

מ ח ו ז ה ד ר ו ס

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - כותב הדרכים

16.02.2004

נתקבל

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מפורטת מס' 1/118/03/14

שינוי לתכנית מס' 14/בת/61, 14/מק/1008

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה לתכנון

שם _____
 חתימה _____

מס' התכנון: 1/118/03/14
 מס' התכנון: 14/בת/61
 מס' התכנון: 14/מק/1008

17/8/04

הודעה על אישור הכנית מס' 1/118/03/14
 כודסמה בילקוף הפרסומים מס' 5883
 מיום 17/8/04

- מגיש התכנית : תיב עומר נדל"ן
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- המתכנן : אריקה לאוב אדריכלית
- מהדורה : 6
- תאריך : 22.05.02
- 19.12.02
- 09.01.03
- 23.06.03
- 29.07.03



מ ב א

תכנית זו באה לשנות זכויות בניה על מנת לאפשר חלוקת קומת תעשיה
גבוהה ל-2 קומות עקב ביקוש לשטחים בעלי גובה סטנדרטי בלבד.
כמו כן בשל תנאי השטח נוצרה בהמשך לקומת הכניסה קומת מרתף שאף
בה מבקשים לאפשר שימושים עיקריים.

.../.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
19.02.2004
נתקבל

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : רח' הגורן 6 עומר
גוש : 100168, חלקה 17 44 חלק.
שטח התכנית : 4.7285 דונם
מגיש התכנית: תיב עומר נדל"ן, הגורן 6 עומר, טל': 08-6901222
פקס : 08-6901228
המתכנן : אריקה לאוב ארכי, ת.ד. 1291 באר שבע, טל': 08-6209393
פקס : 08-6209397
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/118/03/14 המהווה שינוי לתכנית מס' 61/בת/14 ותכנית מס' 1008/מק/14.

2. יתס לתכניות אחרות :

כל הוראות תכנית מס' 1008/מק/14 ו- 61/בת/14 נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.

3. מטרת התכנית :

תוספת זכויות בניה לפרוייקט הנ"ל על מנת לאפשר חלוקת קומת תעשיה ל- 2 קומות טיפוסיות ולניצול מרתף תת קרקעי אטום.

4. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת:
א. 7 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית)
ב. גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

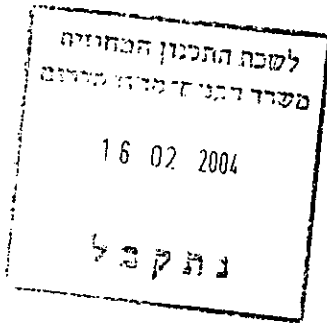
16.02.2004

נתקבל

- 3 -

5. תכליות ושימושים:

- א. אזור תעשייה : ישמש להקמת מבנים 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, לייזר, תוכנה וכיו"ב. מבני אחסנה שרות ומנהלה לתפעול השימושים דלעיל.
אולמי תצוגה ושרותי מסחר המשרתים את התעשיות הנילוות.
על אף האמור לעיל מובהר כי במגרש מס' 17 לא תותר פעילות הכרוכה ביצור כלשהו. ככל שהשימוש במגרש ישתנה ליצור בפועל תוגש לועדה המקומית בקשה בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 9 ב' להלן.
- ב. חניה : חישוב מקומות החניה ייעשו עפ"י תקן חניה ארצי לפי השימוש הנעשה בבניין בפועל.
בתכנית נכללו מקומות חניה בחלקה צמודה בחישוב עפ"י שימוש מקסימלי כמשרדים בכל המבנה.
- ג. דרכים : הדרכים המסומנים בתכנית נועדו למעבר כלי רכב והולכי רגל ותותר בהם העברת תשתיות, תאורה, גינון עפ"י תכנון מפורט.
באיזור בו מסומנת חניה ציבורית תותר חנית רכבים השייכים למגרש מס' 17.



6. חוראות התכנית :

6.1 טבלת שטחים, שימושים ומגבלות בניה :

מצב קיים

הע- רות	גובה בניה מקס' במ'	קוי בנין			תכסית שטח מיר- בית %-ב	מס' קומ' מיר- בי	אחוזי בניה מירביים					שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	איזור			
							מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת					שרות	עיקרי	
							סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	בקומה						
																ק	א
1	12	כמסו- מן בתשר- יט			40	3+ מרתף	110	10	---	10	90	30	2760	17	איזור תעשיה		
2								מתק-									
3								נים									
4								טכנ-									
5								ים									
								וחנ-									
								יה									
								מקו-									
								רה									

הערות :

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 הנקודה הגבוהה במגרש.
3. תותר בנית מרתפי חניה בק.ב. 0 קדמי צדדי ואחורי.
4. בשטחים העקריים יכללו כל השטחים המקורים למעט חניה מקורה, חדרי מכונות, חדרי מדרגות ומבואות, מעברים ציבוריים, בליטות, ק.עמודים מפולשת, מקלטים שיחשבו כשטחי שרות.
5. תותר הקמת מבני חניה מקורה מבניה קלה בלבד בקו בנין צדדי ואחורי 0 ובתנאי שהנ"ל יכלל במנין שטחי השרות המפורטים בטבלה.

.../.

16.02.2004

נתקבל

מצב מוצע

הערות	גובה בניה מקסי' במ'	קוי בנין	תכסית שטח מירבית %	מס' קומ' מירבי	אחוזי בניה מירביים					שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	איזור
					מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת				
					סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
		ק	א	צ								
1 2	12	כמסו- מן בתשר- יט	40	4+ מרתף	167	10 מתק- נים טכנ- ים וחנ- יה מקו- רה	22	15	30x4= 120	2760	17	איזור תעשיה

הערות :

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 הנקודה הגבוהה במגרש.

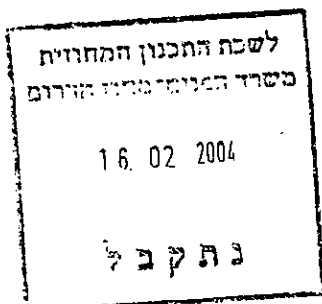
3. חנייה : חנייה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חנייה ארצי. יתרת החנייה תהיה באיזור החנייה הציבורית מעבר לכביש מס' 12.

8. הנחיות כלליות לתשתית :

א. ביוב: הביוב יחובר לרשת הביוב המרכזית הסמוכה בהתאם לדרישות הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

ב. מים : הספקת מים תהיה מרשת המים העירונית ע"י מדי מים שיסופקו ע"י המועצה.

.../.



ג. חשמל :

חוראות בינוי ופיתוח :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי 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 החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
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 (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים 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'. כמוכן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.



ד. כל מערכת תשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

9. תנאים למתן היתר בניה :

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, בתנאי הקמת חניות ופיתוח כחלק מתכנית הבקשה להיתר.

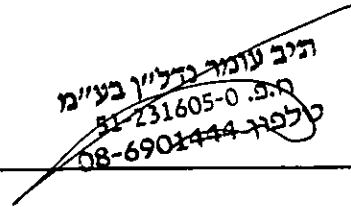
ב. בהיתר הבניה יקבע כי השימוש יוגבל למשרדים בלבד באופן ששינוי השימוש כאמור יחייב בקשה לשינויים בהיתר הכוללת פתרון לחניה תפעולית בתחום המגרש.

10. תאריכים ושלבי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.


11. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

12. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

13. חתימות :


 _____ : מגיש התכנית

_____ : בעל הקרקע


 _____ : עורך התכנית