

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0627299

מגרשי מגורים ברח' צבר 3/1 שכ' נווה נוי, באר שבע

מחוז

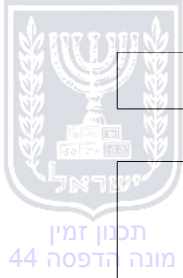
דרום

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

התוכנית עוסקת באזור המיועד למגורים, ברחוב חבצלת הנגב פינת רחוב צבר, שכל נווה נוי בבאר שבע. המגרשים המדוברים נמצאים בקצה המזרחי של שכונת נווה נוי, בסמוך לעיר העתיקה, ל'גן הפעמוץ' ולמרכז מסחרי גדול.

שטח התכנית גובל בשצ"פ מצידו המזרחי, בדרכים מכיוון צפון ומערב ובמגורים מכיוון דרום. התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:

שינוי חלוקת שני המגרשים הקיימים לשישה מגרשים חדשים ובתוך כך קביעת קווי בניין לפי החלוקה המוצעת, הגדלת זכויות הבניה, הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות, שינוי הוראות הבינוי, תוספת קומה, קביעת גובה מבנה, קביעת זיקת הנאה לעניין זכות מעבר וקביעת הוראות להריסת בניינים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשי מגורים ברח' צבר 3/1 שכי נווה נוי, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0627299

1.2 שטח התכנית 1.942 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1), 62 א (א) (1)

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 180350
 קואורדינאטה Y 571460

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות חבצלת-צבר מס' 3/1

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	צבר	1	
באר שבע	צבר	3	

נווה נוי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38254	מוסדר	חלק	1-2	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3 /134 /03 /5	2 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/05/1987		1736	3454	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /134/ 10 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /134 /03 /5
31/08/1978			2464	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /134 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /134 /03 /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			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח טבל זכויות והוראות בניה מאושרות	10: 41 22/03/2022	יואב אבריאל	22/03/2022	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	14: 38 07/04/2022	אנדראה סוסנקה	27/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 45 08/11/2021	מארק ולדמן	01/11/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 19 01/08/2021	יואב אבריאל	01/08/2021	1	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



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	סלומון ואנונו			באר שבע	דודאים	19	052-3122144		rafiv@post. bgu.ac.il

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	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	(1)	31	08-6699000		Y.A.Urban.Pl anning@gmail. com
	מודד	אילן אזוט	1331	א.א.ג.אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מארק ולדמן	49007	א.ט.יב הנדסה	עומר	(2)		08-6466611	08-6466238	mark.valdma n@taieb- eng.co.il
אדריכל	אדריכל	אנדראה סוסנקה	35143332		באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6699002		sosenke@gm ail.com

(1) כתובת: בית השקמה קומה 6.

(2) כתובת: בניין 6D פארק התעשייה עומר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכניון זמין
מונה הדפסה 44



תכניון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

הגדלת צפיפות במגרש מגורים, ברח' חבצלת הנגב פינת צבר, בשכ' נווה נוי באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים בבעלות אחת לפי סעיף 62א(א)1.
2. הגדלת סה"כ זכויות בנייה לפי סעיף 62 א (א)1(1)(א)1.
3. קביעת קווי בניין בתכנית לפי סעיף 62א(א)4.
4. שינוי בהוראות לגבי בניוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א)5.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור לפי סעיף 62א(א)8.
6. קביעת או שינוי בגובה הבניה לפי סעיף 62א(א)4.
7. קביעת זיקת הנאה לעניין זכות מעבר לפי סעיף 62א(א)19.
8. קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		6 - 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	6 - 1
להריסה	מגורים א'	6, 5, 3 - 1
קו בנין עילי	מגורים א'	6 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,941	100
סה"כ	1,941	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,941.64	100
סה"כ	1,941.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים. בכל יחידת דיור יותר שימוש למקצועות חופשיים עד 15% מסה"כ זכויות הבנייה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בתחום התכנית תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הקמת 3 בניינים מאותו דגם עיצובי דו-משפחתיים עם קיר משותף בני 2 קומות. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גובה המבנה לא יעלה על 9.0 מ' וימדד ממפלס הכניסה הקובעת. מצללות - -יותרו מצללות, כהגדרתן בחוק, בכל המרפסות והגינות. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ'. -פטרונות הצללה יותרו בגוון וחומר אחיד שיאושרו ע"י הועדה המקומית. קו בניין עילי נקודתי למצללה על פי חוק. גידור - א. תוקם גדר אחידה בחזית הקדמית של המגרשים (רח' חבצלת הנגב) בגובה עד 1.80. גובה הגדר ימדד מפני המדרכה הסמוכה למרכז המגרש. במידה ויידרש דירוג, הגדר תיבנה בדירוג וללא שיפועים. הדירוג יעשה בהפרש של 20 ס"מ. ב. גדרות ושער כניסה למגרש מהחזית הראשית לכל יח"ד בהתאם לפרט אחיד באישור הועדה המקומית. ג. גובה הגדר הצדדית בין מגרשים לא תעלה מעל גובה הגדר בחזית המגרש, או גדר הפונה לשביל ציבורי או שצ"פ. מתקנים טכניים - לא תותר צנרת גלויה ו/או מתקנים טכניים גלויים משום סוג (מזגנים, אנטנות, מערכות סולריות, דוודים וכו'). מזגנים, צנרת ומערכות טכניות (מפגעים חזותיים) יש לתכנן במרפסות שירות ועל הגגות ובשילוב מסתור שיבוצע עפ"י פרט אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית. מחסנים - תותר הקמת מחסנים כחלק בלתי נפרד מהבית ומחומרי הגמר של המבנה במסגרת קווי בניין בשטח עד 8.0 מ"ר עם דלת יציאה לחצר. לא יותרו פתחים בקו בניין 0. סככת חניה בגודל 30 מ"ר (עבור כלי רכב) לכל יח"ד ללא קירות. מיקום בחזית האחורית לפי פרט אחיד באישור ע"י הועדה המקומית. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת. לשימוש הנלווה תותר כניסה נפרדת ישירות מהחצר.
ב	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב תשמר גישה ברכב לדיירי המתחם בלבד. תותר סגירת המתחם והכניסה בשער חשמלי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	6	(2) 65	270	(1) 70	200	309	6 - 1	מגורים אי

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) 12 מ"ר ממ"ד, 8 מ"ר מחסן כחלק מבית, 20 מ"ר קומת עמודים מפולשת, 30 מ"ר סככת רכב כפולה.

(2) כולל שטחי שירות.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>1. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית פיתוח שטח, ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתימה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי שבילים והרחובות. פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות המבנים בקנ"מ 1:100.</p> <p>2. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בהתאם למסומן בתשריט.</p>	
6.2	חניה
<p>א. החניה, מלבד חניות אורחים תהיה בתוך המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ב. חניות אורחים תמוקמנה בדרך גישה משולבת מזרחה מהמגרש במסגרת עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי עיריית באר שבע.</p>	
6.3	חשמל
<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	
6.4	ביוב וניקוז
<p>תכניות הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ויתחברו לרשת העירונית.</p>	





ניקוז	6.5
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	

פיקוד העורף	6.6
תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.	



עתיקות	6.7
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המסומן כשטח עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע בתואם ובאישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה / חפירות הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר בניה על פי תנאי רשות העתיקות. ב. ככול שיתגלו המהלך עבודות הפיתוח והבניה עתיקות, העבודה תופסק ויועבר דיווח לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשת העתיקות התשמ"ס 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה וגילוי העתיקות יצריך שינויים בבקשה להיתר הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבקשה להיתר בניה ובלבד שלא תתווספנה עקב שינויים אילו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.8
<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>	

חלוקה ו/ או רישום	6.9
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
0	ל"ר
התנייה	

7.2 מימוש התכנית

מידי
