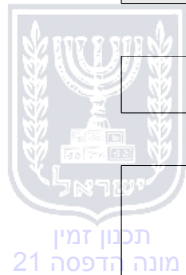


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 619-1133214

מגרש 1672 להבים



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי להבים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/04/2024

להפקיד את התכנית

09/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005252676/310>

## דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריות ולמטרות שירות במגרש מגורים מס' 1672 ביעוד "מגורים א"י" בשכונה הדרומית בלהבים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 1672 להבים

619-1133214

מספר התכנית

0.442 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי להבים  
 קואורדינאטה X 183123  
 קואורדינאטה Y 586361

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה דרומית מגרש 1672 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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1672		להבים

שכונה דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100466	מוסדר	חלק		50

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

תאריך	פרק	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 16 / 02 / 101 / 2. הוראות תכנית 16 / 101 / 02 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>2 / 101 / 02 / 16</u>
11/11/2020		1131	9208	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 619-0351551 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	<u>619-0351551</u>
15/06/1999		3875	4767	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16 / מק / 2002. הוראות תכנית 16 / מק / 2002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>2002 / מק / 16</u>
21/11/2002			5131	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16 / מק / 2012. הוראות תכנית 16 / מק / 2012 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>2012 / מק / 16</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	07:38 19/02/2024	יוסף אבו ג'יבר	19/02/2024	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 21

**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	יגאל ניר (1)			להבים			052-3953119		igalnir@gmail.com
	פרטי	נועה ניר (1)			להבים			052-8556010		igalnir@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רוד 73 להבים.

**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
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אלמהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסך	מודד	ויסאם מיעארי	1090		סחינין	(2)		050-8772669		wmeare@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ת.ד. 1193 סחינין.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 במגרש ביעוד "מגורים א"י" מגרש 1672 שכונה דרומית להבים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
- 2- קביעת הוראות בינוי, שימושים ותכליות.
- 3- קביעת תנאים בהליך רישוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1672
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	1672

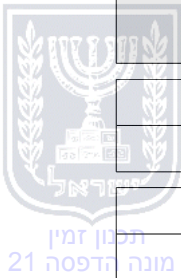
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	442	100
סה"כ	442	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	442	100
סה"כ	442	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים 1. מגורים 2. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביח"ד במגרש.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. יותר מבנה מגורים אחד במגרש ותותר בניה עיקרית מתחת לכניסה הקובעת ה- 0.00. גובה המבנה ימדד מרצפת קומת הקרקע. לא יותרו מבנים יבילים. הועדה המקומית תהיה רשאית להכתיב למגישי בקשה להיתר, הנחיות לעיצוב אדריכלי הקובעות: צורת המבנה, גובהו, חומרי גמר הבניה, צורת הפתחים וכדומה. ב. גג המבנה יכול להיות שטוח או גג רעפים. ג. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה, כגון מערכות מיזוג קולטי שמש ודודים, צלחות לוויינים וכו' יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. הוועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים כאלה. ד. תותר הקמת מצללות (פרגולות). מחומרים קלים ויכולות להיות בקו בנין צדדי 0. ה. תותר בניית מחסן בנפרד מהמבנה העיקרי בהצמדות לקו בנין צדדי ואחורי 0 או כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים בתוך תחום קווי הבניין. ז. מקומות החניה הנדרשים על פי תקן החניה יהיו בתחום המגרש בלבד. תותר בניית חניה מקורה בהצמדות לקו בניין קדמי וצידי 0 ובהתאם להנחיות המרחביות של הרשות המקומית.
ב	בינוי ו/או פיתוח גדרות 1. גדרות בחזיתות המגרש, בקו הקדמי שלו, וגדרות הגובלים בשצ"פ יבנו בתאם להנחיות מרחביות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6)	(6)	(6)	1	2	8 (5)	1	45	82.57	365	44 (4)	44 (3)	74 (2)	203 (1)	442	1672	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (6)	1672	מגורים א'	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) מתוכו שטח מותר לשימוש למשרד למקצוע חופשי לדייר המתגורר ביח"ד במגרש לא יעלה על 30 מ"ר.
- (2) מתוך סה"כ שטחי השרות: 30 מ"ר הינם לטובת חניה מקורה, ו- 8 מ"ר לטובת מחסן. לא ניתן לנייד שטחים בין השימושים.
- (3) גובה הקומה עד 2.70 מ' נטו.
- (4) קומת מרתף, גובה קומת המרתף 2.2 מ' נטו.
- (5) 9 מ' לגג רעפים, 8 מ' לגג שטוח, מדוד מאבן שפה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית של מבנה.
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

היתר בניה יינתן על ידי הוועדה המקומית וע"פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. תדרש הגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח בק"מ 250:1 ערוכה על רקע מפה מצבית טפוגרפית עפ"י נוהל רישוי זמין ותכלול פירוט בדבר מפלסים, פריסת גדרות, גינון ונטיעות, חומרי בניה וגמר, ריצוף, הסדרי תנועה וחניה, ניקוז מי נגר ופיתוח השטח ופתרונות התשתיות וכדומה.

2. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת המוערכת.

3. לא יוצא היתר ללא אישור תאגיד המים בחתימתו ע"ג תשריט הבקשה להיתר.

4. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

5. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי ובהתאם להנחיות מרחביות.

6. הנחייה סיסמית:

- א. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על ידי בעל מקצוע בתחום, על בסיס איפיון וסווג חתך הקרקע ובהתייחס להחמרת הסיווג, בהתאמה להנחיות ת"י 413.
- ב. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנה ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאמה לתקן.

**6.2**

**שמירה על עצים בוגרים**

א. לא תותר כל פגיעה בעץ המסומן לשימור בסקר העצים ויש להגן על עצים אלה.

ב. במקרה יוצא דופן בו יתברר שכתוצא מהתכנון לביצוע שיש צורך בהעתקה או בכריתה של עץ המסומן לשימור, יהיה זה רק בתאום מראש ואישור בכתב של פקיד היערות.

**6.3**

**תשתיות**

א. חיבור המים יעשה בתיאום עם תאגיד המים ואישורם.

ב. לא יוצא ט' 4 ולא יותר אכלוס טרם ביצוע בפועל של פתרונות הביוב כנ"ל.

ג. פסולת: מתקנים לאצירת וטיפול בפסולת יוצבו במגרשים ולא בשטחים ציבוריים. מיקום יקבע בעת מתן ההיתר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. סוג המתקנים, גודלם ועיצובם יבטיח מניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים- אסטטיים.

ד. ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש להבים.

**6.4**

**ניהול מי נגר**

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21