

שכת התכנון המחוזית
03-11-1998
מחוז הדרום

העתק משפטי
4.11.98

מבוא לתכנית מפורטת מס' 22/134/03/5

שטח התכנית ממוקם בשכ' נווה נוי בבאר שבע.

מטרת התכנית ליצור דרך גישה למגרש מס' 220 ע"י שינוי ביעוד הקרקע.

בברכה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ופנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640

אדרי' טובה ויינברגר

משרד התכנון והגנת הטבע
חוק התכנון והגנת הטבע תשנ"ה-1965
22/134/03/5
תאריך: 31/8/98
סמ"כ לתכנון

22/134/03/5
4708
8/12/98

העתק משפטי
7.11.98

שכת התכנון המחוזית
03-11-1998
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת מס' 22/134/03/5

שינוי לתכניות מפורטות מס' 3/134/03/5

12/134/03/5

13/134/03/5

תקנון

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : נווה נוי, רח' שיזף 60, באר שבע.

תאריך : אפריל 1998

26 אוקט' 1998

שכת התכנון המחית
03-11-1998
מחוז הדרום

2.
העתק משכר
4.11.98

פרק א' - התכנית

1. המקום
 2. שם התכנית
 3. מסמכי התכנית
 4. שטח התכנית
 5. גוש
 6. יוזם התכנית
 7. בעל הקרקע
 8. עורכת התכנית
 9. יחס לתכניות אחרות
 10. מטרת התכנית
 11. ציונים בתכנית
- נווה נוי, רח' שיזף 60 באר שבע.
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 22/134/03/5, שינוי לתכניות מפורטות מס' 3/134/03/5, 12/134/03/5, 13/134/03/5.
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
כ. 2.011 דונם.
38010 חלקי חלקות 96, 97.
ד"ר אהוד זמורה ת.ז. 6-00516086, רח' שיזף 60 ת.ד. 7594, נווה נוי ב"ש.
מנהל מקרקעי ישראל.
אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר-שבע.
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 12/134/03/5, 13/134/03/5, 3/134/03/5 בשטחים בגבולות תכנית זו.
הסדרת מצב קיים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות שימושים, מגבלות והנחיות בניה:

1. אזור מגורים א' (מגרשים מס' 220, א, 220) - שימושים: מגורים.
גובה מירבי: 2 קומות עד 8.0 מ' ממפלס אבן השפה במקום הגבוה ביותר בחזית המגרש.
2. שטח פרטי פתוח (מגרש מס' 700) - שטח זה מיועד לגינון, נוי ומעבר כלי רכב פרטי למגרש מס' 220. תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.
3. שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 9פ) - שימושים: מגרש משחקים, נוי נטיעות, ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח ונוי כדוגמת מצללות, פסלים וכד'.
4. דרכים - מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.
5. טבלת אזורי שימושים ומגבלות בניה
מצב קיים
במצב קיים אין טבלה
5.1 הנחיות בניה למצב קיים לפי תכנית מאושרת 3/134/03/5
 - 5.1.1 מגבלות הבניה: על כל מגרש תותר בנית יחידת דיור אחת בלבד.
גובה הבנינים לא יותר מקומה אחת או קוטג' ולא יותר מ- 8.0 מ' והמידה הקובעת היא מגובה אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש, ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג.
 - 5.1.2 קוי בניה: קוי בניה בחזית דרכים יהיו כמסומן בתשריט. קוי בניה צדדיים (לאורך הצלעות הארוכים של המגרשים) יהיו 3.00 מ', קדמי יהיה 4.00 מ', אחורי 8.0 מ'.
 - 5.1.3 אחוזי בניה: אחוזי הבניה למגרשים ששטחם 300 מ"ר ומעלה 40% ולמגרשים יותר קטנים 45% ואולם לכל הבונה קוטג' - תנתן הטבה של 5% נוספים.
לענין זה באחוזי בניה יחשבו כל השטחים המקורים בלי יוצא מן הכלל לרבות קומת עמודים ו/או קומת עמודים מפולשת, מרפסות מבני עזר מקלט עילי, למעט מרתף, מקלט תת קרקעי, מרפסת גג ומרפסת גן.
 - 5.1.4 מעברים פרטיים: ישמשו למעבר כלי רכב וחולכי רגל מהדרכים הצבוריות אל המגרשים לאחר בצוע החלוקה.
רוחב המעבר יהיה 3.00 מ' יחולק באופן שווה בין 2 מגרשים גובלים כמתואר בתשריט, בקצה המעבר הפרטי לפני חיבורו עם דרך ציבורית תבוצע הרחבה למדות 5.0 מ' רוחב ו- 2.0 מ' עומק לצורך מקום פחי אשפה ושעוני מים.

5.2.1 סככת רכב פתוחה

הנדס משרדי
4.11.98

שכת התכנון המחוזית
03-11-1998
מחוז הדרום

- א. הנחיות בניה: 1. מידות הסככה תהיינה: 3.0 מ' רוחב, 5.0 מ' אורך.
2. גובה מירבי לסככה: 2.20 מ'.
3. שיפוע: שיפוע הגגון יהיה לפנים המגרש נשוא הבקשה להיתר בניה.
4. שטח סככת הרכב לא יכלל באחוזי הבניה.

ב. סככת רכב במגרשים חזיתיים

- קו בניין קדמי: 0.0 מ' במגרשים שלאורך דרכים ובתנאי שלא בתחום דרך מתוכננת ולא בתחום שביל הגישה למגרש האחורי.
קוי בניין צדדיים: א. 0.0 - 3.0 במגרשים החד משפחתיים בתנאי חתימת השכנים.
ב. 0.0 - 3.0 במגרשים הדו-משפחתיים שלאורך הדרכים, יותר רק בצד הקיר המשותף הדו משפחתי ובחתימת השכן.
ג. 3.0 מ' בצד שביל הגישה למגרש האחורי אלא אם כן קיימת גישה אלטרנטיבית ופתרון לקוי התשתית של המגרש האחורי.
הגישה ופתרון התשתית יובאו לשיקול הועדה.

קו בניין אחורי: 4.0 - 0.0 מ' ובחתימת השכנים.

ג. סככת רכב במגרשים האחוריים

- קו בניין קדמי: 0.0 - 3.0 ובתנאי חתימת השכן במגרש החזיתי.
קו בניין צדדי: 0.0 - 3.0 ובתנאי חתימת השכן.
קו בניין אחורי: בהתאם לתכנית מאושרת.

5.2.2 מחסנים

א. הנחיות בניה: 1. גודל: גודל המחסן לא יעלה על 8.0 מ'.

2. גובה: לא יעלה על 2.20 מ' ממפלס רצפת המבנה עצמו.
3. פתחים: לא יותרו פתחים כלשהם בקו בנין 0.0 מ'.
4. עיצוב: עיצוב המחסן יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית.
5. אחוזי בניה: שטח המחסן לא יכלל באחוזי הבניה.

ב. קו בנין למחסן במגרשים חזיתיים:

1. קו בניין קדמי - לא תותר הקמת מחסן בקו בנין הקדמי.
2. קו בניין צדדיים - א. 0.0 - 3.0 מ' במגרשים החד משפחתיים בתנאי חתימת השכנים.
ב. 0.0 - 3.0 מ' במגרשים הדו משפחתיים שלאורך הדרכים, יותר רק בצד הקיר המשותף הדו משפחתי ובחתימת השכן.
ג. 3.0 מ' בצד שביל הגישה למגרש האחורי אלא אם כן קיימת גישה אלטרנטיבית ופתרון לקוי התשתית של המגרש האחורי.

3. קו בניין אחורי: 4.0 - 0.0 מ' ובחתימת השכנים.

ג. קו בנין למחסן במגרשים האחוריים

1. קו בנין קדמי: 0.0 - 3.0 ובחתימת השכן במגרש החזיתי.
2. קו בנין צדדי: 0.0 - 3.0 ובחתימת השכן.
3. קו בנין אחורי: 8.0 מ'.

5.3 הנחיות ומגבלות בנייה למצב מוצע

| מס' יחיד | מס' קומות מירבי | קו בנין (מ') | | | תכסית מירבית | היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר) | | | | שטח מגרש (במ"ר) | מספר מגרש | אזור | |
|----------|-----------------|--------------|---|---|--------------|---|---------------|------------|-------------|-----------------|-------------|----------------|------------|
| | | א | צ | ק | | סה"כ עיקרי + שירות | מטרות עיקריות | | מטרות שירות | | | | |
| | | | | | | | מל לקרקע | מתחת לקרקע | מל לקרקע | | | | מתחת לקרקע |
| 1 | 2 + מרתף | כ | מ | ס | 40% + 31 מ"ר | 90% + 31 מ"ר | 31 | 45% | 45% | 529 588 | 220 א220 | אזור מגורים א' | |
| | | | | | | | | | | | | | |

5.3.1 הערות לטבלת מצב מוצע:

- הערה 1: גובה פנימי למרתף יהיה 2.20 מ'.
הערה 2: הישוב השטחים למטרות שירות מעל הקרקע יהיה כדלקמן:
8 מ"ר - מקלט.
8 מ"ר - מחסן.
15 מ"ר - חנייה מקורה.
הערה 3: קו בנין למרתף לא יחרגו מקווי הבניין כמסומן בתשריט.
קו בנין לחנייה מקורה: קדמי וצדדי - 0.0 מ'.
קו בנין למחסן: צדדי ו/או אחורי - 0.0 מ' בתנאי חתימת השכן.

הנדסה מערבי
4.11.88

שכת התכנון המחוזית
03-11-1998
מחוז הדרום

1. שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר - שבע ואישורו ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

2. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

| סוג קו החשמל | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|--|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' | 3.5 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ' | 6 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) | | 20 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) | | 35 מ' |

ב. 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 הדרום.

4. חנייה: החניה תתוכנן בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה של תכנית מתאר באר -שבע.

5. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

6. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת.

7. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א', ב'.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורכת התכנית:

טובה ולינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640