

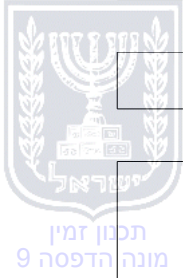
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 619-1147487

מגרש 217, רחוב לוטם 8 להבים

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי להבים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005261500/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש מס' 217, ביעוד קרקע מגורים. המגרש נמצא בחלק צפון-מזרחי של ישוב להבים. התכנית מסדירה קווי בניין לבניה הקיימת בפועל בקו בניין צדדי מזרחי מ-3.0 מ' ל-0.70 מ' ומ-3.0 מ' ל-1.0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מגרש 217, רחוב לוטם 8 להבים

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

619-1147487

מספר התכנית

0.573 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 62א (א) (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

182673 קואורדינאטה X

586515 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** המגרש נמצא בחלק צפון-מזרחי של הישוב.**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	לוטם	8	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100413	מוסדר	חלק	38	

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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**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
<u>5 /101 /02 /16</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16 /02 /101 .5 הוראות תכנית 16 /02 /101 על תחולנה על תכנית זו.	6036	1099		24/12/2009
<u>2 /101 /02 /16</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16 /02 /101 .2 הוראות תכנית 16 /02 /101 על תחולנה על תכנית זו.	4659	4403		30/06/1998
<u>2002 /מק /16</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16 /מק /2002 הוראות תכנית 16 /מק /2002 תחולנה על תכנית זו.	4767	3875		15/06/1999
<u>11 /188 /03 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /188 .11 הוראות תכנית 7 /03 /188 תחולנה על תכנית זו.	3934	293		24/10/1991
<u>3 /188 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /188 ממשיכות לחול.	3240			22/08/1985



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרינה איידלשטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרינה איידלשטין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 33 05/10/2022	מרינה איידלשטין	21/09/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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	יניב לייב			להבים	לוטם	8	052-8905425		Yanivl777@gmail.com
	פרטי	עינת סנדלר לייב			להבים	לוטם	8	050-6217293		Einatsandler@gmail.com

**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
	עורך ראשי	מרינה איידלשטין		איידלשטין אדריכלות עצוב תכנון	מיתר	שדרות השלום	70	050-6556965		eidelarch@gmail.com
	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	10	08-6499959		ilan@azut-map.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

שינוי קווי בניין בתחום תא שטח מסי 217, להבים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקו בניין צדדי מזרחי מ-3.0 מ' ל-0.70 מ' ומ-3.0 מ' ל-1.0 מ' לפי המבנה הקיים בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	217	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	217
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	217

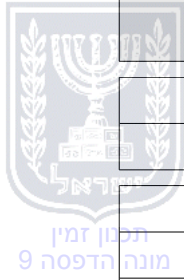
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים : וילות	573.57	100
סה"כ	573.57	100

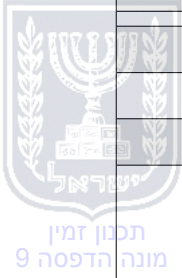
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	573.57	100
סה"כ	573.57	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>מתקני על גגות:</p> <p>- לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בניין פרט לקולטי קרני שמש המוסתרים בצורה ארכיטקטונית ולאנטנות טלוויזיה.</p> <p>- על גג משופע מותר להתקין את הקולטים בלבד ואת שאר המתקן יש למקם מתחת לגג.</p> <p>סככת רכב:</p> <p>1. מוסך מבונה יהיה חלק בלתי נפרד מהבית.</p> <p>2. סככה מקורה, מבניה קלה בלבד, תותר בגבולות המגרש.</p> <p>3. עיצוב הסככה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות החלות במקום בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p><b>מחסן:</b></p> <p>כדי לאפשר אחסון של כלי גינה ו/או כלי בית, תותר הקמת מחסן בשטח המגרש באחת משלושת החלופות הבאות:</p> <p>א. כהמשך בניית החניה.</p> <p>ב. כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.</p> <p>ג. חמרי הגמר החיצוניים יהיו כשל הבית. המבנה יהיה קשיח, ולא יותר מבנה שחזותו החיצונית פח אלא אם יוסתר בחומרי גמר מתאימים כשל הבית.</p> <p><b>חצרות משק:</b></p> <p>- תותר בניית חצר משק במרווח הצידי או האחורי שבין הבניין לבין גבול המגרש.</p> <p>- שטח חצר המשק לא יכלל בחישוב אחוזי הבנייה. גובה הגדר המירבי לא יעלה על 1.80 מ' ושטחו לא יעלה על 12.0 מ"ר.</p> <p>- הבנייה וחומרי הגמר החיצוניים יהיו כשל הבית.</p> <p>- במקרה של בנית חצר משק בגבול 0 יש לקבל הסכמת השכן טרם הגשת הבקשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p><b>גדרות:</b></p> <p>- 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'. הגדרות הפונות אל הכבישים ייבנו מאבן נחל.</p> <p>- הגדר תכלול את מסתור אשפה.</p> <p>- תותר הקמת גדר בגובה העולה על 0.90 מ' בחזיתות אחוריות, שתיבנה בבניה קשה או קלה.</p> <p><b>בריכת שחייה:</b></p> <p>- גודל המירבי של בריכת השחייה לא יעלה על 10% מגודל מגרש ולא יותר מ-70 מ"ר.</p>



4.1

מגורים א'

- לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקע שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר. שטח זה יחושב כחלק משטחי השירות.
- שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%.
- הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה.
- דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות ל-75% מהקפה.
- במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים בגובה זה (1.20 מ') מדרך בטחון ברוחב של 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה, אם המדרך שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ.
- שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות בחומר מונע החלקה תקני ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ', למעט במקרים, בהם המגרש מגודר בשלמותו.
- עומקה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 1.50 מ'.
- שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבנייה המותרות באותו המגרש, ובתנאי שהבריכה אינה מקורה בקירו קל עונתי. אם הבריכה מקורה, אז תחושב בזכויות הבנייה המותרות, כשטח עיקרי.
- קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר.
- בכל בריכה תותקן תעלת גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה.
- בכל בריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ, יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.
- הקמת בריכות שחיה שלא לשימוש מסחרי בכל אחד מאזורי הבניה צמודת קרקע במרחב התכנון המקומי.
- יהא זה בסמכות הוועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכד'.
- בריכות שחיה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.
- על המבקש להמציא אישור מהקונסטרוקטור כי הקמת הבריכה אינה מזיקה ליסודות המבנה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות					מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	(5)	(5)	2	1	30 (3)	46	34 (2)	40 (1)	573.57	217	מגורים א'	
(7)	(6)	(5)	(5)	2	1	30 (3)	46	34 (2)	40 (1)	573.57	217	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) 40% בשתי קומות משטח המגרש, כאשר קיבולת הבנייה המירבית המותרת ליחידת דיור תהיה 230 מ"ר, הכל על פי הנמוך מבין השניים..

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: - מחסן - 9 מ"ר- חניה - 15 מ"ר- מקלט - 10 מ"ר

גודל מחסן לא יעלה על 9 מ"ר ברוטו. שטח זה יהיה בנוסף לזכויות הבנייה הקיימות עפ"י תכנית המתאר והתכנית המפורטת..

(3) תותר בנייה של קומה אחת, במקרה זה אחוזי בנייה יהיו 40% בלבד, כאשר קיבולת הבנייה המירבית המותרת ליחידת דיור תהיה 230 מ"ר, הכל על פי הנמוך מבין השניים..

(4) גובה מקסימלי מאבן השפה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית המגרש של מבנה עם גג רעפים יהיה 9 מ', עם גג שטוח 8 מ'.

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

(5) 1. כמסומן בתשריט. 2. קו בניין לבריכת שחיה יהיה 2 מ' מגבול המגרש. 3. יותר קו בניין 0 לבניית המחסן כבנייה נפרדת (בכל מקרה וקו חזית המחסן לא יעבור את קו חזית המבנה) בהסכמת השכן

טרם הגשת הבקשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה. 4. יותר קו בניין 0 לצורך בניית חניה, בהסכמת השכן..

(6) 1. כמסומן בתשריט. 2. קו בניין לבריכת שחיה יהיה 2 מ' מגבול המגרש. 3. יותר קו בניין 0 לבניית המחסן כבנייה נפרדת (בכל מקרה וקו חזית המחסן לא יעבור את קו חזית המבנה) בהסכמת השכן

טרם הגשת הבקשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה..

(7) 1. כמסומן בתשריט. 2. קו בניין לבריכת שחיה יהיה 2 מ' מגבול המגרש. 3. יותר קו בניין 0 לצורך בניית חניה..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית זו.</p> <p>2. היתר להוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם פקודת היערות.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה להמציא אישור מהקונסטרוקטור כי הקמת הבריכה אינה מזיקה ליסודות המבנה.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה קבלת רישיון מפקיד היערות לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק.</p>
<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	העתקה או כריתה של עץ בוגר כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק תעשה בתאום מראש ואישור בכתב של פקיד היערות.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	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. 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.
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ג. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9