

609458

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0369405

מגורים ברח' הצנחנים 34, שכ' נחל בקע, באר שבע

דרום

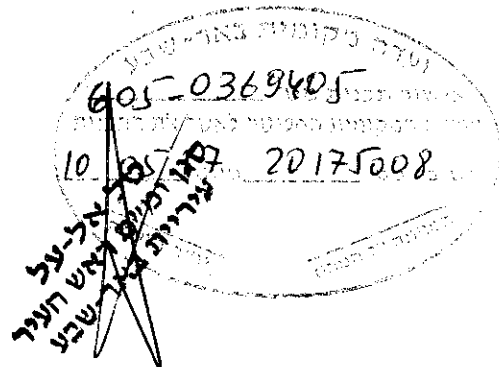
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

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

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 337B המיועד לאזור מגורים א', רחוב הצנחנים 34, שכל נחל בקע, באר שבע.

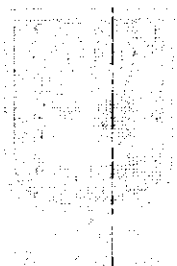
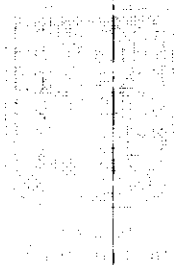
במגרש ממוקם מבנה מגורים דו משפחתי עם קיר משותף.

התכנית המוצעת מאפשרת:

-הגדלת אחוזי בניה למטרה עיקרי ומטרת שירות.

-שינוי קווי בניין.

- הגדלת תכסית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים ברח' הצנחנים 34, שכי נחל בקע, באר שבע

מספר התכנית 605-0369405

1.2 שטח התכנית 0.696 דונם

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (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 179109

קואורדינטה Y 570506

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברחוב הצנחנים 34, שכל נחל בקע, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	הצנחנים	34	

שכונה נחל בקע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38053	מוסדר	חלק		72
38316	מוסדר	חלק		50, 73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



מנהל תכנון
משרד התכנון

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
63 / במ / 5	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	3966	1891	01/1992
4 / במ / 63 / 5	שינוי	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	4326	4421	10/08/1995



מנהל תכנון
משרד התכנון



מנהל תכנון
משרד התכנון

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				רחל ברבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ברבי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	14/10/2015	רחל ברבי	21/11/2015		כן
בינוי חלקית	מחייב	1: 250	1	14/10/2015	רחל ברבי	26/07/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/10/2015	רחל ברבי	06/03/2017		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



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
	פרטי	אלכסנדר בבייב			באר שבע	הצנחנים	34	050-8534496		Ba.racheli7@gmail.com
	פרטי	מרינה בבייב			באר שבע	הצנחנים	34	050-8534496		Ba.racheli7@gmail.com

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	התקווה (1)	4	08-6624220	08-6624221	
חוכר	אלכסנדר בבייב			באר שבע	הצנחנים	34	050-8534496		Ba.racheli7@gmail.com
חוכר	מרינה בבייב			באר שבע	הצנחנים	34	050-8534496		Ba.racheli7@gmail.com

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת.ד. 223 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה	רחלי אדריכלות ועיצוב פנים	באר שבע	אבן שפרוט	5	08-6460018	08-6431068	Ba.racheli7@ mail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון (1)	1	08-6270083	08-6270073	033@wal com

(1) כתובת: גרשון שופן 1/3 באר שבע.



משרד הדיור והבנייה
מנהל תכנון ובנייה



משרד הדיור והבנייה
מנהל תכנון ובנייה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



המשרד להגנה
ההגנה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, 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 337B המיועד למגורים א' ברחוב הצנחנים 34 שכל נחל בקע, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה מ-151.0 מ"ר ל-253 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)(1) כמפורט להלן:

א. למטרה עיקרית מ-130.0 מ"ר ל-215.0 מ"ר.

ב. למטרת שירות מ-21.0 מ"ר ל-38.0 מ"ר (עבור: ממ"ד בגודל 15.0 כ"ר, מחסן-8.0 מ"ר, וסככת חניה מ"ר).

2. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)(4) כמסומן בתשריט.

3. הגדלת תכסית מ-100.0 מ"ר (25%) ל-150.0 מ"ר (42%) לפי סעיף 62א(9).



המשרד להגנה
ההגנה



המשרד להגנה
ההגנה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.696



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130	+85	215		

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



תאי שטח		יעוד
100		דרך מאושרת
337B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
337B	מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

תכנית מס' 605-0369405
מונה 15 מתוך 16

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	339	48.71
מגורים א'	357	51.29
סה"כ	696	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	339.1	48.70
מגורים א'	357.16	51.30
סה"כ	696.26	100



תכנית מס' 605-0369405
מונה 15 מתוך 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים תא שטח מס' 337B
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כבית חד משפחתי עם קיר משותף תותר: א. תותר הריסת מבנה קיים ובנייתו מחדש, בית דו קומתי. ב. תוספת בנייה בקומת הקרקע ובקומה א'. ג. תוספת בנייה למטרת שטחי שירות עבור: 1. בניית ממ"ד בגודל 15.0 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהבית. 2. הקמת סככת רכב בגודל 15.0 מ"ר, הסככה תבנה בקירוי קל, ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה. 3. בניית מחסן בגודל 8.0 מ"ר בחזית האחורית, גובהו הפנימי 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש. ד. בין המגרשים תותר בניית קיר אטום מחופה או מטויח. גובה הגדר הבנוי יהיה עד 1.80 מ' אך לא יעלה גובה הגדר בחזית הקדמית. ה. גג התוספת יהיה גג בטון שטוח, תותר לשימוש בגג התוספת, כמרפסת ופתיחת דלת. ו. מיקום התוספת, ראה נספח בינוי. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימוש באנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.
ב	עיצוב אדריכלי א. גימור התוספת יהיה טיח / שליכטה צבעונית או כל חומר אחר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית וכו'...) או שילוב בניהם, בהתאם לבית הקיים. ב. המחסן יבנה מחומרים קשים/קלים.



תכנון ירוק
משרד התכנון



תכנון ירוק
משרד התכנון



תכנון ירוק
משרד התכנון

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
קדמי	מערב	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	2	8.5	1	42	253			215	38 (1)	357	337B	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) ממ"ד 15.0 מ"ר, מחסן-8.0 מ"ר וחניה מקורה-15.0 מ"ר.
- (2) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



משרד הביטחון

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי הבנייה יינתנו לפי תכנית זו ולאחר אישורה.
 - היתר בניה לתוספת חדשה יותאם לדרישות "התקן הישראלי" באותה עת.
 - היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 343.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 תשתיות



משרד הביטחון



משרד הביטחון

א. שרותים הנדסיים
 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.
 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:
 קו חשמל מתח נמוך
 מרחק מתיל קיצוני 3 מ'
 מרחק מציר הקו 3.5 מ'
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 מרחק מתיל קיצוני 5 מ'
 מרחק מציר הקו 6 מ'
 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
 מרחק מציר הקו 20 מ'
 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 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 המיוגן בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



משרד התכנון
משרד המבנה 16



משרד התכנון
משרד המבנה 16



משרד התכנון
משרד המבנה 16

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 605-0369405_ שם התוכנית: בית מגורים הצנחנים 34, שכונת נחל בקע, באר שבע.

עורך התוכנית: רחל ברבי תאריך: 14.10.15 חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מ"ר משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים א"	ב337	357	130	21				151	-				2	1	5	5	0		