

**מדינת ישראל  
משרד הפנים**

**ועדת משנה סטטוטורית  
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום**

# **פרוטוקול ישיבה מספר 2005004**

**תאריך הישיבה : יום שני , ב' ניסן תשסה , 11/04/2005  
פרוטוקול ישיבה מספר 2005004 מקום הישיבה : חדר הישיבות של ועדה מחוזית דרום,  
רח' התקוה 4, באר שבע**

מספר	שם	סטטוס
נדון	תוכנית - 14 / 209 / 03 / 5 : שינוי בזכויות בניה - רחוב שמואל רודנסקי - נחל עשן - באר שבע	1
נדון	תוכנית - 23 / 203 / 03 / 5 : שינוי בזכויות נביה - מגרשים A 565 B 565 שכונת רמות באר שבע	2
נדון	תוכנית - 15 / 207 / 03 / 5 : שינוי בזכויות בניה - שכונה ו' - באר שבע	3
נדון	תוכנית - 37 / 206 / 03 / 5 : שכונת נווה מנחם	4
נדון	תוכנית - 17 / 109 / 03 / 5 : שכונת נווה עופר - באר שבע	5
נדון	תוכנית - 83 / 177 / 03 / 5 : מתחם "קצין העיר", העיר העתיקה באר - שבע	6
נדון	תוכנית - 3 / 104 / 03 / 7 : קיבוץ משמר הנגב	7
נדון	תוכנית - 16 / 172 / 02 / 7 : שכונת המרכז תל שבע	8
נדון	תוכנית - 474 / 02 / 7 : מתקן לקומפוסט - קיבוץ נירים	9
נדון	תוכנית - 3 / 263 / 03 / 17 : אזור מגורים ומסחר - מגרשים 125-126 - שכונה 7 - רהט	10
נדון	תוכנית - 33 / 107 / 03 / 23 : שכונת בן גוריון אופקים	11
נדון	תוכנית - 131 / 102 / 03 / 23 : מבנה משרדים - רחוב כצלסון - אופקים	12
נדון	תוכנית - 14 / 101 / 02 / 23 : הגדלת שטח לבנייני משק (חוות סוסים)	13
נדון	תוכנית - 20 / 101 / 02 / 23 : גבולות תכנית מתאר אופקים - הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק	14
נדון	תוכנית - 246 / 02 / 11 : חווה חקלאית - צפון מערבית לערעה	15
נדון	תוכנית - 245 / 02 / 11 : חווה חקלאית - דרומית לערעה	16
נדון	תוכנית - א / 3 / 165 / 03 / 11 : הסדרת זכויות מחצבת הר ניצים	17
נדון	תוכנית - 261 / 03 / 6 : חוות לולים - מושב לכיש	18
נדון	תוכנית - 61 / 101 / 03 / 26 : הסדרת שכונת מגורים קיימת - ירוחם	19
נדון	תוכנית - 62 / 100 / 02 / 10 : חניון מצפור יניר נגב - צומת הערבה מעלה פרס	20
נדון	תוכנית - 99 / 101 / 02 / 2 : מסגרת כנונית חדשה לשצפי"ם - אילת	21
נדון	תוכנית - 222 / 03 / 2 : רובע 2 - שכונת שחמון	22
נדון	תוכנית - 226 / 02 / 2 : ממשה בתחום נמל אילת	23

**נכחו החברים :**

אדרי אליסיה סיבר- מ"מ יו"ר הועדה המחוזית  
אדרי עלי פורטי – מ"מ מתכנתת המחוז  
מר ישי טלאור- נציג שר התחבורה  
מר יעקב קמלמן- נציג השר לאיכות הסביבה

**נעדר :**

נציג רשויות מקומיות

**כ"ן נכחו :**

אדרי גדעון רפאלי- מתכנן  
גב' חגית לו- קרן קיימת לישראל  
אדרי ויקטור רבינוביץ- מתכנן  
אדרי אניה צ'ריקובר- עיריית באר שבע  
גב' איריס אלמליח- מגישת תכנית  
אדרי רם מרש- מתכנן  
אדרי יעקב קסלר- מתכנן  
אדרי נטליה ליפוביצקי- מתכנתת  
מר אלחנן ויינברג- רשות הניקוז  
מר עופר שאולקר- רשות הניקוז  
סרן עופר לביא- משרד הבטחון  
מר חנוך הורוביץ- מגיש תכנית  
אדרי יהודית אורלבסקי- מינהל מקרקעי ישראל  
גב' ליאורה גולוב- המשרד לאיכות הסביבה  
אדרי נילי ויסמן- הרשות לפיתוח הנגב  
מר שי טחנאי- החברה להגנת הטבע  
מר דני חננאל- מתכנן  
גב' טלי גיני- רשות העתיקות  
מר דוד סלוטקי- מתכנן  
מר עלי אבוג'עד- מגיש תכנית  
אדרי אסף קשטן- מתכנן  
מר נתי פוזננסקי- קיבוץ משמר הנגב  
מר איתי ברסלר- קיבוץ משמר הנגב  
מר סיני פסל- קיבוץ משמר הנגב  
גב' רותם דשא- המינהלה לקידום הבדואים בנגב  
גב' מיטל אמיתי- המשרד לאיכות הסביבה  
מר גרשון שוורץ- המשרד לאיכות הסביבה  
מר איברהים אבו סהיבאן- עיריית רהט  
מר אורי נעמתי- מועצה אזורית אשכול  
אדרי יורם בר סיני- מועצה אזורית אשכול  
מר יאיר פרנקל- מועצה אזורית אשכול  
מר וינצקי הורסיו- קיבוץ נירים  
מר יעקב אברהם- מתכנן  
מר משה יצחק- עיריית אופקים  
מר אבי פרץ- עיריית אופקים  
מר מיכה הרמן- מגיש תכנית  
מר שמעון קידר- מתכנן  
מר מחמד יונס- מתכנן  
מר דוד בן עמי- ב.ע. שחף  
עו"ד הכט- ב.ע. שחף  
עו"ד שרה רביב- רשות הנמלים  
אדרי גדעון כץ- מתכנן  
מר גלעד אטקס- מועצה מקומית ירוחם  
אדרי יונתן פרג'ון- עיריית אילת

מר עמיר ריטוב- ועדות מקומיות שקמים ושמעונים  
אדרי' אידית פרקש- מתכנת  
מר אילן בן יוסף- מתכנן  
מר עמירם כהנר- מתכנן  
מר רוני קוטפלד- מגיש תכנית  
גב' רחל קטושבסקי- לשכת התכנון המחוזית  
מר מאהר מסעוד- לשכת התכנון המחוזית  
מר דב גלברט- לשכת התכנון המחוזית  
גב' חגית ארלקי- לשכת התכנון המחוזית  
גב' אילה גזית- לשכת התכנון המחוזית  
גב' אריאלה חדד- לשכת התכנון המחוזית  
גב' סיביל בן צבי- לשכת התכנון המחוזית  
גב' דיאנה קורץ- לשכת התכנון המחוזית  
מר טל פודים- לשכת התכנון המחוזית

**רשמה** : אילנה בורונין- רויף- מרכזת ועדות

**1. תוכנית - 5 / 03 / 209 / 14 : שינוי בזכויות בניה - רחוב שמואל רודנסקי - נחל עשן - באר שבע - נדון**

**מטרות התכנית :**

הגדלת שטח בניה במגרש B 24,  
ע"י שינויים בזכויות בניה, ובנספח בניה סטנדרטי.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע, רחוב : נחל עשן

**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גוש 38164 חלקי חלקות : 62

גוש 38164 חלקות במלואן : 1 - 2

**החלטה :**

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי תיקונה בהתאם להערות לשכת התכנון, מכתב מיום 30/01/2005.

**2. תוכנית - 5 / 03 / 203 / 23 : שינוי בזכויות נביה - מגרשים A 565 B 565 שכונת רמות באר שבע - נדון**

**מטרות התכנית :**

הגדלת שטח עיקרי במגרשים הנ"ל,  
הנמצאים באזור מגורים א',  
ע"י שינויים בזכויות בניה, בהנחות בניה ושינויים בקוי בנין.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע, רחוב : רמות באר שבע  
גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גוש 38159 חלקי חלקות : 128

גוש 38159 חלקות במלואן : 49 - 50

**מגרשים :**

A 565, B 565 לפי תכנית 5 / במ / 6

**הועדה החליטה :**

1. להפקיד את התכנית בתנאי קבלת הודעת הועדה המקומית בדבר אפשרות מימוש הבניה המוצעת כפוף למילוי תנאי תקנות התכנון והבניה לעניין איזור, תאורה וכיו"ב.

2. מסירת הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים בתוספות הבניה נשוא התכנית (באחריות מגישי התכנית).

**3. תוכנית - 5 / 03 / 207 / 15 : שינוי בזכויות בניה - שכונה ו' - באר שבע - נדון**

**מטרות התכנית :**

הגדלת זכויות בניה לצורך תוספת שטח בניה בקומת במגרשים הנמצאים באזור מגורים א', ע"י שינויים בזכויות בניה, הנחיות והגבלות בניה ושינויים בקוי בנין.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע

**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גוש 38132 חלקי חלקות: 31 , 32 , 35

גוש 38132 חלקות במלואן: 160 - 161 , 191 , 194 , 227 - 228

**החלטה :**

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי הוספת חתימות כל בעלי הזכויות בתחום התכנית, תוך ציון מספר המגרש. לרבות אלו שאינם מקבלים תוספת זכויות בניה.

**4. תוכנית - 5 / 03 / 206 / 37 : שכונת נווה מנחם - נדון**

**מטרות התכנית :**

יצירת מסגרת תכנונית לסגירת מרפסת בדירות גג  
במתחם מגורים קיים ברחוב שדה ואהרון הארונסון 12/9 באר שבע  
ע"י תוספת זכויות בניה וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע, רחוב : נווה מנחם

**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גוש 38176 חלקי חלקות : 86

גוש 38177 חלקי חלקות : 62

גוש 38385 חלקי חלקות : 7

גוש 38386 חלקי חלקות : 6

גוש 38386 חלקות במלואן : 1

**החלטה :**

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי הוספת חתימת מודד מוסמך ע"ג התשריט.



**5. תוכנית - 5 / 03 / 109 / 17 : שכונת נווה עופר - באר שבע - נדון**

**מטרות התכנית :**

שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי לאזור מגורים משולב מסחר וקביעת זכויות ומגלות בניה ושינוי בקוי בניין.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע  
**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גוש 38006 חלקי חלקות : 14 , 213 , 217

**הועדה החליטה :**

**1. להפקיד את התכנית.**

**2. מסירת הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים (באחריות מגיש התכנית).**

**6. תוכנית - 5 / 03 / 177 / 83 : מתחם "קצין העיר", העיר העתיקה באר - שבע - נדון**

**מטרות התכנית :**

יצירת מסגרת תכנונית לאזור משולב מסחר ומגורים מיוחד על ידי שינויים ביעוד קרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה, ובטול קולונדה על רחובות גרשון וההסתדרות.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : באר שבע, תחום שיפוט : באר שבע, ישוב : באר שבע

**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף

**גושים / חלקות :**

גוש 38002 חלקות במלואן : 11

**החלטה :**

בפתח הדברים רואה הועדה לנכון לברך על קידום תכנית זו לשימור חלק ממרקם העיר העתיקה וזאת תוך שיתוף פעולה פורה בין עיריית באר-שבע, המועצה לשימור אתרים, לשכת התכנון והצוות המלווה לעיר העתיקה.

**הועדה החליטה :**

**1. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

1.1. תיקון התכנית בהתאם להערות משרד התחבורה - סעיף ב' 1 ו- 2 במכתב

מיום 13/3/2005.

1.2 פירוט שטחי המבנים ומספר קומותיהם, תוך הבדלה בין הבניינים המיועדים לשימור לבין הבניה החדשה.

1.3 תיקון סעיף 3.1 (ד') להוראות התכנית באופן שיובהר כי מיקום עמודי הקומה מעל המבנים המיועדים לשימור, יהיה בתוך חלל המבנים ובאופן שלא יהיו גלויים לעין בחזיתות המבנים פנימה והחוצה.

1.4 הבהרת תמהיל יחידות הדיור האפשריות, עפ"י סעיף 2.1 להוראות התכנית.

2. הועדה מורה לועדה המקומית לקדם יישום שלביות פיתוח הסדרי תנועה וחניה

בעיר העתיקה בהתאם לקבוע בהוראות ההודעה מס' 115/102/02/5, בדבר הכנת תכנית, שפורסמה עפ"י סעיף 77-78 לחוק ביום 26/12/2002.

**7. תוכנית - 7 / 03 / 104 / 3 : קיבוץ משמר הנגב - נדון**

**מטרות התכנית :**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר להרחיב את קיבוץ משמר הנגב ליישוב בן 500 יחידות דיור ע"י תוספת של שטח למגורים משותפים ושטח למגרשי מגורים חד-משפחתיים שימשו להרחבה קהילתית של הישוב.

השטח הקיים למגורים בקיבוץ מתוכנן להכיל כ- 230 יחידות דיור. השטח הנוסף למגורים משותפים יכיל כ- 130 יחידות דיור "קיבוציות" אזור ההרחבה יכיל 138 מגורים בשטח של כחצי דונם ככל אחד המיועדים ל- 138 יחידות דיור קהילתיות. סה"כ יחידות דיור קיימות ומתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה 500. תוספת שטחי המגורים מבוססת על שימוש בתשתיות, שטחי ציבור, מבני משק, תעסוקה ושטחים פרטיים פתוחים של הישוב אשר יורחבו גם הם בהתאם.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : בני שמעון, ישוב : משמר הנגב  
**גבולות :**  
כמסומן בתשריט בקו כחול.

**הועדה החליטה :**

1. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
  - 1.1 תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון.
  - 1.2 קבלת אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
  - 1.3 תיאום התכנית עם מינהל מקרקעי ישראל.
  - 1.4 הוספת הבהרה בהוראות התכנית לעניין שטחי המגורים במסגרת המחנה.
  - 1.5 להבדיל בין שימושי מסחר במסגרת יעודי קרקע לבין שימושי מסחר נלווים למפעל וכו', באופן שסה"כ שטחי המסחר שנועדו לשרת קהל רחב יצומצם ככל הניתן.
  - 1.6 הרחבת תחום התכנית באופן שיכלל בה יער ימ 106 לרבות המלצה על גריעת שטח מתמ"א/22, ככל שהדבר יידרש.
2. בתקופת ההפקדה - התכנית תתואם עם משרד הבטחון.
3. קבלת הודעה מקק"ל בדבר משיכת תכנית מס' 455/03/7 - יער גבעת משמר הנגב. עם קבלת הודעה כאמור תובא התכנית לדיון בדחייתה.

**8. תוכנית - 7 / 02 / 172 / 16 : שכונת המרכז תל שבע - נדון**

**מטרות התכנית :**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שוק קמעוני  
והסדרת שטח למבנה ציבור ע"י שינוי יעוד קרקע,  
קביעת הנחיות, זכויות ומגבות בניה  
ואיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : תל שבע, ישוב :

**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גושים בשלמות : 39729 , 100057

**החלטה :**

**הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

1. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון, שיועברו בנפרד.
2. תיאום עם רשות הניקוז ומשרד התחבורה.

**9. תוכנית - 7 / 02 / 474 : מתקן לקומפוסט - קיבוץ נירים - נדון**

**מטרות התכנית :**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן לקומפוסט במשבצת קבוץ נירים, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שמעונים, תחום שיפוט : אשכול, ישוב : נירים  
**גבולות :**  
כמסומן בתשריט בקו כחול.

**החלטה :**

**הועדה החליטה כדלקמן :**

1. להסמיך את הצוות המלווה לאתרי קומפוסט, שמונה על ידי יו"ר הועדה המחוזית, לקבוע שלביות ביצוע, מיקום המתחמים, תנאים להוצאת התרים ותנאים סביבתיים במסגרת הוראות התכנית, לרבות שינויים בגבולות התכנית וגבול האתר.  
לישיבת הצוות, הכולל את נציגי משרד הפנים, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד החקלאות, מועצה אזורית בני שמעון, יוזמן גם נציג משרד הבטחון.
  2. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
    - 2.1 השלמת המסמך הסביבתי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה והגשת הצעות פתרון בדבר שלביות ביצוע, תנאים ואמצעים לטיפול באתר, באופן שהפעילות בתכנית לא תהווה מיפגע לפעילות בבסיס מצפון לתכנית.  
עם קבלת השלמות והצעות פתרון כאמור וחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, יובא הנושא בפני הצוות המלווה כאמור.
    - 2.2 תיקון התכנית בהתאם להמלצות הצוות המלווה.
    - 2.3 תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון.
    - 2.4 קבלת אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
    - 2.5 תיאום התכנית עם קק"ל, נציבות המים ורשות הניקוז שקמה - בשור.
- הערה : משרד הבטחון מסתייג מההחלטה להפקדת התכנית.

**10. תוכנית - 17 / 03 / 263 / 3 : אזור מגורים ומסחר - מגרשים 125-126 - שכונה 7 - רהט - נדון**

**מטרות התכנית :**

- א. יעוד שטח מגורים לאזור מגורים ומסחר מיוחד.
- ב. יעוד שטח נוף פתוח לאזור מגורים ומסחר מיוחד ולאזור חניה ציבורית.
- ג. קביעת קווי בנין מרביים, שטחי בניה מרביים, מספר קומות מרבי ו גובה בניה מרבי, שטחים המיועדים לבניה.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
- ג. הפשרת שטחים לצורכי ציבור.
- ד. הוראות בנין איחוד וחלוקה מחדש.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : רהט, תחום שיפוט : רהט, ישוב :

**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גוש 100623 חלקות במלואן : 14

**החלטה :**

בפני הועדה תכנית לתוספת שטח לבניוי לצורך הקמת שטחי מסחר בתחום מגרשי מגורים הגובלים ממזרח למרכז האזרחי של רהט ויצירת גישה וחניה מהדרך הראשית הסמוכה למרכז האזרחי, על ידי שינוי יעוד משצ"פ לשטחי חניה.

גרסתה הראשונה של התכנית נדחתה על ידי הועדה המקומית ואילו גרסה זו לא נדונה בוועדה המקומית במהלך 60 הימים הקבועים בחוק.

לפיכך, מובאת התכנית לדיון בוועדה המחוזית.

בפתח הדברים מציינת הועדה כי אינה רואה לנכון להקל ראש בשינוי יעודם של שטחים ציבוריים פתוחים שהינם נתונים לניהולה של הרשות המקומית מבלי שהרשות הבהירה את עמדתה לעניין זה, לרבות בראייה כוללת לגבי אפשרות שינוי יעודם של יתרת השטחים הנ"ל לאורך הדרך, שנכון להיום מהווים חיץ בין השכונה לבין המע"ר.

כמו כן, שמעה הועדה במהלך הדיון את התייחסות מהנדס העיר במכתבו מיום 20/2/2005 ובאמצעות נציגת המינהלה לקידום הבדואים בנגב, השולל את אישורה של התכנית מטעמים רבים לרבות מהטעם שיש בכוונת העירייה לקדם תכנון כולל בדרכים הסובבות את המע"ר, בין היתר, על מנת להוסיף מקום שניתן לעשות כן חזיתות מסחריות.

גם עמדתה של המינהלה לקידום הבדואים בנגב הינה כי יש לבחון, את הנושא במסגרת תכנון כולל באזור המע"ר הקיים וסביבתו, לרבות חזיתות מסחריות לאורך עורקי תחבורה ראשיים.

עוד מציינת הועדה כי התכנית נוגדת את הוראות תכנית המתאר התקפה וזאת בנוסף לעמדת הועדה בדבר שטחים ציבוריים פתוחים.

אשר על כן הועדה אינה רואה לנכון לקדם תכנית זו שביסודה הינה תכנית נקודתית ומחליטה לדחותה.

**11. תוכנית - 23 / 03 / 107 / 33 : שכונת בן גוריון אופקים - נדון**

**מטרות התכנית :**

בניית מסגרת תכנונית המאפשרת הרחבת שטח יח"ד קיימות ובניית יח"ד חדשות בשכונת בן-גוריון אופקים באזורי מגורים א', ב' ו-ג' ע"י שינויים בזכויות בניה, בהנחיות והגבלות בניה ובקוי בניין, חלוקה מחודשת של מספר מגרשים ושינויים ביעודי קרקע.

**החלטה :**

**הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

1. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון, מכתב מיום 23/3/2005.
2. בטבלת זכויות בניה בהוראות התכנית, יש לקבוע זכויות בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
3. בדיקת התכנית ביחס להוראות תמ"א 38.

**12. תוכנית - 23 / 03 / 102 / 131 : מבנה משרדים - רחוב כצלסון - אופקים - נדון**

**מטרות התכנית :**

1. הקמת מבנה למסחר ומשרדים במקום מבנה קיים (להריסה).
2. הכשרת שטחי שצ"פ לחניות לרשות הציבור ושינוי תוואי שבילי הליכה.
3. הרחבת מדרגות ע"ח המגרש ושינוי מערך החניה לאורך רח' הרצל וכצלסון.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : אופקים, תחום שיפוט : אופקים, ישוב : אופקים  
**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גוש 39555 חלקות במלואן : 8

גוש 39556 חלקות במלואן : 68

**החלטה :**

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון, לרבות הרחבת תרשים הסביבה בתשריט באופן שיכלול את הפארק הסמוך בכללותו.
2. צמצום מקומות החניה במגרש 1-8, על מנת להגדיל את השטח המיועד לפיתוח וגינון באופן שמספר מקומות החניה יהיה לכל היותר עפ"י הנדרש בתקן, בתיאום עם יועצת התנועה של לשכת התכנון.

הערה : נציג המשרד לאיכות הסביבה מתנגד להפיכת שצ"פ לחניה.



**13. תוכנית - 23 / 02 / 101 / 14 : הגדלת שטח לבנייני משק (חוות סוסים) - נדון**

מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת שטח לבנייני משק (חוות סוסים)  
ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה וקוי בניין.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : אופקים, תחום שיפוט : אופקים, ישוב : אופקים  
גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גוש 100212 חלקי חלקות : 1

**החלטה :**

**הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

1. שטח התכנית, לרבות גבולות המגרשים ויעודי הקרקע, יצומצמו בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת, למעט הסדרת תוואי דרך מס' 31 כמוצע בתכנית.

2. השימושים המותרים יהיו כדלהלן: אורוות סוסים, רכיבה על סוסים, מבני שירותים, מזנון - זאת בתנאי שלא תותר בהם פעילות בשעות הערב והלילה, מחסנים ופינות חי.

3. ייקבע בהוראות התכנית כי מבנים להריסה יסומנו בתשריט ותנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהא הריסת המבנים המיועדים להריסה כאמור.

4. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון, מכתב מיום 3/4/2005.

**14. תוכנית - 20 / 101 / 02 / 23 : גבולות תכנית מתאר אופקים - הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק - נדון**

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : אופקים, תחום שיפוט : אופקים, ישוב :

גבולות :

כמסומן בתשריט בקו כחול.

גושים / חלקות :

גושים בחלקיות: 39551 - 39557, 39560 - 39564, 39565, 39566, 39568 - 39570, 39605, 39631 - 39636, 50307, 50431,  
100209, 100211, 100215, 100282

**החלטה :**

הועדה החליטה לאשר את פרסום ההודעה לפי סעיף 77 לחוק ולקבוע תנאים למתן היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, בכפוף לתיקון בהתאם להערות לשכת התכנון, לרבות לעניין מרחבי התכנון החלים במסגרת ההודעה.

נוסח ההודעה יתואם עם היועץ המשפטי לועדה המחוזית.

**15. תוכנית - 11 / 02 / 246 : חווה חקלאית - צפון מערבית לערעה - נדון**

**מטרות התכנית :**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת חווה חקלאית לאוכלוסיה בדואית על ידי שינויים ביעודי הקרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**מקום התוכנית :**

מחוז: דרום, מרחב תכנון: מחוזית-מחוז הדרום, תחום שיפוט: תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז הדרום, ישוב:

**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גוש 100082 חלקות במלואן: 205

**החלטה :**

מדובר בשטח גלילי אשר יעודו על-פי תכנית מתאר ארצית תמ"א 31 "שטח נוף כפרי פתוח" ועל-פי תכנית תמ"מ 14/4 "קרקע חקלאית".

למותר לציין כי לא ניתן לאשר כל שינוי יעוד ללא שינוי לתמ"מ 14/4.

כמו כן, מקרקעי התכנית סמוכים לישוב ערעה בנגב, אשר אין כל כוונה תכנונית להקים התיישבויות נקודתיות בסמיכות לו וכל יעודי המגורים לאוכלוסיה הבדואית שבסביבתו אמורים להתרכז במסגרתו.

אם לא די בכל אלו הרי שמקרקעי התכנית נמצאים בתחום ההשפעה והמגבלות של איסור בניה משדה תעופה נבטים.

הועדה רואה לנכון לציין כי העובדה שמגישי התכנית קבלו את זכויותיהם בקרקע נשוא התכנית במסגרת הסדרי קרקעות כאלו או אחרים עם המדינה, אין בה כדי להוות רשות לעשות שימוש במקרקעין אלא בהתאם ליעוד הקרקע שנקבע בתכנית תקפה ובמקרה דנן שימוש חקלאי בלבד.

לפיכך, מכל האמור לעיל מחליטה הועדה לדחות את התכנית.

**16. תוכנית - 11 / 02 / 245 : חווה חקלאית - דרומית לערעה - נדון**

**מטרות התכנית :**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת חווה חקלאית לאוכלוסיה בדואית על ידי שינויים ביעודי הקרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : מחוזית-מחוז הדרום, תחום שיפוט : תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז הדרום, ישוב : גבולות : כמסומן בתשריט בקו כחול.

**החלטה :**

מדובר בשטח גלילי אשר יעודו על-פי תכנית מתאר ארצית תמ"א 31 "שטח נוף כפרי פתוח" ועל-פי תכנית תמ"מ 14/4 "קרקע חקלאית".

למותר לציין כי לא ניתן לאשר כל שינוי יעוד ללא שינוי לתמ"מ 14/4.

כמו כן, מקרקעי התכנית סמוכים לישוב ערעה בנגב, אשר אין כל כוונה תכנונית להקים התיישבויות נקודתיות בסמיכות לו וכל יעודי המגורים לאוכלוסיה הבדואית שבסביבתו אמורים להתרכז במסגרתו.

הועדה רואה לנכון לציין כי העובדה שמגישי התכנית קבלו את זכויותיהם בקרקע נשוא התכנית במסגרת הסדרי קרקעות כאלו או אחרים עם המדינה, אין בה כדי להוות רשות לעשות שימוש במקרקעין אלא בהתאם ליעוד הקרקע שנקבע בתכנית תקפה ובמקרה דנן שימוש חקלאי בלבד.

לפיכך, מכל האמור לעיל מחליטה הועדה לדחות את התכנית.

**17. תוכנית - 11 / 03 / 165 / 3 / א : הסדרת זכויות מחצבת הר ניצים - נדון**

**מטרות התכנית :**

- שינוי יעוד של שטחים במחצבה 2 מאזור כריה וחציבה ומקרקע חקלאית לאזור מתקנים.
- יעוד קרקע לדרכי גישה לאזור מתקנים ולאזורי כרייה וחציבה.
- ביטול אזורי מתקנים צמודים לכל המחצבות, למעט מחצבה 2.
- יעוד קרקע לחקלאית במקום כרייה וחציבה במחצבה 1.
- על ידי איחוד וחלקות מגרשים בהסכמת בעלים.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : מחוזית-מחוז הדרום, תחום שיפוט : תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז הדרום, ישוב : **גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גושים בחלקיות : 100084 - 100086 , 100093 - 100094 , 400111 ,

**החלטה :**

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאי תיקונה בהתאם להערות לשכת התכנון.

18. תוכנית - 261 /03 /6 : חוות לולים - מושב לכיש - נדון

מטרות התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת חוות לולים, גריעת שטח משטח יער טבעי לשימור לשטח לבניני משק.

מקום התוכנית :

מחוז : דרום, מרחב תכנון : שקמים, תחום שיפוט : לכיש, ישוב : לכיש

גבולות :

כמסומן בקו כחול בתשריט.

גושים / חלקות :

גושים בחלקיות : 3115

**החלטה :**

המבנים החקלאיים המכונים "חוות הלולים" אשר התכנית באה להכשירם, נבנו עפ"י היתר שלא כדין אשר בוטל, בין היתר, בהסכמת בעלי ההיתר, הועדה המקומית וקק"ל במסגרת החלטת ועדת הערר המחוזית מיום 15/01/1998.

עפ"י אותה החלטה היו אמורים להגיש תכנית להכשרת המבנים ומכאן תכנית זו.

לאחר כ- 4 שנים שלא נעשה דבר על ידי מגישיה לקידום הליכי הפקדתה שבים מגישיה ומבקשים שלא לדחותה.

לאחר כל אלה נדרשת הועדה להחליט האם יש מקום להכשיר בדיעבד הקמתה של חוות הלולים בשטח שיעודו עפ"י תמ"א 22 בעת הקמת חוות הלולים "יער טבעי לשימור", אזור אשר לפי עמדת היועץ הסביבתי לועדה וכל הגורמים שעניינים שמירה על איכות הסביבה הינו בעל רגישות סביבתית ונופית גבוהה.

בנסיבות אלו סבורה הועדה כי אין מקום לאשר את התכנית ומחליטה לדחותה.

**19. תוכנית - 61 / 101 / 03 / 26 : הסדרת שכונת מגורים קיימת - ירוחם - נדון**

**מטרות התכנית :**

- יצירת מסגרת תכנונית לשכונה קיימת, חלוקה מעודכנת של גבולות המגרשים, שינוי ביעודי קרקע ושינוי בהנחיות, זכויות ומגבלות בניה :
- א. תכנון שכונת מגורים קיימת בירוחם קביעת יעודם ושימושם של השטחים, חלוקה מעודכנת של גבולות המגרשים, מתן זכויות ומגבלות בניה למבנים קיימים ומתן הוראות לפיתוח.
- ב. קביעת מספר יח"ד מרבי לאזורי מגורים ל- 311 יח"ד.
- ג. קביעת זכויות בניה למבני ציבור בשטח מרבי של כ- 16,000 מ"ר, קביעת זכויות בניה למסחר בשטח מרבי של כ- 5,000 מ"ר.
- ד. קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ועיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת הוראות בדבר זכויות מעבר ורישום זיקת הנאה.
- ח. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : ירוחם, תחום שיפוט : ירוחם, ישוב :

**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גושים בחלקיות: 39539

גוש 39535 חלקי חלקות: 94

גוש 39535 חלקות במלואן: 68

גוש 39536 חלקי חלקות: 120, 148, 155 - 156

גוש 39536 חלקות במלואן: 121 - 127, 149

גוש 39537 חלקי חלקות: 38, 42, 65, 80 - 82

גוש 39537 חלקות במלואן: 21 - 37, 41, 44, 72 - 78

גוש 39538 חלקי חלקות: 81, 84

גוש 39538 חלקות במלואן: 60 - 66

**החלטה :**

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון.
2. יקבע בהוראות התכנית ש"תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרור".
3. מגרשים 401 ו- 402 יסומנו כשצ"פ בלבד ובהוראות ייקבע שבשצ"פ תותר חניה בתנאי מיצוי אפשרויות החניה במגרשי המגורים הסמוכים.
4. יעוד הקרקע במגרשים 302, 303, 304 ו- 306 ישאר "שטח לבנייני ציבור".
5. גודלו של מגרש 307 יתואם עם מינהל מקרקעי ישראל.

**20. תוכנית - 10 / 02 / 100 / 62 : חניון מצפור ינר נגב - צומת הערבה מעלה פרס - נדון**

**מטרות התכנית :**

יצירת מסגרת תכנונית לחניון מצפור נוף ותיירות מדברית בצומת הערבה, מעלה פרס, על ידי שינויים היעודי הקרקע וקביעת זכויות ומגלות בניה כמפורט.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : תמר, תחום שיפוט : תמר, ישוב :

**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גוש 39689 חלקי חלקות : 6

**הועדה החליטה :**

**1. להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :**

- 1.1 קבלת אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
- 1.2 תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון, מכתב מיום 29/3/2005.
- 1.3 סעיפים 4-9, במכתב היחידה הסביבתית מיום 17/01/2005, יעוגנו בהוראות התכנית.
- 1.4 הגשת נספח נופי, שיהווה חלק ממסמכי התכנית, בהתאם להנחיות שינתנו ע"י רשות הטבע והגנים.

**2. הועדה מציינת כי לא מצאה לנכון לבדוק חלופות למיקום האתר המוצע.**

3. להמליץ בפני המועצה הארצית על אישור הקלה, לפי הוראות תמא/3, בגין התחברות דרך מקומית עם דרך ארצית מס' 25. לצורך העברת ההמלצה לאישור המועצה הארצית, יש לקבל התייחסות מע"צ לעניין ההתחברות לדרך הארצית מס' 25, בהתאם לקריטריונים שנקבעו לכך בהוראות תמא/3.



**21. תוכנית - 2 / 02 / 101 / 99 : מסגרת תכנונית חדשה לשצפי"ם - אילת - נדון**

**מטרות התכנית :**

יצירת מסגרת תכנונית חדשה  
לשטחים ציבוריים פתוחים  
על ידי קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : אילת, תחום שיפוט : אילת, ישוב : אילת  
**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גושים בשלמות : 40000 - 40003, 40005, 40009 - 40026, 40028 - 40037, 40039, 40045 - 40047, 40050, 40079, 40082 -  
40084, 40088, 40090 - 40093, 40114 - 40116, 40118 - 40119

**החלטה :**

הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

- א. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון, מכתב מיום 21/3/05.
- ב. תיקון התכנית בהתאם להערות המשרד לאיכות הסביבה מיום 21/3/2005, למעט הערה מס' 1.
- ג. הגשת נספח מנחה שיכלול את מיקום ביתני הפיס.

**22. תוכנית - 2 / 03 / 222 : רובע 2 - שכונת שחמון - נדון**

**מטרות התכנית :**

- הקמת שכונת מגורים בת 463 יח"ד ושירותי ציבור נלווים המשלבת בשכונת השחמון באמצעות :
- א. הגדרת יעוד הקרקע ליעודי מגורים, מוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מסחר ודרכים.
  - ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
  - ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
  - ד. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
  - ה. קביעת הנחיות לפיתוח השטח והשתיות.
  - ו. תכנון מפורט של כל השטחים הכלולים בתכנית.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : אילת, תחום שיפוט : אילת, ישוב : אילת, רחוב : שחמון

**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גושים בשלמות : 40076 , 40077

**החלטה :**

לאחר בחינת סוגיית חיבור דרך מס' 10 לדרך מס' 90, בהתאם להחלטת הועדה מיום 14/2/2005, הוחלט להמליץ בפני הועדה שלא לכלול עניין זה במסגרת תכנית זו.

לפיכך, הועדה חוזרת להחלטתה מיום 21/6/2004 כלשונה.

**23. תוכנית - 2 / 02 / 226 : ממשה בתחום נמל אילת - נדון**

**מטרות התכנית :**

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמה והפעלת ממשה בתחום נחל אילת.
- ב. קביעת שטחי הבניה המרביים.
- ג. קביעת גובה המרבי לבניה.
- ד. קביעת קווי בניין.

**מקום התוכנית :**

מחוז : דרום, מרחב תכנון : אילת, תחום שיפוט : אילת, ישוב :

**גבולות :**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**גושים / חלקות :**

גושים בחלקיות : 40014 , 40043

**החלטה :**

**הועדה החליטה להפקיד את התכנית בתנאים :**

1. תיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון, כמפורט במכתב מיום 6/4/2005.
2. עריכת מסמך בדיקה סביבתית, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה וקבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה למסמך כאמור.
3. תיאום התכנית עם משרד הבטחון.