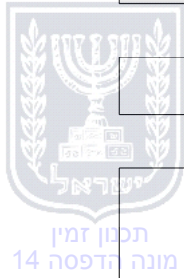


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0447920

מגורים ברח' פטל 1-31 (אי זוגיים) שכ' נווה נוי בבאר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

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 23 הממוקם בשולי שכונת נווה נוי מדרום, לכיוון נחל באר שבע ע"י תוספת זכויות ושינוי הנחיות עיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' פטל 1-31 (אי זוגיים) שכל נווה נוי בבאר שבע

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

605-0447920

מספר התכנית

4.024 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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 5, 62 א (א) (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	180125
קואורדינאטה Y	570800

1.5.2 תיאור מקום

המגרש בשכונת נווה נוי רח. פטל סמוך לנחל באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

רח. פטל 1-31 (אי זוגיים) שכונת נווה נוי באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38011	מוסדר	חלק		7

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זאב גור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זאב גור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	18/12/2017	זאב גור	18/12/2017	נספח בינוי מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/12/2016	זאב גור	08/11/2017	תכנית מצב מאושר	לא

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
יזם	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, מיכאל בלקין		מלאי עבודות בניין בע"מ	באר שבע	(1)		08-6284136	08-6282637	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 568 באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל בלקין		מלאי עבודות בניין בע"מ	באר שבע	(1)		08-6284136	08-6282637	

(1) כתובת: ת.ד. 568 באר שבע.

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	באר שבע	(1)	4	08-6264333	08-6264256	

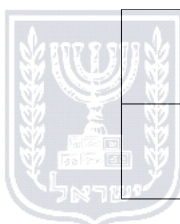
(1) כתובת: רחוב התקווה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זאב גור		זאב גור אדריכלות, בינוי ערים	באר שבע	מרכז הנגב	1	08-6496810		gurzeev@bez eqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	גינה בובליק	1110	נגב מדידות בע"מ	באר שבע	(1)	6		08-6441170	negev_medid ot@walla.co. il

(1) כתובת: רח. ש.י. עגנון 6/36 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 לתכנית מס' 124/102/02/5 מגרש מגורים ב' מס' 23, ברח' פטל מס' 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31. שכל נווה נוי, על ידי:

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים מ-3100 מ"ר ל 3600 מ"ר (שירות+עיקרי) עפ"י סעיף 62א(א) (1) (א) (2) כמפורט:
שטח עיקרי מ-1800 מ"ר ל-2300 מ"ר.
2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).
3. קביעת מס' קומות ל-2+ מרתף לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	23

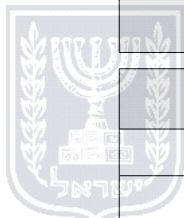
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	4,025	100
סה"כ	4,025	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,024.62	100
סה"כ	4,024.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה תותר הקמת בנייני מגורים הכוללים מס' יח"ד בכל מבנה. המבנים יכולים להיות מסוג בניינים מדורגים, קוטגים, דירות גן, דירות דופלקס וכו', באחד או יותר בניינים במגרש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p>
	<p>1. הנחיות כלליות:</p> <p>גובה המבנה יהיה עד 12.5 מ', נמדד מגובה אבן שפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי:</p> <p>א. גימור המבנים יהיה חומר עמיד (אבן טבעית לסוגיה, חיפוי בטון אדריכלי, לבני סילקט וכדומה), בשילוב עם טיח אקרילי צבעוני.</p> <p>ב. הגגות יהיו גגות רעפים או גגות בטון שטוחים או שילוב ביניהם ומרפסות גג. גימור הגגות השטוחים יהיה בצבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק. מרפסות יהיו מרוצפות.</p> <p>ג. מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על הגג השטוח מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ד. החזיתות וחומרי הגמר טעוני אישור אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>3. מצללה (פרגולה):</p> <p>א. ניתן לבנות מצללות מעץ, מתכת, ובטון בשטח עד 30 מ"ר ליח"ד (במרפסות הגג או בתחום גינות שיוצמדו ליח"ד).</p> <p>ב. קווי הבניין של המצללה בקומת הקרקע יכולים לבלוט עד 2 מ' מקווי הבניין של המבנה העיקרי.</p> <p>ג. עיצוב המצללות יהיה אחיד ומיקום הפרגולות ועיצובן יהווה חלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>4. מרתף או קומת מסד:</p> <p>א. תותר בניית מרתף או קומת מסד, אשר יכול לבלוט מקווי ההיטל של המבנה העיקרי במסגרת קווי הבניין שנקבעו במגרש.</p> <p>ב. גובהו הפנימי של המרתף או קומת המסד לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ג. המרתף או קומת המסד יכולים לשמש לחניה ו/או להיות מוצמדים במלואם או בחלקם ליח"ד.</p> <p>5. מחסן:</p> <p>א. תותר הקמת מחסנים עד גודל של 6 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>ב. המחסן יתוכנן כחלק מן המבנה מעל הקרקע, או כחלק המשכי של חזית המרתף של המבן כולו.</p> <p>6. איוורור ואור טבעי:</p> <p>בקומת הקרקע ובקומה א', כל החדרים יזכו לאיוורור ואור טבעי. בקומת המרתף ניתן להסתפק באיוורור מאולץ וללא תאורה טבעית בחדרי הרחצה ובמרחב המוגן.</p> <p>7. סככת רכב:</p> <p>תותר הקמת סככות רכב.</p> <p>8. גדרות:</p> <p>א. גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצי"פ תהיה בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נסורה), בגובה 0.60 מ' עד 1.20 מ' מפני המדרכה הסמוכה או מפני הקרקע הסופיים במגרש. מעל הגדר</p>

מגורים א'	4.1
<p>הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ'. ב. גדרות בין מגרשים שכנים יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד (בטון או בציפוי אבן) או בלעדיו. המסד יכול שיהיה בגובה 0.20 מ' עד 1.50 מ' סה"כ גובה הגדר יהיה עד 2.00 מ' מעל פני הקרקע הסופיים, הכל ע"פ השכן הגבוה. ג. גדרות בתוך המגרש בין יחידות הדיור יבנו ע"פ סעיף 8א, 8ב. להחלטת מחלקת פיתוח בשלב ההיתר. 9. חניה: החניה תהיה בגבולות המגרש לאורך הגבול הצפוני של המגרש ולא לאורך הגבול עם הטיילת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	12.5 (3)	4	16	35	3600	שרות (2)	900	עיקרי (1)	400	2300	4025	23	מגורים	מגורים א'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	23	מגורים	מגורים א'

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) זכויות בנייה לשטח שירות על קרקעי ניתנות לניצול גם מתחת לפני הקרקע ללא שינוי בסה"כ שטח שירות..
- (2) 1. זכויות בנייה לשטח שירות על קרקעי ניתנות לניצול גם מתחת לפני הקרקע ללא שינוי בסה"כ שטח שירות.
 2. מתוך שטחי השירות בקומת מסד או מרתף, יוקצו 400 מ"ר לחנייה בלבד.
- (3) גובה יהיה מגובה אבן שפה בנקודה הגבוהה בדרך הגובלת במגרש..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה
6.3	חשמל	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג</p> <p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>
6.4	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. היתר בניה יינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .</p> <p>2. תנאים למתן היתר בניה יהיה בהצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
6.6	תשתיות	<p>1. כל מערכות תשתיות חשמל תאורה, תקשורת, מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. הבניה בתחום התכנית תחוייב בתשתיות להפרדת פסולת במקור.</p>
6.7	היטל השבחה	<p>היטל השבחה :</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.8	הפקעות לצרכי ציבור	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965 , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

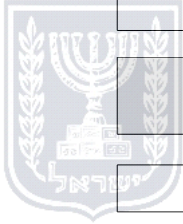
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית : מידי לאחר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14