

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 5/מק/2522**

**מגורים במגרש מס' 1104, רח' ארגוב אלכסנדר 8, שכונה נאות לון, באר שבע**

**מחוז דרום**

**מרחב תכנון מקומי באר שבע**

**סוג התכנית**

**תכנית מפורטת**

לפי סעיפים: 62 א (4) ו 62 א (9)

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2522**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 1104, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ארגוב אלכסנדר 8, שכונה נאות לון, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-קומתי עם מרתף. התכנית המוצעת מאפשרת:

- העברת זכויות בניה למטרות עיקריות מקומה א' לקומת קרקע.
  - הגדלת תכסית קרקע מירבית.
  - שינוי בקווי בניין קדמי, צדדיים ואחורי במגרש עבור הקמת קורות בטון עם תמיכה המהווה חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית.
- התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א) (4), 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 1104, רח' ארגוב אלכסנדר 8, שכונה נאות לון, באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

2522/מק/5

מספר התוכנית

0.846 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

23.02.2012

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים 62א (א), (4), (9) כן

ועדה מקומית

62א (א), (4), (9)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התכנית

באר-שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

177035

קואורדינאטה X

573095

קואורדינאטה Y

מקום התכנית בשכ' נאות לון, רח' ארגוב אלכסנדר, באר שבע

1.5.2 תאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית

נאות לון

שכונה

ארגוב אלכסנדר

רחוב

8

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38358	מוסדר	חלק מהגוש	18	40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38358	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש
81/102/02/5	1104

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
81/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 81/102/02/5 ממשיכות לחול.	4471	26/12/1996

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	23.02.2012		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	23.02.2012	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		057-2420290		רח' ארנוב אלכסנדר 8, שכ' נאות לון, ב"ש	מקומית	024690711	דני ביטון		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש		ממי			
		057-2420290		רח' ארנוב אלכסנדר 8, שכ' נאות לון, ב"ש			דני ביטון		חוכר

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר / אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' גר 28, בנין רסקו 35, ב"ש			104717	312988298	לימובסקי נטליה	אדריכל
Negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שרעגון 2/16, ב"ש		עב מדידות	1110	311642979	בובליק גיאנה	מודד מוסמך

## 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 עם שטח בניה עד 100%.

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 בסמכות ועדה מקומית הכוללים עברת זכויות בניה, הגדלת תכסית ושינויים בקווי בנין במגרש מס' 1104 ברח' ארגוב אלכסנדר 20, שכי נאות לון, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בניה למטרות עיקריות מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- שינויים בקווי בניין קדמיים, צדדיים ואחוריים עבור בניית קורות מבטון עם תמיכה המהוות חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית במסגרת זכויות הבנייה המותרים לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.846
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	302		ללא שינוי	302	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי		1104	מגורים א'
	לא רלוונטי		100	דרכים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
79.31	671	79.67	686
20.69	175	20.33	175
100.00	846	100.00	861

←

יעוד	מגורים א'	דרך משולבת	סה"כ
	79.67	20.33	100.00
	686	175	861

(\*) יעוד אינו לפי מבא"ת.  
הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מההבדל בין מזידה גרפית למדידה אנליטית.



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 81/102/02/5.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<p>כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מס' 81/102/02/5.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• קווי בניין יהיו כפי שמסומן בתשריט.</li> <li>• תותר הקמת עמודים וקורות בטון בחזיתות קדמית, אחורית וצדדית (צפון מזרחית) של הבית בגמר תואם לחומרי גמר של המבנה העיקרי ומהווים חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של המבנה.</li> <li>• לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין שניתנו עבור עמודים וקורות הבטון עם תמיכה.</li> </ul>

<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 81/102/02/5.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורס א' (מ"ר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (%)			מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
		קדמי	מתחת						מעל	שטחי בניה	שירות			
אחרי	צדדי- שמאלי	1	2	9.0	לא	1	45	70%	14 <sup>(2)</sup>	11 <sup>(1)</sup>	45	1104	671	מגורס א'
	עפ"י תשריט				רלוונטי									

<sup>(1)</sup> שטח שרות כולל: מעל הקרקע- חניה מקורה (עד 30 מ"ר) ומחסן.  
<sup>(2)</sup> מתחת לקרקע- ממ"ד (עד 8 מ"ר) ומרתף.

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מס' 81/102/025 :

מגורס א' (מ"ר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מס' יח"ד למגרש	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	סה"כ לכל הקומות (%)	תכנית מירבית (%)	סה"כ שטח עיקרי לקומות (%)	זכויות בניה לקומה (%)			מיקום	מספר מגרש	היעוד
								סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי			
א	א	2	1	לא	65 30+	36 30+	45	36 30+	6 30+	30	מעל לקרקע	430	בנה ביתך
	ק												
	עפ"י תשריט			רלוונטי	לחניה בלבד	30+	45	14	14	-	מתחת לקרקע	430	בנה ביתך

שטח שרות מכיל: חדר מוגן 8 מ"ר ומרתף מתחת לקרקע.  
 לחניה מקורה עד 30 מ"ר ניתנו זכויות בניה בניפרד.  
 \* עלות גג תהיה כוללה בשטחים עיקריים

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכנית מס' 81/102/02/5.
- 6.1.2 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 1.א הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 ( הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 2.א על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 ( נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן עיריית באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: ביטון דני	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 024690711	

עורך התוכנית	שם: ליפובצקי נטליה	חתימה:	תאריך: 23.02.12
	תאגיד:	מספר זהות: 312988298	

בעלי עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
חוכר	שם: ביטון דני	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר זהות: 024690711	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שוו תהיו מתראמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי הכינון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח הנדרש ו/או כל ישות מוסמכת, לפי כל חוזה ועסיי כל דין.

למען הסר ספק בוצעה בזה כי אם בשעה או ייעשה פי דינו הסכם בנין השטח הכללי בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תדאה בקיום הסכם כאמור ו/או יחזור על זכותנו לבטל בגיל הפרתו עיי פי שרכש מאתנו על סיו זכויות ילשה בשטח ו/או על כל זכויות אחרת העומרת לנו, מכח הסכם כאמור ועסיי כל דין שכן חתימתנו נועדה אך ורק מנקודת מבט חכנונית.

מחוז הדרום