

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 68/206/03/5

שם תוכנית: מגורים במגרש 1028A ברח' גרינשפון 23, שכי נווה מנחם, ב"ש



מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: באר-שבע  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21/2/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>25/9/11</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית מס' 68/206/03/5**

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 1028A, הנימצא ברחוב גרינשפון 23, שכי נווה מנחם, באר-שבע.

במגרש ממוקם בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף לשכנו.

התוכנית הנ"ל מאשרת הגדלת שטח בניה בקומת קרקע למגרש 1028A ושינויים בקווי בניין קדמיים.

הנחיות ומגבלות בניה במגרש מס' 1028B נשארים ללא שינוי לפי התכנית התקפה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים במגרש 1028A ברח' גרינשפון 23, שכי  
נווה מנחם, ב"ש

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

68/206/03/5

מספר התוכנית

0.821 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

25.09.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

קואורדינטה X 176.925  
קואורדינטה Y 575.250

**1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית בשכונת נווה מנחם רח' גרינשפון 21 ו-23 באר שבע.**

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר-שבע בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב באר-שבע באר-שבע**

שכונה נובה מנחם גרינשפון 21 ו-23 מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38384	מוסדר	חלק	4,3	27
38383	מוסדר	חלק	-	73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38384	לי"ר
38383	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
18/206/03/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 18/206/03/5 ממשיכות לחול.	5001	12/7/2001

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזיות ו. מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	25/09/2011	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזיות ו. מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	25/09/2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזיות ו. מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	25/09/2011	1	ל"ר	1:250	מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-2053927	08-6431606	עשן, ב"ש, גרינשפון 23 נחל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	676698614		אביטן דוד

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250	לי"ר	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
		054-2053927	08-6431606	גרינשפון 23 נחל עשן, ב"ש.	לי"ר	לי"ר	676698614	אביטן דוד	לי"ר

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Victor.arc@gmail.com	08-6433048		08-6433048	עבדת 12, באר-שבע	לי"ר	לי"ר	11035367	ויקטור רבינוביץ	אדריכל
Medidot_negev@walla.com	08-6441170	052-3261519	08-6441170	רח' ש"י עגנון 2/16, ב"ש	לי"ר	ממשרד של אברהם גולדנברג	070334016	חאיק אשר	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינויים בזכויות ומגבלות בניה ושינוי מקום חניה במגרש למגורים מס' 1028A.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית****תא שטח מס' 1028A**

1. תוספת בניה בקומת הקרקע תוך הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ-153 מ"ר לכ-170 מ"ר.
2. הגדלת זכויות בניה למטרת שירות: סככת רכב עד 25 מ"ר, מחסן-עד 8 מ"ר.
3. שינוי מיקום 2 מקומות חניה.
4. שינוי בקווי בניין קדמיים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

זכויות ומגבלות בניה במגרש מס' 1028B נשארות ללא שינוי לפי התוכנית התקפה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.821
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
התוספת הינה עבור מגרש מס' 1028A בלבד		323	+17	306	מ"ר	מגורים
		2	ללא שינוי	2	מס' יח"ד	

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מגורים א'
	לי"ר	1028B, 1028A	
	לי"ר	200	דרך משולבת
	לי"ר	201	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 \*טבלת שטחים\*

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד	מ"ר	אחוזים	
70	575	מגורים א'	569	70	*מגורים א'
12	101	דרך משולבת	101	13	דרך משולבת
18	145	דרך מאושרת	145	17	דרך מאושרת
100	821	סה"כ	815	100	סה"כ

\* יעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת.

\*\* אי התאמת שטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעת מכך שחישוב שטח במצב קיים נעשה לפי מדידה גרפית ובמצב מוצע - לפי מדידה אנליטית.



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א	מגורים, תא שטח מס' 1028A	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א	<b>בינוי</b>	במגרש תא שטח 1028A : - תותר תוספת בניה בקומת הקרקע עבור סככה, מחסן והגדלת סככת חניה במקומות המסומנים בנספח הבינוי.
.ב	<b>מחסן</b>	- תותר בניית מחסן כחלק בלתי נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר. - גמר חזיתות המחסן יצופה בחומרי הבית הקיים. - גג המחסן יהיה גג רעפים חד שיפועי לכיוון הרחוב.
.ג	<b>חניה</b>	- תותר בניית סככת רכב בגודל עד 25 מ"ר. - החניה תקורה בקירוי קל ללא קירות. - החניה תוקם לא לפי מיקומה הסטדנרטי. - מיקום החניות ראה נספח בינוי.
.ד	<b>עיצוב אדריכלי</b>	- גמר התוספת יהיה זהה לבית הקיים.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א	דרך ציבורית משולבת תא שטח מס' 200	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
.א	רוחב ותוואי דרך לפי המסומן בתשריט - תכלית מותרת : שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל וכדומה.	

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
.א	דרך ציבורית תא שטח מס' 201	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
.ב	רוחב ותוואי דרך לפי התכנית התקפה.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				שטח הא' מ'גורים	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת	מעל						מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת		שטח הא' מ'ג (מ"ר)		מס' הא' שטח
											קדמי	עיקרי			
אזורי <td></td> <td></td> <td>--</td> <td>2</td> <td>8.50</td> <td>41.7%</td> <td>ל"ר</td> <td>1</td> <td>ל"ר</td> <td>--</td> <td>46</td> <td>170</td> <td>310</td> <td>1028A</td>			--	2	8.50	41.7%	ל"ר	1	ל"ר	--	46	170	310	1028A	
כמסומן בתשריט			--	2	8.50	41.7%	ל"ר	1	ל"ר	--	46	170	310	1028A	
													265	1028B	

זכויות ומגבלות בניה בתא שטח 1028B עפ"י התכנית התקפה.

\* שטח שירות מכלל : חניה, מחסן, ממי"ד.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
2. ככל שהתכנית מאפשרת תוספת בנייה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים יש לעגן בהוראות התכנית את ההוראות שלהלן, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 בתמ"א 38 ובת"י 413:
  - 2.1.1 היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
    - 2.1.1.1 הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה).
    - 2.1.1.2 על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים 'עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים' מיום 23 ביוני 2008).
  - 2.2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.2 תשתית חשמל****הוראות בניו ופיתוח**

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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 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. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת או בקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקליים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין - לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניכוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

**6.3 חניה**

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

**6.4 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.6 חלוקה ורישום**  
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.7 הנחיות כלליות לתשתיות**  
 כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

**7. ביצוע התוכנית**

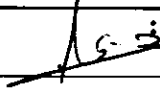
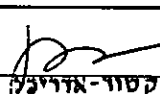
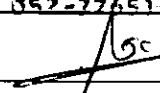
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים לאחר אישור התוכנית

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: אביטן דוד	חתימה: 	תאריך: 19.4.12
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
עורך התוכנית	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	חתימה: 	תאריך: 19.4.12
	תאגיד: ל"ר	רבינוביץ ויקטור-אדריכל רח' עבדת 12 באר-שבע טלפקס 08-6433048 נודד 052-2765105	מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: אביטן דוד	חתימה: 	תאריך: 19.4.12
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: ל"ר