

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0856559

תעסוקה ותחבורה במגרש 132 עמק שרה באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005067992/310>

דברי הסבר לתכנית

בשנים האחרונות הפכה באר שבע למרכז תחבורתי גדול, בעיקר לשינוע מטענים חורגים וכן של סחורות ומטענים מנמל אילת לרחבי הארץ. בנוסף, פועלות בבאר שבע מספר חברות תובלה גדולות, שלהן ציי רכב כבד גדולים.

תנועה כבדה זאת העלתה בשנים האחרונות צורך של בעלי המשאיות לחנייה מסודרת מחוץ לשכונות המגורים על מנת למנוע מפגעי תחבורה והכבדה על התנועה השוטפת.

על רקע זה גיבשו העירייה והחברה הכלכלית תכנית להקמת חניון למשאיות כבדות. מגרש 132 בעמק שרה נבחר כעונה לדרישות, הוא ממוקם באזור תעשייה עמק שרה במקום המבטיח פגיעה מינימאלית בתנועה הכללית באזור.

המגרש גובל מהמערב במסילת הרכבת, מהמזרח והצפון בנחל נוקדים ומהדרום במגרש המיועד לשמש כחניון אוטובוסים.

במגרש הוקם בהיתר חניון לרכב כבד (שמשקלו הכולל המותר מעל ל- 10 טון), תחנת תדלוק לצריכה עצמית, מוסך ומבנה משרדים. הכל בשימוש החורג מהוראות תכנית מפורטת מס' 9/167/03/5 החלה במגרש ומייעדת אותו ל"שטח לתעשייה".

החניון, בבעלות יזם פרטי, משתרע על כ-42,000 מ"ר ומכיל כ-420 מקומות חניה לרכב כבד. התכנית כוללת בין היתר תחנת התדלוק לצריכה עצמית עקב הסכנה הבטיחותית בתדלוק רכבים כבדים או איטיים בתחנות תדלוק רגילות.

התכנית באה להסדיר באופן סטטוטורי את השימוש שהוקם בפועל במגרש תוך שמירה על האופי התעשייתי הקיים, על ידי קביעת ייעוד קרקע מעורב לתעסוקה ותחבורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תעסוקה ותחבורה במגרש 132 עמק שרה באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0856559

1.2 שטח התכנית 41.413 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 לי"ר

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

181550 קואורדינאטה X

570200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 132 עמק שרה**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	הבונים	60	

שכונה עמק שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38456	מוסדר	חלק	2	
38466	מוסדר	חלק	1	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
167 /03 /5	132

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
תמא/18/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תתל/18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	0			
9/167/03/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9/167/03/5 ממשיכות לחול.	2596	794		17/01/1980
22/102/02/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 102/02/5/22. הוראות תכנית 102/02/5/22 תחולנה על תכנית זו.	0			
621-0465302	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 621-0465302. הוראות תכנית 621-0465302 תחולנה על תכנית זו.	10683	10160		24/07/2022



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הידרולוגי סביבתי	13: 52 26/03/2024	עמית טל	11/04/2023	10		רקע	נספח סביבה
לא	סקר הסטורי	13: 56 26/03/2024	עמית טל	18/04/2023	13		רקע	סקר קרקע היסטורי
לא	הגנה על מי תיהום	14: 23 26/03/2024	עמית טל	11/04/2023	24		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	בינוי+תנועה	00: 06 22/05/2024	גילי אמסילי	21/05/2024		1: 500	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	00: 12 22/05/2024	פוקרא ראיד	21/05/2024	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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	(1)		חופרי ר. אבו קוש	באר שבע			08-6231865	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד 729 באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020	073-7413619	kavehandasa@gmail.com
תנועה	יועץ	גילי אמסילי	17635793		באר שבע	שינדלר אוסקר (1)	16		077-5343679	giliamsilibaam@gmail.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972	03-5212175	office@amphibio.co.il
	מודד	סלמאן קלים	1221		רהט	(2)	7	08-6235020	08-6235020	slmanklem@gmail.com

(1) כתובת: 16/11.

(2) כתובת: מגרש 7 שכי 19 רהט.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הקמת חניון לרכב כבד במגרש מס' 132 באזור תעשייה עמק שרה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מיעוד "שטח לתעשייה" ליעוד "תעסוקה ותחבורה".
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
4. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.
5. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
6. קביעת זכויות בניה לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעסוקה ותחבורה	132	בלוק תחנת השנאה	תעסוקה ותחבורה	132
		בלוק תחנת תדלוק	תעסוקה ותחבורה	132
		גבול מגבלות בניה	תעסוקה ותחבורה	132
		מבנה להריסה 2	תעסוקה ותחבורה	132
		תחום השפעה	תעסוקה ותחבורה	132

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	41,413	100
סה"כ	41,413	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה ותחבורה	41,413.05	100
סה"כ	41,413.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה ותחבורה
4.1.1	שימושים
	<p>1. תעסוקה:</p> <p>משרדים, חנות נוחות, מסחר נלווה, אולמות תצוגה ושיווק, מידע ותקשורת, שירותים פיננסיים ושירותי ביטוח. פעילויות בנדל"ן. שירותים מקצועיים, מדעיים וטכניים. שירותי ניהול ותמיכה. שירותים אחרים. חדרי ממ"מ.</p> <p>2. תחבורה:</p> <p>חניון, חניה תפעולית, חניון רכב כבד, מתקנים טכניים, שרותי רכב, תחנת תדלוק לשימוש עצמית, עמדות טעינה חשמליות, ביתן שומר, שירותים, חדר התרענונות לנהגים, אחסנה נלוות לכלל השימושים, מתקני הצללה להגנת רכבים, חדרי טרפו, שירותי רכב כלליים, משרדים, מוסכים לטיפול ברכבים כבדים, ממ"מ.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. כניסת המשאיות המובילות חומרים מסוכנים תתאפשר באישור המשרד להגנת הסביבה בלבד. תותר הקמת מקומות חנייה לרכב גם במרווח בין קו הבניין 10 מ לבין גבול התכנית.</p> <p>2. הקמת מבנה מיועד למסחר וממ"מ המשרתים את עובדי החניון.</p> <p>3- הקמת תחנת דלק ושירותי רכב לשימוש עצמי כפוף ל ת/מ/א תמ"א 18 תיקון 4 - סעיף א. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.</p> <p>- סעיף ב. לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדות תדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים</p> <p>4- יש לכלול הוראות בהיתר בנייה בדבר מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, טיפול בשפכים ואספקת מי שתיה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>- התשתיות החדשות יותקנו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה להקמת תחנות דלק חדשות.</p> <p>- תותקן עמדה לפריקתן של מיכליות התדלוק למילוי מיכלי הדלק של התחנה.</p> <p>- גימורי המבנים יהיו ציפוי אבן, או טיח אקרילי או דומה, יותרו שילובים של זכוכית ובטון חשוף פלדה אלומיניום קרמיקה וכד"</p> <p>- לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>- לא יותרו שימושים המהווים מטרד סביבתי אלא באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- לא תותר כל בנייה חדשה כלשהם בגבות מגבלות בנייה</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	3	15	סה"כ שטחי בניה 1800	300	1500	41413	132	תחבורה	תעסוקה ותחבורה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	15	2730	400	(2) 2330	41413	132	תחבורה	תעסוקה ותחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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

הוראות טבלה 5:

- סככת תחנת תדלוק בשטח של 100 מ"ר לא נחשבת משטח עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) מתוך השטח העיקרי יותר שימוש מסחרי בשטח של 300 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העירייה או מי מטעמו, בהתאם להנחיות מדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ב. תנאי להיתר קבלת חו"ד משרד הבריאות

ג- טיפול בשפכים ואספקת מי שתיה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות.

ד. "תנאי להיתר בניה וחפירה הינו דיגום גז קרקע בתיאום עם המשרד להגנ"ס ואישור המשרד לתוצאות הדיגום. דיגום גז הקרקע יבוצע עד לתפוגת השימוש החורג או עד שנתיים מיום אישור התוכנית המוקדם ביניהם.

ה. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.

ו. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.

6.2

תשתיות

-מים-
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

-ביוב-
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של באר שבע [שדה תימן], באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

-אשפה-
מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.

6.3

איכות הסביבה

שפכים וניקוז
יש להפריד בין שפכים סניטריים למי נגר.
איכות וכמות השפכים יעמדו בערכים המצויים בכללי תאגידי המים והביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד 2014.
תחנת התדלוק והמוסך ינוקזו תחילה למפרידי דלקים/שמנים בטרם מעבר השפכים למערכת הביוב העירונית.
על רצפת תחנת הדלק והמוסך להיות מורכבת ממשטח בטון משופע, חלק ואטום.

חומרים מסוכנים
השימוש טיפול ואחזקת חומרים מסוכנים יהיו בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993 ועידכונו.
כל שימוש, טיפול ואחזקת חומרים מסוכנים עתידיים במוסך ובתחנת הדלק יעשו בהתאם לחוק

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993 ועידכוניו, וכן בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>פסולת בשלב היתרי הבנייה, יש לתכנן מערך אצירת אשפה בהתאם להוראות עיריית באר שבע והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>קרינה כל הקמת חדר טרנספורמציה נוסף ו/או שינוי בחדר הטרפו הקיים, יעשה בהתאם ובשיתוף חברת החשמל.</p> <p>אקוסטיקה מפלסי הרעש שיווצרו במבנה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ועידכוניו.</p> <p>פסולת בניין במידה ובעתיד יתוכננו מבנים נוספים כחלק מתוכנית התב"ע המוצעת הנ"ל, כתנאי לקבלת היתרי בנייה, יסופקו ליחידה הסביבתית הסכם התקשורת עם אתרי פינוי פסולת בניין וטופס הערכת כמות פסולת בניין.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>א. אמצעי ניהול הנגר לא יכללו אמצעים לחלחול והחדרה. ב. יש להפנות את מי הנגר בתחום התכנית אל מערכת הניקוז לאחר טיפול קדם, (כגון: מפריד שמנים) ככל שנדרש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ג. יש לקבל הנחיות מהמשרד הג"ס לגבי צורך בצורך בניטור הנגר העילי לפני סילוקו למערכת הניקוז העירונית.</p>	
<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.5</p>
<p>א. תכנית מפורטת הכוללת בינוי, שתוצא מכוחה של תכנית זו, תכלול את ההנחיות הבאות: א 1. לאור השונות המרחבית בתנאים הגיאולוגיים, תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סייסמי על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p> <p>ב. המהנדס החותם על הבקשה להיתר הבנייה יצרף לבקשה דו"ח המפרט את ממצאי הסקרים והבדיקות שבוצעו, המסקנות ואופן יישומן בתכנון</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24