

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0199158

מגורים ברח' הכותל המערבי 36, ב"ש

דרום

גחז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

605-0199158

12 08/15 20155009

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מטפלת במגרש מגורים מס' 55 ברח' הכותל המערבי 36 בשכונה א' בבאר-שבע.
במגרש נמצא מבנה בן שלוש קומות השייך לארבע דירות.
מספרי הדירות: בקומת הקרקע - 36/1 ו-36/2.
בקומה א' - 36/3 ו-36/4.
לדירה מס' 36/4 בקומה א' מובילות מדרגות לא מקורות.

התוכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי ייעוד קרקע ממגורים ב' למגורים א'.
- תוספת ממ"ד וקומה עבור דירה מס' 36/4 ברח' הכותל המערבי.
- שינוי קו בניין.
- הריסת בנייה לא חוקית.

שאר הדירות במגרש נותרות ללא שינוי בהתאם לתכניות המאושרות.
במידה וישנן חריגות בניה במגרש בדירות שלא בטיפול התכנית
הן תופלנה ע"י המחלקות הרלוונטיות של עיריית ב"ש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים ברח' הכותל המערבי 36, ב"ש

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

605-0199158

מספר התכנית

1.264 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

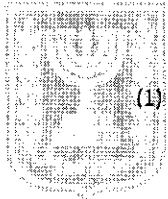
תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 179525

קואורדינטה Y 573100

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם ברח' הכותל המערבי 36, שכונה א', באר שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית וחתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	הכותל המערבי	36	4

שכונה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38024	לא מוסדר	חלק		55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרסים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	תערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
27 / 107 / 03 / 5 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 107 / 03 / 27 ממשיכות לחול.	2557		02/08/1979
155 / 102 / 02 / 5 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 02 / 155 / 102 הוראות תכנית 5 / 102 / 155 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
8 / 107 / 03 / 5 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 107 / 03 / 8 ממשיכות לחול.	0		12/07/1971

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב	1:250	1		ויקטור רבינוביץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ויקטור רבינוביץ			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	06/01/2014	ויקטור רבינוביץ		02/02/2014	המחייב לגבי מיקום התוספות	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/01/2014	ויקטור רבינוביץ		16/09/2014		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



מחוז השרון
מגורי תל אביב

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אריאל בן חמו			באר שבע	הכותל המערבי	36	08-6236797	08-6236797	arical22@walla.com

1.8.2 יום

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אריאל בן חמו			באר שבע	הכותל המערבי	36	08-6236797	08-6236797	arical22@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוח	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	אריאל בן חמו			באר שבע	הכותל המערבי	36	08-6236797	08-6236797	arical22@walla.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victor.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110		באר שבע	עגנון	16	08-6441170	08-6441170	negev_medid ot@walla.co



משרד הבריאות
מדינת ישראל



משרד הבריאות
מדינת ישראל

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 בהנחיות וזכויות בניה במגרש 55 ברח' הכותל המערבי 36/4, שכי' א', ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קו בניין קדמי 4 מ' ושינוי נקודתי של קו בניין צדדי עבור מדרגות חיצוניות פתוחות לדירה 36/4 לפי סעיף 62א(א)(4).
2. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה מ-556 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות לכל 4 יחידות דיור במגרש) לסה"כ- 623 מ"ר תוך חוספת 67 מ"ר של שטחים עיקריים לדירה 36/4 לפי סעיף 62א(א)1(1).
3. חוספת קומה לדירה מס' 36/4 להקמת דירת דופלקס לפי סעיף 62א(א)(9).
4. קביעת מבנים וגדרות להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם				1.264		
סוג נתון במחיר	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממויט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	476	+67	543		- תוספת השטח במצב המוצע עבור דירה 36/4

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	
דרך מאושרת	200	
מגורים א'	55	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים א'	55
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים וחניות	471	37.15
מגורים ב'	797	62.86
סה"כ	1,268	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	470.96	37.25
מגורים א'	793.25	62.75
סה"כ	1,264.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין
בבית דו קומתי בעל 4 יחידות דיור עבור דירה מס' 36/4 הנמצאת בקומה א' תותר: - תוספת בנייה בקומה א' בגודל 17 מ"ר ותוספת קומה להקמת דירת דופלקס בגודל 40 מ"ר. - קשר בין הקומות יהיה במדרגות פנימיות בלבד. - תותר הקמת מדרגות חוץ לא מקורות בגודל 10 מ"ר. - תותר הקמת ממ"ד בקומה א' ע"ג קומת עמודים בגודל 12 מ"ר. - תותר קביעת קו בניין צדדי 2.7 מ' עבור המדרגות החיצוניות. - חלל חדר המדרגות ישמש כמחסן בגודל 8 מ"ר.	
ב	גגות
- חלק מגג קומה א' - מרפסת מרוצפת לא מקורה עם מעקה הבנוי מונבנציונלית ומעליו מעקה מתכת. - גג קומה ב' - גג רעפים. - גובה מקסימאלי לגג קומה ב' - 11.0 מ'. - הנקודה הגבוהה ביותר של קו הרכס נמצאת בגובה של כ-12 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר של המדרכה בחזית המגרש. - שיפוע הגג וניקוזו יהיה לתחומי המגרש.	
ג	עיצוב אדריכלי
- גמר תוספת הבניה והקומה יהיה בחתאם לגמר הבית הקיים. - ניתן לשנות את מיקום וצורת פתחי החלונות והדלתות בקירות החיצוניים ביחס לתכנית הגשה מאושרת.	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
רוחב ותוואי דרכים על פי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	55	793	543 (1)	80 (2)			40	4	11	3		(3)	(3)	(3)



מחלקת תכנון
27/10/14

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 לסבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 186 מ"ר עבור דירה 36/4, זכויות הבניה למטרה עיקרית עבור יתר הדירות במגרש נשאות ללא שינוי לפי תכנית 27/107/03/5.

(2) השטח כולל:

4 מחסנים - 32 מ"ר לפי תכנית 155/102/02/5 ו-4 ממ"דים - 48 מ"ר לפי תקנות התכנון אורחית.

(3) כמסומן בתשריט.



מחלקת תכנון
27/10/14

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

6.2 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	3.5 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	5.00 מ'
(קיים או מוצע)	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	20.00 מ'
(קיים או מוצע)	-

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.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

- היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
- היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקו ישראלי ת"י 413.
- הריסת המבנים שלא שייכים למגיש התכנית והגדרות המסומנים להריסה במצב המוצע לא תהווה תנאי למתן היתר הבניה לבעל דירה מס' 36/4.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י 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 התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אריאל בן חמו שם ומספר תאגיד:		17.11.15 חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אריאל בן חמו שם ומספר תאגיד:		17.11.15 חתימה:
מפלגת בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
מפלגת בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	אריאל בן חמו שם ומספר תאגיד:	חוכר	17.11.15 חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ויקטור רבינוביץ שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	24.11.15 חתימה: