

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0496869

קיוסק ברח' יצחק אבינו, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/01/2018

להפקיד את התכנית

09/04/2018

תאריך יו"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

שטח התכנית נמצא ברח' יצחק אבינו בשכ' ד' באר שבע בסמוך למרכז הנגב. תכנית מסדירה שטח מסחרי עבור קיוסק קיים בפועל מזה שנים רבות וגם שטח מסביב לקיוסק.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קיוסק ברח' יצחק אבינו, באר שבע

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

605-0496869

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.295 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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 לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

180416 קואורדינאטה X

574346 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא רח' יצחק אבינו, 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
		יצחק אבינו	באר שבע

שכונה ד'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
113		חלק	מוסדר	38072
67		חלק	מוסדר	38078

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
16/12/1982	405	2874	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /131 /03 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /131 /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			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה	14/09/2017	נטליה ליפובצקי	18/01/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14/09/2017	נטליה ליפובצקי	12/01/2017		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם		08-6463650	08-6206460	

**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 הפיתוח בניהול רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר				עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם		08-6463650	08-6206460	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי		ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה שטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	153	08-6492994	08-6496677	strmm012@g mail.com



## 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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת קיוסק ברח' יצחק אבינו, שכי' ד', באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח למסחר.
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת הוראות בנינו ועיצוב אדריכלי כולל הוראות לפתרון הצללה.
6. קביעת מבנים להריסה.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
מסחר	100
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	300
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים וחניות	138	46.78
שטח ציבורי פתוח	157	53.22



### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	295	סה"כ

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
46.73	137.69	דרך מאושרת
6.91	20.35	מסחר
46.36	136.62	שטח ציבורי פתוח
100	294.66	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	קיוסק
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. תותר הקמת מבנה חד קומתי (קיוסק) בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. הבניה תהיה מחומרים קשיחים.</p> <p>2. תותר הקמת שילוט על המבנה. השילוט יהיה על גבי המבנה מאותיות בודדות מוארות בלדים.</p> <p>3. גובה המבנה יחד עם השילוט לא יעלה על 4.5 מ'.</p> <p>4. תותר בניית גגון מחומרי בנייה קשיחים כחלק מהמבנה או סוכך מחומרים קלים שייראה כחלק מהמבנה ללא תמיכה מעבר לגבולות המגרש ברוחב עד 3 מ'. שטח הגגון / סוכך לא יכלל בזכויות הבניה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תותר ריצוף מתחת להצללה בשצ"פ.</p>
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום וכ"ו או שילוב בניהם באישור מהנדס העיר. חומר גמר של גגון/סוכך יהיה מתואם עם חומרי גמר של הקיוסק.</p> <p>2. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה תותר נטיעת עצים, צמחיית נוי והעברת קווי תשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא חוץ מגגון/סוכך של קיוסק הנ"ל.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	מערב	מזרח
0	0	0	0	1	4.5	100	100			20	20	100	מסחר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתרי בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
<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 הוועדה 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>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23