

6-4062

התוכן משודד
1.9.03

שכת התכנון המחוזית
31-08-1999
מחוז הדרום

פארק התעשייה - עומר - שלב ב'

לשכת התכנון המחוזית
מסרד הפנים מחוז הדרום
13.02.2003
נתקבל

ד פ ה ס ב ר

התכנית מרחיבה את איזור התעשייה הקיים בעוד מגרשים לתעשייה עתירת ידע ומגרש אחד לגן תעשייה כדוגמת הקיים.

המגרשים המוצעים לתעשייה יהיו בגדלים שבין 1.6 דונם ל-7.8 דונם עפ"י נסיון השיווק בשלב א'. בנוסף לכך יועד מגרש בין 215 דונם לגן תעשייה רחב ידיים משולב עם פיתוח נרחב כדוגמת הפארקים שהוקמו באזור תעשייה שלב א'.

התכנית באה להסדיר את הקשר התחבורתי עם כביש 60 ע"י מחלף עתידי, קשר לאזור תעשייה קיים ע"י כביש הטבעת וקשר עתידי לאיזור המנחת שיוקם מצפון (מתוך הכיכר). בתכנון נלקחו בחשבון כל האילוצים הנגרמים מקירבת המנחת אשר יוקם בהמשך.

התכנית נערכה תוך שמירה מירבית על ערכי טבע קיימים קרי:

- חורשת אקליפטוס שנמצאת במגרשים 304, 305 קבעה את גבול המגרשים, חסר הרצף בין שלב א' ל-ב' מדרום לדרך מס' 1 נוצר כדי לשמר עצים אלה.
- לאורך כביש 60 קיים מטע חותובות, גבול המגרשים נקבע כך שהמטע ישמר.
- הגבעה אשר על מגרש 201 לא חולקה למגרשים כדי שלא תבוזר ע"י כבישים. אופיה ישמר.
- על גבי הנחל שמבתר את השטח לשני חלקים יפותח פארק ואגם אגירת מי גשמים (מגרש 304) יתר ערוצי הגשמים נשמרו.

מוסדד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1945
אישור הבניה מס' 39/מס/04/11
התודה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/1/03 לאשר את התכנית
סמנכ"ל תכנון

מסרד הפנים מחוז הדרום
39/מס/04/11
יום 15/5/98
ליון חוקת המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 39/מס/04/11
פורסמה בילקוט מס' 5701
מיום 6/4/03

הודעה על הפקדת תכנית מס' 39/מס/04/11
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5701
מיום 19/6/99

העתק משודר
1.9.99

שכת התכנון המחוזית
31-08-1999
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי עומר

תוכנית מתאר מס' 39/100/02/14

איזור תעשייה עומר - שלב ב'

לשכת התכנון המחוזית
משרד וזענים מחוז הדרום
13.02.2003
נתקבל

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: עומר

גושים: 100216 , 38558 , 38557 , 100168
חלקות: 1 (חלק) , 3 (חלק) , 1 (חלק) , 2 (חלק) , 1 (חלק)

שטח התוכנית: 1285.660 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

- 19.01.97 : תאריך
- 21.08.97 : עדכון
- 24.08.97 : עדכון
- 16.01.98 : עדכון
- 02.04.98 : עדכון
- 06.07.98 : עדכון
- 25.11.98 : עדכון
- 02.12.98 : עדכון
- 31.01.99 : עדכון
- 18.03.99 : עדכון
- 24.08.99 : עדכון

שכת התכנון המחויבת
31-08-1993
מחוז הדרום

2 - העתק משרדי
1.9.99

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 39/100/02/14, איזור תעשייה עומר שלב ב' (להלן התוכנית).

2. מטרת התוכנית

לצירת מסגרת תכנונית להרחבת איזור תעשייה קיים ע"י קביעת יעודי קרקע, הנחיות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התוכנית

לשכת התכנון המחויבת
משרד הפנים - מחוז הדרום
13.02.2003
נתקבל

- א. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
 - 1. 7 דפי הוראות בכתב. (להלן הוראות התוכנית).
 - 2. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500. (להלן התשריט).
 - ב. נספח ניקוז מנחה בלבד (להלן נספח ב').
 - ג. נספח תחבורה מנחה בלבד בק.מ. 1:2500. (להלן נספח ג').

4. ציונים בתוכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. תכליות ושימושים

א. איזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים רב שימושיים לתעשייה עתירת ידע בלבד, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים באיזור יותרו השימושים הבאים: מפעלים לתעשיות בתחומים האלו אלקטרוניקה, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, ליזר, תוכנה וכיוצ"ב.
- מבני אחסנה שרות ומנהלה לתפעול המפעלים דלעיל.
- אולמי תצוגה ושרותי מסחר המשרתים את התעשיות הנילוות.
- חניות וחניונים תת-קרקעיים.

ב. איזור תעשייה מיוחד - ישמש להקמת פארק טכנולוגי לתעשיות עתירות ידע, בלתי מזיקות מיוחד ובלתי מזהמות, ושימושים נלווים, המתוחזק באופן מיוחד, ע"י גורם מרכזי. פארק זה יאופיין במס' מבנים שיכילו מפעלים ומשרדי תעשייה עתירת ידע ויכלול פונקציות שרות כגון: מסעדה, משרדים של פארק, חניות לא מקורות, דרכים פנימיות וכו'.

לפני הוצאת היתר בניה תוגש תכנית בינוי של הנ"ל ראה סעיף 8 בהמשך.
כל זאת תוך תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה, למניעת מפגעים סביבתיים. שימושי התעשייה המותרים כמו באזור התעשייה (א.5).
ג. שטח ציבורי פתוח - תותר הקמת מתקני ספורט פתוחים, מצללות. תותר העברת קוי תשתית עירוניים. כן ישמש לחקלאות ושימור ערכי טבע קיימים בתחום השצ"פ שבתכנית.

ד. שטח עתיקות - מגדיר שטח עתיקות פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח ובניה בתחום שטח עתיקות תלויה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.

ה. דרכים - מגדיר שטחים לסלילת דרכים ו/או דרכים וחניות וציבוריות קיימים. ניתן להעביר קוי תשתית עירוניים בתחום באישור מהנדס הועדה.

ו. שטח למתקנים הנדסיים - ישמש לתחנת הסתעפות של בזק ו/או לתחנת טרנספורמציה של חברת חשמל.

ז. מיון מפעלים - הקמת מפעל חדש או אכלוס מבנה רב תכליתי במפעל חדש ילוד בהליך מיון שיכלול מילוי שאלון סביבתי מפורט והעברתו לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לצורך בדיקת התאמתו לאיזור.

6. מערכות תשתית

כללי - כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות

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

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
31-08-1993
מחוז הדרום

העתק משו"ד
1.9.99

ובלבד שהנ"ל יהיה ברצועה של 1 מ' לכל צד מגבול המגרש המיועד, וכל בעל קרקע לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, לתת זכות מעבר חופשי לקווי תשתית ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר ביצוע העבודה יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין.

ג. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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 החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מצויד	הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	מס' 13.02
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	2003
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מצוע)		20 מ'	נתקבל
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	

- אין לבנות בנינים מעל לכבל 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 בקרבת 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'. כן, מותר ליצרות ועל פני העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- ד. ניקוז - ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו.
- ה. פסולת - דרכי טיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.
- הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מסודר.
 - המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
 - ייזרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
 - פסולת "חומרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאופן שימנע זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי.
 - גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור ייקבע בתאום עם מהנדס הועדה.
 - פתרון אחסון האשפה ישולב בפיתוח בשטח עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- ו. דרכים - לא תבוצע הדרך המוצעת כחיבור למחלף עתידי ולא תחובר לכביש מס' 60 אלא כחלק מביצוע המחלף בלבד, וכפוף להוראות בדבר שלבי הביצוע והתנאים למתן היתר בניה.

טכת התכנון המחוזית
1999-08-01
מחוז הדרום

הערת משפטי
1.9.99

לשכת התכנון המחוזית
משרד ופנימי קהילת הדרום
13.02.2003
נתקבל

7. הנחיות בניה כלליות

- א. שלטי זיהוי: יותקנו בחזית המבנה עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- ב. חיבורי תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים.
- ג. גדרות: - לא תותר הקמת גדרות בחזית הקדמית של המבנה, פרט לגדרות מצד המבנה. - הגדרות יבנו עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- ד. קירות תומכים: יבנו עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.
- ה. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פת, (פרט למתקנים תעשייתיים). כל החלונות והדלתות בחזיתות מאלומיניום ו/או מתכת.
- ו. גגות: - לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט. - כל הגגות השטוחים יצופו באגרנט ו/או ירוצפו.
- ז. צנרת: יאסר 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.

8. 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 והמשרד לאיכות הסביבה. לפי דרישת המשרד לאיכות הסביבה יצורפו המסמכים בנושאים הבאים: פסולת, זיהום אויר, ריחות, אחסון, חומרים מסוכנים, רעש, שפכים, ניקוז ותשתיות (כולם או מקצתם לפי הצורך).
- 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 משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- ה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ו. היתר בניה למגרש מס' 201 יוצא לאחר שתוגש ותאושר תכנית בינוי אשר תכלול: מיקום המבנים, מפלסי הכניסה שלהם, תואי הדרכים הפנימיות, חניות, תכנית פיתוח, חתכים עקרוניים.
- ז. פסולת הבניה והעפר תסולק לאתר מוכרז, או לחילופין, יימצא פתרון בתוך גבולות התכנית (כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין), הבקשה להיתר תכלול את כל הפרטים על אופן ומקום הסילוק.

ח. שלבי פיתוח התכנית

1. לא יוצאו היתרי בניה עבור פיתוח יותר מ-10,000 מ"ר בטרם תאושר תכנית התנועה של המחלף ע"י מע"צ ומשרד התחבורה. לאחר אישורו הסטאטוטורי וכן אישור מע"צ לתכנון הגאומטרי שלו (גבהים, ניקוז וכו').
2. לא יינתנו היתרי איכלוס ליותר מ-10,000 מ"ר לפני פתיחת המחלף לתנועה, על דרך מס' 60 בכניסה לאזור התעשייה.
3. לא יינתנו היתרי איכלוס ליותר מ-50,000 מ"ר לפני שיותקנו רמזורים בצמתי המחלף, ובתנאי שיימצא הצדק להתקנת רמזור בצמתים, בחינת ההצדק להתקנת רמזור תתבצע עבור כל צומת בנפרד.
4. לא יינתנו היתרי איכלוס ליותר מ-300,000 מ"ר לפני התקנת חיבור נוסף לאזור התעשייה לכיוון מערב.
5. בטרם הוצאת היתרי בניה כלשהם תיערך בדיקה של תפעול צומת הכניסה לאזור התעשייה הקיים עם דרך מס' 60, על מנת לבחון אם קיים צורך להוסיף נתיבי פניה עבור 10,000 מ"ר הראשונים של אזור התעשייה שלב ב'. תוצאות הבדיקה יתורגמו לתכנית אשר תאושר ע"י מע"צ טרם הוצאת היתרי בניה ויישמו בפועל בשטח בטרם יוצאו תעודות גמר (טופס 4).

טבת התכנון המחוזית
31-08-1993
מחוז הדרום

העסק משד"ג
1.9.99 - 5.

לשירות המבחן הדרום
13.02.2003
נתקבל

9. **חנייה** - החנייה בשטח התוכנית תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי בחוק התכנון והבניה.

10. **הנחיות לפיתוח א.** מעברים ירוצפו בריצוף משולב.
ב. כל החניות ירוצפו באבן דשא.

11. **הפקעות לצרכי ציבור**

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

12. **חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

13. **הנחיות לנושאים בעלי השפעה סביבתית**

א. **שפכים** - באחריות כל מפעל לבצע טיפול קדם בשפכים 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 ולהוראות המשרד לאיכות הסביבה.

התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפול 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 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 על מנת לעמוד בתנאים שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

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 עפ"י החוק.

14. **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 אוורור וסילוק מזהמי אוויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה על מנת לעמוד בתנאים שייקבעו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

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, כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי מחזור.

5. בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי יכלול בדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

שכת התכנון המחוזית
31-08-1993
מחוז הדרום

העתק מסודר
1.9.99

לשכת התכנון הכתו"ת
משרד והגלים כחוזר תר"ם
13.02.2003
נתקבל - 6

15. טבלת איזורים, שימוש ומגבלות בניה - מוצע

הערות	קוד בנין	תכנית שטח מררבית %	מס' קומ' מירבי	ס"ה	אחוזי בניה מירבילים במגרש ב-%				שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס'	איזור	
					מתחת לכניסה קובעת		מעל לכניסה קובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
												ס"ה
1 2	על קרקעי כמסומן בתשריטת קרקעי 0 לכל הכוונים	40	+ 3	190	-20 מתקנים טכניים, חדרים מדרגות ומבואות	-	10	90	30	1.6	-101 150	איזור תעשייה
			2 קומות מתחת לכניסה הקובעת		-70% חניה							
					ס"ה 90%							
2	כמסומן בתשריטת	30	+ 2 1	70	10 למתקנים טכניים מדרגות ומבואות	-	10	50	25	215	201	איזור תעשייה מיוחד
-	כמסומן בתשריטת	32	1	32	-	-	-	32	32	0.32	400	שטח למתקנים הנדסים

הערות לטבלת איזורים, שימוש ומגבלות בניה - מוצע

1. תותר הקמת מבני חניה מקורה מבניה קלה בלבד בקו בנין צדדי ואחורי 0 ובתנאי שהנ"ל לכלל במנין שטחי השרות המפורטים בטבלה.
2. יש להקצות לפחות 20% משטח המגרש לגינון ונוי (בנוסף למעברים לצרכי כניסה לכלי רכב לצורך חניה).

16 תאריכי ביצוע התכנית - התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה ובהתייחס לסעיף שלבי פיתוח התכנית.

.../.

שבת התכנון המחזית
31-08-1999
מחוז הדרום

העדה מערבי
1.9.99

- 7 -

17. אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד ופנימי מחוז הדרום
13.02.2003
נתקבל

ירושלסקי מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 תל-א-י שבע 84894
טלפקס 07-272427 07-6270089

חתימת המתכנן

החתימה בעל הקרקע
מחוז הדרום
17.2.03

יוזם גדיש
חשבת בנין (1992) בע"מ

חתימת היוזם