

מחוז הדרום

התעודה לתכנון  
312/95  
תקבל בתא

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מס' 8/305/02/7

שינוי לתוכנית מספר 305/02/7

להבים - ישוב ההילתי - הרחבה

100227-00-100224  
100222

מחוז:	הדרום
נפה:	באר שבע
המקום:	להבים - מועצה איזורית בני שמעון
חלקי גושים:	100222 , 100224 , 100227
שטח התוכנית:	2,525.0 דונם
קנ"מ:	1:5000
היוזם:	ועדה מקומית לתכנון ובניה "שמעונים" מועצה מקומית "להבים"
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית:	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
נישור תכנית מס. א. 95/305  
הועדה המחוזית לנכסין ולבניה החליטה  
ביום 28/1/94 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
י"ד הועדה המחוזית

11 במרץ 1994

(3-429)

א. 95/305

**תכנית מתאר להרחבת הישוב הקהילתי - להבים**

התכנית המוצעת הינה תכנית ברמה מתארית, באה לשנות יעוד קרקע חקלאית על מנת לאפשר את הגדלת הישוב בכ- 600 משפחות.  
סה"כ ימנה הישוב, בשלב האיכלוס הסופי על-פי תכנית זו, כ- 1,200 יח"ד + 150 יחידות בדיוור-מוגן.

התכנית קובעת משבצות קרקע, הוראות והנחיות לתכנון מפורט.  
כל תכנית מפורטת שתוכן בהתאם להוראות תכנית זו תכלול הוראות מפורטות לבינוי ופיתוח והיא תהיה נסמכת על פרוגרמה שתפרוט צורך בשטחי ציבור ברמה השכונתית, ובהתאמה לפרוגרמה הכוללת לישוב כולו.  
פיתוח אזורי המגורים יעשה בשלבים וילווה בפיתוח מתאים של תשתיות ושרותים.

השטח המוצע להרחבת הישוב כולל כ- 1,750 דונם:  
מתוכם רצועת קרקע המקיפה ממזרח ודרום את הישוב הקיים וחטיבת קרקע נוספת ממערב לו - שטחים מיועדים למגורים.  
הכניסה הראשית לישוב תועתק מערבה. לאורך ציר זה יפותחו המרכז המסחרי של הישוב ומבני ציבור ושרותים מרכזיים כגון: בנין המועצה המקומית, מרכז תרבות, מועדונים, מרפאה וכיו"ב.  
כביש חצי טבעת, שתחילתו בכניסה הקיימת לישוב, מקיף את האזור הבנוי וקושר את הגרעין הקיים עם אזור ההרחבה.

בתחום הישוב עובר קו חשמל, מתח עליון, המחייב פרוזדור שרותים רחב.  
התכנית מציעה, בתאום עם חברת חשמל, להעתיק את הקו מערבה בסמוך למסילת הברזל. בתוך הישוב ישארו קווי חשמל ברמה נמוכה יותר, הפרוזדור הוצר והמגבלות פחות קשות.

באזור הצפון מערבי של שטח ההרחבה יועד שטח ציבורי גדול לקרית חינוך (עם מחשבה לאפשר פתיחת בית הספר אזורי בישוב). בסמוך, שטח לתחנת רכבת ומדרום מערב לתחום הישוב הוקצה שטח לבית עלמין.

סה"כ שטח הישוב בתחום "הקו הכחול" כ- 2,500 דונם.

**ש. ע. ע. ע.**

1. שם התוכנית

תוכנית מספר 8/305/02/7  
שינוי לתוכנית מתאר מספר 305/02/7.  
להבים - ישוב קהילתי.

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון" ותשריט הערוך בק"מ  
1:5,000 להלן תשריט התוכנית). כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי  
נפרד ממנה.

3. כפיפות התוכנית

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מספר 305/02/7.  
בשטח הישוב הקיים הכלול בתחום התוכנית 3/188/03/7 יחולו כל הוראות  
התוכנית המאושרת החלה על השטח וכן הוראות תוכנית זו.  
בשטח מרכז הספורט יחולו הוראות תוכנית 9/188/03/7 וכן הוראות תוכנית  
מתאר זו.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

4. מטרת התוכנית

הרחבת הישובי הקהילתי להבים על ידי שינויים ביעודי הקרקע:  
לייעד שטחים למגורים, לבנייני ציבור, אזור מסחרי וקביעת תנאים לפיתוח  
בכל אחד מהאזורים.

5. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומפורט במקרא.

~~התוכנית תיכנס לתוקף לאחר אישור~~  
~~הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.~~

6. רשימת התכליות והשימושים המותרים

6.1 אזורי מגורים

6.1.1 אזור מגורים א'

ישמש להקמת מבני מגורים חד משפחתיים בגובה מירבי 2 קומות. צפיפות הבניה באזור זה לא תעלה על יחידת דיור אחת למגרש של 500 מ"ר. בתכניות מפורטות יקבעו גבולות גמישות בגודל המגרש עפ"י אילוצים של תכנון טופוגרפיה ופרלציה. בתכניות מפורטות ניתן לקבוע מגרשים מיועדים לאזורי מסחר, שטח לבנייני ציבור, מתקנים הנדסיים, שצ"פ, דרכים פנימיות.

יותר ייעוד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בנין.

6.1.2 אזור מגורים - מיוחד

ישמש להקמת דיור מוגן לקשישים. צפיפות הבינוי תהיה עד 10 יחידות לדונם. באזור זה תותר הקמת מבנים עד גובה 2 קומות. הקמת דירות מגורים ושרותים נלווים לאוכלוסיה איזור הדיור המוגן כגון: חדרי אוכל, חדרי טיפול, שרותי סיעוד וכדומה.

6.2 שטח ציבורי פתוח

ישמש לנטיעות, שבילים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, מדרכות ומתקנים ציבוריים לרווחת תושבי האיזור, לרבות מתקנים הנדסיים ומערכות תשתיות כגון: תחנות שאיבה, טרנספורמציה וכו'.

6.3 שטח לבנייני ציבור

ישמש להקמת מבנים ציבוריים וקהילתיים מרכזיים לכלל הישוב ומבנים ציבור שכונתיים.

במגרש שמספרו 5 יותרו גם שימושים למסחר ומגורים עפ"י תכניות מפורטות. מיקום המבנים והשימושים יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.

6.4 שטח למסחר

בשטח זה תותר הקמת מרכז מסחרי בו יוקמו חנויות למסחר קמעונאי מסוגים שונים, משרדים וסוכנויות.

6.5 שטח לדרכים

בתחום התוכנית הותוו דרכים ראשיות, רוחב זכות הדרך שנקבע בתוכנית ישמש לסלילת כבישים, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות, קווי אספקות עירוניות לסוגיהם - עיליים ותת קרקעיים.

6.6 שטח ספורט

ישמש למרכז ספורט לישוב. תותר בו הקמת בריכת שחיה, מתקנים, מבני ספורט, מגרשי ספורט ומבני שרותים עבור המשתמשים במתקנים ולקהל. על שטח זה יחולו כל הוראות התכנית המפורטת 9/188/03/7 המאושרת לשטח זה. תוספת בניה בשטח זה תותר אך ורק ע"פ שינוי תכנית מפורטת.

השטח המיועד למתקני הספורט  
שטח עירוני

6.7 שטח מסילת ברזל ותחנה

ישמש למסילה ותחנת רכבת מקומית לנוסעים. לא תותר הקמת מסופי מטענים, פריקה ו/או איחסון חומרים העלולים להיות מטרד או סכנה לסביבתם.

6.8 מרכז תחבורה

ישמש להקמה ופיתוח שרותים נלווים לתחנת נוסעים, כולל מגרשי חניה.

6.9 בית קברות

השטח ישמש לחלקות קבורה ומבנים הנלווים לשירות בלבד (בית לוויה, שירותים וכו').

6.10 שטח למעבר קווי חשמל ראשיים (פרוזדור חשמל)

בשטח המעבר מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים ולבצע כל עבודה אחרת לצורך הקמתם. מותר להשתמש במעבר לגנים לאומיים, שטחים ציבוריים פתוחים, שמורות טבע עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה. מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של החברה. במעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. לא ינתן היתר בניה בשטח המעבר, לרבות לביתני השרותים והמבנים החקלאיים, אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל.

7 חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם לתכניות מפורטות.

8 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לדרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו של שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א' וב'.

9 זכויות והוראות בניה

במסגרת התכניות המפורטות שתוגשנה, יקבעו זכויות והוראות לבניה בכפוף להוראות תכנית זו. במסגרת התכניות המפורטות יפורטו גם שטחי השרות המותרים בכל אחד מהאזורים: מבני עזר, חניה מקורה, מחסנים מרתפים.

~~יש להתייעץ עם משרד התכנון והבניה~~  
~~שירותי תכנון~~

10. אופן פיתוח התוכנית

10.1 תכנון מפורט

התוכניות המפורטות תכלולנה הוראות בדבר חלוקה למגרשי בניה, הקצאת מגרשים לצרכי ציבור ברמה שכונתית כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי משחק, כל אלה עפ"י פרוגרמה שתוכן ובהתייחס לגודל האוכלוסיה שתתגורר בשכונה המתוכננת, דרכי גישה למגרשים, חנויות, שבילים להולכי רגל, הוראות בניה מפורטות, עיצוב ארכיטקטוני ותנאים להוצאת היתרי בניה. במסגרת תכניות אלה ינתנו פתרונות להסתרת דודי שמש.

10.2 תכנון ופיתוח תשתיות

המועצה המקומית תדאג להכנת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה טרם הוצאת התרים לבניה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

11. דרכים

מקומן של דרכים ורוחבן, ייקבע לפי המסומן בתשריט. בתחום רוחב זכות הדרך, או בשולי הדרכים שיעודן ציבורי פתוח, תותר סלילת מסלולים לרוכבי אופניים. דרכי גישה למגרשים יקבעו בתוכניות המפורטות.

12. חניה

החניה תהיה בתוך תחומי המגרשים וברחובות המשולבים, על פי תקן חניה ארצי.

~~התוכנית תכנון ופיתוח תשתיות~~  
~~שטחים ציבוריים~~

שירותים ופיתוח תשתיות 13

חשמל 13.1

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים לבתים ומערכת מתח נמוך יהיו תת קרקעיים.  
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקירבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אוכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ציר קו מתח נמוך 2 מ', ולפחות 2 מ' מהתיל החיצוני  
ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.5 מ', ולפחות 5 מ' מהתיל הקיצוני  
ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) 20 מ'.  
ציר קו מתח על (400 ק"ו) 35 מ'.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקירבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.  
לא תותר כל בניה עד לאישור הפרוזדור המערבי המתוכנן בסמוך למסילת הברזל.

כל יוזם תכנית מיתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מיתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים ומתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות החשמל ע"י תיאום עם חברת החשמל.  
האמור לעיל מתייחס לקווי חשמל עיליים שאינם חלק מ- "שטח למעבר קווי חשמל ראשיים" כאמור בסעיף להוראות התכנית וכמסומן בתשריט התכנית.

אספקת מים 13.2

תהיה מרשת אספקת המים של להבים. מדי המים יותקנו בחזית המבנה בסמוך לרחוב.

ניקוז מי גשם 13.3

על ידי חלחול ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

ביוב 13.4

תוגש תכנית אב לביוב לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתייחס לבניה הנוספת.

טלפון 13.5

קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים.

ביצוע התוכנית 14

ביצוע התכנית עד 2020.

~~התוכנית תבוצע לפי תנאי הביצוע~~  
~~התוכנית תבוצע לפי תנאי הביצוע~~

חתימות

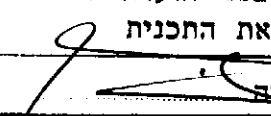
ועדה מקומית

בעל קרקע

יזום התוכנית

עדנה ורפאל לרמן 4.12.94  
 אדריכליט ומתכנני ערים בע"מ 5.6.95  
 רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443  
 סל. 6959893 פקס. 6960299

עורך התוכנית - לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
<b>שמעונים</b>	
התכנית נדונה בישיבה	
מס' 515	תאריך 5.9.93
והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית	
לאשר את התכנית	
 מהנדס / יו"ר הועדה	