

6

6-4026

A001.doc תק 979

מחוז הדרום

לשכת התכנון והמתכנתים
 משרד המגורים מחוז הדרום

27.03.2003

נתקבל

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

שכונת נווה נוי

תקנון

משרד המגורים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 תיקון מס' 5
 הוצעה להצביע ולתמוך על ידי
 ביתר 2/11/03
 קידוד תיעוד הבתולים
 סמנטיקל טכמן

הודעה על אישור תכנית מס' 26/134/03/5
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2784
 תכנית 26/134/03/5
 מיום

מפורטת מס' 26/134/03/5

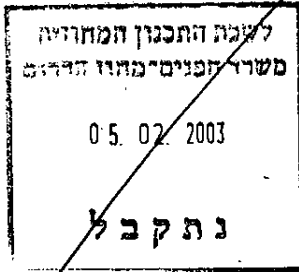
שינוי לתכנית מפורטת תכנית מס' 5 / במ / 213
 ו- 23/134/03/5

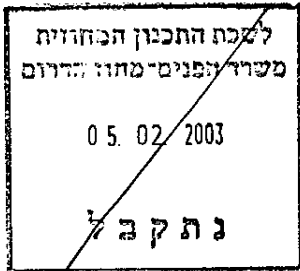
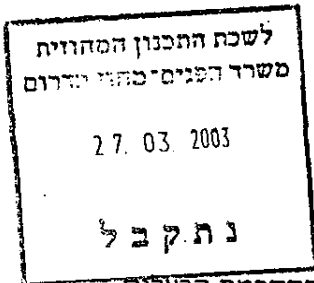
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

- | | | |
|--------------|---|--|
| מחוז | : | הדרום |
| נפה | : | באר שבע |
| מקום | : | שכונת נווה נוי, באר שבע |
| גושים וחלקות | : | 38019 (שומה) חלקות : 2, 3
38052 (שומה) חלקות : 1, 2 |
| שטח התכנית | : | כ- 86.999 דונם |
| מגיש התכנית | : | חב' אביסרור משה ובניו, רח' בן צבי 7 באר שבע,
טל': 08-6232050, פקס: 08-6233058 |
| עורך התכנית | : | אריקה לאוב ארכי, רשיון מס' 25275
ת.ד. 1291 באר-שבע 84112. |
| בעל הקרקע | : | טל': 08-6209393, פקס: 08-6209397 |
| תאריך | : | מינהל מקרקעי ישראל
06.11.01
20.11.01
24.04.02
16.07.02
12.08.02
26.03.03 |

מבוא

תכנית זו באה להוסיף זכויות בניה לשטחים עיקריים ושרות מעל לקרקע על מנת שניתן יהיה לבנות יחידות דיור חוזרות, בגודל אחיד וסביר מבלי להיות תלוי בגודל המגרש. כמו כן בחלק גדול מהמבנים מבוטלים גם שטחי השרות התת קרקעיים.
תכנית זו באה אף לשנות חלוקה של 4 מגרשים.





1. **שם התכנית :**
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 26/134/03/5, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים שינוי לתכנית מס' 5 / במ / 213 ו- 23/134/03/5, שכי נווה נוי באר-שבע.

2. **מסמכי התכנית :**
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
1. 8 דפים הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
2. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן : התשריט)

3. **ציונים בתכנית :**
בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. **יחס לתכניות אחרות :**
כל הוראות תכניות מס' 23/134/03/5 ו- 5 / במ / 213 נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. **מטרת התכנית :**
תוספת שטחי בניה באזור מגורים א' עי"י שינויים בזכויות הבניה ואיחוד וחלוקת מגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף מס' A, B 17 ו- A, B 18 למגרשים חד-משפחתיים בודדים מס' 17, 18 וביטול מרתף במגרשים וזני"ל ובמגרשי בניה טורית.

6. **תנאים למתן היתר בניה :**
היתרי בניה יינתנו עי"י הועדה המקומית על פי תכנית זו. היתרי בניה יוצאו בתנאי קיום מסגרת בטיחותית להקמה ותפעול בריכת השחיה בכפוף להנחיות מהנדס הבטיחות.

7. **חלוקה ורישום :**
חלוקה ורישום יבוצעו על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

8. **תכליות ושימושים :**

8.1 אזור מגורים א'

האזור כולל 3 סוגים של בניוי :

8.1.1 אזור מגורים א' - חד משפחתי (מגרשים 17, 18)

באזור זה תותר הקמת יחידת דיור על כל מגרש ב- 1-2 קומות. במגרשים אלו ניתן יהיה לבנות 2 חניות מקורות.

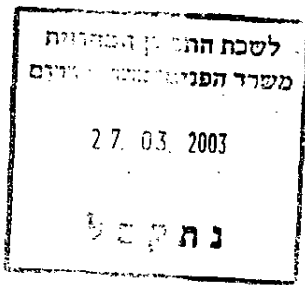
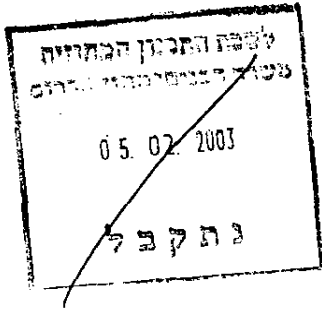
8.1.2 **אזור מגורים א' - חד משפחתי עם קיר משותף (מגרשים B 16 - A 1)** באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע חד-משפחתיות בנות קומה אחת או שתי קומות + מרתף.

8.1.3 אזור מגורים א' - בניה טורית (מגרשים מס' 72 - 33)

באזור זה יבנו מבנים טוריים בני 3 עד 6 יחידות למגרש ובגובה עד שתי קומות.

8.1.4 **תותר בנית חצר שרות מקורה שגובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' נטו ותבוצע במרווח שבין קווי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש. החצר תקורה בגג קל עם ניקוז לתוך המגרש.**

8.1.5 **תותר בניית בריכת שחייה פתוחה.**



3

8.2 שבילים להולכי רגל
מיועדים להלכי רגל ולהעברת קווי תשתית תת קרקעיים.

8.3 דרכים ודרכים משולבות

הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תותר העברת קווי תשתית. הדרכים המשולבות תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. הדרך תהיה מיועדת לשימוש הלכי רגל, וכלי רכב תכנון הרחוב ייתן פתרון לביטחון הלכי הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחייה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית. תותר העברת קווי תשתית. מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחת הכבישים ותאום מערכות. כניסות לחניות במגרשים פינתיים - מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף. ברחובות המשולבים יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות לכל זוג מגרשים שכנים במידת האפשר. שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ- 10 ס"מ מפני הרחוב.

9 הנחיות בניה לאזורי מגורים א'

9.1 תותר בנית חניה מקורה יחידה (2 חניות מקורות במגורים א' חד-משפחתיים מגרשים 17, 18) או משותפת לשני מגרשים צמודים. גובה החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ'. החניה תהיה מקורה בקרוי קל ללא קירות ודלתות. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש או לרחוב. הכניסות לחניות הללו יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרכות. שיפוע משטח החניה יהיה 2% לכוון הרחוב. מיקום כניסות לחניות מחויב עפ"י תכניות תנוחת הכבישים ותאום מערכות. תותר בניית בריכת שחיה פתוחה.

9.2 המרחב המוגן יהיה בתחום המבנה. הכניסה אליו תהיה דרך הבניין עצמו.

9.3 דודי שמש, מצננים ואו מזגני אויר ישולבו בעיצוב המבנה אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יוסתרו. יש להראות את מיקומם המדויק בתכנית ההגשה. הקולטים יונתו עם מישור גג הרעפים ולא יבלטו ממנו. הדוד יוסתר בתוך הגג.

9.4 מזוג אויר - תכנון הבניינים יכלול פתרון עקרוני למזוג אויר ובתכנית ההגשה יפורטו מיקום וצורת הסתרת המכונות (למזגנים מפוצלים/דירתיים/מרכזיים). לא תותר התקנת מזגני קיר/חלון במקום חיצוני גלוי לעין בחזיתות הבניינים הפונות לדרכים.

9.5 צנרת מכל סוג שהוא תותקן במקום מוסתר לחלוטין.

9.6 מסתורי כביסה יהיו מחומר בניה קשיח ויעוצבו באופן שיספק הסתרה מלאה של מתקני תלית הכביסה וכל מתקן אחר בתחומם.

9.7 מתקנים משותפים מכל סוג שהוא בבניה טורית, לרבות - צנרת, לוחות חשמל וטלפון, מתקני כיבוי, מתקני מיזוג, אנטנות וכיו"ב, יותקנו בשטחים משותפים ובאופן שישתלב בבניה ותוך מתן אפשרות נוחה לגישה לצורכי אחזקה.

9.8 לא יותרו אנטנות פרטיות.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
27.03.2003
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
05.07.2003
נתקבל

9.9 חומרי הבניה יהיו מאסיביים: בלוקי בניה, בטון, אבן. לא תותר בניה מחומר עץ, נתקבל

9.10 עצוב החזיתות: כל חזיתות הבניינים תהיינה מחופות כדלהלן: חומרי הציפוי - טיח חלק ומיושר עם אחד מחומרי הגימור הבאים: טמבורטקס, טיח אקרילי, קרקמיקה ופסיפס. חומר הציפוי זהה ואחיד בכל החזיתות. ניתן יהיה לצפות קטע מהחזית הקדמית בגוון ואו חומר אחר באישור מהנדס הועדה, ושיבוא לביטוי בבקשה להיתר. שטח קטע הציפוי המיוחד לא יעלה על 15% מהשטח הכולל של חזיתות הבית. החומרים שיתרו הם אבן, סיליקט וטרקוטה. לא יותר בטון גלוי. גגות רעפים יהיו מרעפי חרס או בטון בלבד בגוון אחיד לכל משטחי הגג (גוון טרהקוטה) ובשיפוע של לפחות 30%. גג הרעפים יהווה לפחות 60% משטח הגג. תותר הורדת מים בנגר.

9.11 גובה מקסימלי לגג שטוח - 8.0 מ'
גובה מקסימלי לגג רעפים - 9.5 מ'

9.12 גדרות

9.12.1 בחזיתות המגרשים הפונות לדרכים, תבנה גדר אחידה מאבן נסורה בגובה מינימלי של 60 ס"מ ומקסימלי של 1.50 מ' תותר הקמת סבכת מתכת דקורטיבית מעל לקיר הבנוי עד גובה מקסימלי כולל של 1.50 מ'. השער לחצר יבוצע מאותם חומרים וסגנון של הסבכה. בתחום קו הגדר ובתחום המגרש יבוצעו גומחות בטון של "בזק", של חברת החשמל ושל הטלביזיה בכבלים וכן גומחה למוני מים ולאשפה. בתכנית ההגשה יש להראות את חזית הגדר.

9.12.2 על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוהה ביותר באותה נקודת גבול. מותר לבנות גדר רשת על גבולות אלה. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר אולם קווי הרכס יהיו במפלס אופקי.

9.12.3 קירות תומכים בכל שטח התכנית: יבנו מאבן נסורה או אבן נחל בכל עיבוד שהוא.

9.13 שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ- 10 ס"מ מפני הרחוב.

9.14 הנחיות לבניית בריכת שחיה

9.14.1 שולי הבריכה ירוצפו ברוחב מינימלי של 80 ס"מ בחומר מונע התלקה תיקני ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ', למעט במקרים, בהם המגרש מגודר בשלמותו.

9.14.2 עומקה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 1.50 מ'.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז הדרום
 05.02.2003
 נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז הדרום
 27.03.2003
 נתקבל

- 9.14.3 יהא זה בסמכות הועדה המקומית לקבוע תנאים למניעת מטריד בלתי חוקיים לאיטום הבריכה וצנרת המים, הספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.
1. אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אוויר כדי למנוע אפשרות זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית.
 2. ריקון הבריכה והזרמת מי שטיפות מהבריכה חייבים להתבצע בשאיבה עילית כך שלא תהיה הצפה של קוי הביוב והשוחות העירוניות
- 9.14.4 שטחי בריכת השחייה, לא יחושבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכה אינה מקורה, או מקורה בקירוי קל עונתי. שטח חדר מכוונות תת קרקעי בשטח 10 מ"ר יכלל בשטחי השרות.
- 9.14.5 קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר.
- 9.14.6 בריכת השחייה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.
- 9.14.7 בבריכה תותקן תעלה גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה.
- 9.14.8 במקרה שעומק הבריכה גדול מ- 60 ס"מ, יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.
- 9.14.9 קווי בניין לבריכת השחייה ומפנה עזר תת-קרקעי: 1.5 מ' מקו בנין אחורי וצדדי, 2 מ' מקו בנין קדמי.

10. הנחיות כלליות - תאום בין המגרשים

- 10.1 במפלס גובה הקרקע המתוכננת במגרש תילקח בחשבון גם תוספת אדמה לגינון.
- 10.2 מהנדס העיר ואו מי שהוסמך על ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות : להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.
- 10.3 לחייב, אם דרוש הדבר לדעת מהנדס העיר, כתוצאה מתנאי תכנון ואו טופוגרפיה, מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון : ניקוז, ביוב, מים וכ"ו) בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. קווי תשתית אלה יהיו על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00)
- 10.4 לחייב אם דרוש מעבר לניקוז מי נגר עיליים ממגרש למגרש וכן תאום הפתוח וגובה 0.0 בין המגרשים הסמוכים.

11. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר באר-שבע. לכל יחידה יתוכננו 2 מקומות חניה בתחומי המגרש, אתח מהן מקורה (למעט מגרשים 17,18, ראה סעיף 9.1).

12. הנחיות כלליות לתשתית

- 12.1 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשות, הטלביזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

27.03.2003

נתקבל

12.2 חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על פני 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'

אין לבנות בנינים מעל כבלי החשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקדבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל מחוז הדרום.

13. טבלת זכויות בניה מצב קיים

קווי בניין	מס' קומות מירבי	תכסית מירבית	היקפי בניה מירביים (% או במ"ר) במגרש				מס' יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ (עיקרי + שרות)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מקרקע	מתחת לקרקע	מל					מתחת לקרקע
קמסומן בתשריט 0.0 מ' בקיר משותף	2+ מרתף	30%+ 51 מ"ר	45%+ 91 מ"ר	51	40	45% בשתי קומות 30% מקסי בקומת קרקע	1 למגרש סה"כ 36	0.303	1 A - 18B	מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף	
קמסומן בתשריט	2+ מרתף	47%	75%	17%	13%	45% בשתי קומות 30% מקסי בקומת קרקע	6 סה"כ 178	0.907	33-72	מגורים א' בניה טורית	

הערות לטבלה:

- אזור מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף סה"כ שטחי השרות כוללים חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר, קומת עמודים עד 30 מ"ר, מרתף עד 40 מ"ר, מחסן בשטח של עד 8 מ"ר שיבנה כחלק מהבית, וממ"ד עד 8 מ"ר. באזור מגורים א' חד משפחתי בודד תותר בניה חניה לשתי מכוניות, סה"כ 30 מ"ר.
- אזור מגורים א' - בניה טורית שטחי השרות כוללים חניה מקורה, קומת עמודים, מרתף, מחסן שיבנה כחלק מהבית וממ"ד.
- שטח המרתף לא יחרוג מתחום המבנה שמעליו.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - סניף הדרום
05.02.2003
נתקבל

לשכת התכנון המתוזמת
משרד המגורים והתעסוקה
05.02.2003
נתקבל

לשכת התכנון המתוזמת
משרד המגורים והתעסוקה
27.03.2003
נתקבל

14. טבלת זכויות בניה מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות מירבי	תכנית מירבית למגרש במ"ר	היקפי בנייה מירביים (מ"ר) למגרש				סה"כ יחיד	מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	אזור											
			סה"כ (עיקרי + שרות)	מטרות שרות		מטרות עיקריות																
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע						מתחת לקרקע										
ק צ א עפ"י תשריט כולל בניה מתחת לקרקע	2	180	310	60(ג)	-----	250	-----	1	1	535	17	מגורים א'										
	2	300	480	60(ג)	-----	420	-----	1	1	1016	18	חד משפחתי										
	2+ מרתף	146	271	41	50	180	-----	36	1	303	1 A - 16 B	מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף										
	2	438	597	123	-----	474	-----	3	3	907	-60	מגורים א' בניה טורית										
													584	796	164	-----	632	-----	88	4	1000	33-36, 41, 43-49, 54, 52, 56, 58, 59, 64-66, 69-70
													730	995	205	-----	790	-----	75	5	1204	, 37-39, 51, 53, 55, 57, 61-63, 67, 68, 71, 72, 42
													876	1194	246	-----	948	-----	12	6	1468	50, 40

הערות לטבלה (מצב מוצע)

אזור מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף

א. סה"כ שטחי השרות כוללים חניה מקורה יחידה בשטח של 15 מ"ר, חצר משק מקורה עד 10 מ"ר, מחסן בשטח של עד 8 מ"ר שיבנה כחלק מהבית, וממ"ד עד 8 מ"ר ו- 40 מ"ר מרתף.

ב. אזור מגורים א' - בניה טורית
שטחי השרות כוללים חניה מקורה אחת בשטח 15 מ"ר מחסן 8 מ"ר שיבנה כחלק מהבית, חצר משק מקורה עד 10 מ"ר וממ"ד עד 8 מ"ר

ג. שטחי שרות יכללו שטח ל- 2 מקומות חניה מקורות, מחסן מקורה, שטח מרתף, שטח חדר מכונות תת קרקעי.