסיס תכנית לאספקת מים שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

5.3 תשתיות חשמל

5.3.1 אספקת החשמל - מרשת חברת החשמל לישראל.

5.3.2 רשת החשמל בכל שטח התכנית תהיה תת-קרקעית, לרבות קווי מתח גבוה, פרט לקווי מתח גבוה קיימים. תחנות טרנספורמציה תהיינה בתוך מבנה צמוד לקרקע או תת-קרקעי, לפי תכנית אדריכלית-נופית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

5.3.3. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת 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:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	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'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.



6. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע בתוך 30 שנה ממתן תוקף לתכנית.

7. חתימות ואישורים

חתימת בעל הקרקע:

גבראל ויסמן
 עורך ברזלי
 מחנודס
 מ.א. רמת נגב
 חתימת מגיש התכנית
 מועצה אזורית
 רמת-נגב
 2975-07

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז הרדום
 08.06.2003
 נתקבל

חתימת המועכנן:

א.א. תכנון
 חברת קבוצת לאורנימות, יען הנדסה בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 רמת נגב
 התכנית נדונו ושייכת יעיה
 מס' 200305
 01.06.03
 הוחלט להמליץ כפני הועדה המחוזית לאשר התכנית
 מנהדס הועדה
 יו"ר הועדה
 חתימה

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית: