

דברי הסבר לתוכנית

פארק תעשייה עומר קיים משנת 1994. מגרש מס' 17 שווק בייעוד תעשייה. נכון ליום, השימושים בבניין מגוונים מאוד ותואמים את סביבתו אך יש צורך בהתאמת שימושים הקיימים ליעוד הקרקע כדוגמת: משרדים. לפיכך מבוקש לשנות יעוד מ- "אזור תעשייה" ל- "תעסוקה".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"תיב עומר" מגרש 17 – פארק התעשייה עומר.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2/118/03/14

מספר התוכנית

3.1478 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

07.12.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עומר
		קואורדינטה X	184/250
		קואורדינטה Y	575/950
1.5.2	תיאור מקום	פארק תעשייה עומר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עומר
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	נפה	כאר שבע
		יישוב	עומר
		שכונה	פארק תעשייה עומר
		רחוב	הגורן
		מספר בית	6

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38581	מוסדר	חלק מהגוש	18	65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
14 / בת/61	שינוי וכפיפות	כפיפות למעט המפורט בתכנית זו	4391	15/03/96
14 / מק/1008	שינוי	כפיפות למעט המפורט בתכנית זו	4642	07/05/98
1/118/03/14	שינוי וכפיפות	כפיפות למעט המפורט בתכנית זו	5283	17/03/04

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	07.12.2014		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	07.12.2014	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				תיב עומר נדל"ן בע"מ	512316050	הגורן 6, פארק התעשייה עומר	08-6901222		08-6901228	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				תיב עומר נדל"ן בע"מ	512316050	הגורן 6, פארק התעשייה עומר	08-6901222		08-6901228	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקוה 4 באר שבע	08-6264219		08-6264221	
חוכר			תיב עומר נדל"ן בע"מ	512316050	הגורן 6, פארק התעשייה עומר	08-6901222		08-6901228	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	אריקה לאוב	026936856	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	512405994	ת.ד. 1291 באר-שבע	08-6209393	054-4266536	-08-6209397	Erica.loeb@gmail.com
מחיד	מודד	יבגני ברודסקי	309557148	י.ברודסקי – מדידות ורישום מקרקעין		רח' אהרון מסקין 78 באר שבע 84647	077-3010523	052-3261519	077-3202586	b_evgeni2009@012.net.il

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
ל"ר	

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**

א. תוספת שימוש של משרדים בתא שטח מס' 17 והתאמת היעוד לשימוש ע"י שינוי יעוד מ"אזור תעשייה" ל- "תעסוקה" בפארק התעשייה עומר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד מ"אזור תעשייה" ל"תעסוקה".
- ב. הוספת שימושים למשרדים בנוסף לשימושים המאושרים.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	3.1478 דונם
--------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,919	-----	-----	3,919	מ"ר	תעסוקה

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	17	תעסוקה
	200	דרך מאושרת

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			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
87.67	2.760	תעסוקה		87.67	2.7598	אזור תעשייה
12.33	0.3880	דרך מאושרת		12.33	0.3880	דרך קיימת
100	3.1480	סה"כ		100	3.1478	סה"כ

• ההבדל בשטחים בין מצב מאושר למצב מוצע נובע ממדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	ישמש להקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע בלבד, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
ב.	מפעלים לתעשיות בתחומים אלו: אלקטרוניקה, מחשבים, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, לייזר וכיו"ב.
ג.	מבנה אחסנה שרות ומנהלה לתפעול המפעלים דלעיל כולל אולמות תצוגה ושרותי מסחר המשרתים את התעשיות הנ"ל.
ד.	דרכים וחניות.
ה.	לשמוש משרדים מכל הסוגים.
4.1.2	הוראות
א.	לא יהיה שינוי בסך זכויות הבנייה המאושרות.
ב.	ינתנו פתרונות חנייה בתאום עם הרשות המקומית.
ג.	יוסותרו במסגרת הבנייה כל המערכות הטכניות בבניין.
ד.	המבנה יעמוד בדרישות הנגישות עפ"י חוק.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	שטחים לסלילת דרך ו/או ביטולם ולחניות ציבוריות.
ב.	מעבר הולכי רגל.
ג.	גינון ותאורה.
4.2.2	הוראות
א.	לא יבוצעו כבישים חדשים הסמוכים לקווים קיימים של מקורות ללא תיאום ואישור מקורות.
ב.	לא תתבצע בנייה מכל סוג שהוא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ומצב מוצע

5.1 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 1/118/03/14

הערות	גובה בנייה מקס' במ"ר	קווי בניין			תכנית שטח מירבית ב-%	מס' קומות מירבי	אחוזי בנייה מירביים				שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור	
		ק	א	צ			סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות				עיקרי בקומה
1 2	12	ק	א	צ	40	מרתף+4	167	10 מתקנים טכניים וחנייה מקורה	22	15	30 x 4 = 120	2,760	17	אזור תעשייה

הערות:

1. תותר חריגה מגובה בניין למתקנים תעשייתיים כגון: חדר מכונות למעליות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות באישור הועדה המקומית.
2. גובה הבניין נמדד מפני גובה הנקודה הגבוהה במגרש.

5.2 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה למגרש באחוזים/מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בנייה (כוללים %)	תכנית ב % משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						ק	צ	א		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעסוקה	17	2,760	3,312	414	607	4,609	167	40	12	1	4	ק	צ	א	כמסומן בתשריט

הערות:

1. למתקנים טכניים בלבד.
2. תותר חריגה מגובה בניין למתקנים תעשייתיים כגון: חדר מכונות למעליות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות באישור הועדה המקומית.
3. גובה הבניין נמדד מפני גובה הנקודה הגבוהה במגרש.

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

- א. היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בנייה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
- ג. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ד. תנאי למתן היתר לכרייתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמלעיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מהתיל הקיצוני	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 מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.3 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.4 תשתיות

- א. בתנאים למתן היתרי הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קווי ביוב/או קו ניקוז/או תא ביוב/או דרך/או עמודי וקווי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך לו כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים המקומית.
- ג. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב.

6.5 חנייה

חנייה תהייה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר בנייה יתרת החנייה תהייה באזור החנייה הציבורית מעבר לכביש מס' 21.

6.6 שטח עתיקות מוכרז

אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך: 7.12.14 מספר תאגיד:	שם: תיב עומר נדלין תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: 7.12.14 מספר תאגיד: 512405994	שם: אריקה לאוב תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: 7.12.14 מספר תאגיד:	שם: תיב עומר נדלין תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:	שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 7.12.14 מספר תאגיד:	שם: תיב עומר נדלין תאגיד:	בעל עניין בקרקע

תיב עומר נדלין בע"מ
ח.פ. 0-224805-0
ת.ד. 447/1505-00

אריקה לאוב
באר-שבע

תיב עומר נדלין בע"מ
ח.פ. 0-224805-0
ת.ד. 447/1505-00

תיב עומר נדלין בע"מ
ח.פ. 0-224805-0
ת.ד. 447/1505-00