



לשכת התכנון המחוזית  
22-09-1999  
~~מחוז הדרום~~

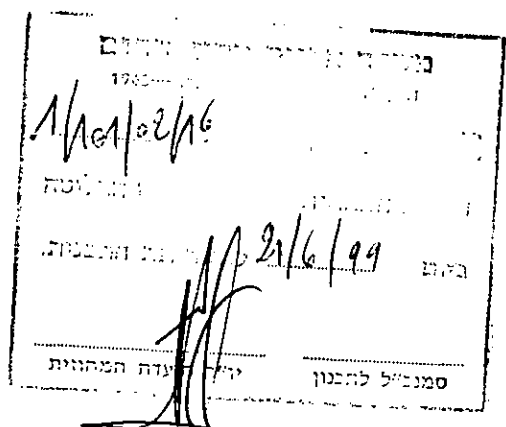
מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי להבים

תוכנית מתאר מס' 16 / 02 / 101 / 1

שינוי לתוכנית מתאר מספר 101/02/16 (מס' קודם 8/305/02/7)

לתוכנית מפורטת 315/03/7, ולתכנית מס' 16 / במ / 205

ביטול פרוזדור חשמל ותוספת שטחים לבניה - להבים



מס' 16/02/101/1  
4814

31/6/99

- מחוז: הדרום
- נפה: באר שבע
- המקום: מועצה מקומית - להבים
- גוש: 100222/1
- חלקה: 1 (חלק)
- שטח התוכנית: 202.406 דונם
- יוזם התוכנית: מינהל מקרקעי ישראל באמצעות "מבני תעשייה" 31/6/99
- עורך התוכנית: עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
- בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
- קנה מידה: 1:2500

תאריך: מאי 1999  
אוגוסט 1999

שכת התכנון המחוזית

22-09-1999

מחוז הדרום

### מבוא לתכנית

התוכנית המוגשת באה לבטל את רצועת הקרקע השמורה לקו מתח עליון פרוזדור החשמל, לאחר שהישוב הגיע להסדר עם חברת החשמל להעתקת הקו אל תחום פרוזדור הממוקם ממערב לישוב בסמוך לשטח מסילת הרכבת, ומאושר סטוטורית בתכנית מתאר מס' 101/02/16, ובכך להסיר מפגע סביבתי בתוך תחומי הישוב.

שטח הרצועה, שיעודה בתכנית המתאר הנ"ל שטח ציבורי פתוח, משתנה בתכנית זו באופן שהוא מצורף למגרשים הגובלים בו, ממערב. כמו כן מוצעת בתחום הרצועה תוספת 43 מגרשים לבניית בתי מגורים חד משפחתיים לאזור מגורים א'. באופן שיהיו רצף והשלמה בין השכונה הותיקה לשכונה המוקמת בשטח הרחבת הישוב - תכנית מס' 16 / במ / 205,

### מאזן השטחים:

עפ"י תכניות המתאר לישוב היקף השטחים המיועדים למגורים כ- 1000 דונם. ומתוכם כ- 250 דונם שטחים ציבוריים פתוחים. בתכניות המפורטות הופרשו שטחים, ברמת השכונה לצרכי ציבור, סה"כ מכסת השטחים הציבוריים שהופרשו בישוב עונה לדרישות התקן. אין בכדי הפחתת השטח בשטח הציבורי הפתוח בתכנית זו כדי לפגוע במכסת השטחים הדרושים.

1. שם התוכנית:

תכנית מתאר מס' 1/101/02/16, שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/16  
(מס' קודם 8/305/02/7) ולתכנית מפורטת מס' 315/03/7  
ולתכנית מס' 16 / במ / 205.

2. מסמכי התוכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:2.500 (להלן התשריט").

3. גבולות התוכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול.

4. יחס התוכנית לתוכניות אחרות:

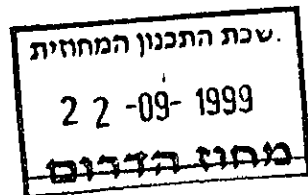
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר להבים 101/02/16 (מס' קודם 8/305/02/7) מעט  
השינויים המפורטים בתכנית זו, ומבטלת את תכנית מס' 16 / במ / 205 / 315/03/7-  
בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות  
תקבענה הוראות תכנית זו.

5. מטרת התוכנית:

הגדלת שטח אזורי המגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות  
בניה.

6. ציונים בתוכנית:

כמסומן בתשריט ומפורט במקרא.



7. רשימת התכליות:

7.1 שטח למגורים

7.1.1 אזור מגורים א'

ישמש להקמת מבנה מגורים חד משפחתי, כשיטת "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 הקרקע. תותר הקמת מרתף כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, בתחום קווי הבניה של המגרש. שטח זה יחשב כשטח למטרות שירות מתחת לקרקע. בתחום המגרש תותר הקמת פרגולות גנביות.

7.1.2 אזור מגורים מיוחד

ישמש להקמת דיור מוגן לקשישים. תותר בניית 360 יחידות דיור. במבנים עד גובה 2 קומות, וכן כל המבנים הדרושים לאספקת שירותים וטיפולים לאוכלוסיית אזור הדיור המוגן כגון: חדרי אוכל, חדרי טיפול, שרותי סיעוד וכדומה. השטחים למטרות עיקריות ולמטרות שירות מעל הקרקע יחשבו בהתאם לתקנות חישוב שטחים (1992). בקומת המרתף תותר בניה שטחים למטרות שירות שימשו למחסנים, לחניות, ולמרחבים מוגנים.

7.2 שטח ציבורי פתוח

ישמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מדרכות ומעבר קווי תשתיות.

7.3 פרוזדור חשמל לביטול

באזור זה יוסרו כל המגבלות הנובעות מקו מתח עליון. השימושים בתחום הפרוזדור המבוטל יקבעו עפ"י יעודי הקרקע כפי שמסומנים בתשריט התכנית.

7.4 שטח לדרכים

רוחב זכות הדרך ישמש לסלילת כביש, מדרכות, מסלולים לרוכבי אופניים, תעלות ניקוז, נטיעות, וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת קרקעים.

8. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

שכת התכנון המחחית  
22-09-1999  
מחוז הדרום

9. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א' ו- ב'.

10. טבלת זכויות בניה, מצב קיים (לפי תכנית מאושרת 16 / במ / 205)

קווי בנין מינימלי	מספר קומות מירבי	תכסית שטח מירבי % - ב	היקפי בניה מירביים במגרש ב- %					מספר יח"ד למגרש	שטח מגרש בדונם	מגרש מספר ארעי	אזור		
			סה"כ עיקרי שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות							
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע						
קדמי	צדדי	אחורי											
כמסומן בתשריט			+ 2 מרתף	40	75	10	5 כולל חניה	60	---	300	50.3	1569	מגורים מיוחד
6	3	כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף	30	50	5 + 5 לחניה	5 + 5 לחניה	30	-	1	0.747	944	מגורים א'

11. טבלת זכויות ומגבלות בניה, מצב מוצע.

קווי בנין מנימלי	מספר קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	היקפי בניה מרביים במגרש ב- %				סה"כ יחיד	מס' יחיד	שטח מגרש מסומן	מספר מגרש	אזור			
			ס"ה עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות								
				מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע						מתחת לקרקע		
א	ב	ק	ב- %	שירות	מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע	מתחת לקרקע						
6	3 (2)	כמת שורמט	+2 מרתף	30 (1)	50	5 + 5 לתניה	5 + 5 לתניה	30 (3)	-	43	1	0.500	-1699 1742	מגורים א
	6	3	+2 מרתף	40	70	+5 5 כולל חניה	+5 5 כולל חניה	50	-	360	360	61.679	1569	מגורים מיוחד
										403				סה"כ מגורים

הערות לטבלה:

(1) במקרה של בניה חד קומתית יהיה כיסוי הקרקע המרבי 40% משטח המגרש.

(2) מותר יהיה לבנות חניה מקורה באזור מגורים א' בקו בנין קדמי וצדדי אפס. במגרשים פינתיים יהיו קווי בנין קדמי וצדדי בלבד.

(3) שטח מותר לשימוש למשרד לא יעלה על 30 מ"ר.

**11. הנחיות לבניה ולעיצוב ארכיטקטוני**

- 11.1 יוזמי התוכנית יכינו תכנית לפיתוח השטח אשר תכלול פרטי פיתוח מגרשי מגורים, הדרכים, השבילים, השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים, מערכות חשמל, כבישים, מדרכות, טלפון, מים, ניקוז, ביוב, וכדומה.
- 11.2 היוזמים יתחייבו לבצע את כל עבודות התשתית קודם לאיכלוס כל שלב ושלב בשכונה.
- 11.3 הבתים ייבנו עם גגות רעפים או שטוחים, גובה מקסימלי מאבן שפה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית של מבנה עם גג רעפים 9 מ', וגג שטוח 8 מ'.
- 11.4 הועדה המקומית תהיה רשאית להכתיב למגישי בקשה להיתר, הנחיות לעיצוב אדריכלי הקובעות: צורת המבנה, גובהו, חומרי גמר הבניה, צורת הפתחים, וכדומה.
- 11.5 גדרות וגינות - 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 ההודרת לרשות הרבים. בצמתים לא תותר הקמת גדר העולה על גובה 60 ס"מ.
- 11.6 מתקנים על גגות בנינים - לא יוצב על גג שום מוט, תורן, או כל ייצוב 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 רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים על גגות בנינים שבתחומי תוכנית זו.

**12. תנאים מיוחדים:**

במגרשים המיועדים לבניה, בין גבול המגרש וקווי הבניין, תותר העברת קווי ביוב וקווי ניקוז מהמגרשים הנמצאים במפלס גבוה יותר אל קווים מאספים בשטחים הציבוריים. דיירי החלקות יאפשרו לעובדי הרשות המקומית להיכנס לחלקות לצורך תחזוקת המערכות.

**13. תנאים למתן היתרי בניה:**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח המגרש, ולאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלב ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

14. חניה:

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

15. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים:

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות ברשות המוסמכת.

16. הנחיות כלליות למערכות התשתית:

16.1 חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל הארצית. החיבורים לבתים ומערכות מתח גבוה ונמוך יהיו תת קרקעיים. בתאום עם חברת החשמל יועתק קו המתח העליון אל פרוזדור מערבי שנקבע בתכנית המתאר 8/305/02/7.

16.2 הספקת מים

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

16.3 ניקוז מי גשם

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

16.4 ביוב

המגרשים יחוברו לרשת הביוב המקומית.

16.5 טלפון

קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים.



שכת התכנון המחוזית  
22-09-1999  
~~מחוז הדרום~~

16.6 אשפה

האשפה תאוהסן במכלים ביתיים של 50 - 60 ליטר. המכלים יותקנו בתוך אשפתונים תקינים בהזית הראשית של המבנה הפונה לדרך.

17. שלבי ביצוע התוכנית:

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

