

6-3516

שכת התכנון המחוזית
17-תא-2009
מחוז הדרום

ד פ ה ס ב ר

אזור מיועד בתכנית המתאר למלונאות, תלירות ונופש בעומר נמצא מערבית לישוב הקיים, כשהוא גובל בצפון עם כביש באר-שבע-ירושלים ובמזרח עם הכביש לתל-שבע.

התכנית מציעה מכלול פעילויות ובעיקר בתי מלון, ממוקמים לאורך נתיב מים מלאכותי הנמשך מצפון לדרום, המתרחב בשני קצותיו. נתיב זה מתאפשר תוך הטיית תוואי הנחל הקיים לפאתי התכנית ושימוש במי גשם ומי קולחין למילוי.

המבנים השונים משתרעים על שטחים נרחבים, בשולי רכס היוצר שיפוע ומאפשר מבט לכיוון נתיב המים. הצפיפות נמוכה וסביב המבנים משתרע יער, שאף הוא ישמש לפעילות נופש.

בסך הכל הכוונה היא ליצור מכלול לא צפוף ורגוע, שיבטא את ערכי הנוף של המקום ואת אופיו של הישוב עומר כישוב כפרי.

מוסדד התכנון מחוז הדרום
ת.ת.ס. 1965-1965

מס' תכנון: 17/תא-2009

תאריך: 21.6.00

שם: [Handwritten Signature]

טכנולוג לתכנון

מס' תכנון: 17/תא-2009

מס' פרט: 4891

מס' תכנון: 21.6.00

שכת התכנון המחזית
 17-חא-2009
~~מנהל הדרום~~

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ר מ י ע ו מ ר

תכנית מפורטת מס' 116/03/14

אזור מלונאות תיירות ונופש - עומר

- ת ק נ ו ן -

הדרום	מחוז:
באר-שבע	נפה:
עומר	מקום:
100168 חלקה 2 (חלק)	גוש:
495.74 דונם	שטח התכנית:
מנהל מקרקעי ישראל, מועצה מקומית עומר	היוזם:
שרשבסקי - מרש אדריכלים (רם מרש מס' 39616)	עורך התכנית:
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע:
02.02.96	תאריך:
24.09.96	עדכון:
18.10.96	עדכון:
18.12.96	עדכון:
23.01.97	עדכון:
30.06.97	עדכון:
15.08.97	עדכון:
05.08.98	עדכון:
20.12.98	עדכון:
09.02.99	עדכון:
26.04.99	עדכון:
23.06.99	עדכון:
06.09.99	עדכון:
23.03.00	עדכון:

1. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 116/03/14, איזור מלונאות תיירות ונופש, עומר.
2. יחס לתכניות אחרות - התכנית כפופה ומפרטת תכנית מתאר מס' 32/100/02/14.
3. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלונאות, תיירות ונופש ע"י קביעת יעודי קרקע והנחיות ומגבלות בניה.
4. מסמכי התכנית
 - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
 - ג. נספח בינוי מנחה בלבד בק.מ. 1:1250 (להלן נספח א').
 - ד. נספח תנועה מנחה (להלן נספח ב').
5. תכליות ושימושים
 - א. כללי
 - אסורה בנית מבנים ברדיוס של 250 מ' מהקידוח (מגרש מס' 10) כל פעילות אחת אחרת באזור זה תהיה חייבת אישור משרד הבריאות.
 - ב. אזור מלונאות, תיירות ונופש
 - מגרשים מס' 1, 2 - תותר הקמת בית מלון על כל מגרש של עד 200 חדרים. כל בינוי למטרת אכסון אשר יוקם במקום יהיה תואם לקריטריונים הפיזיים המעודכנים של משרד התיירות.
 - ג. שטח לתכנון בעתיד מגרשים מס' 3, 4, 5 - ישמש לתכנון בעתיד לשימושים המותרים עפ"י תכנית מתאר מס' 23/100/02/14.
 - ד. איזור מסחרי - מגרש מס' 8
 - ישמש למסעדה שתהיה יחידה ארכיטקטונית עם גוף המים הסובב אותה. כן תותר הקמת גן אירועים הכולל מבנה מרכזי וגן צמוד לצורך אירועים תחת כיפת השמיים, תותר הקמת מצללות לא אטומות על פי נספח פיתוח שיוגש לוועדה המקומית.
 - ה. שביל להולכי רגל - מגרש מס' 9
 - ישמש למעבר הולכי רגל תוך שילוב ריצוף רחוב, מדרגות, ספסלים, מצללות, פנסים וכו'. כן ישמש למעבר תשתיות על קרקע.
 - ו. מתקנים הנדסיים - מגרש מס' 10 - המגרש נועד לתחנת קידוח מי שתיה של מקורות.
 - ז. שטח ציבורי פתוח - מגרשים 11, 12, 13, 14, 15, 16
 1. תותר הקמת מתקני משחק, ספורט ובידור פתוחים לכלל הציבור וכן עבודות פיתוח, גינון ופיסול, התקנת מצללות לא אטומות, ריהוט גנני, העברת תשתיות תת-קרקעיות ועל קרקעיות. תותר חניה ע"פ נספח שיובא לאישור הוועדה המקומית.
 2. תותר הנחת מתקנים מתפרקים יומיים שימששן דוכני מכירה בכפוף לתכנית שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית, תכנית זו תלווה בפירוט זמני הפעילות תוך התחייבות והסרתם בגמר הפעילות בזמן שיצויין.
 3. מגרש מס' 12 - בנוסף לאמור בסעיף 1, 2, לעיל ניתן להקים במגרש זה גם גוף מים במרחק של לפחות 500 מ' מהקידוח אשר במגרש מס' 10. תכנית גוש זה טען אישור משרד הבריאות. כן תותר הקמת קונכיה אקוסטית ומבנה מלתחות צמוד על פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר בניה.
 - ח. ליצור נטע אדם קיים - מגרשים 6, 7
 - יותרו כל השימושים עפ"י הוראות תמ"א/22 בלבד.
 - ט. שטח להסדרת תוואי נחלים - מגרשים 17, 18
 - מיועד לביצוע עבודות הנדסאיות שמטרתן הסדרת זרימת מי שטפונות, לפיתוח גישור והעברת מערכות תשתית. הוצאת היתר בניה בתחומי השטח להסדרת נחלים כפוף להגשת נספח הנדסי ונספח נופי באישור ועדה מקומית ובתאום עם ק.ק.ל.
 - י. פרוודור חשמל - מגדיר מסדרון להעברת קווי מתח עליון עיליים וקווי מתח גבוה ונמוך תת-קרקעיים ועיליים.
 - מותר לבצע נטיעות, עיבודים חקלאיים, חניה, מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך ולרוחב קווי מים, ביוב, בזק, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחות של חברת חשמל ובאישור הרשויות המוסמכות.

יא. **שטח עתיקות** - מגדיר שטח עתיקות פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.
 יב. **דרכים** - ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות תת-קרקעיות, מדרכות, גינון ונטיעות, ביצוע דרך מס' 17 מותנה באישור רשות העתיקות בכפוף להנחיות המפורטות בסעיף י' לעיל.

6. **טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע**

הערות	קוי בנין		מס' קומות	אחוזי בניה מירביים לכל הקומות ב-% או במ"ר						שטח מגרש בדונם	מגרש מס'	יעוד
				תכסית	ס"ה	שטחי שרות		שטח עיקרי				
	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת				מתחת כניסה	מעל כניסה	מתחת כניסה	מעל כניסה			
1	0 לכל כיוון	כמ"ב	2 מעל כניסה קובעת 1 תחת כניסה קובעת	40	80	10 לחניה	20	-	50	15.77	1	אזור מלונאות ונופש
										17.40	2	
		כמ"ב	2	25	50	-	10	-	40	4.9	8	אזור מסחרי
	לפי תכנית בינוי שתאושר בועדה מקומית	כמ"ב	-	500 מ"ר	500 מ"ר	-	-	-	500 מ"ר	95.59	12	שטח ציבורי פתוח
										8.77	11	
										44.75	13	
										71.86	14	
										0.19	15	
										4.20	16	
		כמ"ב	1	40	40	-	10	-	30	1.44	10	מתקנים הנדסיים

כמ"ב - כפי מסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה

1. מפאת דירוג המבנים כניסה קובעת תקובע בכל תת מבנה באופן נפרד כמפלס הכניסה מהקרקע המתוכננת.

7. חלוקת ורישום

יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

8. חניה - החניה תהיה בתחומי המגרשים לפי התקן הארצי.

9. תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי הבניה ינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. היתר בניה לשימוש היוצר מפגעי רעש, ילווה בדו"ח אקוסטי שיוגש לוועדה מקומית. יובטח שההיתר יינתן בכפוף לתקנות למניעת מפגעי רעש, כך שמפלט הרעש לא יחרוג מהתקנות למניעת מפגעים באזורי מגורים ומוסדות ציבור הסמוכים אליהם.

ג. הוצאת היתר בניה מותנת באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרון.

10. הנחיות כלליות לתשתיות

10.1. הוראות חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק מנו 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 חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		

אין לבנות בניינים 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 - מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבתם מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

10.2. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

10.3. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.4. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

11. הנחיות לעיצוב אדריכלי

- א. כל המבנים במגרשים 1,2,8, יצופו ציפוי קשיח, לוחות אבן או שיש, יותר שילוב קירות מסך.
- ב. מתקנים טכניים כגון: מיכלי מים, דודי שמש וכו' ישולבו בעיצוב המבנה כך שלא יבטלו מעל "הסילואטה" תוך הסתרתם ע"י קירות המבנה האורגניים.
- ג. חצרות המשק ואיזורי האחסון החיצוניים ישולבו בעיצוב המבנה תוך הסתרתם ע"י קירות כחלק מהמבנה העיקרי. לא תותר פעילות גלויה של אגירת אשפה ו/או אחסון חמרי גלם.
- ד. במגרשים 1,2 תשולבנה מצללות מעץ בתכנית מנימלית של 10 מ"ר על כל גג שטוח שמהווה מרפסת לכל חדר במלון.
- ה. גובה מקסימלי של מבנה במגרשים 1,2 בכל נקודה ונקודה יהיה לא יותר מ- 7 מ' מפני קרקע מתוכננים, לא כולל גג רעפים במידה ויבנה.
- ו. תכנית ההגשה תכלול נספח בינוי אשר יכיל תכניות ב-ק.מ. 1:250, חתכים ב-ק.מ. 1:250 המדגישים פני קרקע טבעיים מול התכנון המוצע תוך תשומת לב מירבית לשמירה העל מתאר הנוף הקיים. הנספח צריך להכיל סילואטת הבינוי במקביל לקו הרכס הקיים, משני צידי.

12. הנחיות לעיצוב נופי

- א. יוגש לוועדה המקומית נספח לעיצוב נופי של השטחים הציבוריים, קרי תואי נחל מוסדר ושטח לייצור עירוני. הנספח יכיל תכניות כלליות, פרטי מצללות, ספסלים, מתקני פקניק, פריסות ריצופים, מתקני משחקים, תאורת רחוב, מסלעות, קירות תומכים ושילוט עירוני. יושם דגש מיוחד לתכנון התאטרון והקונכיה האקוסטית. הנספח ילווה בחתכים, חזיתות ופירוט חומרים.
 - ב. לא יותר שינוי קרקע טבעית קרי עבודות עפר, חציבה בסלעים ומילוי עפר ללא הגשת תכנית המפרטת את הטיפול בנ"ל לשביעות רצון הוועדה המקומית. לצורך הנ"ל יעשה שימוש בחורמים מקומיים המתאימים לאופי האזור.
 - ג. במגרשים 1,2 גידור גבולות המגרשים יותר תוך שילוב חזית מבנה בק.מ. ב.ס עם קירות אבן 70 ס"מ מפני קרקע מתוכננים בחלק הגבוה של הקיר וסככת ברזל מגלון צבוע הבנוי בחלקו הגדול מאלמנטים אנכיים במרחקים של כ-10 ס"מ, ינתן שילוב מועט של אלמנטים מקשטים לאורך הגדר. שערים יהוו חלק אורגני של הנ"ל.
 - ד. עצים קיימים - בנספח יסומנו כל: העצים המבוגרים הקיימים תוך סיווגם לפי קוטר הגזע ונוף וגובה הקרקע יעשה ניסיון לשלבם בתכנון המפורט. העצים שלא יכללו בתכניות מפורטות יועברו במידת האפשר למקום אחר בתחום האתר, או יועתקו בתאום עם המועצה המקומית ובהנחיתם.
- באיזור המיועד לייצור עירוני יש לפעול לפי הוראות תכנית ת.מ.א. 22.

13. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' ב'.

14. שלבי ביצוע התכנית - התכנית תבוצע בשלבים, תוך 10 שנים מיום אישורה.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
1:7-ח-2009
~~מחוז הדרום~~

15. אזורים

שרשבסקי-מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר (באר-שבע) 84894
טלפקס 6272427, 07-6270689

חתימת המתכנן

אין לגר התכנון חשיבות משפטית, בהנאי שזו תהיה
הצהרה שכל המידע המופיע בה הוא נכון ונכון
אין להניח, הנהגה, תנהגה או תהיה אחראי עליו
כל זכות כל עוד לא הודעה בכתב על ידי
התכנית כל עוד לא הודעה בכתב על ידי
בהנאי בגינה, ואין להניח, תהיה אחראי עליו
בשל זכות בטוחה כל דיו.
כל חזרה ועפ"י כל דיו.
למען הסר ספק מובהק בזה כי אם נישא או ייעשה על
ידינו הסכם בגין הטבת הכלול בהכנית, אין בהתייחסנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכויות לבטלו בעל הפרתו ע"י מי שרכש
כאתנו על פני זכויות כלשהן בטוחה, ו/או על כל זכו
אחרת העומדת לנו ככח הסכם כאמור ועפ"י כל דיו
יטען התייחסנו ניתנת אך ורק במקרה כבט החזירה.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

חתימת בעל הקרקע

יארד

חתימת הרוזם