



שכת התכנון המחוזית  
1993-94-8 ח  
מחוז הדרום

## מחוז הדרום

### מרחב תכנון מקומי להבים

על תוכנית זו חל חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

תכנית מפורטת מס' 102/03/16  
שינוי לתכנית מס' 16 / במ / 205

### ל ה ב י ם

#### שכונת מגורים מזרחית

הדרום	מחוז :
באר-שבע	נפה :
להבים - מועצה מקומית	המקום :
100222 / 1 חלקה : 1 (חלק)	גוש :
6,408 מ"ר	שטח התוכנית :
1:1,250	ק.מ. :
יורם דגני רחי כוכבן 9 להבים	היוזם :
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע :
קורה גלעדי, אדריכלית ומתכננת ערים	עורך התוכנית :

אוקטובר 1997

שכת התכנון המחוזית  
1953 - 4-8 ח  
מחוז הדרום

**1. שם התוכנית**

תוכנית מפורטת מס' 102/03/16  
שינוי לתוכנית מס' 16 / במ / 205  
להבים - שכונת מגורים מזרחית, מגרש 779

**2. מסמכי תוכנית**

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")  
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט")

**3. ציונים בתשריט**

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

**4. שטח התוכנית**

6,408 מ"ר

**5. יחס התכנית לתוכניות אחרות**

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 16 / במ / 205

**6. מטרת התוכנית**

הגדלת שטח מגרש 779 ע"ח חלק ממגרש 1552 ע"י שינויים ביעודי קרקע.

**7. רשימת התכליות**

**7.1 אזור מגורים א'**

ישמש להקמת מבנה מגורים חד משפחתי, בשיטת "בנה ביתך" יותר ייעוד חלק מהמבנה למשרד, או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בנין, שטחים אלה יחשבו כשטחי בניה עיקריים. תותר הקמת 2 מקומות חניה מקורה לרכב פרטי ומחסן שיהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, שטחים אלה יחשבו כשטחי שרות מעל לקרקע. תותר הקמת מרתף כמשמעותו בחוק וחניה, בתחום קווי הבניה של המגרש. שטח זה יחשב כשטח למטרות שירות מתחת לקרקע. בתחום המגרש תותר הקמת פרגולות גנניות.

**7.2 שטח ציבורי פתוח**

ישמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופנים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מדרכות ומעבר קווי תשתיות.

7.3 דרכים

התכנית קובעת הרחבת דרכים מאושרות ודרכי גישה למגרשי המגורים ומבני הציבור. רוחב זכות הדרך ישמש לסלילת כביש, מדרכות, מסלולים לרוכבי אופניים, תעלות ניקוז, נטיעות וקוי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת - קרקעיים.

8. חלוקה ורישום

יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

9. טבלת יעודים והכיות בניה

מצב קיים

קוי בנין מינימלי	מס' קומות מירבי	תכסית שטח מירבי % - ב	הקפי בניה מירביים במגרש ב - %				מס' יחיד למגרש	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד			
			סה"כ עיקרי ושרות	מטרות שרות		מטרות עקריות							
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע		
א 6	צ 3	ק כמסומן בתשריט	2 + מרתף	30 (1)	50	5 + מעל לקרקע 5 לחניה	5 + מתחת לקרקע 5 לחניה	30 (4)	-	1	0.600	779	מגורים א'
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.653	1552	שטח צבורי פתוח

מצב מוצע

קוי בנין מינימלי	מס' קומות מירבי	תכסית שטח מירבי % - ב	הקפי בניה מירביים במגרש ב - %				מס' יחיד למגרש	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד			
			סה"כ עיקרי ושרות	מטרות שרות		מטרות עקריות							
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע		
א 6	צ 3	ק כמסומן בתשריט	2 + מרתף	30 (1)	50	5 + מעל לקרקע 5 לחניה	5 + מתחת לקרקע 5 לחניה	30 (4)	-	1	0.817	779	מגורים א'
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.436	1552	שטח צבורי פתוח

הערות

- (1) במקרה של בניה חד קומתית יהיה כיסוי הקרקע המירבי 40% משטח המגרש.
- (2) מותר יהיה לבנות חניה מקורה בקו בנין קידמי וצדדי אפס, בהתאם להנחיות הועדה במקומית.
- (3) בהתאם לדרישות חברת חשמל ו/או חברת בזק.
- (4) שטח מותר לשימוש למשרד לא יעלה על 30 מ"ר.

## 10. הנחיות לבניה ולעיצוב ארכיטקטוני

10.1 הבתים ייבנו עם גגות רעפים או שטוחים. גובה מקסימלי מאבן שפה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית של המבנה עם גג רעפים 9 מ', וגג שטוח 8 מ'.

10.2 הועדה המקומית תהיה רשאית להכתיב למגישי בקשה להיתר, הנחיות לעיצוב אדריכלי הקובעות: צורת המבנה, גובהו, חומרי גמר הבניה, צורת הפתחים וכדומה.

10.3 גדרות וגינון - בכל המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות, יוקמו גדרות. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ואישורם יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הועדה רשאית להורות לבעל חלקה לבצע גדרות על פי עיצוב אדריכלי מפורט שיוכן על ידה, וכן לגזום צמחיה החודרת לרשות הרבים. בצמתים לא תותר הקמת גדר העולה על גובה 60 ס"מ.

10.4 מתקנים על גגות בנינים - לא יוצב על גג שום מוט, תורן, כל יצוב אחר שלא יאושר על ידי הועדה המקומית. דודי שמש יסומנו על גבי הבקשות להיתר בניה, וישולבו במראה האדריכלי הכולל של הבניין. הדוד יוסתר בחלל הגג המשופע, והקולטים יונחו על הגג המשופע. הועדה המקומית ראשית לקבוע תנאים להצבת מתקנים על גגות בנינים שבתחומי תוכנית זו.

## 11. תנאים מיוחדים

במגרשים המיועדים לבניה, בין גבול המגרש וקווי הבנין, תותר העברת קווי ביוב וקווי נקוז מהמגרשים הנמצאים במפלס גבוה יותר אל קווים מאספים בשטחים הציבוריים. דיירי החלקות יאפשרו לעובדי הרשות המקומית להכנס לחלקות לצורך תחזוקת מערכת הביוב.

## 12. תנאים להוצאת היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח המגרש.

## 13. חניה

החניה תהיה בתוך תחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה בחוק התכנון והבניה.

## 14. מקלטים /או מרחבים מוגנים

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות ברשות המוסמכת.

15. הנחיות כלליות למערכות לתשתית

15.1 חשמל

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

15.2 אספקת מים

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

15.3 ניקוז מי גשם

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

15.4 ביוב

תוכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. מתקן הטיפול בשפכים יימצא מחוץ לגבולות התוכנית.

15.5 טלפון

קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים.

15.6 אשפה

האשפה תאוחסן במיכלים ביתיים של 50-60 ליטר. המיכלים יותקנו בתוך אשפתונים תקינים בחזית הראשית של המבנה הפונה לדרך.

16. שלבי ביצוע התכנית

התוכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

שכת התכנון המחוזית  
נ 8 -04- 1991  
מחוז הדרום

חתימות

ועדה מקומית

בעל הקרקע

יוזם התכנית



עורך התכנית:

ג.ה. 36268  
קורה גלעז  
אדריכלית ומתכנת ערים  
רח' חרוב 6 עומר 84965  
טל: 6460062, פקס: 6467707

תאריך