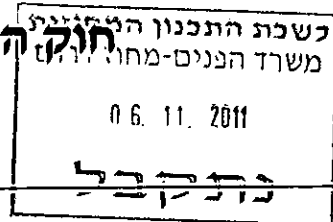


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 185/102/02/5

שם תוכנית: מתחם מגורים "שער לנוי" בשכונת נווה נוי באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: תוכנית מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

פרויקט שער לנוי תוכנן בתחילה ל 60 יח"ד בבניה רוויה. לאור בקשת ועד השכונה לשמור על אופי השכונה כשכונת וילות איכותית, החליט יזם התכנית בהתיעצות עם עיריית ב"ש להפחית את כמות יח"ד בפרויקט ל 46 יח"ד באופי בינוי של וילות דו קומתיות על מגרשים קטנים יחסית ע"מ להמשיך ולשמור על אופי השכונה כפי שהיא כיום.

התכנית מסדירה בנוסף דרכים פנימיות, ביטול זכות מעבר לתשתיות וביטול מגרש הנדסי ומגרש שצ"פ שאינם דרושים באזור. כמו כן התוכנית מבטלת זכויות הבניה במרתף עקב השינוי באופי הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מגורים "שער לנוי", בשכונת נווה נוי באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

185/102/02/5

מספר התוכנית

18.333 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 6.10.11

תוכנית מתאר

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי באר שבע

1.5.1 נתונים כלליים

178750

קואורדינטה X

571200

קואורדינטה Y

לאורך רחוב חטיבה 8 ורחוב אטד

1.5.2 תיאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

נפה

באר שבע

יישוב

נווה נוי

שכונה

רחוב חטיבה 8 ורחוב אטד

רחוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38428	מוסדר	חלק מהגוש	8,9,15,21	10,17-20
38185	מוסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2506/מק/5	1,600,601,500,1001,1002,1003,1004

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
104/102/02/5	שינוי		5207	17.7.2003
2506/מק/5	ביטול	התכנית מבטלת את התוכנית התקפה בתחום גבולות תוכנית זו.	5995	9.09.2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	6.10.11		12		מחייב	הוראות התוכנית
			6.10.11	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
			16.6.10	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי, תנועה ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחיבים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		9944437-08		9939000-08	רחוב ירושלים 1 נתיבות	511399388	י.ח דימרי בע"מ			מקצוע / תואר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264221		6264220	רח' הנקודה 4 ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				
	9944437-08		08 - 9939000	רחוב ירושלים 1 נתיבות	511399388	י.ח דימרי בע"מ				חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6264221		6272427	שד' שור 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	05637833	רמי מרש	אדריכל
			6237683	יהודה הנחתים 4 ב"ש		חצב - הנדסה ומדידות בע"מ	598	051219616	יוסי כוכבי	מהנדס
										עורך ראשי
										מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים הכולל 46 יח"ד חד משפחתיות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי משטח פתוח ומתקן הנדסי לחניה ציבורית ודרך משולבת.
2. שינוי מאזור מגורים ומתקן הנדסי לדרך משולבת.
3. הקטנת מס' יח"ד במתחם מ - 60 יח"ד ל - 46 יח"ד ביחס לתוכנית התקפה.
4. ביטול זיקת הנאה לתשתיות עירוניות תת קרקעית עקב העברתם לתחום דרך משולבת מתוכננת.
5. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
6. קביעת זכויות ומגבלות בניה וקווי בניין בתאי שטח המגורים.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. ביטול מרתף ביחס לתוכנית התקפה.
9. שינוי במספר קומות מעל מפלס הכניסה מ - 3 קומות בתכנית התקפה ל 2 קומות בתוכנית זו.
10. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 18.333 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	6800	+ 8	6808		
	מס' יח"ד	60	- 14	46		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים			
----------------	--	--	--

תאי שטח כפופים		שטח עתיקות מוכרז	שטח עתיקות בניה - תחום קרן תקשורת	תאי שטח	יעוד
				1-46	מגורים א'
				500	חניון
			שטח עתיקות מוכרז	1001-1003	דרך מאושרת
			שטח עתיקות מוכרז	1004-1010	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים			
----------------	--	--	--

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
55.96%	10,259	69.38%	12,770	מגורים א'
22.79%	4,179	0.39%	0.072	שטח ציבורי פתוח
20.13%	3,691	1.45%	0.266	מתקנים הדס"ם
1.11%	204	23.12%	4.262	חניה ציבורית
100%	18,333	5.66%	1.041	דרך משולבת
		100%	18,333	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים חד משפחתיים ומשרד ביתי עבור הדיירים המתגוררים בבית בלבד עם כניסה נפרדת וכחלק אינטגרלי מהבית הראשי.
4.1.2	הוראות
א.	חובה לתכנן 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום התא שטח. רוחב החניה לכיוון הרחוב לא יעלה על 3.00 מ'. החניה תהיה מקורה בחלקה בשטח 15 מ"ר עפ"י פרט אחיד כמפורט בנספח הבינוי. בקו בנין 0 קדמי וצדדי במקום המיועד לכך על פי תכנית פיתוח לכלל תאי שטח המגורים שתאושר ע"י ועדה מקומית.
ב.	חובה לבנות מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ב.ק. קרקע בגבולות קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם גישה ישירה מהחצר. בתא שטח 28 יותר בניית מחסן גדול יותר באישור מהנדס העיר.
ג.	חומרי הבניה יהיו צפוי אבן מרובעת ומסותתת /או טיח אקרילי /או טיח גס. יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, נחושת ואלומיניום.
ד.	כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום של 0.8 מ' מקירות הבניין.
ה.	הגגות יהיו משופעים ובלבד שתהיה התיחסות לגג כחזית חמישית כולל הסתרת מערכות טכניות ועיצוב הגגות. ניקוז הגגות יהיה בתחומי תא שטח ע"פ הנחיות מהנדס העיר ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית.
ו.	העסקים האפשריים במשרד ביתי יהיו כאלו שאינם מצריכים אספקה שוטפת כגון: קליניקה לטיפולים, משרד עו"ד, אדריכל, מהנדס וכדומה ואינם מצריכים חניה מרובה ואינם מהווים מטרד אקוסטי /או תברואתי לשכנים.

4.2	שם ייעוד: חניון
4.2.1	שימושים
א.	ישמש כחניה ציבורית כולל סלילת מגרש החניה ושטילת עצים וגינון. כמו כן יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
א.	רחוב וזכות הדרך כמסומן בתשריט

4.4	שם ייעוד: דרכים משולבות
4.4.1	שימושים
א.	שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב ופיתוח מתקני משחק. רחובות משולבים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל תא שטח/מינומלי (מ"ר)	1-46	שטחי בניה במ"ר לכל יחיד										יעוד			
				שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם נטו	תכנית משטח תא השטח (4)		גובה מבנה (מטר) (1)	מספר קומות	
								עיקרי	שירות (2)							מספר	מספר
כמסומן בתשריט (3) (5)																	
				190	-	-			1	46 כ"פ (סה"כ יחיד)	4.5	60	8.5	2			

- הערות:
1. גובה הבניה לא יעלה על 292 מ' מעל גובה פני הים.
 2. שטחי שירות על קרקעיים ישמשו לממ"ד 13 מ"ר, מוסך ביתי 15 מ"ר, מחסן 8 מ"ר ובלטות ארכיטקטוניות.
 3. תותר בניית חניה בקו בניין קדמי וציד 0 על פי תכנית הפיתוח ופרט מחייב שתאושר בוועדה המקומית.
 4. שטח התכנית כולל את כל השטחים המקורים מעל פני הקרקע כולל מחסן, מוסך ביתי, בליטות ארכיטקטוניות.
 5. לא תותר תוספת בניה לכיוון דרך מס' 5 מעבר לקיים בעת אישור התוכנית.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי הבניה ינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
- ב. היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי התנועה ע"י רשות תמרור.
- ג. שימור עצים – עצים שסומנו ע"ג התשריט כעץ בוגר הם עצים קיימים לשימור, יעקרו רק אם יוכח לדעת פקיד היערות, בחו"ד אגרונום מוסמך, כי עקירתם חיונית עקב מצבם.
- ד. לא תותר תוספת בניה לכיוון דרך מס' 5 מעבר לקיים בעת אישור התוכנית.

6.2. חניה

החניה תתוכנן בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה של עיריית באר שבע שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.

6.3. חלוקה ורישום

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

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

א. חשמל – הוראות בינוי 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

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.

ב. ניקוז – נגר עילי יוזרם למערכת הניקוז העירונית ולא תוזרם לנחל.

ג. ביוב – כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

ד. מים – אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.

6.6 עתיקות

א. כל עבודה בתחום עתיקות, 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 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: ד"ר י. ח. דימרי בניין ופיתוח בע"מ 08-9939000	תאריך:
שם תאגיד: י. ח. דימרי בע"מ	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם:	חתימה: ד"ר י. ח. דימרי בע"מ 08-9939000	תאריך:
שם תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:		
יזם בפועל	שם:	חתימה: ד"ר י. ח. דימרי בע"מ 08-9939000	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: ד"ר י. ח. דימרי בע"מ 08-9939000	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: ד"ר י. ח. דימרי בע"מ 08-9939000	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: ד"ר י. ח. דימרי בע"מ 08-9939000	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: ד"ר י. ח. דימרי בע"מ 08-9939000	תאריך: