

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 209/102/02/5

שם תוכנית: מתחם מגורים "נווה אילן" בשכונת נווה זאב, פלח 7 באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
02.12.2012
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
7.5.12.2012
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: תוכנית מתאר

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>29/10/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>[Signature]</u> תאריך <u>7/12/12</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מטרתה לשנות מתחם שיועד לבניה רוויה עבור 400 יח"ד ל 159 יח"ד בבניה צמודת קרקע באופי בינוי של בתים חד משפחתיים עם קיר משותף וחד משפחתיים בודדים. הבניה תהיה קבלנית עם אחידות בכלל השכונה בפרטים ובצבע. התוכנית יוצרת דרכים משולבות פנים שכונתיות שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם מגורים "נווה אילן" בשכונת נווה זאב, פלח 7 באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפרסם ברשומות

209/102/02/5

מספר התוכנית

58.942 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 5

תאריך עדכון המהדורה 19.11.12

תוכנית מתאר

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפרסם ברשומות

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

כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 178050
קואורדינטה Y 571150

בין רחובות דהאן מישל ואפרים לרון, שכונת נווה זאב פלח 7

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות באר שבע באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

יפרסם ברשומות

שכונה רחוב נווה זאב פלח 7 בין רחובות דהאן מישל ואפרים לרון

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38194	מוסדר	חלק	-	31
38195	מוסדר	חלק	-	28
38267	מוסדר	חלק	128	125
38268	מוסדר	חלק	61,62	65,66

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
136/102/02/5	5001-5010

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
136/102/02/5	ביטול	התוכנית מבטלת את התוכנית המאושרת.	5427	17/08/2005
155/102/02/5	כפיפות		6193	26/01/2011

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	19.11.12		14		מחייב	הוראות התוכנית	
			19.11.12	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית	
			19.11.12	1		1:500	מנחה עם פרטי בינוי מחייבים	נספח בינוי ופיתוח כולל	
			12.6.12			1	מחייב	נספח הישוב שטחים	
			31.05.12	שירותי הנדסה תכנון תנועה וכבישים				מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

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

1.8.2 יזם התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

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

1.8.4 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	עורך ראשי בנוי ופיתוח כלכלי
	6264221		6272427	שד' שור 21 בייש		מרחש אדריכלים בע"מ	39616	05637833		אדריכל	
	02-5854483		02-5854483	שד' משה דיין 6/8 ירושלים 97570		חצב מדיניות והנדסה בע"מ	598	051219616		מודד	
	02-6795571		02-6795581	האומן 24 א.ת. תלפיות		שירותי הנדסה תכנון תנועה וכבישים	114972	056830813		מתגדס משה אלמנחור	

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
לי"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 159 יח"ד חד משפחתיים, בשכונת נווה זאב, פלח 7, באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי לתוכנית מתאר מס' 136/102/02/5 להקמת מתחם מגורים צמודי קרקע על ידי:
- שינוי יעוד הקרקע ממגורים מיוחד למגורים א', דרכים משולבות, שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים.
 - קביעת שימושים מותרים בכל יעוד הקרקע.
 - קביעת מס' יחידות הדיור – 159 יח"ד בבתיים חד משפחתיים וחד משפחתיים עם קיר משותף במקום 400 יח"ד המתוכננים בתוכנית התקפה.
 - קביעת זכויות בניה ליחידת דיור בהיקף של סה"כ 210 מ"ר בשלוש קומות מהן:
 - 170 למטרות עיקריות.
 - 40 מ"ר למטרות שרות מעל מפלס הכניסה עבור ממ"ד, חניה מקורה, מחסן ובליטות ארכיטקטוניות.
 - קביעת תכנית קרקע בגודל 60% משטח המגרש.
 - קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
 - קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
 - קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 58.942 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		27,030	19,660	46,690	מ"ר	מגורים
		159	- 241	400	מס' יח"ד	

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		תאי שטח		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
			20,24,27,82,152	מגורים א'
		29,30,43,44, 1-11	,28-81 ,25,26 ,21-23 ,1-19 153-159 ,83-151	מגורים ב'
			1501,1502	דרך משולבת
			1000,1003	דרך מאושרת
			501-503	שביל
			601-603	שטח ציבורי פתוח

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
2.90	1,709	20.66	12,172	דרך מאושרת
56.26	33,161	0.07	34	דרך מוצעת
18.98	11,185	79.27	46,690	אזור מגורים מיוחד
20.68	12,190	100	58,896	סה"כ
0.24	158			
0.91	539			
100	58,942			

* הפרש השטחים בין המצב המאושר לבין המצב המוצע נובע מהבדלי המדידות.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים מבני מגורים חד משפחתיים וכן משרד ביתי, קליניקה.
4.1.2	הוראות הוראות סעיף 4.2.2 חלות על סעיף זה.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'
4.2.1	שימושים מבני מגורים חד משפחתיים וחד משפחתיים עם קיר משותף. יותר משרד בייתי או קליניקה.
4.2.2	הוראות
א.	חובה לתכנן 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. חניה מקורה תהיה עפ"י 3 אפשרויות בשטח 18 מ"ר עפ"י פרט אחד כמפורט בנספח הבינוי. תותר בניית סככות חניה בקו בניין 0 לכבישים ולמגרשים השכנים, ניקוז הסככה ייעשה בתחומי המגרש. חומרי הגמר יהיו עמודי פלדה ולוחות אלומיניום. גובה מירבי לחניה מקורה יהיה 3.30 מ'. להלן האופציות לחניה המקורה. אופציה א' – חניה צמודה למבנה העיקרי כאשר קירוי החניה יהיה ראשונה לשער הכניסה. אופציה ב' – חניה משותפת ל 2 יחידות, צמודה למבנים העיקריים, ראשונה לשער הכניסה וכוללת קונסטרוקציה על קיר משותף. אופציה ג' – חניה שאינה צמודה למבנה העיקרי, ראשונה לשער הכניסה בהתאם למיקום המסומן בנספח הבינוי.
ב.	חומרי הבניה יהיו צפוי אבן מרובעת ומסותתת ו/או טיח אקרילי ו/או טיח גס. יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, נחושת ואלומיניום.
ג.	מצללות – מצללות יבנו רק במקומות המסומנים בנספח הבינוי, תותר הקמת מצללות עפ"י פרט אחד כמפורט בנספח הבינוי, חומרי הגמר יהיו קורות פלדה או אלומיניום.
ד.	כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו מקירות הבניין לפי המותר בחוק. יותרו חריגות של מתקני הסתרה למערכות, ומסתור כביסה מעבר לקו הבניין לפי החוק ובלבד שמתקנים אלו יהיו חלק אינטגרלי של הבניין ויוצגו בבקשה להיתר.
ה.	הגגות יהיו שטוחים והמערכות הטכניות בהם יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים או ע"י קירות. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש.
ו.	במידה ותבנה קומה שלישית באופן עצמאי היא תתוכנן בצמוד לקיר משותף של דו משפחתי ובנסיגה של מינימום 1.1 מ' ממעטפת קומה ב' בשלושה הצדדים האחרים. חזיתות קומה זו יותאמו לאופי ולגוונים בקומות האחרות, תותר הקמת מצללה מעל המרפסת בקומה שלישית פתוחה עד 15 מ"ר ע"פ נספח הבינוי.
ז.	גובה קירות פיתוח לא יעלה על 4 מטרים, הקירות יחופו באבן טבעית או מלאכותית או טיח. בין החצרות יותקנו גדרות מסגרות להפרדה, גדר מסגרות דקורטיבית תותקן בחזית הבתים.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים ישמש לגינון, ריהוט רחוב ופיתוח מתקני משחק לילדים.
4.3.2	הוראות לא תותר כל בניה בתחום השצ"פ

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.4.1	שימושים ישמש לסלילת דרכים, ריהוט רחוב, גינון ותשתיות על ותת קרקעיות
4.4.2	הוראות רחוב וזכות הדרך כמסומן בתשריט

4.5	שם ייעוד: דרך משולבת
4.5.1	שימושים שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב. רחובות יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות משולבים.
4.5.2	הוראות אפיון מדרכות - ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.

4.6	שם ייעוד: שביל
4.6.1	שימושים ישמש למעבר הולכי רגל, ריהוט רחוב, ושתילת עצים וגינון. כמו כן יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות לא תותר כל בניה בתחום השביל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (%)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר לכל יחיד		גודל תא שטח/מינומלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מותרות	מותרות						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת			
כמוסמן בתשריט			3	10.5	60	3	5 (סה"כ יחיד)	66	210	40	170	320	20,24,27,82,152	מגורים א'
							1 (סה"כ יחיד)					105	21-23, 81-25, 26, 83-151, 153-159	מגורים ב'

הערות:

- שטחי שרות על קרקעיים ישמשו לממ"ד, מחסן, קירוי גגון חניה ובלטות ארכיטקטוניות.
- שטח התכנית כולל את כל השטחים המקורים מעל פני הקרקע כולל מחסן, סככת חניה ובלטות ארכיטקטוניות.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי הבניה ינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה. תוכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: פריסת גדרות ופרטי גדר/ קירות אחידים, מיקום פילרים, מיקום שערי כניסה להולכי רגל, חניות, מפלסים, מתקני פינוי אשפה, גובה כניסה קובעת, תשתיות, נטיעות ופרטי פיתוח נוספים שידרשו ע"י הוועדה המקומית. בנוסף לכך עמידה בהנחיות הבאות:

1. התשתיות, הגומחות מתקני פינוי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות התמך.
2. גמר הגדרות הפונים לדרכים לשבילים ולשצפ"ים יהיה אחיד בכל קטע מהבינוי יש להראות בבקשה להיתר שילוב הפיתוח במרקם הקיים כולל גבהים, תומרים, גוונים וכדומה.

ב. היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי התנועה ע"י רשות תמרור.

6.2 חניה

החניה תתוכנן בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה של עיריית באר שבע שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
החניה תתוכנן ברמת שירות 1. תותר סטייה של 10 ס"מ מרוחב החניה, באישור מהנדס העיר.

6.3 חלוקה ורישום

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

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים הציבוריים ובכלל זה דרכים, דרכים משולבות, שטחים ציבוריים פתוחים וכדומה הם 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 ו/או 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.

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 אישרו 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**

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

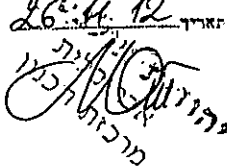
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חתימה: י.ח דימרי בע"מ 08-9939000	תאריך: 25.11.12 מספר תאגיד: 5M399388
עורך התוכנית	שם: חתימה: מרש אדריכלים בע"מ מרש אדריכלים בע"מ 17509 ת.ד. 25 08-6270688	תאריך: 21/11/12 מספר תאגיד: 51236756
יזם בפועל	שם: חתימה: רונה ופיתוח בע"מ רונה ופיתוח בע"מ 08-7939000	תאריך: 25.11.12 מספר תאגיד: 5M399388
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך: 25.11.12 מספר תאגיד: 5M399388
חוכר	שם: חתימה: רונה ופיתוח בע"מ רונה ופיתוח בע"מ 08-7939000	תאריך: 25.11.12 מספר תאגיד: 5M399388

היו לנו התנגדות עקרונית להכניח כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשיות התכנון והמוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ישנו התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם אישור הייב מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באזו בוטח המבטח כי בעל זכות בשטח הנדון י/אי כל ישיבה מוסמכת, יש כל חוזה ועמ"י כל דין. למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נפשה או יעשה שי ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל, חתימתנו אינן כהחייבות על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/א יתור על זכותנו לבטל בגלל זמננותו ז"י מי שרכיז מאתנו על פני זכריות כלשהן השטח, ו/או על כל זכו. אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועמ"י כל דין שכן התחייבנו ניתנת, על ודק במקרה ביב חכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מיוזם הדרום

תאריך: **26.11.12**

 רונה ופיתוח בע"מ
 מרכזת