

600/832

ד ב ר י ה ס ב ר

לתכנית מתאר מס' 15/בת/14

(שינוי לתכנית מתאר מס' 2/100/02/14)

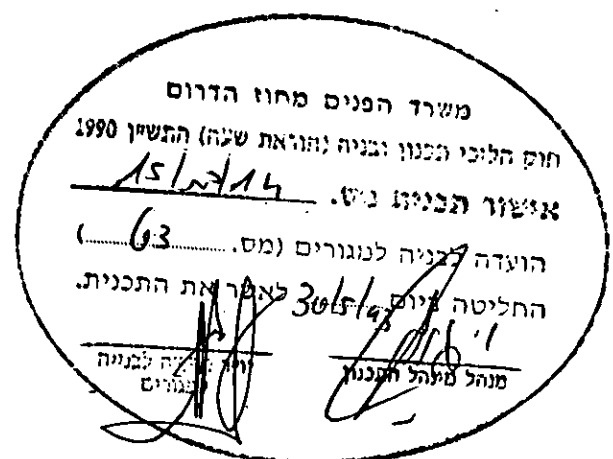
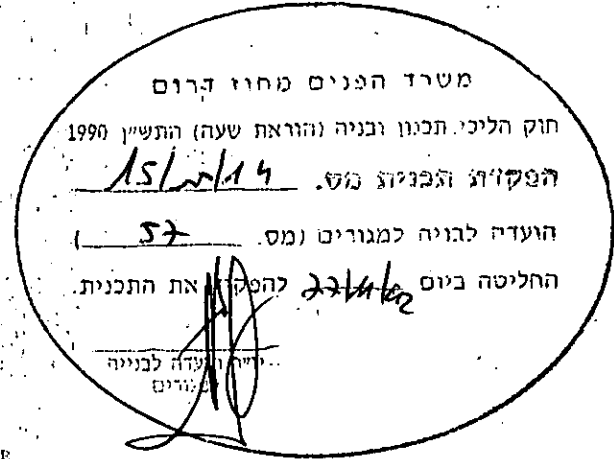
הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בח"י 2-08-1993

אזור תעשיה צפון עומר

1. ביזמת המועצה המקומית עומר הוכנה תכנית מתאר לאזור התעשיה הצפוני של עומר לאזור: מצפון מערב לדרך מס' 60 (באר-שבע - ערד). כיום מוגדר אזור זה, ששטחו כ-1200 דונם, כחקלאי. התכנית מתאימה למטרות תכנית מתאר למחוז הדרום. אזור התעשיה המוצע נמצא ברצף תכנוני עם אזור התעשיה של באר-שבע.
2. כרשות עומר משאבי אנוש ברמה גבוהה ושטחי קרקע פנויים לפיתוח. מטרת התכנית להוות מנוף לקידום הישוב מבחינת יצירת מקומות תעסוקה ברמה אזורית. אזור התעשיה יתמקד בתעשיות עתירות מדע ונקיות מבחינה אקולוגית ושטחו יהיה כ-1000 דונם. כ"כ יכללו בתכנית שטחים קטנים למסחר, לשרותי דרך וכשרותים הנדסיים.
3. עם אשור תכנית המתאר יוכנו תכניות מפורטות לכל אחת מיחידות התכנון באזור התעשיה הנ"ל. התכנון יתחשב במציאות אתרים ארכאולוגיים באזור, יתן פתרון נאות לבעיות ניקוז וביוב וישתלב במערכת התחבורה האזורית. תנתן תשומת-לב מרכזית לאיכות הסביבה, על כל מרכיביה.

רשם: אדריכל,  
צבי בן-דוד

3\1993



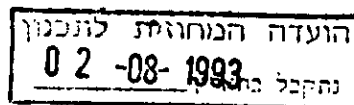
הועדה לבניה למגורים ולתעשיה - מחוז הדרום  
מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ע ו מ ר

המועצה המקומית עומר

תקנות לתכנית מתאר מס' 15/בח/14

(שינוי לתכנית מתאר מס' 2/100/02/14)

אזור תעשיה צפון עומר



מחוז : הדרום  
נ פ ה : באר-שבע  
מקום : עומר

3/1993

על תכנית זו חלות הוראות חוק להליכי תכנון ובניה,  
הוראת שעה תש"ן-1990 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

## ת ו כ ן ה ע נ י ם

1. פרק 1 - הוראות כלליות (מבוא)

2. פרק 2 - תכניות מפורטות

3. פרק 3 - תכליות ושמושים.

4. פרק 4 - מערכות שתית.

5. פרק 5 - עיצוב ואיכות הסביבה.

6. פרק 6 - ביצוע התכנית.

## פרק 1 - הוראות כלליות

### 1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר אזור תעשיה צפון עומר - תכנית מס' 14/בת/15".

### 1.2 מסמכי התכנית

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:10.000 ומהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית. (להלן - "תשריט").

### 1.3 יחס לתכניות אחרות

כל התכניות שאושרו כחוק לפני אישור תכנית זו ישארו בתוקפן, אולם בכל מקרה של סתירה, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית לקבוע עדיפות אחרת, בתנאי שהדבר לא יהיה בניגוד לעקרונות תכנית זו.

### 1.4 המקום

מחוז הדרום, נפת באר-שבע, מרחב תכנון מקומי עומר.

### 1.5 גושים : גוש 38557 (חלק)

### 1.6 שטח התכנית כ-1223 דונם.

### 1.7 בעלות הקרקע מינהל מקרקעי ישראל.

### 1.8 עורכי התכנית :

המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ בת"א, רח' הארבעה 10, אדריכל צבי בן-דוד.

### 1.9 מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח חלקים מצפון עומר.  
הקמת איזור תעשיה עתירת ידע, הכל ע"י שינוי ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה והגבלות בניה.

## פרק 2 - תכניות מפורטות

### תכנית לעצוב אדריכלי :

לכל תכנית מפורטת, שתוכן בתחום שעליו חלה תכנית מתאר זו, תצורף תכנית בנוי ותכנית עיצוב אדריכלי.

## פרק 3 - תכליות ושימושים

### 3.1. איזור חקלאי :

באזור זה מותרות התכליות הבאות:

שטח עבוד חקלאי

מטעים וחורשות

דרכים

תוואי לשרותים טכניים (קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, נקוז וכיו"ב) סככות למכון מחקר חקלאי וחממות.

### 3.2. איזור תעשיה (עתירת מדע)

א. (מסומן בתכנית בצבע סגול) ישמש להקמת מבנים לתעשיה עתירת מדע וכן שימושים נלווים, מתוך כוונה ליצור ריכוזים תעשייתיים גדולים המאורגנים בסגרת קריות ומנוהלים ומתוחזקים ע"י גופי ניהול ותחזוקה יחודיים לריכוזים אלו, והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. התכניות המפורטות לאזורי התעשיה יכללו הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.

באזורי התעשיה (עתירת מדע) יורשו השימושים והתכליות הבאות: מפעלים עתירי ידע כגון: מפעלי אלקטרוניקה, מחשבים, רובוטיקה, מכשור רפואי, מדעי, לייזרים אוירונאוטיקה.

ב. בתי ספר טכנולוגיים.

ג. מבנים לאחסנה הדרושים לתפעול המפעלים דלעיל.

ד. דרכים, שטחי חניה צבורית.

ה. שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.

ו. מרכז שרותים שיכלול שרותי מנהלה, מסחר ושרותים אחרים הדרושים להפעלת האזור, וכן מקלטים צבוריים. אחוזי בניה, קוי בנין ויתר הגבלות בניה - ראה בטבלת זכויות הבניה לעיל. התווית דרכים וחלוקה למגרשים תכלול בתכנית המפורטת.

ז. אזור שרותי דרך יכללו כאחד השימושים המותרים באזור התעשיה ויבואו לידי ביטוי בתכנית המפורטת.

יותר התכליות והשימושים הבאים:

שרותי חדלוק - תחנת חדלוק - דרגה ג' או ד', לרבות כל המבנים הנספחים המותרים עפ"י תמא/18.

זכויות הבניה - עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה שלעיל.

ח. מרכז מסחרי - יכלל כאחד השמושים המותרים באזור התעשייה ויבוא לידי בטוי בתכנית המפורטת יותרו התכליות הבאות:

דרכים

שטח ציבורי פתוח, נטיעות.

הנחיות ומבנים למסחר קבועני וסיטונאי.

בניני משרדים, בנקים, אולמות אירועים.

בנינים לשירותים רפואיים ובטיחותיים.

זכויות הבניה - עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה שלעיל.

ט. שטח לבנינים ציבוריים - יכללו כאחד השמושים המותרים באזור התעשייה ויבוא לידי בטוי בתכנית המפורטת, יותרו מוסדות צבוריים או פרטיים, כגון בתי-ספר מקצועיים, מוסדות בטיחות ובטחון וכיו"ב.

באזור זה מותרים השימושים והתכליות הבאים:

דרכים.

בניני צבור ובנינים לתועלת הצבור.

שטחים צבוריים פתוחים, נטיעות.

זכויות הבניה - עפ"י הטבלא שלעיל.

### 3.3. שטח צבורי פתוח

מיועד לשטחי נוי, פארקים חורשות וגנים הפתוחים לרשות הצבור כולו. כ"כ מתקני ספורט ומשק. פרוזדורי שרותים הנדסיים וחשמל. באזור זה לא תותר כל בני למעט מקלטים צבורים ומעבר קוי תשתית.

שטחים צבוריים פתוחים ישמשו למטרות ולהגדרות כפי שנקבעו בתמ"א/8 וכחוק גנים לאומיים ושמורות טבע התשנ"ב - 1992.

### 3.4. אזור לשרותים הנדסיים

אזור זה יעודו למתקני ביוב, מכון שאיבה ורכוז אשפה, מכון מים, תחנת שנאים, מתקני בזק ותחנות טלויזיה בכבלים, המתקנים יתוכננו בתאום עם רשויות איכות הסביבה, משרד הבריאות, חברת חשמל, "בזק", מקורות וכיו"ב.

3.5. טבלת שטחים וזכויות בניה לפי תקנות חוק התכנון והבניה-1992 חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים.

| תכנית<br>מרבית<br>%                                             | היקפי בניה מירביים לקומה |                 |                 |       | שטח<br>מגרש<br>דונם<br>מינימ' | מס'<br>מגרש | יעוד<br>קרקע    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|-------|-------------------------------|-------------|-----------------|
|                                                                 | סה"כ                     | למטרות<br>שירות | למטרות<br>עקרות | מיקום |                               |             |                 |
|                                                                 | % משטח<br>המגרש          | % משטח<br>המגרש | % משטח<br>המגרש |       |                               |             |                 |
| 40%                                                             | 70%                      | 10%             | 2x30%קומות      |       | 10                            | 40          | אזור *<br>תעשיה |
| ש.צ.פ. לא תותר כל בניה, למעט מקלטים צבוריים ומעבר קוי תשתית     |                          |                 |                 |       |                               |             |                 |
| איזור חקלאי לא תותר כל בניה, למעט חממות וסככות למכון מחקר חקלאי |                          |                 |                 |       |                               |             |                 |
| איזור שרותים הנדסיים ראה סעיף 3.4 לעיל                          |                          |                 |                 |       |                               |             |                 |

\* פרוט - ראה סעיף 3.2 לעיל. הזכויות לבנינים צבוריים, למסחר ולשרותי-דרך ייקבעו במסגרת תכניות מפורטות.

#### פרק 4 - מערכות תשתית

##### 4.1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז ותיעול:

הועדה המקומית רשאית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליו עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז והתיעול.

##### 4.2. ב י ו ב :

- א. תכניות מפורטות לא יאושרו ללא פתרון ביוב מאושר.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא, לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד-בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. לקו התעשיתי יסולקו רק שפכים באיכות שפכים ביתיים, הטיפול בשפכים עד להבאתם לאיכות של שפכים ביתיים ייעשה בתחום המפעל באחריותו.
- ד. כל שפכי אזור התעשייה יועברו לטיפול במתקן מרכזי שישרת את כל הישוב עד לרמה הנדרשת בחוק.

##### 4.3. זכות מעבר :

כל בעל קרקע לאחר שקבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, חייב, לא פחות משבוע ימים לאחר קבלת הודעה, לתת זכות מעבר חפרי לקוי הניקוז ממגרשים גובלים, או לצנור אספקת מים, או צנורות ביוב בתנאי שהצנורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח מיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.

##### 4.4. תעלות ניקוז למי גשמים :

אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריים עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. לפני מתן תעודות היתר בניה, יש לבנות תעלות ניקוז או להתקין צנורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שאושרו על-ידי המהנדס.

##### 4.5. חשמל ותקשורת :

תכנון וביצוע מערכת החשמל יהיה כפוף לדרישות תכנית המתאר המחוזית, מחוז הדרום ולתקנות חב' החשמל, המעוגנות בחוק. באזורים הבנויים החדשים שיאושרו עפ"י תכנית זו יהיו על מערכות החשמל והתקשורת תת-קרקעיות, או עליות - בתנאי שיעברו בפרוזדורים מיוחדים. בכל מקרה לא תותר העברת קווים עליים במקביל לחזיתות המבנים או בצידי תנועה ראשיים.



4.6. רשת הספקת החשמל ומתח גבוה תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיכ הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבוכט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

4.7. רשתות מתח נמוך ורשתות התקשורת ("בזק", כבלים וכו') יהיו ותת-קרקעיות.

### פרק 5 - הנחיות כלליות להקמת מפעלים

5.1. בכל מקרה יש לקבל חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה. בלעדי חוות דעת זו לא תאושר התוכנית ולא יוצא היתר.

5.2. אין לאשר הקמת מפעלים ללא הנחיות לאשור משרד הבריאות.

5.3. לאור מציאות עתיקות בחלקים מן האתר, יותנה בצו' כל תכנית בניה בתאום מוקדם ומלא עם הארכאולוג המחוזי, לשם שילוב האתרים בפרויקטים כגן ארכאולוגי.

### פרק 6 - ביצוע התכנית

#### 6.1. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לפי סעיף 188 א' ו-ב'.

6.2. התרי בניה : היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית מפורטת מאושרת שתכיל תכנית בנוי עם העמדת בנינים נפיתוח. עם אישור תכנית זו יחויבו בעלי הזכויות בקרקע או המחזיקים בה, בהוצאות פיתוח הכרוכות בביצוע התכנית בהתאם לתכניות בנוי ותשתיות שיאושרו ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה.

6.3. בחינה תקופתית של התכנית :

כל חמש שנים מיום אישור תכנית זו ולא יותר מכל שבע שנים אחרי אישורה, תבחן הועדה המקומית את התכנית, לאור השינויים שחלו בפיתוח העיר ותחליט אם יש צורך להכין תכנית חדשה או מתוקנת שתבוא במקום תכנית זו.

6.4. תוקף התכנית :

הגשת תכניות מפורטות עבור 50% משטח התכנית תחשב כתחילת בצוע התכנית. באם לא יחול האמור לעיל תוך שנתיים מיום אישור התכנית, יפקע תוקפה בהתאם לאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה - הוראת שעה תש"ן-1990.

ח ת י מ ו ת :

בעל הקרקע :

תאריך :

עורך התכנית :

המחלקה המבנית

ליווי תנועת המושבים בע"מ  
רח' הארבעה 10, ת"א  
טל. 5615454

תאריך :

תאריך :

יוזמי התכנית ומגישיה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עומר"  
בשיבתה מס' 155 מיום 10/8/92  
החליטה הועדה המקומית לאשר תוכנית זו  
21/2/93  
י"ד הועדה

א י ש ו ר י ם :