

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0781906

מגורים ברח' סטרומה 37, שכונה ה', באר שבע

מחוז

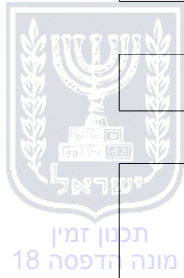
דרום

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 להסדיר זכויות בניה עבור בית מגורים דו משפחתי עם קיר משותף במגרש מס' 2 ברח' סטרומה 37 ע"י:

התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א' ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות.

- שינוי קו בניין צדדי נקודתי בחזית צפונית.
- קביעת תכנית קרקע מרבית.
- הריסת קירות לא בהיתר בחזית המבנה, הריסת פתח בגדר בחלק האחורי של המגרש, הריסת חלק מהמחסן עבור גודל מחסן תקני העומד במדיניות העירייה.
- בית מס 37/2 ישאר בגודלו ללא שינוי ולפי תכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מגורים ברח' סטרומה 37, שכונה ה', באר שבע		

מספר התכנית	605-0781906
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
0.667 דונם	

סיווג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

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

178784

קואורדינאטה Y

573810

1.5.2 תיאור מקום**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	37	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38069	מוסדר	חלק		64

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

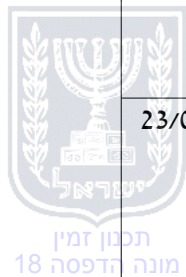
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 / 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				סבטלנה כצנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		21/08/2019	סבטלנה כצנלסון	12: 21 10/12/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/08/2019	סבטלנה כצנלסון	12: 42 25/02/2020		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	ברברה ווקספרס			באר שבע	סטרומה	37	052-4465167		
	פרטי	מארק ווקספרס			באר שבע	סטרומה	37	052-4465167		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834		mail@erezmed.com

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	מגורים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש מס' 2

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2)
2. קביעת קו בניין צדדי נקודתי בחזית צפונית לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9).
4. הריסת מבנים לפי סעיף 62א (א) 19



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2	חניה
מגורים א'	2	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד
100	655	מגורים א'
100	655	סה"כ

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	667.28	מגורים א'
100	667.28	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות לבית קיים דו-משפחתי עם קיר משותף תותר: - הגדלת שטחי בניה בקומת הקרקע וק.א. - קביעת קו בנין צידי נקודתי בחזית צפונית בקומת הקרקע 2.5 מ' ובקומה א. 1.5 מ' עבור מרפסת זיזית. (עפ"י היתר מאושר מס' 540-91) - גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. - תותר הקמה סככת חניה בגודל 15 מ"ר. סככה תמוקם בקווי בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. - תותר לבנות מחסן בשטח של עד 8.0 מ"ר בקומת הקרקע כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי או נפרד מהבית בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים, מחסן קנוי או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. - מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב	עיצוב אדריכלי - חומר הגמר של הבתים - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם. - הגג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
(4)	2	(4)	(4)	(4)	1	45	(2) 87		(1) 26	200.1	667	1	2	מגורים א'	מגורים א'
3	2	(9) 3	(9) 0	4		(7) 35	(6) 60		(5) 8	) 163.75 (5	667	2	2	מגורים א'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו אינה משנה את זכויות והוראות הבנייה לדירות מס' 2 ויחולו בהן הוראות התכניות התקפות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם: סככת רכב-15 מ"ר, מחסן-8 מ"ר, גגון-3 מ"ר.
- (2) שטח מרתף, קומת עמודים מפולשת ובלטות עד 75 מ"ר, שטח מקלט עד 12 מ"ר.
- (3) 8.5 מ' עם גג רעפים, מדוד מגובה אבן שפה בנקודה הגבוהה בחזית המגרש. 7 מ' עם גג שטוח, מדוד כנ"ל.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) תכנית זו אינה משנה את זכויות והוראות הבנייה לבית מס' 2 ויחולו בהן הוראות התכניות התקפות.
- (6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עד 60% מהטל המבנה.
- (7) 35% + 8 מ"ר מחסן.
- (8) 8.5 מ' עם גג רעפים מדוד מגובה אבן שפה בנקודה הגבוהה בחזית המגרש, 7 מ' עם גג שטוח מדוד כנ"ל.
- (9) מחסן בנוי בנפרד מהבין בקו בנין 0 או 1.10 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן בעת אישור תכנית זו.

6.2**חשמל**

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

קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.

אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.3**פיקוד העורף**

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

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

היתר בניה יינתן לאחר אישור הוועדה המקומית. 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.

6.5**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשרות וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.

יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6**היטל השבחה**

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

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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 תבוצה תוך שבע שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18