

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-1078401

שינוי יעוד משצ"פ לתעשייה קלה ומלאכה ברחוב פליקס זנדמן, עמק שרה, באר שבע

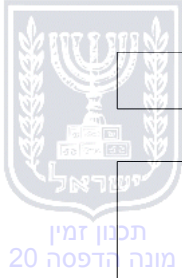
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית מפורטת

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרשים מס' 408 ו-409 המיועדים לשטח ציבורי פתוח ברחוב פליקס זנדמן, באזור תעשייה עמק שרה, באר שבע.  
צורתו הגיאומטרית של השצ"פ אינו אחיד, וגודל של המגרש אינו מספיק גדול בכדי להיות שטח פתוח אפקטיבי. בשל כך אין משמעות בפתחו העתידי של המגרשים הנ"ל או בהרחבת תוואי הדרך לכיוון דרום.  
התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:  
1. ביטול את המגרשים 408 ו-409 לפי התכנית המאושרת על ידי שינוי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לתעשייה קלה ומלאכה.  
2. יצירת תאי השטח חדשים ללא קביעת זכויות בניה. יחד עם זאת התקבל אפשרות לקביעת כניסות נוספות למגרשים תעשייה אלו מהדרום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד משצ"פ לתעשייה קלה ומלאכה ברחוב פליקס  
זנדמן, עמק שרה, באר שבע

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

605-1078401

מספר התכנית

1.891 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א), 62א (ג)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |         |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | באר שבע |
| קואורדינאטה X    | 182300  |
| קואורדינאטה Y    | 569100  |

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' פליקס זנדמן, עמק שרה, 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

שכונה

עמק שרה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39772    | מוסדר   | חלק           |                     | 47                |

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת  | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|--------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 126 / 102 / 02 / 5 | החלפה   | התכנית מחליפה הוראות תכנית קודמת החלה על השטח ובאה במקומה. | 6458               | 5756                    |     | 09/08/2012 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך     | תאריך יצירה       | עורך המסמך     | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                 |                   | נטליה ליפובצקי |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                   | נטליה ליפובצקי |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תכנית מצב מאושר | 12: 24 09/04/2023 | נטליה ליפובצקי | 09/04/2023  | 1                 | 1: 1000  | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 20

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|---------|-----------|-----|------------|-----|-------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | רשות מקומית<br>באר שבע | באר שבע | בגין מנחם | 1   | 08-6463666 |     |       |

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                      | ישוב    | רחוב                | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|----------------|---------------|---|---------|---------------------|-----|------------|-----|--------------------------|
|                | עורך ראשי | נטליה ליפובצקי | 104717        | ליפובצקי<br>נטליה -<br>אדריכלים               | באר שבע | שד רגר<br>יצחק      | 28  | 08-6235163 |     | N_liparch@0<br>12.net.il |
|                | מודד      | לאוניד צ'רניאק | 826           | "מגה"-<br>מדידות,<br>גיאולוגיה<br>והנדסה בע"מ | באר שבע | יהודה<br>הנחתום (1) | 4   | 08-6286074 |     | mega@mega-<br>surv.com   |

(1) כתובת: מכתבים: ת.ד. 783 מיתר, מיקוד 8502500.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 תאי השטח חדשים (166A, 172A, 305A, 306A, 307A) על ידי שינוי ייעוד הקרקע ללא הגדלת זכויות בניה ברח' פליקס זנדמן, עמק שרה, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח (שצ"פ) לתעשייה קלה ומלאכה לפי סעיף 62א (ג) בתכנית כוללנית.

2. חלוקת המגרש המיועד לשטח ציבורי פתוח לתאי שטח חדשים ללא קביעת זכויות לפי סעיף 62א (ג) בתכנית כוללנית.

3. קביעת זיקת הנאה למעבר לפי סעיף 62א(א)(19).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד              | תאי שטח                      |                        |
|-------------------|------------------------------|------------------------|
| תעשייה קלה ומלאכה | 166A, 172A, 305A, 306A, 307A |                        |
| סימון בתשריט      | יעוד                         | תאי שטח כפופים         |
| זיקת הנאה         | תעשייה קלה ומלאכה            | 172A, 305A, 306A, 307A |
| מבנה להריסה       | תעשייה קלה ומלאכה            | 166A                   |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד | מ"ר   | אחוזים |
|------|-------|--------|
| שצ"פ | 1,892 | 100    |
| סה"כ | 1,892 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד              | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------|--------------|
| תעשייה קלה ומלאכה | 1,891.53  | 100          |
| סה"כ              | 1,891.53  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | תעשייה קלה ומלאכה   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | <p>תעשייה ומלאכה למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכוכה בהם, תעשיית דשנים, חומרי הדברה (ייצור, אריזה, אחסנה), יצור צבעים, אחסון גזים, משחטות, מכון פסדים, תשלובת כימית ונפט. בתחום התכנית יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנה הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)), אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכונים מפגע או מטרד סביבתי. יהיה ניתן לאשר מפעלי בטון, מתכת, טכסטיל, מעגלים מודפסים, שיש מרצפות ואבן בתנאי שיעמדו בתנאים לעיל. בצד יצור ואחסנה יותרו גם תצוגה ושווק. שטחי האחסנה יכללו במניין השטחים העיקריים.</p>  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>בינוי</b></p> <p>1. המגרשים להשלמה לאחר רכישתם יאוחדו עם מגרשי התעשייה הקיימים. דבר זה לא מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. הבניה הקיימת במגרשים האלה תוסדר בהיתרי בניה אחרי יחוד המגרשים ועל חשבון זכויות בניה של מגרש המקורי הסמוך עליו עם מספר זהה.</p> <p>גובה מבנים :</p> <p>1. גובה מבנים מקסימליים מותרים :</p> <p>גג שטוח 14.0 מ'</p> <p>גג משופע 15.0 מ'</p> <p>2. כל האמור לעיל פרט למתקנים תעשייתיים, מגדלי מים, חדרי מעלית לשירותים טכניים.</p> <p>3. גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.</p> <p>סככות וחניה מקורה :</p> <p>מותר יהיה להקים סככות חניה מקורה בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים :</p> <p>1. בחזית אחורית וצדדית בלבד.</p> <p>2. הסככה לא תבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.</p> <p>3. כל בניה על קו אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר.</p> <p>מתקני אשפה :</p> <p>ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בהתאם להנחיות בסעיף "פיתוח נופי".</p> <p>הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור ותועבר לאתרי פסולת מוכרזים ומאושרים ע"פ כל דין.</p> <p>גגות :</p> <p>1. לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.</p> <p>2. כל הגגות השטוחים יצופו באגרגט ו/או ירוצפו.</p> <p>3. המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג בכפוף לאשר מהנדס העיר.</p> |

| 4.1 | תעשייה קלה ומלאכה   |
|-----|---|
|     | <p>4. הניקוז יהיה לכיוון המגרש.<br/>צנרת:</p> <p>תיאסר שילוב צנרת אלקטרו מכאנית כולל מיזוג אוויר, בחזיתות המבנים, אלא אם היא תמוקם בתעלות ואו פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים, באישור מהנדס העיר.<br/>גדרות:</p> <p>הגדרות יבנו עפ"י הנחיות בסעיף "הוראות פיתוח".</p>  |
| ב   | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בגבול המגרש עם שטחים ציבוריים תוקם גדר בנויה בגובה כ-2 מ' מעל פני המדרכה/ השצ"פ.<br/>2. כל הגדרות וקירות התמך בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים יצופו באריחי אבן טבעית באשור מהנדס העיר.<br/>3. מתקנים הנדסיים שימוקמו בגבול המגרש יהיו בתוך גומחות סגורות ושולבו בקירות.<br/>4. במקרים בהם הפרש הגובה בין פני הקיר בגבול המגרש והמדרכה יעלה על 2.6 מ' תתוכן בחזית הקיר התומך ערוגה בנויה בגובה כ-1 מ', בתחום המגרש באשור מהנדס העיר. הטיפול בערוגה זו באחריות המפעל.<br/>5. באזור הכניסה לחצר המפעל (לא מתייחס לכניסה דרך המבנה), יבנה קיר הפיתוח בגובה 2.5 מ' לפחות מפני המדרכה, בנסיגה של 1.5 מ' לפחות לתוך המגרש בקטע שאורכו 5 מ' לפחות. ברצועה זו ישולבו גינון, שילוט, תאורה, תרניי דגלים והטיפול בה באחריות המפעל באשור מהנדס העיר.<br/>6. בחזית הפונה לכביש תינטע בתחום המגרש רצועת גינון ברוחב של 1.5 מ' לפחות ובה ישולבו עצי צל בוגרים במרווח 8 מ' לפחות. כל הצמחיה יהיו בעלי דרישה נמוכה למים.<br/>7. תותקן מערכת השקיה מרכזית קבועה לכל שטחי הגינון בתחום המגרש. התקנת המערכת תהווה תנאי לקבלת היתר לאכלוס.<br/>8. מיכלים לאיסוף אשפה ירוכזו באזור נגיש לכביש, יהיו טמונים או יוסתרו באמצעות קירות מסתור או מבנה נפרד שיבנו בגמר תואם לקירות הפיתוח או חזיתות המבנה, או בחדר אשפה שיבנה כחלק מהמבנה העיקרי באשור מהנדס העיר. מידות מסתורי חדרי אשפה יותאמו לסוג, מספר וגודל המיכלים שידרשו בהתייחס להנחיות מנהלת האתר לאופן פינוי ומיון האשפה.</p> |
| ג   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b><br/>חומרי גמר:</p> <p>בחזיתות קדמיות יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח (פרט למתקנים תעשייתיים). לבני סיליקט חשופות, כל החלונות והדלתות בחזיתות מאלומיניום או מתכת.</p>   |
| ד   | <p><b>זיקת הנאה</b><br/>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <p>תותר זכות מעבר כלי רכב והולכי רגל בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה, לצורך יצירת גישה מכביש מס' 2 (רח' פליקס זנדמן) למגרשי תעשייה (תאי שטח) מס' A305, A306, A307, A172.<br/>זכות המעבר תוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד                 |                    |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|----------------------|--------------------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני |  |                         |                             | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |                      | גודל מגרש<br>מוחלט |
|                  |            |       |                |            |  |                         |                             | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                    |         |                      |                    |
| 0                | 0          | 0     | 0              |            |  | (1)                     | (1)                         | (1)                |       | (1)               | (1)   | 902                | 166A    | תעשייה קלה<br>ומלאכה |                    |
| 0                | 0          | 0     | 0              |            |  | (1)                     | (1)                         | (1)                |       | (2)               | (1)   | 554                | 172A    | תעשייה קלה<br>ומלאכה |                    |
| 0                | 0          | 0     | 0              |            |  | (1)                     | (1)                         | (1)                |       | (1)               | (1)   | 116                | 305A    | תעשייה קלה<br>ומלאכה |                    |
| 0                | 0          | 0     | 0              |            |  | (1)                     | (1)                         | (1)                |       | (1)               | (1)   | 125                | 306A    | תעשייה קלה<br>ומלאכה |                    |
| 0                | 0          | 0     | 0              |            |  | (1)                     | (1)                         | (1)                |       | (1)               | (1)   | 195                | 307A    | תעשייה קלה<br>ומלאכה |                    |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל"ר.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ל"ר.

## 6. הוראות נוספות

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.1</b> | <b>תנאים בהליך הרישוי</b>  |
|            | היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.   |
| <b>6.2</b> | <b>חניה</b>  |
|            | חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.  |
| <b>6.3</b> | <b>חלוקה ו/ או רישום</b>   |
|            | חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.   |
| <b>6.4</b> | <b>איכות הסביבה</b>  |
|            | כללי:<br>בתחום התוכנית יותרו אך ורק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.<br>1. היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תוכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות והוראות הבניה כפי שהוגדרו בתקנון.<br>2. היתר בניה יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית באר-שבע.<br>3. היתרי בניה לאזור תעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. |
| <b>6.5</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>  |
|            | מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"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 התכנית

|            |   |
|------------|---|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>                       |
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b>                     |
|            | תכנית זו תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה. |