

## הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0562355

מגורים ברח' סטרומה 8, שכ' ה', באר שבע

מחוז

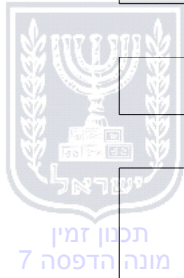
דרום

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

התכנית המוצעת באה לאפשר לבעלי דירה בבית מס' 8/1 להגדיל את בית המגורים לצורך העלאת איכות החיים, ע"י הגדלת זכויות בנייה, שינוי קווי בניין והגדלת התכסית ברח' סטרומה 8/1, שכל'ה, באר שבע.  
בית מס' 8/2 נשאר בגודלו ללא שינוי ולפי תכנית מאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים ברח' סטרומה 8, שכל'ה, באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

605-0562355

מספר התכנית

0.616 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כןועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומיתלפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 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

**קואורדינאטה X**

179000

**קואורדינאטה Y**

573665

**1.5.2 תיאור מקום**

תחום התכנית נמצא ברח' סטרומה 8/1, שכ' ה', 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 | סטרומה | 8        | 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           | 90                  | 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**

| מספר תוכנית       | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------------|------------------|
| 32 / 160 / 03 / 5 | 40               |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                              | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 30 /160 /03 /5    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /160 /30 ממשיכות לחול. | 3389               | 32                      | 09/10/1986 |
| 32 /160 /03 /5    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /160 /32 ממשיכות לחול. | 3880               | 2579                    | 23/05/1991 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך      | תאריך יצירה | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | ויקטור רבינוביץ |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | ויקטור רבינוביץ |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 11/07/2018  | ויקטור רבינוביץ | 11/07/2018  |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 10/07/2018  | ויקטור רבינוביץ | 11/07/2018  |                | 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 | אילנית סמואל |            |          | באר שבע | סטרומה | 8   | 052-8990527 |     |       |
|             | פרטי | יונתן סמואל  |            |          | באר שבע | סטרומה | 8   | 052-8990527 |     |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב   | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|------------|----------|---------|--------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | אילנית סמואל |            |          | באר שבע | סטרומה | 8   | 052-8990527 |     |       |
| פרטי | יונתן סמואל  |            |          | באר שבע | סטרומה | 8   | 052-8990527 |     |       |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

### 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 | ויקטור רבינוביץ | 26019      |          | באר שבע | עבדת        | 12  | 08-6433048 | 08-6433048 | victorr.arc@gmail.com |
| מודד מוסמך  | מודד      | משה שטרית       | 455        |          | באר שבע | שד רגר יצחק | 153 | 08-6496677 |            | strmm012@gmail.com    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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**

שינוי בזכויות והנחיות בניה לבית מס' 8/1 במגרש מגורים מס' 40, שכ' ה', באר שבע.

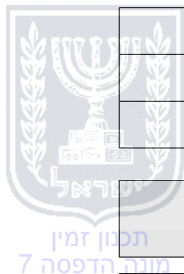
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי הנחיות במגרש מגורים חד משפחתי עם קיר משותף עבור בית ברח' סטרומה 8/1, מגרש מס' 40, שכ' ה', באר שבע ע"י:

1. הגדלת סה"כ זכויות בניה.
2. תוספת שטחי שירות בקומת המרתף.
3. הגדלת תכסית.
4. שינוי קווי בניין.
5. קביעת מבנים להריסה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 40      |



| סימון בתשריט   | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|----------------|-----------|----------------|
| הנחיות מיוחדות | מגורים א' | 40             |
| מבנה להריסה 2  | מגורים א' | 40             |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר      |     |        |
|----------------|-----|--------|
| יעוד           | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים א' | 607 | 100    |
| סה"כ           | 607 | 100    |

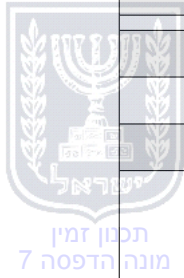
## מצב מוצע

| מגורים א' | יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|------|-----------|--------------|
|           |      | 616.4     | 100          |
| סה"כ      |      | 616.4     | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים<br>מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>במגרש מס' 40, רח' סטרומה 8, בית מגורים דו משפחתי קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הקמת בית מגורים עם קיר משותף בן שתי קומות ומרתף, יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן התואמים את התקנים הישראליים. גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' לגג רעפים ו- 7.5 מ' לגג שטוח.</li> <li>הקמת ממ"ד לפי הנחיות הג"א.</li> <li>הקמת מרתף בגודל של עד 100 מ"ר. עבור המרתף ייבנו מדרגות חיצוניות ופנימיות וכן חצרות אנגליות בקווי בניין כמסומן בתשריט. עומק חצר אנגלית לא יעלה על 1.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>הקמת מחסן בגודל 8 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהבית ומחומרי הגמר של המבנה. לא יותר פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>בניית סככת חנייה בגודל של 15 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> </ol> <p>בבית מס' 8/2 תותר:</p> <p>- הקמת בית מגורים לפי תכנית תקפה ובהתאם לטבלת הזכויות.</p> |
| ב     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומר הגמר של הבתים - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם.</li> <li>הגג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד             | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |       |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד   |                   |     |    |           |
|------------------|------------|----------------|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|--------|-------------------|-----|----|-----------|
|                  |            |                |                                                   |                          |                         | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |        | גודל מגרש<br>כללי |     |    |           |
|                  |            |                |                                                   |                          |                         |                      | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי              |         |        |                   |     |    |           |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני                                        | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 8.5 (5)              | 2                     | (4)   | 584.5             | 164 (3)            |         | (2) 72 | (1) 348.5         | 616 | 40 | מגורים א' |
| (6)              | (6)        | (6)            | (6)                                               | 1                        | 2                       |                      |                       |       |                   |                    |         |        |                   |     |    |           |

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) לבית מס' 8/1 - 197 מ"ר, לבית מס' 8/2 - 151.5 מ"ר.

(2) שטחי השירות כוללים- עבור כל בית: חניה- 15 מ"ר, מחסן- 8 מ"ר. ממ"ד: לבית מס' 8/1 - 14 מ"ר, לבית מס' 8/2 - 12 מ"ר.

(3) עבור מרתף לבית מס' 8/1 - 100 מ"ר, לבית מס' 8/2 - 64 מ"ר.

(4) לבית מס' 8/1 - 25.3% לבית מס' 8/2 - 22.9%.

(5) 8.5 מ' עבור גג רעפים. גובה מקסימלי עבור גג שטוח- 7.5 מ'.

(6) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3

### חשמל

לא יינתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:

(קיים או מוצע) - 20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

(קיים או מוצע) - 35.00 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.4

### היטל השבחה

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

6.5

### פיקוד העורף

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

6.6

### תשתיות

- בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים



| 6.6 | תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>4. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב העירונית.</p> <p>5. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

