

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 16/מק/2029

בית מגורים ברחוב דגנית 20 להבים

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: להבים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="263 1549 726 1756" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה להבים            בישיבה מס' 2013204 מיום 23.7.13            החליטה הועדה המקומית לאשר תוכנית זו            תאריך 24.7.13</p> </div>	
<div data-bbox="263 1905 790 2054" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 16/מק/2029            מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 61047 מיום 10.8.13</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

- תוכנית זו כוללת בית מגורים הנמצא ברח' דגנית 20, להבים.  
התוכנית המוצעת מאפשרת בהתאם לסעיף 62א(ג):
- הגדלת אחוזי בניה ללא חריגה מהמותר ע"פ תוכנית המתאר התקפה של להבים.
  - שינוי בהנחיות ומגבלות בניה לחניה מקורה.
  - שינוי קו בנין קידמי לפרגולה בצמוד לחניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

בית מגורים ברחוב דגנית 20 להבים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2029/מק/16

מספר התוכנית

1112 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

15.03.2013 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• סעיף 62 אי(ג)

לפי סעיף כחוק

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	להבים
		קואורדינאטה X	182177
		קואורדינאטה Y	586984
1.5.2	תיאור מקום	שטח התכנית נמצא ברחוב דגנית 20 להבים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	להבים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	נאר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	להבים
		שכונה	ותיקה
		רחוב	דגנית
		מספר בית	20

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100415	מוסדר	חלק מהגוש	53	6,10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22.08.1985	3240	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	כפיפה ושינוי	3/188/03/7
24.10.1991	3934	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	כפיפה ושינוי	11/188/03/7
24.12.2009	6036	על התוכנית זו ימשיכו לחול הוראות מתוכנית קודמת החלה על תחום התוכנית.	כפיפה	5/101/02/16

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	רחל ברבי	15.04.12	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	רחל ברבי	15.04.12	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	יוסף אליהוא	043734821				רחוב דגנית 20 להבים		050-7399000		elihu6@gmail.com	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
	מנהל מקרקעי ישראל				ת.ד. 223 באר שבע	08-6624220		08-6624221		בעלים
	אליהוא יוסף	043734821			רחוב דגנית 20 להבים		050-7399000		elihu6@gmail.com	חוכר

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	עורך ראשי
	רחל ברבי	54005269	42093			ח. אבן שפרוט 5 באר שבע	08-6431068	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com	עורך ראשי
	מודד מוסמך	033918772	1110			רח' שי עגנון 2/16 באר שבע	08-6270083	054-5237655	08-6270073	Rbk033@walla.com	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**

הגדלת זכויות בניה למבנה בית מגורים תחת המגבלות של התוכנית המתאר של הישוב, הגדלת שטח חניה מקורה ושינויים בהנחיות ומגבלות המבנה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. הגדלת זכויות בניה עיקריים מ- 224.40 מ"ר ל-261 מ"ר  
 ב. הגדלת תכסית ל- 45.0%  
 ג. הגדלת שטח חניה מקורה ל-40.00 מ"ר.  
 ד. שינוי קו בנין קדמי ל-0 עבור פרגולה הצמודה לחניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.112 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		261.0	+37.0	224.0	מ"ר	מגורים
		1		1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				458	מגורים
				100	דרכים

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**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
50.4	561	מגורים		50.4	561	מגורים
49.6	551	דרכים		49.6	551	דרכים
100	1112			100	1112	



### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
	458	561	261*	60**		321			45.0		2	5	4	3	3		

\* קומת כניסה-188.0, קומה א'-73.0  
 \*\* מחסן-עד 7.5 מ"ר, ממ"ד-עד 12.5 מ"ר וחניה מקורה-40.0 מ"ר

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

היתרי בנייה יוצאו עפ"י התוכניות התקפות 3/188/03/7, מס' 11/188/03/7 ומס' 5/101/02/16 ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

מתן היתר בנייה מותנה בפניו פסולת בניין לאתר מוכרז ע"י המשרד להגנת הסביבה.

בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינולי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה:

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על הבקשה 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 28 ביוני 2008).

**6.2. היטל השבחה**

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

**6.3. חנייה**

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

**6.4. הנחיות כלליות לתשתית****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 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 החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		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.

**6.5. פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.6. חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

## 6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

מייד לאחר מתן תוקף לתוכנית.

