

6-4243

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום

30.06.2004

נתקבל

מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום

תכנית מתאר מקומית מס' 226/02/11

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 105/02/11

מרעית

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
 חתימה _____

תכנית מתאר מקומית מס' 226/02/11
 שינוי לתכנית מס' 105/02/11

226/04/מ
 24/1/04

שם _____
 חתימה _____

הוראות התכנית

יוני 2004

הודעה על ונטורה הכייה בזה
 226/04/מ
 5384
 26/7/04

נורסבה ביל
 מיום

תכנית מתאר מקומית מס' 226/02/11
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 105/02/11
מרעית
דברי הסבר

81-2031
לשכה התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
30.06.2004

א. כללי

מליאת הממשלה החליטה ביום 31.1.99 על הקמת 5 ישובי קבע חדשים לאוכלוסיה
הבדואית בנגב. שינוי תכנית המתאר המחוזית ת/מ/מ/24/4, שקבע את איתור שנים
מהישובים ומרכזי השירותים בתוכם, קיבל תוקף ופורסם ברשומות ביוני 2002.
תכנית המתאר מרעית, נערכת ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל והמינהלה לקידום
הבדואים בנגב. התכנון מנוהל ע"י חברת אפשטיין- אתת- כחלית בע"מ. עריכת
התכנית נעשתה ע"י צוות מתכננים ויועצים רב מקצועי. בחלק הראשון של התכנון
נערכה תכנית אב כוללת לשוב בדואי חדש מרעית, שעובדה בהמשך לתכנית מתאר
מקומית. במקביל נערכה תכנית מפורטת למרכז השירותים לשוב. התכנית לוותה
ע"י ועדת היגוי מקצועית שמונתה ע"י הועדה המחוזית מחוז הדרום, בראשות
מתכנת המחוז.

ב. מטרת יעדים ואוכלוסיה

- עריכת תכנית להתיישבות קבע כפרית פרברית בדואית - מרעית (שם זמני, שמות
יקבעו ע"י התושבים בתאום עם ועדת השמות), שתפותח בשלבים ותאכלס את
קבוצות האוכלוסיה היושבת בשטח התכנון וסביבתו.
- יצירה של מירקם התיישבותי ייחודי, שיענה מצד אחד על השאיפות להפרדה
וייחודיות כבישוב נפרד של קבוצות האוכלוסיה השונות, ויהווה עם זאת מערכת
תפקודית אחת, לצורך אספקת שירותים ומערכות תשתית הנדסית.
- שנת היעד של התכנון נקבעה ל- 2020.
- בהתאם לתחזיות, האוכלוסייה הריאלית בגבולות שטח התכנית בשנת היעד תמנה
כ - 8,200 נפש, שהן כ- 1,400 יח"ד. פרוגרמת האוכלוסיה הנומינלית לתכנון הישוב
מיועדת ל- 12,000 נפש, שהן כ- 2,000 יח"ד.
- התכנית מיועדת לקבוצת האוכלוסיה: דריגיאת, אבו-עאיידה, אל-חסוני, אל-עמור,
פחס, אל-קורען, אל-קרישאת וקבוע.

ג. חלוקת שטח התכנית לשני ישובים

בהתאם להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות שע"י הועדה המחוזית מחוז הדרום מיום
22.01.04, הקו הכחול של תכנית מתאר מרעית יכלול שני ישובים: מכחול ודריגיאת,
כאשר כל ישוב ינוהל ע"י ועד מקומי במסגרת המועצה האזורית החדשה אבו- בסמה.

ד. מיקום שטח וגבולות

- איתור השטח לתכנית מתאר מרעית, נקבע באזור תביעות הבעלות ומיקום הפזורות
של קבוצות האוכלוסיה השונות המיועדות לשוב.
- תכנית מתאר מרעית נמצאת בנ.צ מרכזי 2070/5775, מערבית לתל ערד, כשלושה
וחצי קילומטרים מצפון לדרך מס' 31 שוקת - ערד, באזור קו המגע שבין בקעת ערד
לבין המדרונות הדרום מזרחיים של רכס הרי עירא. גבולות התכנית הם: בצפון
מערב- המורדות התלולים של הר מחילות. בצפון מזרח- מחצבת דרגות. במזרח-
יובלי נחל דרגות. בדרום- קו אלכסוני לאורך דרך הגישה לכוחלה. תכנית כוחלה אינה
נכללת בגבולות תכנית מתאר מרעית, בהתאם להחלטת ועדת ההתנגדויות של
המועצה הארצית.
- גבול המשבצת של הישוב דריגיאת יקבע בתכנית מפורטת שתערך במסגרת גבולות
תכנית מתאר מרעית. יתר השטח של תכנית מתאר מרעית ובכלל זה מרכז השירותים,
יכלל בגבולות הישוב מכחול, המיועד ליתר קבוצות האוכלוסיה המפורטות לעיל.

30.06.2004

ג ת ק ב ל

השטח בתחום הקו הכחול של תכנית מרעית בגבולות הקו הכחול של שנקבעו, הוא כ- 6,392 דונם, כולל שטחים לפיתוח ושטחי חקלאות יעור והפרדה. השטח לפיתוח לרבות שטחים למגורים, מרכזי שירותים, אזורים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, אזור ספורט ונופש, אזור תעסוקה ואזור תיירות, הוא כ- 3,151 דונם. גודל השטח לחקלאות ושטחי הפרדה כ- 3,241 דונם.

צפיפות הברוטו הממוצעת באזורי הפיתוח במרעית היא כ- 0.7 יח"ד/דונם.

ה. עקרונות תכנון כלליים

- פריסת הפיתוח במרעית היא כאשכול שכונות, שיראו כישובים נפרדים. נבדלים זה מזה ע"י שטחי חקלאות ושטחים פתוחים ומחוברים ע"י מערכות דרכים תשתית ושירותים, במסגרת תפקודית אחת.
- פיתוח שכונה לכל קבוצת אוכלוסיה, יהיה בשטח תביעות הבעלות וריכוזי הפזורה שלה, או על אדמות מדינה.
- הדרך הקיימת למחצבת דרגות תהפוך לדרך הגישה לישוב. המחצבה תחובר לכביש 31 בתוואי של דרך חדשה עוקפת, שתתפצל מדרך הגישה בכניסה לישוב, תעקוף אותו ממזרח ותהווה הן את דרך הגישה הראשית לישוב והן את דרך הגישה למחצבה.
- הכביש העוקף ממזרח, יאפשר גישה לישוב ולמרכז השירותים, ללא צורך לעבור דרך שכונה אחת בגישה לשכונה אחרת.
- דרך ישירה מחברת את כל אחת מהשכונות אל דרך הגישה הראשית לישוב.
- הבינוי יותאם לאופי השונה של גרעיני הפיתוח הקיימים, ויכלול הסדרה ובינוי של מירקם קיים - לא מתוכנן, בצד בינוי חדש בשטחי קרקע פנויים.
- הבניה תהיה צמודת קרקע במיגוון סוגי מיגרשים: חקלאיים, "רגילים", ומגרשים קטנים. יועדה רזרבה לבניה רוויה בעתיד.
- תכנון הישוב מתחשב בתפקוד הכלכלי תרבותי של המשך העיסוק בחקלאות של חלק מהאוכלוסיה.
- מרכז השירותים העיקרי, כולל אזורי מלאכה ותיירות, ממוקם על אדמות מדינה באתר מרכזי ונגיש, מוסכם על האוכלוסיה. מאפשר פיתוח בשלבים ללא מיגבלה קרקעית ומתמחה בשירותים ברמה הכלל ישובית.
- חלוקת הפיתוח לשכונות עצמאיות, מחייב יעוד שטח למרכזי שירותים מקומיים.
- במרכז הישוב מיועד שטח לפיתוח אטרקציות תיירותיות. אירוח כפרי מותר באזורי מגורים.
- בית עלמין ממוקם על אדמות מדינה במזרח הישוב.

ו. עקרונות לשמירת הנוף והסביבה

- בשטח הישוב תהיה הפחתה ככל האפשר בעבודות עפר וחציבה, לצימצום הפגיעה בנוף המקומי של ספר המידבר, ושמירתו כשטחים פתוחים בין גרעיני הפיתוח.
- טיפוח ושמירת התדמית של מיקבץ שכונות כישובים פזורים, יחוזק ע"י שמירת הנוף הטבעי והחקלאי בשטחי הביניים שביניהם.
- ערוצי הניקוז הטבעיים ישמרו ללא בינוי. סכירה ושימוש במי הנגר בנחלים ובמי קולחין מושבים, יאפשרו נטיעת בוסתנים של עצי פרי בערוצי הניקוז וסביבותיהם, לשימוש כלכלי וליצירת אופי כפרי למרחב מרעית בכללותו.
- מניעת המפגעים הסביבתיים של המחצבות הסמוכות, ע"י מניעת תנועה עוברת בישוב, ויצירת מיסוך יערני.
- שטחים במערב הישוב שאינם ניתנים לעיבוד חקלאי מבחינה טופוגרפית, ונמצאים בתחום תכנית תמא 22, מיועדים ליער.
- לאתרים הארכיאולוגיים בשטח התכנית פוטנציאל לשיחזור שימור ופיתוח כאטרקציות תיירותיות.

פרק 1: כללי

☆

1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 226/02/11 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 105/02/11 מרעית להלן: "התכנית" או "תכנית זו".

1.2 מחוז : הדרום

1.3 נפה : באר שבע

1.4 מקום : מערב בקעת ערד צפונית לכביש מס' 31

1.5 גושים וחלקי גושים

גוש 100019/1 חלקות בחלק: 1,2,4,5.

גוש 100020/1 חלקה בחלק: 1.

גוש 100020/2 חלקה בשלמות: 1.

גוש 400145 חלקה בשלמות: 1.

גוש 400084 חלקה בחלק: 1.

גוש לא מוסדר 100007.

גוש בהסדר 100008 חלקה ארעית בחלק: 1.

גוש בהסדר 100017 חלקה ארעית בחלק: 1.

גוש בהסדר 100018 חלקה ארעית בחלק: 1.

גוש בהסדר 100019 חלקה ארעית בחלק: 1.

1.6 שטח התכנית : כ- 6,392 דונם

1.7 מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל,

המינהלה לקידום הבדואים בנגב

1.8 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, ובהסדר

1.9 עורכי התכנית : ריטוו דונסקי פוירשטיין אדריכלית ובונה ערים

רשיון מס' 6021 רח' חרוזים 10 רמת גן

נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני

רח' רידינג 18 תל אביב

1.10 ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא

1.11 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

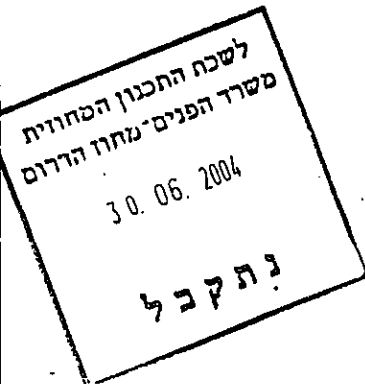
א. תשריט מצב מוצע ערוך בקנה מידה 1:5,000, להלן "התשריט".

ב. 13 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".

ג. נספח ביוב בקנ"מ 1:5,000, להלן: "נספח ביוב".

ד. נספח מים בקנ"מ 1:5,000, להלן: "נספח מים".

ה. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:5,000, להלן: "נספח תנועה".



לסכת התכנון המחוזית
מס'ד הפנים-מחוז הדרום
30.06.2004
תקבל

1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכניות תממ/4/14 ותממ/4/24. ומהווה שינוי לתכנית מתאר נ"ת קבל של מקומית מס' 105/02/11 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.13 מטרות התכנית:

1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב קבע בדואי חדש מכחול וישוב קבע בדואי חדש דריג'את, ע"י שינויים ביעודי הקרקע, וקביעת הנחיות ומיגבלות הבניה בשטח התכנית.
2. יצירה של מירקם התיישבותי, שיענה מצד אחד על השאיפות להפרדה ויחודיות כבישוב נפרד, של קבוצות האוכלוסיה בשטח התכנון, ויהווה עם זאת מערכת תפקודית אחת לאספקת שירותים ומערכות תשתית הנדסית.
3. השכונות המיועדות לפיתוח ואיכלוס, מיועדות גם לישוב הפזורה הבדואית במרחב.
4. מתן הוראות לעריכת תכניות מפורטות בשטח התכנית.

1.14 דיוק התכנית

בציונים שבתשריט יש לראות הנחיות של התכנית לאיתור של אזור ליעוד קרקע מסוים. הגודל והגבולות המדויקים של כל יעוד קרקע יקבעו בתכניות מפורטות. סטיות בתכניות הנובעות מקנה המידה (הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח), וסטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות, ואין לראות בהן שינוי לתכנית.

1.15 פירוש מונחים

מונחים הנזכרים ומוגדרים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 או בתקנות שחוקקו מכוחו, תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הוגדרו אחרת בתכנית זו, לרבות המונחים המפורטים להלן:

1. מיתחם תכנון: אזור יעוד קרקע או חלק מאזור – המוגדר בתכנית בגבולות ברורים ומזוהה במספר סידורי. מהווה יעד לתכנון מפורט ואו לתכנית פיתוח, בנפרד או ביחד עם מיתחמי תכנון נוספים.
2. מיקבץ תכנון: שטח בתכנית הכולל רצף של מספר מתחמי תכנון.
3. רשות מקומית: הרשות המקומית שתקבע כחוק בתחום תחולת התכנית, ובהעדר רשות מקומית גוף שיוסמך ע"י הממונה על המחוז.

1. כללי

א. אזור מגורים א' בתכנית מתחלק בין חמשה מיקבצי תכנון דרג'את, אזור אבו עייאדה/אל-חסוני, אזור אל עמור, אזור פחס, אזור קרישאת/קבוע ואזור אל קורען.

ב. תכנית מפורטת באזור מגורים א' תקבע בתחומה מגרשים למגורים וחקלאות צמודה ומגרשים למגורים, כמפורט להלן:

ג. אזור המיועד לבנייני מגורים. יחידות אירוח תיירותי ובנייני מגורים וחקלאות צמודה. בתכנית מפורטת ניתן לייעד באזור שטחים מוגדרים למוסדות ציבור שכונתיים לרבות מועדונים, חללי תפילה, פעוטונים, גני ילדים, מסחר קמעוני, גני משחקים, דרכים חניות וחניות לרכב כבד, ש.צ.פ שכונתי, שבילים להולכי רגל ומתקני תשתית קטנים.

ד. בתכניות מפורטות ניתן לקבוע יעודים מסחריים בקטעים של חזיתות המגרשים במקומות שיקבעו בתכנית מפורטת. תכנית מפורטת תקבע את התנאים וההנחיות לפיתוח בחזית מסחרית.

ה. תכנית מפורטת תקבע מיגבלות למיקום מבני מגורים, יחידות אירוח תיירותי, מבני שירות ומבני משק וייצור חקלאי בשטח המגרש. במגרש בו מותרים שני בנייני מגורים, היתר לבנין מגורים ראשון ינתן בחזית המגרש הפונה לרחוב.

ו. חלוקת האזור למגרשים תתחשב במצב הטופוגרפי ובמיקום הבניינים הקיימים בשטחו.

ז. בתכנית מפורטת ניתן לקבוע במתחמי תכנון נבחרים בשטח האזור, מגרשים לבניה רוויה, בצפיפות שלא תעלה על 6 יחידות דיור לדונם של שטח המגרש.

2. מגרש למגורים וחקלאות צמודה:

א. גודל מגרש למגורים וחקלאות צמודה, לא יקטן מ-1,600 מ"ר ולא יעלה על 2,500 מ"ר. מגרשים למגורים וחקלאות צמודה יקבעו בת.ב.ע מפורטת באזורים מוגדרים, עד 10% מהמגרשים במיקבץ תכנון. מותרים בהם בנייני מגורים ויחידות אירוח תיירותי, מבני משק וייצור חקלאי, מבנים לגידול בעלי חיים, מחסנים, חממות ובתי צמיחה.

ב. במגרש למגורים וחקלאות צמודה מותרים שני בנייני מגורים עד שלוש קומות, כולל קומת עמודים מפולשת, ומרתף בהיקף הבנין. שטח הבניה

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
30.06.2004
אזור ת ק ב ל

הכולל (עיקרי + שירות) המותר לבניה במגרש למגורים וחקלאות צמודה למגורים לאירוח תיירותי ולמבני שירות לא יעלה על 700 מ"ר. השטח הבנוי של מבני משק חקלאיים מקורים לא יעלה על 200 מ"ר למגרש. כיסוי השטח הכולל של מבני מגורים אירוח תיירותי ומבני משק מסורתיים לא יעלה על 35% משטח המגרש.

3. מגרש למגורים

א. גודל מגרש מגורים באזור לא יקטן מ- 400 מ"ר ולא יעלה על 900 מ"ר. במגרשים שגודלם 500 – 400 מ"ר מותר בנין מגורים אחד עד שתי קבלות קומות ומרתף בהיקף הבנין. במגרשי מגורים שגודלם 900 – 700 מ"ר מותרים שני בניני מגורים עד שלוש קומות, כולל קומת עמודים מפולשת, ומרתף בהיקף הבנין.

ב. שטח הבניה הכולל (עיקרי + שירות) המותר לבניה במגרשי מגורים, למגורים ליחידות אירוח תיירותי ולמבני שירות, לא יעלה על 55% משטח המגרש. כיסוי השטח המירבי לבניה, לא יעלה על 40% משטח המגרש.

2.2 מרכז שירותים אזרחי ומסחרי עיקרי

מרכז השירותים העיקרי של הישוב. אזור המיועד למשרדים ציבוריים ובניני ציבור לחינוך, בריאות ותרבות. למסחר, משרדים פרטיים ולמרכז תיירות. הכל בתוספת שטחי השירות הדרושים לפעילותם, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת.

לא תותר באזור הקמת עסקים המהווים מיטרד לסביבה עפ"י שיקולי מהנדס הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

מותגים באזור רחובות משולבים, חניה שבילים ומיצללות להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון ושטח ציבורי פתוח, לרבות ככרות להתכנסות, שווקים פתוחים, ומיתקני תשתית קטנים.

שיטת התנועה והחניה באזור תהיה היקפית ובמגרשי חניה מרוכזים, ללא דרכים לרכב החוצות את האזור, למעט דרכים משולבות.

2.3 שטח לבניני ציבור ומסחר

אזור המיועד לבניני ציבור, לרבות: חינוך, בריאות ותרבות ספורט ומסחר קמעוני שכונתי. הכל בתוספת שטחי שירות הדרושים לפעילותם, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת.

2.4 שטח לבנייני ציבור

אזור המיועד לבנייני ציבור, לרבות: חינוך בריאות, דת תרבות וספורט שכונתיים לשירות אזור התכנון בו הם נמצאים. הכל בתוספת שטחי שירות הדרושים לפעילותם, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת.

2.5 שטח לתכנון בעתיד

שטח המיועד כעתודה לשימושים בלתי נצפים מראש, מסוגים המתאימים להשתלב במרכז השירותים או לדיור בקהילה. סוגי השימוש, חלוקה למגרשים, זכויות והוראות הבניה, יקבעו בתכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי ופיתוח מיוחדת לאזור.

2.6 אזור תעסוקה

אזור המיועד למלאכה ותעסוקה בלתי מזהמת לתחנת דלק ואזור לוגיסטי של הרשות המקומית בתוספת שטחי השירות הדרושים לפעילותם. לא תותר באזור הקמת עסקים המהווים מיטרד לסביבתם, עפ"י שיקולי מהנדס הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת.

2.7 אזור ספורט ונופש

אזור המיועד למרכז הספורט הנופש והפנאי העיקרי של הישוב, כולל מגרשי ומתקני ספורט, מבני ספורט ומגרשי משחקים, בריכת שחיה ומתקני נופש, שירותי אוכל ומשקה, דרכים חניה וגינון, ומבני שירותים הדרושים להפעלתם. גובה הבניינים ואחוזי בניה מותרים יקבעו בתכנית מפורטת.

2.8 שטח ציבורי פתוח

אזור המיועד לפיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריהוט גן, מיתקני משחקים וספורט, מיתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור, הסדרת הניקוז הטבעי, חקלאות בוסתנים מסורתית לאורך נחלים, שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, דרכים לרכב שירות, מעבר קוי תשתית, ומיתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עונה על 50 מ"ר, הכל עפ"י תכנית מפורטת שתלווה בנספח נופי.

2.9 יער בתמ"א / 22

יער טבעי לשימור ויער פארק מוצע. ישמש למטרות ולשימושים כפי שנקבע בתכנית המתאר הארצית ליער ולייעור - תמ"א / 22.

2.10 מתקנים הנדסיים

☆

1. שטח המיועד למיתקני קליטת השפכים של הישוב וטיהורם. תותר הקמת מיתקן טיהור ותחנת סניקה לשפכים.
2. שטח המיועד לבריכת מים.
3. המתקנים ההנדסיים יהיו עפ"י נספח ביוב ונספח מים, וראה גם סעיף 4.4 בתכנית זו.

2.11 תחנת מעבר לפסולת

שטח המיועד לתחנת מעבר לסילוק פסולת. תחנת המעבר מיועדת לריכוז כל סוגי הפסולת משטח התכנית, לשם העברת הפסולת לאתר סילוק אזורי, מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. בתחום תחנת המעבר תותר הקמת מתקן מחזור לפסולת יבשה.

תכנית מפורטת לאזור תקבע את גבולות שטח תחנת המעבר, בגודל שלא יפחת מ- 12 דונם, את שיטות העבודה לריכוז הפסולת, שיטות למניעת זיהום סביבתי ואת דרכי הגישה, התכנון המפורט של האזור והיתרי הבניה בו יהיו בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

2.12 בית עלמין

שטח המיועד לבית עלמין, לחלקות קבורה ולמבנים נלווים הדרושים בבית קברות מוסלמי, הכל בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן עפ"י הוראות תמ"א 19.

2.13 אזור חקלאי

השימוש בקרקע עפ"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

2.14 אתר עתיקות מוכרז

פיתוח ובניה בשטח אתרי העתיקות המוכרזים בשטח התכנית יהיו חייבים באישור רשות העתיקות. כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

פרק 3: דרכים

3.1 מיקום של דרכים ורוחבן

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט, או כפי שיקבע בתכנית מפורטת שתוכן עפ"י הוראות תכנית זו. בתכנית מפורטת מותר לקבוע דרכים נוספות, וסטיה מתואי דרך רוחב דרך או קוי בנין. סימונים המסומנים בתשריט בתחום של דרך הם מנחים בלבד.



30.06.2004

תקבל

3.2 רוחב מינימלי וקווי בנין מינימליים של דרך

קווי הבנין ומרחקיהם מגבולות קו הדרך יהיו כמסומן בתשריט, או כפי שיקבע בתכנית מפורטת. הרוחב המינימלי של דרך יהיה 11 מטר ובדרך משולבת 10 מטר. קו הבנין המינימלי יהיה חמישה מטר לכל צד מגבול הרצועה המתוכננת של דרך.

3.3 הסדרי תנועה

הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, לרבות לתכנון אזורי מיתון תנועה.

3.4 חניה לכלי רכב

מקומות החניה יקבעו לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים, התקף בעת מתן היתר בניה, באישור משרד התחבורה.

3.5 הסדרי תנועה לבתי ספר

מתן היתרי בניה לבתי ספר יותנה באישור תכנית תנועה שתכלול תחנות לתחבורה ציבורית להורדת והעלאת תלמידים, כולל מפרצים ו/או סובה בשטח המגרש במידת הצורך. ביצוע בפועל של תכנית להסדרי תנועה יהיה תנאי לאיכלוס.

3.6 הפקעה ורישום של דרכים

הקרקעות המיועדות לדרכים בתכנית יופקעו כחוק. דרכים מקומיות ירשמו על שם הרשות המקומית. דרכים אזוריות וראשיות ירשמו על שם המדינה.

3.7 כניסה לקרקעות המיועדות לדרכים

הרשות המקומית, או רשות שהוסמכה לכך ע"י הועדה המחוזית, תהא רשאית לתפוס חזקה על קרקעות המיועדות לדרכים בשטח התכנית, לשם סלילתן הרחבתן הטייתן חסימתן או ביטולן. הכל כאמור בחוק או בפקודת הדרכים ומסילות הברזל על תיקוניה.

פרק 4: תשתית הנדסית

4.1 מעבר מערכות תשתית הנדסית

תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה באזורי התכנון למגורים ובשטח מרכזי אזורי ומסחרי עיקרי תהיינה תת-קרקעיות. במידת הצורך, בכל אזור מאזורי התכנית יותר מעבר תשתיות בתחום המגרשים, מחוץ לקווי הבנין, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

* לשרד הפנים - מחוז הד
 לשכת התכנון המזר
 30.06.2004
 נ ת ק ב ל

4.2 היתר למתקני תשתית

הועדה המקומית תתיר בכל אזור מאזורי התכנית, בניה של מבנים ומיתקנים הדרושים לתשתיות הנדסיות כמפורט למעלה, גם אם אינם נזכרים ברשימת השימושים של האיזור, הכל לפי תכנית מפורטת מאושרת.

4.3 ניקוז

1. פעולות הניקוז בנחלים בשטח התכנית, יבוצעו בהתאם לחוק הניקוז התשי"ח - 1957 על תיקונו.
2. ניקוז מגרשים והטיפול בנחלים יהיו בהעדפה ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות. ניקוז - כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפי שיטפונות, הכל בתאום עם רשות הניקוז האזורית.
3. מגרשי בניה ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, שטח ציבורי פתוח או שטח חקלאי.
4. תכניות מפורטות יכללו הוראות להסדרת השימוש במי נגר בשטח התכנית להשקיית שטחי ש.צ.פ. וחקלאות.

4.4 ביוב

1. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב. המערכת תחובר למיתקן ביוב מקומי או למערכת הביוב האזורית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
2. יעוד קרקע למתקן ביוב ישמור על מרחק של כ- 40 מ' לפחות מהגדה העליונה של ערוץ הנחל הסמוך למתקן. בתכנית מפורטת והיתרים לשטח מתקנים הנדסיים, יקבע כי עצים במתקן יינטעו בצד הפונה לנחל.
3. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה.
4. ינקטו אמצעים למניעת מיטרדים ממתקן טיהור מקומי. מי קולחין ישמשו להשקיית שטחים ביישוב המותרים לכך, באישור משרד הבריאות.
5. תכניות מפורטות והיתרים למתקני השפכים, ינתנו בתיאום עם משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

4.5 מים

מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.



שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה פרטיים וציבוריים ימוקמו במיסתור מתאים במקומות שיקבעו לכך. האשפה תפונה לאסי"פ, כפי שיוורה המשרד לאיכות הסביבה.

לשכת התכנון המחוזי
משרד הפנים - מחוז הדר
30.06.2004
נתקבל

4.7 תשתיות חשמל ותקשורת

1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מרשת חברת החשמל.
2. קוי חשמל במתחים גבוה ונמוך, וקוי תקשורת וטלביזיה בשטח התכנית כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה כוללת קוי חשמל באזור חקלאי, ביער בתמ"א 22 ולאורך דרכים הגובלות לפחות באחד מצדהן בגבול התכנית ודרכים הגובלות בשני צדהן באזור חקלאי. אל אף האמור לעיל, יהיו מותרים בשטח התכנית קוי חשמל עיליים במתח גבוה, באישור ועדה מקומית.
3. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל היצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'

4. אגן לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.
5. אסור להתקין מיתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
6. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העילים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל

פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל
עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל
לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
30.06.2004
נ ת ק ב ל

פרק 5: שמירת הנוף ואיכות הסביבה

- 5.1 התכנון הארכיטקטוני של מבנים יעשה מתוך התחשבות בתנאי האקלים והנוף המדברי של האזור.
- 5.2 המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים. כל בנין יהיה בנוי וגמור עד כדי כך שיראה כבנין שלם. תכניות מפורטות יקבעו הוראות לעיצוב החזיתות וצורות הבניינים בשטח כל אחד מאזורי התכנון שבתכנית.
- 5.3 הועדה המקומית רשאית לקבוע את התנאים להיתר לשימוש בקרקע או בבנין, כך שימנע כל מיטרד לסביבה שמקורו: ברעש, איוורור לקוי, עשן, ריח, פסולת מוצקה, או כל מיטרד סביבתי אחר שעשוי להיגרם עקב השימוש לדעת הועדה.
- 5.4 הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע את התנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בשטח התכנית.
- 5.5 בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת מי שופכין בערוצי הנחלים או בתעלות פתוחות.
- 5.6 בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים לבורות סופגים.
- 5.7 פסולת בניה ופסולת חקלאית תסולק באחריות היזמים לתחנת מעבר לפסולת בתחום התכנית, או לאתר אזורי מאושר מחוצה לה, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

פרק 6: הוראות כלליות

- 6.1 שילוב שימושים ציבוריים
- בשטחים המיועדים לצרכי ציבור מותר שילוב תפקודי בין מערכות שירותי הציבור השונים. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשילוב מספר שימושים באותו מגרש או באותו הבנין, תוך הסדרת הבעלות על פי דין.

הנחיות להכנת תכניות מפורטות והוצאת היתרי בניה

☆

1. היתרי בניה ליעודים השונים ינתנו ע"י הועדה המקומית רק לאחר הכנת תכניות מפורטות למיתחמי תכנון ואישורן.
2. לכל אחד ממקבצי התכנון בשטח התכנית תערך תכנית מפורטת. תכנית מפורטת למיקבץ התכנון דריג'את תקבע את גבולות המשבצת של הישוב דריג'את.
3. התכנית המפורטת הראשונה בשטח התכנית שענינה הקמת שכונת מגורים, תכלול גם את כביש מסי 5, לרבות הוראות מפורטות לביצועו.
4. בהוראות תכנית מפורטת ראשונה שענינה הקמת שכונות מגורים תכלול שלביות, לפיה תנאי להוצאת היתרי בניה למגורים יהיה הוצאת היתר בניה לכביש מסי 5, אשר ביצעו יעשה בד בבד עם הקמת שכונת המגורים. תנאי לאיכלוסה של שכונת המגורים יהיה השלמת ביצוע הכביש בפועל.
5. תכניות לשכונות או למקבצי תכנון המהווים חלק משכונות תכלולנה הן את היער והן את קטעי הנחל הצמודים ו/או הסמוכים אליהן.
6. היתרי בניה באזור שמותרת בו בניה, יוצאו לאחר הכנת תכנית פיתוח למגרש הבניה ו/או למיתחם התכנון בכללותו, תכנית פיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.
7. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, לאחר השלמת תכנית לביוב, ואישורה ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. תכנית הביוב תכלול אמצעים למניעת גלישת קולחים לנחלים ולשטחים הפתוחים, למניעת מיטרדים סביבתיים לרבות מיטרדי ריח ומיטרדי יתושים.
8. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטים לאישור רשות תימרור מרכזית.

הפקעות לצרכי ציבור

6.3

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והאחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.4 חלוקה ורישום ☆
 חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

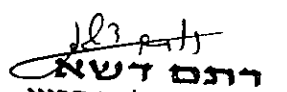
6.5 מקלטים ומרכיבי בטחון
 4. מיקומם ובניתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
 5. מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם ידרש ע"י פיקוד העורף, ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

6.6 ביצוע ושלביות
 התכנית תבוצע תוך 20 שנה. התכנית תבוצע בשלבים. לכל שלב תוכן תכנית מפורטת שתכלול מספר מיתחמי תכנון המסומנים בתכנית זו. התכנית המפורטת תכלול:

- חלוקת השטח למגרשים.
- קביעת זכויות והוראות הבניה.
- תוספת מגרשים לצרכי ציבור ברמה השכונתית.
- תוספת של דרכים ורחובות משולבים.
- תכנית בינוי מנחה.
- תכנית פיתוח ונטיעות מנחה.
- תנאים להוצאת היתרים.

לשכת החכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 30.06.2004
 נ ת ק ב ל

חתימות:

_____  **מגיש התכנית**
 רתם דשא
 יחראית מחלקת תכנון
 מ"מ מנהל הבדואים בנגב

_____ **בעל הקרקע**

_____ **עורכי התכנית**
 ג'חום דונסקי גיאוגרף-תכנון
 תכנון אזורי ועירוני
 רח' רידינג 18, ת"א 69024 טל. 7528591

_____ **דיטה דונסקי-פוידשטיין**
 אדריכלית אנטה סרדיס
 רח' ורודים 10 ר"ג. טל' 7528591