

הוראות התכנית

תכנית מס' 619-0971143

מגרש 1419 רח' זמיר, להבים

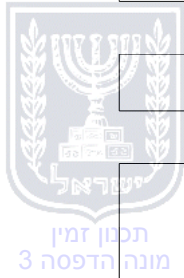
מחוז

מרחב תכנון מקומי להבים

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 מציעה תוספת זכויות בנייה, שינוי קו בנין אחורי, הגדרת קווי בנין לבריכה וחדר מכוונות, הגדלת שטח חדר המכוונות, שינוי הנחיות הגידור לבריכה, הגדלת גובה הבנין, ניווד שטחים בתא שטח 1419 בזמיר 5 להבים



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרש 1419 רח' זמיר, להבים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

619-0971143

מספר התכנית

0.670 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

לפי סעיף בחוק

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

182160

קואורדינאטה Y

586503

1.5.2 תיאור מקום

רח' זמיר 5, להבים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

להבים - חלק מתחום הרשות: להבים

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
להבים	זמיר	5	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100465	מוסדר	חלק	191	

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 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 /101 /02 /16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /16 /101. הוראות תכנית 16 /101. הוראות תכנית 02 /101 /16 תחולנה על תכנית זו.	6036	1099	24/12/2009
205 /7 במ' /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /7 במ' /205 ממשיכות לחול.	4308	3420	01/06/1995



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				אילן אזוט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אזוט		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/04/2021	אילן אזוט	16: 23 16/04/2021	נספח מצב מאושר	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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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
המגיש	פרטי	אילן אזוט			להבים	זמיר	5	050-9599946		ilan@azut-map.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אילן אזוט			להבים	זמיר	5	050-9599946		ilan@azut-map.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6499959	ilan@azut-map.co.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6499959	ilan@azut-map.co.il

(1) כתובת: מרכז הנגב 19 ב"ש.

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**

הגדלת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת אחוזי בנייה עיקריים ב-7%, תוספת שטח עיקרי מ-46.9 מ' ל-281.4 מ' ל-328.3 מ' לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (2)

ב. שינוי בקו בנין אחורי ל-5.4. במקום 6 לפי סעיף 62א (א) (4)

ג. קווי בנין אחורי וצידי לבריכה יהיו 1 מ' במקום 2 מ' לפי סעיף 62א (א) (4)

ד. שטחו של חדר המכונות יוגדל מ-5 מ' ל-8 מ' לפי סעיף 62א (א) (5)

ה. במידה ותבוצע בריכה עם רצפה הידראולית מתרוממת לא יהיה צורך בגידור בכפוף לאישור יועץ בטיחות.

ו. שינוי בגובה המבנה העיקרי מ-9 מ' ל-10 מ' מ-0.0 של רצפה קובעת לפי סעיף 62א (א) (5)



ז. ניווד שטחי השירות מתחת לרצפה הקובעת למעל הרצפה הקובעת, סה"כ 5% משטח המגרש שהם 33.5 מ' לפי סעיף 62א (א) (6)

62א (א) (6)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1419

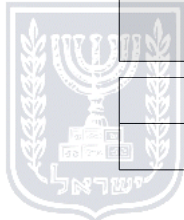
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	670	100
סה"כ	670	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	669.9	100
סה"כ	669.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה המרבי של מבנה יהיה 9 מ' כולל מתקנים טכניים. - גובה המבנה ימדד מהכניסה הקובעת של כל יחידת דיור. <p>קו בנין :</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו הבנין המינימלי של בניני מגורים כלפי הדרכים יהיה 5 מ'. - במגרש פינתי קו הבנין יהיה 5 מ' בחזית הקידמית הצרה ו-4 מ' בחזית הארוכה. - המרווח הצדדי המינימלי יהיה 3 מ'. - המרווח האחורי המינימלי יהיה 4.5 מ'. - תישמר האפשרות לאחד מגרשים ולבנות שתי יחידות דיור מאוחדות (ולא יותר) - במבנה אחד בתנאי שכל הסעיפים המתייחסים לאזור יישמרו. - כמו כן, תישמר האפשרות לבנות מבנה דו-משפחתי עם קיר משותף, על שני מגרשים. - מספר קומות לא יעלה על שתיים. <p>מתקנים על גגות :</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בנין פרט לקולטי קרני שמש המוסתרים בצורה ארכיטקטונית ולאנטנות טלוויזיה. - על גג משופע מותר להתקין את הקולטים בלבד ואת שאר המתקן יש למקם מתחת לגג. <p>מתקני עזר :</p> <ul style="list-style-type: none"> - תליית כביסה תבוצע תוך שימוש במתקן מיוחד לכך שיוקם בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. - אשפה - מתקנים לאיסוף אשפה יכללו בתחום המגרש בלבד ויוסרתו מהרחוב בעזרת קירות וצמחיה, כפי שיאושר ע"י ועדה המקומית. <p>גדרות :</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה כל גדר שתיבנה לחזית הרחוב תהיה 0.90 מ'. במגרשים גבוהים מעל הכביש יבוצע קיר מגן תומך בגובה, שלא יעלה על 1 מ', ומעליו ניתן לבנות גדר שקופה לגובה נוסף של 0.90 מ'. - הגדרות הפונות אל הכבישים ייבנו מאבן נחל בהתאם לפרט שיקן ע"י אדריכל נוף. - במגרשים פינתיים בצמתים ראשיים - יכולה הועדה המקומית לדרוש הגבלת גובה הגדר ל-0.60 מ'. - הגדר תכלול את מסתור האשפה - תותר הקמת גדר בגובה העולה על 0.90 מ' בחזיתות אחוריות, שתיבנה בבניה קשה או קלה. - חזיתות הגדר יכללו בתכנית פיתוח של המגרש. - מונה מים יותקן במקום שתוכנן עפ"י תכניות הפיתוח של הישוב ואין לחסום את הגישה אליו. - תותר כניסה לגדר של ארונות טלפון ותקשורת.

4.1

מגורים א'

מחסנים :

- כדי לאפשר איחסון של כלי גינה ו/או כלי בית, תותר הקמת מחסן בשטח המגרש באחד משלושת החלופות הבאות :

א. כהמשך בנית חניה

ב. כחלק בלתי נפרד מבית המגורים

ג. כבניה נפרדת על קו 0 צידי או אחורי (בכל מקרה וקו חזית המחסן לא יעבור את קו חזית המבנה)

- גודל מבנה העוזר הנ"ל לא יעלה על 9 מ"ר ברוטו.

- שיא גובה המחסן אשר יבנה בנפרד ובהמשך לחניה לא יעלה על 2.50 מ' מעל פני הרצפה הסמוכה או פני רצפת חניה, בהתאמה.

- חומרי גמר חיצוניים יהיו כשל הבית.

- במקרה של בניית מחסן בגבול צדדי או אחורי 0, יש לקבל הסכמת השכן טרם הגשת הבקשה לועדה המקומית לתכנון ולבניה.

או בהתאם להנחיות המרחביות החלות במקום בעת הצאת היתר הבניה.

חצרות משק :

- תותר בנית חצר משק במרווח הצידי או אחורי שבין הבנין לבין גבול במגרש.

- שטח חצר המשק לא יכלל בחישוב אחוזי בניה. גובה הגדר המרבי לא יעלה על 1.80 מ' ושטחו לא יעלה על 12.0 מ"ר.

- הבניה וחומרי הגמר החיצוניים יהיו כשל הבית.

- במקרה של בנית חצר משק בגבול 0 יש לקבל הסכמת השכן טרם הגשת הבקשה לועדה המקומית לתכנון ולבניה.

סככת רכב :

- סככת רכב - מוסך מבונה יהיה חלק בלתי נפרד מהבית.

- מותר להקימו על מרווח קדמי וצדדי 0.

- סככה מקורה מבניה קלה בלבד תותר בגבולות המגרש.

- עיצוב הסככה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות החלות במקום בעת הצאת היתר הבניה



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)	תאי שטח	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
												עיקרי	שרות
אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	1	40	361.8	33.5	328.3 (1)	670	1419	מגורים א'
5	5.4	3	3	1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 200 מ"ר בקובת קרקע + 128.3 מ"ר בקומה א'.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

1. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית זו.
2. היתר להוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות ת"י 413
3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם פקודת היערות.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת 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.

מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל

3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך

6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

העתקה או כריתה של עץ בוגר כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק תעשה בתאום מראש ואישור בכתב של פקיד היערות

6.5**מקלטים**

לפי תקנות הג"א ואישורם

6.6**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היתל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישור התכנית