

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0563502

נווה זוהר- מגרשים 2-35

מחוז

דרום

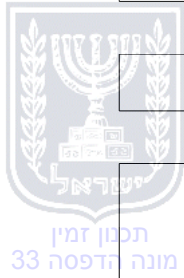
מרחב תכנון מקומי

תמר

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 מציעה מסגרת תכנונית חדשה במגרשים 2-35 למתחם מגורים בקו החוף בזיקה אזורית המתייחסת לתנאי האקלים באזור ולסביבה המיוחדת של ים המלח. כמו כן, התכנית משנה את חלוקת המגרשים, טכסית המבנים, אחוזי הבניה במפלסים השונים וגובה הבניה המותרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נווה זוהר- מגרשים 2-35

מספר התכנית 656-0563502

1.2 שטח התכנית

12.180 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	תמר
קואורדינאטה X	234850
קואורדינאטה Y	562900

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תמר - חלק מתחום הרשות: נווה זוהר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור מגורים נווה זוהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100146	מוסדר	חלק		6

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
656-0161281	2 - 35

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 35. הוראות תכנית תתל/ 35 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
5 /112 /02 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /10 /112 ממשיכות לחול. בתוקף	4814	768	31/10/1999
8 /112 /02 /10	שינוי	בתוקף	5289	2565	15/04/2004
656-0161281	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0161281 ממשיכות לחול. בתוקף	7198	3183	03/02/2016
ד /6 /112 /02 /10	שינוי	בתוקף	5261	1505	05/01/2004



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				דניאל אזרד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			דניאל אזרד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	12/09/2018	דניאל אזרד	18: 09 11/12/2018	נספח בינוי גיליון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/10/2017	דניאל אזרד	12: 08 15/10/2017		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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
מר	אחר	מיכל גור		אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	טירת כרמל	(1)	2	04-8577080	04-8577081	michalg@almogim.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הפטיש 2, אלמוג א.ת טירת הכרמל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל גור		אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	טירת כרמל	(1)	2	04-8577080	04-8577081	michalg@almogim.co.il

(1) כתובת: רחוב הפטיש 2, בית אלמוג א.ת טירת הכרמל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל/אגף תכנון ופיתוח	ירושלים	(1)	6	03-9533333		

(1) כתובת: רחוב יפו 6 ירושלים.

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	דניאל אזרד	39811	דניאל אזרד	תל אביב- יפו	(1)	12	072-2211808	072-2211809	daniel@danielazerrad.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג אפריים	חיפה	(2)	32	04-8536605	04-8512706	alinor@levenberg.co.il

(1) כתובת: רחוב שפע טל 12, תל אביב.

(2) כתובת: שד' בן גוריון 32, חיפה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
יח"ד	יחידות מגורים

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**

התכנית מציעה מסגרת תכנונית חדשה למתחם מגורים בנווה זוהר (מגרשים 2-35) משנה את חלוקת המגרשים, טכסית המבנים, אחוזי הבניה במפלסים השונים וגובה הבניה המותרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1.איחוד וחלוקה חדשה.
- 2.שינוי בקווי בניין, וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.שינוי טכסית.
- 4.תוספת זכויות בניה.
- 5.ניוד שטחי בניה, עיקרי ושרות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהפך.
- 6.שינוי הוראות בדבר עיצוב ובינוי

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	118 - 101	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	117 - 102	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	12,180	100
סה"כ	12,180	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	12,180.4	100
סה"כ	12,180.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד לבניית יחידות מגורים כמפורט בטבלה מס' 5 במפלס מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת. כמו כן, תותר בניית בריכות שחיה פרטיות
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח חצרות- בין הבניינים : בתחום כל מגרש ובין המגרשים לא יותרו שפכי אדמה ומסלעות, יותרו אך ורק קירות תמך. קירות התמך יהיו המשך לקירות הבית, כאשר גמר קירות בקו בניין צידי יהיה זהה לגמר קירות הבית.</p> <p>2. גובה קירות התמך לא יעלה על 4 מטר למעט בקו הניין צדדי ובגבולות המגרש בין שני בניינים בתחומי מגרשי המגורים.</p> <p>3. יותר קו בניין אחורי לבניית אחורי 0.00 לבריכת שחיה.</p> <p>4. מפלס פני המים של בריכת השחייה בתוך תא השטח יהיה כמפלס הכניסה הקובעת (סטייה מותרת +50 - ס"מ)</p> <p>5. תותר כניסה מהרחוב למפלס מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>6. נספח הבינוי הינו מחייב חלקית ויחייב אך ורק לקווי הבינוי וגובה המבנים.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גגות שטחים יטופלו ע"י פיזור אגרגט בהיר ולאו ביצוע ריצוף דקלבהיר. לא יותר גימור הגג בזיפות צבוע, לא יותר שימוש ביריעות ביטומניות חשופות.</p> <p>3. יותר גגות משופעים שלא יעלו על 28% שיפוע מחומרים עמידים לתנאי מזג האוויר, ובגוון שישתלב עם הנוף הטבעי. לא תותר בניית גגות רעפי בטון ולאו רעפי חרסית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש/ תא תכנון כמסומן בנספח בינוי. תקן החניה ליחידת מגורים גדולה יהיה לפי 1.5, תקן החניה ליחידת מגורים קטנה, מתחת ל 75 מ"ר, יהיה 0.5 חניה ליחידה.</p> <p>2. בקו בנין 0, לא תותר חניה מקורה יותר מ-60% מאורך קו בניין.</p>
ד	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>הגובה המרבי של המבנה הוא 5.5 מ' מעל פני הכביש בנקודה הגבוהה ביותר מול המגרש ועד</p>

4.1

מגורים א'

הנקודה הגבוהה ביותר בבניין, שיא הגג המשופע וואו קיר מסתור קולטי שמש, למעט בתאי שטח 101 ו-118 אשר יותר בהם גובה מרבי 8.5 מ' מעל פני הכביש בנקודה הגבוהה ביותר מול המגרש ועד הנקודה הגבוהה ביותר בבניין.

ה

קולטי שמש על הגג

1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש על הגג בתנאי שהדודים יהיו מוסתרים ע"י פתרון ארכיטקטוני המשלב הצבתם כך שהינם חלק אינטגרלי מתכנון הגג, המעקה, כחלק מגג משופע.

2. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בחוות מזגנים\ חדר שירות פתוח לשמיים ובתוך מעטפת הבניין.

3. תותר חלופה לחימום מים על ידי גז במקום דודי שמש.



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	(2)	75	635	(1) 98	170	(1) 57	310	646	נווה זוהר	101	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	(3) 1.5	3	1	2	5.5	(5)	75	729	(1) 126	220	(1) 69	314	681	נווה זוהר	102	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	103	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	104	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	105	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	106	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	107	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	108	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	109	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	110	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	111	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	112	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	113	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	114	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	722	(1) 125	218	(1) 69	310	676	נווה זוהר	115	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	774	(1) 129	230	(1) 69	341	747	נווה זוהר	116	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	0	(3) 1.5	1	1	5.5	(5)	75	829	(1) 137	247	(1) 69	366	804	נווה זוהר	117	מגורים א'	מגורים א'
3	(4) 3	3	(3) 1.5	1	2	8.5	(2)	75	587.14	(1) 98	170	(1) 57	262.14	514	נווה זוהר	118	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שירות כולל ממ"ד\ממ"ק.
- (2) יותר לבנות עד 5 יח"ד בתא תכנון אחד.
- (3) קו בניין תחתי 0.
- (4) קו בניין לבריכת שחייה 0..
- (5) יותר לבנות עד 8 יח"ד בתא תכנון אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים :

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים בתכנית מס' 656-0161281, מקו המשוך אל הקרע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט בתכנית מס' 656-0161281 לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

6.2**ניקוז**

שטח התכנית ינוקז בהתאם לדרישות הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

6.3**ביוב**

מערכת הביוב תחובר למערכת איסוף ראשי, בהתאם לדרישות הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

6.4**תקשורת**

מערכת של בזק, טל"כ, טלוויזיה, אינטרנט וכו' תחובר לפילר מונים בתוך גבולות מגרש/ תא שטח.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

1. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

2. רישום תאים משותפים :

א-תאי שטח 101-118 ירשמו כבתים משותפים בהתאם לחוק בתים משותפים תשכ"א- 1961.

ב- הערות הוועדה המקומית לעניין הבתים יעברו לפקיד מוסמך.

6.6**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

1. ההיתר יכלול חתכים וחזיתות כולל התייחסות לחזית חמישית.

לא יוצא היתר בניה למגרש ללא תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 ע"ג תכנית טופוגרפית עדכנית לכל מגרש כולל פירוט מפלסי השטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, חומרי גמר, תכניות גינון והשקיה, פריסת קירות וכו' על סמך פרטים מחייבים.

2. חלה חובה להגן על יסודות ושלד מבנים בשטח התכנית בהתאמה לתנאים הסיסמיים והקורוזיביים השורדים באזור, ובהתאמה לעלייה הצפויה במפלס מי התהום בכל מקום בו הדבר רלוונטי ולפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה ללא אישור בכתב של מהנדס מוסמך כי ננקטו כל האמצעים הדרושים להבטחת המבנה מפני כל הנזקים בהתאמה לתנאי האתר הנ"ל כולל התייחסות לתופעת היווצרות הבורות וכו'.

3. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול חתכים וחזיתות כולל התייחסות לחזית חמישית לרבות פירוט חומרי בניה וגימור כולל גוונים, שילוט, תאורה, הכול תוך שמירה על עיצוב אחיד בהתאם לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

4. יש להכין דו"ח קרקע מפורט המתייחס לנושא השברים בתת הקרקע.

5. תנאי למתן היתרי בניה הגשת תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית.



6.8	עתיקות
	אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה וייתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיידי.

