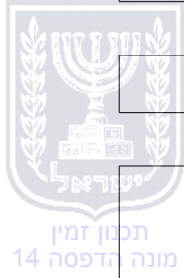


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0320135

מגרש תעשייה ברח' הגורן 8, פארק תעשייה עומר.



מחוז
מרחב תכנון מקומי עומר
דרום
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בתא שטח מסי' 16 ברח' הגורן 8 בפארק תעשייה עומר.

התכנית מציעה בתא השטח הגדלת זכויות בניה, תוספת שתי קומות וקביעת הנחיות בניה במטרה לממש את הפוטנציאל השיווקי של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש תעשייה ברח' הגורן 8, פארק תעשייה עומר.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

614-0320135

מספר התכנית

3.298 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עומר
קואורדינאטה X	184250
קואורדינאטה Y	576000

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' הגורן 8, פארק תעשייה עומר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עומר - חלק מתחום הרשות: עומר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עומר	הגורן	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38581	מוסדר	חלק	17	65, 68

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14/ בת/ 61	16
14/ מק/ 1008	16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
14/ מק/ 1008	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14/ מק/ 1008 ממשיכות לחול.	4642		07/05/1998
14/ בת/ 61	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 14/ בת/ 61. הוראות תכנית 14/ בת/ 61 תחולנה על תכנית זו.	4391	2313	15/03/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ויקטור רבינוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	28/11/2016	ויקטור רבינוביץ'	18/12/2016	נספח תנועה ובינוי מנחה בלבד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		31/01/2017	ויקטור רבינוביץ'	31/01/2017		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חגי אופק - מנכ"ל		גרין בנין טכנולוגיות עומר בע"מ	עומר	הגורן	6	08-6901444	08-6901446	hagai@bar-or.net
	פרטי	יעקב דוד		גרין בנין טכנולוגיות עומר בע"מ	עומר	הגורן	6	08-6901444	08-6901446	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגי אופק - מנכ"ל		גרין בנין טכנולוגיות בע"מ	עומר	הגורן	6	08-6901444	08-6901446	hagai@bar-or.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	חגי אופק - מנכ"ל		גרין בנין טכנולוגיות עומר בע"מ	עומר	הגורן	6	08-6901444	08-6901446	hagai@bar-or.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יעקב דוד		גרין בנין טכנולוגיות עומר בע"מ	עומר	הגורן	6	08-6901444	08-6901446	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ'	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
	מודד	גולן אזוט	406	א.א.ג אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6497574	08-6499959	
	יועץ תחבורה	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון	49	050-7211738	050-7211738	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי זכויות והנחיות בניה למגרש תעשייה מס' 16 ברח' הגורן 8, פארק תעשייה עומר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה.
2. קביעת הוראות, שימושים, מגבלות בניה ובכללם תוספת שתי קומות.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.298
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,300		+1,220	2,080	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
70.01	2,309	איזור תעשייה
29.99	989	דרך קיימת
100	3,298	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.06	991.53	דרך מאושרת
69.94	2,306.46	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	3,298	סה"כ



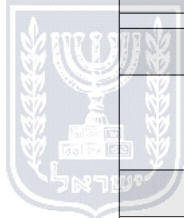
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
11,113.91	אתר עתיקות/אתר הסטורי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	- תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ונטיעות בתחום הדרך. - תותר העברת קווי תשתית תת קרקעית, תעלות ניקוז וכו'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תוואי ורוחב הדרכים לפי המסומן בתשריט. ב. תיאסר כל בניה.
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	תעשייה- הקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע בלבד, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים. השימושים המותרים : 1. מפעלים בתחום האלקטרוניקה, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, לייזר, תוכנה וכו'וב'. 2. אחסנה, שירות ומנהלה למפעלים דלעיל. 3. אולמות תצוגה ושירותי מסחר המשרתים את התעשיות הנלוות. 4. חניות. 5. העברת קווי תשתית תת קרקעיים כגון : מים, ביוב, חשמל, תקשורת וגז טבעי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי גגות : גג המבנה הוא גג שטוח.
ב	עיצוב אדריכלי בתחום התכנית יינטעו עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה, יצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20 (2)	40	170	סה"כ שטחי בניה 3920	שרות	עיקרי	שרות (1) 600	עיקרי 3300	גודל מגרש כללי 2306	16	יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)		5											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור ממ"מים, חדרי מדרגות ומעלית, חדרי שירות ופירים.
- (2) גובה המבנה נמדד מפני גובה המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית המבנה.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה										
	<p>1. היתר בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן:</p> <p>א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה מעודכנת, ותקבע את מיקום המבנה, גודלו, מאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתול השטח ופתרון התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע וכיוב'. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית. ג. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור כאמור התואמים לכמות שהוערכה. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לנטיעת עצים בוגרים תוך מתן הנחיות לתנאי גידול אופטימלי, לתכנון רצועת קרקע רציפה או בור שתילה, לאיכות הקרקע וניצול מי נגר, למרחק נטיעה בין עצים ע"פ קוטר נוף מקסימלי וכיוב'. בתיאום עם אגף שפ"ע ברשות המקומית. ה. תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה נטיעתם וחיבור העצים למערכת ההשקיה, לשביעות רצון אגף שפ"ע.</p> <p>2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>										
6.2	חניה										
	<p>החניה תהיה בתחום תא השטח לפי התקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>										
6.3	חשמל										
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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.</p> <table border="1" data-bbox="694 1400 1257 1635"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3.00 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td>5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</td> <td>(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="869 1691 1257 1780"> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td>(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי 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.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני										
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'										
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'										
6.4	תשתיות										
	<p>1. בהיתר הבניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי</p>										



תשתיות	6.4
<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחומי התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"פ כל דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>4. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב העירונית</p> <p>5. בשלב היתרי הבניה יינקטו האמצעים למתקני מחזור והפרדה, במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.5
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	



עתיקות	6.6
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה ועתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיינה חריגות בקווי בניין, העולים על 10%.</p>	

ניקוז	6.7
<p>1. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. תובטח הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. ייעשה, ככל הניתן, שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	



סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
<p>הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם וכן ע"פ ת"י 1918.</p>	

ביצוע התכנית	7.
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חגי אופק - מנכ"ל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גרין בנין טכנולוגיות עומר בע"מ 514919778		חתימה:
מגיש התכנית	שם: יעקב דוד	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גרין בנין טכנולוגיות עומר בע"מ 514919778		חתימה:
יזם	שם: חגי אופק - מנכ"ל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גרין בנין טכנולוגיות עומר בע"מ 514919778		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: חגי אופק - מנכ"ל	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גרין בנין טכנולוגיות עומר בע"מ 514919778		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יעקב דוד	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גרין בנין טכנולוגיות עומר בע"מ 514919778		חתימה:
עורך התכנית	שם: ויקטור רבינוביץ'	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

