

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.
וחוק הליכי תכנון ובניה התשכ"ה - 1965.

מרחב תכנון מקומי עומד

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל מתאריך 20/01/1994

תכנית מפורטת מספר: 20/בת/14
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס. 15/בת/14

פארק תעשיות - עומד

מחוז: דרום
נפה: באר-שבע
מקום: עומד

גוש: 38557 חלקה 1 - חלק.
100168 חלקה 1 - חלק, חלקה 3 - חלק

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת התכנית מס. 20/בת/14
הועדה לבניה למגורים (מס. 64)
החליטה ביום 22/1/93 להפקיד את התכנית.
י"ד הועדה לבניה
למגורים

שטח התכנית: 1194.13 ד'

היוזם: מועצה מקומית עומד,
משרד המסחר והתעשייה

המתכנן: אדר' א. חינוקיס ההגנה 6 דעננה.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

תאריך: נובמבר 1993

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת התכנית מס. 20/בת/14
הועדה לבניה למגורים (מס. 68)
החליטה ביום 21/1/93 לאשר את התכנית.
י"ד הועדה לבניה
למגורים

1. שם התכנית.

תכנית זו תקרא: "פארק תעשיות עומר", ומספרה יהיה 14/בת/20.

2. יקום לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר עומר 14/בת/15.

3. מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשיות עתירות ידע ע"י שינויים ביעודי קרקע והנחיות בניה.

4. מסמכי התכנית

תשריט בק.נ.מ 1:2500 ותקנון התכנית, הכולל 16 דפי הוראות, נספח א'.

תכנית ופרטי בינוי לקטע א' - נספח ב', (מנחה).

תכנית ביוב - נספח ג', (מנחה).

תכנית מערך דרכים - נספח ד', (מחייב).

דו"ח איכות הסביבה - נספח ה', (מנחה).

תכנית חלוקה מחדש

מגרש משרדים הנדסיים - נספח ו', (מנחה).

- "מבנן" - תיחום של שטח בנוי כמוגדר בתוכנית המפורטת, באות עברית מוקפת בעיגול.
- "מבני עזר" - מבנים המשמשים למטרות שימוש משני, עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, (תקנה 19). כמו: מתקנים טכניים, הג"א, וכד'.
- אחסון כימיקלים, אופן שינועם והשימוש בהם, יהיו בתיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

5. תכליות ושימושים.

- א. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע בלבד, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- (מסומן בתשריט בצבע סגול).
- באיזור יותרו השימושים הבאים:
- מפעלים לתעשיות בתחומים האלו: אלקטרוניקה, מחשבים, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, לייזר וכיוב'.
- מבני אחסנה שרות ומנהלה לתפעול המפעלים דלעיל.
- דרכים וחניות.

- ב. אזור תעשייה - ישמש להקמת גן טכנולוגי לתעשיות עתירות ידע, בלתי (מסומן בתשריט בצבע מיוחד). ע"י גורם מרכזי, תוך תיאום עם המשרד לאיכות סגול עם הסביבה לעת הוצאת היתר בניה, למניעת מפגעים סביבתיים אלכסוניים (בשחור)
- מזיקות ובלתי מזהמות, ושימושים נלווים, המתחזק
- השימושים המותרים: כמו באזור תעשייה. (א.5).

ג. שטח לפארק - תותר הקמת מבנים שימשו למשרדים, ושרותי מסחר טכניים משרדים של אזור התעשייה, עפ"י תכנית החלוקה מחדש המופיעה הנדסיים. בנספח ו', ועפ"י תכנית בינוי שתובא לאישור הועדה (מסומן בתשריט בצבע אפור - משרדים. בתשריט באזור יותרו השימושים הבאים: - משרדים. - אולמות תצוגה. - דרכים פנימיות, חניות, היתרים לחניונים תת קרקעיים, (סגולים) יהיו בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. - שרותי מסחר נלווים כמו: מסעדות, חנויות לציוד טכני, סניף בנק ודואר, שיוקמו במבנה מרוכז אחד ששטח הבניה העיקרי בו לא יעלה על 1200 מ"ר, מבנה זה יוגדר עפ"י תכנית בינוי שתובא לאישור הועדה המקומית.

ד. אזור למבני ציבור. - ישמש להקמת מוסדות ציבור כמו: בית ספר, גני ילדים, מעונות, ומוסדות עירוניים. (מסומן בתשריט בצבע חום תחום בחום)

ה. שטח ציבורי פתוח - תותר הקמת מתקנים הנדסיים ועירוניים קטנים, כמו: תחנת שאיבה, מחסן לכלי גינה וכו'. מתקני ספורט, (מסומן בתשריט בחום) תחנת מידע, קיוסק). (שרותים, בצבע ירוק)

1
ו. שטח ציבורי - מגדיר אזור ציבורי פתוח ובו אתר ארכיאולוגי מוכרז.
פתוח מיוחד.
(מסומן בתשריט
בצבע ירוק עם
אלכסון שחור)
תנאי לפיתוח השטח, ובכלל זה שילוב עתיקות בו,
שילוב חניות בשוליו ועיצוב מעברים להולכי רגל דרכו
יהיה תאום ואישור רשות העתיקות.
שימושים מותרים: כמו בשטח ציבורי פתוח (5.ה).

ז. שטח ציבורי - מגדיר אזורים המיועדים לייעור, תותר בשטח זה הקמת
פתוח-ייעור
(מסומן בתשריט
ירוק עם עגולים
שחורים)
חניות ומתקני ספורט. אחזקת שטח זה ופיתוחו תתבצע
ע"י רשות הייעור הארצית, להנחת דעת מהנדס המועצה,
תותר העברת תשתיות אזוריות בשטח זה, ומבני שרות
קטנים עד 100 מ"ר. (כמו בסעיף ה').
בשטח זה יותר מעבר לקווי חשמל ראשיים על
תכליותיו כפי שמפורטים בסעיף י' להלן.

ח. שטח ציבורי - מגדיר אזור ציבורי פתוח שתותר בו הקמת מבני ציבור
פתוח - מעורב
עם שטח למבני
ציבור.
(מסומן בתשריט
באלכסונים
ירוק וחום)

ט. שטח לדרכים - מגדיר שטחים לסלילת דרכים ו/או ביטולן, ולחניות ציבוריות.

מסומן בתשריט: חום בהיר - דרך קיימת, אדום - דרך מוצעת, פסים אדום לבן - דרך לביטול, רשת בשחור ע"ג רקע אדום - חניה ציבורית.
לא יבוצעו כבישים חדשים הסמוכים לקווים קיימים של מקורות ללא תיאום ואישור מקורות.

י. שטח למעבר - בשטח המעבר מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים קווי חשמל ותת קרקעיים, מותר להשתמש בשטח לגנים לאומיים, ראשיים שמורות טבע, עיבודים חקלאיים.
(מסומן בתשריט מותר לחצות ועפ"י הענין לעבור לאורך השטח - לקווי באלכסונים מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי שחורים תחומים דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל ובתאום בסגול) איתה. בשטח ניתן להתיר הקמתם של מבני שרות הקשורים לפתוח השטח ובתנאי שגובהם לא יעלה על 3 מ'.
לא ניתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות למבני השרות אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל על ידי מחוז הדרום.

6. מערכות תשתית.

א. ביוב - לקו הביוב יסולקו רק שפכים באיכות שפכים ביתית, הטיפול בשפכים עד להבאתם לאיכות זו, יעשה בתחום המפעל ובאחריותו.

תנאי להוצאת היתר בניה להנחת קווי מים וביוב הסמוכים
למתקני מקורות יהיה: תיאום ואישור מקורות.

ב. זכות מעבר - הועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר
ניקוז ותיעול, ואין להקים על קרקע זו מבנה.
- כל בעל קרקע, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה
המקומית, חייב, לתת זכות מעבר חפשי לקוי תשתית
ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר ביצוע העבודה יוחזר הנכס
לבעליו במצב תקין.

ג. חשמל ותקשורת - רשת הספקת החשמל ומתח גבוה אפשר שתהיה עילית עם
חיבורים תת-קרקעיים. ובתנאי שאלה לא יעברו במקביל
לחזיתות המבנים או בצירי תנועה ראשיים, מערכת
השנאים תהיה בפני הקרקע או תת-קרקעית.
- רשתות מתח נמוך ורשתות התקשורת יהיו תת-קרקעיות.
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי
חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר
בניה רק במרחקים המפורטים מטה:

אפשרות א': מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר
של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים בכבלים אויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו 11 מ'.
בקו מתח על 400 ק"ו 35 מ'.

אפשרות ב': מציר הקו העובר דרך מרכז העמודים:

2 מ'.	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'.	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים בכבלים אויריים
5 מ'.	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
20 מ'.	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו
21 מ'.	בקו מתח על 400 ק"ו

בפועל יש לתכנן ע"ס המצב המחמיר מבין שתי האפשרויות.

ד. ניקוז - ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו.

7. הוראות בניה:

א. גובה: גובה הבניה המכסימלי : 10 מ' לגג שטוח
12 מ' לגג משופע

פרט ל: מתקנים תעשיתיים. ומגדל מים.
גובה הבנין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.
באזור "תעשייה מיוחדת", נמדד גובה הבנין מפני קרקע לאחר פיתוח,
במרכז המבנה.

ב. מבני עזר: יהיו חלק מהמבנה העיקרי, בייעוד תעשייה בלבד מותר יהיה
להקים סככות או מבני עזר מעבר לקו הבנין או בנפרד

מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:
- בחזית צדדית ואחורית בלבד.
- המבנה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש, אלא עפ"י
פרט תוכנית הבינוי של המבנן.

- B
- במידה ומבני העוזר והסככות יבנו בנפרד מהמבנה העיקרי, לא יעלה שטחם על 200 מ"ר.
 - כל בניה מעבר לקו הבנין תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר.

ג. חלוקת מגרשים: ניתן לחלק את המגרשים לחלקות משנה עפ"י תכנית בינוי ותכנית לצרכי רישום, שטח חלקה מינימלית לא יקטן מ:

- באזור תעשייה 5 ד'.
- באזור מסחרי 2 ד'.
- באזור מוסדות ציבור 1 ד'.

קוי הבנין במגרשים אלו יחושבו עפ"י תכנית הבינוי.

ד. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. עפ"י הנחיות תכנית הבינוי של המבנן. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.

ה. שלטי זיהוי: יותקנו בחזית המבנה עפ"י הנחיות תכנית הבינוי של המבנן.

ו. חיבורי תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. רשת אספקת החשמל ומתח גבוה אפשר שתהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים, ובתנאי שאלה לא יעברו במקביל לחזיתות המבנים או בצירי תנועה ראשיים.

תחנות הטרונספורמציה לא תהיינה עיליות על עמודים.

רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

ז. גדרות: - לא תותר הקמת גדרות בחזית הקדמית של המבנה, פרט לגדרות

מצד המבנה.

- הגדרות יבנו עפ"י הנחיות העיצוב שבתכנית הבינוי.

- יותר גידור שטח "תעשיה מיוחד", כולל דרכים פנימיות.

ח. קירות תומכים: יבנו עפ"י הנחיות העיצוב בתכנית הבינוי של המבנן.

ט. פיתוח מבנן: תנאי להוצאת היתר בניה:

- הגשת תכנית בינוי למבנן כמסומן בתכנית הבינוי.

- הגשת תכנית פיתוח מפורטת כולל תשתיות, התואמת את

תכנית הבינוי.

- הכנת דו"ח איפיון אקולוגי לאישור גורמי איכות הסביבה.

- היתר הבניה יצביע על פתרון עיצוב הגג כולל שילוב

מתקנים טכניים.

י. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו :

אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית,

אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים

תעשייתיים).

כל החלונות והדלתות בחזיתות מאלומיניום ו/או מתכת.

יא. גגות: - לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט

- כל הגגות השטוחים יצופו באגרנט ו/או ירוצפו.

- המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית

בבניה על הגג.

ג. צנרת:

תאסר שילוב צנרת אלקטרו מכאנית כולל זה מיזוג אויר, בחזיתות המבנים, אלא אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואלים, באישור מהנדס המועצה.

יד. שאר הוראות הבניה ראה טבלת הוראות בניה ויעודי קרקע.

8. הגבלות בניה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה או שלא ליתן היתר בניה, אם לא קיימת תשתית מתאימה המאפשרת בניה.
- ב. היתרי הבניה כפופים להוראות נספח ד' ואישור משרד הבריאות, ונציג המשרד לאיכות הסביבה, בנושאים: שפכים, פסולת, זיהום אויר, רעש, וכיו"ב.
- ג. אישור ושינוי תכנית הבינוי באישור הועדה המקומית.

9. חניה:

- א. החניות הפרטיות תמוקמה בתחומי המגרשים.
- ב. תותר בנית מרתפי חניה בקו בנין קדמי צדדי ואחורי 0.00, מרתפי החניה נכללים במסגרת אחוזי הבניה, (שיטחי שרות).
- ג. תותר הקמת סככות ומבני חניה מעבר לקו הבנין ובנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הנדרשים מ"מבני עזר" (7.ב.).

ד. תקן החניה:

- באזור תעשייה: חניה אחת לכל 50 מ"ר בניה. (שטח עיקרי).
- חנית משאית אחת לכל 2000 - 500 מ"ר בניה ומקום חניה נוסף על כל 2000 מ"ר נוספים.
- באזור מסחרי: חניה אחת לכל 40 מ"ר בניה. (שטח עיקרי).
- חנית משאית אחת לכל 1000 מ"ר בנוי.

10. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית (עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה), וירשמו על שם המועצה המקומית עומר.

11. חלוקה ורישום.

חלוקת המקרקעין תהייה בהתאם לטבלת השטחים המופיעה בתשריט כפוף להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

12. תוקף התכנית.

- א. תוקף התכנית 10 שנים.
- ב. כחילת ביצוע התכנית יחשב ביצוע 20% מכלל תשתיות התכנית.

א. שפכים - באחריות כל מפעל לבצע טיפול קדם בשפכיו לפני חיבורם לרשת הביוב המקומית, איכות השפכים ביציאה מהמפעל, תעמוד בקריטריונים שניקבעו למערך הביוב המרכזי של התעשייה ולתנאים הנדרשים על פי חוקי העזר לחיבור שיפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית, להוראות המשרד לאיכות הסביבה ועל פי נספח הביוב של תכנית זו.

התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל, אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קוי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו.

ב. ניקוז - מערכת ניקוז מי הגשם תהיה מופרדת מקוי איסוף השפכים מי גשם והובלתם, התכנית תיכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.

ג. טיפול - כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתת אקוסטי רעשים בלתי סבירים.

ד. זיהום - כל מפעל יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאויר בתחומו, אויר ואמצעי הנגד שינקוט על מנת לעמוד בתקנים הנדרשים על פי כל דין.

ה. חומרים - כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט רעילים או ייצר, את צורת איחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.

ו. קרינה - כל מפעל יפרט מקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר עפ"י החוק.

טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע

הערות	גובה בניה מכס.	אחוזי בניה				קו בנין במ' קד.			גודל מגרש מין. במ"ר.	מס' מגרש	ייעוד הקרקע
		מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		צד	אח.	קד.			
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
תותר חריגה מגובה הבניה למתקנים תעשייתיים	12	10	30	10	30*2	7	10	7.5	5000	1-32	תעשייה
--	12	10	25	10	25*2	עפ"י תכנית בינוני			5000	37,36	תעשייה מיוחד
אין הגבלה לתבנית קומה במסגרת אחוזי הבניה	12	15	-	15	60	5	5	5	2000	41,40	פארק משרדים הנדסים
	12	10	10	10	2*30	עפ"י תכנית בינוני			1000	39,38	ש.ו.צ
אין הגבלה לתבנית קומה במסגרת אחוזי הבניה	12	10		5	15	--				33	ש.צ.פ מעורב עם ש.ו.צ
	5	תותר הקמת מתקנים הנדסיים ועירוניים, מתקני כפורט, חניות, סככות צל, שרותים, ומבני שרות עד 100מ"ר.				--				50-46 57,56 59,58	ש.צ.פ
בתנאי תיאום עם רשות העתיקות.	5	--				--				55,54 60	ש.צ.פ מיוחד
בתנאי תיאום עם ק.ק.ל	5	--				--				53-51	ש.צ.פ ייעור

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הדרום. תאריך:

טל. 07-232202.


אין לנו התייחסות עקרונית לחתימתו, בהנאי שגו תהיה
מיוחסת על ידי המנהל המקומי.
החתימה הינה לערכי הכוון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליהנות מחסינות או לכל כלי עוין אשר בעטח
החתימה על כדו להימנע הסכמה ונמנעו עתה הסכם
מסויים איתו, ואין חתימתו זו באה במקום חתימתו על
ככל זכות ליהנות הדין והצדק כל רשות מוטעמת, לפי
כל אזהר ועשי כל דין.
לפניו הסר ספק לנציגו בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין הישג המלול החתימה, אין במחויבותנו
על החתימה הכרה או מוואת תקינה הסכם טאמור ו/או
ויתור על זכונו לשטח בגלל החתימה עליו כי ירשע
מאוננו על סיר זכויות כלשהן בטעם, ו/או על כל זכות
אחרת הטובות לנו מכה השטח החתימה ועשי כל דין.
שכן החתימתו ניתנת אך ורק לזכות ליהנות חנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

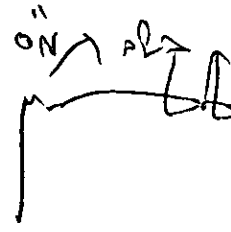
יזם התכנית: מועצה מקומית עומר. תאריך:

טל. 07-291133

משרד המסחר והתעשייה.

טל. 02-750394

4/1/94 
מועצה מקומית עומר

יורם גדיש
תשתית ובנין (1992) בע"מ


3.1.94 תאריך:

עורך התכנית: אדר' אבי חינקיס.

טל. 09-914391



הסבר דקע

תכנית מפורטת מספר:

פארק תעשיות - עומר.

התכנית מציגה תכנון מפורט של אזור שהוגדר בתכנית 15/בת/14 כתעשיה עתירת ידע.

גבולות האזור: ממזרח כביש ב"ש - תל שוקת, ממערב גבול שטח שיפוט עומר וב"ש. מצפון כתף בתרים. ומדרום צומת תל-שבע.

שטח התכנית כ-1194 ד', כ-170 ד' מתוכם מיועד לגן תעשיה עתירת ידע, בנוסח המגוון של פארק הורדים שבתפן, סביבו מגרשים המשמשים כעתודה למפעלים שיצאו בבוא היום מגן התעשיה.

כ-180 ד' נוספים מתוכננים כאזור תעשיה נקיה של הרשות המקומית. בתכנית שטחים לבית ספר טכנולוגי אזורי, ומרכז משרדים ושרותי מסחר לצרכי פארק התעשיה.

פיתרונות אקולוגיים מוגשים בנספח מיוחד המהווה חלק ממסמכי התכנית. עקב המבנה הטופוגרפי המיוחד ותכנית הקרקע הירוקה הקיימת בשטח, מוגדרים כרבע משטח התכנית כש.צ.פ ייעור, זאת בשיתוף עם ק.ק.ל, שני אתרים ארכיאולוגיים אותרו והוגדרו במדויק: האתר הדרומי, על הגבעה, מוגדר כש.צ.פ מיוחד שיפותח תוך שילוב העתיקות.

האתר הצפוני, במישור הואדי, עתיק יותר מבחינה היסטורית, מוגדר כשטח לתיכנון בעתיד.

הכניסה לפארק תהיה בסמוך לכניסה לישוב עומר, באמצעות שדרה מרכזית ייצוגית, המסתיימת בכביש טבעת פנימי דרכו מגיעים ליציאה המשנית בדרום התכנית.

יזמי התכנית: המועצה המקומית עומר ומשרד המסחר והתעשיה, מקווים שבמקום יתפתח מרכז תעשיה יחודי לכל האזור, תוך הגדלת היצור התעשיתי המתוחכם של ישראל, ויהווה מקור תעסוקה לאוכלוסיית עומר והסביבה.