

305-57
26.10.03

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי רמת נגב

לשכת התכנון המתוזת
משרד הפנים מחוז הדרום
3 0. 12. 2003
נ ת ק ב ל

תכנית מתאר מקומית מס' 58/101/02/20 שינוי לתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/20 באר חיל (ביר הדאג')

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 58/101/02/20
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התלנית
ביום 19/10/03
למשך 12 חודשים
מנהל המחוז

הוראות התכנית

אוקטובר 2003

הודעה על אישור תכנית מס' 58/101/02/20
מורכבת מלקיט הפרוטומים מס' _____
מיום _____

תכנית מתאר מקומית מס' 58/101/02/20

באר חיל (ביר הדאג')

דברי הסבר

א. כללי

מליאת הממשלה החליטה ביום 31.1.99 על הקמת 5 ישובי קבע חדשים לאוכלוסייה הבדואית בנגב ביניהם הישוב באר חיל (ביר הדאג'). שינוי תכנית המתאר המחוזית ת/מ/מ/2/24/4 שאושר להפקדה, מאפשר את הקמת הישוב, בתחום המגבלות של תחנת כוח גרעינית מוצעת להפקת חשמל (תג"ר). תכנית המתאר מרעית, נערכת ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל והמינהלה לקידום הבדואים בנגב. התכנון מנוהל ע"י חברת אהוד תייר / תיק פרויקטים. עריכת התכנית נעשתה ע"י צוות מתכננים ויועצים רב מקצועי. בחלק הראשון של התכנון נערכה תכנית אב כוללת לישוב בדואי חדש באר חיל, שעובדה בהמשך לתכנית מתאר מקומית. במקביל נערכה תכנית מפורטת למרכז השירותים לישוב. התכנית לוותה ע"י ועדת היגוי מקצועית שמונתה ע"י הוועדה המחוזית מחוז הדרום, בראשות מתכנתת המחוז.

ב. מטרות יעדים ואוכלוסייה

- הקמה של ישוב קבע בדואי חדש באופי כפרי חקלאי – באר חיל – ביר הדאג' (שם זמני, שמות יקבעו ע"י התושבים בתיאום עם ועדת השמות), שיפותח בשלבים.
- הקמת מרכז השירותים של באר חיל תחילה, באופן שישרת את אוכלוסיית הפזורה המיועדת לישוב, ויהפוך בהדרגה למקום המרכזי של הישוב.
- יצירה של מירקם ישובי, שיתן במידת האפשר מענה לצרכים של האוכלוסייה המיועדת מבחינת אורח החיים והעיסוק בחקלאות.
- הישוב באר חיל מיועד לקבוצות האוכלוסייה של אבו גרדוד ואבו חמיד היושבת היום באזור נרחב ב"פזורת באר חיל", בשטח המיועד לישוב ובסביבותיו.
- בהתאם לתחזיות, האוכלוסייה הריאלית בשטח התכנית בשנת היעד 2020 תמנה כ- 8,700 נפש, שהן כ- 1,400 יח"ד. פרוגרמת האוכלוסייה הנומינלית לתכנון הישוב מיועדת ל- 12,500 נפש, שהן כ- 2,005 יח"ד. גודל משק ממוצע 6.2 נפשות.

ג. מיקום גבולות ושטח

- מיקום הישוב הבדואי החדש באר חיל, נבחר לאחר בדיקת היתכנות השוואתית של מספר אתרים חלופיים, בשטח המועצה האזורית רמת נגב. גבולות התכנית נקבעו בשטחי קרקע מתאימים לפיתוח, חופפים לחלק העיקרי של פזורת באר חיל, באזור הנמצא מדרום למשבצות הקיבוצים רתמים ורביבים, בין נחל רביבים בצפון מזרח לשמורת חולות משאבים בדרום ונחל הבשור ושטח אש 500 במערב.
- שטח התכנית, הוא כ- 6,542 דונם, מזה השטח לפיתוח כ- 4,020 דונם כולל: שטחים למגורים וחקלאות צמודה, שטחים למגורים, מרכז שירותים אזורי ומסחרי עיקרי, שטחים לבנייני ציבור במרכזי משנה, אזור ספורט ונופש, אזור תעסוקה ושטחים למיתקנים הנדסיים (מיתקן טיהור שפכים בריכת מים ותחנת מעבר לפסולת) ודרכים עורקיות לרבות דרך הגישה הראשית לישוב מכביש מס' 222.

30.12.2003

השטחים בתכנית לחקלאות לאזור חיץ פתוח לאורך השמורה, ש.צ.פ. הפרדה ופארק
הבשור הוא כ- 2,525 דונם. צפיפות הברוטו הממוצעת המחושבת באזורי הפיתוח **ק ב ל**
התכנית היא כ- 0.5 יח"ד / דונם.

ד. עקרונות תכנון כלליים

1. תכנון ישוב קבע בדואי באופי כפרי חקלאי, שיאפשר לכל משפחה גרעינית הגרה בפזורת באר חיל יחידת שטח שתשמש למגורים ולשטח חקלאי צמוד. הוראות התכנית מאפשרת איכסון תיירותי במגרשי המגורים.
2. תכנון הישוב נעשה באופן שיאפשר בעתיד גידול פנימי שמקורו בריבוי טבעי, והבטחת פתרונות מגורים לבנים ממשיכים במגרשים החקלאיים, במגרשים "רגילים" - עפ"י המקובל במינהלת הבדואים ובמגרשים קטנים. הוראות התכנית מאפשרות בניה סמי- רוויה במרכז השירותים בעתיד.
3. התכנית הותאמה לדרישות הועדה לאנרגיה אטומית וחברת החשמל בקשר לתג"ר (תחנת כוח גרעינית) מיועדת סמוכה. פריסת שכונות המגורים ומערכת הדרכים בתכנית, מאפשרים פינוי אוכלוסיה מהיר בהתאם לדרישות הבטיחות. מסמכי התכנית כוללים נספח תשתית פיזית לפינוי ומקלוט כתוצאה מהתג"ר.
4. תכנון שכונתי, שיאפשר מידה רבה של הזדהות שכונתית בהתאם לחלוקה שכונתית וחמולתית עפ"י רצונות התושבים, ויאפשר פינוי אוכלוסיה מהיר עפ"י דרישות הבטיחות של התג"ר הסמוך המיועד.
5. תכנון מערך שירותי ציבור וש"צ"פים, עפ"י מיכסות תכנון מקובלות, והמתאימות לצורכי האוכלוסיה הבדואית. פיתוח בשלבים של מרכז מסחר שירותים וחינוך חזק במרכז הישוב, (באזור בית ספר הזמני הקיים), וכמרכז השירותים העיקרי לאזורי הפיתוח בשלב א', ובהמשך פיתוח של מרכזי משנה לשירותים בשכונות המגורים המרוחקת מהמרכז.
6. ייעוד שטח חקלאי מרוכז בפאתי הישוב הצפון מערביים, לבעלי עדרים גדולים, ולפיתוח יוזמות חקלאיות נוספות.
7. ייעוד שטח מתאים לתעסוקה ותעשייה באוריינטציה חקלאית וליוזמות חיצוניות, בשטח בעל נגישות גבוהה בכניסה העיקרית לישוב ממזרח.
8. דרך הגישה העיקרית המתוכננת מכביש 222 במזרח ועד למרכז השירותים של הישוב, נקבעה כדו-מסלולית ברוחב כולל 25 מטר. בתכנית אופציה לשתי דרכי גישה נוספות לישוב מצפון ומדרום.
9. תכנון של מערכת דרכים פנימיות רחבות, המהוות את ראש השטח לתשתיות הנדסיות למגרשים, ומערכת של דרכים חקלאיות נפרדות, באופן שתאפשר הפרדה בין תחבורה למגורים ותחבורה והולכה חקלאית, ולגיבוי אפשרויות הפינוי המהיר במערכת דרכים חלופית.
10. ייעוד שטח לפארק נחל הבשור, כחוליה ב"דרך הבשמים" החוצה אותו. שטח הפארק מחובר ברצועה של ש.צ.פ. למוקד השירותים והתיירות העיקרי במרכז הישוב.
11. תכנון רצועת חיץ של שטח הפרדה פתוח בדופן היישוב הפונה לשמורת החולות.
12. ייעוד השטחים ותכנון פתרונות לתשתית ההנדסית הדרושה לישוב, אספקת מים מיתקן סילוק וטיהור שפכים, הסדרת הניקוז, ומערכות חשמל ותקשורת.

1.1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 58/101/02/20 שינוי לתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/20 באר חיל (ביר הדאג') - להלן "התכנית" או "תכנית זו".

1.2 מחוז : הדרום

1.3 נפה : באר שבע

1.4 מקום : המועצה האזורית רמת נגב

מדרום לקיבוץ רתמים

1.5 גושים וחלקי גושים

גוש 100184/1 חלקות 43,30,27 בחלק, גוש 100185 בחלק, גוש 100323 חלקות 2,3 בחלק, חלקה 1 בחלק, גוש 100325/1 חלקה 1 בחלק.

1.6 שטח התכנית : כ-6,554 דונם

1.7 מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל

המינהלה לקידום הבדואים בנגב

1.8 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

1.9 עורכי התכנית : דיטה דונסקי פוירשטיין אדריכלית ובונה ערים

רשיון מס' 6021 רח' חרוזים 10 רמת גן

נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני

רח' רדינג 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, 1:10,000 - להלן: "התשריט".

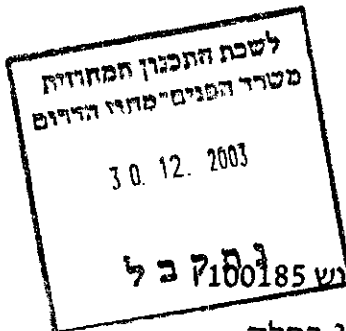
ב. 13 דפי הוראות בכתב-להלן: "הוראות התכנית".

ג. 3 דפי נספח תשתית פיזית לפינוי ומיקלוט כתוצאה מאתר כוח גרעיני (תג"ר)- להלן: "נספח מיקלוט".

ד. נספח מים וביוב מנחה הכולל שני גיליונות בקנ"מ 1:5,000, 1:25,000 - להלן: "נספח מים וביוב".

ה. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:12,500 - להלן: "נספח תנועה".

ו. נספח דרכי גישה מנחה בקנ"מ 1:25,000 - להלן: "נספח דרכי גישה".



1.12 יחס לתכניות אחרות: *
התכנית כפופה לתכניות ת/מ/מ/14/4 ו- ת/מ/מ/2/24/4 (בהליכים), ומהווה שינוי לתכנית מתאר רמת נגב 101/02/20 בשטחים הכלולים בתכנית. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.13 מטרות התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב קבע בדואי חדש באופי כפרי חקלאי - באר חיל (ביר הדאג'), 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 בתכניות מפורטות ק ב ל 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 ואו לתכנית פיתוח, בנפרד או ביחד עם מתחמי תכנון נוספים.
2. דרך חקלאית: דרך סלולה או שאינה סלולה באזור שטח ציבורי פתוח. אינה דרך כמשמעותו בחוק. משמשת כדרך שירות לפעילויות חקלאיות, ולפינוי מהיר של האוכלוסייה בעת תקלה בתג"ר הסמוך.
3. 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 לבניני מגורים, יחידות אירוח תיירותי וחקלאות צמודה. בתכנית מפורטת ניתן ליעד 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 הנדסיות ומתקני תשתית קטנים.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום

30.12.2003

ק ב ל

ג. תכנית מפורטת תקבע באזור מיגבלות למיקום מבני מגורים בשטח

המגרש, באופן שמבנה מגורים ראשון יבנה בחזית המגרש הפונה אל

הרחוב, ותכלול הנחיות לעיצוב חזיתות המגרשים הפונים לרחוב

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מתווה הדרום

30.12.2003

א. גודל מגרש למגורים וחקלאות צמודה באזור, לא יקטן מ-2,000 מ"ר ק"ב ל

ולא יעלה על 5,000 מ"ר. מותרים בהם בנייני מגורים ויחידות אירוח, שטחי עיבוד חקלאי, מבני משק וייצור חקלאי הכוללים: מבנים ומיכלאות 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 ולאירוח תיירותי 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.

ג. תכנית מפורטת תקבע את חזיתות המגרשים המיועדים למגורים ולחקלאות צמודה, כשהן פונות לרחוב, בו תעבורנה מערכות התשתית ההנדסית. מיקום בנייני מגורים ויחידות אירוח בשטח המגרשים, מותר בשליש המגרש הפונה אל חזית הרחוב.

ד. מיקום מבני משק וייצור חקלאי מותר בשני השלישים העורפיים של שטח המגרש. תכנית מפורטת תקבע את החזיתות העורפיות של המגרשים כשהם גובלים בדרך שירות חקלאית.

3. מגרש למגורים

א. גודל מגרש למגורים 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.

30.12.2003

נתקבל

2.2 מרכז שירותים אזרחי ומסחרי עיקרי

מרכז השירותים העיקרי של הישוב. אזור המיועד למשרדים ציבוריים ובנייני ציבור לחינוך, בריאות, דת ותרבות, למסחר ומשרדים פרטיים, למגורים בבניה רוויה עד 6 יח"ד לדונם נטו, למגורים בקהילה ולתעסוקה בלתי מזהמת, 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.

מותרים באזור רחובות משולבים, חניה, שבילים ומיצללות להולכי רגל ורוכבי אופניים, ספורט ונופש, 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

אזור המיועד לבניני ציבור לרבות, חינוך בריאות דת ותרבות ספורט ומסחר קמעוני, ושטחי שירות הדרושים לפעילותם, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת.

2.4 בניני ציבור בשטח ציבורי פתוח

מיועד למוסדות ציבור שכונתיים קטנים לרבות מועדונים, חללי תפילה, פעוטונים, גני ילדים וגני משחקים. ניתן לשלב בבניני הציבור שטחים למסחר קמעוני. המיקום המדוייק, גודל המגרשים והיקף הבניה יקבעו בתכנית מפורטת, ובתנאי שלא יעלה על 1,000 מ"ר בניה (עיקרי + שירות) לאתר.

2.5 אזור תעסוקה

אזור המיועד למלאכה ותעשייה זעירה ומפעלים לעיבוד של תוצרת חקלאית, מחסנים ומיתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית, מחסנים ואזור לוגיסטי לתוצרת חקלאית, חניונים לרכב כבד ולרכב חקלאי, תחנת דלק, מיתקנים הנדסיים, תחנת מעבר לפסולת ומבני שירותים הדרושים להפעלתם.

גובה הבנינים באזור עד 3 קומות, אחוזי בניה - 25% לקומה. הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת. התכנית המפורטת תלווה בתכנית פיתוח ותכנית נופית.

לא תותר באזור הקמת מפעלים המהווים מיטרד לסביבתם, עפ"י שיקולי מהנדס הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה. תכנית מפורטת לאזור תעסוקה, כולל תחנת המעבר לפסולת, תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

30.12.2003

נפיק ב ל

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

2.7 **שטח ציבורי פתוח**

אזור המיועד לפיתוח שטח, עיבוד חקלאי של הקרקע, גינון נטיעות וריהוט גן, מיתקני משחקים וספורט, מיתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים ונתיבים ציבוריים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, חניה, דרכים לרכב שירות, דרכים חקלאיות ומעבר קוי תשתית, ומיתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עונה על 50 מ"ר.

בשטח ציבורי פתוח המפריד בין אזורי מגורים סמוכים, או הגובל באזורי מגורים בהיקף הישוב, תשמר בכל עת זכות מעבר המשכית לדרך חקלאית, שהיא גם דרך פינוי בעת תקלה בתג"ר. התוואי המדויק והרוחב של הדרך החקלאית יקבעו בתכנית מפורטת.

2.8 **אזור חיץ**

אזור חיץ פתוח לאורך שמורת חולות משאבים. מותר השימוש לשטח נוף פתוח, נטיעות אקסטנסיביות שישתלבו בצמחיה הטבעית, ושבילים להולכי רגל. בשטח האזור לאורך גבול שמורת הטבע, תוקם גדר הפרדה קשיחה במקביל לביצוע התכנית.

בשטח אזור חיץ אסורים בניה ופיתוח כלשהם לרבות: כריה וחציבה, עיבוד חקלאי של הקרקע, מבנים חקלאיים, רעיית צאן, אתרי פסולת ואשפה, אחסנה של כלי רכב בעלי חיים וציוד וחומרים מכל סוג. בשטח אזור חיץ לא יוקמו מתקני תשתית הנדסית, אלא אם יוכח לועדה המקומית שלא קיימת חלופה סבירה אחרת להקמתם.

2.9 **פארק נחל**

שטח ציבורי פתוח לאורך רצועת הניקוז של נחל הבשור, המיועד לטיול ופעילויות נופש יום. מותר השימוש: לשטח נוף פתוח, הסדרת הניקוז הטבעי, גינון ונטיעות במיקבצים, חינוכי יום ומתקני נופש פעיל, מרכז מבקרים, חניה מצפורים שבילים וגשרים להולכי רגל, וכל שירות אחר הנדרש להפעלתם.

בשטח הפארק הגובל לאורכו בדרך מס' 7 בתכנית, תפוח טיילת להולכי רגל.*
לכל אורך פארק הנחל, בצד הפונה אל רצועת הניקוז, ישמר בכל עת תוואי דרך
ברוחב של 5 מטר לפחות, למעבר חופשי לציבור של הולכי רגל וכלי רכב,
והמסומן בתשריט בסימון סכימתי של קו מקוטע בשחור כ-"דרך הבשמים".

המבנים והמתקנים המותרים בשטח האזור, יפותחו במיקבצים שמיקומם
יקבע עפ"י תנאי הקרקע והצמחיה למניעת פגיעה בערכים קיימים ותוך
התחשבות במערכת הניקוז העילית. זרכים שבילים מיתקנים ומבנים מותרים,
ישולבו מבחינת העיצוב הארכיטקטוני בנוף הטבעי של האזור.

בשטח פארק נחל אסורים כריה וחציבה, עיבוד חקלאי של קרקע, מבנים
חקלאיים, רעיית צאן, אתרי פסולת ואשפה, אחסנה של כלי רכב בעלי חיים
ציוד וחומרים מכל סוג. בשטח פארק הנחל לא יוקמו מתקני תשתית הנדסית
אלא אם יוכח לוועדה המקומית שלא קיימת חלופה סבירה אחרת להקמתם.
היתרי בניה בשטח פארק נחל ינתנו עפ"י תכנית מפורטת לאזור, שתלווה
בתכנית פיתוח השטח.

2.10 אזור חקלאי

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

2.11 מתקנים הנדסיים

1. שטח המיועד למתקני קליטת השפכים של הישוב וטיהורם. תותר הקמת
מתקן טיהור שפכים ותחנת שאיבה לשפכים.
2. שטח המיועד לבריכת מים.
3. המתקנים ההנדסיים יתוכננו עפ"י נספח מים וביוב.

2.12 תחנת מעבר לפסולת

אזור המיועד לריכוז כל סוגי הפסולת משטח התכנית, לשם העברת הפסולת
לאתר סילוק אזורי, מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
תכנית מפורטת לאזור תקבע את גבולות שטח תחנת המעבר- המסומנת
בתכנית בסמל, בגודל שלא יפחת מ-4 דונם, את שיטות העבודה לריכוז
הפסולת, שיטות למניעת זיהום סביבתי, ואת דרכי הגישה. הכל בתיאום עם
המשרד לאיכות הסביבה.

2.13 אתר עתיקות מוכרז

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

לשכת התכנון המחוזית
משרד הסגים-מחוז הדרום
30.12.2003
נ ת ק ב ל

פרק 3: דרכים וחניה

- 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.
- 3.2 רוחב מינימלי וקוי בנין מינימליים של דרך**
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. קטע דרך מס' 222, המוצג בתשריט כדרך "קיימת/ מאושרת", מוצג לצורך ציון נקודת החיבור של כביש הגישה לישוב אל המערכת הארצית. אין בכך כדי לקבוע את רוחב הדרך והוא יהיה בכפוף לרוחב המירבי המותר בתמ"א/3.
- 3.3 הסדרי תנועה**
הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה, לרבות ההנחיות 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 להורדת והעלאת תלמידים, כולל מפרצים ו/או סובה בשטח המגרש כנדרש. ביצוע בפועל של התכנית 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.
- 3.8 דרכי גישה ופינוי בעת תקלה בתג"ר**
1. דרך פינוי בעת תקלה בתג"ר - תוואי המסומן בתשריט בקווקו שחור ברקע, על גבי הסימון של יעוד קרקע אחר. בתוואי המסומן תשמר בכל עת זכות מעבר רצופה. היתר בניה לדרך פינוי ינתן עם מתן היתר בניה לתג"ר.
2. דרכי הגישה והפינוי, המסומנות בצבע סגול בנספת דרכי הגישה, ינחו את ההתוויה והתכנון של דרכי הגישה מהישוב באר חיל אל מערכת הדרכים האזורית והארצית.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מנהל הדרכים
02.02.2004
נתקבל

פרק 4: הנחיות כלליות לתשתית

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

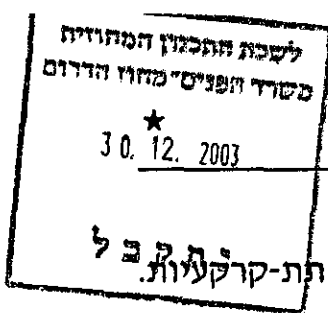
הועדה המקומית תתיר בכל אזור מאזורי התכנית, בניה של מבנים ומיתקנים הדרושים לתשתיות הנדסיות כמפורט למעלה, גם אם אינם נזכרים ברשימת השימושים של האיזור, הכל לפי תכנית מפורטת מאושרת.

4.3 ניקוז

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

4.4 ביוב

- 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.
- 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.
- ינקטו אמצעים למניעת מיטרדים ממכון טיהור שפכים. מי קולחין ישמשו להשקיית שטחים בישוב המותרים לכך, באישור משרד הבריאות.
- תכניות מפורטות והיתרים למתקני השפכים, ינתנו בתיאום עם משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.



לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 30.12.2003
צ ת ק ב ל
 המקומות

4.5 מים

מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

4.6 סילוק פסולת ביתית

שיטת סילוק הפסולת הביתית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה פרטיים וציבוריים, כולל מיכלים למיחזור פסולת, ימוקמו במסתור מתאים במקומות שיקבעו לכך. הפסולת הביתית תפונה לתחנת מעבר בשטח התכנית, משם תועבר לאסי"פ אזורי כפי שיורה המשרד לאיכות הסביבה.

4.7 תשתיות חשמל ותקשורת

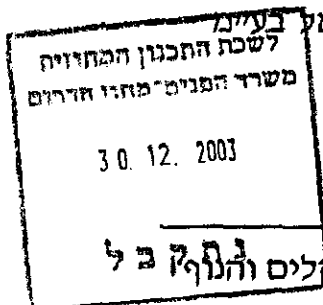
1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מרשת חברת החשמל.
2. קוי חשמל במתחים גבוה ונמוך, וקוי תקשורת וטלביזיה בשטח התכנית כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה כוללת קוי חשמל לאורך דרך מס' 1 בתכנית, בקטע שמצומת החיבור לדרך מס' 222 ועד למעגל התנועה בצומת דרך מס' 1 עם דרך מס' 11 בתכנית. אל אף האמור 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.



פרק 5: שמירת הנוף ואיכות הסביבה

- 5.1 התכנון הארכיטקטוני של מבנים יעשה מתוך התחשבות בתנאי האקלים והנוף בל 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, איורור 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 אזורי מאושר מחוצה לה, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
- 5.9 תכנון מפורט של מתחמי תכנון מס' 68 ו-64 (חלק דרומי), יכלול את איזור פארק הנחל הסמוך.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מתחם הדרום
★
30.12.2007
ל ק ב ל

6.1 קביעת קיבולת האוכלוסיה

1. גודל האוכלוסיה כפי שיקבע בתכנית מפורטת- בשכונה כהגדרתה בתכנית לקבל, זו, לא יעלה על קיבולת של כ- 2,000 תושבי קבע.
2. בתכנית מפורטת הכוללת חלקי שכונות כהגדרתם בתכנית זו, תחושב קיבולת האוכלוסיה עפ"י החלק היחסי.

6.2 מרכיבי בטחון פיננסי ומיקלוט

1. מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך ביטחון, יוקמו בשטח התכנית אם ידרש ע"י פיקוד העורף. ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.
2. אמצעי המיקלוט בשטח התכנית, ההוראות וההנחיות לפיננסי, כתוצאה מאתר כוח גרעיני סמוך, יהיו בהתאם לתקנות החלות על שטח התכנית ולנספח המיקלוט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. הכל בתיאום עם פיקוד העורף.

6.3 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.

6.4 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 בינוי מנחה ותכנית פיתוח, למגרש הבניה ו/או למיתחם התכנון בכללותו, שיאושרו 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 בשטח התכנית ובסביבתה, למניעת מיטרדים סביבתיים לרבות מיטרדי ריח ומיטרדי יתושים.
4. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות תנועה ותמרור מפורטת ע"י רשות תימרור מרכזית.

6.5 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.

6.6 חלוקה ורישום

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

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.
- דרכי פינוי בעת תקלה בתג"ר כמסומן בתשריט.
- תכנית בינוי מנחה.
- תכנית פיתוח ונטיעות מנחה.
- תנאים להוצאת היתרים.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מהדור הדרום
30.12.2003
נ ת ק ב ל

חתימות:

מגיש התכנית
רנן דשא
אחראית על זיקת תכנון
המנהל לשידום הבדואים בנגב

בעל הקרקע

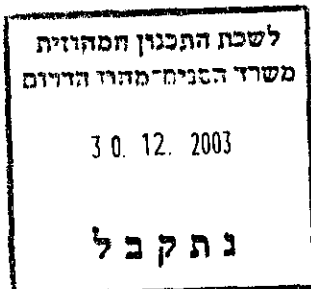
עורכי התכנית
נחום דונסקי גיאוגרף - תכנון
תכנון אזורי ועירוני
רח' ריזינג 18, ת"א 61024 סל. 7528591

דיטר דונסקי-פוידשטיין
אדריכלית ובתח ערים
חדד תרחים 10 ר"ג. סל. 7528591

305-96

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי רמת נגב



באר חיל (ביר הדאג')

תכנית מתאר מקומית מס' 58/101/02/20

נספח תשתית פיזית לפינוי ומיקלוט

כתוצאה מאתר כוח גרעיני (תג"ר)

פברואר 2003

נספח תשתית פיזית לפינוי ומקלוט כתוצאה מאתר כוח גרעיני (תג"ר)

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

30.12.2003

נתקבל

1. הגדרות

- 1.1 תכנית מתאר מקומית מס' 58/101/02/20 באר חיל- להלן "התכנית" או "תכנית זו".
- 1.2 אתר כוח גרעיני- להלן "תג"ר".
- 1.3 נספח תשתית פיזית לפינוי ומקלוט כתוצאה מאתר כוח גרעיני, מהווה חלק מחייב ובלתי נפרד של התכנית- להלן "הנספח".
- 1.4 "אמצעי מיקלוט"- בהתאם לקבוע בתקנות שהותקנו עפ"י חוק ההתגוננות האזרחית התש"א-1951 על שינוייהן.

2. היקף וחלוקה

- 2.1 תחזית גודל האוכלוסיה לשנת 2020 לישוב באר חיל, בתוספת רזרבת תכנון נומינלית של 33%, נקבעה ל-12,5000 תושבים. מספר זה קבוע כמיגבלה תכנונית למספר התושבים באתר באר חיל.
- 2.2 הישוב באר חיל מתוכנן ביחידות נפרדות בנות עד 2,000 תושבים כל אחת (להלן "שכונות"). בהיבט הבטיחותי של אתר הכוח הגרעיני, משמעות התכנון בהפרדה לשכונות תהיה כמפורט בהמשך סעיף 2 להלן.
- 2.3 מערכת ההתראה והאזעקה שתתוכנן ותוקם בכל שכונה בישוב תהיה עצמאית ובלתי תלויה במערכות אזעקה והתראה בשכונות אחרות.
- 2.4 אמצעי המיקלוט בכל שכונה אזור או בנין בשטח התכנית, יהיו בהיקף ובגודל שיוכל לקלוט את כל האוכלוסיה, הגרה או המשתמשת באותה שכונה אזור או בנין. בשטח התכנית מותרים אמצעי מיקלוט משותפים עבור אוכלוסיה הגרה במספר יחידות מגורים סמוכות, או המשתמשת במספר בנינים סמוכים.
- 2.5 לא תופקד תכנית מפורטת בשטח התכנית, אלא אם תחייב בהוראותיה בניית אמצעי מיקלוט, שישולבו בשטח יעודי הקרקע והבנינים המותרים בשטחה, או שתייעד שטחים מיוחדים למיקום של אמצעי מיקלוט.
- 2.6 פריסת אמצעי המיקלוט סוגיהם וגודלם יקבעו בתכנית מפורטת, בתיאום עם פיקוד העורף. הועדה המקומית באישור פיקוד העורף, תתיר בכל אזור מאזורי התכנית בניה של מיקלוטים מתאימים להגנה בפני זיהום גרעיני אפשרי שמקורו באתר הכוח הגרעיני.
- 2.7 מינהל מקרקעי ישראל לא יבצע הקצאות קרקע בשטחים המיועדים למיקלוט אלא לתכלית מיקלוט, אם נקבעו שטחים למיקלוט בתכנית מפורטת כאזור יעוד קרקע נפרד.
- 2.8 תכנית מפורטת בכל שכונה בשטח התכנית תכלול תשתית שתאפשר בשעת חירום פינוי מהיר של התושבים, במיגבלות הזמנים הרלבנטיים לגורם הסיכון. התשתית תכלול מערכת של דרכי פינוי, לרבות דרכי גישה מתאימות מכל חלקי הישוב וצמתים רחבים. לכל שכונה תהיינה לפחות שתי דרכי פינוי.

2.9 תכניות מפורטות יבטיחו את קיום הרצף של שלושת דרכי הגישה, הפונות לכוונים שונים* המתרחקים מן התג"ר מהישוב בכללותו למערכת הדרכים הארצית, כמסומן בנספח דרכי גישה. זאת כדי לאפשר התאמת הפינוי לכיווני רוח שונים בעת תקרית.

3. נוהל הפעלה לתג"ר

3.1 בשלב התכנון והרישוי של התג"ר, יוכן נוהל הפעלה לישוב באר חיל, שיכלול בין היתר את העניינים המפורטים להלן:

א. שנה לפני הפעלת התג"ר יוקם באחריות הרשות המקומית, מערך הסעה בכל שכונה, כולל כלי רכב ונהגים, שיתאים לגודל האוכלוסיה, ולמצאי כלי הרכב שברשותה, ויהיה זמין וכשיר בכל עת.

ב. באחריות הרשות המקומית לתחזק את דרכי הגישה ודרכי הפינוי שנקבעו בשטח התכנית, באופן שתהיינה כשירות לפעולה שנה לפני הפעלת התג"ר.

ג. לקראת הפעלת התג"ר יוקמו בישוב שירותי-חירום נפרדים ועצמאיים (לעניין תקריות רלוונטיות).

ד. בנית המקלטים והבאתם לכשירות אבי"כ תסתיים שנה לפני הפעלת התג"ר.

ה. תכניות הפינוי (הן תשתית והן מערך ההסעה), ייבחנו ויאושרו ע"י פיקוד העורף.

ו. לקראת הפעלת התג"ר ישקול פיקוד העורף אם יש צורך להדריך את התושבים בתהליך הפינוי. כמו-כן ישקול פיקוד העורף אם יש צורך בתרגול מערכת הפינוי (תרגול שלדי, או אף תרגול חד-פעמי בהיקף מלא), לצורך בדיקת המתכונת והפקת לקחים.

3.2 פירוט של דרישת הבטיחות, כגון שימוש באוטובוסים לפינוי לעומת שימוש בכלי רכב פרטיים, יעשה בשלב תכנון התג"ר, לפי הערכת הסיכונים מהתג"ר, ואמצעי המיגון והמיקלוט שיהיו ממילא באותה תקופה ברשות התושבים.

4. מיקום וגבולות

4.1 המיקום והגבולות של הישוב באר חיל בתכנית, נקבעו עפ"י עקרונות תכנון, הכוללים אמצעים למניעת אפשרות וצורך של התקרבות הישוב לתג"ר, והמקלים ככל האפשר על פינוי מהיר של האוכלוסיה.

4.2 תכניות מפורטות יבטיחו את קיום האמצעים הקשיחים הנכללים בתכנית זו, שימנעו אפשרות של התקרבות ההתישבות לתג"ר, כגון:

1. תוואי קרקע מגביל כגבול להתפשטות פיתוח הישוב לכוון התג"ר.

2. תכנון ומימוש של שטחים ירוקים, כחיץ בכוון שבו נדרשת ההגבלה.

3. הקמת מערך של מבני ציבור כחיץ בכוון שבו נדרשת ההגבלה.

