

6008697

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

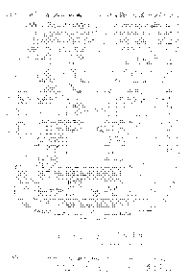
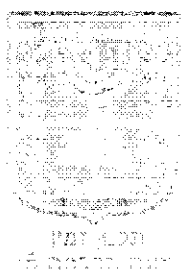
תכנית מס' 605-0178582

מגורים במגרש 1061-רחוב ארגוב 32 בבאר שבע

מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **באר שבע**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

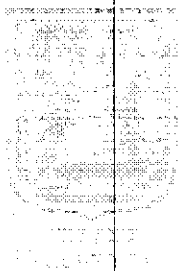
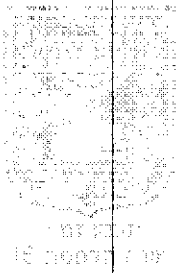
מס' תכנית: 605-0178582
מס' תוכנית: 1061-רחוב ארגוב 32 בבאר שבע



605-0178582
08.03.15 20152003
סגן מנהל
סגן מנהל
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מס' 1061 המיועד למגורים א' "בנה ביתך חד משפחתי" הנמצא בשכונת נאות לון ברח' אלכסנדר ארגוב 32 בבאר שבע.
התוכנית מגדילה את שטח עיקרי עבור תוספת בניה בקומה שניה.
התכנית משנה קו בנין צדדי עבור מדרגות חיצוניות פתוחות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 1061-רחוב ארגוב 32 בבאר שבע	שם התכנית	שם התכנית	1.1
	מספר התכנית	ומספר התכנית	
605-0178582	מספר התכנית		
0.527 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) (1) (א) (1)



היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה לטא 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 176842
 קואורדינאטה Y 573025

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכונת נאות לון רח' אלכסנדר ארגוב 32 באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	ארגוב אלכסנדר	32	

שכונה נאות לון באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38357	מוסדר	חלק	18	32

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
2012 / 5 מק/	1061

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנית מס' 1061
 שטח התכנית 10



תכנית מס' 1061
 שטח התכנית 10



תכנית מס' 1061
 שטח התכנית 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/12/1996	1082	4471	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	81 / 102 / 02 / 5 ✓
04/12/2000		4939	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	כפיפות	2012 / מק / 5 ✓
31/05/2005		5402	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	2315 / מק / 5



מסמכי התכנית									
1.7									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד כהן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוד כהן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	06/07/2014	דוד כהן	ועדה מחוזית	09/07/2014	מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		06/07/2014	דוד כהן	ועדה מחוזית	18/07/2014		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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יהודה אלגאי			באר שבע	ארגוב (אלכסנדר) (1)	32	08-6419297		yehudaelg@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלכסנדר ארגוב 32 טות לון באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6624220	08-6624221	
חוכר	יהודה אלגאי			באר שבע	ארגוב (אלכסנדר) (2)	32	08-6419297		yehudaelg@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 223 באר שבע.

(2) כתובת: אלכסנדר ארגוב 32 טות לון באר שבע.

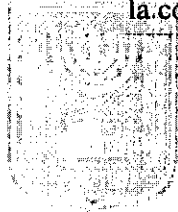
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד כהן	69926		באר שבע	הגלבו (1)	25	054-4702647	08-6417584	ba.racheli7@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון (2)	1	08-6270083	08-6270073	Rbk033@walla.com

(1) כתובת: רחבת תגלכוע 25/1 באר שבע.

(2) כתובת: גרשון שופן 1/3 באר שבע.



משרד התכנון
מחלקת המבחן



משרד התכנון
מחלקת המבחן

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

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 במגרש מגורים מס' 1061, ברח' ארגוב 32, שכונת נאות לון באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות הבניה מ-253.85 מ"ר ל-322.0 מ"ר לפי סעיף 62א(1)(א)(1) כמפורט להלן:
- א. למטרה עיקרית עבור תוספת בנייה בקומה א' מ-203.85 מ"ר ל-272.0 מ"ר.
 - ב. הסדרת שטחי שירות בהתאם לבניה הקיימת.
 2. קביעת קו בניין צדדי עבור מדרגות חיצוניות פתוחות לפי סעיף 62א(4).



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.527
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	203.85	+68.15	272		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	1
מגורים א'	1061

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	1061



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	453	85.96
דרך משולבת	74	14.04
סה"כ	527	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	73.78	14
מגורים א'	453.24	86
סה"כ	527.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>*תא שטח מס' 1061 במגרש מגורים (תא שטח 1061) חד-משפחתי בודד (בנה ביתך) תותר:</p> <p>א. תוספת בנייה בקומה א'. ב. גובה מקסימלי לגג משופע 9.00 מ'. ג. תוספת בניית מדרגות חיצוניות פתוחות בחזית הצדדית, המדרגות יבואו בנוסף לקשר הפנימי הקיים בתוך הבית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גימור התוספות יהיה בהתאם לבית הקיים. ב. גג המבנה יהיה גג רעפים או גג שטיח או שילוב בניהם, וניקוז יהיה לכיוון המגרש.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	שילוב וחפיפה של תנועת כלי-רכב והולכי-רגל, סידור חניות, עבודות גינון ופינוח משחקים.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מסמך קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מסמך יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחוזי צידוי- שמאלי (4)	צידוי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 2	(2)	1	39	71.1	סה"כ שטחי בניה 322	שרות	עיקרי	שרות (1) 50	עיקרי 272	גודל מגרש כללי 453	1061	מגורים א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



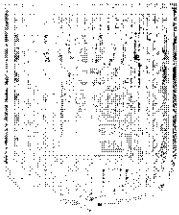
ת.ד. 16
מונה תדפיס

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)		
	1061	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 ממורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

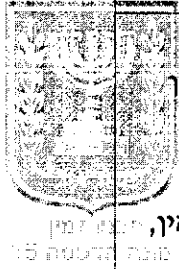
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות מעל הקרקע מורכבים: מחסן בנוי כחלק בלתי נפרד מהבית בגודל- 8.0 מ"ר, ממ"ד 12.0 מ"ר וסככת רכב 30.0 מ"ר..
- (2) ל"ר.
- (3) גג רעפים.
- (4) כמסומן בתשריט.



ת.ד. 16
מונה תדפיס

6. הוראות נוספות



6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתר בניה יוצא ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ג. יש להבהיר אם קיימים בתחום התכנית עצים בוגרים כהגדרתם בתיקון 89 לחוק התכנון והבניה. ככל שימצאו עצים כאלה, יש לתאם עם פקיד היערות שבמשרד החקלאות וככל שאין, יש להגיש הצהרת מודד על כך.

6.2 היטל השבחה

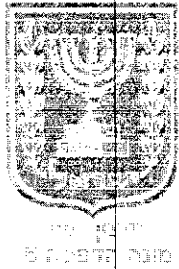
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועל פי היתקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4 תשתיות

א. תשתיות הנדסיות
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
 מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
 ב. חשמל
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
 סוג קו חשמל
 מרחק מתיל קיצוני
 מרחק מציר הקו
 קו חשמל מתח נמוך
 3 מ'
 3.5 מ'
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 5 מ'
 6 מ'
 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
 20 מ'



6.4	תשתיות
	<p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' מי</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>



תכנון זמין
16 ירפיה

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

6.6	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור : יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>



תכנון זמין
16 ירפיה

7	ביצוע התכנית
---	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
16 ירפיה

8. חתימות

 משרד התיירות והתיבות תל אביב	שם: יהודה אלגאי שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
				
 משרד התיירות והתיבות תל אביב	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
				
 משרד התיירות והתיבות תל אביב	שם: יהודה אלגאי שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
				
 משרד התיירות והתיבות תל אביב	שם: דוד כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: דוד כהן דיכל מתכנן ערים סי' רשיון 69926	עורך התכנית
				