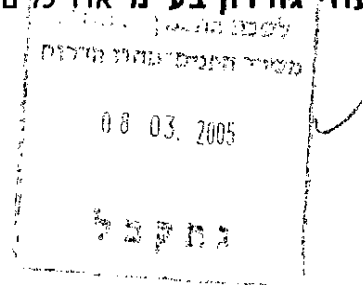




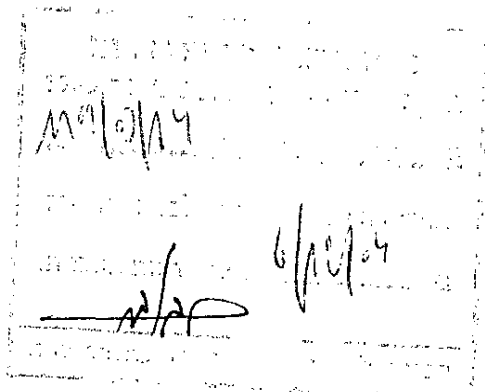
6-5058

עוזי גורדון בע"מ אדריכלים ומתכנני ערים | Uzi Gordon Ltd. Architect & Town Planner

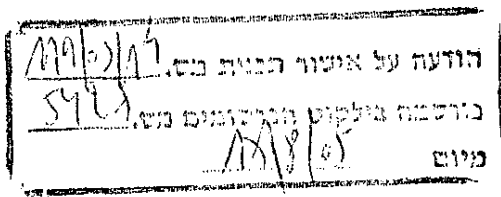
טירת כרמל, 27 ינואר 2004

מבוא**לתכנית מס' 119/03/14
"פארק תעשיות עומר – מגרש 37"**

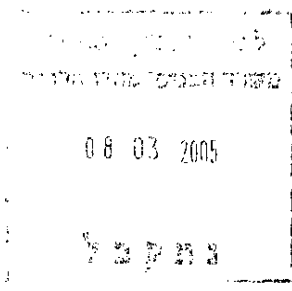
- מגרש 37 בפארק תעשייה עומר מתוכנן בקונספט של "גני תעשייה", שעיקרו יצירת מתחם מוגדר לתעסוקה והייטק המהווה סביבת עבודה מוגנת, אסתטית ונעימה המשולבת בירק. המבנים מפוזרים סביב גן נוי כשמבנה מרכזי מהווה נקודת מפגש לפעילויות רווחה ותרבות לעובדים ולקהילה.
- מניתוח הפעילויות החזויות בגן התעשייה הוברר כי רוב הפעילות תעשה בסביבת דמויות משרד, מעבדה או כתת הדרכה ולימוד, לפיכך אנו מציעים להגביה את המבנים במגרש מעל הקרקע על גבי קומת עמודים שתשמש בחלקה לחניה מקורה ובחלקה לחללים משותפים לרווחת העובדים בבניין.
- הגבהת הבניין על גבי קומת העמודים, מייצרת הרבה שטח שרות לחניה מקורה ולפיכך אנו מבקשים להגדיל את סה"כ שטחי השרות המותרים מ – 20% בתכנית המאושרת ל – 30% בתכנית המוצעת ולקבוע את עיקר שטחי הבניין כשטחים של קרקעיים.
- אין אנו מבקשים כל הגדלה בשטח העיקרי (סה"כ 75%) בהתאם לתכנית המאושרת.
- המבנים המוצעים בגני התעשייה הם מבנים גבוהים בני 4 קומות מעל קומת עמודים עם אופציה לקומת מרתף. המבנים מתאימים לסוג התעסוקה החזוי ומאפשרים ריכוז הנפח הבנוי בתכנית מינימאלית, וע"י כך נוצרים מרווחים גדולים יותר בין הבניינים ושטחים נרחבים לחניה ולגינון.
- הקומה העליונה מתוכננת בד"כ כקומה חלקית, לא מלאה, המאפשרת עיצוב קו רקיע ייחודי.
- לפיכך אנו מבקשים לשנות את הוראות גובה הבניה ומספר הקומות מ – 2 קומות בגובה של 12 מטר שפירושם תכנית גדולה ומינימום שטחים פתוחים ל-5 קומות בגובה של 22 מטר המאפשרות ריכוז המנה הבנויה והגדלת שטחי הגינון.



גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____



חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מס' 119/03/14

"פארק תעשיות עומר – מגרש 37"

המהווה שינוי לתכנית מס' 14 / בת / 20

טלי 04- 9872977
פקס 04 - 9872861

יוזם התכנית : תפן יזמות בע"מ
ת.ד. 1 מגדל תפן

טלי 08- 6294716
פקס 08 - 6282642

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
דרך בן צבי 1, באר שבע

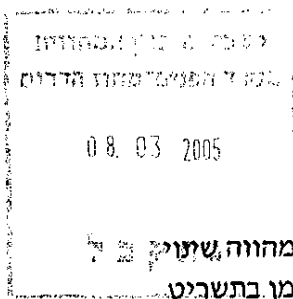
בעל זכויות החכירה:-

טלי 04- 9872977
פקס 04 - 9872861

תפן יזמות בע"מ
ת.ד. 1 מגדל תפן

טלי 04 - 8360495
פקס 04- 8580066

עורך התכנית : עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
קרן היסוד 18, טירת כרמל



פרק 1 התכנית

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס' 119/03/14 "פארק תעשיות עומר – מגרש 37 "המהווה שתיק" לתכנית מס' 14 / בת 20 והיא תחול על שטח מותחם בקו כחול רצוף המסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250. ("להלן התשריט").
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500. מנחה ("להלן נספח הבינוי").

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. המקום

השטח הכלול בתכנית נמצא ממערב לדרך מס' 60, בפארק תעשייה עומר, בסמוך לרחוב עומרים ורחוב ניצנים.

גוש 38581	חלקי חלקות 60, 70
גוש 38582	חלקי חלקות 5, 14.

מגרשים 37,71,69,74 (לפי תכנית 14/בת/20).

4. יחס לתכניות אחרות

על שטח התכנית יחולו כל הוראות תכנית מפורטת מס' 14/בת/20, למעט האמור להלן, בתכנית זו.

5. גבולות התכנית

השטח הכלול בתכנית נמצא בפארק תעשיות עומר.

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 84.390 דונם (עפ"י מדידה גרפית).

7. מטרת התכנית

- I. תוספת שטחי שרות על שטחי השרות הקבועים בתכנית 14 / בת 20.
- II. העברת שטחים ממפלסים מתחת למפלס הכניסה אל מפלסים שמעל מפלס הכניסה.
- III. תוספת קומות על מספר הקומות שנקבע בתכנית 14 / בת 20 ושינוי גובה הבנינים בהתאם.

8. בעל הקרקע

מ.מ.י בחכירה ע"י תפן יזמות בע"מ

ת.ד. 1 מגדל תפן 24959

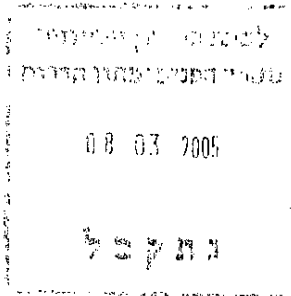
טלפון – 9872977 - 04 פקס - 9872861 - 04

9. יוזם התכנית

תפן יזמות בע"מ

ת.ד. 1 מגדל תפן 24959.

טלפון – 9872977 - 04 פקס - 9872861 - 04

**10. עורך התכנית**

עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים

קרן היסוד 18, טירת כרמל

טל' 8580077 - 04 פקס 8580066 - 04

11. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 - הקרקע ושימושה**2.1 רשימת תכליות****2.1.1 אזור תעשיה מיוחד**

ישמש להקמת גן טכנולוגי לתעשיות עתירות ידע, בלתי מזיקות ובלתי מזהמות, ושימושים נלווים, המתוחזק ע"י גורם מרכזי, תוך תאום עם המשרד לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה, למניעת מפגעים סביבתיים, השימושים המותרים:

- * מפעלים לתעשיות בתחומים האלו: אלקטרוניקה, מחשבים, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, לייזר וכיוב'.
- * מבני אחסנה שדות ומנהלה לתפעול המפעלים דלעיל.
- * דרכים וחניות.

2.1.2 דרכים ושטח לחניה ציבורית

התכליות תהיינה בכפוף לתכנית מס' 14/בת/20.

2.2 תדירות בנייה

2.2.1 טבלת זכויות ומגבלות מצב מאושר

מס' קומות	גובה בנייה	אחוזי בנייה		קו בנין			גודל מינימלי של מגרש	מס' מגרש	יעוד הקרקע
		מותרות מפלס כניסה	מותרות מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
	מכסימלית במ'	שרות	עיקרי						
2	12 מ'	10	25			עפ"י תכנית בלוי	5,000	37	תעשייה מיוחד

2.2.2 טבלת זכויות ומגבלות מצב מוצע

מס' קומות	גובה בנייה מכסימלית במ'	אחוזי בנייה		קו בנין			גודל מינימלי של מגרש	מס' מגרש	יעוד הקרקע
		מפלס כניסה		קדמי	אחורי	צדדי			
		שרות	עיקרי						
	5 + קומות מרתף. (י) (**)	30%	75%	7.5	7.5	7.5	5,000	37	תעשייה מיוחד

* בסמכות הועדה המקומית בשלב היתר הבניה להעביר שטחים לחניה ממפלסים מעל מפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה.

** תותר בניית מרתפי חניה בקו בנין קדמי צדדי ואחורי 0.

*** תותר הקמת סככות מבני חניה ומבנה שומר מעבר לקו הבנין ובפרד מהמבנה העיקרי

2.3 גובה הבניין

2.3.1 גובה הבניינים יהיה כמצויין בטבלת זכויות ומגבלות. גובה הבניין יימדד כמרחק המאונך מהכניסה הקובעת לבניין עד פני גג, לא כולל מעקה ואלמנטים בנויים אחרים על גבי הגג. גובה קומת הכניסה לבניין לא יעלה על 1.2 מ' מעל גובה דרך הגישה אל הבניין.

2.3.2 מספר הקומות כפי שמופיע בסעיף 2.2.2 כולל את כלל הקומות למעט מתקנים טכניים, חדרי מכוונות ומעליות, חדרי יציאות לגג, חניונים תת-קרקעיים, וגלריות.

2.3.3 תותר בניית גלריות רק בקומות שגובהן המזערי הינו 5 מ'.

2.4 חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי.
 ב. תותר בניית מרתפי חניה בקו בנין קדמי צדדי ואחורי 0.00, מרתפי החניה נכללים במסגרת אחוזי הבניה, (שטחי שרות).

2.5 מקלטים ומרחבים מוגנים

על פי דרישות הג"א ובהתאם לחוק התכנון והבניה.

2.6 תנאי להוצאת היתרי בניה

- היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
 א. הגשת תכנית פיתוח מפורטת כולל תשתיות, התואמת את תכנית הבינון.
 ב. הכנת דו"ח איפיון אקולוגי לאישור גורמי איכות הסביבה.
 ג. היתרי הבניה יכללו פתרון לעיצוב הגג הכולל שילוב מתקנים טכניים בתיאום עם מהנדס המועצה.

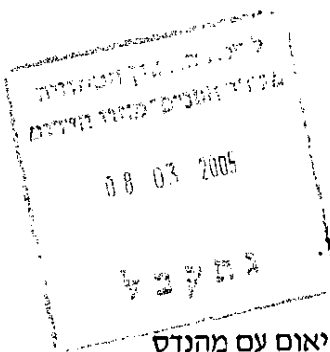
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה או שלא ליתן היתר בניה אם לא קיימת תשתית מתאימה המאפשרת בניה.

2.7 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 החלוניות והדלתות בחזיתות מאלומיניום ו/או מתכת.

2.8 גגות

- ד. לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.
 ה. כל הגגות השטוחים יצופו באגרגט ו/או ירוצפו.
 ו. המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג.



פרק 3 - תשתיות**3.1 ביוב וניקוז**

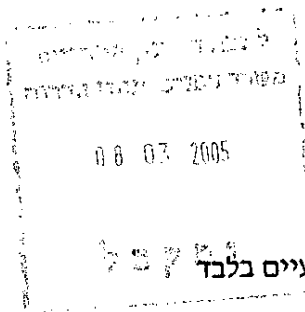
- 3.1.1 **ביוב:** לקו הביוב יסולקו רק שפכים באיכות שפכים ביתית. הטיפול בשפכים עד להבאתם לאיכות זו יעשה בתחום המפעל ובאחריותו. תנאי להוצאת היתר בניה להנחת קווי מים וביוב הסמוכים למתקני מקורות יהיה: תאום ואישור מקורות.
- 3.1.2 **ניקוז:** ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו.
- 3.1.3 **צנרת:** תיאסר שילוב צנרת אלקטרו מכאנית וצנרות מיזוג אוויר, בחזיתות המבנים, אלא אם ימוקמו בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואלים, באישור מהנדס המועצה.

3.2 קווי חשמל**3.2.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

- א. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'.

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.0 מטר.
- ד. פירוק קוי חשמל קיימים: במגרש בו מסומן קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת חשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.
- ה. קווי חשמל עיליים הקיימים בחזית הבניה הכלולה בתכנית זו יוסטו לתת-קרקעיים על חשבון יוזם התכנית ו/או הבאים במקומו בתיאום ובאישור חברת חשמל ומהנדס הועדה המקומית.



ו. בתחומי תכנית זו לא יורשו חיבורי חשמל עיליים אלא תת-קרקעיים בלבד.
ובאישור חברת חשמל ומהנדס הועדה המקומית.

3.2.2 תחנות טרנספורמציה

בשטח תכנית זו לא תורשה התקנת טרנספורמטורים חיצוניים ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.
על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנת טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית. כמו כן על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחב' חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קווי החשמל וכן גישה חופשית לרכב חב' חשמל אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חב' חשמל.

3.3 תאורה

תאורת הרחובות והמדרכות תותקן בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו על ידי הועדה המקומית כחלק מהיתרי הבניה.

3.4 תקשורת

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים או עיליים של קווי תקשורת אל הבנין אלא באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת-קרקעיים בלבד.

3.5 מתקני אשפה

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

3.6 שלטי זיהוי:

יותקנו בחזית המבנה עפ"י הנחיות תכנית הבינוי של המבן.

3.7 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 הטרנספורמציה לא תהיינה עיליות על עמודים.
רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

פרק 4 – הנחיות לנושאים בעלי השפעה סביבתית

4.1 שפכים

באחריות כל מפעל לבצע טיפול קדם בשפכיו לפני חיבורם לרשת הביוב המקומית, איכות השפכים ביציאה מהמפעל, תעמוד בקריטריונים שנקבעו למערך הביוב המרכזי של התעשייה ולתנאים הנדרשים על פי חוקי העזר לחיבור שפכי 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 ושעתיים, והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו.

4.2 ניקוז מי גשם

מערכת ניקוז מי הגשם תהיה מופרדת מקווי איסוף השפכים והובלתם, התכנית תיכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.

4.3 טיפול אקוסטי

כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו ובאמצעים להפחתת רעשים בלתי סבירים.

4.4 זיהום אוויר

כל מפעל יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאוויר בתחומו, ואמצעי הנגד שינקוט על מנת לעמוד בתקנים הנדרשים על פי כל דין.

4.5 חומרים רעילים

כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט או ייצר, את צורת אחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.

4.6 קרינה

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

חתימות ואישוריםחתימותיוזם התכנית:

תפן יזמות בע"מ
ת.ד. 1 מגדל תפן 24959
טל: 04 - 9872977

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
דרך בן צבי 1, באר שבע
טל: 08 - 6294716

בעל זכויות החכירה:

תפן יזמות בע"מ
ת.ד. 1 מגדל תפן 24959
טל: 04 - 9872977

עורך התכנית:

עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים
קרן היסוד 18, טירת הכרמל
טל: 04 - 8580077

תפן יזמות בע"מ
ע.מ. 511414898

תפן יזמות בע"מ
ע.מ. 511414898

עוזי גורדון בע"מ
קרן היסוד 15
טירת הכרמל 39026
טל. 04-8580066 / 04-8580077