

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 619-0971143

מגרש מגורים 1419 רח' זמיר, להבים

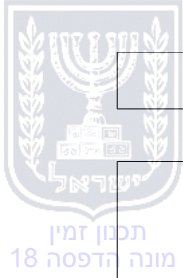
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי להבים

סוג תכנית מפורטת

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש מגורים מס' 1419 ברחוב זמיר, בו מבקשים השינויים הבאים: תוספת זכויות בנייה, שינוי קו בנין אחורי לבית המגורים, שינוי קווי בנין לבריכה וחדר מכוונות, הגדלת שטח חדר המכוונות, הגבהת גובה הבניין המותר, הגדלת תכסית הבניין מ-40% ל-45%. ניווד שטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל כניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש מגורים 1419 רח' זמיר, להבים

שם התכנית

619-0971143

מספר התכנית

0.670 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2 /101 /02 /16	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /101 /02 /16 ממשיכות לחול.	4659	4403		30/06/1998
103 /03 /16	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 103 /03 /16 ממשיכות לחול.	4901	4220		12/07/2000
16 /מק /2002	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 16 /מק /2002 ממשיכות לחול.	4767	3875		15/06/1999
16 /מק /2012	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 16 /מק /2012 ממשיכות לחול.	5131			21/11/2002
7 /במ /205	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ /205 ממשיכות לחול.	4308	3420		01/06/1995
5 /101 /02 /16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /101 /02 /16. הוראות תכנית 5 /101 /02 תחולנה על תכנית זו.	6036	1099		24/12/2009



## 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	11: 09 18/09/2023	אילן אזוט	18/02/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

**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	052-8697171		ilan@azut-map.co.il
המגיש	פרטי	חגית אזוט			להבים	זמיר	5	052-9876511		hagitaz@gmail.co.il

**1.8.2 יזם**

**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 18

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, שינוי קווי בנין והנחיות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בשיעור של 7% משטח המגרש וניוד שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת (מרתף) בשיעור של 5% משטח המגרש שהם 33.5 מ"ר אל מעל לכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א13)ב)).

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

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

ד. שינוי הוראות בדבר גובה המבנה העיקרי מ- 8 מ' ל-10 מ' מ-0.00 של רצפה קובעת עבור גג שטוח לפי סעיף 62א (א) 4).

ה. הגדלת תכסית מרבית מ-40% ל-45% לפי סעיף 62א (א) 9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1419



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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> חניה מקורה:</p> <p>א. בחניה המקורה בגג בטון שטוח הגובה הפנימי המירבי יהיה 2.5 מ' וגובה החיצוני המירבי יהיה 3.0 מ'</p> <p>ב. בחניה המקורה בגג רעפים הגובה הפנימי המירבי יהיה 2.5 מ' והגובה החיצוני המירבי יהיה 3.40 מ' בקו הרכס</p> <p>ג. גדלים מירביים לחניה מקורה:</p> <p>1. חניה בודדת (הנוספצ לחניה השניה) - 6.00 מ' * 4.00 מ'</p> <p>2. חניה כפולה רוחבית - 6.00 מ' * 6.00 מ'</p> <p>3. חניה כפולה אורכית - 11.00 מ' * 4.00 מ'</p> <p>ד. יש לציין על גבי התכנית את ניקוז גג החניה לכוון המגרש בלבד ולא למגרש השכן.</p> <p>ה. במידה והחניה אינה בנויה מחומרי הגמר של המבנה העיקרי ידרש אישור מהנדס הועדה לחומר ולגוון שלה.</p> <p><b>מצללות:</b></p> <p>- הקמת מצללות (פרגולות) תותר על פי תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשכ"ט 1968.</p> <p>- תותר הקמת מצללות (פרגולות) העשויות כולן מעץ, בקו בניה צידי 0 ובתוך קווי הבניין הקדמי והאחורי בתנאים שלהלן:</p> <p>1. האורך המירבי של המצללה יהיה 7.0 מ'</p> <p>2. תנתן הסכמת השכן הגובל בכתב להקמת המצללה.</p> <p>3. גובה חיצוני מירבי של 2.70 מ' או כשל גובה המבנה העיקרי הנמוך מבין השניים.</p> <p><b>בריכת שחיה:</b></p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, אחת במגרש.</p> <p>לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בבריכת שחיה שבתחום מגרש המיועד למגורים.</p> <p>הבריכה על כל מתקניה כולל אחסון חומרי החיטוי לבריכה וחדר המכונות, יבוצעו ע"פ התקנות.</p> <p>בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה אישור יועץ הבטיחות לביצוע.</p> <p>גודל מירבי לבריכת השחיה אינו יעלה על 10% מגודל המגרש ולא יותר מ 70 מ"ר.</p> <p>קווי הבנין צדדיים אחורי וקדמי לבריכת השחיה ומתקניה יהיו 1.0 מ'.</p> <p>תחוייב התקנת כיסוי לבריכות שחייה חיצוניות על פי מדניות הועדה.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבריכת שחייה יהיה אישור יועץ בטיחות פרטי מטעם ועל חשבון המבקש.</p> <p>יהא זה במסכות הוועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש ותנאים להספקה וריקון המים מהבריכות.</p> <p>הבריכות יצוידו במערכת למחזור מים. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא</p>





מגורים א'	4.1
<p>יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מר ווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הכוללת בריכות יהיה אישור יועץ בטיחות/ בריכות עיסוי: כל ההוראות המפורטות מעלה לבריכת שחיה חלות גם על בריכת עיסוי. בריכות נוי: תותר הקמת בריכות נוי בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר. עומק בריכת הנוי לא יעלה על 50 ס"מ.</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>- גובה המרבי של מבנה יהיה 10 מ' כולל מתקנים טכניים.                      - גובה המבנה ימדד מהכניסה הקובעת .</p> <p>מתקנים על גגות:</p> <p>- 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> <p>מתקנים טכניים:</p> <p>כל המתקנים הטכניים על הגגות וקירות המבנה, כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים וכו' יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים כאלו.</p> <p>חצר משק:</p> <p>א. חצר משק תמוקם בגבול הצדדי של המגרש, עד לקו 0, בתנאי שלא תחרוג מקו בניין קדמי ואחורי.                      ב. יש לשמור על מרווח מיזערי של 0.80 מ' בין חצר המשק לבין המבנה העיקרי.                      ג. האורך המירבי של חצר המשק יהיה 7.00 מ'                      ד. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורכם המירבי יהיה 7.00 מ'                      ה. הגובה המירבי של קירות חצר המשק (לרבות הקיר שבגבול המגרש) יהיה 2.20 מ' ממפלס ריצפת החצר.                      ו. הגובה המירבי של ריצפת חצר המשק יהיה 0.20 מ' מעל גובה הקרקע סביבה.                      ז. חומרי הגמר החיצוניים של חצר המשק יהיו כשל קירות המבנה העיקרי</p> <p>גדרות:</p> <p>- גובה בחזיתות המגרש, בקו קדמי שלו, וגרדות הגובלים בשצ"פים יבנו מחולקי נחל נתמכים בקיר בטון ועם גמר עליון של חגורת בטון גלויה בגובה מיזערי של 0.60 מ' ומירבי של 1.20 מ'.                      על קירות אלה תותר הקמת גדר סבכה עד לגובה מירבי, כולל קיר האבן של 2.25 מ'.                      - בין מגרשים סמוכים תותר הקמת גדר מכל חומר שהוא בגובה מירבי של 1.50 מ' מפני המגרש הגבוה.</p>	

4.1

מגורים א'

מחסנים :

- תותר בניית מחסן בנפרד מהמבנה העיקרי במגבלות שלהלן :

א. שטח מירבי של 8.00 מ"ר בקו צידי 0 ובתוך קווי הבניין הקדמי והאחורי ובתנאי שתנתן הסכמת השכן הגובל בכתב.

ב. גובה פנימי מירבי של 2.20 מ' וגובה חיצוני מירבי של 2.70 מ'.

ג. האורך המירבי של המחסן יהיה 4.00 מ'

ד. ישמר מרווח מיזערי של 0.80 מ' בין המחסן למבנה העיקרי.

ה. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורכם המירבי יהיה 7 מ'.

ו. ניקוז גג המחסן יהיה לכוון פנים המגרש ולא לכוון המגרש הסמוך.

ז. חומרי הגמר החיצוני של המחסן יהיו כשל המבנה העיקרי.

ח. מחסן הבנוי מבניה קלה יוסתר ע"י קירות בנויים בגובה 2.20 מ' שייבנו מחומרי הגמר של

המבנה העיקרי. לחלופין יוקם המחסן מחומר, צורה וגוון שיאושרו ע"י מהנדס הועדה וגובתו

המירבי לא יעלה על 2.20 מ'.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											עיקרי	שרות			
5	(4) 5.4	(4) 3	3	1	2	(3) 10	1	45	67	(2) 5	(1) 13	49	670	1419	מגורים א'

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) כשטחי שירות מעל מפלס הקרקע יחושבו השטחים הבאים: חנייה מקורה, ממ"ד, חדר כביסה בגודל עד 10 מ"ר.
- (2) כשטחי שירות מתחת למפלס הקרקע יחושבו השטחים הבאים: חדר מכונות לבריכה בגודל עד 8 מ"ר, חנייה מקורה.
- (3) לגג שטוח.
- (4) קווי בנין לבריכת שחייה וחדר מכונות כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו 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 שמירה על עצים בוגרים

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18