

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 620-0530998

מתחם המועצה ברמת הנגב

מחוז

דרום

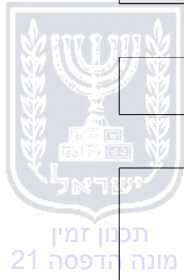
מרחב תכנון מקומי

רמת נגב

תכנית מפורטת

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

תכנית זו הכוללת את שטחי משרדי המועצה האזורית רמת הנגב על יחידות הסמך שלה, בתי הספר והמתנ"ס, ועוסקת בשינוי קווי בניין וחלוקה מחדש של שטחי המגרשים. זאת, לצורך התאמת הגבולות וקווי הבניין לבניה הקיימת והמתוכננת בשטחי המועצה האזורית. תכנית זו משנה את קו הבניין לכביש מס' 1 מ 15 מ' ל 5 מ', ביטול מגרש מס' 2 (אזור החניה של משרדי המועצה, תיקון מגרש מס' 4 (מתנ"ס + מבני בית ספר ממ"ד זמני) - הגדלתו כך שיכיל את כל המבנים הקיימים, כמו כן שינוי כל קווי הבניין הפנימיים של יתר המגרשים, לקו בניין 0. תכנית זו לא משנה את זכויות הבניה, אך קובעת כי הוראות הבינוי יוכפפו להנחיות המרחביות שיאושרו לעת מתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם המועצה ברמת הנגב

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

620-0530998

מספר התכנית

96.244 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית



62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף  
קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת נגב
	קואורדינאטה X	177923
	קואורדינאטה Y	545974

1.5.2 תיאור מקום שטחי משרדי המועצה האזורית רמת הנגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: רמת נגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שטחי מועצה אזורית רמת הנגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39012	מוסדר	חלק		20

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1 / 183 / 03 / 20	6 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/07/2003	3247	5202	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 20 / 1 / 183 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 183 / 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			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאות	28/11/2017	לאוניד צ'רניאק	28/11/2017	1		מנחה	טבלאות הקצאה
לא	נספח מצב מאושר	06/05/2017	אריקה לאוב	05/05/2017	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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		מ.א רמת הנגב	רמת נגב	(1)		08-6564102	08-6564100	shiram@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית רמת נגב ד.נ חלוצה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א רמת הנגב	רמת נגב	(1)		08-6564102	08-6564100	shiram@rng.org.il

(1) כתובת: מועצה אזורית רמת נגב ד.נ חלוצה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.א רמת הנגב	רמת נגב	(1)		08-6564102	08-6564100	shiram@rng.org.il
חוכר				הסוכנות היהודית לא"י	ירושלים	המלך ג'ורג'י	48	02-6202378	02-6202364	eranm@jafi.org
חוכר				יונייטד ישראל אפיל אינק	ירושלים	המלך ג'ורג'י	48	02-6202378	02-6202364	eranm@jafi.org

(1) כתובת: מועצה אזורית רמת נגב ד.נ חלוצה.

**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	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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**

שינויים בקווי בניין וחלוקת המגרשים בשטח משרדי מ.א. רמת הנגב

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקת מגרשים - חלוקה מחדש של שטחי המגרשים, בהתאם לסעיף 62 א (א) 1.
2. שינוי בקווי הבניין, בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.
3. הכפפת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי להנחיות מרחביות מאושרות בועדה המקומית, בהתאם לסעיף 62 א (א) 5.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מבנים ומוסדות ציבור	3A, 3B, 4A, 4B, 4C, 5, 6A, 6B, 6C, 7, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	4A, 4C, 6A, 1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב מבני ציבור וספורט	81,348.64	84.52
דרכים	14,895.68	15.48
סה"כ	96,244.32	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,895.68	15.48

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
84.52	81,348.64	מבנים ומוסדות ציבור
100	96,244.32	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>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, מוניציפליים וקהילתיים, מוסדות רפואיים וסיעודיים כגון מרפאות, בתי 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 רצופה של האזור. כמו כן יותרו באזור זה נטיעות וגינות, מתקני נופש ומתקני ספורט לא מקורים, דרכים ושבילים, תשתיות הנדסיות לרבות הצבת תחנות טרנספורמציה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>כל ההנחיות הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי יקבעו בהנחיות המרחביות שיאושרו בוועדה המקומית. מרחק מינימלי בין המבנים 5 מטרים .</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותר סלילת כבישים, חניות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, כמו כן יותרו מערכות תאורת כבישים, ניקוז עילי ותת קרקעי, הצבת תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין, נטיעות עצים וגינות. מעבר מערכות תשתית הנדסיות עיליות ותת קרקעיות, התקנת מפרצים והצבה של מתקני עצירת אשפה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(1)	(1)	(1)	(1)	3	55	90			5%	85%		3A, 3B, 1, 4A, 4B, 4C, 6A, 6B, 7	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

- כשטחי שירות יחושבו שטחים למטרות בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות, מעברים ציבוריים ומקמרות, מרתפים.
- תכנית זו אינה סותרת היתרי בניה מאושרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

6.1 תנאים למתן היתרי בניה היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו ובתנאים הבאים: - תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות ת"י 413, ע"י המתכנן האחראי על הבניה. - הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין. תיאום עם משרד הבריאות. - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. - אישור רשות הכבאות. הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

**6.2 חשמל**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו. ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו. \* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

**6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת המים, לפי דרישת הועדה המקומית. ביוב- כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה המקומית. תכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ובאישור משרד הבריאות. ניקוז- הועדה המקומית רשאי לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר גשמים או מי ביוב ואין לבנות על קרקע זו בניין או לעשות עבודה, פרט לעבודות הנדרשות לביצוע ניקוז הביוב והתיעול. כל עבודות התשתית יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות. אשפה- פינוי אשפה יעשה במסגרת הרשות המקומית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

בתוכנית זו לא נקבעו הוראות לביצוע התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21