

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון והמחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 28 08 08
 5

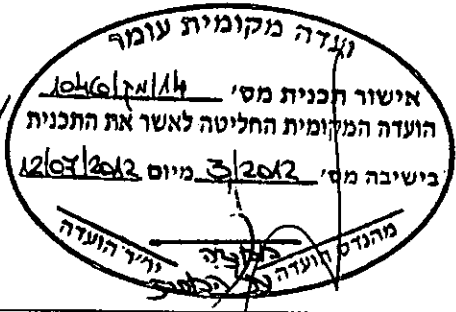
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14/מק/1046

בית לוצאטו, פארק תעשייה עומר

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: עומר
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת עפ"י סעיף 62א(א), (4), (5), (6)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית עומר אישור תכנית מס' 14/מק/1046 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 3/2012 מיום 12/07/2012 מהנדס הועדה: [Signature] ימ"ר הועדה: [Signature]</p>	

דברי הסבר לתוכנית

- כדי להשתמש בכל זכויות הבניה הקיימות בשטח המגרש, תכנית זו מבקשת:
- א. הוספת קומה אחת בנוסף לזכויות ע"פי תוכנית מס' 14/מק/1008.
 - ב. הגבהת גובה מבנה המותר מ- 12 מ' ל- 16 מ'.
 - ג. העברת שטחי שירות בלתי מנוצלים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
 - ד. שינויי קוי בניין נקודתיים לצורך הקמת מבנה עזר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	בית לוצאטו, פארק תעשייה עומר
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	1046/מק/14
שלב	1.3 מהדורות	3.93 דונם
מספר מהדורה בשלב	1.4 סיווג התוכנית	• מילוי תנאים למתן תוקף. מהדורה 1
תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית	24/05/2012
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• תוכנית מפורטת	• כן
לפי סעיף בחוק	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• ועדה מקומית.
היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	• 62 א(א) סעיף קטן (4),(5),(6)
היתרים או הרשאות	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• ללא איחוד וחלוקה.
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עומר
קואורדינאטה	=X	184,325
קואורדינאטה	=Y	575,900
תיאור מקום	פארק תעשייה עומר.	
רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עומר
רשות מקומית	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
נפה	נפה	באר שבע
כתובת שבה חלה התוכנית	יישוב	עומר
יישוב	שכונה	פארק תעשייה
רחוב	רחוב	הגת
מספר בית	מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38581	מוסדר	חלק מהגוש	35,16	73,72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
61/בת/14	34,15
תשריט חלוקה	1000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
61/בת/14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית הנ"ל ממשיכות לחול.	י.פ. 4391	15/03/1996
1008/מק/14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית הנ"ל ממשיכות לחול.	י.פ. 4642	07/05/1998

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחילה	קניימ'	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		10		02/11/2011	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500		1	02/11/2011	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	
נספח פיתוח וחניה	מנחה	1:200		1	23/05/2012	מוסיטה פורמן	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקושה 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	דוא"ל
כפיר לוצאטו	12684361	לי"ר	אסתר ופני לוצאטו	51304884	רח' אורן 20, עמר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
אסתר לוצאטו	55117006	לי"ר	בע"מ						

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ.ג.		כתובת	08-6264228	לי"ר	08-6263797	לי"ר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ישראל מסילטי	22166508	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	לי"ר	המלך חסן 1, ת.ד. 211, קריית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
אדריכלות נוף	מוסיטה פורמן	306032905	47425	תכנון ומיתוח בע"מ	לי"ר	דוכיפת 4, ב"ש	08-6482868	054-4310361	08-6482868	bfurman@bec-eqint.net
מודד	אמי ארד		633	אוז מוידות בע"מ	לי"ר	ד.תברון רחי הכורסקאי 1, קריית עסקים ב"ש	08-6239834	050-4560010	08-6282860	mail@erezmed.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינויים בהוראות והנחיות בניה במגרש המיועד לתעשייה: תוספת קומה והגבהת גובה המבנה, העברת זכויות הבניה ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת, שינוי קווי בנין נקודתי לצורך הקמת מבנה אור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי הוראות והנחיות בנייה בדבר בינוי עפ"י סעיף 62א(א) (5):
 - שינוי גובה מבנה מ-12 ל-16 מ'.
 - תוספת קומה מעל הקרקע וסה"כ הקמת מבנה של 4 קומות.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה בתכנית עפ"י סעיף 62א(א) (6).
- שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		3.93 ד'			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
תעסוקה	מ"ר	2945	0	2945	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	תעשייה
		2	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			יעוד	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
83.26%	3272	תעשייה	83.26%	3272	אזור תעשייה (*)	
16.74%	658	דרך משולבת	16.74%	658	דרך משולבת (*)	

(*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשייה

4.1.1 שימושים

עפ"י תכנית מס' 14/בת/61.

4.1.2 הוראות

1. תותר הקמת מבנה בעל 4 קומות על קרקעות. גובה המבנה לא יעלה על 16 מ' (לא כולל מתקנים ומערכות על גג).
2. הוראות של תכנית תקפה בענין מרתפים ימשיכו לחול אך שטחי שרות שאינם מנוצלים יועברו לקומות עליונות.
3. בתחום המגרש תותר הקמת מבנים טכניים כגון חדר שנאים, חדר מוני חשמל וכד' בקו בנין 0.
4. תותר הקמת מבנה אזור בקו בנין 0 כמסומן בתשריט.

שאר הוראות של תכנית מס' 14/בת/61 ממשיכות לחול.

4.2 דרך משולבת

4.2.1 שימושים

עפ"י תכנית מס' 14/בת/61.

4.2.2 הוראות

עפ"י תכנית מס' 14/בת/61.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מוצע

יעוד	מס' הא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה (%)	הכסית הא משטח (מטר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מסל לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	סה"כ שטחי בניה	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת
			מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת													
תעשייה	1	3272	2945	654 ⁽¹⁾	-	3599	110%	40%	16 ⁽²⁾	4	-	16	16	16	16	16	16	16	16

הערות:

- שטחים מיועדים לשרות, מתקנים טכניים וחניה מקורית.
- גובה המבנה הינו גובה הנמדד מפני גובה המדרכה הנקי הגבוהה ביותר בחזית המגרש עד לקו עליון של מעקה של קומה 4 ולא כולל חדר מדרגות ומתקנים טכניים על הגג.

5.2 מצב מאושר עפ"י 14/מק/1008

הערות	גובה בניה מקס' במ'	קווי בנין	תכנית שטח מירבית ב-%	מס' קומ' מירבי	מרחק לכניסה לקובעת		מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת	
					מרחק לכניסה לקובעת	מרחק לכניסה לקובעת														
1	12	כמוסון בתשריט	40%	3+	110%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2																				
3																				
4																				
5																				

* מגרשים 15 ו-36 לאחר ביצוע תשריט איחוד משנים את מספרהם ל-1000.

הערות:

- תונו חריגה מגובה בנין למתקנים תעשייתיים כגון: חדר מכונות למעלות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות.
- גובה הבנין נמדד מפני גובה הנקודה הגבוהה במגרש.
- תונו בנין מרתפי חניה בק.ב. 0 קדמי צדדי ואחורי.
- בשטחים העקריים יכללו כל השטחים המקורים למעט חניה מקורה, חדרי מכונות, חדרי מדרגות ומבואות, מעברים ציבוריים, בליטות ק. עמודים מפולשת, מקלטים שיחשבו כשטחי שירות.
- תונו הקמת מבני חניה מקורה מבניה קלה בלבד בקו בנין צדדי ואחורי 0 ובתנאי שהני"ל יכלו במנין שטחי השרות המפורטים בטבלה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 14/בת/61.
- 6.1.2 תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' הקו	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.00 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.5 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות.
- ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אסתר לוצאטו כפיר לוצאטו	חתימה: אסתר וכפיר לוצאטו בע"מ ח.פ. 4-304888-51 ת.ד. 5352 זכר-שבע	תאריך:
	תאריך/שם רשות מקומית: אסתר וכפיר לוצאטו בע"מ		מספר תאגיד: ח.פ. 513048884

עורך התוכנית	שם: ישראל מסילטי	חתימה: ישראל מסילטי אדריכל 104401	תאריך: 9/8/12
	תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		מספר תאגיד: 22166508

בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י	חתימה: הגנר ר.א.ע.	תאריך: 9/8/12
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום	מספר תאגיד: