

605827

**מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - רמת הנגב**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
14/10/95

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום
מנהלת מינהל התכנון

יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מתאר מס' 33/101/02/20
שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/20
ולתכניות מפורטות מס' 183/03/20 ו-1/183/03/20
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
מרכז אזורי - רמת הנגב

בינת שוורץ-מילנר
מנהלת מינהל התכנון

הוראות התכנית

- נפה : באר-שבע
- מקום : מרכז אזורי - רמת הנגב, נ.צ. 546100/178200
- גוש : 39012 חלקי חלקות 9, 20 ; 100549 חלקה 1 (חלק)
- שטח התכנית : 124.672 דונם
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה, רח' התקווה 4 ב"ש, טל. 08 6264333
- מועצה אזורית רמת הנגב (חוכר לדורות) ד.נ. חלוצה, טל. 08 6564180
- משי' דנון (חוכר לדורות) מושב משמרת, ת.ד. 193, דואר תל מונד, טל. 09 7968422
- המגישים : מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה, רח' התקווה 4 ב"ש, טל. 08 6264333
- מועצה אזורית רמת הנגב (חוכר לדורות) ד.נ. חלוצה, טל. 08 6564180
- המתכנן : אדריכל חיים פלמן, רח' טל חרמון 30 ב"ש, טל. 08 6420412

אוגוסט 1995, באר-שבע

עדכון: 08.96, 03.97, 06.98, 11.98, 06.99, 11.00, 02.02, 02.04, 05.05, 03.07, 01.13, 07.11, 10.10, 12.08, 10.08

מבוא לעקרונות תכנון

התכנית משנה תכנית מפורטת מאושרת. מתוכנן להקים במקום אזור תיירותי הכולל:
אורחן עם מסעדה, חנות ומזנון, מוטל דרכים, אזור תעסוקה, אזור שירותי דרך ואזור מלאכה.
זאת לאור העובדה, שהמתחם נמצא על דרך ראשית, בתוך מרכז אזורי, ומתוכנן לשמש כמרכז
לפעילות תיירותית באזור, בנוסף לפעילויות אחרות הקיימות בו. האזור מתוכנן בהתאמה מרבית
לטופוגרפיה קיימת ולמצב הקיים בשטח.
התכנית עונה לדרישות השונות לגבי גודל המגרשים המבוקשים וייעודם. קיימים
שטחים נרחבים של אזור מלאכה ותעשייה ביתר שטחי התכנית מס' 183/03/20,
לכן הקטנת אזור מלאכה בשטח מוצע לא משמעותית.

המתכנן : אדריכל חיים פלמן

- 1. שם התכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 33/101/02/20, שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/20, ולתכנית מפורטת מס' 183/03/20, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, מרכז אזורי - רמת הנגב (להלן התוכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- 2.1 **6 דפי הוראות בכתב** (להלן "הוראות התכנית").
- 2.2 **התשריט בק.מ. 1:1000.**
- 2.3 **נספח תנועה מנחה** (נספח א') בק.מ. 1:1000 ונספח תנועה מפורט לתחנת תדלוק המחייב מבחינת מיקום כניסות ויציאות לתחנה (נספח א/1) בק.מ. 1:250.
- 2.4 **נספח ביוב** (נספח ב') בק.מ. 1:1,000 ונספח ביוב אזורי מנחה (נספח ב/1 בק.מ. 5000 :1).
- 2.5 **מסמך הידרולוגי סביבתי.**
- 3. יחס לתכניות אחרות:**
- התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר רמת הנגב מס' 101/02/20 ולתכנית מפורטת מס' 183/03/20, 1/183/03/20 בתחום גבולות תכנית זו.
- 4. מטרת התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תיירותי הכולל:
- 4.1 שינויים ביעודי קרקע מאזור מלאכה ואיחסון, שטח לשרותי דרך, שטח ציבורי פתוח, דרכים וחניה לאזור מסחרי, שטח לבנייני ציבור, אזור מלאכה ואיחסון, אזור מלונאות ונופש, שטח למרכז תחבורה, שטח לשרותי דרך - תחנת תידלוק, שטח ציבורי פתוח, שטח למתקן הנדסי, דרכים וחניה.
- 4.2 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- 4.3 תוספת יחידות איכסון מלונאי.
- 4.4 קביעת זכויות בניה, מגבלות בניה, קוי בנין, מספר קומות וכו'.
- 4.5 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים.
- 4.6 קביעת הוראות בדבר זכות מעבר ורישום זיקת הנאה.
- 5. תכליות ושימושים:**
- 5.1 **אזור מסחרי:**
מגרש מס' 301 - ישמש להקמת מבנה למסעדה, מזנון, חנות, וכד'.
מגרשים מס' 302-304 מיועדים למסחר קמעונאי וסיטונאי, בידור, משרדים, מעבדות, שירותי רפואה וכד'.
מגרש 305 ישמש להקמת מבנה למסעדה, מזנון, חנות וכד'.
- 5.2 **שטח לבנייני ציבור:**
מגרש מס' 601 ישמש לצרכי המועצה: אחסנה, תחבורה, משרדים.
- 5.3 **בנין ציבורי מיוחד:**
מגרש מס' 602 מיועד לתחנת מידע לתיירים קיימת.
- 5.4 **אזור מלאכה ואחסון:**
מגרשים מס' 401, 402 מיועדים להקמת מבנים לבתי מלאכה ואחסנה וישמשו למוסכים, נגריות, מסגריות, מחסנים וכד'.
יותר שימושים שיעמדו בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה ויאסרו שימושים העלולים להוות מפגע מטרד או סיכון לסביבתם. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאסור שימושים, אשר לדעתו עלולים להוות מפגע לשימושים שכנים. לרבות תיירות.

5.5. אזור מלונאות ונופש :

מגרשים מס' 101, 102 ישמשו לאכסון תיירותי: מוטל דרכים, אכסניה או בית מלון וכיו"ב והשירותים הנלווים, עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות, שיהיו מקובלים בעת מתן היתר בניה. במגרש 101 יהיו 35-70 יח' אכסון, במגרש 102 יהיו 90-160 יח' אכסון. לא תותר כל בניה במגרש 101 במרחק הקטן מ-40 מטר מצינורות האיוורור של המיכלים התת-קרקעיים, מאי עמדות התדלוק ומנקודת המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק במגרש 201. קו הבנין הדרום מזרחי במגרש 101 הינו מחייב, כל צמצום שלו יהווה סטייה נכרת. בתחום שבין קו הבניין זה, לגבול המגרש יותר שימוש של גינון בלבד.

5.6. שטח למרכז תחבורה :

מגרש מס' 501 ישמש להקמת מסוף לרכבת טיולים, מרכז יציאה לטיולי גיפים, טרקטורונים, סוסים, גמלים וכיו"ב למטרת תיירות באזור.

5.7. שטח לשירותי דרך - תחנת תדלוק :

מגרש מס' 201 ישמש לתחנת תדלוק דרגה ג', בהתאם לתמ"א 4/18 – תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.

5.8. שטח ציבורי פתוח :

מגרשים 701-705, מיועדים לצרכי גינון ונוי, נטיעות, שבילים, ניקוז ומערכות תשתית.

5.9. שטח למתקן הנדסי :

מגרש מס' 801 ישמש להקמת מתקן הנדסי המיועד לתחנת שאיבה לביוב.

5.10. דרכים :

דרכים מקומיות ישמשו לכבישים ומדרכות, חניה (בנוסף לחניה בתחום המגרשים), ניקוז, תשתית הנדסית, נטיעות דרך ארצית מס' 40 – בהתאם להוראות תמ"א 3 – תכנית מתאר ארצית לדרכים. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 40, אלא באישור החברה הלאומית לדרכים. תיאסר נגישות ישירה של כלי רכב מדרך מס' 40 למגרשים הגובלים בה.

5.11. זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה :

זכות מעבר לציבור ורישום זיקת הנאה: תובטח זכות מעבר לכלי רכב במגרש מס' 305 ממגרש מס' 201 כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.

5.12. מבנים להריסה :

מבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מרוסק מיועדים להריסה.

6. עיצוב ארכיטקטוני :

6.1. קירות חוץ יהיו בשילוב טיח חלק צבוע בצבע עמיד בגוונים בהירים (כדוגמת טמגלס) וציפוי אבן מסותתת מלבנית.

6.2. גגות המבנים יהיו מבטון ו/או גגות קלים (רעפים או חומרים סינתטיים), כאשר החיפוי יהיה בצבע בהיר ו/או שקוף בלבד. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. יינתן פתרון ארכיטקטוני נאות לשילוב דודי שמש וקולטים. שילוט ופרסום בחזית וגג הבניין באישור הוועדה המקומית.

6.3. פרגולות יצופו בחומרי גלם של חזיתות הבניינים הסמוכים בשילוב ברזל. הגדרות והקירות התומכים יצופו בשילוב חומרי גמר חזיתות הבניינים בשילוב מעקות ושערים מברזל במידת הצורך, דוגמת הסורגים על חלונות הבניינים. גובה הגדר יהיה מ' 0.3 עד מ' 1.8 ממפלס המדרכה הסמוכה. בנית הגדרות תותר ע"י מהנדס המועצה רק במקרה שתוכח חיוניות בנייתן. קירות תומכים בין מגרשים סמוכים יבנו עד גובה מ' 0.3 לפחות מהמפלס הגבוה. הפתרון יינתן במסגרת תכנית הפתוח, לפי המצב הטופוגרפי, בהתאם לתכנית בינוי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

6.4. באזורי מלאכה ומתקנים הנדסיים, בנוסף לחומרי הבניה המפורטים למעלה, תותר גם בנית קירות חוץ מבניה טרומית ו/או בטון גלוי או פח פרופילרי (כדוגמת איסקורית או שווה ערך). תותר בנית גגות המבנים מבטון או פח פרופילרי. גדרות וקירות תומכים ניתן לבנות גם מבטון גלוי.

7. חניה:

תהיה בתוך תחומי המגרשים, לפי תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. מגרש מס' 901 ישמש לחניה ציבורית פתוחה. החניה תבוצע מאבן משתלבת בשילוב צמחיה, עצים להצללה ואביזרי נוי מתאימים

8. **מקלטים/ חדרים מוגנים:** יבנו כחלק מהמבנה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

9. הנחיות כלליות לתשתית:

9.1. תוכן תכנית לביוב שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

9.2. ביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים והביוב, סילוק האשפה, מערכות תשתית ופיתוח המגרשים, יהיו בהתאם לתכניות פיתוח, באישור מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

9.3. רשת החשמל תהיה תת קרקעית כולל חיבור למגרשים (למעט קו מתח גבוה קיים, לאורך כביש מס' 40), באישור חברת החשמל. למועצה ולחברת החשמל תשמר זכות גישה לטיפול בקווי חשמל העוברים במגרשים.

9.4. רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית, כולל חיבור למגרשים באישור הרשויות המוסמכות.

9.5. מיגון אקוסטי, במידה ויידרש, יחול על מגיש התכנית.

10. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו.
- היתרי הבניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
- היתרי הבניה למגרשי "אזור מלאכה ואיחסון", ב"שטח למרכז תחבורה" ול"מעבדות" יוצאו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה של המועצה ובהעדר יחידה בהתייעצות עם יועץ סביבתי מטעם המועצה.
- היתרי בניה לתחנת דלק ולתחנת שאיבה לביוב יוצאו לאחר תאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק, הגשת פיתרון בתכנית ניקוז למניעת נגר עילי בשל קרבת התחנה לערוץ נחל הימן.
- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור.
- לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו 1996) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פסולת שתכלול את כמויות פסולת בנין הצפויות להיווצר במהלך עבודות הבניה, לרבות פירוט יעדים מאושרים ומוסדרים על פי כל דין לפינוי פסולת.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית לטיפול בפסולת, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.

- בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של חישוב פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או הפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבניה.
- בניית תחנת התדלוק תיעשה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז – 1997 ועל פי ההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה כפי שמופיעות באתר האינטרנט של המשרד.
- תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הסדרת צומת הכניסה מדרך מס' 40, לפי תכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז), שיאושרו ע"י החברה הלאומית לדרכים.

11. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

- 12. הפקעה לצרכי ציבור:**
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
הפקעות הקרקע לצרכי הסדרת צומת הכניסה מדרך מס' 40 יבוצעו ע"י הועדה המקומית "רמת הנגב". אין בסעיף זה כדי למנוע הפקעות הקרקע מכל גוף המוסמך לכך לפי כל דין.

13. ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מאישורה.

14. טבלת זכויות והגבלות בניה:

שם האזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	הקפי בניה מרביים במגרש ב-%				קו בנין במ"ר				
			שימוש עיקרי	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	במ'	ק	צ	א
מסחרי	301	1001	30	10	40	40	2	8.5			
	302	4951	35	5	40	40	2	8.5			
	303	4386	35	5	40	40	2	8.5			
	304	3604	35	5	40	40	2	8.5			
	305	2500	35	5	40	40	2	8.5			
שטח לבנייני ציבור	601	7194	35	5	40	40	2	8.5			
בניין ציבורי מיוחד	602	254	25	5	30	30	1	5.0			
מלאכה ** ואחסון	401	4341	70	10	80	80	2	7			
	402	4253									
מלונאות ונופש	101	9307	25	5	30	30	2	8.5			
	102	19095									
מרכז תחבורה	501	6830	30	5	35	35	1	6			
	201	1500	22	-	22	22	2	8.5			
שירותי דרך: ת. תדלוק	801	682	80		80	80	1	6	0*	0*	
שטח ציבורי פתוח	701-705								לא תותר בניה כמפורט בסעיף 5.8		

- * במקרה של קו בנין צדדי ואחורי 0.00, תותר בניה בתנאי קיר אטום.
- ** שטחי אחסון כלולים באחוזי בניה של שימושים עיקריים.
- שטחי שירות כוללים חדרים מוגנים לפי תקן הג"א, חדרים טכניים וסככות המשמשות לחניה בלבד.
- *** בתחום קווי הבנין ניתן לבנות פרגולות וגגות קלים.
- **** תותר בניית 120 מ"ר מסחר וגגון קיים בגודל 210 מ"ר. סה"כ = 330 מ"ר (22% בניה)
- ***** במגרש 101 יהיו 70-35 יח' אכסון, במגרש 102 יהיו 160-90 יח' אכסון.

הערה כללית: לא תותר בניית סככות אלא לצרכי חניה בלבד.
לא תותר בניית מבני עזר נפרדים - כל הבניה תהיה במסגרת מבנה אחד

הג' סלע
ראש חברה
התחייבות עסקית להכניח כחנאי סוג זהו
שהוא יעמוד על תוכנו המוסמכות.
החייבתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ישתי
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עיניו הסכם
שחיים בגינו, ואין החייבתו זו כאזו בככות המכסת כי
על זכות בשטח הגדול ו/או כל ישורה המסמלת לפי
כל חוזה ועסקי כל דין.
למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או יעשה פי
דינו הסכם בנין השטח הכלי. החכיות, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או ודואה בקצות הסכם כאמור ו/או
ייתור על זכותנו לכסלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
נאמנו על פיו וזכות לשטח יסשה, ו/או על כל זכו
עחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועסקי כל דין
שבו החיימתנו ניתנת, אך אין בנקודת מגס חכנונית.
מנהל מקרקעי ישראל
חתימת הדרור
בעל הקרקע

אדריכל חייט פלמן
מ. רשית 18113
רח' טל חרמון 30 בייש
טל 08-6420412, 05-939212
המתכנן

שירה מוריוסף
מנהיגת ועדה למתכנן הבניה
רמת הגג
היוזמים