

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0183244

מגרש מסחרי רח' מבצע יואב 68, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז דרום  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
 03/11/2014  
 להפקיד את התכנית

17/05/2015  
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במבנה קיים (קיוסק?) ברח' מבצע יואב 68 א', שכ' ו', באר-שבע, שממוקם במגרש מס' 1 המיועד לשטח מסחרי לפי תכנית מפורטת מס' 44/119/03/5. התכנית מגדילה את זכויות הבנייה לקיוסק קיים על ידי איחוד וחלוקה מגרשים והפיכת שטח ציבורי פתוח לשטח מסחרי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
מגרש מסחרי רח' מבצע יואב 68א, באר שבע

מספר התכנית 605-0183244

1.2 שטח התכנית 0.115 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 178965

קואורדינאטה Y 574787

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא רח' מבצע יואב, באר- שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב    | רחוב      | מספר בית | כניסה |
|---------|-----------|----------|-------|
| באר שבע | מבצע יואב | 68       |       |

שכונה ו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38100    | מוסדר   | חלק           |                     | 105               |
| 38108    | מוסדר   | חלק           |                     | 135               |

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 |
|-------------------|------------------|
| 21 / 119 / 03 / 5 | 16               |
| 28 / 119 / 03 / 5 | 16               |
| 44 / 119 / 03 / 5 | 3 - 1            |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת        | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                               | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|--------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 21 / 119 / 03 / 5<br>✓   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 119 / 21 ממשיכות לחול.               | 2672               |                         | 13/11/1980 |
| 28 / 119 / 03 / 5<br>✓   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 03 / 119 / 28. הוראות תכנית 5 / 03 / 119 / 28 תחולנה על תכנית זו. | 2893               |                         | 17/02/1983 |
| 44 / 119 / 03 / 5<br>✓   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 119 / 44 ממשיכות לחול.               | 3939               | 583                     | 31/10/1991 |
| 44 / 119 / 03 / 5 א<br>✓ | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 119 / 44 א ממשיכות לחול.             | 3998               | 2967                    | 30/04/1992 |

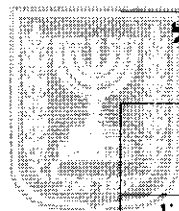
# 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך     | גורם מאשר   | תאריך יצירה | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|----------------|-------------|-------------|----------------|---------------------|
| חוראות התכנית        | מחייב |          |                     |             | נטליה ליפובצקי |             |             |                | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | נטליה ליפובצקי |             |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 100   | 1                   | 07/11/2013  | נטליה ליפובצקי | ועדה מחוזית | 12/05/2014  |                | כן                  |
| טבלאות הקצאה         | מחייב | 1: 1     |                     | 08/01/2015  | רמי בכרייה     |             | 08/01/2015  |                | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 250   | 1                   | 07/11/2013  | נטליה ליפובצקי | ועדה מחוזית | 30/04/2014  |                | לא                  |

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/<br>תואר | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד       | ישוב    | רחוב             | בית  | טלפון       | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|-------------|---------------|----------------|---------|------------------|------|-------------|------------|----------------------|
|                | רשות מקומית |               | עיריית באר שבע | באר שבע | בגין מנחם<br>(1) |      | 08-6463650  | 08-6206460 |                      |
|                | רוקן דוידוב |               |                | באר שבע | מבצע יואב        | 68 א | 050-9229224 | 08-9573397 | n_liparch@012.net.il |

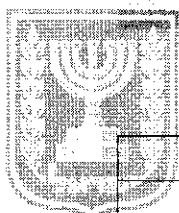
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 15 ב"ש.

### 1.8.2 יזם

| שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית  | טלפון       | פקס        | דוא"ל                |
|-------------|---------------|----------|---------|-----------|------|-------------|------------|----------------------|
| רוקן דוידוב |               |          | באר שבע | מבצע יואב | 68 א | 050-9229224 | 08-9573397 | n_liparch@012.net.il |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע



| סוג   | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                    | ישוב    | רחוב          | בית  | טלפון       | פקס        | דוא"ל                |
|-------|-------------|---------------|-----------------------------|---------|---------------|------|-------------|------------|----------------------|
| בעלים |             |               | עיריית באר שבע              | באר שבע | בגין מנחם (1) |      | 08-6463650  | 08-6206460 |                      |
| בעלים |             |               | רשות מקרקעי<br>ישראל (קק"ל) | באר שבע | התקוה         | 4    | 08-6264333  | 08-6264250 |                      |
| חוכר  | רוקן דוידוב |               |                             | באר שבע | מבצע יואב     | 68 א | 050-9229224 | 08-9573397 | n_liparch@012.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 15 ב"ש.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                      | ישוב    | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|-----------|----------------|---------------|-------------------------------|---------|----------------|-----|------------|------------|----------------------|
|                | עורך ראשי | נטליה ליפובצקי |               | ליפובצקי<br>נטליה<br>אדריכלים | באר שבע | שד רגר<br>יצחק | 28  | 086235163  |            | N_liparch@012.net.il |
|                | מודד      | רמי בכרייה     | 1184          |                               | באר שבע | שופמן גרשון    | 1   | 08-6270083 | 08-6270073 | Rbk033@walla.com     |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת שטח בניה למבנה הקיוסק הקיים רח' מבצע יואב 68 א', שכי' ו', באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. הגדלת שטח מסחרי (קיוסק) מ- 15.8 מ'ר ל- 24.8 מ'.
3. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח מסחרי שיסופח לקיוסק הקיים.
4. קביעת גובה מירבי 5.5 מ'.
5. קביעת תכנית קרקע מרבית.
6. קביעת הוראות בניה לסוכך (מרקיזה).
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
8. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

|                  |       |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 0.115 |
|------------------|-------|



| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|----------------|-----|------------|-------------|-------------------|-------|-------|
|                |     |            |             | מפורט             | מתארי |       |
| מסחר (מ"ר)     | מ"ר | 15.8       | +9          | 24.8              |       |       |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**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     |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר       |      |        |
|-----------------|------|--------|
| יעוד            | מ"ר  | אחוזים |
| דרכים           | 74.8 | 65.04  |
| שטח מסחרי       | 15.8 | 13.74  |
| שטח ציבורי פתוח | 24.4 | 21.22  |
| סה"כ            | 115  | 100    |

| מצב מוצע        |           |              |
|-----------------|-----------|--------------|
| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת      | 74.81     | 65.22        |
| מסחר            | 24.81     | 21.63        |
| שטח ציבורי פתוח | 15.08     | 13.15        |
| סה"כ            | 114.7     | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | מסחר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | קיוסק                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| א     | הוראות בינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הוספת בניה למבנה קיים (קיוסק) בחזית צפון-מערבית. שטח הקיוסק יחד עם התוספת לא יעלה על 24.8 מ"ר. הבניה תהיה מחומרים קשיחים. גג יהיה גג בטון שטוח.</li> <li>2. תותר הקמת שילוט על המבנה. מיקומו מסומן בנספח הבינוי.</li> <li>3. גובה המבנה יחד עם השילוט לא יעלה על 5.5 מ'.</li> <li>4. תותר בניית סוכך (מרקזה) מעבר לגבול המגרש ברוחב עד 3 מ' בחזיתות דרום-מערבית (קדמית) ודרום-מזרחית (צדדית הימנית). שטח הסוכך לא יכלל בזכויות הבניה.</li> <li>5. מיקום של התוספות ראה נספח בינוי.</li> <li>6. בניית תוספת מחייבת בשיפוץ המבנה הקיים ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</li> </ol> |
| ב     | עיצוב אדריכלי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום וכ"י או שילוב בניהם באישור מהנדס העיר.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.2   | שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | בשטח זה תותר נטיעת עצים, צמחיית נוי והעברת קווי תשתית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| א     | הוראות בינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא חוץ מסוכך (מרקזה מתקפלת) של קיוסק הנ"ל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.3   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.3.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | דרך ציבורית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.3.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| א     | הנחיות מיוחדות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|       | תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין<br>(מטר) |                |            |                         | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- 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 |
|------|------------------|----------------|------------|-------------------------|---------------|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|------|--------------------|--------------------|---------|------|
|      | אחורי            | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |               |                                                |                       |                             | סה"כ<br>שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |                    |         |      |
|      |                  |                |            |                         |               |                                                |                       |                             |                    | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות               |         |      |
| 0    | 0                | 0              | 0          | 1                       | 5.5           | 100                                            | (1)                   | 24.8                        |                    |                   |      | 24.8               | 24.8               | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא רלוונטי.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.4 תשתיות

- א. שרותים הנדסיים
- ב. חשמל
- 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 :
1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
  2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
  3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
  4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
- אין לבנות בנינים 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.

### 6.5 חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

### 6.6 הפקעות לצרכי ציבור

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

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



מדינת ישראל  
ההגנה



מדינת ישראל  
ההגנה



מדינת ישראל  
ההגנה

## 8. חתימות

|             |                                            |             |                                                                         |
|-------------|--------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|
| מגיש התכנית | שם:                                        | סוג:        | תאריך:                                                                  |
|             | שם ומספר תאגיד:<br>עיריית באר שבע 50029002 | רשות מקומית | איתי ומשפחתו אדמונד אוון<br>חתימה<br>ממונה אגף הנכסים<br>עיריית באר שבע |

|             |                               |        |        |
|-------------|-------------------------------|--------|--------|
| מגיש התכנית | שם:                           | סוג:   | תאריך: |
|             | רון דוידוב<br>שם ומספר תאגיד: | חתימה: |        |

|     |                               |        |        |
|-----|-------------------------------|--------|--------|
| יזם | שם:                           | סוג:   | תאריך: |
|     | רון דוידוב<br>שם ומספר תאגיד: | חתימה: |        |

|                 |                                            |       |                                                                         |
|-----------------|--------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------|
| בעל עניין בקרקע | שם:                                        | סוג:  | תאריך:                                                                  |
|                 | שם ומספר תאגיד:<br>עיריית באר שבע 50029002 | בעלים | איתי ומשפחתו אדמונד אוון<br>חתימה<br>ממונה אגף הנכסים<br>עיריית באר שבע |

|                 |                                                 |                   |                                                                        |
|-----------------|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|
| בעל עניין בקרקע | שם:                                             | סוג:              | תאריך:                                                                 |
|                 | שם ומספר תאגיד:<br>רשות מקרקעי ישראל (קק"ל) 761 | רשות מקרקעי ישראל | רותם זריהן<br>מרכזת בכירה תכנון<br>מרחב עסקי דרום<br>רשות מקרקעי ישראל |

|                 |                               |      |        |
|-----------------|-------------------------------|------|--------|
| בעל עניין בקרקע | שם:                           | סוג: | תאריך: |
|                 | רון דוידוב<br>שם ומספר תאגיד: | חוכר | חתימה: |

|             |                                                              |           |                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|
| עורך התכנית | שם:                                                          | סוג:      | תאריך:             |
|             | נטליה ליפובצקי<br>שם ומספר תאגיד:<br>ליפובצקי נטליה אדריכלים | עורך ראשי | 22.11.15<br>חתימה: |

ליפובצקי נטליה  
אדריכלית  
מ.ד. שיון 104717