

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 620-0661892**

**מגרש 55 בנווה בוקר**

**דרום**

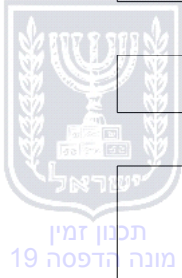
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי רמת נגב**

**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

מגרש 55 בשכונת המגורים נווה בוקר ג' מיועד לבנייה מרוכזת בצפיפות גבוהה יחסית. התכנית באה להסדיר את הוראות הבינוי במגרש שיאפשרו יצירת מבנים המתאפיינים בנפח דומה, שפה אדריכלית משותפת וזיקה עיצובית אחידה במטרה לקיים בינוי מיטבי ומרחב ציבורי איכותי.



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 מגרש 55 בנווה בוקר

ומספר התכנית

מספר התכנית 620-0661892

1.2 שטח התכנית 5.372 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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	רמת נגב
קואורדינאטה X	178505
קואורדינאטה Y	529703

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: מדרשת בן גוריון

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39023	מוסדר	חלק		24

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



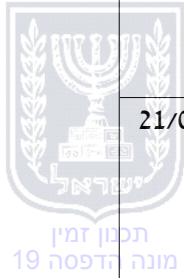
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



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
21/05/2002	2435	5076	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 / 02 / 120 / 8 א ממשיכות לחול.	שינוי	20 / 02 / 120 / 8 א
12/07/2000	4220	4901	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20 / 02 / 120 / 8 ממשיכות לחול.	שינוי	20 / 02 / 120 / 8
29/01/2018	4630	7686	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 620-0354688 ממשיכות לחול.	שינוי	620-0354688



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שירה מוריוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שירה מוריוסף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	05/09/2018	שירה מוריוסף	09/08/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

**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
מהנדסת המועצה המקומית רמת נגב	רשות מקומית	רשות מקומית, שירה מוריוסף		מו"א רמת נגב	משאבי שדה	(1)		08-6564178	08-6564178	shiram@rng.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ משאבי שדה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, שירה מוריוסף		מו"א רמת נגב	משאבי שדה	(1)		08-6564178	08-6564178	shiram@rng.org.il

(1) כתובת: קיבוץ משאבי שדה.

**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	התקוה	4	08-6294771	08-6294771	

**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	שירה מוריוסף		מו"א רמת נגב	משאבי שדה	(1)		08-6564178	08-6564178	shiram@rng. org.il

(1) כתובת: קיבוץ משאבי שדה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 בהוראות הבינוי למגרש 55 המיועד לבנייה מרוכזת, על מנת לשפר את איכות הדיור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה בין הקומות מבלי לשנות את סה"כ הזכויות במגרש.
2. הגדרת שטחי שירות לפי שימושים.
3. שינוי במספר קומות המותר לבנייה.
4. שינוי בתכסית.
5. שינוי בהוראות בינוי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	55

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	5,371.92	100
סה"כ	5,371.92	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	5,371.92	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,371.92	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. ישמש להקמת 32 יחידות דיור בבנייה מרוכזת, הוספת יחידות דיור תהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>ב. יותר ליעד חלק מדירה למשרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותה דירה, שטח המותר לשימוש למשרד לא יעלה על 30% מהשטח הבנוי של אותה דירה. הכניסה למשרד תהיה מתוך הדירה ולא תותר כניסה נפרדת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מרחק בין מבנים שאינם מחוברים לא יפחת מ-6 מטרים. חיבור בין מבנים ייחשב חיבור תפקודי. חיבורים אחרים כגון: דקורטיביים/ קונסטרוקטיביים/ שטח חפיפה מצומצם יחסית, לא ייחשבו כחיבור לעניין זה.</p> <p>ב. גדרות - בהתאם להוראות בהנחיות מרחביות.</p> <p>ג. בתכנון המגרש יובטח שטח פתוח משותף איכותי ורציף, שאינו כולל שטחי חניה. פיתוח השטח יכולול בין היתר ריהוט גן, גינון, נטיעת עצי צל, תאורה לא מסנוורת ויפורט בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ד. יש ליצור זיקה וחיבוריות של השטחים הפתוחים למגרש השצ"פ הסמוך, מספר 301 (בתכנית 620-0354688).</p> <p>ה. מחסנים - יבנו כחלק מהדירות. לא תותר בניה או הצבה של מחסנים נפרדים ממבני המגורים.</p> <p>ו. קומה מתחת לכניסה הקובעת לא תחרוג ממתווה הקומה שמעליה.</p> <p>ז. לא תותר הקמת דירות נפרדות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ח. פרגולות/מצללות - בהתאם להוראות בהנחיות מרחביות.</p>
ב	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א. החניה תתוכנן כחניה מרוכזת ויותר במגרש עד 2 כניסות ויציאות לכלי רכב.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. בתכנון החניה ישולבו עצי צל וגינון.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>א. יתוכנן גג משותף למערכות טכניות (מערכות סולריות, מיזוג אוויר וכדומה) ותובטח אליו גישה לכל יחידות הדיור הרלוונטיות. פירוט יוצג בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>ב. עיצוב החזית החמישית (גגות) יהיה בהתאם להוראות בהנחיות מרחביות.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בהתאם להוראות בהנחיות מרחביות.</p> <p>ב. חומרי גמר - בהתאם להוראות בהנחיות מרחביות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

(מ"ר)	(מ"ר)	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	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	2 (4)	11 (3)	32	40		1280 (2)	736 (1)	2560	5372	55	מגורים א'	מגורים א'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

ישראל תכנון זמין מונה הדפסה 19	(מ"ר)	(מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
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) בשטחי השירות יכלל (ליחידת דיור) : ממ"ד - 12 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר. עבור חדרי מדרגות/מבואות משותפים ובליטות שה"כ ליח"ד 3 מ"ר. לא יותר שימוש אחר בשטחי השירות, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית..
- (2) ניתן לנייד משטחים אלו עד 40 מ"ר (ליחידת דיור) אל הקומה השלישית בלבד. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית..
- (3) כולל מעקה הגג.
- (4) תותר קומה שלישית חלקית. שטח הקומה השלישית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית..
- (5) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איחוד וחלוקה

גודל המגרש המינימלי יהיה כמפורט בתכנית ולא תותר חלוקתו ליחידות נפרדות, אלא לצורכי רישום בית משותף.

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

- א. הבקשה להיתר תכלול את תחום המגרש כולו ואת כל יחידות הדיור המותרות בו.
- ב. היתר הבניה יכלול את מלוא זכויות הבניה הניתנות לניצול מעל הכניסה הקובעת.
- ג. תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו שתכלול העמדת המבנים, מפלסים, חומרי גמר, פירוט מערך החניות, חתכים וחזיתות עקרוניות, פיתוח, לרבות הפרדה של חצרות ושטחים ציבוריים ופרטי בינוי ופיתוח.
- ד. היתר הבניה יכלול תכנית סניטרית והצגת פתרון להולכת הביוב במגרש.
- ה. היתר הבניה יצא לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י ועדת התמרור המקומית.
- ו. היתר בניה יצא לאחר תיאום מול היחידה הסביבתית לנושא פינוי הפסולת ופינוי המיחזור, פתרון האשפה יוצג בתכנית הבינוי והפיתוח ויכלול בהיתר הבניה.
- ז. בקשה להיתר בניה תכלול תיאור מלא של יחידות מיזוג אויר מתוכננות או תכנון למיזוג אויר בבניינים.
- ח. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה בתקנות נגישות למבנה מגורים חדש.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום האישור.