

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0391995

מגורים ברח' שיזף 40 ו-42, שכ' נווה נוי, באר שבע

מחוז

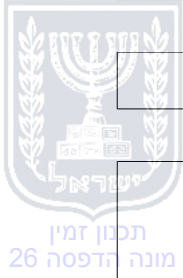
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרשים המיועדים למגורים א' מסי' 210 ו-211, ברחוב שיזף 40 ו-42, שכל נווה נוי, באר שבע. מטרת התכנית היא, להסדיר את מעבר הרכבים בין המגרשים לטובת אפשרות גישה למגרשים מסי' א 210 ו-א 211.

התכנית המוצעת מאפשרת:
-שינוי וקביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' שיזף 40 ו-42, שכל נווה נוי, באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
605-0391995	מספר התכנית	
2.478 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
62א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 באר שבע
 קואורדינאטה X 179860
 קואורדינאטה Y 571236

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברחוב שיזף 40 ו-42, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	שיזף		

שכונה נווה נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38010	מוסדר	חלק		77-78, 315

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12 / 134 / 03 / 5	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית 12/134/03/5 ממשיכות לחול.	3514	575	01/01/1988
7 / 134 / 03 / 5	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית 7/134/03/5 ממשיכות לחול.	2735	2540	12/08/1981
155 / 102 / 02 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 155 / 102 / 02 / 5. הוראות תכנית 155 / 102 / 02 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
3 / 134 / 03 / 5	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית ממשיכות לחול.	2464		31/08/1978



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 40 28/06/2020	רחל ברבי	03/02/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 16 22/06/2020	רחל ברבי	22/06/2020	1	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
	פרטי	רפאל כאליפא			באר שבע	שיזף	42	050-2225090		Shimon302@gmail.com
	פרטי	חיים סבג			באר שבע	שיזף	40	050-6273086	08-6286121	Haaim1968@gmail.com
	פרטי	לילך סבג			באר שבע	שיזף	40	050-6273086	08-6286121	Haaim1968@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל ברבי	ה/42093	רחלי אדריכלות ועיצוב פנים	באר שבע	אבן שפרוט	5	08-6460018		nituv.pm@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	08-6270083	08-6270073	Rbk033@wal la.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

להסדיר את מעבר הרכבים בין המגרשים לטובת אפשרות גישה למגרשים מס' א 210 ו- א 211.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	211, 210
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	211, 210
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים א'	210

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	166	11.82
מגורים א'-תא שטח 210	593	42.21
מגורים א'-תא שטח 211	646	45.98
סה"כ	1,405	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	166.61	11.89
מגורים א'	1,234.3	88.11
סה"כ	1,400.91	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבתים קיימים חד משפחתיים עם קירות משותפים במגרשים מס' 210 ו-211 תותר: 1. בניית ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהבית במסגרת קווי בניין. 2. סככת רכב בגודל 15.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות מקונסטרוקציה וקירוי קל, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ', שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 3. בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בחזית האחורית, גובהו הפנימי 2.20 מ' ו-2.50 מ' חיזוני, לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש. 4. מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל מהדרך הציבורית אל המגרשים, מסומן בזיקת הנאה - ראה בתשריט.
ב	זיקת הנאה ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל מהדרכים הציבוריות אל המגרשים לאחר ביצוע חלוקה. רוחב המעבר (מעבר פרטי) יהיה 3.00 מ'
ג	עיצוב אדריכלי חומר גמר של הבית - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה 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							
						שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6.5	1	51	50.93	302		(1) 35	267	593	210	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6.5	1	51	50.3	325		(1) 35	290	646	211	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות קיימות לפי תכנית מאושרת מס' 3/134/03/5

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"ד-12.0 מ"ר (לפי תקנות הג"א), מחסן-8.0 מ"ר (לפי תכנית מתאר מס' 155/102/02/5) וחניה מקורה-15.0 מ"ר.

(2) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.1.2 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.1.3 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית. 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

6.2

היטל השבחה

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

6.3

חניה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4

תשתיות

א. שרותים הנדסיים

ביוב ניקוז ואספקת מים 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.

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

קו חשמל מתח נמוך

מרחק מתיל קיצוני 3 מ'

מרחק מציר הקו 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

מרחק מתיל קיצוני 5 מ'

מרחק מציר הקו 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

מרחק מציר הקו 20 מ'

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

פיקוד העורף

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

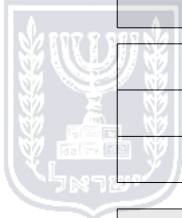
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מחסן בגודל 30.0 מ"ר	תנאי לאישור התכנית
2	הריסת הגדר	לא תהווה תנאי לאישור תכנית

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26