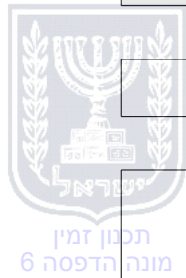


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 619-0405142

להבים, שכל' מניפה רח' עין הסהרונים, מג' 1798



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי להבים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית המצויה מסדירה את המצב הקיים במגרש שמספרו 1798 בשכונת מניפה רח' עין הסהרונים בלהבים ע"י שינוי קווי הבניין למבנה העיקרי במגרש ובריכת השחייה לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), שינוי בהוראות הבינוי של הפורגולה לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5).
ללא כל שינוי בשטחים העיקרים למגורים ולמספר יחידת הדיוור במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

להבים, שכל' מניפה רח' עין הסהרונים, מג' 1798

מספר התכנית 619-0405142

1.2 שטח התכנית 1.071 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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**

להבים

קואורדינאטה X

181106

קואורדינאטה Y

586253

1.5.2 תיאור מקום

חלק דרומית של שכונת מניפה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

להבים - חלק מתחום הרשות

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
להבים	עין סהרונים	1798	

שכונה

מניפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100222/1	מוסדר	חלק		16

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
4/101/02/16	1798

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
4 /101 /02 /16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /16 /101 ממשיכות לחול.	5542	3835	19/06/2006
5 /101 /02 /16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת ביעוד המגרש .	6036	1099	24/12/2009



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				זוהדי אבו-ג'אמע			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זוהדי אבו-ג'אמע		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/03/2016	זוהדי אבו-ג'אמע	20/03/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	איתן אילוז			באר שבע	שדרת הערים התאומות (1)		08-9397725	08-6347106	
	פרטי	מעין מסעודה אילוז			באר שבע	שדרת הערים התאומות (1)		08-9397725	08-6347106	

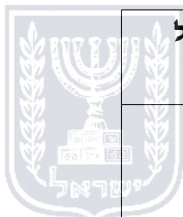
הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הערים התאומות 6/6, כתובת: באר שבע.

1.8.2 יזם**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	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: ת.ד. 233, קריית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו-ג'אמע	41600	א . זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il
	מודד	זוהדי אבו-ג'אמע	792	א . זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת: שכונה 33, ת.ד-70..

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הסדרת את המצב הקיים במגרש 1798 שכונת מניפה בלהבים ע"י:

- שינוי קווי בניין למבנה העיקרי ובריכת השחייה במגרש לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4).
- שינוי בהוראות הבינוי של הפורגולה ונישת הכניסה למגרש לפי סעיף בחוק 62 א (א) (5).
- ללא כל שינוי בשטחים העיקרים למגורים ולמספר יחידת הדיור במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בנין למבנה העיקרי עפ"י המסומן והמתואר בתשריט .
- שינוי קוו הבניין האחורי לבריכת השיחה קוו בניין 0.0 - 1.1מ' ובכל מרחק מהמבנה העיקרי.
- שינוי של הוראות בדבר הבינוי ו/או העיצוב של הפורגולות ונישת הכניסה למגרש.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.071



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	344		344		

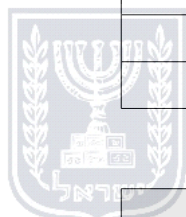
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

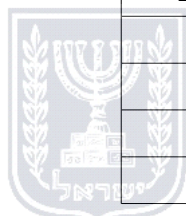
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך משולבת	2
מגורים א'	1798



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	688	64.24
דרך מוצעת	247	23.06
דרך משולבת	136	12.70
סה"כ	1,071	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	246.77	23.04
דרך משולבת	136.03	12.70
מגורים א'	688.09	64.25
סה"כ	1,070.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א-מגורים א' : מבנה מגורים חד משפחתי עם יחידת דיור במגרש בשיטת "בנה ביתך". הגובה המרבי למבנה עד שתי קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת לבנין. לרבות שטחי שירות כדלקמן : קומת מרתף, מחסן, ממ"ד, בריכת שחייה, פורגולות וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>(1) גובה הכניסה הקובעת למבנה המגורים שבמגרש יותאם למפלס הכניסה הקובעת הקיים למבנה (277.6 מ').</p> <p>(2) הגובה המרבי למבנה המגורים עד 2 קומות + גג רעפים או 10.0 מ' הגובה מבין שניהם.</p> <p>(3) הוראות הבינוי והעיצוב למבנה העיקרי כפופה לתכנית המפורטת 4/101/02/16.</p> <p>ב- סטודיו ו/או משרד ביתי ו/או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי : יותר רק כחלק מהמבנה העיקרי בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה העיקרי.</p> <p>ג- כניסה נפרדת : יותר לשימושים הבאים : סטודיו ו/או משרד ביתי ו/או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי וקומת המרתף.</p> <p>ד- שטחי שירות : עד 20% הכפופה לתכנית המפורטת 4/101/02/16 ולתכנית המתאר 5/101/02/16 (10% מעל הכניסה הקובעת ו-10% מתחת לכניסה הקובעת), יותר ניוד שטחים באישור מהנדס הוועדה המקומית שישמש ל :</p> <p>1- קומת מרתף : תותר קומת המרתף כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2- שירות : ממוקם בכל מרחק מהמבנה העיקרי בקו בנין אחורי צדי 0.0.</p> <p>3- ממ"ד/ממ"ק : ממוקם בקומת המרתף ועפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>4- חנייה מקורה : ממוקם בחזית המגרש הקדמי ובצמוד למבנה העיקרי.</p> <p>5- הפורגולה : חלק ממוקם בצמוד למבנה העיקרי בגובה מירבי עד 6.0 מ' וחלק ממוקם בקו בנין צדי אחורי 0.0 בגובה מרבי עד 3.0 מ'. יכוסה עץ עם שכבת יריעות נגד חדירות מי גשם או נילון או פח מגולוון או סכורית או כל סוג כיסוי קל עמיד מפני מי גשם. ניקוז מי הגשם יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ה- נישת כניסה : כניסה לחצר המגרש (נישה) מהדרך רח' מניפה בחזית המגרש הקדמית תהיה בהתאם למצב הקיים בפועל המופיע בתכנית.</p> <p>ו- בריכת שחייה פרטי : תותר הקמת בריכת שחייה פרטית במגרש בחזית המגרש האחורית, עפ"י ההנחיות והמגבלות המפורטות בתכנית מתאר 2/101/02/16. הבריכה מיועדת לשימוש פרטי בלבד ולא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ממוקם במרחק 1.5 מהמבנה העיקרי ובמרחק 0.0 עד 1.1 מ' מגבול המגרש האחורי וקווי בנין צדי צפוני עד 3.0 מ'.</p> <p>ז- קירות גדר גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת ו/או גדר זכוכית נגד שבירות.</p>
4.1.2	הוראות



4.1	מגורים א'
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבנייה תהיה בניה מחומרים קשיחים (בטון מזויין ו/או בלוקים ו/או אבן טבעית) חזיתות המבנים יהיו בגימור אבן או טיח שליכט צבעוני .</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח שליכט צבעוני , טיח התזה , ציפוי אבן טבעית. לא יותר חזית קירות גדר או תומכים מבלוקים או מבטון חשופים. בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפיים במגרש ולכניסה הקובעת של הבניין העיקרי. חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה .</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך תשמש לכבישים ומדרכות, חנייה, ניקוז, תשתיות הנדסית, נטיעות ותיאסור בה בנייה כלשהי , רוחב וקווי הבנין יהיה כמסומן ומתואר בתשריט .</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי ורוחב קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
4.3	דרך משולבת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר רכבים, הולכי רגל ואופניים, פיתוח למקומות חנייה אורחים למסחר וגינון , שבילים ומדרגות להולכי רגל , גדרות ומעקות , קירות גדר וקירות תומכים , ספסלים ומושבים, ריהוט גנני, מתקני ניקוז למי גשם, מתקני ביוב , מתקני מים , מתקני חשמל ותאורה .</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי ורוחב דרך המשלובת כמסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10 (3)	1	(2)	521.6 (1)	10%	10%	10%	40%	688	1798	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)		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) 481.6 מ"ר (70%) + 40 מ"ר חנייה מקורה..

(2) 70.

(3) עד 2 קומות וגג רעפים.

(הגבוה מבין שניהם)..

(4) כמסומן ומתואר בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי הבנייה ינתנו אך ורק ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, על פי התוכנית המאושרת מספר 4/101/02/16 והמתאר שמספרה : 5/101/02/16.

6.2**תשתיות**

- (1) תותר העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר.
- (2) אספקת מים : המגרש יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.
- (3) מערכת ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש להבים בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות..
- (4) תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.

6.3**חשמל**

- (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 - (2) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 - (3) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
 - (4) איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' 3.0	מ' 3.5	מ' 6.0	מ' 20.0	מ' 35.0
א. קו חשמל מתח נמוך	ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	
מהתיל הקיצוני	מציר הקו			

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

רישום וחלקות המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

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

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו ע"י 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	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

ל"ר



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: איתן אילוז שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

מגיש התכנית	שם: מעין מסעודה אילוז שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

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

עורך התכנית	שם: זוהדי אבו-ג'אמע שם ומספר תאגיד: א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:

