

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 620-1002740

מגרש 300 בבאר מילכה

מחוז

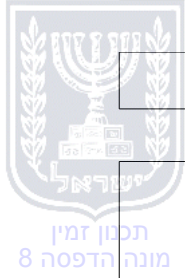
דרום

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

המושב באר מילכה נמצא בדרום הארץ כחלק מיישובי פתחת ניצנה שבתחום מועצה אזורית רמת הנגב. התכנית באה להסדיר את המצב הסטטוטורי בהתאם לצרכי היישוב על ידי שינוי קו בניין, גובה המבנים, הוראות עיצוב אדריכלי והצרחת שטחים.

ייעוד המגרש הוא "מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים". המגרש מהווה את לב היישוב ובו מבני הציבור הישוביים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 300 בבאר מילכה
-----	------------------------	-----------	---------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	620-1002740
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	------------	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
-----	--------------	----------------------------------	----

1.4	סיווג התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
-----	--------------	--------------------------------------	--------

1.4	סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)
-----	--------------	---------------	---------------------------------------------------------

1.4	סיווג התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	--------------	------------------	-------------------------------------------

1.4	סיווג התכנית	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-----	--------------	------------------	------------------

1.4	סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
-----	--------------	----------------------------------------	----



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

קואורדינאטה X 143318

קואורדינאטה Y 538117

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב באר מילכה - מגרש מבני הציבור

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: באר מילכה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39261	מוסדר	חלק	109	

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/2003	137	5231	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /20 / 53 /101 . הוראות תכנית 02 /20 /101 /53 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	53 /101 /02 /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			יוספה דברה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוספה דברה		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	21: 31 25/07/2021	יוספה דברה	09/07/2021	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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
	אחר			באר מילכה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	באר מילכה	(1)				office@beer milka.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית רמת הנגב	רמת נגב	(2)		08-6564102	08-6564100	shiram@rng .org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מיקוד 8551700.

(2) הערה: כתובת: ד.ג. חלוצה 85515, כתובת: רמת הנגב.

**1.8.2 יזם**

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

(1) כתובת: כתובת: ד.ג. חלוצה 85515.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		a- darom@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוספה דברה	39490		מדרשת בן גוריון	מדרשת בן גוריון		08-6564108		yosefa@rng. org.il
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega- surv.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

שינוי קו בניין, גובה מבנה וחלוקת שטחי בנייה במגרש 300 במושב באר מילכה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין ע"פ סעיף 62א. (א') ס"ק (4)

שינוי גובה מבנה ע"פ סעיף 62א. (א') ס"ק (4א)

שינוי הוראות עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 62א. (א') ס"ק (5)

חלוקת שטחי בנייה ע"פ סעיף 62א. (א') ס"ק (6)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	300

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב מבני ציבור, ספורט ושצ"פ	39,688.31	100
סה"כ	39,688.31	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	39,688.31	100
סה"כ	39,688.31	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. באזור זה יותר שימוש מעורב של מבני ציבור, ספורט ושטח ציבורי על פי תכנית בינוי שתאושר לאזור זה.</p> <p>2. יותרו השימושים הבאים: משרדים ומוסדות ציבור ומנהל. מועדונים ומועדוני בריאות וכושר גופני, מבנים לפולחן דתי כגון בית כנסת, מקווה וכיוב, מבנים לחינוך ותרבות, מרפאות למיניהן ותחנת עזרה ראשונה, מגרשי ספורט, מבני ספורט, בריכת שחיה, שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל ודרכי שירות.</p> <p>תותר הקמת שטחי מסחר בלתי סחירים בהיקף מוגבל כגון: חנויות קמעונאיות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.</p> <p>3. בשטחים הציבוריים הפתוחים יתוכנן גינון ציבורי אינטנסיבי שייצור אווירת נווה מדבר, ככל הניתן תוך ניצול מי קולחין מטוהרים או מים מליחים. כמו כן תותר הצבת מתקני ספורט פתוחים, מתקני משחקים, ספסלים, מתקני שתייה וסככות צל, פסלים ופיסול סביבתי.</p> <p>4. בכל שטחי אזור זה תותר התוויית שבילים, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בלבד ותותר הצבת טרנספורמטורים וציוד תשתית אחר בתנאי של פתרון אדריכלי-נופי באישור הועדה המקומית.</p> <p>5. תותר חניה במקומות שייעודו לכך בתכנית הבינוי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אופי הבניה: על פי הנחיות הבינוי והעיצוב בפרק 6.4 להלן. גובה המבנים - על פי טבלה 5 לתכנית זו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שירות	עיקרי					
קדמי	2	9	0	2350 (1)	2350	0	0	1650	700 (1)	300	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	
אחורי	1	5		600	600	0	0	500	100	300	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	
צידי- ימני	1	5		100	100				100	300	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	
צידי- שמאלי	2	12		1750	1750	0	0	1250	200	300	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	
קדמי	1	12		400	400	0	0	400 (3)	0	300	שטח ציבורי פתוח	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(1) בהתאם לתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 500 מ"ר יוקצו לחנייה מקורה בלבד.

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	
	החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי, התקף בזמן מתן היתרי הבניה.	
<b>6.2</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>	
	<p>1. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת תכניות הפיתוח הנדרשות ע"פ התקנות והוראות תכנית זו, הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול בגבול המגרש הנושק לכביש, וכן לקבוע את החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתם, בכפוף להוראות שלהלן.</p> <p>2. גובה קירות גבול לא יעלה על 1 מ. מעל גדר בנויה תותר הקמת גדר קלה(רשת מתכת או עץ) עד גובה שלא יעלה על 2.5 מ מעל למפלס הקרקע בכל נקודה ונקודה.</p> <p>3. תותר הסדרת קרקע בתוך תחום המגרש בטראסות גנניות ובתנאי שגובה כל קיר לא יעלה על 1 מ מעל לקרקע שתחתיו.</p> <p>4. גדרות וקירות תומכים יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ כמפורט בהנחיות עיצוב ארכיטקטוני, בלבד.</p> <p>5. לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר בכל תחום התכנית.</p> <p>בתום הבניה יסולקו כל חומר עודף, פסולת בנין ועודפי עפר וסלעים מאזורי הבניה והפיתוח לאתרים מאושרים עי הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>סביבה ונוף</b>	
	<p>שימור נוף :</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תתחשב בערכי הנוף, העתיקות והטבע הקיימים בסביבתה ותעשה כמיטב יכולתה לשלבם. תכנון הגינון יעשה בהתאם.</p> <p>לא יותרו סוללות עפר בשיפועים תלולים וכל עבודות העפר תסתיימנה בשוליהן בגובה ובשיפוע הקרקע הטבעית.</p> <p>עיצוב נופי :</p> <p>מתקני תשתית כגון טרנספורמטורים, משאבות וכיו"ב יחייבו פתרון אדריכלי-נופי באישור הועדה המקומית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	
	<p>1. כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.</p> <p>2. גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים :</p> <p>א. גימור טיח חלק או מחוספס(לא מותז או מושלך).</p> <p>ב. בניה באבן מקומית. האבן יכולה להיות מסותתת או מנוסרת. לא תותר בניה בחלוקי נחל.</p> <p>3. יותר שילוב של אלמנטים מבטון גלוי, מתכת או עץ יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי האלמנטים לא יעלו על 30% משטח החזיתות.</p> <p>4. הגגות יהיו גגות שטוחים בלבד, מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר מדרגות.</p> <p>5. צינורות, כבלים ומתקנים(כגון : מזגנים, אנטנות וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.</p> <p>6. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.</p> <p>7. מצללות(פרגולות) תהיינה אופקיות(בין שהן מעל לגג ובין שהן מעל לקרקע).</p> <p>8. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.</p> <p>9. כל פעולות הבניה, שפיכת חומרים וכו יתבצעו אך ורק בתוך תחומי המגרש שבו מתבצעת הבניה.</p>	

<p><b>תשתיות</b></p> <p>בכל תחום התכנית לא יותרו קווי תשתיות (מערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת) אוויריים, עיליים ועל קרקעיים להוציא מתקנים כגון מגופים, ארונות סף וכיו"ב. כל מערכות התשתית יונחו באישור הרשויות המוסמכות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>חשמל</b></p> <p>1. אספקת החשמל - מרשת חברת החשמל לישראל. רשת החשמל והתקשורת בכל שטח התכנית תהיה תת קרקעית ובתחום הדרכים. ארונות סעף וחיבורי כניסה למגרשים יבוצעו על פי פרט באישור הועדה המקומית. 2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל, מתחת או בקרבת קוי 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: קו חשמל מתח נמוך - 3 מ' מהתיל החיצוני 3.5 מ' מציר הקו קו חשמל מתח גבוה 22 קו - 5 מ' מהתיל החיצוני 6 מ' מציר הקו קו חשמל מתח עליון 161 קו (קיים או מוצע) - 20 מ' מציר הקו קו חשמל מתח עליון 400 קו (קיים או מוצע) - 35 מ' מציר הקו 3. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תתקרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים קיימים ישמרו בהתאם לחוק</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב - לפי תכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה. ניקוז - ניקוז המגרש יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי לדרכים הסמוכות ו/או לשטח לשימור נופי ולשטחים ציבוריים פתוחים. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. תברואה - סילוק אשפה: 1. כל תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת האשפה ו/או פסולת כלשהי, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן. 2. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או מסלעות מאבן טבעית מקומית או בבניה בגמה חיצונית, כמפורט בהנחיות עיצוב ארכיטקטוני.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. לא יינתנו היתרי בניה לתא השטח כולו עד אשר תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח ותאושר על ידיה. תכנית הבינוי תוגש על רקע חלוקה אנליטית חתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, אופיים הארכיטקטוני, גודלם, דרכי הגישה וסדרי</p>	<p><b>6.9</b></p>

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>התנועה באזורם, פרטי פיתוח, פתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).                  הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח עיצובי-אדריכלי, כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי.                  2. היתרי בניה יינתנו עי הועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח למגרש, לרבות חתכים לאורך ולרוחב כל מגרש ופריסה של גדרות וקירות.                  3. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדרת פינוי פסולת הבניין לאתר מוכרז.                  4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת סקר עצים לתחום בו מבוקש ההיתר ואישורו על ידי פקיד היערות, ככל שקיימים עצים בתחום הבקשה להיתר.</p>



<b>6.10</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>תותר חלוקת המגרש.                  גודל מגרש מינימאלי לצורכי מתקן תשתית יהיה 50 מ"ר.                  גודל מגרש מינימאלי לכל צורך אחר יהיה 250 מ"ר.                  במקרה של חלוקה, קווי הבניין הפנימיים המינימאליים בין המגרשים המחולקים יהיו 0 מ'.                  חלוקת זכויות הבנייה בין המגרשים המחולקים תהיה באישור הועדה המקומית בהתאם לצרכי היישוב.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיידי
-------

