

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0741108

הרחבת דרך רח' הנרקיס, 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

התכנית מבצעת הרחבת דרך משולבת על חשבון שטח ציבורי פתוח ברח' נרקיס בשכונת נווה נוי בבאר שבע, על מנת להתאים מצב סטטוטרי לביצוע בשטח שנוצר עקב מגבלות של תשתיות קיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת דרך רח' הנרקיס, באר שבע
		מספר התכנית	605-0741108
1.2	שטח התכנית		9.565 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) (2)
		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

קואורדינאטה X 180672

קואורדינאטה Y 570939

1.5.2 תיאור מקום

רח' נרקיס בשכונת נווה נוי בבאר 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

שכונה נווה נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38009	מוסדר	חלק		9
38036	מוסדר	חלק		2, 6
38037	מוסדר	חלק		4
38199	מוסדר	חלק		73
38255	מוסדר	חלק	80	86, 88

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 6



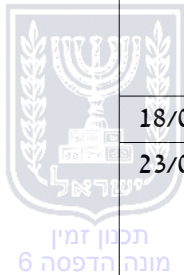
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/01/2016	2742	7187		ללא שינוי	216 /102 /02 /5
23/01/2003	1303	5150	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 /124 ממשיכות לחול.	שינוי	124 /102 /02 /5
29/11/1995		4340	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /07 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /07 /3
13/02/1992	2059	3973		ללא שינוי	13 /134 /03 /5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 52 03/03/2020	רם מרש	03/03/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	13: 40 01/05/2019	מולי שגל	16/04/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	באר שבע	בגין מנחם	15	08-6463735	08-6406460	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264227		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6209126	marash@marash.co.il
מדידה	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	
תנועה	יועץ תחבורה	מולי שגל	6785		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הרחבת דרך משולבת מס' 15 על חשבון שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הארכת דרך רחוב הנרקיס דרך מספר 15 באר שבע ע"י: הרחבת דרך.



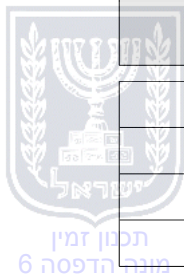
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	914
דרך מאושרת	15A
דרך מוצעת	15B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	15B
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	914
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	15A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	15B
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	914
להריסה	דרך מאושרת	15A
להריסה	דרך מוצעת	15B
לשימור	שטח ציבורי פתוח	914

3.2 טבלת שטחים



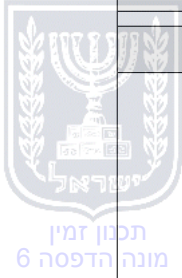
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	1,270	13.28
שטח ציבורי פתוח	8,294	86.72
סה"כ	9,564	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	650.1	6.80
דרך מוצעת	912.9	9.54
שטח ציבורי פתוח	8,002.89	83.66
סה"כ	9,565.89	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מיועד לגינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור. 2. גינון, רהוט גן, גן תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים. 3. מתקנים לספורט, פנאי ומשחק ילדים. 4. שבילים לרכבי אופניים והולכי רגל. 5. כניסה לרכב חירום ו/או רכב אחזקה. 5. העברת קווי תשתית תת קרקעיים וניקוז. 6. מצללות (פרגולות) וגשרים להולכי רגל. 7. מגרשי ספורט שכונתיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. השטח המיועד לפיתוח נופי יפותח על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תינתן כניסת רכב חירום ו/או אחזקה באישור מיוחד שינתן ע"י הוועדה המקומית במקומות שיתוכננו לכך, עפ"י תכנית הפיתוח שתבטיח סידורים נאותים לבטיחות הציבור.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>בתחום תא השטח מס' 914 נמצא מבנה ה"סביל" (מתקן ציבורי למים) שנבנה ע"י הממשלה בתחילת שנות הארבעים וכן שרידי בית המכס, ששימשו את נושאים דרומה לתוך המדבר ולמצריים לאורך דרך ניצנה. בית המכס היה ניסיון בריטי לפקח על התעבורה בכבישי הנגב ולהצר את רגלי ההתיישבות בנגב ונהרס במלחמת העצמאות, אך מבנה ה"סביל" נשמר. באזור מבנים אלה לא תבוצע כל בניה למעט שימור ושיחזור המבנים, בתאום עם המועצה לשימור מבנים והחברה להגנת הטבע.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל. 2. חניה. 3. הנחת תשתיות כגון צנרת ניקוז, צנרת מים צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת. 4. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. רוחבן ותוואיהן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתחום הדרכים לא תותר כל בניה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל. 2. חניה. 3. הנחת תשתיות כגון צנרת ניקוז, צנרת מים צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת. 4. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.



4.3 דרך מוצעת	4.3
הוראות	4.3.2
<p>זרכים</p> <p>א. רוחבן ותוואיהן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. ב. בתחום הדרכים לא תותר כל בניה, למעט תחנות המתנה לאוטובוסים.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2.74	220	(1) 220	8002	914	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבנייה מיועדות לצורך שיחזור ושימור המבנים המיועדים לשימור בלבד.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתרי בניה אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית פיתוח למגרש 914 לאישור הוועדה המקומית.

6.2 חניה

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישות יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

6.4 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6