

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
24.07.2003  
נתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי - "רמת נגב"

רוח מדבר  
יישוב מוסדי

תקנון

לתוכנית מפורטת

שמספרה 3011/מק/20

תוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מספר: 265/03/20

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"רמת-נגב"  
אישור תכנית מס' 3011 /מק/20  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 200306 ביום 06.07.03  
מהנדס הועדה  
ק"ר הגעה

אפריל 2003

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום

24.07.2003

נתקבל

## פרק א' - התוכנית

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי "רמת נגב"

התוכנית מפורטת לרוח מדבר - מס' 3011/מק/20

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 265/03/20

### 1. שם התוכנית:

התוכנית תקרא תוכנית מפורטת מס' 3011/מק/20 "רוח מדבר יישוב מוסדי", תכנית איחוד וחלוקת השטחים בהסכמת הבעלים.  
תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מספר 265/03/20 מרחב תכנון מקומי "רמת - נגב".

### 2. מסמכי התוכנית:

התכנית כוללת:

א. תשעה דפים של הוראות בכתב (להלן התקנון).

ב. תשריט בקנה מידה 1:1000.

ג. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:1000.

מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

### 3. המקום:

מיקום: נ.צ. 124500/043600 ממזרח ליישוב אשלים ולתחנת הנסיונות החקלאית רמת נגב ומצפון לכביש 211.

גוש: 39012

4. ציונים בתשריט: בהתאם למסומן ומתואר במקרא התשריט.

5. שטח התוכנית: 267.195 דונם

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

7. יזם התוכנית: המועצה האזורית רמת נגב,

כתובת: ד.ג. חלוצה, מיקוד: 85515, טל: 08-6564111

8. עורך התוכנית: אדריכל אברהם זאק - אד.מ. אדריכלות

כתובת: ביאליק 149 - ת"ד 12230 - באר שבע 84861

טלפקס: 08-6651825

### 9. יחס לתוכניות אחרות:

התוכנית כפופה ומהווה שינוי לתוכנית מפורטת ומאושרת "רוח מדבר יישוב מוסדי" שמספרה 265/03/20, למעט השינויים המתוכננים בתוכנית זו.

24.07.2003

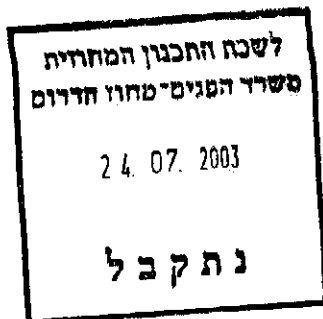
נתקבל

10. מטרת התוכנית:

1. שינוי תוכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בהתאם לסעיף 62 א (א) (1).
2. ארגון מחדש של המגרשים למגורים, למבני ציבור, למסחר, למעברים ציבוריים ולמגרש החניה מבלי להגדיל /או להקטין שטחים של היעודים הנ"ל.
3. שינויים בפרק ג' – טבלת זכויות ומגבלות בנייה, כמפורט:
  - א. אזור מגורים א' בעמודת "מס' קומות בגובה סופי":  
"קומה אחת ולא תעלה על 5.50 מ', בגג שטוח, 7.00 מ' בגג משופע, גג קמור או כיפה".
  - ב. שטח למבני ציבור ב"מס' קומות בגובה סופי" 9.50 מ'
  - ג. אזור ספורט ב"מס' קומות בגובה סופי" 9.50 מ'
  - ד. אזור מסחרי ב"מס' קומות בגובה סופי" 6.50 מ'
  - ה. שטח למבני ציבור ב"קווי בנייה" 3.00 מ'
  - ו. בתוספות מתחת לטבלה, במשפט ב':  
"המרחק בין מבני הציבור למבני המגורים לא יקטן מ- 9.00 מ'. קו הבנין באזור המגורים הגובל עם שטח מבני ציבור יהיה 3.00 מ'; קו הבנין בשטח מבני ציבור הגובל עם מגורים יהיה 6.00 מ'".

כל הסעיפים הנ"ל בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) ו-62 א (א) (5).

הערה: התוכנית הנוכחית מוחשבה וגודל השטח נקבע לפי מדידה ממוחשבת.



פרק ב' - קביעת אזורים ורשימת תכליות:

שטח זה הינו שטח רזרבי לבניה, המאפשר גמישות לפרוגרמה החזויה, כמתואר במבוא ודברי ההסבר. גידול של הכפר מעבר לפרוגרמה החזויה יוכל להתבצע במעגל ההיקפי.

1. שטח שייעודו יקבע בעתיד

אזור זה נועד לבניית מגורים למטופלים ולסגל הלן עם המטופלים.

2. אזור מגורים א'

(למטופלים מגרשים 8 - 2)

אזור זה נועד לבניית מגורים לסגל.

(לסגל, מגרש 1 ו-9)

אזור זה נועד לשימוש מטופלים וסגל; יוקמו בו מבנים, כגון: חדר אוכל ומטבח, מועדון, כיתות, מרפאה, מנהלה, חדרי כביסה וכושר ומבנים נלווים אחרים לשימוש המטופלים.

3. שטח למבני ציבור

אזור לפעילות יצרנית שבו יהיו מבנים ומתקני מלאכה ותעשייה קלה, "פינת חי" ומבנים לבעלי חיים, חממות, דרכים, שבילים ושטחי חניה.

4. אזור מלאכה

מיועד לאולם ספורט, מגרשים (כדור רגל, טניס, סל-עף) ומתקני ספורט, בריכת שחיה וכל המבנים הנלווים הדרושים לפעילויות אלה.

5. אזור ספורט

מיועד לבניית חנות כללית לממכר דברי מכולת וצרכי בית אחרים.

6. אזור מסחרי

שטחים לגנים וחורשות, שבילים ראשיים ומשניים, מגרשי משחקים ומקלטים. השטחים שמורים לצרכי ניקוז של מתקנים לתשתיות למיניהן.

7. שטח פרטי פתוח

מיועד למתקני מים, חשמל וביוב, ומתקנים לטיהור שפכים.

8. שטח למתקנים הנדסיים

שטחים ודרכים כולל חניות, רחבות חניה לאוטובוסים, מדרכות, נטיעות וחניות ציבוריות לאורך דרכים. בתחום הדרך תותר הנחת קווי ביוב, מים, תיעול לצרכי ניקוז מים, חשמל, טלפון, גז ותזקיקים כיוצא באלה.

9. דרך מוצעת וחניה

24.07.2003

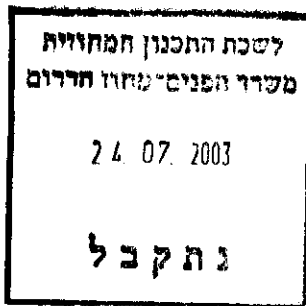
נתקבל

פרק ג' - טבלת זכויות ומגבלות בניה:

מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח בדונם	שטח בניה		מס' קומות בגובה סופי	סה"כ עיקרי ושרות	קווי בניה	הערות
			עיקרי	שרות				
שטח שיעודו יקבע בעתיד	18-20	48.1	---	---	---	---	---	היתרי בניה ינתנו לאחר הגשה ואישור של תוכנית מפורטת שתקבע יעודו של השטח
אזור מגורים א' (מגורים למטופלים ולסגל)	1-7	65.0	עד 30%	עד 6%	קומה אחת ולא יעלה על 4.00 מ', בגג שטוח 6.50 מ' בגג משופע	36%	3.00 מ'	היתרי בניה יאושרו על-פי תשריט בנוי באישור הוועדה המקומית, התשריט יוגש לכל מתחם בנפרד בכל שלב משלבי הביצוע. בתשריטים אלה יומדו מקומם של המבנים, גובהם, מרחקים בין מבנה למבנה, צורת כיתות השטח, השבילים והחניות.
שטח למבני ציבור	8-11	14.8	עד 40% לקומה	עד 15%	שתי קומות ולא יעלה על 8.40 מ'	95%	5.00 מ'	- כ"ל -
אזור מלאכה	12-14	21.2	40%	7%	קומה אחת ולא יעלה על 7.40 מ'	47%	5.00 מ'	- כ"ל -
אזור ספורט	15	31.0	10%	5%	קומה אחת ולא יעלה על 7.40 מ'	15%	5.00 מ'	- כ"ל -
אזור מסחרי	16	0.5	30%	10%	קומה אחת ולא יעלה על 4.50 מ'	40%	3.00 מ'	- כ"ל -
שטח פרטי פתוח	21-29	35.6	2%	---	קומה אחת ולא יעלה על 5.00 מ'	2%	3.00 מ'	- כ"ל -
שטח למתקנים הנדסיים	17	1.0	80%	10%	קומה אחת ולא יעלה על 4.50 מ'	90%	- 0 -	- כ"ל -
דרך מוצעת וחניה	---	33.7	כל	בניה	אסורה פרט למצוין בפרק ב'			

- שינויים לא מהותיים בתכנית יהיו מותרים במסגרת תיקון הבינוי ובאישור הוועדה המקומית.
- המרחק בין מבני הציבור למבני המגורים לא יקטן מ- 12.00 מ'. קו הבנין באזור המגורים הגובל עם שטח מבני ציבור יהיה 3.00 מ', קו הבנין בשטח מבני ציבור הגובל עם מגורים יהיה 9.00 מ'.
- מרחק בין מבני מגורים בחזית הצרה שלהם לא יקטן מ- 5.00 מ'.
- מרחק בין מבני מגורים בחזית הרחבה שלהם לא יקטן מ- 10.00 מ'.
- קווי הבנין של המגרשים הגובלים בדרכים יהיו ע"פ המצוין ב"רוזטות" של דרכים אלה.
- הבניה תעשה מעל הקרקע ותחושב ע"פ גובה מפלס הכניסה הקובע.



**פרק ג' - טבלת זכויות ומגבלות בניה:**

**מצב מוצע**

אזור	מס' מגרש	שטח בדונם	שטח בניה		מס' קומות בגובה סופי	סה"כ עיקרי ושרות	קווי בניה	הערות
			עיקרי	שרות				
שטח שיעודו יקבע בעתיד	20-22	48.1	---	---	---	---	---	היתרי בניה ינתנו לאחר הגשה ואישור של תוכנית מפורטת שתקבע יעודו של חשטח
אזור מגורים א' (מגורים למטופלים ולסגל)	1-9	65.0	עד 30%	עד 6%	קומה אחת ולא יעלה על 5.50 מ', בגג שטוח 7.00 מ' בגג משופע, גג קמור או כיפה	36%	3.00 מ'	היתרי בניה יאושרו ע"פ תשריט בניו באישור הוועדה המקומית, החשריט יוגש לכל מתחם בנפרד בכל שלב משלבי הביצוע. בתשריטים אלה יוגדרו מקומם של המבנים, גובהם, מרחקים בין מבנה למבנה, צורת פיתוח השטח, השבילים והחניות.
שטח למבני ציבור	10-13	14.8	עד 40% לקומה	עד 15%	שתי קומות ולא יעלה על 9.50 מ'	95%	3.00 מ'	- כ"ל -
אזור מלאכה	14-16	21.2	40%	7%	קומה אחת ולא יעלה על 7.40 מ'	47%	5.00 מ'	- כ"ל -
אזור ספורט	17	31.0	10%	5%	קומה אחת ולא יעלה על 9.50 מ'	15%	5.00 מ'	- כ"ל -
אזור מסחרי	18	0.5	30%	10%	קומה אחת ולא יעלה על 6.50 מ'	40%	3.00 מ'	- כ"ל -
שטח פרטי פתוח	23-31	35.6	2%	---	קומה אחת ולא יעלה על 5.00 מ'	2%	3.00 מ'	- כ"ל -
שטח למתקמים הנדסיים	19	1.0	80%	10%	קומה אחת ולא יעלה על 4.50 מ'	90%	- 0 -	- כ"ל -
דרך מוצעת וחניה	---	33.7	כל	בניה	אסורה פרט למצוין	בפרק ב'		

- א. שינויים לא מהותיים בתכנית יהיו מותרים במסגרת תיקון הבינוי ובאישור הוועדה המקומית.
- ב. המרחק בין מבני הציבור למבני המגורים לא יקטן מ- 9.00 מ'. קו הבנין באזור המגורים הגובל עם שטח מבני ציבור יהיה 3.00 מ'; קו הבנין בשטח מבני ציבור הגובל עם מגורים יהיה 6.00 מ'.
- ג. מרחק בין מבני מגורים בחזית הצרה שלהם לא יקטן מ- 5.00 מ'.
- ד. מרחק בין מבני מגורים בחזית הרחבה שלהם לא יקטן מ- 10.00 מ'.
- ה. קווי הבנין של המגרשים הגובלים בדרכים יהיו ע"פ המצוין ב"רוזטות" של דרכים אלה.
- ו. הבניה תעשה מעל הקרקע ותחושב ע"פ גובה מפלס הכניסה הקובע.



## פרק ד' - חניות

החניה תהיה בגבולות התוכנית על פי תקן חניה ארצי.

## פרק ה' - תשתית, ניקוז, תעול ואספקת מים

### 1. קביעת שטחים לצרכי ניקוז, ביוב ותעול

הוועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע, הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין לבנות על קרקע זו בנין או לעשות עבודה, פרט לעבודות הנדרשות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול. כל עבודות התשתית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

### 2. ניקוז ותעול

פעולות ניקוז, תעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תקונו ותקנותיו. הוועדה המקומית רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, על הבטחת ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.

### 3. ביוב

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישת הוועדה המקומית.

### 4. מים

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת המים, לפי דרישת הוועדה המקומית.



## פרק ו' – תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו על"פ תוכנית זו וע"פ תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר על"י הוועדה המקומית.
2. היתרי בניה יוצאו בתנאי שתבוצע סגירת אתר הפסולת הסמוך לתכנית והסדרתו.
3. היתרי בניה ינתנו על"פ האמור בתכנית המתאר מס' 26/101/02/10, לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן על"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התוכניות יכללו שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
4. כמו כן, תותנה הוצאת היתרי בניה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על"י "רשויות התמרון".
5. היתרי בניה בשטח שיעודו יקבע בעתיד, ינתנו לאחר יעוד השטח ואישור תכנית מפורטת כ"ל.
6. היתרי בניה למבני ומתקני המלאכה והתעשייה יוצאו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
7. היתרי בניה יוצאו בתנאי שהצומת עם הדרך הארצית תוסדר בהתאם להנחיות ובפיקוחה של מע"צ.

## פרק ז' – שונות

### 1. תשתית חשמל

#### הוראות בינוי ופיתוח

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממבנה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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:

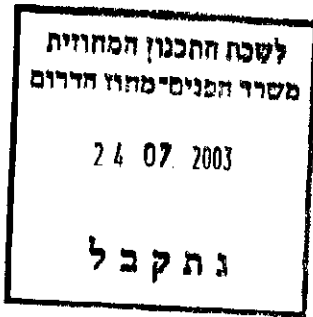
סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ – 2.00 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

### 2. תקשורת

"בזק" וטל"כ – בקווים תת קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.





**3. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סומן ז', לפרק ג', לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**4. מקלטים**

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע - לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הוועדה המקומית.

**5. אשפה**

פינוי אשפה ייעשה במסגרת המועצה האזורית "רמת נגב".

**פרק ח' - שלבי ביצוע ותאריכי ביצוע משוערים**

אזור המגורים (מגרשים 1 - 9) סביב השטח למבני ציבור, יפותח במעגלים היקפיים. מנת בניה ראשונה שתיבנה במגרשים 3 - 5 ו-7 תגורר אחריה מנות בניה במגרשים 7 ו-8. במגרש מס' 1 למגורי סגל תתקיים בניה לפי הצרכים בפועל של אנשי סגל להתגורר ברוח מדבר.

התוכנית מחייבת ביצוע הבניה לפי השלבים שנקבעו.

שלבי הביצוע המשוערים של הבניה:

שלב א' תוך שנתיים: בניה ל-100 מטופלים במגרשים 3 - 5 ו-7  
60% ממבני הציבור ו-25% מהמבנים לסגל,  
בניה זו תאפשר מעגל טיפול שלם בקבוצה שגודלה הראשוני 25 מטופלים

שלב ב' תוך 6 שנים לאחר גמר שלב א' בניה ל-110 מטופלים במגרשים 3 - 7 ו-8  
40% ממבני הציבור ו-75% מהמבנים לסגל,  
בניה זו תאפשר השלמת מעגל הטיפול בקבוצה שגדלה הראשוני 50 מטופלים.

**אברהם זאק**  
א ד ר י כ ל  
רישיון מס' 37996  
ת.ז. 0-30365668

חתימת המתכנן

**מועצה אזורית רמת-נגב**

חתימת היוזם

**עודד ברזלי**  
מהנדס  
מ.א. רמת נגב

מינהל מקרקעי ישראל  
צאני ששפורטוח  
מנהלת מחוז הדרום  
חתימת בעל הקרקע

חתימת הוועדה המקומית