

608592

תכנית מס': 605-0164418 - שם התכנית: הקמת מתחם מגורים במגרש מס' 21 רחוב כלנית שכונת נווה נוי באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0164418

הקמת מתחם מגורים במגרש מס' 21 רחוב כלנית שכונת נווה נוי באר שבע

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים- מחוז דרום  
23.09.2014  
כתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית לחליטה בנים  
22/9/14  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך 22/10/14  
יו"ר הוועדה המחוזית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## דברי הסבר לתכנית

מגרש 21 בשכונת נווה נוי תוכנן בתחילה כמגרש למוסד עם יעוד לבית אבות. שינוי יעוד המתחם למגורים. הרעיון התכנוני העומד במרכז התוכנית הוא יצירת המשכיות של בניינים צמודי קרקע בהמשך למגרשים הקיימים. כמו כן תיווצר המשכיות חזותית לחזית לכיוון נחל באר שבע. התוכנית באה לשנות יעוד משטח למוסד (בית אבות), בהיקף של 32 יחיד, לשטח מגורים א', בהיקף של 15 יחיד חד משפחתיות וחד משפחתיות עם קיר משותף. התוכנית מסדירה דרכים פנימיות לגישה ליחיד בעזרת זכות מעבר ממגרש למגרש.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת מתחם מגורים במגרש מס' 21 רחוב כלנית שכונת נווה נוי באר שבע

מספר התכנית 605-0164418

1.2 שטח התכנית 5.737 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

178850 קואורדינאטה X

571375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מערב שכונת נווה נוי, באר 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	כלנית	21	

שכונה נווה נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38059	לא מוסדר	חלק		1
38428	מוסדר	חלק	11, 17	

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
104 / 102 / 02 / 5	שינוי	תוכנית זו משנה את המפורט בתוכנית מספר 104/102/02/5 רק בתחום הקו הכחול בתוכנית זו.	5207	3503	17/07/2003
185 / 102 / 02 / 5	שינוי	תוכנית זו משנה את המפורט בתוכנית מספר 185/102/02/5 רק בתחום הקו הכחול בתוכנית הזו.	6354	1833	05/01/2012
13 / 134 / 03 / 5	שינוי	תוכנית זו משנה את המפורט בתוכנית מספר 13/134/03/5 רק בתחום הקו הכחול בתוכנית זו.	3973	2059	13/02/1992



תכנית מס': 605-0164418 - שם התכנית: הקמת מתחם מגורים במגרש מס' 21 רחוב כלית שכונת נווה נוי באר שבע

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אילן לוי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן לוי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח תנועה	מנחה	1: 250	1	01/05/2013	אילן לוי	ועדה מחוזית	01/07/2014		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	01/05/2013	אולגה צירנובסקי	ועדה מחוזית	01/07/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/05/2013	אילן לוי	ועדה מחוזית	02/07/2014		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

תכנית מס': 605-0164418 - שם התכנית: הקמת מתחם מגורים במגרש מס' 21 רחוב כלנית שכונת נווה נוי באר שבע

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264263	08-7632184	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית הממשלה.

תמונת זמין  
מנוה הדפסה 15

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי		מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264263	08-7632184	

(1) כתובת: קרית הממשלה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ממ"י	באר שבע	(1)		08-6264263	08-7632184	

(1) כתובת: קרית הממשלה באר שבע.

תכנון זמין  
מנוה הדפסה 15

**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	אילן לוי	32581	אילן לוי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קהילת ריגא	6	03-6047860	03-6022741	levy- ilan@bezeqin t.net

תכנית מס': 605-0164418 - שם התכנית: הקמת מתחם מגורים במגרש מס' 21 רחוב כלנית שכונת נווה נוי באר שבע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ארמנד אזוט	406	511822371	באר שבע	מרכז הנגב	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אולגה צירנובסקי	71624		ירושלים	הולצברג (שמחה (1)	24	077-3008498	077-3008497	

(1) כתיבת: חדר 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים 15 יח"ד חד משפחתיים ו/או חד משפחתיים עם קיר משותף, בשלושה תאי שטח: תא שטח 1, תא שטח 2, תא שטח 3.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משטח למוסד ציבורי (בית אבות) לשטח מגורים א'.

2. חלוקת המגרש לשלושה תאי שטח.

3. קביעת סוג הבניה: בתים חד משפחתיים ו/או חד משפחתיים עם קיר משותף.

4. קביעת שימושים מותרים.

5. קביעת מספר יחידות דיור בכל תא שטח: תא שטח 1: 5 יח"ד, תא שטח 2: 4 יח"ד, תא שטח 3: 6 יח"ד. סה"כ: 15 יחידות דיור.

15 יחידות דיור.

6. קביעת קווי בנין.

7. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

8. קביעת הוראות הבינוי ועיצוב אדריכלי.

9. קביעת הוראות פיתוח.

10. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	5.737
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	32	-32			
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	2,427	-2,427			
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+15	15		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+2,550	2,550		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה	מגורים א'	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	4 - 2
קו ביוב	מגורים א'	3
קו בנין עילי	מגורים א'	3 - 1
קו ניקוז	מגורים א'	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	883.52	15.40
שטח למוסד ציבור	4,853.48	84.60
סה"כ	5,737	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	883.52	15.40
מגורים א'	4,853.48	84.60
סה"כ	5,737	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבני מגורים חד משפחתיים ו/או חד משפחתיים עם קיר משותף ומשרד ביתי עם כניסה נפרדת וכחלק אינטגרלי מהבית הראשי.                      העסקים האפשריים במשרד הביתי, יהיו כאלה, שאינם מצריכים אספקה שוטפת, אינם מצריכים חניה מרובה ואינם מהווים מטרד אקוסטי ותברואתי לשכנים. כגון: קליניקה לטיפולים, משרד עו"ד / אדריכל / מהנדס וכדומה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. חובה לתכנן 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום תא השטח. יתאפשר קירוי חניה אחת מתוך השתיים, בשטח 18 מ"ר על פי פרט אחד כמפורט בנספח הבינוי בקו בנין קדמ/צדדי 0, במקום המיועד לכך בתוכנית הפיתוח.                      2. חובה לבנות מחסן של עד 8.00 מ"ר בקומת הקרקע בתחום קוי הבנין, כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, עם גישה מהחצר.                      3. זיקת הנאה: בתא שטח מספר 4. תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.                      4. זכות מעבר: בתאי שטח 1, 3 תרשם זכות מעבר משותפת לדיירים באותה חלקה, ע"י רישום בצו בית משותף בטאבו.                      5. נספח בינוי ופיתוח הינו מנחה. ומחייב לעניין עקרונות התכנון, חלוקת בתים ומקומות חניה.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר יהיו: ציפוי אבן מרובעת מסותתת ו/או בטון גלוי ו/או טיח אקרילי. יותרו שילובים של זכוכית, אלומיניום, פלדה, נחושת וכו', באישור מהנדס העיר.                      2. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסי' 0.75 מטר מקירות הבנין.                      3. הגגות יהיו שטוחים ובלבד שתהיה התייחסות לגג כחזית חמישית, כולל הסתרת מערכות טכניות. ניקוז הגגות יהיה בתחום תא השטח, על פי הנחיות מהנדס העיר.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דרך ציבורית.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</p>

תכנית מס': 605-0164418 - שם התכנית: הקמת מתחם מגורים במגרש מס' 21 רחוב כלנית שכונת נווה גוי באר שבע

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין  
מס' 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (%) שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמו	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	0	0	300	850	1577	1	מגורים אי	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	0	0	240	680	1245	2	מגורים אי	מגורים אי
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	0	0	360	1020	1804	3	מגורים אי	מגורים אי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



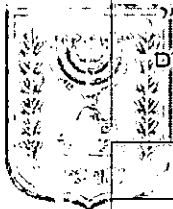
תכנון זמין  
מס' 15

**6. הוראות נוספות**

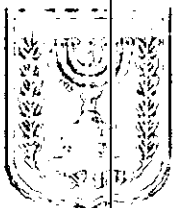
<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הרשות המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. החניה תתוכנן בתחום תאי השטח, בהתאם לתקן החניה של עיריית באר שבע, שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. חלוקה ורישום ורישום זיקת הנאה, אצל רשם המקרקעין, יבוצעו ע"י מגיש התוכנית, בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>על מגיש התוכנית להציג פיתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז, או לחילופין, בתוך גבולות התוכנית, כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בניה ינתנו על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התימור.</p> <p>3. יש להתייחס לקו ניקוז בתאום עם מחלקת תשתיות עיריית ב"ש.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>כלל- מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>1. חשמל-הוראות בינוי ופיתוח .</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מימנו מתחת לקוי חשמל עליים .</p> <p>בקירבת קווי מתח עליליים , ינתן היתר רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתייל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מציר 3.5 מ', מרחק מתיל חימוני 3מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מציר 6 מ', מרחק מתיל חימוני 5 מ'.</p> <p>אין לבנות בינויים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה .</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל ! מחוז דרום .</p> <p>2. ניקוז- יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש .</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p> <p>3. ביוב - כל מבנה בגבולות התכנית הזו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתאום אם הרשויות המוסמכות .</p>	<p><b>6.6</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
	4.מים - אספקת המים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות. 5. באיזור זיקת מעבר לתשתיות ציבוריות, תינתן זכות מעבר לטיפול/החלפה של מערכות ציבוריות.

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, מונה תכנון זמין הדפסה 15 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

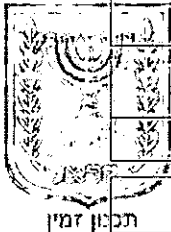
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית : 10 שנים מיום אישורה.
---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



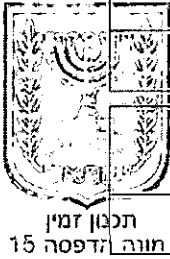
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך:
יזם	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל שם: רחל אספני דרום	סוג: סוג: אחר	תאריך: חתימה: רחל אספני דרום
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	סוג: סוג: אחר	תאריך: חתימה: מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אילן לוי	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



תכנון זמין מונה הדפסה 15



תכנון זמין מונה הדפסה 15



תכנון זמין מונה הדפסה 15