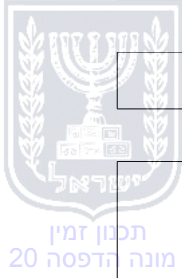


הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0809020

בית בד ומרכז מבקרים - עומרים (תכנית מס' 124/03/14)



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	עומר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/05/2021

להפקיד את התכנית

16/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו יוצרת מסגרת תכנונית להקמת בית בד ומרכז מבקרים באזור החקלאי של אגודת עומרים. ברשות האגודה 300 דונם מטעי זיתים והיא עתידה לנטוע עוד 200 דונם זיתים בשנה הקרובה. על מנת להגדיל את היקף היצור ולשפר את איכותו, מבקשת האגודה להקים בית בד משולב עם מרכז מבקרים שיציג את העיסוק החקלאי ואת פרויקט האנרגיה הסולרית שהאגודה מקימה בסמוך. מרכז המבקרים ממוקם בצמוד לישוב עומר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית בד ומרכז מבקרים - עומרים (תכנית מס' 124/03/14)



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 614-0809020

שטח התכנית 1.2
6.832 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עומר
קואורדינאטה X	185150
קואורדינאטה Y	573900

1.5.2 תיאור מקום

בשטחים החקלאיים דרומית ליישוב עומר

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עומר			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38574	מוסדר	חלק		69
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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1001 /מפ/ 14	1102 - 1101 ,1001 ,201 ,101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/02/2015	3553	6989	תכנית זו מחליפה את תכנית 1001/מפ/14 בתחום הקו הכחול	החלפה	14 / מפ / 1001
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 . הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	23 / 14 / 4 / תממ



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	14: 37 10/05/2020	רם מרש	10/05/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי פיתוח ותנועה	07: 49 03/12/2019	רם מרש	02/12/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	פרוגרמה תיירותית עסקית עבור הקמת בית הבד	11: 57 07/11/2021	אילן בן יוסף	01/01/2012	47		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרשה טכנית	09: 22 08/11/2021	אירנה מייליך	01/06/2020	4		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	09: 24 08/11/2021	אירנה מייליך	20/01/2016	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח סביבתי	12: 00 07/11/2021	דוד מניגנר	01/07/2020	31		מנחה	סביבה ונוף

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
יו"ר	אחר	ראובן סטיבון		אגודת עומרים	עומר	(1)		054-4460855		reoven2@ja-fora-tabori.co.il
מורשה חתימה	אחר	עדה פלג		אגודת עומרים	עומר	(1)		050-4755211		ada.p2013@gmail.com
מורשה חתימה	אחר	רות לוי		אגודת עומרים	עומר	(1)		052-4709047		levi45450@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 912.

1.8.2 יזם**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	08-6264227	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא) (1		08-6270689		marash@marash.co.il
יועץ תיירות	יועץ	אילן בן יוסף		נוףש	נס ציונה	נורדאו	40	08-9405775	08-6460915	ilandj@012.net.il
יועץ מים וביוב	יועץ	אירנה מייליך		אי.וי. מהנדסים יועצים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106	077-5252068	office@iv-eng.co.il
סביבה	יועץ סביבתי	דוד מניגנר		גיאוטבע בע"מ	עומר	עומרים (2)	9	08-6909305	08-6909310	info@geoteva.co.il
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום (3)	4	08-6288060		mega@mega-surv.com

(1) כתובת : אליהו נאוי 23.

(2) כתובת : פארק תעשייה עומר.

(3) כתובת : ת.ד 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הקמת בית בד ומרכז מבקרים בעומר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"קרקע חקלאית" ל"רצועת תשתיות" ו"מבני משק"
3. קביעת השימושים, התכליות, זכויות, מגבלות והוראות בניה.
5. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת התנאים לשמירה על איכות הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	101
דרך מאושרת	1001
רצועת תשתיות	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	1001
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבני משק	101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	761.48	11.15
קרקע חקלאית	6,070.78	88.86
סה"כ	6,832.26	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	761.48	11.15
מבני משק	5,000.41	73.19
רצועת תשתיות	1,070.37	15.67
סה"כ	6,832.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	בית בד, מרכז תצוגה, הדרכה ומכירת התוצרת המקומית. משרד, תשתיות על ותת קרקעיות, גידור, גינון, מצללות, חניות, נטיעות, מרחב מוגן, מחסן, שרותים, רחבה תפעולית, ופיתוח סביבתי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תתאפשר בניה קלה כגון עץ ומתכת. 2. גמר חוץ למבנים יהיה טיח צבעוני, אבן ועץ. 3. המבנים יתוכננו תוך הקפדה על התאמה לאקלים המדברי ועקרונות בניה סולרית פסיבית. 4. תאורה היקפית תופנה כלפי פנים השטח. גובה עמודי התאורה לא יעלה על 3.5 מ'. 5. הפתחים שיתוכננו לכיוון מזרח ומערב יוצלו במצללות אנכיות. 6. גובה החלל ופתחי האווירור יאפשרו איורור של המבנה עם מינימום הוצאת מיזוג בנוף, וכן תתוכנן תאורה טבעית ככל שניתן להפחתת הצורך בהוצאת חשמל. 7. לא תהיה יציאה של נגר עילי משטח המתקן אל מחוצה לו, ניקוז המים מאזור הייצור יהיה למערכת הביוב. 8. תוקם גדר זמנית בשלב עבודות ההקמה, עם סיום העבודות תוקם גדר קבועה ע"פ הנחיות מהנדס הוועדה המקומית. 9. נטיעה של צמחיה לאורך הגדרות תהיה רק מצומח מקומי, לא יעשה כל שימוש בצמחים הידועים כמינים פולשים. 10. שעות הפעילות לקהל באתר בין 10:00 ועד 18:00 בימי חול (א-ה') וחצי יום שבת. 11. בית הבד יותאם לתקן מכון התקנים מספר 191 - שמן זית. 12. לא יותרו שימושים בחומרים העלולים לפגוע במי תהום. 13. המבנה ישתלב הנוף הכפרי במופעו בנוף הקיים, בגווניו וחומרי הגמר שלו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
ב	הוראות פיתוח
	פיתוח השטח יעשה לאחר הגשת תוכנית פיתוח המלווה ביועץ סניטרי ויועץ תנועה, יתוכנן תוך השתלבות בנוף הקיים ובהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1	שימושים
	תותר סלילת דרכים ומעבר תשתיות על ותת-קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תאסר כל בניה בתחום הדרך.

4.3 רצועת תשתיות

4.3.1	שימושים
	תותר העברת תשתיות כגון מים, ביוב, חשמל, ניקוז וכו' וכן זכות מעבר, פיתוח נופי ונטיעות.
4.3.2	הוראות

רצועת תשתיות	4.3
<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>1. תאסר כל בניה.</p> <p>2. פיתוח נופי:</p> <p>(א) הפיתוח הנופי תכנית הנטיעות יבוצעו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח</p> <p>(ב) תכנית נטיעות, הכוללת את מפלסי הקרקע, סוג הנטיעות והשתלבותם בנוף, תוכן על ידי אדריכל נוף ותסקור בין השאר מבטים מהיישוב לכיוון דרום ומבטי צד מתוך כוונה של השתלבות שטח זה בפיתוח הסביבתי באזור.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מזרח	מערב	מזרח	מערב	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
קדמי	1	(3)	12	14	700		100	(2) 100	(1) 500	5000.59	101	מבני משק
אחורי												
צידי- ימני												
צידי- שמאלי												
קדמי												
אחורי												
צידי- ימני												
צידי- שמאלי												

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 זה 350 מ"ר עבור בית בד ו-150 מ"ר עבור מרכז מבקרים..
- (2) שטחי השירות ישמשו עבור מרחב מוגן, מבואה.
- (3) גובה מבנה ייקבע ע"פ הקריטריונים של המשרד לחקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת..
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן:</p> <p>1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התוכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותוגש בקני"מ 1: 250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.</p> <p>א. תכנון הפיתוח ילווה ביועץ סניטרי ויועץ תנועה.</p> <p>ב. התוכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון: גדרות, תכנית נטיעות ופיתוח נופי, חמרי בניה וגמר תוך מתן דגש על השתלבותם בנוף הקיים, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות התשתית והתחברותם למערכות הקיימות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע.</p> <p>2. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.</p> <p>3. היתרי בניה למבנים חקלאיים יתנו בהתייעצות משרד החקלאות.</p> <p>4. תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה.</p> <p>5. היתר בניה יכלול הוראות תפעול למניעת מפגעים סביבתיים לרבות אופן השימוש בחומרי הדברה, מגבלה על שעות הפעילות של המתקן, אמצעים למניעת מפגעי רעש ואמצעים למניעת זיהום אור לשטח היישוב ולשטחים הפתוחים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם משרד הבריאות והגשת מסמך פרוגרמה תפעולית ופרשה טכנית להיבטי המים והביוב שתפרט את כל תהליך והיקף היצור לרבות האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים</p>	
6.2	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
6.4	חניה
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	
6.5	תשתיות
<p>1. כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. ניקוז -</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש ישאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. יש לוודא הפיכת המגרש ל"אגן הקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעדפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p>	

6.5

תשתיות

ב. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו'.

ג. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

ד. נספח ניקוז וביוב של האתר יאושר בגורמי ההנדסה של מועצה המקומית עומר.

4. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. השפכים יופנו למט"ש שוקת או עומר.

5. תשתיות חשמל - הוראות בינוי ופיתוח:

לא ינתנו היתרי בניה ומבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל בין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל מרחק מתייל קיצוני מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'
קו חשמל מטח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו 20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

6. אשפה - סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה לשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6

איכות הסביבה

א. הגפת תאוחסן במכלים אטומים ותפונה בתדירות סבירה מהאתר. אחסון הגפת ימוקם באזור המרוחק ביותר מגבול מגרשי המגורים.

ב. לא תבוצע כל שריפה של גפת או חומר אחר באתר או מחוצה לו.

ג. מי עקר ישמשו להשקיית מטעי הזיתים הסמוכים, ההשקיה תהיה תת-קרקעית. יש להעביר למשרד להגנת סביבה את הפרשה הטכנית של המתקן להתייחסותם וקבלת הנחיות בנושא מי עקר והטיפול בשפכים.

ד. לא תהיה כל שפיכת מי עקר או שפכים אחרים אל הסביבה, כל השפכים יופנו למערכת הביוב בתיאום עם גורמי ההנדסה במועצת עומר.

ה. אין לטעת עצים או שיחים המוגדרים כמינים פולשים.

ו. אחסון הגפת יבוצע באזור המרוחק ביותר מבתי הישוב.

ז. מיכל לאצירת פסולת יוצבו בחצר משק ויוסתר מהחזית העקרית של הבניין על ידי הנחיות הרשות המקומית.

ח. פעולות ריסוס והדברה יעשו בהתאם לתקנות להגנת הצומח ולפי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"ה (2005) ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה לשימוש בחומרי הדברה בחלקות חקלאיות הצמודות למגורים.

אקוסטיקה

6.7

1. במידה ובמבנה המוצע בתא שטח מסי' 101 ימוקמו חלונות הפונים לכיוון מגרשים ביעוד מגורים (בכל הכיוונים למעט כיוון דרום), בידוד החלונות יעמוד על db 25 לפחות.
2. ככלל, המרווח בין המבנה נשוא ההיתר לבין מבני המגורים הסמוכים לא יקטן מ 45 מ'. ואולם ככל שיקטן ממרווח זה יבוצע עדכון של הסקר האקוסטי המצורף לנספח הסביבתי המהווה חלק ממסמכי התוכנית.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20