

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-1171693

תעשייה, מלאכה ומסחר במגרש 118A ברחוב הבדיל 19, באר שבע



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/12/2024

לאשר את התוכנית

03/02/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03/07/2024

להפקיד את התכנית

17/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005275854/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית במגרש 118A המיועד לתעשייה, רחוב הבדיל 19 עמק שרה, באר שבע.  
התכנית מבקשת לאפשר הקמת חזית מסחרית משמעותית בקו בניין 0 בפינת הרחובות הפועלים והבדיל בנוסף לשימושי תעשייה קלה ומלאכה המתאפשרים בשטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תעשיה, מלאכה ומסחר במגרש 118A ברחוב הבדיל 19,  
באר שבע

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1171693

0.999 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

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

181857 קואורדינאטה X

570527 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 118/1 ברחוב הבדיל 19, פינת רח' הפועלים, עמק שרה א', 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	הבדיל	19	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38143	מוסדר	חלק		10

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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/1977		177	2376	התכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 167/03/5 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>167 /03 /5</u>
13/09/1992		4678	4041	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 167 /03 /5 /25 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>25 /167 /03 /5</u>
19/08/1997		5275	4559	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר הוראות תכנית 38/167/03/5 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>38 /167 /03 /5</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 45 19/02/2024	מחאמיד סלימאן	05/02/2024	1		רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 15 07/05/2024	רחל ברבי	28/12/2022	1	1: 250	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	אליהו קהירי			באר שבע	מבצע דני	24	08-6466228		eli.k1952@gmail.com
	פרטי	אליהו קרמני			באר שבע	התקוה	16	050-5243919		yehudit@kslaw.co.il

**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
ה/אדריכל	עורך ראשי	רחל ברבי	ה/42093	רחל אדריכלות ועיצוב פנים	באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מהנדס בנין	יועץ	קאיד אבו פריח	38744	מרתון פרוייקטים	באר שבע	(1)	1	08-6231553	08-6231554	maraton.pr@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.co.il
אדריכל	אדריכל	מחאמיד סלימאן	69373	ס.מ.פורמה אדריכלים ויועצים בע"מ	אום אל-פחם	אום אל-פחם	256	04-6316669	04-6112882	office@forma-archs.com

(1) כתובת: יוסף בורסקאי 1/107 באר שבע.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 לתוספת יעוד מסחרי לאזור משולב תעשייה ומלאכה תוך קביעת הנחיות לבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ- תעשייה ל- מסחר, תעשייה קלה ומלאכה.
2. שינוי קו בניין.
3. הגדלת תכסית.
4. קביעת חזית מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשיה קלה ומלאכה	118A

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור		118A
להריסה		118A



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתעשייה	999	100
סה"כ	999	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשיה קלה ומלאכה	999.74	100
סה"כ	999.74	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מסחר ותעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מסחר כולל עסקי מזון. תעשייה קלה ומלאכה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מסחר יותר בחזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד. לכל יח' מסחרית תהיה כניסה מהרחוב ובמפלס הרחוב בלבד.</li> <li>אורך חזית ליחידה מסחרית לא יעלה על 8 מ', גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'.</li> <li>חזית מסחרית תהיה שקופה לכל הפחות ב-70% משטח החזית.</li> <li>לא תותר הקמת תעשיות מזהמות,</li> <li>הקמת מפעל באזור זה, מותנה בקבלת אישור משרד לאיכות הסביבה בכל הנוגע לעמידה בקריטריונים לגבי תעשיות "נקיות".</li> <li>לא תותר בנייה קלה, תותר בנייה קשיחה בלבד.</li> <li>לא תותר קומת עמודים או קומה מפולשת חלקית או מלאה.</li> <li>יתוכננו כניסות נפרדות למסחר ולתעשייה ומלאכה.</li> <li>לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</li> <li>תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</li> <li>יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון, לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקים רגישים (מזון, קוסמטיקה, תרופות) למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים. למעט עם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</li> <li>לא תותר הקמת עסקי מזון במרתפים.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
					2	14	54	538				999	118A	תעשיה קלה ומלאכה	מסחר ותעשיה קלה ומלאכה			
					1	7.5	46	461				999	118A	מסחר	מסחר ותעשיה קלה ומלאכה			
0	0	0	0			70	100	999				999	118A	>סך הכל	מסחר ותעשיה קלה 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) שטח עיקרי כולל מבני עזר.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:

1. תנאי בהיתר יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:

א. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכלים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, נטיעות וכד'.

ב. הוראות לטיפול במרחב הציבורי: התכנון של שולי הרחוב כולל מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.

ג. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.

ד. הוראות לטיפול בחזות המבנים, הוראות לתאום בין חזיתות של בנינים סמוכים במישור החזית. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.

ה. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

2. היתר בניה עבור שטח המסחר יועבר לחוות דעת משרד הבריאות.

3. תנאי בהיתר יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.

4. תנאי בהיתר יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

5. תנאי בהיתר יהיה אישור מח' סביבה בעיריית ב"ש בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה.

6. תנאי בהיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.

7. תנאי בהיתר הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

8. תנאי בהיתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.

9. תנאי בהיתר למבנה תעשייה יהיה הצגת מסמך היתכנות להצבת תאים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת בכפוף לתיאום עם חברת ניהול המערכת ויכולת קליטה של רשת החלוקה.

**תשתיות**

**6.2**

כל קווי התשתית בתחום התכנית יעברו בתת הקרקע בלבד.

א. פתרון הקצה לביוב יהיה במט"ש "מי שבע".

ב. ניקוז שטח התכנית חופף לאזור ברגישות להחדרת מי נגר עילי בתמ"א 1, פיתוח תא השטח לא יאפשר חלחול/ החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית.

**חניה**

**6.3**

1. חניה תינתן בהתאם לתקן תקף באותו העת מתן היתר בניה.

2. מיקום פריקה וטעינה יהיה בשטח ציבורי בתאום עם עיריית באר שבע בעת מתן היתר בניה.

<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
3. מקומות חניה החסרים בתחום המגרש, יינתנו בתחום מפרץ החניה בחזית המגרש ובתיאום עיריית באר שבע בעת מתן היתר בניה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17