

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 614-0705103

אזור ספורט ונופש, עומר

מחוז

מרחב תכנון מקומי עומר

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/06/2020

להפקיד את התכנית

13/09/2020

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**דברי הסבר לתכנית**

מטרת התכנית היא הרחבת מרכז נופש וספורט בעומר במתחם ספורט המאושר מתוקף תכנית מס' 102/03/14, על מנת שתתאפשר הוספה והשלמה של מבנים, מתקני ספורט וגם במבנים לטובת פעילות חברתית ותרבותית לתועלת תושבי הישוב.

התכנית משנה יעודי קרקע, שימושים מותרים לכל יעוד קרקע, קובעת זכויות בניה והנחיות בנייה. התכנית מסדירה דרכי גישה למתחם וחניה בתוכו. המבנים והמתקנים יכללו: מרכז נופש וספורט, אולמות ספורט, מועדוני נוער, חדרי חוגים, מגרשי ספורט וטניס לרבות כל המבנים והמתקנים הדרושים לכך.

הקו הכחול של התכנית כולל שטח ספורט מאושר ושטחים שעליהם לא חלה תכנית מפורטת שהוגדרו בתמ"מ ל"פיתוח פרברי וכאזור נוף כפרי חקלאי משולב". חלק משטח הספורט הוגדר בתמ"מ כרצועת נופש מטרופולינית. שטח זה הוגדר בתכנית המוגשת כתא שטח נפרד.

רצועת הנופש המטרופולינית נקבעה על גדות נחל חברון במטרה לכלול בה "שימושים שמטרתם להבטיח כי ישמר אופיו של האזור כאזור פתוח שיש לו חשיבות אזורית, המיועד בעיקרו לפעילות פנאי ונופש, בילוי וספורט בשטחים פתוחים".

התמ"מ מאפשרת ברצועת הנופש המטרופולינית "מדיניות תכנון שימור ופיתוח בהתאם למאפיינים הטבעיים והאחרים בו", ומאפשרת "גם אם טרם הוכן מסמך מדיניות לכל אזור הנופש המטרופוליני..." לתכנן תכנית סטאטוטורית.

למרות שיעוד הספורט המאושר קדם לתמ"מ הנ"ל, ולמרות שנחל חברון הוסט מערוצו ואינו משיק יותר לקו הכחול של התכנית, השימושים שבשטח "אזור נופש וספורט" שנכלל ברצועת הנופש המטרופולינית הולמים את התכליות והשימושים המיועדים בתמ"מ, וכך יאפשרו את שילוב האזור הזה בפיתוח העיקרי של רצועת הנופש, או לחילופין אזור זה ימשיך להיות חלק

המשתלב עם פרויקט הנופש והספורט של עומר.



**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אזור ספורט ונופש, עומר	ומספר התכנית	

מספר התכנית	614-0705103
-------------	-------------

שטח התכנית	120.271 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עומר
קואורדינאטה X	186101
קואורדינאטה Y	574824

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור ספורט עומר מדרום לרחוב תפוז

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עומר - חלק מתחום הרשות : עומר

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100057	לא מוסדר	חלק		999
38568	מוסדר	חלק		119-120
39729	מוסדר	חלק		35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14 .23 הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14 /23
09/06/1974	1636	2015	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /03 /14 ממשיכות לחול.	החלפה	102 /03 /14
17/02/1983	1048	2893	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /14 /102 ממשיכות לחול.	החלפה	32 /102 /03 /14



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינעם לוין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	18: 03 31/08/2020	עודד יפה	12/02/2020	51		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב חלקית לעניין סימון העצים הבוגרים	13: 24 02/09/2020	טל לוין	02/09/2020	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		00: 42 17/07/2020	אבינעם לוין	17/07/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, פיני בדש		מועצה מקומית עומר	עומר	רותם	1	08-6291130	08-6291110	badash@ladpc.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, פיני בדש		מועצה מקומית עומר	עומר	רותם	1	08-6291130	08-6291110	badash@ladpc.gov.i 1

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264266	hagais@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין		לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin-arc.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834	08-6282860	mail@erezmed.com
אגרונם	אגרונם	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	(1)		08-9365873	08-9369260	shelef-o@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2049.



משרד תכנון ומתן  
מנהל הדפסה 19



משרד תכנון ומתן  
מנהל הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז ספורט ונופש בעומר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מ"אזור ספורט" ו"שטח שאינו חלה עליו תכנית מפורטת" ל"ספורט ונופש, "שביל".

שינוי יעוד מ"אזור ספורט" ל"דרך מוצעת", "שביל", שטחים פתוחים.

2.2.2 פרוט מתן הנחיות מיוחדות בתחום התכנית הכלול ב"רצועת נופש מטרופולינית" בתמ"מ 23/14/4.

2.2.3 קביעת זכויות בניה.

2.2.4 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

2.2.5 קביעת הנחיות בינוי.

2.2.6 קביעת דרכים וחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים	650
ספורט ונופש	501,500
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1102,1101
שביל	864 - 861

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	501,500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	650

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור ספורט	83,607	69.52
דרך מוצעת	628	0.52
שטח ציבורי פתוח	1,253	1.04
שטח שאינו חלה עליו תכנית מפורטת	34,782.95	28.92
<b>סה"כ</b>	<b>120,270.95</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	623.27	0.52
דרך מוצעת	1,238.3	1.03
ספורט ונופש	110,260.03	91.68
שביל	107.67	0.09
שטחים פתוחים	8,041.68	6.69
<b>סה"כ</b>	<b>120,270.95</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	<p>א. תא שטח 500</p> <p>(1) מבנים, מתקנים ושטחים לספורט ונופש ולפעילות חברתית ותרבותית כגון מרכז נופש וספורט, בריכת שחיה, אולמות ספורט, מועדוני נוער, חדרי חוגים, מגרשי ספורט וטניס לרבות כל המבנים והמתקנים המשרתים אותם כגון: מלתחות, חדרים טכניים, קפיטריה, קיוסק, תחנות השנאה וכד'.</p> <p>(2) שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה ישמשו לאחסנה, מיגון ולחדרי מתקנים טכניים.</p> <p>(3) רשתות שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל, מעבר תשתיות.</p> <p>(4) יותר שימוש בגנות להפקת חשמל מאנרגית השמש לשימוש עצמי או מסחרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה או בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ובעיצוב המתואם עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תא שטח 501</p> <p>(1) שימושים שמטרתם להבטיח כי ישמר אופיו של האזור כאזור פתוח שיש לו חשיבות אזורית, המיועד בעיקרו לפעילויות פנאי ונופש, בילוי וספורט בשטחים פתוחים.</p> <p>(2) מבנים (דוגמת שרותים סניטריים, סככות צל), מתקנים (דוגמת מתקני כושר פתוחים) ומוקדי פעילות מיוחדים (דוגמת סככות להדרכה ולמוקד יציאה לטיולים בחיק הטבע).</p> <p>(3) שטחים פתוחים לסוגיהם.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תא שטח 500</p> <p>(1) תותר בניית מספר בנינים בתוך תא שטח. המרחק בין המבנים יהיה בהתאם לתכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>(2) תותר בנייתו של בנין או בנינים רב-תכליתיים, המשלבים בתוכם מספר שימושים ציבוריים מגוונים.</p> <p>(3) תותר בניה במרחב התת קרקעי למטרות חניה, אחסון, מרחב מוגן ומתקנים טכניים.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>תא שטח 500 - בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תא שטח 500 - בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תא שטח 501</p> <p>(1) תשמר רציפות השטחים הפתוחים. לא תותר גישה לרכב למעט רכב תחזוקה והצלה. לא יותר גידור.</p> <p>(2) לא יותרו שימושים למעט השימושים מס' 4.1.1 ב. לעיל. לא תותר בניה בתוך השטח ו/או</p>

<b>4.1</b>	<b>ספורט ונופש</b>
	בשוליו. 3) חניה לתא שטח זה תהיה במסגרת תא שטח 500. 4) מרבית הפיתוח יהיה מחומרים טבעיים כגון: אבנים, עץ, מצעים וכד'. לא תותר סלילה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז והעברת תשתיות ציבוריות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך למעט המפורט בסעיף 4.2.1.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז והעברת תשתיות ציבוריות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך למעט המפורט בסעיף 4.3.1.
<b>4.4</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בתחום תא שטח זה תותר גידולים אקסטנסיביים, קירות תומכים ומסלעות. ב. תותר הקמת שבילי "שוטטות" להולכי רגל ושבילי רכיבת שטח לרוכבי אופניים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1) מרכיבי התמך והמסלעות יבנו באופן המשתלב הסביבה. 2) השטח יאפשר קליטת מי נגר עילי. 3) ככל שתבוצע תאורה בשטח זה, תכנון התאורה יהיה בתאום עם רט"ג. 4) תכנון צמחיה בשטחים פתוחים תתואם מול רט"ג. לא יותר שימוש במינים פולשניים. 5) השבילים לא יהיו סלולים אלא שבילי מצעים.
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תאי שטח אלו ישמשו למעבר הולכי רגל, גינון ונטיעות, ניקוז, מעבר לקווי תשתית ציבורית ומתקנים נלווים וגישה מקומית לכניסת רכב לחניה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתאי שטח אלו לא תותר כל בנייה מקורה ו/או גידור.

שביל	4.5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
										שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	20	20	21	1		2	18 (1)	20000	500	ספורט ונופש	
(2)	(2)	(2)	(2)		1	5	1.4	1.4			1 (4)	0.4 (3)	14068	501	ספורט ונופש	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה יוקצה שטח מרבי של 80 מ"ר עבור קפיטריה ו/או קיוסק..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) עבור מבני שרותים סניטריים ומוקד פעילות.
- (4) עבור סככות צל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:
- א. תנאי למתן היתרי בניה לשימושים המותרים בתכנית למעט אולם הספורט יהיה הכנת נספח בינוי ופיתוח שיאושר ע"י הועדה המקומית אשר יכלול:
- 1) העמדת כל המבנים המבוקשים בתא השטח, בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בתכנית. תכנית הבינוי תכלול תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י ודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינות, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
  - 2) חתכים הכוללים את גובה פני השטח הקיים והמוצע תוך הצנעת המבנים ואופן השתלבותם בנוף.
  - 3) תכנית נטיעת עצים שתקבע את סוג וכמות העצים, מידת ההצללה ותנאים לגידול העצים שיקבעו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.
  - 4) פרוט שימושים במבנים, מיקומו של המבנה ביחס למבנים אחרים, גבולות תאי שטח שכנים, מרווחים בין בניינים, מתקני תברואה, מתקני חצר משק, מעבר קווי תשתית של השירותים העירוניים בתחום תא השטח, מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה ו/ או בפיתוח וכיו"ב.
  - 5) פרוט חומרים, מיקום קירות תמך וגובהם, פרט גידור, ריצוף, ריהוט גן, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הועדה המקומית.
  - 6) פתרון ניקוז כולל.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ג. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי עפר הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת ועודפי עפר לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה.
- ה. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.
- ז. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
- ח. תנאי למתן היתר בניה לעבודות הפיתוח בתאי השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
- ט. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
- י. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

**חשמל****6.2**

- א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית ותהיה תת קרקעית. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
- ב. קווי מתח על ועליון יהיו עיליים.

## 6.2

## חשמל

ג. מיקום תחנות ההשנאה יהיה בשטח המבנים ויעשה בתאום עם חברת החשמל.  
 תותר הקמת תחנות השנאים בשצ"פים, בתנאי שעיצובם וחומרי הגמר המתוכננים בהם יהיו להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

(1) מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן

(א) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'

(ב) קו חשמל מתח נמוך -

תיל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2.0 מ'

תיל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

(ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'

(ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -

כבל אויר מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'

(ה) כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

(1) כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ'

(ז) כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

(ח) ארון רשת - 1 מ'

(ט) שנאי על עמוד - 3 מ'

(2) מציר הקו

(א) קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו - 20.0 מ'

(ב) קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'

ה. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

ח. על אף האמור בכל תוכנית כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

## 6.3

## חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי בתחום התכנית.

## 6.4

## איכות הסביבה

בתחום התכנית יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הוועדה המקומית ו/או





<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	המשרד להגנת הסביבה לפי העניין.

<b>6.5</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. נטיעות חדשות יתבצעו עפ"י ההנחיות כדלקמן ובעומק של לא יותר מ 1.5 מ' נטו ולא פחות מ 1.2 מ' נטו. יש להעדיף שימוש בעצים מצילים ורחבי נוף גדול עץ מתוכנן / קוטר הנוף (מ") / נפח בית הגידול (מ"ק):</p> <p>(1) קטן / 5-6 מ' / 7 מ"ק  (2) בינוני / 8-9 מ' / 10 מ"ק  (3) גדול / 10-12 מ' / 12 מ"ק  (4) עץ ענק ברחבה / 22 מ"ק</p> <p>נתונים אלו יחייבו בסעיפים להלן:</p> <p>ב. רחבות פתוחות תתוכננה כך שתתאפשר נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, וזאת בהתאמה לתפקוד ולהקשר של הרחבה. ברחבה ינטעו עצים גדולים וענקיים.</p> <p>ג. שטח פתוח יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. בשטח הפתוח ינטעו עצים בגדלים שונים לפי תכנית הפיתוח.</p> <p>ד. שטח פתוח שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ה. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשטחים פתוחים הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים ובכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים בתחום השטח המרוצף. בשטחים אלו ינטעו עצים בגדלים שונים לפי תכנית הפיתוח.</p> <p>ו. כל דרישה לצל ע"י עצים בשטחים פתוחים כמוגדר לעיל, ניתנת להמרה לצל ע"י סוככים, מצללות, שמשיות וכד' בהיקף מרבי של 50% מהדרישה.</p> <p>ז. כל מדרכה שרוחבה מעל 2.75 מ' תוצלל בהצללה טבעית ע"י עצים בעלי נוף רחב. מרחק מרבין</p> <p>ח. בין העצים 10 מ', כך ש 30% משטחה יוצלל תוך 5-7 שנים. במדרכה ינטעו עצים גדולים. ובכל מקרה תשמר רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>ט. כל חניון/חניה יתוכננו כך שלפחות 30% משטחן יוצלל בתוך 5-7 שנים באמצעות נטיעת עצים סוככניים. בחניון/חניה ינטעו עצים גדולים/ענקיים לכל 3-5 תתוכנן נטיעת עץ.</p> <p>י. הפיתוח בשטח בתכנית יהיה נגיש למוגבלים, מסייעי עגלות ילדים, קשישים, כבדי ראייה, ילדים קטנים וכד'.</p> <p>יא. שטחי הפיתוח יהיו בטוחים, מוארים וללא סכנות בטיחותיות.</p> <p>יב. יש להמנע משימוש בצמחיה פולשנית.</p>

<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומן של "עץ לשימור", "עץ להעתקה" עץ לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור":</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ</p>

## 6.6

## שמירה על עצים בוגרים

מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.  
 ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.  
 ה. ישמר גובה התכסית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 3 מטר מגזע העץ. ההגנה על העצים תהיה באמצעות גדר איסכורית ושלט 'עצים לשימור' שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במקרים בהם יש חשש לעץ, יש להתייעץ עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ 30% מנוף העץ.

הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

א. עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות.

ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית שתוכן על ידי אגרונום מומחה בתחום, בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.

הוראות בנוגע לעצים המסומנים לכריתה :

א. עצים המיועדים לכריתה, יש לקבל היתר מפקיד היערות.

ב. עת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, לפי סכום ערך חליפי שיקבע על ידי פקיד היערות, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

## 6.7

## סידורים לאנשים עם מוגבלויות

ייעשו כל ההתאמות והסידורים, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה למגרשים הציבוריים, ע"מ להבטיח גישה לנכים בכסאות גלגלים.

## 6.8

## תשתיות

א. הוראות כלליות לתשתית

(1) תיקבענה 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 תאי שטח - הכל בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות.  
 (2) התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחברנה

<p><b>תשתיות</b></p> <p>למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות. המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של עומר, שמתקן הקצה שלה הינו מט"ש עומר. (3) כל קווי התשתית שבתחום התוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. ניקוז ותיעול</p> <p>ניקוז ותיעול בתוך תאי השטח יתוכנן בהתאם להנחיית היחידה הסביבתית. באין הנחיה אחרת, יהיה בהתאם להוראות להלן:</p> <p>(1) לפחות 30% מתא השטח יהיה מחלחל. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיה מונה הדפסה 19 תכנון זמין</p> <p>(2) שיפועי תא השטח יובילו אל השטח המחלחל.</p> <p>(3) מי מרזבי הגגות יובילו אל השטח המחלחל.</p> <p>(4) במקרים ובהם לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית לא ניתן להקצות שטח לחילחולים יבוצעו בורות או תעלות החדרה להחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי תא השטח ובמרחק מרבי מיסודות המבנה.</p> <p>(5) הנגר נוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:</p> <p>א) השקייית צמחית המגרש ו/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח.</p> <p>ב) ניקוז לשצי"פ סמוך.</p> <p>ג) בשטחי גינון מקומי לאורך רחובות ומדרכות.</p> <p>ד) נגר הזורם לאורך רחובות, שבילים ומדרכות ינוקז לכיוון רצועות ירוקות של צמחייה שתתוכננה כך שתהינה נמוכות ממפלס הדרך. הרצועות תפותחנה כך שתאפשרנה לחלחול מהיר של המים על מנת למנוע שלוליות וכן על מנת להרוות את בית השורשים.</p> <p>ה) עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז /התיעול הציבורית.</p> <p>ג. מים</p> <p>(1) תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.</p> <p>(2) אספקת מים תהיה מרשת עירונית.</p> <p>(3) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת לשתייה לבין מערכת המים לשאר הצרכים וביניהם כיבוי אש, השקית גינון. ההפרדה תבוצע בין היתר ע"י התקנת מז"ר (מתקן למניעת זרימת מים חוזרת) בראש מערכת אספקת המים</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינים הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918.</p> <p>ב. לכל מבני/ מוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.</p> <p>ג. תכניות מפורטות להיתר ו/ או לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>א. יותרו איחוד או חלוקת תאי שטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון</p>	<p><b>6.11</b></p>

<b>6.11</b>	<b>חלוקה לתאי שטח</b>
	<p>והבנייה.</p> <p>ב. קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 5 מ' לכל צד של תא השטח. במידה ותא השטח פונה לדרך, קו הבניין יהיה כמסומן ברוזטה.</p> <p>ג. לא תותר חלוקת תא שטח בשטח הקטן מ- 1,000 מ"ר.</p>
<b>6.12</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי בתא השטח, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.</p>
<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	התכנית תבוצע תוך 15 שנים.

