

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0439331

מגרש מס' 303, מסחר ותעשייה קלה ומלאכה בעמק שרה - אושר עד



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2017

להפקיד את התכנית

28/02/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מסדירה את הנושאים הבאים:

1. שינוי יעוד המגרש על מנת לאפשר שימוש בחלק מהמבנה למרכול ובחלק הנותר לתעשייה קלה ומלאכה ובמסגרת זאת גם אחסנה.
2. צירוף שטח ללא תכנון (בפועל שטח פתוח) שנמצאת בין המגרש נשוא בתכנון לבין דרך מס' 2 ובכך ליצור רצף תכנוני בין שתי הדרכים בתוכנית וזאת לפי דרישת עיריית באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מס' 303, מסחר ותעשייה קלה ומלאכה בעמק שרה
- אושר עד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית
605-0439331

1.2 שטח התכנית
20.001 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

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 בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

181945 קואורדינאטה X

569085 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' הקוצר 15, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	הקוצר	באר שבע

שכונה א.ת. עמק שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38477	מוסדר	חלק	4	
39772	מוסדר	חלק		34

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2012	5756	6458	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102/126 ממשיכות לחול.	שינוי	126 /102 /02 /5
28/02/1980	1147	2608	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /167/11 ממשיכות לחול.	שינוי	11 /167 /03 /5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 51 31/10/2017	רם מרש	27/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי והסדרי תנועה מחייב חלקית לעניין מיקום הזכויות למסחר במבנה מס' 1	16: 26 20/02/2019	רם מרש	20/02/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	טבלת הקצאות	08: 36 07/11/2017	אבי ארד	29/08/2017	1		מנחה	טבלאות הקצאה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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			מזון כל ב.ג. בע"מ	חיפה	דרך יפו	157		02-6514743	gesher6@01 2.net.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264227	08-6264221	
חוכר				מזון כל ב.ג. בע"מ	חיפה	דרך יפו	157		02-6514743	gesher6@012.net.il
חוכר				צ.שידלובסקי	אשדוד	רבא	17		02-6514743	gesher6@012.net.il

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	רם מרש		מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6272427	rami@maras h.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה וחניה	יועץ תחבורה	ישראל אלדר	12528	ישראל אלדר י.א.ה הנדסה אזרחית בע"מ	רמת גן	זוהר	4	03-6738206	03-6723172	adler99@netvision.net.il
מודד	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי) (1	1	08-6282860		mail@erezmeid.com

(1) כתובת: הבורסקאי 1/108.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 יעוד משלוב למסחר, תעשייה קלה ומלאכה והגדלת זכויות בניה במגרש 303.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מתעשייה למגרש משולב מסחר, תעשייה קלה ומלאכה.
2. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
3. קביעת שימושים מותרים.
4. קביעת הנחיות פיתוח.
5. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	303	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	303

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	19,862.99	99.31
שטח ללא תכנון	138.09	0.69
סה"כ	20,001.08	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	20,001.08	100
סה"כ	20,001.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



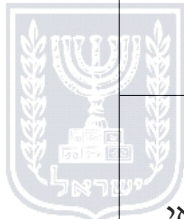
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	מסחר: חנויות למסחר קמעונאי, סיטונאי, מרכולים, אולמות תצוגה, חנויות כלבו. תעשייה קלה ומלאכה: תעשייה קלה ומלאכה, אחסנה. כל עוד האחסנה אינה עומדת בסתירה עם מזון מבחינה סביבתית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יבנה מבנה או מספר מבנין במגרש בשתי קומות באופן שקומת הקרקע תשמש בחלקה למסחר ואחסנה ובחלקה לתעשייה קלה ומלאכה. קומה א' במבנה תשמש לתעשייה קלה ומלאכה. ניתן לקרות חלק מהחניה על ידי קרוי קל. קרוי זה יחשב במניין שטחי שירות. במקרה שחלק מהשטחים ישמשו לחניה מקורה, כאמור, לא יחשב שטח זה במניין השטחים לצורך חישוב החניה במגרש. 2. תיתכן פתיחת פתחים במבנה בקו בניין 0.0 לדרכים. 3. ניתן לשלב בחזיתות מבנה זה מתקנים טכניים ומרחבים מוגנים. 4. זכויות המסחר יינתנו במבנה המשמש בפועל לסופר מרקט בלבד. 5. יותרו לשפץ את המבנה המסחרי ללא מגבלה כלשהי.
ב	איכות הסביבה 1. עסקי מזון יתואם ויאושר על ידי משרד הבריאות. 2. שירותי תעשייה לרבות אחסנה ותואם ותאושר על ידי היחידה הסביבתית באר שבע ובתנאי שלא תטיל מגבלות מחוץ לקווי המגרש. 3. פתרון בינוי ואצירת אשפה יהיה בהתאם למדניות העירונית בעת הוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	14	70	103	20750	1000 (3)		4750 (2)	15000 (1)	20000	303	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(4)	(4)	(4)	(4)	2												

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) 4100 מ"ר ישמש למסחר ו 10900 מ"ר ישמש לתעשייה קלה ומלאכה.
- (2) ישמש למתקנים טכניים, מיגון, מבואות, חדרי מדרגות.
- (3) 3800 מ"ר מותוך הנייל ישמש לחניה מקורה.
- (4) ישמש למתקנים טכניים, מיגון, מבואות, וחדרי מדרגות.
(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה. תכנית פיתוח תכלול: פירוט חומרי גמר תוך השתלבות עם הרחובות השכנים, ריהוט גן, תאורה, גינון ונטיעות.
ב. שילוט במבנים יפורט בהיתר הבניה ויהיה חלק מתנאי ההיתר.

6.2 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן חנייה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

6.5 תשתיות

א. כללי - כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

ב. חשמל - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל מרחק מתיל חימוני	מרחק מציר הקו
קו מתח חשמל נמוך 3 מ'	3.5 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'	6 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' כבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

ג. ביוב ומים - הבניינים יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות הועדה המקומית ומשרד הבריאות. לא יאושר כל פתרון מקומי. בעסקים בהם קיים פוטנציאל לזיהום מערכת המים, יותקנו אמצעי מניעת זרימת מים חוזרת בכל אזור לחץ מופחת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים לפני אכלוס המבנה.

6.6 עתיקות

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 והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על

6.6	עתיקות
	.10%

6.7	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>

6.8	ניקוז
	מי הנגר העילי בתחום התוכנית יופנו להשקיה ו/או למערכת הניקוז המקומית.

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

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

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

	תוך 15 שנה.
--	-------------