

600 8619

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0178574

מגורים במגרש 6-רחוב מאיר גרוסמן 26/2 באר שבע



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
07.12.2016  
נתקבל



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
                      
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

                      
תאריך



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת הרחבת דירת גן מסי' 2 ברחוב מאיר גרוסמן 26 באר שבע ע"י הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמני  
מונה תדפיסה 15

מגורים במגרש 6-רחוב מאיר גרוסמן 26/2 באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-0178574

1.2 שטח התכנית 6.8 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמני  
מונה תדפיסה 15



תכנון זמני  
מונה תדפיסה 15

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 177911

קואורדינטה Y 571863

1.5.2 תיאור מקום מגורים ברחוב גרוסמן 26/2 באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות ותתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה

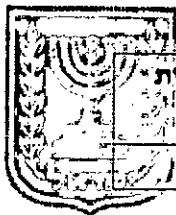
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	גרוסמן מאיר	2	26

נווה זאב-באר שבע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית.



מספרי חלקות  
בחלקן

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38146	מוסדר	חלק	35	20, 34

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
153 / 5 במ / 5	שינוי	כל יתר ההוראות של התכנית ממשיכות לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.	4150	134	14/10/1993
155 / 102 / 02 / 5	כפיפות	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	6193	2244	26/01/2011
9 / 208 / 03 / 5	שינוי	כל יתר ההוראות של התכנית ממשיכות לחול, למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.	5686	3406	28/06/2007



תכנית זמין  
מונה הדפסה 15



תכנית זמין  
מונה הדפסה 15



תכנית זמין  
מונה הדפסה 15

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				דוד כהן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		דוד כהן			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	27/08/2013	דוד כהן	ועדה מחוזית	03/04/2014	לפי הוראות מבא"ת מקוונת	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	29/08/2013	דוד כהן	ועדה מחוזית	23/06/2014		לא

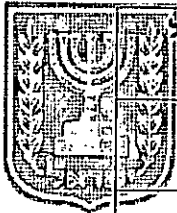
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



ת.ד. 15  
6050178574

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

1.8.1 מגיש התכנית



ות"ת זמין  
מונה לת.ת.פס"ה 15

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סופיה כהן			באר שבע	גרוסמן (מאיר 1)	26	077-5030234	08-6431068	
	צבי כהן			באר שבע	גרוסמן (מאיר 2)	26	077-5030234	08-6431068	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב מאיר גרוסמן 26/2 באר שבע.

(2) כתובת: רחוב מאיר גרוסמן 26/2 באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



ות"ת זמין  
מונה לת.ת.פס"ה 15

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6624220	08-6624221	
חוכר	סופיה כהן			באר שבע	גרוסמן מאיר )	26	052-8833866	08-6431068	
חוכר	צבי כהן			באר שבע	גרוסמן מאיר )	26	052-8833866	08-6431068	

(1) כתובת: ת.ד. 223 באר שבע.

(2) כתובת: רחוב מאיר גרוסמן 26/2 באר שבע.

(3) כתובת: רחוב מאיר גרוסמן 26/2 באר שבע.

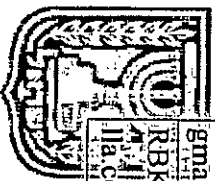
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 605-0178574 - שם התכנית: מגורים במגרש-6 רחוב מאיר גרוסמן 26/2 באר שבע

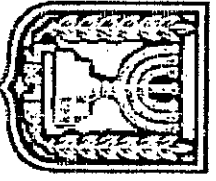
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
barachelil7@gmail.com	08-6417584	054-4702647	25	הגלביע (1)	באר שבע		69926	דוד כהן	עורך ראשי	אדריכל
RBK033@wa ila.com	08-6270073	050-3399033	1	שופמן גרשון (2)	באר שבע		1184	רמי בכרייה	מודד	מודד מוסמך

(1) כותבת: רחבת הגלביע 25/1 באר שבע

(2) כותבת: רחוב שופמן גרשון 1/3 באר שבע



תכנון זרין  
מונה תדפיסה 15



תת תכין זרין  
מונה תדפיסה 15



## 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.

משרד התכנון והבניה  
תל אביב

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה ושינוי קו בניין למחסן, לצורך הרחבת דירה מס' 2 ושינויי קו בניין צדדי, ברח' מאיר גרוסמן 26 באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



א. תוספת שטח עיקרי בהיקף של 28.0 מ"ר להרחבת דירה מס' 26/2 במסגרת קווי הבניין המותרים.

ב. קביעת קו בניין למחסן.

ג. שינוי קו בניין צדדי.

ד. קביעת הנחיות בנייה ועיצוב אדריכלי.

ה. קביעת מבנים להריסה.

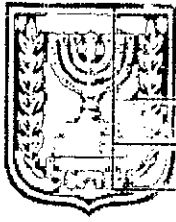
ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



משרד התכנון והבניה  
תל אביב

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.8



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	32			32	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	3,448.79		+28	3,420.79	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	100
מגורים א'	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	6

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחזים
דרך מוצעת	1,200	17.65
מגורים ג'-יעוד שלא לפי מבא"ת	5,600	82.35
סה"כ	6,800	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחזים מחושב
דרך מאושרת	1,215.16	17.86
מגורים א'	5,588.12	82.14
סה"כ	6,803.28	100



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>תא שטח מס' 6                      בדירה מס' 2 (קרקע עם חצר צמודה) תותר:                      א. תוספת בנייה עד קו הבניין האחורי המותר.                      ב. בניית מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר עם יציאה לחצר בקוי בניין המסומנים בתשריט, הכל בהתאם להוראות מתאר 155/102/02/5.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. גימור התוספות יהיה בהתאם לבית הקיים.                      ב. המחסן יבנה מחומרי בניין, גובה המחסן יהיה כמו גובה התוספת.                      ג. גג המבנה יהיה גג בטון שטוח, וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שילוב וחפיפה של תנועת כלי-רכב והולכי-רגל, סידור חניות.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>תשריט התכנית</b></p> <p>תואי ורוחב הדרך המסומן בתשריט.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						ש"ח שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי	שרות				
(2)	4	5.7	32	30	77.02	4313.26			(1) 864.47	3448.79	5600	6	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) כולל 8.0 מ"ר למחסן עבור דירה מס' 2..
- (2) קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15



תכנון זמין  
מונה תדפסה 15

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>* היתרי הבנייה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה. * היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>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 לבניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכלי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : סוג קו חשמל 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 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור : יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה



משרד הביטחון  
תל אביב 15



משרד הביטחון  
תל אביב 15



משרד הביטחון  
תל אביב 15

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סופיה כהן שם ומספר תאגיד:		3.12.14 חתימה:

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	צבי כהן שם ומספר תאגיד:		3.12.14 חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	סופיה כהן שם ומספר תאגיד:	חוכר	3.12.14 חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חוכר	3.12.14 חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	3.12.14 חתימה:



משרד הביטחון  
מס' תעודת זהות: 15



משרד הביטחון  
מס' תעודת זהות: 15



משרד הביטחון  
מס' תעודת זהות: 15