

304-85

23.09.2003

### חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום

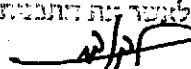
02.10.2003

נח קבל

### מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום

## תכנית מתאר מקומית מס' 222/02/11

# בית פלט

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 222/02/11  
 תוכנית המחוזית לתכנון ולבניה התל"מ  
 בית מס' 103  
 מאת:   
 מנהל מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס' 222/02/11  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

### הוראות התכנית

יולי 2003

## תכנית מתאר מקומית מס' 222/02/11

בית פלט

דברי הסבר

א. כללי

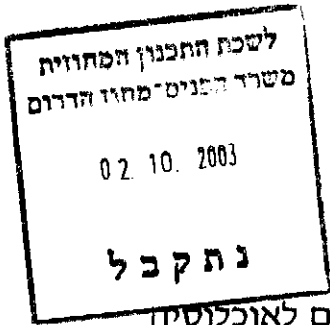
מליאת הממשלה החליטה ביום 31.1.99 על הקמת 5 ישובי קבע חדשים לאוכלוסייה הבדואית בנגב. שינוי תכנית המתאר המחוזית ת/מ/מ/24/4, שקבע את איתור שנים מהישובים ומרכזי השירותים בתוכם, ביניהם הישוב בית פלט, קיבל תוקף ופורסם ברשומות ביוני 2002. תכנית מתאר מקומית בית פלט, נערכת ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל והמינהלה לקידום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

## ב. מטרות יעדים ואוכלוסיה

- הקמה של ישוב קבע בדואי חדש באופי כפרי- פרברי (שם זמני בית פלט- שמות יקבעו ע"י התושבים בתיאום עם ועדת השמות), שיפותח בשלבים ויאכלס את פזורת שבת אבו קרינאת, היושבת היום בגבולות השטח המיועד לישוב ובסביבותיו.
- הקמת מרכז השירותים של בית פלט תחילה אשר יהווה את השלב הביצועי הראשון של הישוב, באופן שישרת את אוכלוסיית הפזורה המיועדת לישוב, ויהפוך בהדרגה למקום המרכזי שלו.
- יצירה של מירקם התיישבותי חדש, שיהווה לאוכלוסיה חלופה ראויה ומקובלת לאורח החיים המסורתי במרחבי הפזורה.
- בהתאם לפרוגרמה שגובשה, הישוב מתוכנן לקיבולת נומינלית של 2,500 משפחות בשלב הפיתוח המלא, שהן כ- 15,000 נפש בשנת יעד 2020.

## ג. מיקום גבולות ושטח

- הישוב החדש בית פלט נ.צ. מרכזי 1460/0610, אותר במרחב גבעות יתכן שמדרום מזרח לבאר שבע, בין דרך ראשית מס' 25 מצפון מזרח, לבין האזור הסגור של תע"ש ברמת בקע בדרום. ראש השטח של הישוב החדש בית פלט נמצא בצמוד לתואי כביש 80 במרחק של 2.5 קילומטר דרומית לצומת ערוער, 24 ק"מ מבאר שבע ו- 16 ק"מ מדימונה.
- גבולות התכנית נקבעו בשטחי קרקע מתאימים לפיתוח, הנתבעים ע"י האוכלוסיה המיועדת ובאדמות מדינה צמודות. השטח מוקף במגבלות פיתוח מסוגים שונים, המתנים את הגבולות. בדרום- מיגבלות הבניה של אתר תע"ש ברמת בקע. במערב- שטח תביעות הבעלות של שבט אל-עאצם. בצפון- טופוגרפיה קשה, שטחי פזורת אבו- צולב, ומיגבלות רעש פוטנציאליות של ש.ת. אזרחי נבטים. במזרח תואי כביש 80, ושטחי כריה וחציבה מיועדים מעברו המזרחי.
- שטח התכנית הוא כ- 7,320 דונם. מזה השטח לפיתוח, לרבות שטחים למגורים, מגורים וחקלאות צמודה, מרכזי שרותים ובנייני ציבור, ספורט ונופש, אזור תעסוקה



לשכת התכנון והתכנון  
 משרד המים ומתקני הדרום  
 02.10.2003

תיירות ומיתחם לוגיסטי, מתקנים הנדסיים ודרכים עורקיות, הוא כ- 4,420 דונם. השטח לחקלאות ש.צ.פ הפרדה נחלים ועתיקות הוא כ- 2,900 דונם. צפיפות הברוקב ל הממוצעת הכוללת המחושבת לאזורי הפיתוח של התכנית היא כ- 0.56 יח"ד/דונם.

ד. עקרונות תכנון כלליים

1. אזורי הבינוי בתכנית מתפרשים מהשטח הרמתי בדרום ובמרכז הישוב, אל השטחים הנוחים לפיתוח שבגב השלוחות הגבעיות צפונה.
2. פריסת אזורי המגורים בתכנית מתחשבת בתביעות הבעלות ומותאמת למבנה של שלוחות גבעיות מבונות ועמקי נחלים בינהן, המנוצלים בתכנית להפרדה בין שכונות ולייעוד שטחי חקלאות בחזית האחורית של חלק מאזורי המגורים.
3. ערוצי הניקוז הטבעיים בעמקי הנחלים בשטח התכנית יוסדרו ואו ישמרו ללא פיתוח. סכירה ושימוש במי הנגר בנחלים, יאפשרו נטיעת בוסתנים בערוצים ליצירת אופי כפרי לישוב ולשימוש כלכלי.
4. הגבול הדרום מערבי של התכנית נקבע עפ"י קו מיגבלות בניה חדש למיתקן תע"ש - כפי שאושר ע"י מערכת הבטחון. קו הגז המיועד בתכנית מתאר תמ"א 37 א-1 הוסט אל מחוץ לשטח הישוב (בהליכים במועצה הארצית).
5. ראש השטח לחיבור דרכי הגישה ומערכות התשתית ההנדסית הראשיות לישוב, הוא ציר כביש 80 המיועד, בדופן המזרחית של אזורי הבינוי.
6. הבניה לאורך כביש 80 תעשה באופן שישמר קו בנין רחב לאורכו, ובתחום רצועת השטח הנ"ל יהיה טיפול אקוסטי להפחתת מפגעי הרעש לאזורי בינוי סמוכים.
7. מערכת הדרכים הפנימית בתכנית מבוססת על מעגל תנועה עורקי בתנוחה על קו הרכס, משיק למרכז השירותים הראשי ומתחבר לכביש 80. התכנית כוללת פתרון לחיבור ישיר של אזור התעסוקה והתיירות הצפוני למערכת הדרכים הארצית.
8. הבניה המיועדת בשטח התכנית תהיה בעיקרה צמודת קרקע במיגוון של סוגי מגרשים: מגרשים חקלאיים, מגרשים "רגילים" - עפ"י המקובל במינהלת הבדואים, ומגרשים קטנים. הוראות התכנית מאפשרות בניה רוויה בעתיד.
9. בתכנון המפורט של אזורי המגורים בתכנית ייושמו עקרונות מרחביים שיאפשרו גידול אורגני רציף של הישוב במסגרת המשפחה הגרעינית המצומצמת, המשפחה המורחבת ותת הפלגים של השבט.
10. מרכז שירותים אזרחי ומסחרי עיקרי לישוב נקבע בשטח התכנית בצומת של מספר תביעות בעלות עיקריות, בתיאום עם האוכלוסיה המיועדת. בנוסף התכנית קובעת בשטחה מרכזי משנה למוסדות ציבור ומסחר מקומי.
11. אזור לתעסוקה תיירות ומיתחם לוגיסטי נקבע בקירבת צומת (מחלף בעתיד) הכבישים 25/80, שהוא בעל פוטנציאל נגישות אזורית גבוהה, ובקרבה בלתי אמצעית לתל ערוער.
12. התכנית מיעדת את שטח תל ערוער וסביבותיו כש.צ.פ ארכיאולוגי, שהוא בעל פוטנציאל לשיקום ושחזור העתיקות לשימורם לדורות, להמחשת אורח החיים בעבר, וליצירת אטרקציות תיירותיות. בנוסף, אירוח כפרי תיירותי מותר באזורי המגורים בכל שטח התכנית.
13. בית העלמין לישוב מיועד בשטח בית עלמין קיים וסביבותיו- ממזרח לתל ערוער.
14. מיתקן טיהור שפכים לשלב א' של הפיתוח, נקבע מצפון ובצמוד לאזור התעסוקה. בהמשך יוזרמו שפכי הישוב בסניקה למט"ש ערוער.

1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס'

222/02/11 בית פלט להלן: "התכנית" או "תכנית

זו".

1.2 מחוז : הדרום

1.3 נפה : באר שבע

1.4 מקום : דרומית מערבית לצומת ערוער

1.5 גושים וחלקי גושים

גוש 100153/1 חלקה בחלק: 1. גוש 100158/3 חלקות  
בחלק: 1,2. גוש 100160/2 חלקות בשלמות: 1-8. גוש  
100160/3 חלקות בשלמות: 2,5,6 וחלקות בחלק: 1,3,7.  
גוש 100160/4 חלקות בשלמות: 1,3,5,8 וחלקות  
בחלק: 2,4,6. גוש 100160/5 חלקה בשלמות: 2 וחלקות  
בחלק: 1,3,4. גוש 100160/6 חלקות בשלמות: 3,4  
וחלקות בחלק: 1,2. גושים בהסדר: 100152, 100153,  
100158, 100160, 100161, 100163.

1.6 שטח התכנית : כ- 7,319 דונם

1.7 מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל,

המינהלה לקידום הבדואים בנגב

1.8 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, ובהסדר

1.9 עורכי התכנית : ריטה 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 בקני"מ 1:5,000, להלן: "נספח ביוב".

ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:12,500, להלן: "נספח תנועה".

1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכניות תממ/4/14 ותממ/4/24. בכל מקרה של סתירה בין

התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום

02 10. 2003

נתקבל

02.10.2003

(שם זמני),

ת.ת. ק ב ל

## 1.13 מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב קבע בדואי חדש - בית פלס  
ע"י שינויים ביעודי הקרקע, וקביעת הנחיות ומיגבלות הבניה 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 בתכנית 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 משמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הוגדרו אחרת בתכנית זו, לרבות המונחים המפורטים להלן:

1. מתחם תכנון: אזור יעוד קרקע או חלק מאזור - המוגדר בתכנית בגבולות ברורים ומזוהה במספר סידורי. מהווה יעד לתכנון מפורט ו/או לתכנית פיתוח, בנפרד או ביחד עם מתחמי תכנון נוספים.
2. רשות מקומית: הרשות המקומית, שתקבע כחוק בתחום תחולת התכנית, ובהעדר רשות מקומית גוף שיוסמך ע"י הממונה על המחוז.

## פרק 2: תכליות ושימושים

### 2.1 אזור מגורים א:

1. כללי

א. תכנית מפורטת באזור מגורים א' תקבע בתחומה מגרשים למגורים

וחקלאות צמודה ומגרשים למגורים, כמפורט להלן:

ב. אזור המיועד לבניי מגורים, יחידות אירוח תיירותי ובניי מגורים

וחקלאות צמודה. בתכנית מפורטת ניתן לייעד באזור שטחים מוגדרים

למוסדות ציבור שכונתיים, לרבות מועדונים, חללי תפילה, פעוטונים, גני

ילדים, מסחר קמעוני, גני משחקים, ש.צ.פ שכונתי, דרכים, חניות, שבילים

להולכי רגל, מערכות תשתית הנדסית ומתקני תשתית קטנים.

- ג. תכנית מפורטת תקבע באזור, מיגבלות למיקום מבני מגורים מבני שירות ומבני משק וייצור חקלאי, בשטח המגרשים.
- ד. 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-1,800 מ"ר ולא יעלה על 3,200 מ"ר. מגרשים למגורים וחקלאות צמודה יקבעו בת.ב.ע מפורטת באזורים מוגדרים. 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 הכולל (עיקרי + שרות) המותר לבניה במגרש למגורים וחקלאות צמודה, למגורים לאירוח תיירותי ולמבני שירות, לא יעלה על 700 מ"ר. השטח הבנוי של מבני משק חקלאים מקורים לא יעלה על 200 מ"ר למגרש. כיסוי השטח הכולל של מבני מגורים אירוח תיירותי ומבני משק מקורים 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 קומות ומרתף בהיקף הבנין. במגרשי מגורים שגודלם 900 - 700 מ"ר מותרים שני בנייני 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 חזית מסחרית

מותרים מסחר קמעוני שירותים אישיים ומשרדים, בקומת הקרקע של חזית בנייני המגורים באזור וכמסומן בתשריט. תכנית מפורטת תקבע את התנאים וההנחיות לפיתוח בחזית מסחרית.

02.10.2003

### 2.3 מרכז שירותים אזרחי ומסחרי עיקרי

מרכז השירותים העיקרי של הישוב. אזור המיועד למשרדים ציבוריים ובניני ציבור לחינוך, בריאות דת ותרבות. למסחר ומשרדים פרטיים, למגורלים קבל בקהילה, ולתעסוקה נקיה, מסוגים המתאימים להשתלב במרכז השירותים העיקרי של ישוב קבע בדואי. הכל בתוספת שטחי השירות הדרושים לפעילותם, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת.

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

מותרים 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 החוצים את האזור, למעט דרכים משולבות.

### 2.4 שטח לבניני ציבור ומסחר

אזור המיועד לבניני ציבור לרבות, חינוך בריאות דת תרבות וספורט ומסחר קמעוני שכונתי. הכל בתוספת שטחי שירות הדרושים לפעילותם, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת.

### 2.5 אזור תעסוקה תיירות ומתקנים לוגיסטיים

אזור המיועד למלאכה ותעשייה זעירה בלתי מזהמת, מסחר ומשרדים, שירותים אישיים מסעדות ומזנונים, שירותי תיירות למינהם ושירותי דרך, מחסנים ומיתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית, מחסנים ואזור לוגיסטי לתוצרת חקלאית, חניונים לרכב כבד ולרכב חקלאי, תחנת דלק, מסוף תחבורה מיתקנים הנדסיים, תחנת מעבר לפסולת ומבני שירותים הדרושים להפעלתם.

לא תותר באזור הקמת תעשייה ומלאכה המהווה מיטרד לסביבתה, עפ"י שיקולי מהנדס הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

גובה הבנינים באזור עד 3 קומות, אחוזי בניה - 25% לקומה. הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת שתקבע הוראות בדבר חלוקת שטח האזור ליעודי הקרקע המותרים בו, ותכלול חלוקה למגרשים, דרכים וחניות, והוראות לעיצוב חזיתות ופיתוח נופי. התכנית המפורטת תכלול את רצועת הנחל הקרובה לאזור ותלווה בתכנית פיתוח ותכנית נופית. תכנית מפורטת לאזור לרבות תחנת המעבר לפסולת, תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

## 2.6 קשר הולכי רגל וש.צ.פ שכונתי

סימון עקרוני באזור מגורים א', של תוואים להולכי רגל ורוכבי אופניים ב ל ומיתחמים עבור ש.צ.פ שכונתי ומוסדות ציבור שכונתיים, מסחר קמעוני, והשירותים הנדרשים להפעלתם. המיקום המדוייק, גודל המגרשים, ורוחב של שבילים, יקבעו בתכניות מפורטות, ובתנאי שלא יעלה על 1,000 מ"ר בניה (עיקרי + שירות) למבנה או למקבץ של מבנים סמוכים.

## 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 נטיעות וריהוט גן, מיתקני משחקים וספורט, מיתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, דרכים חנייה, ומעבר קוי תשתית, ומיתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עונה על 50 מ"ר.

בתחום הרצועה של שטח ציבורי פתוח לאורך כביש 80, מותר פיתוח אקוסטי נופי להפחתת מפגעי הרעש לאזורי בינוי סמוכים.

הרצועה של שטח ציבורי פתוח לאורך קו מגבלות בניה תע"ש תיוער במקביל לביצוע התכנית בשטחים גובלים. לאורך קו מגבלות בניה תע"ש תוקם גדר הפרדה קשיחה.

## 2.9 שטח ציבורי פתוח ועתיקות

תל ערוער וסביבותיו. אתר ארכיאולוגי היסטורי מיועד לשמש כאתר ביקור מוסדר למטיילים ולתיירים. מותרים השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, ובנוסף: חפירות ארכיאולוגיות, שימור ושיחזור של עתיקות, דרכים לרכב עבודה ולרכב חירום. הכל באישור רשות העתיקות.

## 2.10 רצועת נחל

שטח המיועד להסדרת נחל ולניקוז מי גשמים, לפי הוראות חוק הניקוז והגנה בפני שטפונות תשי"ח על תיקונו.



בשטח רצועת ניקוז מותרים עיבוד חקלאי של הקרקע, שבילים וגשרים להולכי רגל, פיתוח שטח ונטיעות, מיתקני פיקניק וריהוט גן, דרכים לרכב עבודה ורכב חירום ומתקנים הנדסיים, הכל עפ"י תכנית מפורטת ובאישור רשות הניקוז.

### 2.11 מתקנים הנדסיים

שטח המיועד למיתקני קליטת השפכים של הישוב וטיהורם. תותר הקמת מיתקן טיהור ותחנת סניקה לשפכים. המתקנים ההנדסיים יהיו עפ"י נספח ביוב.

### 2.12 תחנת מעבר לפסולת

אזור המסומן בסמל והמיועד לריכוז כל סוגי הפסולת משטח התכנית, לשם העברת הפסולת לאתר סילוק אזורי, מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. **נתקבל**

תחנת המעבר לפסולת תתוכנן במגרש שימוקם במקום המרוחק ככל הניתן מנחל ערוער. תכנית מפורטת לאזור תקבע את גבולות שטח תחנת המעבר, בגודל שלא יפחת מ- 4 דונם, את שיטות העבודה לריכוז הפסולת, שיטות למניעת זיהום סביבתי ואת דרכי הגישה, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

### 2.13 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, ותיקח בחשבון את הקברים הקיימים בשטח.

### 2.14 אזור חקלאי

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

### 2.15 אתר עתיקות מוכרז

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

### 2.16 גבול מיגבלות בניה תע"ש

פיתוח ובניה מותרים רק מצידו של קו המיגבלות הפונה לשטח התכנית.

02.10.2003

### פרק 3: דרכים וחניה

נתקבל

מיקום של דרכים ורוחבן 3.1  
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.

#### רוחב מינימלי וקוי בנין מינימליים של דרך 3.2

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

#### הסדרי תנועה 3.3

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

#### חניה לכלי רכב 3.4

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

#### הסדרי תנועה לבתי ספר 3.5

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 התכנית להסדרי תנועה יהיה תנאי לאיכלוס.

#### הפקעה ורישום של דרכים 3.6

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

#### כניסה לקרקעות המיועדות לדרכים 3.7

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.

#### חיבור אזור תעסוקה תיירות ומתחם לוגיסטי לכביש 80 3.8

חיבור דרך מס' 9 בתכנית לכביש 80 הוא זמני. כאשר יבוצע מחלף 25/80 הוא יכלול חיבור ישיר של הרמפה לכביש 80 אל כביש מס' 9, והחיבור הזמני ינותק.

לשכת התכנון הממודית  
 משרד הבנייה והתכנון  
 02.10.2003  
 ת.ק.ל

**פרק 4: תשתית הנדסית**

**4.1 מעבר מערכות תשתית הנדסית**

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

**4.2 היתר למתקני תשתית**

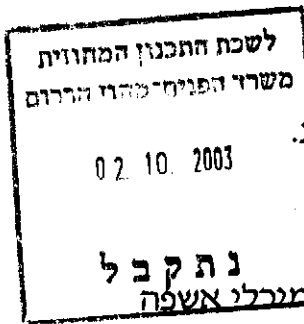
הועדה המקומית תתיר בכל אזור מאזורי התכנית, בניה של מבנים ומיתקנים הדרושים לתשתיות הנדסיות כמפורט למעלה, גם אם אינם נזכרים ברשימת השימושים של האיזור, הכל לפי תכנית מפורטת מאושרת.

**4.3 ניקוז**

1. פעולות הניקוז והטיפול 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.
2. מגרשי בניה ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, שטח ציבורי פתוח או שטח חקלאי.
3. תכניות מפורטות יכללו הוראות להסדרת השימוש במי הנגר 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. 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.
3. ינקטו אמצעים למניעת מיטרדים ממיתקן טיהור מקומי. מי קולחין ישמשו להשקיית שטחים המותרים לכך, באישור משרד הבריאות.
4. תכניות מפורטות והיתרים למתקני השפכים, ינתנו בתיאום עם משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.



**מיים 4.5**

מערכת המיים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

**סילוק אשפה 4.6**

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

**תשתיות חשמל ותקשורת 4.7**

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. 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 חיצוני	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. אין 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 דפו"מ-תכנון הדרום  
02.10.2003  
נתקבל

## פרק 5: שמירת הנוף ואיכות הסביבה

- 5.1 התכנון הארכיטקטוני של מבנים יעשה מתוך התחשבות בתנאי האקלים והנוף המדברי של האזור.
- 5.2 בשטח התכנית יעשו פעולות לצמצום ההשפעה של סופות חול ואבק.
- 5.3 המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים. כל בנין יהיה בנוי וגמור עד כדי כך שיראה כבנין שלם. תכניות מפורטות יקבעו הוראות לעיצוב החזיתות וצורת הבנינים.
- 5.4 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.
- 5.5 הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע את התנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים בשטח התכנית.
- 5.6 בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים בערוצי הנחלים או בתעלות פתוחות.
- 5.7 בשטח התכנית חל איסור מוחלט על הזרמת שפכים לבורות סופגים.
- 5.8 פסולת בניה ופסולת חקלאית תסולק באחריות היוזמים לתחנת מעבר לפסולת מוצקה בתחום התכנית, או לאתר סילוק אזורי מאושר מחוצה לה, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
- 5.9 פיתוח אזור מגורים א' הגובל בקו הבנין של דרך מס' 80, מחייב ביצוע מיגון לאורך הדרך, באם ימצא דרוש בהתאם לנפח התנועה בדרך, כפי שתקבע הועדה המקומית בתיאום עם המשרד 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 הסדקת הבעלות על פי דין.

## 6.2 הוצאת היתרי בניה

1. היתרי בניה ליעודים השונים ינתנו ע"י הועדה המקומית רק לאחר הכנת תכניות מפורטות למיתחמי תכנון ואישורן.
2. 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.
3. 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.
4. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדר הנדסה מפורטים לאישור רשות תימרור מרכזית.

## 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

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

לשכת התכנון המחוזית  
משרד התיירות והתיירות  
02.10.2003  
התקבל

1. על השטח המיועד לרצועת צינור גז יחולו הוראות תמ"א/37/א/1.
2. אושרה תכנית מפורטת (תמ"א 1/1/א/37) לרצועת צינור גז טבעי בתוואי חלופי, יחולו על השטח שאינו מיועד עוד לרצועת צינור גז, יעודי הקרקע המסומנים בתשריט זה ושאר הוראות התכנית.

6.7 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.

חתימות:

רשם זישיא

אתר האיל מוחלקת תכנון

הנשיא

אין ליה התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שכל תנאי מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. התמונה הינה לצרכי סיוע בלבד. אין לה משמעות כללית. ליום הזכיות או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגילו ואין התיימנות זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואם כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתיימנותנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כל שהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ע"י כל דין שכן התיימנותנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מיוזם: מנחם הדרום  
מינהלת הבדואים

תאריך: 2/10/03

מגיש התכנית

בעל הקרקע

יעקב קיודר  
אדריכל מליפני  
מינהלת הבדואים

ג'חום דונסקי גיאוגרף-מתכנן  
תכנון אזורי-עירוני  
רח' דיזינג 8, ת"א 69024 טל. 7528391

ריטה דונסקי-פויזשטיין  
אדריכלית ובעת סדרן  
רח' דיזינג 8, ת"א 69024

עורכי התכנית