

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 60/160/03/5

שם תוכנית: מגורים במגרש 33 ברחוב סטרומה 20/1,
שכונה ה' באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 29/10/12 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר י"ר הוועדה המחוזית תאריך: 11/13	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת הרחבת בית מגורים ברח' סטרומה 20/1
במגרש דו-משפחתי תוך הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית
וקביעת שטחי שרות

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותמגורים במגרש 33 ברחוב סטרומה 20/1,
שכונה ה' באר שבע**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מספר התוכנית

60/160/03/5

0.601 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20.05.2012

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומותהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי באר שבעקואורדינטה X 178925
קואורדינטה Y 573725

רחוב סטרומה 20/1, שכונה ה'

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית** רשות מקומית באר שבעהתייחסות לתחום
הרשותנפה
יישובשכונה
רחוב
מספר בית

ה'

סטרומה

20/1

**1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית**יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38069	מוסדר	חלק מהגוש	83	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38069	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
32/160/03/5	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
32/160/03/5	שינוי	תחנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 32/160/03/5 ממשיכות לחול	3880	23.05.1991

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	11	ל"ר	20.05.2012	יעקב נעים	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	20.05.2012		ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	מארק רפאילוב	307406346				רח' סטרומה 20/1 ב"ש		052-7807741	-		

1.8.2 בעל עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל / חוכר				מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקוה 4 ב"ש	6264219		6264221	
	מארק רפאילוב	307406346				רח' סטרומה 20/1 ב"ש		052-7807741		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מתכנן ערים	יעקב נעים	022663686	00105290	יקב נעים		יגאל אלון 31/23 דימונה		052-4521016 054-9789055	08-6286888	hershl@hersfinke.com
מודד	מודד מוסמך	נגב מדידות		1110	לאה (גינה) בובליק		ש.י. עגנון 6/36 באר שבע 84750		054-5237655	08-6441170	nogev_medidot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	שטח בניה עיקרי עד 100%

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת בית מגורים ברח' סטרומה 20/1 המסומן כתא שטח 33A במגרש דו-משפחתי מס' 33.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת זכויות בניה למטרה עיקרית בהיקף של כ-207 מ"ר במקום 150 מ"ר בתא שטח 33A ו-150 מ"ר בתא שטח 33B
- קביעת שטחי שירות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 85 מ"ר : מחסן – 8 מ"ר, ממ"ד – 14 מ"ר, מרתף – 63 מ"ר.
- שינוי קו בניין למחסן.
- קביעת תכנית קרקע בגודל של 114 מ"ר (כ-19% משטח מגרש כולו).
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- זכויות בניה לתא שטח 33B במגרש 33 נשארו ללא שינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.601 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תספת 45 מ"ר לתא שטח 33A בלבד. סה"כ 345 מ"ר	ל"ר	195	+45	150	מ"ר	מגורים א'
		2	ללא שינוי	2	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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	33B, 33A	לי"ר

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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' (*)	601	100		מגורים א'	601	100
סה"כ	601	100		סה"כ	601	100

הערה:
(*) יעוד שאינו עפ"י מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים. תאי שטח 33A ו-33B במגרש מס' 33
4.1.2	הוראות
א.	לבית קיים דו-משפחתי במגרש מס' 33 קיים תותר: 1. הרחבת בית המסומן במצב מוצע כתאי שטח מס' 33A ו-33B במגרש מס' 33 המחולק לתאי השטח. 1.1 בקומת כניסה קובעת תותר: - הוספת בניה בחזית קדמית ואחורית. 1.2 בקומה א' תותר: - הוספת בניה מעל מבנה הקיים. 2. בשטח שרות מעל הכניסה הקובעת יכללו מחסן 8 מ"ר וממ"ד 14 מ"ר. 3. הקמת מחסן נפרד מהבית בקווי בנין המסומנים בתשריט. מחסן נפרד מהבית יכול להיות מחומר קל (מחסן קנוי) או בנוי מחומרי בניין וחומרי הגמר יהיו בהתאם לבית קיים. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. לא יותרו פתחים לכיוון תא שטח מס' 33B בקיר המשותף וניקוז הגג יהיה לכיוון תא שטח מס' 33A. 4. המרתף לא יחרוג מהקונטור הקומה שמעליו. בליטת המרתף מעל פני הקרקע הסמוכים לא יעלה על 0.7 מ'. 5. לא יותרו פתחים לכיוון תא שטח 33B בקיר המשותף ושיפוע הגג וניקוז יהיו לכיוון תא שטח 33A. מגורים בתא שטח 33B נשארים ללא שינויים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 32/160/03/5.
ב.	1. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. 2. גג רעפים או גג שטוח או שלוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)								קווי בנין (מטר)								
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	ישרות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (משטח תא השטח) (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות				
															קדמי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	
מגורים א'	33A	601	195		22	-	63	280	47%	1	ל"ר	19%	8.5	2	1	כמסומן בתשריט			
	33B		ללא שינוי לפי תוכנית 32/160/03/5																

* שטח שדות מעל הקרקע כולל: מחסן (8 מ"ר), ממ"ד (14 מ"ר)

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתרי הבניה עפ"י תמ"א 38 בהתאם לנוסח הבא:
- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של מבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסאית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביני 2008).
 - חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
 - במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
 - היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.

6.2. תשתיות

ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.3. הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיזוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גובה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4. חניה

החניה לתא שטח 33A תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. חניה של תא שטח 33B נשאר ללא שינוי בהתאם לתכנית מפורטת מס' 32/160/03/5.

6.5. היטל השבחה

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

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

6.7 הפקעות לצרכי ציבור
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 – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מארק רפאילוב	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: יעקב נעים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מתכנון ערים	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מארק רפאילוב	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	