

מס' ת. מתוך בע"מ
 15-03-1962
 יו"ר
 ומנכ"ל

6-3927

נאות לון

דף הסבר

06 10 702

התכנית המוצעת משנה אזור שיועד לייצור עירוני לאזור מגורים אי המשלב בתוכו מגרשים בני יחידה אחת, חד משפחתי עם קיר משותף ובניה טורית.

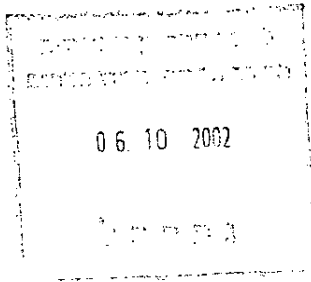
התכנית מתחשבת בקווי מקורות, ניקוז, ביוב קיימים. באופייה התכנית מהווה המשך והשלמה לת.מ. מס' 47/115/03/5 ולתכנית מתאר מס' 81/102/02/5.

להלן התפלגות יח"ד המוצעת:

- בניה חד משפחתית (בית בודד) - 31 יח"ד
- בניה חד משפחתית עם קיר משותף - 4 יח"ד
- יח"ד טורית - 28 יח"ד
- סה"כ - 63 יח"ד

מיסוד המבנים מתוך דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 5137
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 בהס' 2917/62 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5137
 כורשמה בילקוט הפרסומים מס' 5137
 מיום 29/12/62



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 120/102/02/5
שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

- הוראות התוכנית -

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	באר-שבע, נאות לון
גוש :	רישום בהסדר - 38402 חלקות 21,27 ח. חלקות 22,24,25,26,28 38148 ח. חלקות 1 רישום ישן - באר שבע ספר 9 דף 101
שטח התכנית :	70.610 דונם
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל.
היוזם :	מבני תעשייה בע"מ, רח' המנופים 11, מגדלי אקרשטין הרצליה פיתוח.
המתכנן :	שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מס' רישוי 39616)
תאריך :	15.07.99
עדכון :	15.03.01
עדכון :	10.09.01
עדכון :	20.03.02
עדכון :	13.08.02

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 120/102/02/5, שינוי לתכנית מתאר מס' 81/102/02/5, תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים אי ע"י חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי ייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

א. 8 דפי הוראות בכתב - מסמך מחייב.

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה והסדרי חניה בק.מ. 1:1250 - מסמך מנחה.

06.10.2002

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה תכנית מתאר מס' 81/102/02/5, בתחום גבולות תכנית זו.

6. חניה

א. החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר - שבע.

ב. במגרשים המיועדים למגורים אי תהיינה שתי חניות בתחום מגרש עפ"י תכנית פיתוח כללית שתוגש ע"י החברה המפתחת לאישור הוועדה המקומית.

ג. בבניה טורית תותר חניית שני כלי רכב לכל יחיד אחד אחרי השני בלבד.

7. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (9) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

8. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

9. תכליות ושימושים**א. אזור מגורים א' :**

כללי - באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד חד משפחתיות (מגרשים מס' 1-4, 13-7, 16-35) וחד משפחתיות עם קיר משותף (מגרשים מס' 5, 5 א', 14, 14 א') ויח"ד טוריות (50 - 55).

1. להלן הנחיות ליח"ד חד משפחתיות :

- (א) גובה הבניינים יימדד במטרים ובקומות המגביל מבין השניים זאת מפני שפת מדרכה הסמוכה במקום הגבוה ביותר ועד לקצה ראש הבניין, ועפ"י המצוין בטבלת אזורים שימוש ומגבלות בניה סעיף 11 להלן.
- (ב) תותר הקמת מרתף בגבולות קווי בנין המותרים במגרשי הבניה למגורים, גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ולא יבלוט מעל 1.00 מ' מפני הקרקע סמוכים.
- (ג) חניה מקורה תהיה בתחום המגרש במידות 3*5 בקו בנין 0 קדמי וצדדי במקום המיועד לכך על פי תכנית פיתוח לכלל מגרשי מגורים שתאושר ע"י ועדה מקומית, מבנה החניה יהיה בעל קירות וגג בטון ויהיה חלק ממבנה העיקרי. גובה מבנה החניה במקום בו הוא מחוץ לקוי הבניין מצויינים בתשריט יהיה 2.8 מ' למירב. לא תותר סככה לחניה. תותר חניה במרתף במקום חניה מקורה שמעל הקרקע בגבולות קווי הבניין במסגרת שטחי השירות המפורטים.
- (ד) תותר בניית חדרי מגורים בחלל גג רעפים. שטח זה ייכלל במניין שטחי הבניה עיקריים בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, אך לא ייכלל במניין הקומות.
- (ה) חובה לבנות מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ב.ק. קרקע בגבולות קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם גישה ישירה מהחצר. חומרי הבניה יהיו בכפוף לסעיף ז לפרק זה.
- (ו) תותר הקמת בריכת שחיה מחוץ לתחום קווי בנין ובלבד שהמרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 2 מ'. יש למסך בריכה וכל פרטיה בתכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית. תנאי למתן היתר לבריכת השחיה יהיה אישור משרד הבריאות.
- (ז) חומרי הבניה יהיו צפוי אבן מרובעת ומסותתת ו/או טיח אקרילי ו/או טיח גס. יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום וקרמיקה זאת בשטחים קטנים בלבד.
- (ח) לא תותר בניה על עמודים.
- (ט) ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש ע"פ הנחיות מהנדס העיר ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית.
- (י) **הנחיות כלליות לפיתוח**
- 1) לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 90 ס"מ זאת באזורי הבניה למגורים בגבול מגרש קדמי כלפי הדרך, גבול מגרש כלפי שבילים ושטחים לצורכי ציבור (שצ"פ) כולל הפארק.
 - 2) בגבול מגרש אחורי וצדדי תותר בניית קירות תמך בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' מהמגרש הסמוך מחופים אבן או בטון חשוף, על קיר זה תותר הקמת גדר רשת / סבכה עד גובה של 1.10 מעל סף הקיר התומך.
 - 3) אין ההוראות לעיל חלות על קירות תמך שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפ"ים ומגרשים שייעודם ציבורי.
 - 4) על כל מגרש מוטל בצו קירות התמך לתמיכתו וזאת בתחום גבולות מגרש, ממפלס פני הקרקע הסופיים של המגרש.
 - 5) התשתיות, הפילרים ומתקני פינוי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות תמך.

06.10.2002

6) מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים.

7) גמר הגדרות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשצפיים יהיה מאבן טבעית קשה מרובעת ומסותתת בסיתות תלתיש או מסמסס, או שילוב ביניהם מאבן חבון. הבניה תיעשה בשיטת הנדבכים האופקיים. מידות נדבכי האבן לא יקטנו מ - 25 ס"מ גובה, ומידת הקופינג לא תקטן מ - 8 ס"מ גובה.

2) הנחיות לעיצוב ותכנון יח"ד עם קיר משותף

על ייעוד זה חלות כל הוראות סעיף 9. א. 1) לעיל ובנוסף:

- א) היחידות תבנה בקיר משותף.
- ב) עיצוב ותכנון היחידות יהיה אחיד, בקשות להיתר בניה של היחידות תוגשנה במשותף לוועדה המקומית או לחילופין בדיקוג תוך התחשבות ושילוב מקסימלים של כל יחידה בשכנתה לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג) לא יותרו פתחים בקו בנין 0.
- ד) ניקוז הגגות יהיה לכל יחידה בנפרד בגבולות המגרש.

3) הנחיות לעיצוב ותכנון יח"ד טוריות

על ייעוד זה חלות כל הוראות סעיף 9. א. 1) לעיל ובנוסף כל מגרש יתוכן ויבנה בשלמותו.

ב. שטח לבנייני ציבור

- 1) תכליות מותרות: הקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום.
- 2) המבנה יחופה בחומרים קשיחים קרי: אבן נסורה, שיש, זכוכית, ובאישור מהנדס העיר.

ג. דרכים: ישמשו לתנועת רכב מוטורית, הולכי רגל, מדרכות ותשתיות תת ועל קרקעיות.

ד. "דרך משולבת" תכלית מותרת: שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב ופיתוח מתקני משחק. רחובות משולבים יתוכנו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים.

ה. שביל הולכי רגל: לא תותר כל בניה מלבד ביצוע עבודות גינון ופיתוח כגון: ריצופים, הסדרת ניקוז ומעבר קווי תשתית ציבורית.

ו. שטח ציבורי פתוח - תותר הקמת מתקני משחק, ספורט ובידור פתוחים לכלל הציבור וכן עבודות פיתוח, גינון, פיסול, מצללות לא אטומות, ריהוט גנני, העברת תשתיות תת - קרקעיות ועל - קרקעיות. תותר בתחום השצ"פ הקמת קיר מגון אקוסטי.

10. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. לא יוצאו היתרים אלא לאחר אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח כלל שכונתית.
- ב. לא יוצא היתר לפיתוח שטח התכנית בטרם פינוי אתר הפסולת הקיים במקום וביצוע סקר קרקע בתחום התכנית בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ובלווי יועץ ביסוס.
- ג. בשלב הוצאת היתרים יערך סקר אקוסטי. במידה ויוכח כתוצאה מהסקר שיש צורך במיגון אקוסטי, הוא יהיה חלק מתכנית הפיתוח של השכונה ויבוצע בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. כל היתר בניה יכיל :
- 1) פרוט מלא של חומרי גימור (כולל גגות) על פי הנחיות מהנדס העיר.
 - 2) עיצוב החזית החמישית (גגות) כולל מסתור דוד וקולטי שמש.
 - 3) מסתור לתליית כביסה.
 - 4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים.
 - 5) פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי תאורה ושילוט.
 - 6) פרטי גדרות וקירות תומכים.
 - 7) פתרונות לאצירה ופינוי אשפה.
 - 8) תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבייית ופיתוח מנחה הכוללת טופוגרפיה וכ"י.
- ה. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרון.
- ז. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הקמת מחסום פיזי בין דרך מס' 46 לדרך מס' 45.

11. טבלת זכויות ומגבלות בנייה מצב מוצע

קווי בניין על וחת קרקע	גובה בנייה ומס' קומות	מסכתית מרבית	סה"כ עירקרי + שרות	היקפי בנייה מרביים בתג'ש בת"ר 1%			מספ' יח"ר	מספ' יח"ר למג'ש	מג'שים	גודל מג'ש מרינמ'לי (במ"ר)	פרט	שם האזור																															
				מותרת	מותרת	מותרת																																					
כמ"ב	9.5 לגג לגג 2 מדרת + נג + נג שטוח 8	30 + 35% מ"ר תניה מקורה	+ 40% מ"ר 146	מותרת למפלס הבניסה (2)	מותרת מפלס הבניסה (1)	מותרת מפלס כניסה	מותרת מפלס הבניסה	40%	מ"ר 100	+ מ"ר 16 מ"ר 30 לתניה מקורה	-	מ"ר 520	16	4	52 53 54 55	2154 2027 1496 2131	קוטג'ים טוריים	מג'ש	מג'ש																								
																				30%	מ"ר 1356	מ"ר 480	+ מ"ר 66 מ"ר 30 לתניה מקורה	-	מ"ר 780	12	6	50 51	2288 1840	מג'ש	מג'ש												
																																30 + 40% מ"ר תניה מקורה	מ"ר 316	מ"ר 100	+ מ"ר 16 מ"ר 30 לתניה מקורה	-	מ"ר 170	4	1	5 5 14 14	347	מג'ש	מג'ש
כמ"ב	2	9.5 לגג לגג 8 שטוח	35%	50%	-	10%	-	40%	63	-	100	1674	מג'ש	מג'ש																													

- הערות לטבלה:
- בשטחי שרות על קרקעיים יחשב: חניה מקורה (עד 30 מ"ר, ממ"ד 8 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר).
 - בשטחי שרות תת קרקעיים יחשב: חניה, ממ"ד מחסנים, חדר כביסה וחדר הסקה.
 - במידה ותחולכן יציאה לגג ואז מעלית תותר על הגג בניה בגובה 9.5 מ' לעיל.

2022 01 10 09

כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.12.1. חשמל - הוראות בניוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב 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 ק"ו	5 מ'	6 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

12.2. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר. תוגש תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז. התכנית תבוצע במקביל לביצוע כל התשתיות.

12.3. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

12.4. מים - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

12.5. קווי תקשורת - קווי התקשורת בשכונה יהיו תת - קרקעיים.

12.6. טיפול בפינוי אשפה - הטיפול בפינוי אשפה במגרשים יהיה עפ"י הנחיות ואישור עיריית באר - שבע, היחידה הסביבתית. מכלי האשפה במידה ויידרשו יותקנו בחצרות ו/או בגומחה מצופה באבן משולבת בקיר החזית.

13. תאריכי ושלבי הביצוע - התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה הסופי.

שרה סגל-מרש
אדריכלים בניינים

..... חתימת המתכנן

05.10.2018

..... חתימת בעל הקרקע

שרה סגל-מרש
אדריכלים בניינים
29.9.2018

גב' איל ויסמן
מנהל המחוז

חבת סגל-מרש
20/9/22

..... חתימת היזם