

6002175

אבי נעם לוי - אדריכל ובונה ערים  
מרכז הנגב 43, ת.ד. 164 באר-שבע 84101  
טל: 07-498111 פקס: 07-498112

6002175

על תוכנית זו חלות הוראות

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
וחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965

ו.ב.ע.  
02-04-1996  
מסד - רג - ג.ה.ב.ע.

01-05-1996  
מסד - רג - ערבה

מחוז הדרום

מחוז תכנון מקומי תמר - רמת נגב - ערבה תיכונה

תוכנית מס' 187/במ/10

שינוי תוכנית מתאר מס' 5/101/02/10 א' ולתוכנית מפורטת מס' 228/03/10

הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בהחלט 12/5/96

מ ו ש ב כ מ ה י ן

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס' 187/במ/10  
הועדה לבניה למגורים (מס' 187/במ/10)  
החליטה ביום 12/5/96 לאשר את התכנית  
מנהל מעהל התכנון  
ע"ד: [Signature]  
למעורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
התקבלה תכנית מס' 187/במ/10  
הועדה לבניה למגורים (מס' 187/במ/10)  
החליטה ביום 12/5/96 לאשר את התכנית  
מנהל מעהל התכנון  
ע"ד: [Signature]  
למעורים

- מהדורה 1 : יולי 1994
- מהדורה 2 : נובמבר 1994
- מהדורה 3 : פברואר 1995
- מהדורה 4 : ספטמבר 1995
- מהדורה 5 : אוקטובר 1995

מבוא

יעוד התוכנית: הקמת ישוב חקלאי (מושב עובדים)  
משולב בישוב קהילתי, שימנה  
בשלו הסופי 120 משפחות.  
האתר המתוכנן נמצא בשכנות לניצנה בנגב המערבי  
במ. א. רמת-נגב.  
הישוב יוקם על בסיס הרחבת המחנה הזמני שנקרא  
בזמנו ניצנה ב'.  
המושב מתוכנן כדגם "כ" - שבו אזור המגורים  
נפרד מהאזור החקלאי.  
הישוב מתוכנן לספק כשטחו שירותים מוניציפליים  
בסיסיים כגון חינוך לגיל הרך, ספורט, תרבות  
ופנאי כריאות, מסחר ועוד.  
המחנה הזמני הקיים במקום שמוגדר כאזור מגורים  
מיוחד, מיועד בעתיד להשתנות לאזור הנותן שרותי  
תיירות.  
שינוי זה יחייב בעתיד שינוי תוכנית.

1. שם התוכנית  
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 187/במ/10 - כמהין, שינוי לתוכנית מתאר מס' 5/101/02/10 א' ולתוכנית מפורטת מס' 228/03/10.
2. גבולות התוכנית  
כמסומן. ע"ג התשריט בקו כחול.
3. המקום  
מחוז הדרום  
נפה באר-שבע  
מועצה אזורית רמת נגב - מושב כמהין
4. גושים  
39007 (חלקי)
5. שטח התוכנית  
691.65 דונם
6. בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל
7. יוזם התוכנית  
הועדה המקומית לתכנון ובניה "תמר - רמת נגב - ערבה תיכונה"
8. מגיש התוכנית  
הסוכנות היהודית לארץ-ישראל
9. מבצע התוכנית  
המנהל לבניה כפרית, משרד הבינוי והשיכון
10. עורך התוכנית  
אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים. מ.ר. 27979

1. מסמכי התוכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בתלי נפרד מהתוכנית:  
א. 11 דפים של הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: "התשריט").  
ג. נספח הידרולוגי. (להלן: "דוח" ותשריט ערוך בק.מ. 1:1000).

12. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מושב וישוב קהילתי ע"י שינויים בייעודי קרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

13. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זאת כפופה לתכנית מתאר רמת - נגב מס' 101/02/10/5/א' למעט שינויים המפורטים בתוכנית זו.

14. ציונים בתוכנית

כהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

15. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

16. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים עפ"י המסומן בתשריט תעשה ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

17. תכליות ושימושים

17.1 אזור מגורים א'

א. אזור זה נועד לבנית כתי מגורים חד משפחתיים במגרשים שגודלם כ-680 מ"ר.

ב. סיווג שטחי בניה

- 1) שטח למטרה עיקרית מעל הקרקע: - מגורים.
- 2) שטח למטרות שרות מעל הקרקע: - מקלט (ממ"ד), סככה לרכב, מחסן  
(א) מקלט או ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א שייבנה בחלק  
בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

- (ב) סככה לרכב מותר להקים כחלק מהבית או בנפרד ממנו, עבור 2 מכוניות, בקווי בנין קדמי וצדדי אפס.
- (ג) מחסן יוקס כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי או בגבול צדדי ואחורי של המגרש בקו בנין אפס.
- (3) שטח למטרת שירות מתחת לקרקע - מרתף (גובה פנימי 2.2 מ').

### 17.2 אזור מגורים בישוב חקלאי

א. אזור זה נועד לבנית בתי מגורים, מחסנים, סככות לרכב, סככות מיון ואריזה. האזור כולל 120 מגרשים המהווים 60 נחלות חקלאיות.

#### ב. סיווג שטחי בניה

- (1) שטח למטרה עיקרית (מעל הקרקע): - מגורים, חדרי הארחה, משרד וחדרים להלנת עובדים.
- שטח בניה חדרי הארחה, משרדים וחדרים להלנת עובדים מותר להקים כחלק מהמבנה העיקרי או במבנה נפרד.
- (2) שטח למטרת שרות (מעל הקרקע): - מקלט (ממ"ד), סככה לרכב, מחסן וסככת מיון ואריזה.

(א) מקלט או ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

(ב) סככה לרכב מותר להקים כחלק מהבית או בנפרד ממנו, עבור 2 מכוניות, בקווי בנין קדמי וצדדי אפס.

(ג) סככה למיון ואריזה תוקס כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי או בגבול צדדי ואחורי של המגרש בקו בנין אפס.

(3) שטח למטרת שירות מתחת לקרקע - מרתף (בגובה פנימי 2.2 מ').

### 17.3 אזור מגורים מיוחד

אזור זה נועד לשמש להקמת מבנים לתקופת מעבר לקראת השתקעות בישוב הקבע. באזור יוקמו דרכים, חניה, שבילים להולכי רגל, גינון וגן משחקים. באזור זה לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים חדשים נוסף על המתקנים הקיימים באזור באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. כל בניה נוספת באזור זה תהיה לצרכי מגורים כלכד, ותאושר עפ"י תוכנית בינוי כוללת לאזור וככפוף להוראות סעיף 19.2 (תנאים למתן היתר בניה). כשל אופיו המיוחד של האזור, בנייתו מכוצעת ללא חלוקה למגרשים. כל שינוי ביעוד הקרקע, התכליות והשימושים בשטח זה יחייב הגשת תוכנית מפורטת נפרדת.

א. שטחי בניה המיועדים למטרות עיקריות:

- (1) מגורים זמניים.
- (2) מועדונים, משרדים, מסחר ושירותים.  
לא תותר בניה נוספת לתכליות אלו מעבר לבניה הקיימת.
- (3) מתקנים הנדסיים.

ב. שטחי בניה המיועדים למטרות שרות:

- (1) מחסנים.
- (2) מקלטים ציבוריים.

17.4 אזור מסחרי

אזור זה נועד להקמת מבנים למטרות מסחריות כגון: חנויות, מסעדה, מרפאה, משרדים וכו'.

כמו כן באזור יוקמו חניה, גינון, שבילים להולכי רגל וכד'.

17.5 שטח לבנייני ציבור

שטח זה נועד להקמת מבנים למטרות חינוך, דת ותרבות.

המבנים שיוקמו בשטח הם: גני ילדים, פעוטון, מתנ"ס, מועדון, בית כנסת, מקלטים, משרדים ציבוריים וכד'.

כמו כן באזור יוקמו חניה, דרכים, שבילים להולכי רגל, גינון וגן משחקים.

17.6 אזור ספורט ונופש

באזור זה תותר הקמת כריכת שחיה ומתקנים הצמודים לכריכה כגון: מגרשי ספורט לסוגיהם, מלתחות, שירותים, מזנון, משרדים, שטחים ירוקים חניה וכד'.

17.7

א. שצ"פ - בשטח זה תותר הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הציבור, גינון

ושטחי נוי לנופש, מעבר קווי תשתית, שטחים לניקוז, שבילים ציבוריים.

ב. שביל להולכי רגל - תותר הקמת גינון, מעבר קווי תשתית וניקוז וכד'

ברוחב מזערי 3 מ'.

17.8 דרכים וחניות

א. דרכים

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל,

גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית.

כ. דרך משולבת

תותר תנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל. הדרך תרוצף בריצוף גנני ותשולב בצמחיה, מתקני משחקים ובריהוט רחוב במטרה להאט את מהירות הנסיעה לרכב.

ג. חניה

בשטח התוכנית החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי בחוק התכנון והבנייה.

17.9 שטח לתכנון בעתיד

שטח זה נועד להרחבת הישוב ובו יותר לקבוע כל יעוד מייעודי הקרקע של הישוב בתוכנית מפורטת נפרדת.

17.10 שטח למתקנים הנדסיים

יעוד שטח זה הוא הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, טלוויזיה וכדי כפוף לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ולשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות.

17.11 בית עלמין

ישמש כבית עלמין עבור הישוב "כמהין" בהתאם לת.מ.א. 19. חניה לבית העלמין בתוך שטח בית העלמין ובדרך המובילה אליו.

17.12 שטח להסדרת נחלים

שטח הנמצא בפשט הצפה נחל רות (לפי נספח הידרולוגי) שלא תותר בו כל בניה עד הסדרתו.

17.13 שטח חקלאי

בשטח זה יותר שימוש לחקלאות ולהעברת דרכי שדה ופטרולים.

18. הנחיות כלליות לתשתית

18.1 הנחיות כלליות

על פי החלטת הועדה המקומית והרשות האזורית, תקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע; סלילת דרכים; הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות.

18.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים היתר בניה יינתן רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| ברשת מתח נמוך             | 2 מטרים.  |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו       | 5 מטרים.  |
| בקו מתח עליון 100-161 ק"ו | 20 מטרים. |
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00), והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

19. תנאים למתן חיתרי בניה

- 19.1 לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד כבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.



19.2 היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופתוח. תוכנית הבינוי תכלול נספח עיצוב ותפרט בין היתר את הנושאים להלן:-

- (א) חיבור תשתיות למבנים:- חשמל, תקשורת, מים.
- (ב) חומרי גמר לחזיתות.
- (ג) צורה ועיצוב גגות כולל מיקום והסתרת דודי שמש.
- (ד) עיצוב וסיכוך חניה.
- (ה) עיצוב מבני עזר.
- (ו) עיצוב גדרות כחזית הפונה לכביש - חומרים, גבהים, שערים.

20. איחוד וחלוקה

החלוקה למגרשים כפי שהם מופיעים בתשריט ניתנים לשינוי באישור הועדה המקומית מכלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה המותרות עפ"י תוכנית זו.

21. תוקף התוכנית

סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידות הדיור שכתוכנית ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית. אם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, ייפקע תוקפה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

22. תאריכי ושלבי ביצוע התוכנית

- 22.1 התוכנית תבוצע בתוך 20 שנים מיום אישורה.
- 22.2 בשלב א' יבוצעו המגרשים 101-160 , 251-268.
- 22.3 בשלב ב' תושלם התוכנית.

מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	מס' יח"ד / נחלות	הנחיות לחישוב שטחים	שטחי בניה מרביים במגרש (% או מ"ר)								קווי בנין 3*	מספר קומות מרבי	שטחי תכנית מרבית																		
					מטרות עיקריות		מטרות שרות		סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות	מטרות עיקריות	מטרות שרות																					
					מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע																									
ד'	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	א	ב	ג																		
מגורים א'	251-268 442-457 462-474 478-484 495-500	0.55	60 יח"ד	--										4	4	5																	
מגורים בישוק חקלאי	101+101A - 160+160A	1.00	6* 120 יח"ד ב-60 נחלות חקלאיות	שטח בנייה מרבי במגרש	עד 70% מסה"כ שטחי הבניה המותרים בנחלה ובכפוף לשטחים המרביים כמפורט להלן.								4	4	5	2	420	-															
	שטח בנייה מרבי בנחלה																					600	-	660	-	140	-	60	-	460	-		
מגורים מיוחד	21-22	3.15	-	--										5	5	5	2	-	38	-	40	-	8	-	2	-	30	-					
אזור מסחרי	81	2.7	-	--										כמסומן בתשריט			2	-	33	-	35	-	8	-	2	-	25	-					
שטח לבנייני ציבור	43-45	0.53	-	--												2	-	32	-	35	-	7	-	3	-	25	-	-	-	-	-	-	
	41-42																																
ספורט ונופש	31	15.98	-	--										5	5	5		-	13	-	15	-	3	-	2	-	7* 10	-					
שטח למתקנים הנדסיים	61	0.75	-	--										0	0	3		-	60	-	120	-	-	-	-	60	-	60	-				
בית עלמין	51	3.21	-	--										5	5	5		-	10	-	10	-	5	-	-	5	-	-	-				

Handwritten notes in the top left corner, including the date 18/12/20 and other illegible scribbles.

גרות כלליות

- 1\* באזורי מגורים א' ומגורים בישוב חקלאי מותר להקים סככה לרכב בקווי בנין קדמי וצדדי - אפס, ומבנה עזר בגבול צדדי ואחורי של המגרש בקו בנין - אפס.
- 2\* באזורי מגורים מיוחד ומגורים באזור חקלאי המרווח המזערי בין מבנים - 6.0 מ'.
- 3\* במגרשים פינתיים יהיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדיים.
- 4\* באזור מגורים א' כלול בשטחי שירות עד 30 מ"ר סככה לרכב.
- 5\* באזור מגורים בישוב חקלאי שטח בניה למטרות עיקריות כולל 160 מ"ר לבנית חדרי הארחה.
- 6\* כל שני מגרשים מהווים נחלה חקלאית.
- 7\* באזור ספורט ונופש כלול בשטח למטרות עיקריות מזנון בגודל עד 30 מ"ר.
- 8\* באזור מגורים בישוב חקלאי כלול בשטחי השרות עד 60 מ"ר סככה לרכב.

מצב קיים (לפי ת.מ. 228/03/10)

אזור	שטח בניה מרבי (מ"ר)	צפיפות / אחוזי בניה	מס' קומות	קו בנין ומרווחים בין מבנים
מגורים א'	עד 72.0 מ"ר ליחידת דיור מבני עזר עד 12.0 מ"ר ליחידת דיור.	עד 4 יחידות דיור / דונם	קומה אחת בלבד.	קווי בנין בהתאם לתשריט ותוכנית בינוי / העמדה באישור הועדה. מרווח מזערי בין מבנים 6.0 מ'.
שטח לבנייני ציבור	ע"פ תוכנית בינוי / העמדה אדריכלית, באישור הועדה.	עד 30%.	קומה אחת בלבד.	קווי בנין בהתאם לתשריט ותוכנית בינוי / העמדה באישור הועדה.
ספורט	בינוי שטח זה ייעשה בהתאם לתוכנית בינוי או תוכנית העמדה אדריכלית באישור הועדה המקומית.			
מתקני הנדסה	הצבת מתקנים עבור תשתיות מים וביוב בלבד באישור הועדה המקומית			

חתימות

אין לנו התנגדות זמנית להכניס, כחנאי שוו תהיה  
 כתואמת עם רשימת התכנון הברוכה.  
 התוכנית הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
 כל זכות ליוזם ההכנית או לכל בעל ענין אחר בסכס  
 ההכנית כל עוד לא הוקמה חקיקה המסד והתקם עמנו הסכם  
 המאיים בנינו, ואין להיחשבנו זו כהה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בדיפת הגדול ו/או כל רכשה מוסמכת, לפי  
 ל חוקה ופסי' כל דין.  
 להצו הכר ספק הועבר בזה כי אם יבנה או יבנה על  
 דינו הסכם בנין הסכם הכלול בהכרזה, אין כהתייבנו  
 ול ההכנית הכרה או הודאה בזיום ו/או כמאמר ו/או  
 ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרה, ו/או סרסס  
 יאמר על פיו זכויות כלשהן בדיפת ו/או לכל זכות  
 המרה הזכות לנו סכס הסכם האסור ועל כל דין,  
 זכו תהיכתנו ניתנת אך ורק הזכות סכס תכנונית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הדרום 28.3.96 ר



חתימת הועדה המקומית

( יוזם התוכנית )

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מינהל מקרקעי ישראל  
 תקפה לשנה אחת בלבד  
 מתאריך האישור

משרד הבינוי והשיכון  
 סוגר לבנה כמליה וישוכם חודשים  
 חד סצרה פית חד העשאים  
 כ אר-ש בע

חתימת מבצע התוכנית

כמהין

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת מינהל מקרקעי ישראל: 27/3/96