

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0761932

מגורים ברח' צאלון 3, שכונת 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

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 120 המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברח' צאלון 13, באר שבע. התכנית המוצעת באה לאפשר בשינוי זכויות ומגבלות בניה:

- שינוי קו בניין צדדי
- שינוי קו בניין עבור בריכת שחייה פרטית וקורת בטון דקורטיבית.
- שינוי בגובה הבניה ועיצוב ארכיטקטוני



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' צאלון 3, שכונת נווה נוי, באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
605-0761932	מספר התכנית	
0.427 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א), 62 א (א4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

179301 קואורדינאטה X

570963 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' צאלון 3, שכונת נווי נוי, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נווי נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38486	מוסדר	חלק		27

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2012	1561	6513	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 /206 ממשיכות לחול.	שינוי	206 /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			סבטלנה כזנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כזנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לחזית דרום מערבית, ללא פתחים.	19: 32 29/10/2019	סבטלנה כזנלסון	05/08/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 40 15/08/2019	סבטלנה כזנלסון	20/06/2019		1: 250	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



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	הדס מזוז			באר שבע	(1)		050-2394864		roymazoz@gmail.com
	פרטי	רועי מזוז			באר שבע	(1)		050-2394864		roymazoz@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צאלון 3, נווי נוי, ב"ש.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גריןפלד	19	053-4530016		katsnelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד		1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088		H_negev@017.net.il

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.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	מגורים א

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

שינויים הנחיות ומגבלות בנייה למגרש מס' 120, ברח' צאלון 3 נווה נוי ב"ש ע"י:

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין צדדי.
2. קביעת קווי בניין לבריכת שחיה וקורת בטון דקורטיבית.
3. שינוי בגובה המבנה.
4. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	120



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	427	100
סה"כ	427	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	427.26	100
סה"כ	427.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים חד משפחתיים וכן משרד ביתי, קליניקה.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>למגרש מס' 120 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> גג המבנה יהיה שטוח ויתוכנן עד גובה -8.50 מ', כאשר מפלס המדידה הוא 0.00 של קומת הכניסה. ניקוז הגג יהיה בתחום המגרש ע"פ הנחיות מהנדס העיר ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית. קולטי שמש יוסתרו ע"י מעקה הגג או לחלופין ע"י מיסתור אשר יבנה כחלק מהמבנה. שינוי בקו בנין צדדי (דרום-מערב) מ-3.00 מ' ל-2.10 מ' לקיר ללא פתחים ומ-3.00 מ' ל-2.70 מ' לקיר עם פתחים. כל הקלה מקו בנין זה תהווה סטייה נכרת. בריכת שחיה: <ul style="list-style-type: none"> - תותר הקמת בריכת שחיה שלא בשימוש מסחרי ומבנה עזר תת קרקעי בקווי בנין 0.2 מ' ו 1.2 מ' נקודתיים כמפורט תשריט. תנאי למתן היתר לבריכת השחיה יהיה אישור משרד הבריאות. - גודל המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל מגרש ולא יותר מ-70 מ"ר. - לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.8 מ'. שטח זה יכלל במניין שטחי השרות. - שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%. - הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה. - דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות ל-75% מהיקפה. - במקום שעומק הבריכה עולה על 1.2 מ' יבנה מתחת לפני המים מדרג בטחון ברוחב 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה, אם המדרג שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ. - שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ', לפחות בחומר מונע החלקה, תיקני ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ', למעט במקרים, בהם המגרש מגודא בשלמותו. -יהא זה בסמכות הועדה המקומית לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה. - אספקת מים לבריכה חייב להיות דרך מרווח אוויר (כדי למנוע אפשרות זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית) - ריקון הבריכות והזרמת מי שטיפות מהבריכות חייבים להתבצע בשאיבה עלית כך שלא תהיה הצפה של קוי הביוב הושוחות העירניות. - שטחי בריכות השחיה לא יחשבו גשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות, אז יחשבו בזכויות הבניה המותרות, כשטח עיקרי. - קרקית הבריכה תהיה בגוון בהיר. - בריכת השחיה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד. - בכל בריכה תותקן תעלת גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה. - בכל בריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם. 4. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום של 0.8 מ' מקירות הבניין.

4.1

מגורים א'

פרגולות בטון וקורות בטון דקורטיביות יבלטו כמסומן בתשריט

5. חומר גמר : טיח אקרילי, חיפוי באבן, לוחות עץ, נחושת ואלומיניום. יותר שילובים של זכוכית, בטון חשוף ופלדה.

6. חובה לתכנן 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. לא תותר חניה במרתף. רוחב החניה לכיוון הרחוב לא יעלה על 3.00 מ'. ניתן לתכנן חניה מקורה בשטח 30 מ"ר עפ"י פרט אחיד שיאושר בתכנית הבינוי בקו בנין 0 קדמי וצדדי במקום המיועד לכך על פי תכנית פיתוח לכלל תאי שטח המגורים שתאושר ע"י ועדה מקומית.

תותר הקמה סככת חניה בגודל 15 מ"ר. סככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.

7. חובה לבנות מחסן בשטח של עד 8.0 מ"ר בק. קרקע בגבולות קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם דלת יציאה לחצר. לא יבנה מחסן אחר נפרד מהמבנה העיקרי בכל מקום אחר.

8. תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הבנוי מעליו, שטח המרתף יחשב כשטח שרות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ולא יבלוט מעל 0.90 מ' מפני קרקע סמוכים.



ב

פיתוח תשתית

תכנית פיתוח תוגש לאישור הוועדה המקומית. תוכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:

פריסת גדרות ופרטי גדר/ קירות אחידים, מיקום פילרים, מיקום שערי כניסה להולכי רגל, חנייות, מפלסים, תכנית הפילירים, מתקני פניו אשפה, גובה כניסה קובעת, תשתיות, נטיעות ופרטי פיתוח נוספים שידרשו ע"י הוועדה המקומית. בנוסף לכך עמידה בהנחיות הבאות:

1. על כל מגרש מוטל ביצוע קירות התמך לתמיכתו וזאת בתחום גבולות המגרש, ממפלס פני הקרקע הסופיים של המגרש.

2. התשתיות, הגומיות ומתקני פינוי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות התמך.

3. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים.

4. הגדרות בין המגרשים יהיו בנויים (לא גדרות רשת) בגובה עד 1.80 ס"מ מצופים באבן חרונית בהירה כאמור בסעיף 4.1.2 א.7.

5. גמר הגדרות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשצפ"ים יהיה אחיד בכל קטע מהבינוי קרי, אחיד באזור נחל בקע, לאורך רחוב אטד ולאורך הכבישים הראשיים. בכל מקרה יש להראות בבקשה להיתר שילוב הפיתוח במרקם הקיים כולל גבהים, חומרים, גוונים וכדומה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8.5	1	45	356	סה"כ שטחי בניה	56 (1)		50	250	427	1	120	מגורים א' 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שרות תת קרקעיים ישמשו למחסן-8 מ"ר, ממ"ד-12 מ"ר, חניה 30 מ"ר, מתקנים טכניים-6 מ"ר ובלטות ארכיטקטוניות..

(2) כמסומן בתשריט.



קדמיתכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3

חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: - קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתיל חיצוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4

תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף (ב) 188 לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק חי לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור. יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.7

עתיקות

- א. 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 שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.
- ב. בתשריט התוכנית מסומנים קברים קיימים המשולבים בתחום השצ"פ אשר התגלו בעת סקר עתיקות שנערך במקום ע"י רשות העתיקות. קברים אלו ישולבו בתכנית פיתוח השצ"פ.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13