

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0755447

מגורים ברח' נרקיס 19, שכ' נווה נוי, באר שבע

מחוז

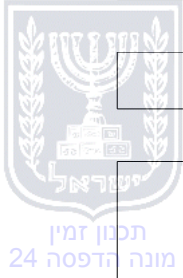
דרום

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 מבקשת להגדיל זכויות בנייה ולקבוע קוי בנין עבור מגרש מסי 16 בכתובת נרקיס 19 נווה נוי באר שבע למטרת הסדרת מצב קיים מ-200 ל-246 מ"ר שטח עיקרי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברח' נרקיס 19, שכל נווה נוי, באר שבע
		מספר התכנית	605-0755447
1.2	שטח התכנית		0.410 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	62א (א) (16), 62א (א) (4), 62א (א) (5)
		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 180360

קואורדינאטה Y 570840

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' נרקיס 19 שכונת נווה 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	נרקיס	19	

שכונה נווה נוי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38199	מוסדר	חלק		39-40

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
124 /102 /02 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 124/102/02/5 ממשיכות לחול.	5150	1303		23/01/2003
155 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 102 /02 /5 /102 /155. הוראות תכנית 102 /02 /155 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244		26/01/2011



**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 סינגולדה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שירה סינגולדה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 12 25/02/2020	שירה סינגולדה	18/07/2019	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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 24

**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	אורלי אברמוב			באר שבע	נרקיס	19			
	פרטי	ציון אברמוב			באר שבע	נרקיס	19			

**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
	עורך ראשי	שירה סינגולדה	45264		באר שבע	חבס ברכה	17	050-2117350		shira.singolda@gmail.com
	מודד	קלים סלמאן	1221		באר שבע	דרך מצדה	206	050-2453266		slmanklem@gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

תוספת שטחי בניה במגרש מס' 16 ברח' נרקיס 19 בשכונת נווה נוי באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח עיקרי מ-200 מ"ר ל-246 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (16)  
שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתכנית קודמת לפי סעיף 62 א (א) (5)  
קביעת קו בנין לבריכת שחיה, פרגולה וחניה מקורה לפי סעיף 62 א (א) 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	410.04	100
סה"כ	410.04	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	412.87	100
סה"כ	412.87	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמוד קרקע
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים כגון: טיח, אבן מלבנית, לבני סיליקט, קרמיקה, בטון חשוף וכד', הכל בגוונים בהירים.</p> <p>תותר בניית גג שטוח ו/או רעפים גובה מבנה מקסימלי 9.00 מ' ימדד מגובה 0.00</p> <p>2. גג המבנה יהיה גג שטוח ניתן לתכנן גג רעפים.</p> <p>3. מיקום דודי השמש יוסתר מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.</p> <p>4. ניתן לבנות מצללות מחומרים קלים כגון עץ /מתכת בשטח עד 65 מ"ר ליחיד.</p> <p>5. קווי הבניין של הפרגולה יכולים לבלוט עד 3 מ' מהמבנה.</p> <p>6. תותר בניית מרתף בתחום קוי הבנין שנקבעו במגרש.</p> <p>7. תותר הקמת מחסן שיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבית, שטחו המירבי יהיה 8 מ"ר ויכלל במיין שטחי השירות.</p> <p>8. תותר הקמת חניה מקורה מחומרים קלים ומבניה קשיחה גובהה לא יעלה על 2.40 מ' נטו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	8.5	1	50	376	40 (2)		90 (1)	246	410	16	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) 30 מ"ר לחניה בלבד, 8 מ"ר למחסן, ממ"ד עפ"י החוק כ- 12 מ"ר.
- (2) זכויות בניה לשטח שירות על קרקעי ניתנות לניצול גם מתחת לפני הקרקע ללא שינוי בסה"כ שטח השירות...
- (3) 2 קומות + מרתף+עליית גג.
- (4) לפי תשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.								
6.2	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.								
6.3	תנאים בהליך הרישוי	<p>היתר בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>א. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>								
6.4	תשתיות	<p>א. תשתיות הנדסיות</p> <p>ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויובצעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר באר שבע.</p> <p>יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יתוקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="558 1312 1256 1547"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל החיצוני</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך:</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום.</p>	מצייר הקו	מהתיל החיצוני	קו חשמל מתח נמוך:	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20.00 מ'
מצייר הקו	מהתיל החיצוני									
קו חשמל מתח נמוך:	3.00 מ'									
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ'									
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20.00 מ'									
6.5	הפקעות לצרכי ציבור	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יופעלו לפי הנחיות הועץ המשפטי לממשלה.</p>								

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24