

605 8345

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0182014

ביתני מכירה של מפעל הפיס בבאר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

לשכת התכנון המרחבית  
מחוז דרום  
01-12-2015  
נתקבל

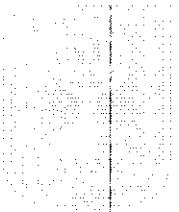
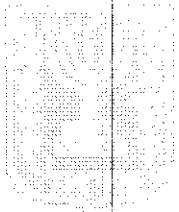
מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
605-0182014  
אישור תכנית מס' 8111  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11.12.15  
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מינהל התכנון

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה תוכנית מתאר מקומית לכלל מרחב תכנון באר שבע, ביוזמת העירייה ומפעל הפיס, אשר באה לקבוע הוראות ותנאים להצבת ביתני מכירה של מפעל הפיס.

התוכנית תקבע כללים להצבת הביתנים בתחום התכנית.

ביתני מפעל רפיס מהווים כלי עיקרי לגיוס כספים לפיתוח עירוני.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

ביתני מכירה של מפעל הפיס בבאר שבע

605-0182014

מספר התכנית

117,492.02 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 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

181000 קואורדינאטה X

537000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית תחול על כל מרחב התכנון של עיריית באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - כל תחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			באר שבע

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

בני שמעון, גלילית מחוז הדרום, נגב מזרחי, נגב מערבי, עומר

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 21	כפיפות	התכנית לא תחול בתחום מגבלות הבניה הקבועות בהוראות התמ"א	0		08/12/1982
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו. התכנית לא תחול בתחום מגבלות הבניה הקבועות בהוראות התמ"א	4363	980	19/12/1995
תמא/ 23	כפיפות	התכנית לא תחול בתחום מגבלות הבניה הקבועות בהוראות תמ"א 23, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 3	כפיפות	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תמ"א 3, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו. התכנית לא תחול בתחום עורקי הניקוז, רצועות המגן ורצועות ההשפעה של עורקי הניקוז.	5606	926	18/12/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34/ב/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו. התכנית לא תחול בתחום מגבלות הבניה הקבועות בהוראות התמ"א.	5998	5762	14/09/2009
תמא/37/א/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/א/1. הוראות תכנית תמא/37/א/1 תחולנה על תכנית זו. התכנית לא תחול בתחום קווי הבניין ו/או תחום הסקירה.	5065	1948	09/04/2002
תמא/8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/8. הוראות תכנית תמא/8 תחולנה על תכנית זו. התכנית לא תחול בתחום מגבלות הבניה הקבועות בהוראות התמ"א	2759	118	29/10/1981
תתל/3/4/9/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/3/4/9/א. הוראות תכנית תתל/3/4/9/א תחולנה על תכנית זו. הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לפי תת"ל 9/4/3/א, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות לתכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	5354		29/12/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4 /14 /23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14 . הוראות תכנית תממ/ 4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
102 /02 /5	כפיפות	הוראות התכנית המאושרת על כל תיקוניה תהיינה תקפות, למעט השינויים המצוינים בתוכנית זו.	1610		12/03/1970

**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
הוראות התכנית	מחייב				אורי הלוי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 50000			אורי הלוי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 50000		22/04/2014	אורי הלוי		06/05/2015	גליון: 1	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד	חברה/תאגיד ממשלתי,		מפעל הפיס	תל אביב- יפו	הפטמן	3	03-6940122	03-6940099	avner.osri@ pais.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	(1)	1	08-6463777	08-6281911	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, אליהו דדון		מפעל הפיס	תל אביב- יפו	הפטמן	3	03-6940122	03-6940099	avner.osri@pais.co.i l
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	(1)	1	08-6463777	08-6281911	

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318706	02-5318858	
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע	(1)	1	08-6463777	08-6281911	
אחר	אחר אחרים		באר שבע	באר שבע	(2)		08-0000000	08-0000000	

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין.

(2) כתובת: לכל שטח בבעלות פרטית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי הלוי		אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים ב	קרית תעופה	(1)	4	03-5465557		ori@ah-arch.com

(1) כתובת: איירפורט סיטי רח' נגב 4, בית ברקת 2.

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ביתן "מפעל הפיס"	ביתן מתועש בהתאם לקיים או כפי שיאושר ע"י וועדה מקומית באר שבע

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 והסדרת ביתני מכירה של מפעל הפיס ביעודי הקרקע השונים בתחום מרחב תכנון באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש לביתני מפעל הפיס בתחום התכנית.
2. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה להסדרת והצבת ביתני מפעל הפיס.
3. קביעת הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי לביתני מפעל הפיס.
4. קביעת גודל מקסימאלי לביתן הפיס.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 117,492.02

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	117,492,021.05	100
סה"כ	117,492,021.05	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>בנוסף לשימושים שבתכניות המאושרות - הקמת ביתני מפעל הפיס למכירת כרטיסי הגרלה ושאר מוצרים של מפעל הפיס על פי הוראות תכנית זו בייעודי קרקע שונים כמפורט בסעיף 4.1.2</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת ביתני מפעל הפיס על פי הוראות תכנית זו. דגם הביתן שיקבע יבוא לאישור הוועדה המקומית ויהיה מחייב. שינוי הדגם יהיה באישור הוועדה המקומית בלבד.</p> <p>ביתני מפעל הפיס יוקמו כמבנים ארעיים ובאופן שניתן יהיה לפנות את המקום במידה ויידרש על ידי העירייה</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הקמת ביתני מפעל הפיס תתאפשר בייעודי הקרקע הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- דרכים וחניות ציבוריות ובלבד שיובטח מעבר חופשי לציבור ברוחב שלא יפחת מ-1.80 מ', בתנאים הבאים:</li> <li>ביתנים על המדרכות יוצבו כך שישאר מרחק מינימאלי של 0.6 מ' עד אבן השפה.</li> <li>ניתן להצמיד את הביתנים לקירות המבנים למעט מבנים לשימור.</li> <li>לא יפגע שדה הראייה של נהגים באתרים סמוכים לצמתים, על פי אישור יועץ תנועה.</li> <li>במקרה של שינוי בתוואי הדרכים יועתק הביתן למיקומו החדש על ידי מפעל הפיס, לאחר הכשרת האתר, בתיאום ואישור מחלקת הדרכים.</li> <li>מיקום מדויק של הביתנים יעשה, ככל הנדרש, בתיאום עם עיריית באר שבע.</li> <li>- בשטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) או בשטחים שיעודם דרך.</li> <li>- בשטחים המיועדים לתעסוקה, מסחר, משרדים, תעשייה ומלאכה, בהסכמת בעלי העניין בקרקע, ובאופן שלא יהווה הפרעה למעבר הציבור.</li> <li>- בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, למעט מוסדות חינוך והשטחים הסמוכים להם, בתנאי שהדבר לא יפריע למעבר הציבור.</li> <li>- לא תותר הצבת ביתנים בתחום מגרשי מגורים</li> <li>- תותר הקמת ביתנים בקו בנין קדמי 0, בייעודי הקרקע המפורטים לעיל.</li> <li>- גובה הביתן, כולל אלמנטים פרסומיים, יהיה עד 3.60 מ'.</li> </ul>
ג	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>- שטח הביתן לא יעלה על 4 מ"ר עיקרי ובנוסף גגון בגודל של עד 8.5 מ"ר שטח שירות.</p> <p>שטח הביתן לא יחושב במניין שטחי הבנייה הקבועים בייעודי הקרקע בתכניות התקפות אלא יהווה תוספת לזכויות הבנייה המאושרות.</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
ד	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>  מבנה הביתן יהיה נגיש ללקוחות בעלי מוגבלויות.</p>
ה	<p><b>בטחון ובטיחות</b>  ביתן מפעל הפיס יוקם באופן שלא יהווה הפרעה או מטרד לציבור.  הביתן יעמוד בדרישות בטיחות, כיבוי אש והמשטרה כולל דרכי גישה לרכב כיבוי והצלה.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
		עיקרי	שרות					
מספר קומות	מספר קומות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד	
1	3.6 (2)	4	8.5 (1)		1	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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) שטח המקורה בגגון.

(2) כולל אלמנט אלקטרוני לפרסום.

## 6. הוראות נוספות .6

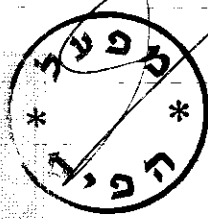

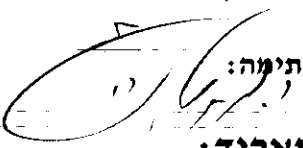
6.1	אדריכלות	<p>הביתן שיבחר יהיה מבנה מתועש, מחומרים קלים בשטח של עד 4 מ"ר ובגובה של עד 3.6 מ' (כולל אלמנטים פרסומיים),                  גגון הביתן יהיה בשטח של עד 8.5 מ"ר                  חומרי הגמר יהיו חיפויי מתכת, חומרים מרוכבים, לוחות מתועשים, צבע, זיגוג, שיש מלאכותי/אבן.                  הביתן לא יכלול גדרות ו/או מעקות, והקמתו לא תדרוש ביסוס הדורש חפירה בעומק הקרקע.                  ביתן שייבנה עפ"י המודל הנבחר ובמידות אלו בסטיה של עד 10% לא ידרש לאישור הוועדה.</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים	<p>בבקשה להיתר בניה יש להבהיר אם קיימים בתחום הבקשה עצים בוגרים כהגדרתם בתיקון 89 לחוק התכנון והבניה. ככל שימצאו עצים כאלה, יש לתאם עם פקיד היערות שבמשרד החקלאות. ככל שאין עצים בוגרים בתחום הבקשה יש להגיש הצהרת מודד על כך. מתן היתר הבניה אינו בא במקום רישיון לפי פקודת היערות.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. היתר בניה ינתן, לפי תכנית זו, ובכפוף להגשת בקשה להיתר בניה כחוק, לרבות חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.                  ב. כל בקשה להיתר תכלול:                  - תרשים סביבה בק"מ 1:1,250                  - תכנית האתר בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית, אשר תכלול במידת הצורך סימון מכשולי המדרכה כגון: עצים, עמודי תאורה וריהוט רחוב. גבולות מדידה כ-15 מטר לכל צד של הביתן.                  - תכניות חזיתות וחתכים בקנ"מ 1:20                  ג. יידרש אישור מחלקת "דרכים, תשתיות ופיתוח".                  ד. ידרש אישור חברת חשמל.</p>
6.4	היטל השבחה	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

## 7. ביצוע התכנית .7

7.1	שלבי ביצוע	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1289 1780 1418 1818">מספר שלב</th> <th data-bbox="1129 1780 1257 1818">תאור שלב</th> <th data-bbox="619 1780 715 1818">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1401 1832 1418 1870">1</td> <td data-bbox="1209 1832 1257 1870">ל.ר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ל.ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה						
1	ל.ר							
7.2	מימוש התכנית	<p>התכנית תבוצע בתוך 20 שנים ממועד כניסתה לתוקף.</p>						



8. חתימות

<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b> חברה/תאגיד ממשלתי</p>	<p><b>שם:</b> אליהו דדון שם ומספר תאגיד: מפעל הפיס 520018714</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b> חברה ממשלתית</p>	<p><b>שם:</b> אליהו דדון שם ומספר תאגיד: מפעל הפיס 520018714</p>	<p>יזם</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b> רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002</p>	<p>יזם</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות מדינה</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> <p>23/11/15 איני ומשפטי אדמונד ארז חתימתה אגף הנכסים עיריית באר שבע</p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית אבי שגל הלוי</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> אחר</p>	<p><b>שם:</b> אחר אחרים שם ומספר תאגיד: באר שבע 500290002</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> <p>אורי הלוי</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> אורי הלוי שם ומספר תאגיד: אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים ב</p>	<p>עורך התכנית</p>

אדריכלים מהנדסים בע"מ