

609508

תכנית מס': 619-0213421 - שם התכנית: בית מגורים ברחוב הרדוף 32 להבים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנית מס' 619-0213421

בית מגורים ברחוב הרדוף 32 להבים

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי להבים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

הועדה המקומית לתכנון ובניה להבים
בישיבה מס' 2017001 מיום 24.12.17
החליטה הועדה המקומית לאשר תוכנית זו
לוי אליה לוי
25.5.17
תאריך
הועדה המקומית לתכנון ובניה להבים

הודעה על אישור תכנית מס' 619-0213421

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7524

מיום 12.6.17

דברי הסבר לתכנית

התוכנית באה להגדיל את אחוזי הבנייה, לשנות תכנית ולשנות קו בניין צידי (על מנת להסדיר מצב קיים) במגרש 434, רחוב הרדוף 32 להבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 619-0213421

1.2 שטח התכנית 0.868 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (1) (ג)

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

182208 קואורדינאטה X

586819 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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	הרדוף	32	

שכונה להבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100415	מוסדר	חלק	29	11

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
2 / 101 / 02 / 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 16 / 101 / 2. הוראות תכנית 16 / 02 / 101 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4659	4403	30/06/1998
5 / 101 / 02 / 16	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכניות הקודמות למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	6036	1099	24/12/2009
16 / מק / 2002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16 / מק / 2002. הוראות תכנית 16 / מק / 2002 תחולנה על תכנית זו.	4767	3875	15/06/1999
11 / 188 / 03 / 7	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכניות הקודמות למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	3934	293	24/10/1991
3 / 188 / 03 / 7	שינוי	שינוי וכפיפות-תוכנית זו כפופה לתוכניות הקודמות למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.	3240		22/08/1985

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אבנר כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אבנר כהן		תשריט מצב מוצע	לא
הליכים סטטוטוריים	מחייב		1	11/12/2014	אבנר כהן	05/09/2015		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	18/06/2015	אבנר כהן	04/08/2016		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



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	מנור ראודור			להבים	הרדוף	32	08-6512225		ringalon40@gmail.co

מונה הדפסה 24

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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6624220	08-6624221	
חוכר	מנור ראודור			להבים	הרדוף	32	08-6512225		ringalon40@gmail.c

(1) כתובת: ת.ד. 223 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אבנר כהן	81461		באר שבע	תמנע	22	052-2700234		omrcomrc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

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

תוספת זכויות בנייה, הגדלת תכסית ושינוי קו בניין צדדי בתא שטח מס' 434 בהרדוף 32 להבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת אחוזי בנייה עיקריים ל-299 מ"ר - במקום 230 מ"ר - לפי סעיפים 62 א (ג), סעי' 62 א (א) (1) (ג).
- ב. הגדלת אחוזי בניה בשירות ל- 44.5 מ"ר במקום 34 מ"ר - לפי סעיף 62 א (ג).
- ג. שינוי קו בניין צדדי מ 3.00 ל 2.70. לפי סעיף 62 א (א) (4) כמסומן בתשריט.
- ד. שינוי תכסית מ 40% ל 45% לפי סעיף 62 א (א) (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.868
------------------	-------

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	230	+69	299		

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
מגורים א'	434

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	434

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	116	13.36
מגורים א'-יעוד שאינו לפי מבא"ת	752	86.64
סה"כ	868	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	119.33	13.74
מגורים א'	749.4	86.26
סה"כ	868.73	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתוכניות התקפות 3/188/03/7 , 11/188/03/7 , 2/101/02/16 , 5/101/02/16 ו 2002/מק/16
4.1.2	הוראות
א	תשריט התכנית לפי תוכניות מס' 3/188/03/7 , 11/188/03/7 , 2/101/02/16 , 5/101/02/16 ו 2002/מק/16 למעט השינויים בהוראות המבוקשים בתוכנית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתוכניות מס' 3/188/03/7 , 11/188/03/7 ו 5/101/02/16
4.2.2	הוראות
א	תשריט התכנית בהתאם לתוכניות מס' 3/188/03/7 , 11/188/03/7 ו 5/101/02/16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	434	752	299	34 (1)		10.5	343.5	45	1	(2)	2	1	(3)	(3)	(3)	5

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) שטח שרות: 10 מ"ר מקלט, חנייה מקורה 15 מ"ר ומחסן 9 מ"ר מעל הכניסה הקובעת..

(2) 8.00 גג בטון

(3) 9.00 גג רעפים.

(3) לפי מסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י התוכניות התקפות מס' 3/188/03/7, 11/188/03/7, 2/101/02/16, 16/מק/2002 ו 5/101/02/16 ועל פי תוכנית זו לאחר אישורה. ב. 1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר ניבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו היחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 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. 1.2 על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק במבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
6.2	היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.3	תשתיות כללי - כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס ועדה. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו. א. 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: 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 מתיל קיצוני 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל קיצוני 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

6.3	תשתיות
	- מחוז דרום. אין לבנות בניינים מעל לכבלי 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.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.6	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".
6.7	חניה
	החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 434 כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 434 בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע תוך שנה מיום אישורה הסופי.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מנור ראודור שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: 1/5/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: 1/5/17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מנור ראודור שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר תאריך: 1/5/17	חתימה:
עורך התכנית	שם: אבנר כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 26.04.2017 חתימה:

אבנר כהן
מחנדים
מ.ר. 81481



נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 619-0213421 שם התוכנית: בית מגורים ברחוב הרדוף 32 להבים

עורך התוכנית: כהן אבנר תאריך: 11/12/2014 חתימה: **מחנן ר. מ.**
81401

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים



יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		



אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

