

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0468793

מסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק בשד' בן גוריון, באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת תוכנית זו לשנות יעוד שטח המיועד לתעשייה לשטח משולב למסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק. בנוסף יתנו תוספת זכויות בניה והגדלת מספר קומות למבנה קיים על שדרות בן גוריון בבאר שבע. באתר קיים היתר בניה לפרויקט תעשייה משולב עם תחנת תדלוק לפי תמ"א 18.

ערב תוכנית זו קיים היתר בניה לתחנת תדלוק לפי תמ"א 18, למבנה דו קומתית, למבנה חניה מקורה על פי תוכנית מפורטת מס' 5/03/104/28 באופן ששימושים מסחריים בפרויקט הותרו בשימוש חורג ראה היתר בניה מס' 20171531.

תוכנית זו מאפשרת קיום שימושים מסחריים, תוספת זכויות ותוספת קומה ביחס לתוכנית המאושרת הקיימת באופן שנוספו במגרש 25% בניה, התוספה קומה ובהתאם ליעוד מסחרי התוספו כל יעודי התעסוקה והמסחר המצויינים בסעיף 4.1.1 לתוכנית זו. בנוסף, תוכנית זו מוספיה את שימושי תחנת תדלוק אשר ניתן לה בהיתר כאמור לעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק בשד' בן גוריון, באר שבע

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
605-0468793

שטח התכנית  
1.2  
7.990 דונם

סוג התכנית  
1.4  
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

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	182303
קואורדינאטה Y	573759

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש תחום בין שד' בן גוריון ורח' יהודה הנחתום.

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	יהודה הנחתום	14	
באר שבע	שד בן גוריון	15	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38084	מוסדר	חלק	41	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4/1
21/01/1987	631	3570	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/104 ממשיכות לחול.	שינוי	5/03/104/28
23/11/2016	987	7385	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/104 ממשיכות לחול.	שינוי	5/03/104/63

## הערה לטבלה:

מס תוכנית: תמ"א 18/4/2

סוג יחס: כפיפות

הערה ליחס: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4/2. הוראות תכנית תמא/18/4/2 תחולנה על תוכנית זו.

מספר ילקוט פרסומים: 7315

מספר עמוד בילקוט פרסומים: 8764

תאריך: 7/08/2016



## 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	תשריט מצב מאושר	13: 58 25/11/2019	רם מרש	25/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי, תנועה וחניה מנחה	14: 29 29/10/2020	רם מרש	20/10/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח הידרולוגי לתחנת תדלוק	10: 09 14/05/2019	עמית טל	14/05/2019	20		מנחה	איכות הסביבה

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			משהר יזמות בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	18	08-6270705	08-6256929	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6209126	marash@marash.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	אילן אזוט		א.א.ג.אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6497574	ilan@azut-map.co.il
מדידה	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג.אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6497574	ilan@azut-map.co.il
הידרולוגיה	יועץ	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	יסמין	1	03-7252772	03-7252774	office@amphibio.co.il

(1) כתובת : מרכז הנגב 19.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה משולב מסחר, תעסוקה ותחנת דלק בדרך בן גוריון באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה.
2. קביעת הנחיות מיוחדות להקמת תחנת תידלוק בתחום המגרש.
3. קביעת שימושים, זכויות בניה והנחיות בינוי ליעוד מסחר ותעסוקה ותחנת תדלוק.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מסחר ותעסוקה		701
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	701
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	701
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	701
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	701
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	701
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	701

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	7,878	98.51
דרך מאושרת	119	1.49
סה"כ	7,997	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	7,998.01	100
סה"כ	7,998.01	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תעסוקה: משרדים, משרדים לתעשייה עתירת ידע, אחסנה, מועדונים, מתחמי בידור ופנאי, חדרי כושר וספורט.</p> <p>ב. מסחר: מרכולים, בנקים, שירותי אשנב, חנויות, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה.</p> <p>ג. תחנת תדלוק (הנחיות מיוחדות): במסגרת זו תותר הקמת תחנת תדלוק בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון 4.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותר הקמת מבנה בן 3 קומות כאשר בקומות הקרקע תותר תחנת תדלוק ומסחר ובקומות שמעל לקומת המסחר יותרו שימושי תעסוקה.</p> <p>ב. מערכות חימום וקירור מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתר בניה יצוין מיקום התקנת השילוט וגדלו. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד בעיצוב חזיתות הבניין בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. לאורך המדרכה שבתחום מגרש תחנת התדלוק ובתחום התכנית יינטעו עצי צל בוגרים, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ה. פרטי הריצוף, גינון, נטיעות וגידור יקבעו בתוכנית פיתוח שתוגש לעת מתן היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. הכניסה לתחנת הדלק והיציאה ממנה מותרים מדרך שרות קיימת בתחום שדרות בן גוריון</p> <p>ז. חניה לא מקורה על הקרקע תהיה חניית מטע באופן שעל כל 5 חניות ינטע עץ. חניה לא מקורה על גג תקורה באופן חלקי ע"י מצללות מחומרים קלים. הקירוי החלקי יהיה מעל החניות בלבד</p> <p>לפי הנחית מהנדס העיר. רמפה המובילה לחניה תהיה בחלק הפנימי של המבנה. קירוי זה לא יחשב במניין זכויות הבנייה.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בשטח זה יותרו תחנת דלק סוג ב' עפ"י הנחיות תמ"א 4/18 ובכפוף למגבלות המפורטות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.</li> <li>2. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב.</li> <li>3. יאסר שימוש של אספקת גפ"מ לצורכי תדלוק.</li> <li>4. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</li> <li>5. השימושים המסחריים השייכים לתחנת התדלוק לא יהיו במבנה נפרד, אלא ישתלבו במבנה העיקרי. שירותים סניטריים לכלל הציבור יכללו במניין שטחים עיקריים.</li> <li>6. השטח הכולל המותר לבניה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 130 מ"ר.</li> <li>7. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שירותי רכב, למעט מכונאות רכב, פחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.</li> <li>8. חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.</li> <li>9. כניסה לתחנה ויציאה ממנה מותרים מדרך שרות שתיבנה בתחום שדרות בן גוריון.</li> </ol>

4.1	מסחר ותעסוקה
	10. תובטח אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי								שרות
מסחר ותעסוקה	מסחר												
מסחר ותעסוקה	תעסוקה												
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	701	7997	6330	3000	75	18	3 (2)	(3)	(3)	(4)	(3)	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- קיים בהיתר בניה תחנת תדלוק לפי תמ"18 ו 2 קומות ראשונות.
- בשטחי השירות יכללו מבנה החניה המקורה, מצללות לחניית על הגג, מחסנים, מתקנים טכניים, מבואות, חדרי מדרגות.
- בשטח העיקרי יכלול גם שטחי אחסנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוך הני"ל 130 מ"ר לתחנת תדלוק ו 360 מ"ר לקירוי עמדות תדלוק לתחנת דלק.
- תותר הקמת קומה ליציאה לגג.
- כמסומן בתשריט, קו בניין 0.0 עבור חניה בנויה בלבד.
- כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. היתרי בניה יוצאו יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.          ב. תנאי להוצאת היתרי בניה לשימושים מסחריים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לאמצעים הנדרשים להגנה בפני סיכונים מחוות הגז או סילוק מוקדי הסיכון בפועל.          ג. תנאי להוצאת היתר בניה, אישור תכניות תנועה ע"י רשות תמרור מרכזית ותנאי לאכלוס ביצוען בפועל.          ד. היתר בניה לתחנת התדלוק יינתן בתאום עם המשרד להגנת הסביבה, תוך עמידה בכל הדרישות המעודכנות, לרבות מפרט טכני להקמת תחנת תדלוק.          ה. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.          ו. תנאי להיתר בניה, קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. החניה תהייה בתחומי המגרש לפי תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.          ב. החניה תתאפשר בקומות הקרקע ובקומה א', ניתן להתקין מכפילי חניה בקומה א' במידת הצורך, התקנת מכפילי חניה תהיה בכפוף להנחיות משרד התחבורה ובהתייחס לדרישות החניה של תעסוקה בלבד (חונים קבועים).</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 תשתיות</b></p> <p>כל מערכות התשתיות תיבנה תת קרקעית ותתואם עם הרשויות המוסמכות.          א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.          בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:          סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו          קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'          קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'          אין לבנות בניינים מעל לכבלי 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.          ב. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.          ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות מט"ש באר שבע.          ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.          2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.          3. 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 משרד להגנת הסביבה</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.4

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ומשרד הבריאות.  
4. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.

6.5

**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 הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.6

**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

6.7

**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומנים לשימור.  
ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.  
ג. מרחק מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

תוך 15 שנה מיום אישור תוכנית זו.