

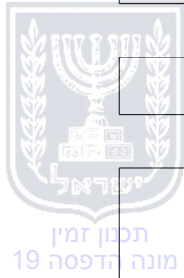
הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0343087

מגורים במגרש 68, קיבוץ משמר הנגב.

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

- התכנית עוסקת במגרש פינתי הגובל בשתי דרכים, בעל שני קווי בניין קידמיים נמצא בהרחבה של קיבוץ משמר הנגב מגרש 68.
- תכנית המוצעת מאפשרת :
- שינויים בקווי בניין קידמי, צדדי ואחורי בהתאם לתכנון אדריכלי במטרה של ניצול זכויות בנייה בקומה אחד.
- שינוי מיקום חניות ע"י הארכה של הדרך המשולבת ע"ח השפ"פ הנובע מתכנון אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים במגרש 68, קיבוץ משמר הנגב.

ומספר התכנית

625-0343087

מספר התכנית

0.799 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4

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 בני שמעון

172672 קואורדינאטה X

585724 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ משמר הנגב מגרש מספר 68

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: משמר הנגב

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			משמר הנגב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן		חלק	לא מוסדר	400733
9999		חלק	מוסדר	100230/5
2		חלק	מוסדר	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/09/2006	77	5582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 104 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / 104 / 03 / 7
14/05/2009	3867	5952	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / מק / 2108 ממשיכות לחול.	שינוי	2108 / מק / 7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טטיאנה אושקוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טטיאנה אושקוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		01/01/2017	טטיאנה אושקוב	31/12/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	אלמוג אזולאי			באר שבע	ניב דוד (1)	7	050-9276414		
	פרטי	כרמית ארז אזולאי			באר שבע	ניב דוד (1)	7	052-4420493		carmitez@walla.co.i
	פרטי			קיבוץ משמר הנגב	משמר הנגב	(2)		08-9911111		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 38.

(2) כתובת: ד.נ.הנגב 8531500

מורשה חתימה: ירי דגן.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י.	באר שבע	התקוה	4	08-6512294	08-6264250	
חוכר	אלמוג אזולאי			באר שבע	ניב דוד (1)	7	050-9276414		
חוכר	כרמית ארז אזולאי			באר שבע	ניב דוד (1)	7	052-4420493		
חוכר			קיבוץ משמר הנגב	משמר הנגב	(2)		08-9911111		

(1) כתובת: דירה 38.

(2) כתובת: ד.נ.הנגב 8531500

מורשה חתימה: ירי דגן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	טטיאנה אושקוב	46882		באר שבע	הוכברג נתנאל	4	050-5757618	077-4248893	tanya.uskov a2013@gmail .com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)	2	04-8395202		halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: רחוב 66.ד.21.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 19



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 19

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
מגורים	מגורים עם שטח בנייה עד 100%

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקטנת מרווחים עבור קווי בניין קידמי- מערבי, קו בניין אחורי וקו בניין צידי-מזרחי והארכת דרך משולבת ע"ח שפ"פ במגרש 68, קיבוץ משמר הנגב, בית חד משפחתי צמוד קרקע, אזור מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(4).
2. הארכת הדרך משולבת ע"ח שפ"פ בשטחים הנמצאים מחוץ לתחום המגרש לפי סעיף 62א(א)(2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.799
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ללא שינוי	240			240	מ"ר	מגורים (מ"ר)

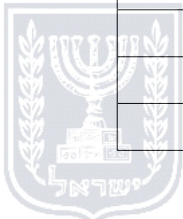
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	100
דרך משולבת	102
מגורים א'	68
שטח פרטי פתוח	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	222.01	23.27
דרך משולבת	173.14	18.15
מגורים א'	495	51.89
שטח פרטי פתוח	63.83	6.69
סה"כ	953.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	222.01	23.27
דרך משולבת	217.88	22.84
מגורים א'	494.52	51.84
שטח פרטי פתוח	19.56	2.05
סה"כ	953.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לבית פרטי חד משפחתי צמוד קרקע במגרש 68 קיבוץ משמר הנגב תותר: כל השימושים יהיו בהתאם לתכניות התקפות 07/מק/2108, 3/104/03/7 למעט שינויים הבאים: - שינוי בקווי בניין לפי המסומן בתשריט. לא ניתן יהיה לבקש הקלה נוספת בקווי בניין מעבר למוגש בתכנית זאת, במידה וכן בקשה כזו תהווה סטיה ניכרת. - כניסה למגרש תהיה מדרך משולבת בלבד.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח פרטי פתוח
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך מאושרת.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	דרך משולבת.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	- הארכת דרך משולבת ע"ח השפ"פ. תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט בהתאם לתכניות התקפות 07/מק/2108, 3/104/03/7



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	1	40	380	80	60	240	495	68	מגורים	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

- כל השימושים בהתאם לתכניות תקפות 7/מק/2108 ו 3/104/03/7 למעט השינויים בקווי בניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



קדמי
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית התקפות 07/מק/2108, 3/104/03/7.

6.2

חניה

6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3

תשתיות

א. תשתיות
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22	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'

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.

6.4

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.

6.6

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19