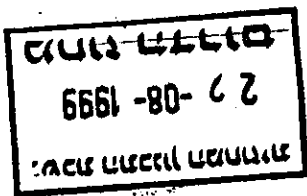
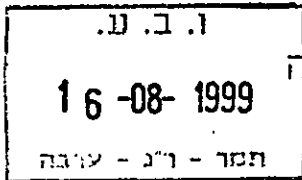


6-3407



מחוז הדרום



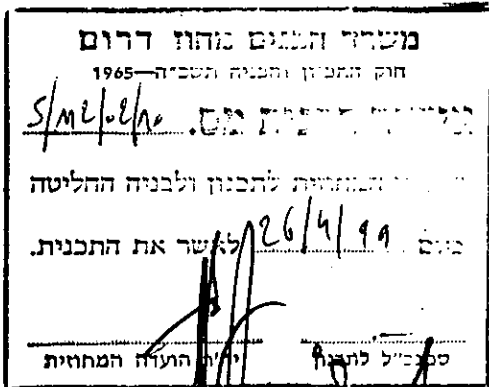
תמר - רמת נגב - ערבה תיכונה

תכנית מתאר מס' 5/112/02/10

שינוי לתכנית מתאר 100/02/10

ולתכנית מתאר 112/02/10 ו- 2/112/02/10

ולתכנית 139/03/10 - א



ותיקרא

תכנית מתאר נוה זוהר

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

שטח התכנית: כ - 1571 דונם.

היוזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "תמר-רמת נגב-ערבה תיכונה"

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

גושים: חלק מגוש 100146.

המתכנן: אלישע האוסמן אדריכל ובונה ערים מ.ר. 24143

האוסמן אדריכלים יועצים (1983) בע"מ

רח' הסוללים 6 ת"א 03-5623027.

עדכון: 09.08.99

מס' 27-80-6661  
מס' 27-80-6661  
מס' 27-80-6661

הסבר לתכנית מתאר מס' 5/112/02/10 נוה זוהר

התכנית המפורטת 112/02/10 נערכה בשנת 1974 הופקדה בתאריך 29.7.74 וקיבלה תוקף בתאריך 12.5.75 מאז הכנתה תלו שינויים בצורת החיים בחברה הישראלית ושונו תפיסות אדריכליות.

התכנית	החדשה	מטרתה	ליצור	מסגרת	תיכנונית
לישוב	קהילתי	נוה זוהר,	מרכז	מנהלי	מ.א. תמד
ואזור	התעשייה	ולהתאימם	למצב	הקיים	בשטח
כולל	השינויים	החלים	באזור	כתוצאה	מעליית
מפלס	בריכה	מס' 5	של	מפעלי	ים המלח.

תכנית מתאר מס' 5/112/02/10  
עמוד מס' 2 מתוך 10 עמודים.

לשכת התכנון המחוזית

1999-08-27

מחוז הדרום

פרק 1 - כללי

1. שם התכנית:

התכנית תקרא "תכנית מתאר מס' 5/112/02/10 שינוי לתכנית מתאר  
100/02/10 ולתכנית מתאר מס' 112/02/10 ו- 2/112/02/10 ולתכנית  
139/03/10 הנקראת תכנית מתאר נוה זוהר.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
וגיליון אחד תשריט.  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
הוראות התכנית - כל ההוראות והתקנות הנכללות בחוברת זו.  
תשריט התכנית- תשריט התכנית בקנ"מ 1:2500/1:5000.  
נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:2500.

3. מקום התכנית:

מחוז: דרום.  
נפה: באר-שבע.  
מקום: נוה זוהר.  
גושים: חלק מגוש 100146

4. יוזם התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "תמר-רמת נגב ערבה תיכונה"

5. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

6. המתכנן:

אלישע האוסמן אדריכל ובונה עריס מ.ר. 24143.  
האוסמן אדריכלים יועצים (1983) בע"מ  
רח' הסוללים 6 ת"א 03-5623027.

7. שטח התכנית:

כ- 1571 דונם.

8. ציונים בתכנית:

כמתואר במקרא ומצוין בתשריט.

9. מסרות התכנית:

1. יצירת מסגרת תיכנונית להקמת ישוב קהילתי נוה זוהר, למרכז  
המנהלי של המועצה האזורית תמר ולאזור תעשייה ומלאכה זעירה  
נוה זוהר ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים  
וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

2. הסדרת הניקוז של נחל זוהר ונחל חימר בגבולות התכנית.

10. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן "ז" לפרק ג' לחוק התכנון והבניה  
1965.

תכנית מתאר מס' 5/112/02/10  
עמוד מס' 3 מתוך 10 עמודים.

שכת התכנון המחוזית

2-08-1999

מחוז הדרום

11. הפקעות לצרכי ציבור:

כל השטחים שנועדו בתכנית לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א-ב וירשמו על שם הרשות המקומית. 41

12. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זאת משנה תכנית מתאר תמר 100/02/10 ובאה במקום התכניות הבאות:

תכנית מתאר 112/02/10

תכנית מתאר 2/112/02/10

ולתכנית 139/03/10.

הוראות התכניות הנ"ל נשארות בתוקפן, אולם ככל שהוראות תכנית זו סותרות אותן מחייבות הוראות תכנית זאת.

הוראות תכנית אזור תעשייה נוה זוהר מס' 4/112/02/10 נשארות בתוקף בתחום גבולות תכנית אזור התעשייה.

13. שלבי ביצוע:

התכנית תתבצע בשלבים במשך 15 שנים.

14. תנאים למתן היתרי בניה:

כאמור בפרק 2 - ייעודי קרקע ותקנות בניה.

היתר להריסת מבנים יינתן על ידי הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י משרד התחבורה.

14.1. הגנת יסודות ושלד במבנים

חלה חובה להגן על יסודות ושלד מבנים בשטח התכנית בהתאמה לתנאים הסיסמיים והקורוזיביים השוררים באזור, ובהתאמה לעלייה הצפויה במפלס מי התהום בכל מקום בו הדבר רלוונטי ולפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

לא יינתן היתר בניה ללא אישור בכתב של מהנדס מוסמך כי ננקטו כל האמצעים הדרושים להבטחת המבנה מפני כל הנזקים בהתאמה לתנאי האתר הנ"ל כולל בולענים וכו'.

בנוסף רשאית הוועדה המקומית לתכנון ובניה לדרוש כתנאי נוסף למתן היתר בניה הבטחת ביצוע מיגון כמפורט לעיל, להנחת דעתה של הוועדה המקומית.

14.2. הגבלת גובה רצפה תחתונה

מפלס פני הרצפה הנמוכה ביותר המותרת יהא גבוה מגובה מוחלט 388- מ' מתחת לפני הים עפ"י רשת אגף המדידות (+612 בתשריטים ובנספחים).

2.1 נוה זוהר - ישוב קהילתי

2.1.1 אזור מגורים א'

2.1.1.1 באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים של קומה אחת עד שתי קומות כמות יחידות הדיור כמתחם לא תעלה על 150 יח"ד גודל מגרש מינימלי 240 מ"ר. גודל מגרש מכסימלי 475 מ"ר מותר להקים מבנים בודדים צמודים וטוריים. מותר להקים מבני ציבור כגון גן ילדים, מעונות וכו'.

א. גגות המבנים יהיו שטוחים.

ב. הבנינים יועמדו כך שחזיתות קדמיות יהיו מקבילות לרחובות להוציא מגרש פינתי.

ג. התרי בניה ע"ס תכנית מפורטת וכן עפ"י תכנית בינוי לביצוע ותכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.

2.1.1.2 בכל מגרש בנוסף ליחידת המגורים המוגדרת בסעיף 2.1.1.1 תותר הקמת יחידות

נופש (צימרים) להשכרה, לפי שיוגדר בתוכנית מפורטת, כאשר כמות היחידות לא תעלה על 4 יח' למגרש סה"כ שטחי יחידות הנופש במגרש 120 מ"ר מקסימום, שימוש עיקרי ושטחי שרות ו/או 28% משטח המגרש (הקטן מביניהם).  
מפלס  $\pm 0.00$  הקובע במגרשים 49, 50, 55, 57, 52 - 1 הוא כ - 3 מ' מעל מפלס הרחוב (כפי שיפורט כנספח בינוי ופיתוח בתוכנית המפורטת).  
מפלס  $\pm 0.00$  הקובע במגרשים 51, 53, 54, 56, 58 - 1 הוא כ - 0.5 מ' מעל מפלס הרחוב (כפי שיפורט כנספח בינוי ופיתוח בתוכנית המפורטת).  
מפלס יחידות הנופש (צימרים) כ - 3 מ' מתחת למפלס  $\pm 0.00$  הקובע.

2.1.2 אזור מגורים ב': אזור זה מיועד לבניה למגורים (שימוש עיקרי). באזור קיימות יחידות דיור בגדלים של 60 מ"ר עד 72 מ"ר במבנים בני 2 קומות אותן ניתן להגדיל ליחידות דיור 94 מ"ר עד 114 מ"ר בהתאמה (שימוש עיקרי ושיטחי שרות). היתרי בניה להגדלת היחיד' ע"ס תכנית בינוי ואדריכלות קיימת באישור הוועדה המקומית.

2.1.3 אזור מגורים מיוחד: האזור מיועד למגורי עובדים בבתי המלון באזור. הבינוי המותר הוא של בנינים עד 5 קומות, היתרי בניה ע"פ תכנית מפורטת, תכנית בינוי וכן עפ"י ליווי נופי בשלב התכנון וביצוע באישור הוועדה המקומית.

2.1.4 אזור לבניני ציבור: האזור מיועד למבני ציבור כגון: ביה"ס, מתנ"ס, גני ילדים וכדומה. באזור היתרי בניה על פי תכנית מפורטת וכן עפ"י תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי שיאושרו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

התכליות המותרות:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.

2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.

3. מועדונים.

מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל ובתנאי ואין הם מהוות מטרד אחת לשניה.

2.1.5 אזור ספורט ונופש: האזור מיועד להקמת מתקני ספורט ונופש לציבור הרחב כגון: מגרשי ספורט, כדור-סל, כדור-דגל, כדור-עף, וכו'. בשטח יותר להקים מבנה עזר למתקני הספורט בשטח כולל של 10% מהמגרש (8% שטחים עיקריים, 2% שטח שירות) גובה בניה מקסימלי 8 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים וקו בנין מגבולות האזור 5 מ' קומה אחת בלבד. התרי בניה ינתנו ע"ס תכנית זאת ותכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה ארצי ובגבול המגרש.

2.1.6 שטח ציבורי פתוח: בשטח יותר לבצע עבודות פיתוח סלילה, ניקוז, גינון והשקיה לרווחת הציבור. יותר להקים ולהעביר מתקנים ותשתיות על ותת קרקעיים ע"פ תכנית זאת ותכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.

2.1.7 אזור חקלאי: מיועד לשטח חקלאי בשטח זה יותר גם ניקוז באישור מהנדס הוועדה.

2.1.8 אזור חקלאי להסדרת ניקוז: מיועד להסדרת ניקוז נחל חימר ונחל זוהר בגבולות התכנית, היתרי בניה ע"פ תכנית זאת.

2.2 אזור למתקנים הנדסיים: מיועד להקמת מתקנים כגון בריכת מים, מתקני טיפול למים וכדומה, בשטח יותר להקים מתקנים בשטח כולל של 50% מהמגרש, גובה בניה מקסימלי 8 מ' מעל פני השטח וקו בנין מגבולות האזור 5 מ' קומה אחת בלבד. היתרי בניה ינתנו על סמך תכנית זאת, תכנית העמדה פיתוח שטח וליווי נופי של מתכנן נוף בשלב התכנון והביצוע באישור הוועדה המקומית ובתאום עם רשות שמורות הטבע.

2.3 שטח מסחרי: מיועד להקמת מבנה/ים מסחריים. היתרי בניה ע"פ תכנית נופורטת וכן תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

#### 2.4 "מרכז מנהלי מ.א. תמר נוה זוהר"

אזור מוסדות ציבור: מיועד למוסדות ציבור של "מרכז המנהלי של המועצה האזורית תמר" כגון מבנה משרדים של המועצה, מחסנים, מחסני מל"ח, בתי מלאכה, משטחי איחסון, טיפול וכדומה. באזור זה מותר להקים מבנים בני קומה אחת עד שלוש קומות, גובה בנין מקסימלי 16 מ' מעל פני הכביש. היתרי בניה ע"פ תכנית מפורטת וכן עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י וועדה מקומית.

#### 2.5 שטח לתעשייה זעירה ומלאכה:

שטח זה מיועד למפעלי תעשייה ומלאכה זעירה, שטח משולב תעשייה ומסחר, שצ"פ ודרכים. היתרי בניה על פי תוכנית אזור התעשייה נוה זוהר מס' 4/112/02/10 הנשארת בתוקף בתחום גבולות תוכנית אזור התעשייה.

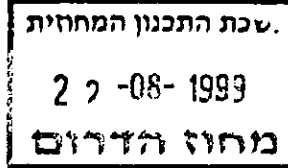
#### 2.6 אזור לפיתוח בעתיד:

השטח מיועד לפיתוח עתידי.

#### 2.7 אזור שמורת נוף:

מיועד להשארת שמורת הנוף הקיימת בשטח. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות עפ"י ליווי נופי בשלב התכנון והביצוע באישור הוועדה המקומית ובתאום עם רשות שמורות הטבע.

תכנית מתאר מס' 5/112/02/10  
עמוד מס' 6 מתוך 10 עמודים.



2.8. אזור מעבר לקווי חשמל

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים תת-קרקעיים  
הבניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים  
ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה,  
הכל כמפורט להלן:

שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל מיועדים למעבר קווי חשמל לרבות  
הקמה של עמודי חשמל עיליים וכבלים תת קרקעיים, בכל המתחים.  
מוחר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, תניה, ואחסנה פתוחה,  
הנחת קווי מים, קווי ביוב עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא  
יעלה על 3 מ' מותר להצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקווי  
מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים,  
חממות, וכו', הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז הדרום ולאחר  
קבלת הסכמתה.



פרק 3 - תשתיות

(כל מערכות התשתית יבוצעו באישור הרשויות המוסמכות).

3.1 דרכים:

כל הדרכים בתחומי התכנית יבוצעו בהתאם לתכניות וחתכים אופייניים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

3.1.1 ביטול כביש 90 הישן וקטע מזרחי של דרך מס' 8 בתכנית מותנה בהסדרת התחברות חלופית למחנה הצבאי.

3.2 חניה:

שטחי החניה ישולבו בנטיעת עצים ושטחי ירק. מותר לקרות את שטחי החניה ובלבד שהקרוי יבנה מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס המועצה לא יותר הקמת מבנים מחומר קל (כגון פחונים וצריפים). חניות פרטיות למבני מגורים יהיו בתחום המגרשים ולא על חשבון שטחים ציבוריים.

החניות יהיו בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. החנויות יהיו בתחום המגרשים.

3.3 מים:

אספקת המים תהיה מ מפעל מים אזורי בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.

3.4 ביוב:

מערכת הביוב תחובר למערכת איסוף טיהור וסילוק השפכים של אזור עין-בוקק. באישור משרד הבריאות.

3.5 חשמל

3.5.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

לא יינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	5 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו - 33 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מצע)		20 מ'

3.5.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.





3.5.3 אספקת חשמל

- 3.5.3.1 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל.  
3.5.3.2 רשת החשמל במתח עליון 161 ק"ו תהיה עילית.  
3.5.3.3 רשת החשמל במתחים גבוה 22 ק"ו עד 33 ק"ו או נמוך 0.4 ק"ו כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.  
3.5.3.4 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים), על או תת קרקעיות בהתאם לתנאי השטח, בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים המיועדים לכך עד קו בנין אפס, כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז דרום.  
3.5.3.5 בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת חשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

3.6 תשתיות בזק, טל"כ תאורה:

- 3.6.1 שטח התכנית יהיה קשור למערכת התקשורת הקווית הארצית. כל תשתיות המערכות של הטלפון, טלוויזיה בכבלים ותאורה תהיינה תת-קרקעיות כולל החיבורים למיבנים.  
3.6.2 ארונות סעף של בזק, חדרי רתק, עמודי תאורה, גומחות לפילר מונים ורשת יותקנו בהתקנה על קרקעית בהתאם לתיאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית.  
3.6.3 בבניה צמודות קרקע לא תותר הקמת אנטנות חיצוניות פרטיות לצורך כך יוקצה מיקום מיוחד לאנטנה מרכזית בשצ"פ לכל הישוב שתכלול היבור למערכת טלוויזיה בכבלים

3.7 סילוק אשפה:

האשפה משטח התכנית תפונה ע"י המועצה האזורית. פסולת ביתית והקלאיה תועבר לאתר הפסולת האזורי המאושר. פסולת פלסטיק תועבר למחזור. לא תותר בכל מקרה שרפת פסולת על כל סוגיה.

3.8 ניקוז:

שטח התכנית ינוקז בהתאם לדרישות הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות. עבודות הניקוז יעשו ע"ח היזמים המפתחים את האזורים הרלוונטיים.

3.9 קולטים לדודי שמש:

תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהדודים יהיו מוסתרים ע"י פתרון ארכיטקטוני המשלב הצבתם כך שהינם חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

שנת התכנון המחוזית  
 1999-08-27  
 מחוז הדרום

פרק 4 - רשימת שטחי המגרשים המתוכננים - מצב מוצע.

סוג המגרש	מס' המגרש	שטח המגרש מדוד גרפית במ"ר
שטח ציבורי פתוח	29	1259
אזור ספורט ונופש	30	12956
שטח ציבורי פתוח	31	35287
שטח ציבורי פתוח	33	15940
שטח ציבורי פתוח	34	11376
שטח ציבורי פתוח	35	347
שטח ציבורי פתוח	36	445
אזור מוסדות ציבור	37	19148
אזור מוסדות ציבור	38	28372
אזור מוסדות ציבור	39	9173
שטח מסחרי	40	12722
אזור לבניני ציבור	41	12630
אזור לפיתוח בעתיד	44	29788
אזור מגורים ב'	45	24459
אזור מגורים א'	49	5765
אזור מגורים א'	50	6106
אזור מגורים א'	51	5734
אזור מגורים א'	52	6084
אזור מגורים א'	53	3224
אזור מגורים א'	54	5390
אזור מגורים א'	55	4777
אזור מגורים א'	56	7870
אזור מגורים א'	57	8098
אזור מגורים א'	58	3180
אזור מגורים מיוחד	59	34051
אזור לשמורת נף	60	23397
אזור למתקנים הנדסיים	61	15100