

4

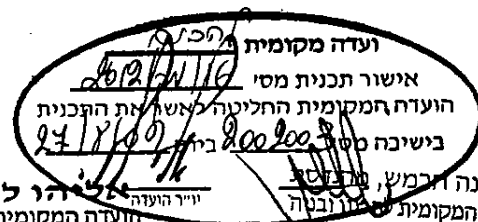
6- 3930

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי להבים
תכנית מפורטת מס' 16/מקי/2012/
שינוי לתכנית מס' 103/03/16

תקנון

מחוז:	הדרום
נפה:	באר שבע
המקום:	להבים-מועצה מקומית להבים
תאריך:	מרס 2002
	יוני 2002



אדרי חנה הרמיש, יו"ר הועדה המקומית להבים
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
מועצה מקומית להבים

מבוא

בתכנית זו מבקש היזם :

1. לאפשר למקס מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו.
2. לשנות את הגדרת שטחי השירות ולקבוע להם הנחיות עיצוביות.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 16/מק' 2012 שינוי לתכנית מס' 103/03/16
2. מסמכי התכנית: 2.1 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות תכנית).
2.2 תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 (להלן תשריט).
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. שטח התכנית: כ- 1,308.2 דונם.
4. גוש: 100222/1 חלק מחלקה 1.
5. יוזם התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה - להבים.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית: אדרי' זריק רמזי, בניין רסקו 26 באר שבע, טל': 08-6281029.
8. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו נוספת לכל הוראות תכנית מפורטת מס' 103/03/16.
9. מטרת התכנית: לפי סעי' 62א' (א) (5) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: -
 - 9.1 לאפשר למקם מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו.
 - 9.2 לשנות את הגדרת שטחי השירות ולקבוע להם הנחיות עיצוביות.
10. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. תכליות ושימושים:
 - 11.1 שטח למגורים:
 - 11.1.1 אזור מגורים א' - ישמש להקמת מבנה מגורים חד משפחתי, בשיטת "בנה ביתך" יותר ייעוד חלק מהמבנה למשרד, משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בנין, שטחים אלה יחשבו כשטחי בניה
 - 11.1.2 אזור מגורים מיוחד - ישמש להקמת דיור מוגן לקשישים. תותר בניית 360 יחידות דיור. במבנים עד גובה 2 קומות, וכן כל המבנים הדרושים לאספקת שירותים וטיפוליים לאוכלוסית איזור הדיור המוגן כגון: חדרי אוכל, חדרי טיפול, שירותי סיעוד וכדומה. השטחים למטרות עיקריות ולמטרות שירות מעל הקרקע יחושבו בהתאם לתקנות חישוב שטחים (1992). בקומת המרתף תותר בניית שטחים למטרות שירות שישמשו למחסנים, לחניות ולמרתבים מוגנים.

11.2 שטח ציבורי פתוח:
ישמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מדרכות מעבר קווי תשתיות.

11.3 שטח לבנין ציבורי:
מגרשים מס' 1560, 1562 - 1566, 1568 ישמשו ל: גני ילדים, פעוטונים, בתי כנסת, מועדונים ו/או מראות. במגרשים מס' 1561 ו - 1567 יותרו שימושים לבית ספר או בניין מועצה ושירותים קהילתיים, כל אלה בהתאם לצורך, על-פי שיקול דעת המועצה המקומית באישור הוועדה המקומית. השטחים העיקריים ושטחי השירות מעל לקרקע יחושבו בהתאם לתקנות חישוב שטחים (1992). במגרשים 1561 ו - 1567, תותר הקמת קומת מרתף למטרות שירות שישמשו למחסנים, לחניות ולמרתבים מוגנים.

11.4 שטח למסחר:
בשטח זה תותר הקמת חנויות למסחר קמעוני מסוגים שונים, משרדים וסוכנויות. שימושים אלה יחשבו כשטחים למטרות עיקריות מעל לקרקע. מתחת לקרקע, תותר בניית מרתף בגבולות קווי בנין, השטח יחשב כשטח שירות וישמש לחניה.

11.5 שטח לדרכים:
התכנית קובעת הרחבת דרכים מאושרות ודרכי גישה למגרשי המגורים ומבני הציבור. רוחב זכות הדרך ישמש לסלילת כביש, מדרכות, מסלולים לרוכבי אופניים, תעלות ניקוז, נטיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עליהם ותת קרקעיים.

11.6 שטח מתקנים הנדסיים:
מיועד להקמת תחנות טרנספורמציה בהתאם להנחיות חברת חשמל ו/או מתקני בזק.

12. הנחיות ומגבלות בניה:
בנוסף להנחיות בניה ועיצוב אדריכלי הכלולות בתכנית 103/03/16 תחולנה ההנחיות שלהלן:

12.1 שטחי שירות:
כשטחי שירות יחשבו השטחים המוגדרים בתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992, לרבות השטחים הבאים:
ממ"ד(לפי הנחיות ואשור הג"א), מחסן, חדר כביסה, חדר הסקה/מכוונות ובתנאי ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 8.0 מ"ר.

12.1.1 מחסנים:
תותר בניית מחסן בנפרד מהמבנה העיקרי במגבלות שלהלן:
א. שטח מירבי של 8.0 מ"ר בקו בנין צידי 0 ובתוך קווי הבניין הקדמי והאחורי ובתנאי שתנתן הסכמת השכן הגובל בכתב.
ב. גובה פנימי מירבי של 2.20 מ' וגובה חיצוני מירבי של 2.70 מ'.
ג. האורך המירבי של המחסן יהיה 4.00 מ'.
ד. ישמר מרווח מיזערי של 0.80 מ' בין המחסן למבנה העיקרי.

- ה. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורכם המירבי יהיה 7.00 מ'.
- ו. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון פנים המגרש ולא לכיוון המגרש הסמוך.
- ז. חומרי הגמר החיצוני של המחסן יהיו כשל המבנה העיקרי.
- ח. מחסן הבנוי מבניה קלה יוסתר ע"י קירות בנויים בגובה 2.20 מ' שייבנו מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. לחילופין יוקם המחסן מחומר, צורה וגוון שיאושרו ע"י מהנדס הועדה וגובהו המירבי לא יעלה על 2.20 מ'.

12.1.2 חניה מקורה:

- א. בחניה המקורה בגג בטון שטוח הגובה הפנימי המירבי יהיה 2.5 מ' והגובה החיצוני המירבי יהיה 3.0 מ'.
- ב. בחניה המקורה בגג רעפים הגובה הפנימי המירבי יהיה 2.5 מ' והגובה החיצוני המירבי יהיה 3.40 מ' בקו הרכס.
- ג. גדלים מירביים לחניה מקורה:
 - 1. חניה בודדת(הנוספת לחניה השניה) - 6.00 מ' X 4.00 מ'.
 - 2. חניה כפולה רוחבית - 6.00 מ' X 6.00 מ'.
 - 3. חניה כפולה אורכית - 11.00 מ' X 4.00 מ'.
- ד. יש לציין על גבי התכנית את ניקוז גג החניה לכיוון המגרש בלבד ולא למגרש השכן.
- ה. במידה והחניה אינה בנויה מחומרי הגמר של המבנה העיקרי ידרש אישור מהנדס הועדה לחומר ולגוון שלה.

12.1.3 חצר משק:

- א. חצר המשק תמוקם בגבול הצדדי של המגרש, עד לקו 0, בתנאי שלא תחרוג מקו בניין קדמי ואחורי.
- ב. יש לשמור על מרווח מיזערי של 0.80 מ' בין חצר המשק לבין המבנה העיקרי.
- ג. האורך המירבי של חצר המשק יהיה 7.00 מ'.
- ד. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורכם המירבי יהיה 7.00 מ'.
- ה. הגובה המירבי של קירות חצר המשק (לרבות הקיר שבגבול המגרש) יהיה 2.20 מ' ממפלס ריצפת החצר.
- ו. הגובה המירבי של ריצפת חצר המשק יהיה 0.20 מ' מעל גובה הקרקע סביבה.
- ז. חומרי הגמר החיצוניים של חצר המשק יהיו כשל קירות המבנה העיקרי.

12.2 גדרות:

- א. גדרות בחזיתות המגרש, בקו הקדמי שלו, וגדרות הגובלים בשכפיים יבנו מחלוקי נחל נתמכים בקיר בטון ועם גמר עליון של חגורת בטון גלויה בגובה מיזערי של 0.60 מ' ומירבי של 1.20 מ'. על קירות אלה תותר הקמת גדר סבכה עד לגובה מירבי, כולל קיר האבן, של 2.25 מ'.
- ב. בין מגרשים סמוכים תותר הקמת גדר מכל חומר שהוא בגובה מירבי של 1.50 מ' מפני המגרש הגבוה.

12.3 גגות רעפים: בגגות הבנויים מרעפים השיפוע המירבי יהיה 40°.

12.4 מתקנים טכניים: כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה, כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודודים, צלחות לווינים וכ"י יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו. הוועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים כאלה.

12.5 מצללות: 12.5.1 חקמת מצללות (פרגולות) תותר על פי תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), התשכ"ט-1968.

12.5.2 תותר חקמת מצללות (פרגולות) העשויות כולן מעץ, בקו בגין צידי 0 ובתוך קווי הבניין הקדמי והאחורי בתנאים שלהלן:
א. האורך המירבי של המצללה יהיה 7.00 מ'.
ב. תנתן הסכמת השכן הגובל בכתב להקמת המצללה.
ג. גובה חיצוני מירבי של 2.70 מ' או כשל גובה המבנה העיקרי, הנמוך מבין השניים.

13. תנאים להוצאת היתר בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה להבים על פי תכנית זו.

חתימת עורך התוכנית

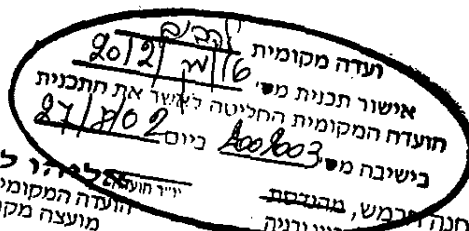
אדריכל
מ.ר. 20174

חתימת יוזם התוכנית

אליהו לוי - יו"ר
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מועצה מקומית להבים

חתימת בעל הקרקע

4 ביוני 2002



אדריכל חנה זרמל, מהנדסת
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
לחבים

תכנון - תסקין 11112/11112