

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0500900

מגורים ברח' עירית נווה נוי באר שבע

מחוז

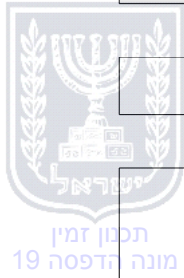
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הנדונה מציעה שינויים בבינוי במגרש 25 הממוקם בשולי שכונת נווה נוי, לכיוון נחל באר שבע ע"י תוספת זכויות, שינוי קווי בניין ושינוי הנחיות עיצוב אדריכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' עירית נווה נוי באר שבע

ומספר התכנית

605-0500900

מספר התכנית

7.845 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (1) (א) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	180562
קואורדינאטה Y	570819

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש בשכונת נווה נוי רח' עירית סמוך לנחל 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

### שכונה

רחוב עירית שכונת נווה נוי באר שבע

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38036	מוסדר	חלק		6

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/01/2003	1303	5150	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 124 ממשיכות לחול.	שינוי	124 /102 /02 /5



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל גושן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל גושן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02/01/2018	אריאל גושן	02/01/2018		1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		28/01/2018	אריאל גושן	27/11/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עופר טרבלסי		מנגו מזוז	שרשרת	(1)		08-9944717	08-9945778	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שרשרת משק 38 מיקוד 85391.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר טרבלסי		מנגו מזוז	שרשרת	(1)		08-9944717	08-9945778	

(1) כתובת: משק 38 מיקוד 85391.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		02-5456163		

(1) כתובת: מנחם בגין 125.

**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	אריאל גושן		גושן אדריכלים	תל אביב- יפו	שד' יהודית	29	03-7261444		ariel@goshen-arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מרק ולדמן	49007	א. טייב הנדסה בע"מ	עומר	(1)		08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taieb-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	16701081	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	הוד השרון	(2)	24	09-7407401		office@asadr a.co.il
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	ns_mega@be zeqint.net

(1) כתובת: גן תעשייה עומר, בנין D6.

(2) כתובת: הנגר 24 הוד השרון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מתאר 124/102/02/5
קו בניין עילי	קו הבניין למרפסות זיזיות

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.

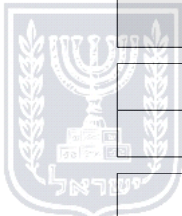
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי לתוכנית מס' 124/102/02/5 הגדרת מסגרת תכנונית למגרש מגורים א' מס' 25, ברח' עירית, שכי נווה נוי, על ידי:

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

- הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 6200 מ"ר ל- 6,950 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (2) - שטח עיקרי מ- 3600 מ"ר ל- 4250 מ"ר. מתוכם 200 מ"ר עבור מרפסות.
- שטחי שירות מ- 2600 מ"ר ל- 2700 מ"ר עבור: חניות, ממ"דים, מרתפים, מחסנים והיטלי מרפסות זיזיות.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה לפי סעיף 62א(א)(6)
- שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).
- שינוי תכסית מרבית ל- 45% לפי סעיף 62א (א) (9).
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).
- קביעת מס' קומות ל-2 + מרתף לפי סעיף 62א(א)4

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	25	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	25

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

מגורים ב'	יעוד	מ"ר	אחוזים
100	7,845		

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	7,845	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	7,845.38	מגורים א'
100	7,845.38	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b> קומת עמודים מפולשת</p> <p>1. גובה קומת עמודים מפולשת (נטו) לא יעלה על 3 מ'. 2. תותר בניית קומת עמודים מפולשת כחלק מקומת הקרקע, ששטחה יכלל במניין שטחי השירות ושיכולה לשמש גם לחניה מקורה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b> מצללה (פרגולה)</p> <p>1. בנוסף לשטחים העיקריים המותרים למגורים, תותר הקמת מצללה בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד, בחומרים עץ, מתכת, עמודים וקורות מבטון או שילוב ביניהם. 2. קווי הבניין של המצללה בקומת הקרקע יכולים לבלוט עד 2 מ' מקווי הבניין של המבנה העיקרי. 3. עיצוב המצללות יהיה אחיד ומיקום הפרגולות ועיצובן יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b> מחסנים</p> <p>1. לכל יח"ד תותר הקמת מחסן עד גודל מירבי של 6 מ"ר. 2. תותר כניסה נוספת למחסן מתוך יחידת הדיור. 3. המחסן יתוכנן כחלק מהמבנה ויכול להיות ממוקם גם בקומת מרתף או מסד. לא תותר הקמת מחסנים נפרדים מהמבנה העיקרי.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>גדרות 1. גובה גדרות לא יעלה על 1.80 מ' מפני קרקע סופיים. 2. הגדרות יבנו ממסד בטון בחיפוי טיח או אבן בגובה 0.20 מ' - 1.20 מ', ומעליו גדר מחומרים קלים מתכת/עץ/אלומיניום. 3. לא תותר הקמת גדר לחזית רחוב עירית למעט גדר למסתורי ריכוזי אשפה. 4. גדר למסתורי ריכוזי אשפה תיבנה כולה כגדר אטומה מבלוקים/בטון ובחיפוי טיח/אבן בגובה 1.50 מ' לפחות. 5. תותר פתיחת שערים בגדר דרומית לכיוון פארק הנחל עבור יחידות הדיור הדרומיות.</p>
ה	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתף או קומת מסד, אשר יכול לבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי במסגרת קווי הבניין שנקבעו במגרש. 2. גובה פנימי של קומת המרתף או קומת המסד לא יעלה על 2.20 מ'. 3. המרתף או קומת המסד יכולים לשמש לחניה ו/או להיות מוצמדים במלואם או בחלקם ליחידות הדיור.</p>
ו	גגות



מגורים א'	4.1
<p>גגות</p> <p>1. גגות מבני המגורים יהיו שטוחים, לא יותרו גגות רעפים בשטח התכנית.                      2. דודים וקולטי שמש על הגגות יוסתרו כחלק מהמבנה.                      3. יותרו מתקנים פוטו-וולטאים ליצור חשמל על הגגות.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b>  <b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הגמר לחזיתות : אבן מלבנית, אריחי קרמיקה , לבני סיליקט, טיח, חיפוי קשיח דמוי עץ, לוחות פולימריים כדוגמת HPL או שילוב בניהם.</p>	ז



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת					
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8	32	45	(2) 2700	(1) 4250	7845	25	מגורים א'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 200 מ"ר עבור מרפסות.

(2) - מתוכם 800 מ"ר לחניה בלבד בקי' מסד או מתחת

- זכויות בניה לשטח שירות על קרקעי, ניתנות לניצול גם מתחת לפני הקרקע ללא שינוי בסה"כ שטח השירות.

(3) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בניה יינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19