

# מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

## מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום

18.03.2002

נתקבל

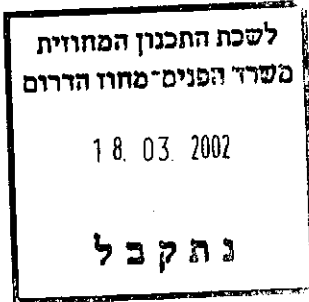
תכנית מתאר באר רבובה, 10/302/02/7,  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

## תקנון

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 10/302/02/7  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18/03/02 לאשר את התכנית.  
עו"ד היערה המרזוזית  
כמוכיל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 10/302/02/7  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

# מרחב תכנון מקומי "שמעונים"



## מחוז הדרום

תכנית מתאר באר רבובה, מס' 10/302/02/7  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

## מבוא

התכנית מוגשת על ידי המועצה האזורית אשכול והועדה המקומית שמעונים, במטרה ליצור מסגרת תכנונית לפיתוח אתר נופש ותיירות בשטח של באר רבובה, על ציר התיירות של 'דרך נוף הבשור'.

התכנית משתרעת על שטח של כ-646 דונם אדמת מינהל מקרקעי ישראל בתחום השיפוט של המ"א אשכול, בסמוך לשמורת טבע נחל הבשור וקיבוץ גבולות. חלק מהשטח משמש לגידול הדלים על ידי תאגיד 'הדרי מעון' וחלק אחר מוכר לקיבוץ גבולות לעיבודים חקלאיים בחוזה שכירות המתחדש מדי פעם.

התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מחקלאות לשטח ציבורי פתוח (כ-13.3% משטח התכנית), נופש ותיירות (כ-3.1%), ש.פ.פ (כ-7.0%), דרכים (כ-8.6%) וחקלאות (כ-68% עם הגבלות לגבי השימושים החקלאיים המותרים).

האתר מיועד להיות מיתחם מדברי נקי ממיפגעים, לפעילויות המתמקדות בטבע ובתרבות המדבר בציביון ותכנים קדמוניים.

השטח הציבורי הפתוח מיועד לחניון נופש בחיק הטבע, פתוח לציבור; שטח הנופש והתיירות מיועד לאורחן מדברי אקסטנסיבי, שיציע פעילויות ושירותים למבקרים.

השטח החקלאי, מלבד הפרדס המופיע במפת המדידות כרקע לתכנית המתאר, מיועד לגידולים צמחיים בלבד בתנאי שדה פתוח; בכל השטח החקלאי, לרבות הפרדס, לא יותרו מבנים ומתקנים מקורים או מסוככים מכל סוג.

הדרך המוצעת עוברת על תוואי דרך קיימת המשרתת את שטחי החקלאות; רובה דרך עפר ובחלקה הדרומי המתחבר עם כביש מס' 222, - סלולה אספלט.

בשטח מספר אתרים ארכיאולוגיים נקודתיים שאותרו על ידי רשות העתיקות וכל פיתוח בהם מחייב תיאום עם הרשות.

התכנית ניתמכת על ידי קק"ל והמועצה האזורית אשכול ומתואמת עם מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד התיירות, מע"צ, רשות העתיקות, רשות הטבע והגנים, חברת מקורות והמשתמשים החקלאים (תאגיד 'הדרי מעון' וקיבוץ גבולות).

# תכנית מתאר באר רבובה, מס' 10/302/02/7

## תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

א. שם התכנית: התכנית תקרא "תכנית מתאר באר רבובה, מס' 10/302/02/7"

ב. מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

רשות מקומית: המועצה האזורית אשכול

חלקי גושים: 100311 100310

חלקי חלקות: 9, 7 3, 2, 1  
36, 29, 26

שטח התכנית: 646.2 דונם

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

היזם: הועדה המקומית שמעונים ומועצה אזורית אשכול

המתכנן: אילן בן יוסף, תכנון תיירות ונופש,  
רח' נורדאו 40, נס ציונה, 74023

ג. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"), תשריט הערוך בקני"מ 1:2500 (להלן: "התשריט"); המסמכים האלה מהווים חלק בלתי ניפרד מהתכנית.

ד. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המחוזית של מחוז הדרום - ת/מ/מ/14/4.

ה. ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

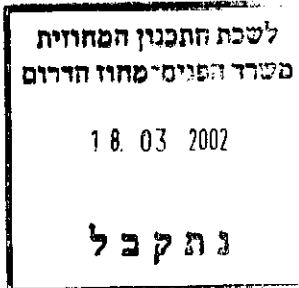
ו. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תיירות ונופש ע"י איחוד וחלוקת מיגרשים בהסכמת בעלים, שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות הבניה.

ז. דרכים: תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט;

כל הדרכים המסומנות בתשריט תותקנה כך שתנאי הבטיחות ושדה הראיה הנידרשים על ידי מע"צ יובטחו בכל קטע ובכל צומת;

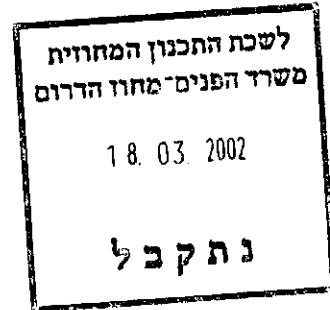
כל תכנון הרחבת דרכים החוצות קווי חברת מקורות מחייב תיאום עם חברת מקורות;

התחברות הדרך המוצעת לדרך 222 תיסלל ע"י היזם ותוסדר בהתאם להנחיות ובפיקוח מע"צ.



ח. שטח ציבורי פתוח: מיועד לחניון נופש פתוח לציבור; בשטח זה יותרו:

1. נטיעות לשיפור ולשיחזור הנוף, התואמות במינים ופריסה את האופי של נוף המדבר והחקלאות המסורתית הקדומה;
  2. פעולות שימור, שיקום ושיחזור של מיכלול באר רבובה, כולל מערכת השאיבה המונעת ע"י בהמות, בריכות פתוחות לאגירה, שקתות להשקיית בע"ח, אמות מים ותעלות להשקייה, המשתלבות באופן אורגאני עם המיכלול הקדום של באר רבובה, מתקנים חקלאיים קדומים, בוסתנים ומכלאות, אוהלים וסככות מחומרים מקומיים או בחומרים אחרים שיתאימו בגוון ובמירקם לאופי הנוף באיזור ובעיצוב תואם למסורות קדמוניות באיזור;
  3. מתקני פיקניק, מנוחה ומשחק מחומרים מקומיים ועיצוב תואם למסורות קדמוניות באיזור;
  4. שירותים סניטריים לנוחות המבקרים, בעיצוב ובגימור חוץ תואמים למסורות קדמוניות של בנייה ועיצוב באיזור, אך בבניה קונבנציונאלית קשה עם גימור פנים אטום לרטיבות (קרמיקה);
  5. דרכים וחניות מצופות בחומר ואדי מקומי או בחומר אחר שיתאים בגוון ובמירקם לאופי הנוף באיזור;
  6. שימוש חקלאי לגידולי שדה חד-עונתיים בעל, בוסתנים; לא יותרו מתקני תשתיות הנדסיות אזוריות של חשמל, תקשורת, מים, ביוב, כימיקלים, דלק וגז, למעט מתקנים תת-קרקעיים; לא יותרו מבנים ומתקנים למסחר, משרדים, מלאכה, איחסון, תחזוקה וחקלאות מודרנית, מכל סוג שהוא;
- לא תותרנה פעילויות של נופש מוטורי כמו טרקטורונים, אופנועים, גיפים וכל רכב שטח מכל סוג שהוא; רכב מהסוגים הנ"ל יוכל לנוע בדרכים הציבוריות המסומנות בתשריט ולחנות בשטחי החנייה שיוסדרו באתר;
- לא יותרו שילוט חוצות למעט שלטי הכוונה, הסברה והוראות, בעיצוב אחיד התואם את השילוט של רשות שמורות הטבע באיזור.



ט. שטח פרטי פתוח: מיועד לשימור נוף; בשטח זה יותרו:

1. חקלאות אקסטנסיבית, מרעה, חלקות איקלוס וייעור;
2. שבילים, דרכי עפר, חניות;
3. צרכי ניקוז, זכויות מעבר לתשתיות ציבוריות תת-קרקעיות;

לא יותרו מתקני תשתיות הנדסיות אזוריות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, כימיקלים, דלק וגז, למעט מתקנים תת-קרקעיים.

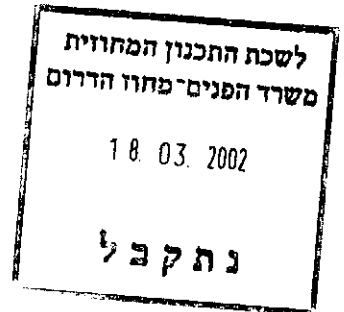
י. שטח לנופש ותיירות: השימושים המותרים:

1. מבנים ומתקנים לנופש פעיל, פעילויות לשעות הפנאי, סדנאות, מחנאות, משחקים, סמינרים, וכינוסים, ימי עיון, מופעי פולקלור והווי, תחרויות, ירידים, תערוכות ותצוגות;
2. מבנים ומתקנים לאירוח יום והסעדה;
3. מבנים ומתקנים לממכר פריטי נופש ותיירות, אמנות, מלאכה, תחביבים;
4. מבנים ומתקנים למסופי סיורים רכובים (כרכרות, אופניים, ג'יפים וכו'); לא תותר בניית מבנים ומתקנים לטיפול ברכבים;
5. מבנים ומתקנים לשירותי מידע והדרכה;
6. שבילים, דרכים ושטחי חניה;
7. נטיעות לשיפור הנוף, לצל, לשבירת רוח ובידוד;
8. בריכות שיכשוך ותעלות מים לנוי ולהשקיה;
9. בוסתנים וגידולים אחרים בעלי אופי של חקלאות מסורתית קדומה, ובשיטות גידול אקסטנסיביות;
10. מבני ומתקני תשתית, תחזוקה ואיחסון;
11. מתקנים הנדסיים המשרתים את אתר הנופש ותיירות במיגרש מס' 2 בלבד, כולל מתקני אנרגיה סולארית, חשמל, דלק, גז וכו'; מתקנים סניטריים, כולל מתקן לטיפול בשפכים; מתקני טיפול במים מליחים; ריכוז ומיון של פסולת וקומפוסטציה של פסולת אורגנית של האתר; תחזוקה ופיקוד אלקטרו-מכאניים, דלק ורכב, איחסון ציודים וחומרי גלם, הכל לצורכי האתר בלבד; נטיעות חוצצות והיקפיות של מיני עצים ושיחים מקומיים ו/או המתאימים לנוף האיזור, לבידוד ושיפור חזותי;

כל המבנים והמתקנים ייבנו בעיצוב ובגימור חוץ מותאמים למסורות קדמוניות באיזור, (לבני בוץ, קנים, חלוקי נחל, אבן כורכר, בולי עץ, יריעות צמר, יריעות בד, חרסים, וכו'), ולא יעלו בגובהם על 4 מ' מפני הקרקע הטבעית כפי שרשומים בתשריט במפת המצב הקיים;

כל המבנים הרטובים באתר כמו מקלחות, שירותים ומטבח, יבנו מבניה קונבנציונאלית קשה עם גימורים אטומים לרטיבות;

חלונות ודלתות ייבנו מעץ או פלדה ולא מאלומיניום או פלסטיק;



לא יותרו גגות אסבסט; יותר שימוש בלוחות פלסטיק או מתכת בגגות ובלבד שאלה יצופו בחומרים מקומיים ולא יראו כלפי חוץ;

לא תותר הגבהת פני הקרקע יותר ממטר אחד מפני הקרקע הטבעית כפי שמצוינים במפת המדידות בתשריט המצב הקיים; יותרו חפירות ליצירת שקעים ביחס לפני הקרקע הטבעית, ויצירת חללים תת-קרקעיים בנויים לפעילויות ייחודיות ולא יחסון משקי;

לא יותרו שילוט חוצות למעט שלטי הכוונה, הסברה והוראות, בעיצוב אחיד התואם את שפת העיצוב של המבנים והמתקנים באתר;

דוודי שמש וקולטים יותקנו על גגות שטוחים או על הקרקע עם מסתור בשלושה צדדים; מזגנים ומצננים יותקנו כך שהיחידות החיצוניות תוסתרנה באופן מוחלט מהשטחים הנגישים לציבור;

ארובות תותרנה רק מחומרי בניה ובעיצוב תואם למסורות הבנייה הקדמוניות באיזור;

לא יותרו תרנים, עמודים, אנטנות וכ"ו מעל גובה של 3 מ' מפני הקרקע הטבעית כפי שמצוינים במפת המדידות בתשריט מצב קיים; לא יותרו מיכלי דלק וגז על פני השטח אלא רק מיכלי צובר תת קרקעיים;

לא יותרו מתקני תשתיות הנדסיות אזוריות של חשמל, תקשורת, מים, ביוב, כימיקלים, דלק וגז, למעט מתקנים תת-קרקעיים;

השטח מיועד להישאר ביעוד חקלאי עם מגבלות כמפורט להלן:

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום

18.03.2002

נתקבל

#### השימושים המותרים:

1. נטיעות לשיפור הנוף התואמות במינים ובפריסה את האופי של נוף המדבר והחקלאות המסורתית הקדומה;

2. פעולות שימור, שיקום ושיחזור של מתקנים חקלאיים קדומים, בוסתנים, משוכות צברים, שדרות משברי רוח;

3. גידול הדורים (רק בשטח המסומן במפת המדידה כפרדס ברקע של תשריט המתאר), גידולי שדה, ירקות ופירות;

לא יותרו גידולי בעלי חיים;

לא יותרו גידול פטריות;

לא יותרו קומפוסטציה, איחסון והכנה של זבלים ואו דשנים;

לא יותרו מתקני תשתיות הנדסיות אזוריות של חשמל, תקשורת, מים, ביוב, כימיקלים, דלק וגז, למעט מתקנים תת-קרקעיים;

לא יותרו מאגרי מים, בריכות חימצון או בריכות מכל סוג;

לא תותרנה חפירות (למעט תעלות זמניות להטמנת תשתיות);

לא יותרו כרית, מילוי או עירום קרקע או כל חומר אחר;

לא יותרו מבנים ומתקנים מכל סוג שהוא, למעט מתקני השקייה ניידים;

לא תותרנה פעילויות של נופש מוטורי כמו טרקטורונים, אופנועים, ג'יפים וכל רכב שטח מכל סוג שהוא;

לא יותר שילוט חוצות;

לא יותרו נחיתות והמראות של כלי תעופה;

יותר ציפוי דרכי עפר בחומר ואדי מקומי או בחומר אחר שיתאים בגוון ובמירקם לאופי הנוף באזור.

י"ב. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע:

מס' קומות	קווי בנין			סה"כ לכל הקומות מ"ר	זכויות בניה			מגרש		יעוד	
	א	צ	ק		תכנית מירבית מ"ר	למטרות שירות מ"ר	למטרות עיקריות מ"ר	מיקום	מס' מגרש		שטח מגרש דונם
											דרך קיימת
										0.2	דרך מוצעת
1	מ	מ	מ	770	770		770		1	86.3	שטח ציבורי פתוח *
									2	20.1	נופש ותיירות **
1	ו	ו	ו	2000	1500	150	1350	מעל הקרקע			הסעדה, בילוי ומסחר תיירותי
	מ	מ	מ		500	50	450	מתחת לקרקע			הפעלות, סדנאות ומשחקים
1	ו	ו	ו	600	420	20	400	מעל הקרקע			משק, תחזוקה ואחסנה
					180	40	140	מתחת לקרקע			סה"כ נופש ותיירות
1	ב	ב	ב	1200	1150	70	1080	מעל הקרקע			שטח פרטי פתוח
	ת	ת	ת		50	50		מתחת לקרקע			חקלאות
								סה"כ			סה"כ
1	ר	ר	ר							45.4	
										439.0	
										646.2	
				4570							

\* שטחים לבניה בשצ"פ מיועדים לשירותים סניטריים ושיחזור מערכת הבאר והבריכות

\*\* שטחי השירות מיועדים למחסנים ומיקלטים

י"ג. קו מים: בתחום התכנית נמצא קו צינור פלדה של חברת מקורות בקוטר 14", המספק מים שפירים לאזור גבולות - מבטחים; לאורך הקו לכל אורכו תשמר רצועה ברוחב של 5 מ' מכל צד, עם גישה לחברת מקורות וכל גורם מטעמה לצורך ביקורת שוטפת, אחזקה וטיפולי 'שבר'; כל תכנית בינוי שיש לה נגיעה לרצועת קו המים, מחייבת תיאום עם חברת מקורות.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום

18.03.2002

בתחומי התכנית מצויים אתרים ארכיאולוגיים מוכרזים, ואתרים מוכרזים נוספים קיימים סמוך לגבולותיה; האתרים האלה מוגנים על ידי חוק ל העתיקות ואין לבצע בהם ובסמוך להם כל פעילות בקרקע (כולל פריכת דרכים, הצבת מתקנים, שפיכת עפר ופסולת, נטיעות, נעיצת עמודים ויתדות וכו'), ללא תיאום עם רשות העתיקות.

י"ד. ארכיאולוגיה:

1. ט"ו. בטחון: **כיבוי אש:** היזמים חייבים להתקין רשת קבועה לכיבוי שריפות על פי הנחיות מפקד שירותי כיבוי אש באיזור באר שבע.
2. **מקלטים:** היזמים חייבים למלא דרישות הג"א והועדה המקומית לתכנון ולבניה "שמעונים".

ט"ז. תשתיות ושמירת איכות הסביבה:

1. **אספקת מים** תהיה על פי הנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם חברת מקורות; יזמי התכנית מתחייבים להבטיח את כל הסידורים אשר יידרשו על יד הרשויות הנ"ל.
2. **ביוב** יוסדר על ידי מתקן לטיפול בשפכים; קולחים ינוצלו להשקיית שדרות משברי רוח; מערכת הביוב תהיה על פי הנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם חברת מקורות.
3. **אשפה ופסולת** ימוינו ויאספו למיכלים תקינים, לפי סוגים, חלקם (זכוכית, נייר וקרטון, פסולת אורגנית, פלסטיק וכו') למיחזור, וחלקם יפנו על ידי המועצה האזורית אשכול לאתר סילוק בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.
4. **ניקוז** יהיה באמצעות תעלות ניקוז בתיאום עם רשות הניקוז.
5. **תשתיות חשמל ותקשורת** יותקנו על פי דרישות חברת החשמל וחברת בזק; כל הקווים יהיו תת-קרקעיים.
6. **עצים** יינטעו רק על פי תכניות נטיעה מאושרות על ידי המועצה האזורית אשכול והרשות לטבע וגנים לאומיים; עצים לא יעקרו ולא יכרתו ללא אישור הרשויות הנ"ל וקק"ל.
7. לא יותקנו בשטח התכנית עמודי **תאורת חוצות** בגובה העולה על 60 ס"מ מפני הקרקע הטבעיים; לא יותקנו עמודי אנטנה, תרני דגלים, מגדלי מים, וכל אלמנט תשתיתי אחר המתבלט לגובה.
8. לא יותר שימוש ב**יריעות או אריגי פלסטיק** צבעוניים לחציצה, תיחום, סיכוך, קירוי או כל שימוש אחר הנראה ממבט אדם בשטח.
9. לא תותר **צביעת מבנים מבחוץ, צביעת משטחים, גדרות, קירות וכו'** בצבעים כלשהם; הגימור של הנ"ל ישאיר את הצבע המקורי של חומרי הבנייה המסורתיים.
10. **גדרות ומשוכות** ייבנו במיפרט זהה או תואם למסורות הקדמוניות באיזור, בחומרים, עיצוב וגימור; לא יותרו **קירות תמך ומסלעות**.



לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים- מחוז הדרום  
 18.03.2002  
**נ ת ק ב ל**

י"ז. חניה:

מספר מקומות החניה יקבע על פי תקני הבנייה שיהיו בתוקף בעת הגשת התכניות להיתרי; כל החניות על פי תקן החניה תהיינה בגבולות המגרש.

י"ח. היתרי בניה:

1. בנייה בתחום התכנית תותר על פי היתרי בנייה שיוצאו מעת לעת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה "שמעונים" על פי תכניות בינוי אשר תאושרנה על ידי מינהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית, בהסכמת המועצה האזורית, ובתנאי אישור משרד הבריאות;

2. היתרי בנייה למתקנים הנדסיים יש לתאם עם המשרד לאיכות הסביבה;

3. היתרים להקמת מתקנים עיליים ותת-קרקעיים לטיפול בשפכים, דלק, גז, חומרים מסוכנים ומתקנים לייצור אנרגיה, יהיו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו.

י"ט. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'.

כ. חלוקה ורישום:

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

כ"א. שלבי ביצוע:

הפיתוח והבינוי יתבצעו בשלבים, על פי תכניות שתוגשנה מעת לעת על ידי בעלי הזכות בקרקע לאישור הועדה המקומית.

שיקום הבאר ושיחזור מתקניה בשטח הציבורי הפתוח, יושלמו בתוך 4 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

חתימות:

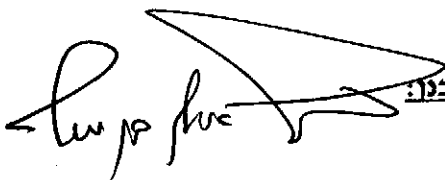
יזמי התכנית:

אברהם דבורי (מנצ'ר)  
 ראש המועצה האזורית  
 אשכול



בעל הקרקע:

המתכנן:



התכנית תישלח לשר הפנים, משרד הפנים, מחוז הדרום, תל אביב, יחד עם תשלום המס. המועצה האזורית אשכול תישלח את התכנית לשר הפנים, משרד הפנים, מחוז הדרום, תל אביב, יחד עם תשלום המס. המועצה האזורית אשכול תישלח את התכנית לשר הפנים, משרד הפנים, מחוז הדרום, תל אביב, יחד עם תשלום המס.

11.3.02