

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 619-0508861**

**מגרש 87 רח' ורד 91 להבים**

**דרום**

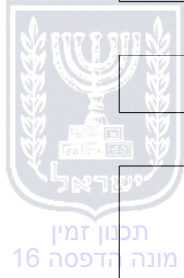
**מחוז**

**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 מוסיפה זכויות בניה ומסדירה קווי בניין למצללות הקיימות בפועל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 87 רח' ורד 91 להבים

ומספר התכנית

מספר התכנית 619-0508861

שטח התכנית 0.830 דונם

1.2

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 (ג), 62א (א) סעיף קטן 4

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

182385 קואורדינאטה X

586931 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ורד 91 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	ורד	91	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100411	מוסדר	חלק	88	
100415	מוסדר	חלק		12, 182

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 16



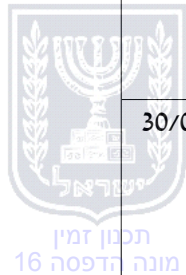
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/1998	4403	4659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 16 / 101 / 2. הוראות תכנית 16 / 02 / 101 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 / 101 / 02 / 16
24/12/2009	1099	6036	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 16 / 101 / 5. הוראות תכנית 16 / 02 / 101 / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 / 101 / 02 / 16
15/06/1999	3875	4767	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16 / מק / 2002. הוראות תכנית 16 / מק / 2002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2002 / מק / 16
24/10/1991	293	3934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 7 / 188 / 11. הוראות תכנית 7 / 03 / 188 / 11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	11 / 188 / 03 / 7
22/08/1985		3240	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 188 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / 188 / 03 / 7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אזוט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אזוט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	20/01/2018	אילן אזוט	09/01/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 16

**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
מגיש	פרטי	אפרת חיון			להבים	ורד	91	050-7186550	050-7186550	hayefrat@gmail.com
מגיש	פרטי	זיו חיון			להבים	ורד	91	050-7186550	050-7186550	hayefrat@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264250	08-6264221	

**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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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
- קביעת קו בנין קדמי עבור מצללה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת סה"כ זכויות בניה מ- 40% ל- 70% שטח עיקרי ועוד שטח שירות לחניה, בכיפוף לתוכנית המתאר מס' 5/101/02/16 לפי סעי' 62א(ג) לחוק.
- קביעת קו בניין קדמי למצללות קיימות לפי סעי' 62א(א)(4) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	87
שטח ציבורי פתוח	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	571	68.80
דרך מוצעת	175	21.08
שטח ציבורי פתוח	84	10.12
סה"כ	830	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	175.5	21.14
מגורים א'	571.09	68.79

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.07	83.59	שטח ציבורי פתוח
100	830.18	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

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



מחסנים :

- כדי לאפשר איחסון של כלי גינה ו/או כלי בית, תותר הקמת מחסן בשטח המגרש באחד משלושת החלופות הבאות :
- א. כהמשך בניית 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 העזר 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 היר 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.

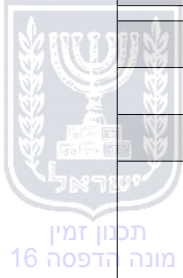
סככת רכב :

- 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

צללה (פרגולה) :

- תותר הקמת פרגולה (מצללה) כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה התקפות לעת הוצאת היתר בניה.
- קו הבנין הצדדי של מצללה הבנויה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת יהיה 0
- קו הבנין הקדמי של מצללה הבנויה מחומרים קלים כגון עץ או מתכת יהיה 0.5 מ' ובתנאי שאורך המצללה בצד המקביל לחזית לא יעלה על 12 מ'.
- גובה מירבי לפרגולה הינו 2.70 מ' או כשל המבנה העיקרי, לפי הנמוך מבניהם. בכל במקרה של מצללה במרחק מעל 40% מקווי הבנין של המבנה, הגובה המירבי יהיה 2.70 מ'. הגובה ימדד ביחס לריצפה במקום.

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לפיתוח פינות למשחקי ילדים, נטיעות ונוי, מעבר קווי תשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> הפיתוח יבוצע בהתאם ובאישור מהנדס הועדה.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח) (2)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
												שרות	עיקרי		
5	3	3	3	1	2	(3)	1	30	75.3	429.7	(1) 54	375.7	571	87	מגורים אי'

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) 9 מ"ר למחסן
- 30 מ"ר לחניה מקורה
- 15 מ"ר לממ"ד/מקלט.
- (2) 40% בשתי קומות.
- (3) 9 מ' לגג רעפים
- 8 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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 83ג' 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 קוי 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****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**6.5****שמירה על עצים בוגרים**

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

**6.6****מקלטים**

לפי תקנות הג"א ואישורים

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

מידי