



## מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמר - רמת-נגב - ערבה תיכונה

שינוי מס. 5א'

לחכנית מתאר מקומית מס. 101/02/10

מ.א. רמת-נגב

- 
1. המקום: אזור ניצנה.
- נפה: באר-שבע.
- מועצה: מ.א. רמת נגב.
- גושים: 39007, 39017, 39018, 39019.
- היוזם: ועדה מקומית לתכנון ולבניה תמר, רמת-נגב, ערבה תיכונה.
- המתכנן: הסוכנות היהודית לא"י, חבל הנגב, תא תכנון אזורי כולל.
- בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
- שטח התכנית: 147,000 דונם.
2. שם התכנית:
- חכנית זו חקרא שינוי מס. 5א' לחכנית מתאר מקומית מס. 101/02/10 מ.א. רמת נגב ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. מטרת התכנית
- שינוי תכנית ההתיישבות, מסוף ניצנה ורשת הדרכים באזור, בהתאם למצב הקיים בשטח ולתכניות הפתוח בעתיד.
4. גבול התכנית
- בהתאם למסומן בקו כחול על גבי התשריט.
5. כפיפות התכנית
- תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מ.א. רמת נגב מס. 101/02/10.
6. יחס לתכניות קודמות
- תוכנית זו מבטלת את כל תכניות המתאר הקודמות הכלולות בשטח התכנית.
7. רמת דיוק התכנית
- סטיות הנובעות מקנה המידה של תוכנית זו (קנ"מ 1:50,000), שאינו מאפשר דיוק ממשי הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח, כמו גם סטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בהן שינוי לתכנית זו, כל עוד הינן בסדר גודל של 3 ק"מ.

8. הגדרות לפי הסדר במקרא התשריט

8.1. אזור חקלאי

א. קרקע חקלאית מוכרזת.  
 שמירה על קרקע חקלאית בהתאם להגדרה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כולל סעיף 61 (ו) בדבר "פיקוח על פתוח הקרקע במרחב התכנון המקומי תוך שמירה על יעודן החקלאי של קרקעות המתאימות לכך", וכמשמעותו בתוספת הראשונה [ סעיף 56 (א) בחוק התכנון והבניה ] לפיה לא ישתמש אדם בקרקע חקלאית אלא בהתאם לאמור בתוספת זו.

ב. שטח עם פוטנציאל אשר הותר לחקלאות ועדיין לא הוכרז כקרקע חקלאית.

8.2. אזור בינוי

א. אזור מושב

תכנית מפורטת תקבע את היעודים השונים לצורך חלוקה לאזורים למגורים, לחקלאות, לצרכי מוסדות ציבור, לבנייני משק, לתעשייה, למלאכה, לנופש, לדרכים וחניות, או לאינפרסטרוקטורה אחרת, הכל בהתאם לאופיו המיוחד של הישוב.

תכנית מפורטת של המושב תאושר בהמלצת המחלקה להתישבות של הסוכנות היהודית לא"י, התנועה המושבית אליה שייך המושב ומינהל מקרקעי ישראל.

תכנית מפורטת תקבע את היעודים השונים לצרכי התכנון המפורט ולצרכי רישום, כל האזורים יהיו לרישום, פרט לחלקות חקלאיות של הישוב (חלקות "ב"), אשר ירשמו כאזור חקלאי אחד. בשטחים חקלאיים אשר נדרשת בהם חלוקה משנית ינתנו היתרי בניה לפי תכנית בינוי. בשטחים החקלאיים (חלקות "ב") בהם נדרשת חלוקה פנימית, ינתנו היתרי בניה בהתאם לחלוקה משנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. לשם חלוקה משנית אין צורך בתכנית מפורטת ותכנית החלוקה נידחת לשינוי באישורה של הועדה המקומית בלבד.

ב. אזור מושב שיתופי

באזור מושב שיתופי תותר בניה ופתוח למגורים, לבנייני משק, לצרכי ציבור, לחקלאות, לתעשייה, למלאכה, לנופש, לדרכים וחניות ולאינפרסטרוקטורה אחרת, הכל בהתאם לאופיו החברתי המיוחד של הישוב. תכנית מפורטת של המושב השיתופי תאושר בהמלצת המחלקה להתישבות של הסוה"י, מינהל מקרקעי ישראל והתנועה לה שייך הישוב. במושב שיתופי, בו מגרשי המגורים מופיעים בחשריט ואינם לצרכי רישום, יאושרו היתרי בניה בהתאם לתכנית בינוי.

ג. אזור קיבוץ

באזור הקיבוץ תותר בניה ופתוח למגורים, לבנייני משק, לצרכי ציבור, לחקלאות, לתעשייה, למלאכה, לנופש, לדרכים וחניות ולאינפרסטרוקטורה אחרת, הכל בהתאם לאופיו החברתי המיוחד של הישוב. תכנית מפורטת של הקיבוץ תאושר בהמלצת המחלקה להתישבות של הסוה"י, בדית התנועה הקיבוצית ומ.מ.י.  
 תכנית מפורטת תקבע את היעודים השונים ללא צורך בחלוקת השטחים למגרשים ולצרכי רישום. תכנית מפורטת תקבע כי היתרי בניה יאושרו בהתאם לתכנית בינוי.

**8.3. אזור תעשייה הקשורה בחומרי גלם**

אזור לתעשייה, אשר מיקומו נקבע בגין קרבתו למקור חמרי הגלם וכן תעשיות לוואי ותשלובות הקשורות בה. ההוראות לאזור תעשייה הקשורה בחומרי גלם יקבעו בתכנית מפורטת.

**8.4. אזור כרייה וחציבה**

אזור המיועד לכרייה וחציבה אשר נקבע או יקבע על-פי הוראות "תקנות התכנון והבניה" (עבודה ושמוש הטעונים היחר), תשכ"ז-1967 (ק"ת חשכ"ז עמ' 2291, תש"ל, עמ' 2004) ו"תקנות המכרות" (רשיונות חציבה) תשט"ז-1956.

הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית לתת היתר זמני לחציבה או כרייה גם במקומות בהם החציבה או הכרייה אינם מותרים על-פי כל תכנית, ובלבד שהיתר זמני כאמור לא יסכל השגת מטרותיה של תכנית החלה על השטח. ניתן היתר כזה ייקבעו בו התנאים הבאים, כולם או מקצתם, לפי קביעת הועדה המחוזית:

- משך הזמן בו תותר החציבה או הכרייה באחר;
- כמות החומר המותר לחציבה או כרייה;
- הוראות לשיקום השטח עם תום פעולות החציבה או הכרייה, כדי להכשירו ליעודו המקורי;
- הבטחונות אוחס חייב מבקש ההיתר להמציא לועדה המקומית לשם מילוי תנאי ההיתר.

**8.5. שטח למרכז אזור/גוש**

שטח המיועד להקמת מרכז אשר יעודו אספקת שירותים ליושבים כפריים באזור ואשר תכולתו: אזורים לבניני צבור משקיים, חינוכיים, חברתיים ומסחריים, אזורים לתעשיות ללא מטרד אקולוגי, לשטחי ספורט חרבות ופנאי, לדרכים וחניות. מרכז כפרי שהוגדר כמאוכלס יכלול אזור מגורים ויוגדר, ע"פ צו רשויות מקומיות, כחלק ממועצה איזורית.

**8.6. שמורות טבע**

בשטחים שהוכרזו כשמורות טבע כמשמעותם בחוק הגנים הלאומיים שמורות טבע תשכ"ג (1963) ובכל שטח אחר אשר הוגדר כך בתכנית זו, לא תותר כל בניה פרט לשרותים סניטריים, בנינים ומוסדות בהם תינתן לצבור הרחב הנוחיות הדרושה לשם שהיה וסיוורים בשטח אשר יטופח ויטופל למטרה זו. כל היתר בניה בכפיפות לאמור לעיל, ינתן בהתאם לתכנית מפורטת ובהסכמת רשות שמורות הטבע. לגבי שטח אשר תכנית זו או כל תכנית אחרת הועידה להיות גן לאומי או שמורת טבע אך טרם הוכרז על כך ע"י שר הפנים - תהיינה לועדה המחוזית הסמכויות אותן מקנה "חוק גנים לאומיים ושמורות טבע תשכ"ג-1963" למועצת גנים לאומיים ושמורות טבע, תוך החיעצות ותאום עמה. זאת עד להכרזת שר הפנים כאמור לעיל.

**8.7. אזור יעור**

אזור המיועד לטפול בעצי יער קיימים, נטע אדם וטבעי, אזור מוצע ליעור ואזור מיועד לטיפוח חורש טבעי. ביער, על הרשות המיערת (קרן קיימח לישראל וכל גוף שמונה על-ידי ממשלת ישראל על-פי חוק) להכשיר, לטעת, לכרות, לגזום ולטפל בעצים וכן לפרוץ דרכי יער ולבצע כל פעולה הדרושה לשם פיתוחו של היער ושמידתו. באזור יעור מותרת הקמת שרותים סניטריים ומתקנים למטרות נופש בלבד, כמו גם העברת מערכת תשתית עילית ותת-קרקעית (חשמל, מים, ביוב וכו') באישור הועדה המקומית.

**8.8. אתר עתיקות/הסטורי**

כמשמעותו לפי פקודת העתיקות 1929 ובהתאם לתכנית מתאר מפורטת. בשטחים שהוכרזו כאתר עתיקות או אתר היסטורי אסורה כל בניה שאינה על-פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. לא תאושר תכנית בינוי כאמור לעיל אלא על-פי התנאים והמגבלות שנקבעו ע"י אנף העתיקות או תכנית מתאר ארצית לעתיקות ואתרים היסטוריים.

**8.9. רצועת ניקוז**

רצועת קרקע המיועדת לניקוז מי גשמים ולהסדרת נחלים, להזרמת מי ביוב מטהרים - הכל לפי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח-1957 ולפי חוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב-1962.

א. תרם הכנתם של תכניות מקומיות מבוססות על נתוני גיאוימות, אין להתיר בניה, רצועות דרך ורצועות תשתית לאורך רצועות הניקוז אלא במרחקים כמפורט להלן:

1. בנחלים הזורמים בקניון - 50 מ' משפת הקניון לכל צד.
  2. בנחלים מישוריים אחרים - 200 מ' מתחתית הואדי לכל צד.
- ב. תותר כריית חומר וחול באפיקי נחלים בהתאם לפקודת המכרות 1925. תכנית מפורטת תקבע את התוואי המדויק, את השטחים להסדרה, לסכירה ולאגום מים, את רצועות הדרכים והתשתית, שטחים לכריית חול וחומר ואדי באפיקים, שטחים ליעור ולפארקים, שטחים לשמורות ולגנים ואת הקרקע החקלאית הקשורה בניצול הנגר העילי.

**8.10. שטח לתכנון מיוחד**

שטחים מוגדרים, בהם מסוף הגבול ניצנה וכפר הנוער ניצנה, אשר האופציה לתכנונם נשמרת עבור רשויות ממלכתיות, באישור הועדה המחוזית.

**8.11. אזור לתכנון בעתיד**

אזור אשר לא ניחן להגדיר את יעודו בשלב זה של הכנת תכנית המתאר. יעודו יקבע בעתיד עפ"י תכנית מתאר מקומית.

8.12 דרכים

בכלל זה דרך ראשית, דרך אזורית, צמחות, קווי בנין, מתקני דרך, ומבני שרות - בהתאם לח.מ.א.3/. דרך מקומית ודרכי שרות - בהתאם לתשריט ו/או תכנית מפורטת.

- א. דרך ראשית: לפי תכנית מתאר מחוזית.
- ב. דרך אזורית: לפי תכנית מתאר מחוזית.
- ג. דרך מקומית: 1. דרך מקומית המחברת כביש אזורי לישוב (דרך גישה): רוחב מתוכנן - 30 מטר.
2. דרכים פנימיות ודרכי שרות: לפי תכנית מפורטת.

9. שלבי ביצוע

משך ביצוע משוער של התכנית - 20 שנה.

175.87  
הוצאה המוחרגת  
נתקבל בתאריך: 8/5/89

ח ת י מ ו ת

הועדה המקומית לתכנון ולבנין  
המ"ר - רמת נגב - העדה הירוקה  
התכנית נדונה בישיבה מס' 488 בתאריך 15.11.88  
וחולט להמליץ בפני הועדה המהווה לאשר תוכנית  
כהנספח לתוכנית חתימה  
11.4.89

חתימת הירוקים:

הסוכנות היהודית לא"י  
המחלקה הכלכלית  
חבר המג"ר של המועצה הירוקה  
במל-מס' 5

חתימת המתכנן:

חתימת בעלי הקרקע: