

כ"ט אב תשנ"ו

600/1940

פארק התעשייה - עומר

תעודת
מס' 600/1940
02/01/96

ד פ ה ס ב ר

במהלך שווק המגרשים המאושרים בתוכנית הקיימת התגלו מס' בעיות שווקיות בענין זכויות בניה, גדלי מגרשים וייעודם, על כן התוכנית באה להסדיר את הנושאים הנ"ל על מנת לאפשר המשך שווק המגרשים בצורה המוצלחת ביותר.

משרד הפנים נחנן הדריט
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעות) התשי"ן 1990
61/27/14
 אישור תכנית מס' 95
 בהגיש מסמכים (כ"ט) לחוק כלול
 מבין הבניה צ'וראג אסיה
 החליטה ביום 30/04/95 לאשר את התכנית

מנהל סינוול התכנון
 יו"ר ועדה לבנייה
 למגורים

משרד הפנים נחנן הדריט
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעות) התשי"ן 1990
61/27/14
 אישור תכנית מס' 95
 בהגיש מסמכים (כ"ט) לחוק כלול
 מבין הבניה צ'וראג אסיה
 החליטה ביום 30/04/95 לאשר את התכנית

מנהל סינוול התכנון
 יו"ר ועדה לבנייה
 למגורים

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה

(הוראות שעה) התש"ן - 1990

וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי עומד

תוכנית מס' 61/בת/14

המהווה שינוי לתוכנית מס' 20/בת/14

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
ישוב:	עומד
גוש:	100168 חלקה 1 (חלק), חלקה 3 (חלק)
שטח התוכנית:	343.710 דונם
היוזם:	משרד המסחר והתעשייה ע"י גדיש תשתיות ובנין בע"מ
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים (מרש רם מס' רשוי 39616)
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
תאריך:	24.04.95
עדכון:	28.07.95
עדכון:	20.09.95
עדכון:	18.10.95
עדכון:	15.11.95

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 61/בת/14, המהווה שינוי לתוכנית מס' 20/בת/14 (להלן התוכנית).

2. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו כפופה לתוכנית מס' 20/בת/14, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.

3. מטרת התוכנית

איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע ושינויים בהנחיות ומגבלות בניה באיזור תעשייה קיים.

4. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן התשריט).
- ג. נספח מערך דרכים מנחה ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן נספח מערך דרכים).

5. ציונים בתוכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. גבולות התוכנית

כמסומן על גבי התשריט בקו כחול רציף.

7. תכליות ושימושים

א. תעשייה - כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של תומרי הדברה, כתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

ב. איזור תעשייה

- ישמש להקמת מבנים לתעשייה עתידית בדע בלבד, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.

באיזור יותרו השימושים הבאים: מפעלים לתעשיות בתחומים האלו אלקטרוניקה, רובוטיקה, מכשונות הפואה ומדע, ליבזור, תוכנה וכיוב'.
מבני אחסנה שהות ומנהלה לתפעול המפעלים דלעיל.

ג. שטח משרדים הנדסיים

- אולמי תצוגה ושרותי מסחר המשרתים את התעשיות הנלוות.
- חניות וחניונים תת-קרקעיים.

תותר הקמת מבנים שישמשו למשרדים ושרותי מסחר טכניים של איזור התעשייה.
באיזור יותרו השימושים הבאים:
משרדים.

ד. שטח ציבורי פתוח

אולמות תצוגה
חניות וחניונים תת-קרקעיים.
שרותי מסחר נלווים כגון: חנויות לציוד מכני, סניף בנק דאר.
- תותר הקמת מתקני ספורט פתוחים, חניות וסככות צל.
כן תותר העברת קוי תשתית עירוניים.

ה. שטח ציבורי פתוח מיוחד - מגדיר אזור ציבורי פתוח ובו אתר ארכיאולוגי מוכרז תנאי לפיתוח השטח, ובכלל זה שילוב עתיקות בו, שילוב חניות בשוליו ועיצוב מעברים להולכי רגל דרכו, יהיה תיאום ואישור רשות העתיקות.

ו. איזור מסחרי - במגרש מס' 70 - תותר הקמת חנויות, משרדים, בנקים, מועדונים ודוכני אוכל מהיר.
- במגרש מס' 60 - תותר הקמת מסעדה.

ז. דרכים - מגדיר שטחים לסלילת דרכים ו/או דרכים וחניות ציבוריות קיימים. ניתן להעביר קווי תשתית עירוניים בתחום הדרכים באישור מהנדס הועדה.
ח. דרך משולבת - מגדיר שטחים לדרכים משולבות, תותר הקמת סככות צל וגינון בשילוב עם דרכים וחניות עפ"י נספח תנועה. ניתן להעביר קווי תשתית עירוניים עפ"י תוכניות מפורטות שתוגשנה.

8. מערכות תשתית

א. ביוב - לקו הביוב יסולקו רק שפכים באיכות שפכים ביתית, הטיפול בשפכים עד להבאתם לאיכות זו, יעשה בתחום המפעל ובאחריותו.
ב. זכות מעבר - הועדה המקומית רשאית לדרוש מעבר ניקוז ותיעול בתחום המגרשים ובלבד שהנ"ל יהיה ברצועה של 1 מ' לכל צד מגבול המגרשים. כל בעל קרקע לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, חייב לתת זכות מעבר חופשי לקווי תשתית ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר ביצוע העבודה יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין.
ג. חשמל ותקשורת - רשת הספקת החשמל ומתח גבוה אפשרי שתהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. ובתנאי שאלה לא יעברו במקביל לחזיתות המבנים או בצירי תנועה ראשיים, מערכת השנאים תהיה בפני הקרקע 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 מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 עם שדות עד 300 מ' - 11 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו עם שדות עד 500 מ' - 21 מ'

ד. ניקוז - ניקוז המגשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו.
ה. פסולת - דרכי טיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תכרואיים וחזותיים.

הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית. לאתר מסודר.

המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים. ולא בשטחים ציבוריים.

- יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים כדי מיחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

- פסולת "חומרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשד.

לאי"ס ובאופן שימנע זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי.

- גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור ייקבע בתאום עם המשד.

לאי"ס.

9. הנחיות בניה כלליות

- א. שלטי זיהוי: יותקנו בחזית המבנה עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- ב. 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.
- ג. תחנות הטרונספורמציה תהיינה תת-קרקעיות או במבנה העיקרי למעט מגרשים לתעשייה בהם יהיה ניתן להפריד מהמבנה העיקרי בתנאי שהנ"ל ישתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה הראשי.
- ד. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת-קרקעיות.
- ה. גדרות: - לא תותר הקמת גדרות בחזית הקדמית של המבנה, פרט לגדרות מצד המבנה. - הגדרות יבנו עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- ו. קירות תומכים: יבנו עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- ז. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים תעשייתיים).
- ח. כל החלונות והדלתות בחזיתות מאלומניום ו/או מתכת.
- ט. גגות: - לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט. - כל הגגות השטוחים יצופו באגרנט ו/או ירוצפו.
- י. המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולכו אדריכלית בבניה על הגג.
- יא. צנרת: תאסר שילוב צנרת אלקטרו מכאנית כולל זה מיזוג אויר, בחזיתות המבנים, אלא אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים, באישור מהנדס המועצה.

10. תנאים למתן היתרי 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 לאישור משרד הבריאות ונציג המשרד לאיכות הסביבה, בנושאים: שפכים, פסולת, זיהום אויר, רעש וכיו"ב.
- ג. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח למגרש.
- ד. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- ה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

11. חניה

החניה בשטח התוכנית תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.

12. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית עומר, בהתאם לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

13. חלוקה ורישום.

חלוקת המגרשים תיעשה ע"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושש ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

14. איחוד וחלוקה

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה ע"י תוכנית זו.

15. תוקף התכנית.

סיום עבודות התשתית עבור 20% ממבני התעשייה המתוכננים בתוכנית יחשב כתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצועה כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, ייפקע תוקפה כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי חכנון ובניה (הוראת שעה) (התש"ן - 1990).

16. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

17. הנחיות לנושאים בעלי השפעה סביבתית

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 שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית, להוראות המשרד לאיכות הסביבה. התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל, אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיים והתאמתן למערך קוי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו.

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

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

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

ה. חומרים רעילים - כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט 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 ע"י החוק.

18. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב שימושי

- היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:
1. שפכים: בתכנון התשתיות יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם חיבור למערכת המרכזית.
 2. זיהום אוויר: תתוכנן למבנה מערכת איוורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
 3. רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
 4. פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כגולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי מיחזור.
 5. בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי יכלול בדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

19. א. טבלת איזורים, שימוש ומגבלות בניה - מצב קיים

הערות	גובה בניה מקס'	קוי בנין			תכסית שטח מירבית	מס' קומות מירבי	א ח ו ז י ב נ י ה				שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס'	איזור	
		ק	א	צ			מתחת כניסה קובעת		מעל כניסה קובעת					
							שרות	עקרי	שרות	עקרי				
									ס"ה	בקומה				
1	12	7	10	7.5	30	2	10	30	10	60	30	5.000	1-32	תעשייה
	-	5	5	5	75	1	15	-	15	60	60	2.000	41-40	פארק משרדים הנדסים
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49-48	ש.צ.פ
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60	ש.צ.פ מיוחד

הערות לטבלת איזורים, שימוש ומגבלות בניה - מצב קיים

1. תותר חריגה מגובה הבניה למתקנים תעשייתיים.
2. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ועירוניים, מתקני ספורט, חניות, סככות צל, שרותים ומבני שרות עד 100 מ'.
3. בתנאי תיאום ע"ש רשות עתיקות.

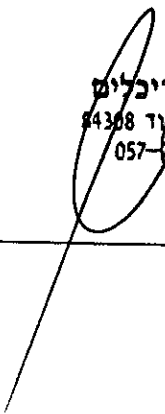
ב. טבלת איזורים, שימושים ומגבלות בניה - מוצע

הערות	גובה בניה מקס' במ'	קווי בנין			תכנית שטח מירבית % - ב	מס' קומ' מירבי	אחוזי בניה מירביים במגרש ב-%				שטח מגרש מזערי בדונם	מגהש מס'	איזור		
		ק'	צ'	א'			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				ס"ה		בקומה ס"ה									
1 2 3 4 6	12	כמסומן בתשריט			40	2 + מרתף	10	10	30	10	60	30	1.0	11-1 41-13	איזור תעשייה
1 2 3 4 6	12	כמסומן בתשריט			40	2 + מרתף	15	15	15	60	30	1.0	55-50	פארק משרדים הנדסים	
1 5 4 3 2	12	כמסומן בתשריט			45	2 + מרתף	130	50	20	60	35	3.8	70	מסחר	
-	12	-			55	1	55	-	-	20	35	35	1.0	60	

הערות לטבלת איזורים, שימושים ומגבלות בניה - מוצע

1. תותר חריגה מגובה בנין למתקנים תעשייתיים כגון: חדר מכונות למעליות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות.
2. גובה הבנין נמדד מפני גובה המדוכה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית המבנה.
3. תותר בנית מרתפי חניה בק.ב. 0 קדמי צדדי ואחורי.
4. כשטחים העקריים יכללו כל השטחים המקורים למעט חניה מקורה, חדרי מכונות, חדרי מדרגות ומבואות, מעברים ציבוריים, בליטות, ק. עמודים מפולשת, מקלטים שיחשבו כשטחי שרות.
5. בנוסף לאמור בהערה 6 יחשבו כשטחי שרות גם מחסנים.
6. תותר הקמת מבני חניה מקורה מבניה קלה בלבד בקו בנין צדדי ואחורי 0 ובתנאי שהנ"ל יכלל במנין שטחי השרות המפורטים בטבלה.

שרשבסקו & נדש אדריכלים
ביאליק 117 נא-טוב מלוד 4308
טלפון/פאקס 057-72427 70689




חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

אילנה ז.ק.ג.
יורם גדיש
תשתית ובנין (1992) בע"מ

אלמלך אריה
ממונה ארצי על פיתוח תשתיות וקרקעות


18/1/96

חתימת היוזם