

6-4186

י.ב.ע.  
26-11-2003  
מנהל עיריפת הירוקה.

הוראות התכנית

לשכת התכנון והרשמה  
משרד הפנים-מתחם הרבים  
28.12.2003  
נתקבל

תכנית מתאר מס' 8/112/02/10  
הנקראת

תכנית מתאר לישוב נוה-זוהר  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
המהווה שינוי לתכנית מתאר תמר 100/02/10  
ולתכניות מתאר 5/112/02/10, 6/112/02/10 ו-7/112/02/10.

משרד הפנים מתוזז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 8/112/02/10  
הועדה הכתומה לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.12.2003 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
מנהל העדה הכתומה

מחח: הדרום

נפה: באר-שבע

גוש: 100146

חלקות: חלק מ: 7,6,5,2

יחידות למגורים: 139 יח"ד  
יחידות לנופש: 494 יח"ד.

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.  
"תמר-ערבה תיכונה".  
מינהל מקרקעי ישראל.

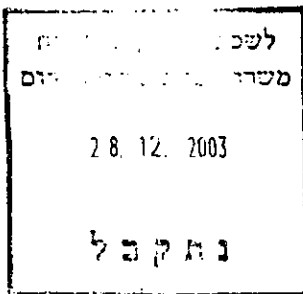
בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן: האוסמן אדריכלים ובוני ערים.  
הסוללים 6 ת"א סל': 03-5623027.

האוסמן אלישע אדריכל ובונה ערים מס' רישוי 24143.

הודעה על אישור תכנית מס' 8/112/02/10  
כודעה בילקוט הפרסומים מס'.....  
ביום.....

תאריך יולי 2001



מבוא:

התכנית המוגשת נקראת תכנית מתאר נוה זוהר תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים מס' 8/112/02/10 המהווה שינוי לתכנית מתאר תמד מס' 100/02/10, לתכנית מתאר נוה זוהר מס' 5/112/02/10, לתכנית מתאר כניסה לאזור המלונות חמי זוהר מכביש 90 מס' 6/112/02/10, ולתכנית מתאר כניסה לישוב נוה זוהר מכביש 90 מס' 7/112/02/10.

התכנית באה ליצור מסגרת תכנונית להקמת יישוב קהילתי המשלב בתוכו מגורים 139 יח"ד ויחידות נופש (צימרים) 494 יח"ד בנוה זוהר לחוף ים המלח.

כמו כן תכלול התכנית, תכנון למרכז מנהלי - של מועצה אזורית תמר. מוסדות הציבור שיוקמו לפי התכנית יהיו בעלי זיקה אזורית כגון: משרדי המועצה האזורית, מתנסים, מחסני מלח, בתי מלאכה, משטרה, מגן דוד אדום, מכבי אש, וכו' ובעלי זיקה מקומית כגון: בית ספר עממי 6 כיתות, מתנ"ס, גן ילדים, מעון יום, וכו', ותטפל בחלוקת המגרשים ליעודים השונים.

היתרי בניה יתאפשר להוציא ע"ס תכנית זאת, הכוללת תכנית בינוי ונספחים המהווים תכניות מנחות בלבד.

כל זאת ע"י שינויים ביעוד הקרקע והתאמה לשינויים החלים באזור כתוצאה מעלית מפלס בריכה מס' 5 של מפעלי ים המלח.

פרק 1: כללי:

- 1.1 שם התכנית: תכנית מתאר מס' 8/112/02/10 הנקראת תכנית מתאר נוה זוהר תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים המהווה שינוי לתכנית מתאר תמר 100/02/10 ולתכנית מתאר מס' 5/112/02/10 ותכנית מתאר מס' 6/112/02/10 ותכנית מתאר מס' 7/112/02/10.
- 1.2 מקום התכנית: בשטח המועצה האזורית "תמר".
- 1.3 תחום: מזרחית לכביש 90, צפונית לכביש 31, מערבית לבריכה מס' 5 ודרומית לחמי זוהר, בגוש 100146.
- 1.4 שטח התכנית 646.571 דונם.
- 1.5 מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
  - 1.5.1 12 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
  - 1.5.2 תשריט ערוך בקני"ם להלן התשריט.
  - 1.5.3 נספח א' - נספח בינוי - מנתח קני"מ 1:1250.
  - 1.5.4 נספח ב' - נספח למבנה טיפוס A1 (מנחה).
  - 1.5.5 נספח ג' - נספח למבנה מטיפוס A2 (מנחה).
  - 1.5.6 נספח ד' - נספח למבנה מטיפוסים B1, B2 (מנחה).
  - 1.5.7 נספח ה' - נספח חתכים מנחים.
  - 1.5.8 נספח ו' - נספח תנועה (מנחה).הערה: הוראות הנספחים מחייבות בכל הקשור לקווי הבניין, לגובה ה-  $\pm 0.0$  של הכניסה הקובעת (סטייה מותרת  $\pm 50$  ס"מ) סימון מרכז הכניסה לחניה, טיפוס המבנה, פרטי פיתוח חזית לכיוון הרחוב וחומרי גמר.
- 1.6 ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 1.7 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב קהילתי תיירותי לחוף ים המלח ומרכז מנהלי למועצה האזורית תמר, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- 1.8 רישום והפקעה:
  - א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימון "ז" לפרק ג' בחוק התכנון והבניה 1965.
  - ב. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.9 שלבי ביצוע: התכנית תבצע בשלבים, במשך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.
- 1.10 יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר תמר מס' 100/02/10 ותכנית מתאר מס' 5/112/02/10 ותכנית 6/112/02/10 ותכנית 7/112/02/10 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

פרק 2 - לתנאים לסתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה והנחיות עיצוב אדריכלי פרק 4 ובתנאים הבאים:
- 2.1 היתרי בניה למתקנים הנדסיים (לרבות תחנות סניקה לביוב), בשטח מסחרי, באזור שפורט ינתנו לאחר תאום עם היחידה לאיכות הסביבה. כמו כן היתרי בניה באזור לבנייני ציבור: למחסנים, בתי מלאכה ומשפחי אחסון וטיפול, יוצאו לאחר תאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
- 2.2 לא יוצא היתר בניה למגרש ללא תכנית פתוח בקנ"ס 1:100 ע"ג תוכנית טופוגרפית עדכנית לכל חלקה כולל פירוט מפלסי השטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, חומרי גמר, תכניות גינון והשקיה, פריסת קירות וכ"י על סמך פרטים מהייבום.
- 2.3 ההיתר יכלול חתכים וחיתות כולל התייחסות לחזית חמישית לכביש 90
- 2.4 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 הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה ללא אישור בכתב של מהנדס מוסמך כי ננקטו כל האמצעים הדרושים להבטחת המבנה מפני כל המקים בהתאמה לתנאי האתר הנ"ל כולל התייחסות לתופעת היווצרות הבורות וכ"י.
- 2.5 מפלס פני הרצפה הנמוכה ביותר המותרת יהא גבוה מגובה מוחלט **386** (-) מ' מתחת לפני הים עפ"י רשת אגף המדידות **614** (+) בתשריטים ובנספחים).
- 2.6 היתרי בניה לביצוע יינתנו רק לאחר השלמת עבודות לסלילת דרכים 16 ו-18 בהוראות תכניות מס' 6/112/02/10 ו-7/112/02/10 בהתאמה.
- 2.7 היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון ביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 2.8 הוצאת היתרי בניה מותנית באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמזר המרכזית.
- 2.9 היתרי בניה באזור בנייני ציבור ע"ס תכנית זאת ותכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 2.10 בשצ"פ 400 יותר להקים תחנת סניקה לביוב ע"ס תכנית זאת.
- 2.11 הריסת מבנים  
הבריכה והתשתיות הנלוות יהרסו לאחר תיאום עם חברת מקורות ולאחר מציאת פתרון לאיגוס מתאים לאזור.
- 2.12 חניה והסדרי תנועה:  
2.12.1 החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי.  
2.12.2 קבלת היתר להקמת יחידות אירוח תותנה בהקמת חניה נוספת בתחום מגרשי המגורים והסדרת מקום חניה בתחום הדרך.

28.12.2003

נתקבל

פרק 3 תכליות ושימושים

3.1 אזור מגורים א'

האזור מיועד לבניית יחידות מגורים פרטיות דו קומתיות בשילוב עם יחידות נופש (צימרים) במפלס מתחת לכניסה הקובעת של המבנה כאשר הוראות הנספחים מחייבות בכל הקשור לקווי הבניין, לגובה ה-  $\pm 0.0$ , של הכניסה הקובעת (סטייה מותרת  $\pm 50$  ס"מ) סימון מרכז הכניסה לחניה, טיפוס הבניה, פרטי פיתוח חזית לכוון הרחוב וחומרי גמר.

3.1.1 מגרשים מטיפוס A (A1-A2) בהם יחידות המגורים מעל מפלס הכביש (הכניסה הקובעת) ויחידות הנופש (צימרים) במפלס הרחוב להלן "טיפוס מעל הרחוב".

3.1.2 מגרשים מטיפוס B (B1-B2) בהם יחידות המגורים במפלס הכביש (הכניסה הקובעת) ויחידות הנופש (צימרים) מתחת למפלס הרחוב להלן "טיפוס מתחת לרחוב".

3.1.3 במגרשים מס' 2 ומס' 36 אחוזי הבניה יחושבו לפי שטח בניה של מגרש בגודל 462 מ"ר, כמו כן מגרש מס' 2 לא ישווק עד העברת קו המתח העליון ו/או קו הבניין במגרש, בצד מזרח יהיה לפי גבול מסדרון המתח העליון כמסומן בתשריט.

3.2 אזור לבניני ציבור

אזור לבניני ציבור מיועד להקמת מוסדות המרכז המנהלי של המועצה האזורית תמר- כגון: מבנה משרדים, מחסנים, מחסני מל"ח, בתי מלאכה, משטחי איחסון, טיפול וכו' ולמבני ציבור עבור הישוב נוה זוהר כגון: מוסדות ומשרדים מקומיים, מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, מועדונים ציבוריים בהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה פרק 6. מגרשים מס' 200 ו- 201 מיועדים להקמת מבני ציבור שכונתיים בלבד (מבני חינוך, בריאות ודת), שימוש למסוף לאוטובוסים לתחבורה ציבורית במגרש 805-806.

3.3 שטח מסחרי

האזור מיועד להקמת מרכז מסחרי עם השימושים הבאים כגון: סופרמרקט, כולבו, שירותי מזון וכו' בהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה פרק 6.

3.4 אזור ספורט ונופש

האזור מיועד להקמת מתקני ספורט ונופש לרווחת תושבי הישוב ואורחי הצימרים כגון קנטרי קלאב, מבנים המכילים מתקני ספורט, בריכות שחיה, מזנון וכו', בהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה פרק 6.

3.5 שטח ציבורי פתוח

האזור מיועד לשטח ציבורי פתוח, בשטח יותר לבצע עבודות פיתוח סלילה, ניקת, גינון והשקיה לרווחת ציבור, יותר להקים מתקנים ותשתיות תת קרקעיות ע"פ תכנית פיתוח ובאישור הוועדה המקומית. כמו כן יותר להקים תחנות טרנספורמציה במקרים בהם המגרש המיועד לכך לא עונה לדרישות ח.ח.י. ובהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה פרק 6.

3.6 אזור למתקנים הנדסיים

האזור מיועד להקמת תחנות טרנספורמציה, חדדי מאגדים של חברת בזק בהתאם לטבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה פרק 6.

**3.7 אזור חקלאי להסדרת ניקוז.**

השטח מיועד להסדרת ניקוז בתחום התכנית ויבוצע לפי חוק הניקוז והגנה בפני שטפונות תשכ"ח 1957 ולפי כל דין אחר. לא תותר בניה בתחום האזור, תותר העברת תשתיות וביצוע פיתוח נופי, כולל הקמת אנטנות ו/או צלחות לצורך קליטת שידורים לכל הישוב באישור רשות הניקוז.

**3.8 אזור חוף רחצה:**

האזור מיועד לחוף רחצה ציבורי. בשטח מותר להקים מבני שרות לשימושים הבאים: מלתחות, שירותים, עזרה ראשונה, נקודת משטרה וכו', כמו כן יותר להקים בית קפה/מסעדה/קיוסק.

**3.9 אזור בריכות איזוי ומתקנים הנדסיים:**

אזור מיועד להקמה של ברכות איזוי למטרת הפקת מחצבים מים המלח, והקמה של ברכות שמש להפקת אנרגיה, והקמה של ברכות לחקלאות ימית. מותר השימוש לכל הבניינים והמתקנים הדרושים לתפעול הברכות בהתאם למטרתן, וכל הבניינים והמתקנים הדרושים להפקת אנרגיה באמצעות "תעלת הימים" לאורך הגבול המערבי של האזור, היתה לקו החוף של "ברכה מס' 5", בין קווי הקואורדינטות 0626 ו-0710 (רשת ישראל) יותרו השימושים המותרים "באזור חוף רחצה" ובאזור מלונאות ונופש" (כאמור בתכנית מתאר תמר 100/02/10). בקטע שבין הקואורדינטות הנ"ל ברצועה ברוחב שיידרש במקביל לקו החוף לכיוון הברכה, תותר הקמה של סוללות סכרים תעלות לגונות וכו', שמטרתם להגן על אזורי המלונאות, חופי הרחצה ואתרי המרפא, בחמי זוהר ובעין בוקק וסביבותיהם, בפני הצפה ו/או היווצרות תנאים פיזיים וסביבתיים אחרים, הפוגעים בפעילות הנופש והתיירות, שימוש ברצועה הנ"ל לכל מטרה אחרת המותרת באזור יותר רק באישור של וועדה מקומית, ובתנאי שלא יפגעו או יגבילו את פעילויות התיירות והנופש

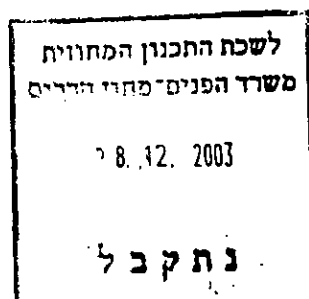
**3.10 שטחים למעבר קווי חשמל:**

שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב 40 מ' ו-12 מ', מיועדים למעבר קווי חשמל, לדבות הקמה של עמודי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, מסומנים בתשריט כרצועה עם גבולות וקווים אלכסוניים ביניהם בצבע שחור, על רקע ייעודי הקרקע עם ציון הרוחב.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הררם  
28.12.2003  
נתקבל

## פרק 4 הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי.

- 4.1 כללי:  
חומרי הגמר של המבנים יהיו ציפוי באבן חול או בטיח סטוקו בגווני אדמה. יותר חומר נוסף בשטח של 10% משטח החזיתות ולא יותר מ- 10% לחזית.  
התכניות יכללו חתכים וחזיתות כולל התייחסות לחזית חמישית לכביש 90 לרבות פרוט חומרי בניה וגימור כולל גוונים, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב, הכל תוך שמירה על עיצוב אחיד בהתאם לפרטים המחייבים.
- 4.2 קו הבניין בחזית לרחוב המסומן בנספחים בקו אדום מקוטע הוא קו בניין מחייב, חזיתות המבנים יבנו בקו בנין מחייב לפחות 70% מאורכו.
- 4.3 עבודות עפר  
בעבודות העפר שיבוצעו בין הישוב לדרך מס' 90, תובטח חציצה בין קצה החלון העליון בבתי המגורים המתוכננים לבין נקודה בגובה 1 מ' מעל גובה הכביש – ראה נספח מנחה ה' לתכנית זו. עבודות העפר כאמור יבוצעו לאחר תכנון נופי.
- 4.4 מגורים א'.
- 4.4.1 כל המבנים יעמדו במקביל לקו הרחוב למעט בתים פינתיים.
- 4.4.2 הגובה המרבי של מבנה "מעל הרחוב" יהא 11.5 מ' מעל פני הכביש בנקודה הגבוהה ביותר מול המגרש ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין (כולל מסתור קולטי השמש).  
בחזית הבניין הפונה אל רחוב תבוצע נסיגה בגובה של שתי הקומות מעל קומת החניה. עומק הנסיגה לא יפחת מ- 5.0 מטר. חזית תוספת הבניה על הגג לא תיבנה במישור חזיתות הבניין (אלא בנסיגה מינימום 20 ס"מ)
- 4.4.3 הגובה המרבי למבנה "מתחת לרחוב" הוא 8 מ' מעל פני הכביש בנקודה הגבוהה ביותר מול המגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר בבניין (כולל מסתור קולטי השמש). חזיתות תוספת הבניה של הגג לא יבנו במישור חזיתות הבניין (אלא בנסיגה מינימום 20 ס"מ).
- 4.4.4 גובה קומת החניה לא יעלה על 2.3 מטר מגובה ריצפה עד גובה תחתית תקרה. גובה פני הריצפה לקומה זו יהיה בגובה הדרך בנקודה המסומנת ככניסה לחניה בנספח הבינוי.
- 4.4.5 מפלסי קרקע  
גובה מפלס  $\pm 0.0$  לבניינים הוא מפלס הכניסה הקובעת.  
הוועדה המקומית-בשאית להתיר שינויים במפלסי  $\pm 0.00$  (הכניסה הקובעת) וכן שינויים במפלסי קרקע סופית וגובה קירות תמך וגדרות בשיעור של עד  $\pm 0.50$  מטר וכן להתיר שינוי זהה על פי רום הדרך בהתאם לתכנון המפורט של הדרכים.
- 4.4.6 גגות:  
גגות המבנים יהיו שטוחים. כל גגות המבנים יטופלו ע"י פיזור אגרגט בהיר ו/או ביצוע ריצוף בהיר. תותר עליה לגג, סה"כ שטח מותר לבניה על הגג- 8 מ"ר כלול בשטחי השרות. לא יותר שימוש בגגות רעפים ו/או גגות משופעים מכל סוג.



4.4.7 קולטי שמש:

תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהדודים יהיו מוסתרים ע"י פתרון ארכיטקטוני המשלב הצבתם כך שהינם חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ומשולב עם מבנה העלייה לגג (במידה ויוקם).

4.5 פיתוח חצרות.

- 4.5.1 בין הבניינים, בתחום כל מגרש ומגרש, לא יותרו שפכי אדמה ומסלעות, יותרו אך ורק קירות תמך.
- 4.5.2 קיר קומת החניה הפונה אל הדרך וכן כל הקירות והגדרות שחזיתם פונה לדרך, או לשטח ציבורי פתוח בתחומי מגרשי המגורים, ייבנו מאבן חול.
- 4.5.3 את הקירות והגדרות בין חצרות שאינם פונים לדרך או לשטח ציבורי פתוח, ניתן יהא לבנות באבן חול אחרת.
- 4.5.4 לא תותר בניית קירות תמך שגובהם עולה מעל 4 מטר למעט בקו הבניין האחורי בין שני בניינים בתחומי מגרשי המגורים. מקומות בהם יידרש קיר תמך העולה על הגובה המצוין, ייבנו קירות תמך מדורגים ובלבד שגובה כל קיר לא יעלה על 4 מטר. והמרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ- 1.5 מטר.
- 4.5.5 עצי שדרה יינטעו משני צידי הרחוב או לפחות מצידו האחד, בהתאם למערכות התשתית העוברות בו.
- 4.5.6 בכל מגרש באזור מגורים א' יינטעו בחזית הבניין לפחות שני עצים בוגרים (עץ מס' 9 לפי דירוג משרד החקלאות).
- 4.5.7 בכל אזורי המגורים יינטעו בגינות הצדדיות והאחוריות לפחות שלושה עצים בוגרים. (עץ מס' 9 לפי דירוג משרד החקלאות).

4.6 אזור לבניני ציבור

בחזית הפונה לכביש מס' 8 תבוצע רצועה ירוקה בגבולות המגרש אשר תכלול נטיעות עצים בשתי שורות וצמחיה נמוכה.

4.7 אזור תוף רחצה

מותר להקים 2 מבנים בלבד, אחד בצידו הצפוני (מערבית לכביש 18) ואחד בצידו הדרומי (צפונית לכביש 8) המבנים יהיו מצופים באבן חול, פרגולות, סככות, מבנה מציל, יהיו עשויים שלד מתכת/עץ עם כיסוי עץ או אריג.  
המבנים בחוף יוגדרו כמבנים זמניים ו/או יבילים אלא אם גובה מפלס הבניה לא יהיה נמוך ממינוס 388 מתחת לפני הים ע"פ רשת אגף המדידות ( 612 + בתשריטים ובנספחים).

4.8 מתקנים הנדסיים

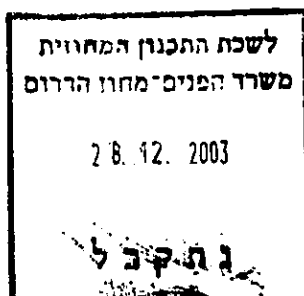
המבנים ישולבו ויוסתרו בקרקע (תוך ניצול הבדלי טופוגרפיה) ובקירות התמך ויענו לדרישות סביבתיות.

4.9 דרכים

במדרכות יינטעו עצים כאשר המרחק בין העצים יהיה מקסימום 15 מ'.

4.10 חניה

שטחי החניה ישולבו בנטיעת עצים לפי חישוב של עץ לכל שני מקומות חניה וכמו כן שטחי ירק, מותר לקרות את שטחי החניה ובלבד שהקרוי יבנה מחומרים עמידים וקשיחים באישור מהנדס הוועדה. לא תותר הקמת מבנים מחומר קל.





לשכת התכנון והנדסה  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
28.12.2003  
נתקבל

פרק 5 - הנחיות כלליות לתשתיות:

- 5.2 מים:  
בישוב ייבנו שתי מערכות מים: מי שתייה ומי חצר. אספקת המים תהיה ממפעל מים אזורי בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.
- 5.3 ביוב:  
מערכת הביוב תחובר למערכת איסוף סיהור וסילוק השפכים של אזור עין-בוקק באישור משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה. מיקום תחנת השאיבה לביוב, יהיה באישור משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה.
- 5.4 תשתיות בזק, טל"כ תאורה:  
שטח התכנית יהיה קשור למערכת התקשורת הקווית הארצית. כל תשתיות, מערכות הטלפון, טלוויזיה בכבלים ותאורה תהיינה תת-קרקעיות כולל החיבורים למבנים. ארונות סעף של בזק, חדרי חק, עמודי תאורה, גומחות לפילר מונים ורשת יותקנו בהתקנה על קרקעית בהתאם לתיאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית.
- לא תותר הקמת אנטנות חיצוניות פרטיות, תוקם אנטנה מרכזית ו/או לצלחת לקליטה לווינית לכל הישוב שתכלול חיבור למערכת טלוויזיה ו/או לטלוויזיה בכבלים.
- 5.5 סילוק אשפה:  
האשפה משטח התכנית תפונה ע"י המועצה האזורית ותועבר לאתר הפסולת האזורי המאושר. שיטת הפינוי בהתאם להוראות המועצה האזורית.
- 5.6 ניקוז ותיעול:  
שטח התכנית ינוקז בהתאם לדרישות הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות, עבודות הניקוז יעשו ע"ה היזמים המפתחים את האזורים הרלוונטיים. התיעול יבוצע על פי דרישות רשות הניקוז.
- 5.7 חשמל:  
מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע מרשת החשמל האזורית. כל קווי החשמל בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים, המערכת תתואם בתכנית פיתוח כללית ובאישור הוועדה המקומית. תחנות המרנספורמציה יוקמו במבנים ו/או במגרשים המיועדים לכך ובתנאי שישולבו ויוסותרו בקירות התמך והתקנתם תתואם בתוכנית פיתוח כללית ובאישור הוועדה המקומית.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע צ"ן ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק	מרחק מציר הקו
קו החשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ט (קיים או מוצע)		35 מ'

28.12.2003

נתקבל

עמוד מס 9 מתוך 12 עמודים  
תכנית מתאר נוה זוהר מס 8/112/02/10

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 והסמכה מחברת החשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני 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.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, (במרחקים המפורטים לעיל) לצורך גינון שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבוד לאורך קווי השמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מתוו דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

#### אספקת חשמל.

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית תותר הקמת תחנת טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ) כמות ומיקום תחנת הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לדרכ של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תהילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

לעזרת התכנון המרחיבה  
 מערך הפנים-סחור מורום  
 2.8.12. 2003  
 נתקבל

פרק 6 טבלת אזורים, שימושים וכוונות ומבצלות בניה - מצב קיים

הערות	קווי בניין	מפלס הוצפה הנמוכה ביותר (גובה הקובעת) אבסולוטי	גובה מבנה מקסימלי (מ')	מס' קומות מירבי מעל ה-0.00 (הכניסה הקובעת)	מספר קומות מירבי מתחת הכניסה הקובעת	תכנית בנייה מירבית	היקפי בנייה מירביים ב - % או במ"ר				מס' יח"ד נופש	מס' יח"ד	שטח מגורים מותר במ"ר	מספרים המוגדרים	יחיד השטח								
							סה"כ עיקרי + שרות	סה"כ במפלס הכניסה הקובעת ומעליו	עיקרי שרות	עיקרי שרות						סה"כ מפלס מתחת לכניסה הקובעת							
② ①	אין הגדרת זכויות	(-) 388	אין הגדרת זכויות	2			אין הגדרת זכויות				5765	49	אזור מגורים א'	41	אזור לבניין ציבור								
																(-) 388	2	2	2	2	6106	50	אזור מגורים א'
																(-) 388	2	2	2	2	5734	51	אזור מגורים א'
																(-) 388	2	2	2	2	6085	52	אזור מגורים א'
																(-) 388	2	2	2	2	3224	53	אזור מגורים א'
																(-) 388	2	2	2	2	5390	54	אזור מגורים א'
																(-) 388	2	2	2	2	4777	55	אזור מגורים א'
																(-) 388	2	2	2	2	7870	56	אזור מגורים א'
																(-) 388	2	2	2	2	8098	57	אזור מגורים א'
																(-) 388	2	2	2	2	3180	58	אזור מגורים א'
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									12630	41	אזור לבניין ציבור										
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									19148	37	אזור למגורים ציבור										
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									28372	38	אזור למגורים ציבור										
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									9173	39	אזור למגורים ציבור										
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									1259	29	שטח ציבורי פתוח										
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									35287	31	שטח ציבורי פתוח										
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									15940	33	שטח ציבורי פתוח										
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									11376	34	שטח ציבורי פתוח										
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									347	35	שטח ציבורי פתוח										
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									445	36	שטח ציבורי פתוח										
	5	(-) 388	8	1	אין הגדרת זכויות		10	2	8	אין הגדרת זכויות	12956	30	אזור ספורט נופש										
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									29788	44	אזור לפיתוח בעתיד										
	אין הגדרת זכויות	(-) 388									12722	40	שטח מסחרי										

הערות: ① מכסימם יחידות מגורים 150. ② בכל מגוש יותר להקיס עד 4 יחידות נופש ועד סה"כ שטח של 120 מ"ר שימוש עיקרי ושדות ו/או 28% משטח המגורים - הקיסן מביניהם.

פרק 6 טבלת אזוריים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה – מצב מוצע

הערות	קודי בניין	מפלס הרצפה הנמוכה ביותר (גובה אבסולוטי)	גובה מבנה מקסימלי (מ')	מס' קומות מירבי מעל 0.00 (הבנייה הקובעת)	מספר קומות מירבי מתחת הבנייה הקובעת	תכנית בנייה מירבית	היקפי בניה מירביים ב - א א במ"ר				מס' יח"ד נופש	מס' יח"ד	שטח מגרש מדגרי במ"ר	מספרים המגורים	השטח	
							סה"כ עיקרי + שדות	סה"כ במקלט הבנייה הקובעת ומעליו	עיקרי	שדות						
1 3 10	במסומן בתשריט ובנספח הבנייני	- 386	11.5	2	1	40%	98%	5%	51%	35 אר 14% ת"ר הקטן משניהם	28%	3	1	240	80-141	מגורים א' טיפוס A1
1 6 8	במסומן בתשריט ובנספח הבנייני	- 386	11.5	2	1	40%	98%	5%	51%	35 אר 14% ת"ר הקטן משניהם	28%	4	1	420	36-60	מגורים א' טיפוס A2
1 3 4 10	במסומן בתשריט ובנספח הבנייני	- 386	8	2	1	36%	79.5%	9.5% אר 31 ת"ר הקטן משניהם	51%	1%	18%	3	1	320	3-34 77-79	מגורים א' טיפוס B1
1 6 7	במסומן בתשריט ובנספח הבנייני	- 386	8	2	1	40%	88.5%	8.5% אר 8.5% ת"ר הקטן משניהם	51%	1%	28%	4	1	410	61-75 35 2	מגורים א' טיפוס B2
5	-	- 386	6	1	2	0.6%	1.4%	0.1%	0.6%	0.1%	0.6%	-	-	340	400-410	שטח ציבורי פתוח
8	-	- 386	8	1	1	10%	20%	2%	8%	10%	-	-	-	11900	600	ספורט ונופש
8	-	- 386	6	1	1	2.5%	3.5%	0.5%	2%	1%	-	-	-	64000	1001	חוף רחצה - שרונים
8	-	- 386	6	1	-	0.5%	0.5%	0.1%	0.4%	-	-	-	-	90	700-703	מתקנים הנדסיים
קוד בניין 0 לכל החזיתות		- 386	5	1	1	100%	100%	-	100%	-	-	-	-	90	700-703	מתקנים הנדסיים


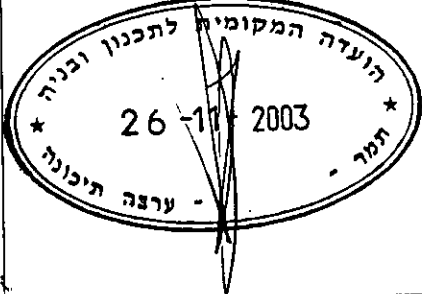
הערות: 1 לא ניתן, במגורים א', להעביר בשום מקרה, שטחי שדות ולא שטח עיקרי בין הקומות שממחת למפלס הבנייה הקובעת ומעליו. 2 הכניסה הקובעת היא הכניסה שגובהה מצויין בנספח הבנייני (כגובה אבסולוטי). 3 חלוקת שטחים עיקריים בין הקומות תהיה 50% במפלס הבנייה הקובעת ו- 21% בקומה שמעל לכניסה הקובעת. 4 במבני שטחים עיקריים בין הקומות תהיה החזיה במפלס הבנייה הקובעת באזור ספורט ונופש, מיועד לחזיה מקורה ומתקנים חודשיים בלבד. 5 שטח השדות מתחת הכניסה הקובעת באזור ספורט ונופש, מיועד לחזיה מקורה ומתקנים חודשיים בלבד. 6 במגורים מס' 2 וס' 36 אחוזי הבניה יחושבו לפי שטח בניה של מגרש בגודל 462 מ"ר. 7 מגורים מס' 2 לא ישתוק עד העברת קו המתח העליון ולא קו הבניין במגרש, כבד מודת יהיה לפי גבול מסודרן המתח העליון כמסומן בתשריט.

לשקף האנוני חתומים  
משרד המכשירים טיפוס חזיון חזיון  
2 8 12 2003  
נתקבל

עמוד מס 12 מתוך 12 עמודים  
 תכנית מתאר נווה זוהר מס 8/112/02/10

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - סחור חדרים  
 28.12.2003  
 נתקבל

חתימות

מתכנן	מגיש
<p>האוסמן אדריכלים ובוני ערים</p> 	<p>הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "תמר ערבה תיכונה" מינהל מקרקעי ישראל</p> 
<p>וועדה מחוזית</p>	<p>בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>סלע חידאי          באש-ענף</p> <p>מינהל מקרקעי ישראל          פנה ששפורט          מנהל מחוז חדרים</p> <p>27/12/03</p>