

698822

תכנית מס': 605-0168922 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 1, ברח' סטרומה 39 שכל'ה, באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0168922

מגורים במגרש מס' 1, ברח' סטרומה 39 שכל'ה, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

605-0168922

12 8 15 2015009

טל אל-על
סגן ומ"מ ראש העיר
עיריית דאר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 1 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' סטרומה 39, שכל' ה', באר שבע.

במגרש קיים מבנה דו משפחתי עם קיר משותף (בית 39/1, 39/2). התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 39/1 את השינויים הבאים:

1. הגדלת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת.
2. הוספת בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

בית מס' 39/2 נשאר ללא שינויים לפי תכנית התקפה.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א) (1) (1) (א) (1), (5), (9) לחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 1, ברח' סטרומה 39 שכל'ה, באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0168922

1.2 שטח התכנית 0.81 דונם

1.3 מתדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) 1 (1) (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

קואורדינטה X 178782

קואורדינטה Y 573835

1.5.2 תיאור מקום שטח המגרש נמצא בשכ' ה', רח' סטרומה, 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	סטרומה	39	1

שכונה ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38069	מוסדר	חלק		65, 119

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

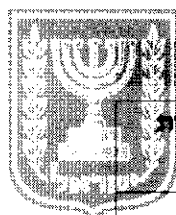
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון
מנהל תכנון שטחים



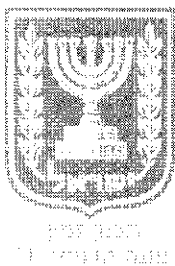
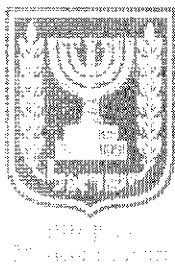
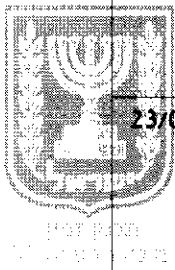
משרד התכנון
מנהל תכנון שטחים



משרד התכנון
מנהל תכנון שטחים

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
32 /160 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /160 ממשיכות לחול.	3880	2579	23/05/1991



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/05/2014	נטליה ליפובצקי		25/05/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/05/2014	נטליה ליפובצקי		25/05/2014	גליון: 1	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



משרד הדיור והבנייה
מנהל תכנון

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רון לוינשטיין			תל אביב- יפו	פינקס	50	052-2519148	08-9573397	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנחל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	רון לוינשטיין			תל אביב- יפו	פינקס	50	052-2519148	08-9573397	



משרד הדיור והבנייה
מנהל תכנון

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	n_liparch@01 2.net.il
	מודד	גיאנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	2	08-6441170	08-6441170	n_liparch@01 2.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 זכויות בניה במגרש מגורים (תא שטח) מס' 1 ברח' סטרומה 39/1 בשכ' ה' באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי בניה סה"כ מ- 560.5 מ"ר ל- 645 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)(א)(1) כמפורט להלן:

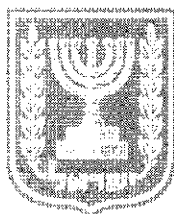
א. למטרה עיקרית מ- 345.5 מ"ר (50%) ל- 430 מ"ר (62.23%) עבור בית מס' 39/1 לפי סעיף 62א(א)(1)(א)(1).

ב. למטרת שירות- ללא שינוי.

2. העברת זכויות בניה למטרה עיקרית 55 מ"ר (8%) ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס

הכניסה הקובעת עבור בית מס' 39/1 לפי סעיף 62א(א)(9).

3. שינוי הוראות בדבר בינוי להוספת בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)(5).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.81

שטח התכנית בדונם



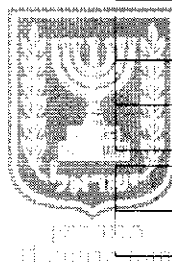
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	345.5	+84.5	430		תוספת של 84.5 מ"ר עבור בית מס' 39/1 בלבד, בית מס' 39/2 נשאר ללא שינויים.

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

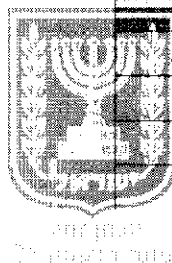


יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100			
מגורים א'	1			
			מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	119	14.66
מגורים א'	693	85.35
סה"כ	812	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	119.13	14.71
מגורים א'	690.93	85.29
סה"כ	810.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי במגרש קיים מבנה דו משפחתי עם קיר משותף (בית : 39/1, 39/2). לבית מס' 39/1 תותר : - הקמת עליית גג במקום קומה שניה. שטחה יחשב כשטח עיקרי. - הוספת בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת הכוללת שטח עיקרי, מרתף וממ"ד. - הפיכת קומת עמודים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לקומת מגורים ע"י הנמכת ריצפה קיימת מגובה 2.20 מ' לגובה 2.5 מ' נטו. קשר בין הקומות יהיה דרך מדרגות פנימיות. - גג הבית יהיה רעפים. גובהו מרבי לא יעלה על 8.50 מ' וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. - המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. - נספח הבינוי הוא מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות בלבד. - לכל בית תותר הקמת מחסן בשטח 8 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו. - מחסנים הצמודים לבית ייבנו כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין. - המחסנים הנפרדים מהבית יהיו עשויים מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. בקו בנין אחורי 0.00 כמסומן בתשריט. לא יותר פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. - גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. בכל המחסנים, אם נפרדים מהבית ואם צמודים אליו, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר. מהנדס העיר רשאי לדרוש התאמת מיקום המחסן וחומרי הגמר למחסנים קיימים במגרש ו/או במגרשים שכנים. 8. הוראות עבור בית מס' 39/2 נשארות ללא שינויים - לפי תכנית מס' 32/160/03/5.
ב	חניה לכל בית תותר בניית סככה לרכב או חניה סגורה מקורה (גראז') בגודל עד 15 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין 0.00 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
ג	עיצוב אדריכלי (1) גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם. (2) מתקנים טכניים יוסתרו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

4.2	דרך מאושרת



משרד הדיור והבנייה



משרד הדיור והבנייה



משרד הדיור והבנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					מספר קומות	מספר קומות	שטח	שטח	שטח	שטח	גודל מגרש כללי		
1	2	8.5	46	93.34	645	169 (4)	55 (3)	46 (2)	375 (1)	691	39	1	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

הערה ברמת הטבלה:

* קוי בנין כמסומן בתשריט.

* זכויות בניה לבית מס' 39/2 נשארות ללא שינוי לפי תוכנית מס' 32/160/03/5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת לבית מס' 39/1 : 202.25 מ"ר..

(2) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבית מס' 39/1 : 23 מ"ר (סככת חניה 15 מ"ר ומחסן 8 מ"ר)..

(3) שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבית מס' 39/1 : 55 מ"ר..

(4) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבית מס' 39/1 : 84.55 מ"ר (ממ"ד 12 ומרתף 72.50 מ"ר)..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לבית מס' 39/1 עפ"י תכנית זו לאחר אישור ולבית מס' 39/2 בהתאם לתכנית מס' 32/160/03/5. 6.1.2 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	
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 חניה של עיריית באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4	תשתיות
א. שרותים הנדסיים 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 חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. 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 מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. 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	
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
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

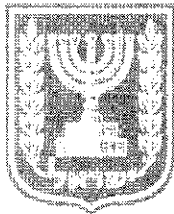
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



משרד התכנון
מנהל התכנון



משרד התכנון
מנהל התכנון



משרד התכנון
מנהל התכנון

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רון לוינשטיין	סוג:	תאריך: 18.10.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	



מנהל תכנון
מנהל תכנון

בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	

בעל עניין בקרע	שם: רון לוינשטיין	סוג: חוכר	תאריך: 18.10.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

עורך התכנית	שם: נטליה ליפובצקי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 27.10.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	ליפובצקי נטליה אדריכלית רשון 104717



מנהל תכנון
מנהל תכנון



מנהל תכנון
מנהל תכנון