

605714

לשכת מחקר ופיתוח
משרד הפנים
18.10.2007
נתקבל

הוראות התוכנית

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס. 2 / 151 / 03 / 7
שינוי לתכנית מתאר בני שמעון מס. 305 / 02 / 7
שנוי לתכניות מפורטות 151/03/7, 1/151/03/7, 7/מק / 2052 א'
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

קבוץ להב

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הוציא לפועל את התכנית מס. 151/03/7
הוציא לפועל את התכנית מס. 151/03/7
מיום 18/10/07
מפקח על הבניה

הודעה על אישור תכנית מס. 151/03/7
כורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
ת"ת _____

אוקטובר 2007

אדר' יורם בר סיני א.ב. מתכננים - ד.נ. חוף אשקלון 89100
טל. 08 6891232-5 פקס. 08-6891228

להב

מבוא ודברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הרחבת הישוב ע"י תוספת 142 מגרשים בשטח של כ - 0.50 דונם . בנוסף לכך מציעה התכנית הסדרת שימושי הקרקע בתחום הישוב אשר ישרתו את הצרכים של הישוב המוגדל, כגון : אזור מבני ציבור, שטח למרכז אזרחי, אזור ספורט, בית עלמין ואזורי תעסוקה ותעשייה.
מצורף לתכנית נספח תנועה אשר מציע כניסה חדשה לישוב מכביש 325.

בישוב יש כיום 77 יחידות דיור קיימות ו- 139 מגרשים פנויים . עם אישור התכנית יכלול הישוב 358 בתי אב.
בנוסף קיימות 54 יח"ד קטנות בשטח הקטן מ 40 מ"ר.

שטחים פוטנציאליים לבניה במ"ר המוצעים בתכנית.

האזור	שטח יעוד הקרקע	זכויות בניה ב %	פוטנציאל לבניה
אזור מגורים א'	73,140	-	40,470
אזור מגורים	158,780	50	79,390
שטח לבנייני צבור	43,220	"	21,610
שטח למרכז אזרחי	12,880	"	6,440
שטח למבני משק	173,790	40 עד 50	82,895
שטח לתעשייה.	7,470	50	4,480
שטח לתעשייה ומלאכה זעירה	100,310	40 עד 50	45,055
אזור למתקנים הנדסיים	203,650	-	10,000
שטח לבית עלמין	8,050	-	170
שטח ספורט	21,810	30	6,543
שטח צבורי פתוח	15,200	2	304
שטח פרטי פתוח	260,650	4	1,066

1. מחוז: דרום
 2. נפה: באר שבע
 3. המקום: קיבוץ להב, מועצה אזורית בני שמעון
 4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 5. מגיש התכנית: קבוץ להב דוד שושני, מ.ז. 1-00427912 להב, 85335.
 6. המתכנן: יורם בר-סיני מ.ר. 22766 א.ב. תכנון, ש"ח ד.נ. חוף אשקלון 89100.
 7. גושים וחלקות:

שומא 56	100249	100223/1	גושים
1	24, 21, 19, 15, 9, 7, 2	2, 1	חלקות חלקיות

8. שטח התכנית: 1293.96 דונם

9. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 7 / 03 / 151 / 2
 שינוי לתכנית מתאר בני שמעון מס. 7 / 02 / 305.
 שנוי לתכניות מפורטות 151/03/7, 1/151/03/7, 7 / מק / 2052 א'.
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

10. מסמכי התכנית:
 10.1 - 11 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 10.2 - תשריט בקני"מ 1: 2500 ו- 1: 1250. (להלן התשריט)
 10.3 - 3 גליונות של נספח תנועה מנחה בקני"מ 1: 1000, 1: 2500 (להלן הנספח).

11. מטרות התכנית:
 11.1 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 11.2 הכנת תכנית מפורטת לקבוץ להב ע"י שינוי ביעודי קרקע:
 ■ משטח חקלאי למגורים, אזור לבניני משק, שפ"פ, שטח עתיקות, אזור ספורט, בית עלמין ולאזור מלאכה.
 ■ מאזור לבניני משק לאזור תעשיה, שפ"פ ודרכים.
 ■ מאזור מגורים לשפ"פ, שטח חקלאי, בניני צבור ולשטח לבניני משק.
 ■ מדרך לשטח למלאכה, שפ"פ, שצ"פ, ולאזור מגורים.
 ■ משפ"פ לשצ"פ, דרך, אזור מלאכה ותעשיה זעירה, יער, מתקן הנדסי, מגורים, מגורים א' ושטח לבניני משק.
 ■ מאזור בתי ילדים לשטח לבניני צבור.
 ■ משטח לבניני משק לאזור מגורים, דרך ושטח ספורט.
 ■ משטח לבניני צבור לשפ"פ.
 ■ משטח ספורט לשצ"פ ומגורים.
 11.3 קביעת הנחיות לתשתיות כלליות ולהנחיות סביבתיות.
 11.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 11.5 קביעת יעודי קרקע, תכליות, שימושים, הנחיות, מגבלות וזכויות בניה.
 11.6 הגדלת הישוב מישוב בן 170 יחידות דיור לישוב בן 358 יח"ד.
 11.7 קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

12. יחס לתכניות אחרות:
 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' 7 / 02 / 305, 151/03/7, 1/151/03/7, 7 / מק / 2052 א', בגבולות הקו הכחול.

13. ציונים בתשריט:
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

14. תנאים להוצאת היתרי בנייה:

- 14.1 היתרי בניה יינתנו עפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.
- 14.2 היתרי בניה באזור התעשייה ובאזור מלאכה ותעשייה זעירה והמרכז האזרחי, יוצאו לפי תאום ואישור היחידה הסביבתית נגב מערבי ומשרד הבריאות.
- 14.3 היתרי בניה לשטח לבנייני ציבור, יותנו באישור משרד הבריאות.
- 14.4 היתרי הבניה להרחבת בריכות החמצון ותשתית הביוב, יוצאו בתאום ואישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 14.5 הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרוך.
- 14.6 היתרי בניה למגרשים 501 עד 642, יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון לביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- 14.7 היתרי בניה למגרשים מס' 549 - 572 יינתנו רק לאחר הקמת פתרון אשר ימנע מטרדי ריח מבריכות השיקוע של המט"ש.
- 14.8 היתרי בניה למגרשים באזור מגורים 2 עד 29, יינתנו לאחר הגשת תכנית בינוי לכל מגרש.
- 14.9 הבקשות להיתר יכללו חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה על פינני לאתר מוסדר ומאושר על יד המשרד לאיכות הסביבה.
- 14.10 הריסת המבנים ה"מסומנים להריסה" ובנויים מלוחות אסבסט, ומבנים אחרים הבנויים מאסבסט, מותנית באישור הוועדה הארצית לאבק מזיק.
- 14.11 היתר בניה במגרש בו ישנם מבנים המיועדים להריסה, יותנה בהריסת המבנים.
- 14.12 היתר לתחנת תדלוק פנימית:
- 14.12.1 היתר בניה לתחנת תדלוק פנימית, יינתן בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי, משרד הבריאות, חברת מקורות, השירות ההידרולוגי, בכפוף להוראות ת.מ.א 18.
- 14.12.2 היתר מכוח תכנית לתחנת תדלוק או היתר לפי סעיף 8 (בתמ"א 4/18) יחייב את מילוי ההוראות והתנאים האמורים וכן מילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפי כל דין.
- 14.12.3 היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 12.6 (בתמ"א 4/18), כפי שנוסחו במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים.

15. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

16. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים ורישומם, תעשה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה ה' תשכ"ה 1965.

17. תכליות, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה:

- 17.1 **אזור מגורים א'**
- 17.1.1 בכל מגרש באזור זה תותר בניית יחידת דיור אחת.
- 17.1.2 מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה בנקודה הגבוהה שבחזית המגרש.
- 17.1.3 תותר בניית גגות משופעים מרעפי חרס או במשולב עם גגות שטוחים או שטוחים בלבד.

- 17.1.4 כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכ"ו) הבולט מעבר למעקה הגג, יחויב במסתור מבונה. גובה מרבי למתקנים על הגג - 1.8 מ' מעל הגג הבנוי. קולטי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. קולטי השמש יותקנו בקו הגג ללא בליטה.
- 17.1.5 פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.
- 17.1.6 מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בתכנון המבנה באופן בטיחותי ונסתר מהרחוב.
- 17.1.7 תותר הקמת מחסן בגודל מרבי של עד 12 מ"ר. ניתן למקם את המחסן בקו בניין - 0, באחת מפינות המגרש האחוריות, או בצמוד לחניית. ניקוז גג המחסן יעשה לכיוון מגרש המבקש.
- 17.1.8 חומרי גימור: הגימור החיצוני יהיה מטיח או בטון. קירות תומכים וגדרות - יהיו מצופים אבן או בנויים מאלמנטים טרומיים.
- 17.1.9 קרוי החניית יהיה אחיד, עפ"י תכנית שתאושר בוועדה המקומית. משטחי החניה ינוקזו ישירות אל הרחוב. החניות יוצמדו לחזית בפינת המגרש בקו בניין קדמי וצדי - 0.

17.2. אזור מגורים

מיועד למגורי תושבי הישוב הקיים או מצטרפים חדשים, מתקני טרנספורמציה, קווי תשתית, מתקנים לספורט ומשחקים.

17.3. מרכז אזרחי

מיועד למבני שירותים קהילתיים לתושבים. יותרו שמושים כגון: שרותי הסעדה, בדור, תרבות, ספורט, בריאות, משרדים (כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים) וחנות (כל בו) לשרות תושבי הישוב.

17.4. שטח לבנייני ציבור:

מיועד למבני חינוך, תרבות, דת, בריאות, משרדים. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות.

17.5. שטח פרטי פתוח:

בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
גנים כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים, מעברים להולכי רגל, שטחי ניקוז, מתקנים וספורט ומשחקים, מעבר ומתקני תשתיות, מקלוט, מתקני טרנספורמציה (בנקודת החיבור לרשת חברת חשמל).
במגרשים 329, 330, 335, 312, 325 תותר הקמת "מרכיבי בטחון" הכוללים, דרך היקפית סביב הישוב, גדר ותאורת גדר. במגרש 328 תותר בניית מחסנים לצידוד גינות בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

17.6. שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
גנים כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים, מעברים להולכי רגל, שטחי ניקוז, מתקנים וספורט ומשחקים, מעבר ומתקני תשתיות, מקלוט ומתקני טרנספורמציה (בנקודת החיבור לרשת חברת חשמל)
במגרש 338 יותר להקים מבנה צריף, אשר ישמש את קק"ל (כמסומן בתשריט). תותר הקמת "מרכיבי בטחון" הכוללים, דרך היקפית סביב הישוב, גדר ותאורת גדר.

17.7. אזור למתקנים הנדסיים:

מיועד למתקן שאיבה לסילוק שפכים ומתקנים לטיפול וטיהור שפכים ובריכות אגירה למים, מקורות או פתוחות וכן מתקנים טכניים. תותר הקמת "מרכיבי בטחון" הכוללים, דרך היקפית סביב הישוב, גדר ותאורת גדר.

17.8. שטח ספורט

בשטח זה תותר בניית מתקני ספורט, כגון מגרשים מדושיאים, בריכת שחיה, גדרות, טריבונונות, מתקני תאורה וכד'. כמו כן תותר בניית מבני עזר כגון: מלתחות, שירותים וכד'.

17.9. שטח בית עלמין :

שטח זה מיועד לשמש צרכי קבורה, ולמבני שירות נלווים כמפורט בת.מ.א. 19 על תיקוניה. תוגש תכנית בינוי עקרונית אשר תכלול מבנים ומתקנים, סדורים לאספקת מים וחשמל, דרכי גישה וחניה, פתרון מערכת ניקוז, מפלסים סופיים של הקרקע, מיקום קירות תומכים וגובהם. כמו כן תתוכנן רצועה ברוחב 5 מטר המקיפה את בית העלמין לצורך נטיעת עצים.

17.10. דרכים:

שטח מיועד לדרכים ברוחב קווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט וכן תחנות הסעה לתחבורה ציבורית.

הכניסה הקיימת לשוב מדרך 325 תבוטל לאחר הסדרת הכניסה החדשה כפי שמסומנת בתכנית זו.

17.11. דרכים משולבות

הדרכים מיועדות למעבר הולכי רגל ומעבר כלי רכב וחניות ועפ"י הנחיות משרד התחבורה.

17.12. שטח לבנייני משק

השטח מיועד למבני משק חקלאי, לבעלי חיים, אחסנה, אחסנה חקלאית פתוחה, מתקן לאיסוף זמני של אשפה. במגרש 251 תותר הקמת "מרכיבי בטחון" הכוללים, דרך היקפית סביב הישוב, גדר ותאורת גדר. במגרש 252 יותר שימוש למשרדים ואחסנה בלבד.

17.13. אזור מלאכה ותעשייה זעירה:

האזור מיועד למבני מלאכה, תעשייה זעירה ומלאכות כגון: מוסך, מסגריה, נגריה, אחסנה חקלאית פתוחה ותחנת תדלוק פנימית. תחנת התדלוק תבנה בכפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה. תחנת התדלוק לא תהיה לשרות הזולת ולא תעסוק במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי.

במגרש 256 תותר הקמת "מרכיבי בטחון" הכוללים, דרך היקפית סביב הישוב, גדר ותאורת גדר.

17.14. אזור תעשייה

האזור מיועד למבני תעשייה העומדת בתנאים אשר מפורטים בסעיף 14.2. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הוועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד, או סיכון לסביבתם, לרבות איסור הקמתם של: תחנות כוח, תעשייה כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיית דשנים, יצור חומרי הדברה וכל האחסון הכרוך בהם. כמו כן תיאסר בניית מפעלים לטיפול בפסולת בתי יציקה וציפוי מתכות.

17.15. שביל הולכי רגל

האזור מיועד למעבר להולכי רגל, לרכב חרום, ולמעבר תשתיות תת קרקעיות ברוחבים המצוינים בתשריט.

17.16 יער:

באזור היער יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער. כל הפעילויות בתחום היער יעשו בתאום ובהסכמת קק"ל.

17.17 שמורת נוף:

כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית מס. 8: "שטח אשר מבחינת ערכי נוף וטבע או חשיבותו לצרכי נופש או מטעמי איכות הסביבה לא יהיה מיועד לבנייה ולשימוש אחר לצורכי מגורים, תעשייה או עסק אחר, למעט בנייה או שימוש המותרים לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון, כשהוא מותחם בתשריט בקו שחור ובצבע סגול".

18. הנחיות סביבתיות

- 18.1** רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדן.
- 18.2** בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות, שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכה"ס וכן בתקני הפליטה כפי שייקבעו ע"י המשרד לאיכה"ס.
- 18.3** יידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים. שפכים תעשייתיים יחוברו למערכת ביוב מרכזית לאחר טיפולי קדם נדרשים, כך שאיכות השפכים תהייה בהתאם לרמה הנדרשת לטיפול במכון הטיהור של הקבוץ.
- 18.4** פסולת ברת מחזור, תשלח למחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס.
- אחסנת דלקים וחמ"ס - תיעשה בתאום עם המשרד לאיכה"ס.
- 18.5** פסולת ביתית, פסולת גינות ופסולת בניין יפונו ע"י הרשות המקומית לאתר פסולת אזור, המאושר ע"י המשרד לאיכה"ס.
- 18.6** במידה ויידרש, יקים היזם על חשבונו מיגון אקוסטי מדרך אזורית מס. 325.

19. טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה.**19.1. מצב קיים (לפי 151/03/7).**

אזור	שטח בניה מכסימלי	מפר יחידות דיור ומספר קומות	מיקום הבניינים, קווי בניין ומרווחים בין הבניינים
מגורים	בהתאם לחשוב נטו של שטח אזור המגורים, תהיה הצפיפות 4.5 יחידות לדונם	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה.	מקום של הבניינים, קווי בניין ומרווחים בין הבניינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בינוי מיוחדת
בנייני צבור	מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשריט, מספר קומות יקבע בהסכמת הוועדה.		
שטח מבנה משק ושרותים חקלאיים	מקומם, גודלם ויעודם יהיה כמסומן בתשריט. מספר קומות במידה ויעלה על קומה אחת, בהסכמת הוועדה.		
שטח למבני מלאכה והחסנה			
שטח פרטי פתוח	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.		
דרכים וחניות			
ספורט ומשחקים	מתקנים כמפורט במקום אחר, בהוראות אלה.		

19.2. מצב קיים (לפי 1/151/03/7).

מס' קומות מרבי	תכנית מרבית במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	זכויות בניה במ"ר או באחוזים			שטח מגרש בדונם	מס. חלקה	הייעוד
			למטרות שרות	מטרות עקריות	מיקום			
1	150	150	50 מ"ר	100 מ"ר	מעל הקרקע	197.13	3	מתקני ביוב
2	45	45	5 מ"ר	40 מ"ר	"	19.87	4	שטח לבנייני משק

19.3. מצב מוצע.

קווי בניין (מ')	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש ב %								מס' יחיד	שטח מגרש מזערי בדונמים	מס' מגרש	אזור		
		תכנית שטח מרבי	סה"כ עיקר ושרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות		מס' יחיד	שטח מגרש מזערי בדונמים					מס' מגרש	אזור
				מעל קובעת	מתחת קובעת	מעל קובעת	מתחת קובעת								
3	3	5	2	40%	285 מ"ר	45 מ"ר	20 מ"ר	200 מ"ר	20 מ"ר	1	0.45	501-642	אזור מגורים א'		
כמסומן בתשריט			2	50%	50%	10%	-	40%	-	ראה הערות	0.3	1-29 201-208	אזור מגורים		
כמסומן בתשריט			2	50%	50%	10%	-	40%	-		2	241, 240 245, 242	שטח לבנייני צבור		
כמסומן בתשריט			2	50%	50%	10%	-	40%	-		2	244, 243	שטח למרכז אזרחי		
כמסומן בתשריט			2	50%	50%	10%	-	40%	-		2	250	אזור לבנייני משק		
כמסומן בתשריט			2	40%	40%	5%	-	35%	-		2	252, 251	אזור לבנייני משק		
כמסומן בתשריט			3	60%	60%	10%	-	50%	-		2	340	אזור תעשייה		
כמסומן בתשריט			2	50%	50%	5%	-	45%	-		2	256	אזור מלאכה ותעשייה זעירה		
כמסומן בתשריט			2	60%	60%	10%	-	50%	-		2	257, 255 258	אזור מלאכה ותעשייה זעירה		
כמסומן בתשריט			1	10,000 מ"ר	10,000 מ"ר	-	-	10,000 מ"ר	-		-	285, 284	אזור למתקנים הנדסיים		
כמסומן בתשריט			1	170 מ"ר	170 מ"ר	20 מ"ר	-	150 מ"ר	-		2	345	שטח בית עלמין		
כמסומן בתשריט			1	35%	35%	5%	-	30%	-		2	301, 300	שטח ספורט		
כמסומן בתשריט			1	2%	2%	-	-	2%	-		2	338	שטח צבורי פתוח		
כמסומן בתשריט			1	50 מ"ר לכל מגרש	50 מ"ר לכל מגרש	-	-	50 מ"ר לכל מגרש	-		2	318 - 312 336 - 324	שטח פרטי פתוח		

הערות לטבלה

1. באזור המגורים ניתן לאשר קו בניין צידי 0 - בין שני מגרשים סמוכים ובהסכמת בעלי הזכויות בקרקע בשני המגרשים. במקרה זה קו בניין צידי נגדי יהיה 5 מ'.
2. באזור המגורים, שטחי השירות כוללים מ.מ.ד, מחסן עד 12 מ"ר וחניה של כ- 30 מ"ר עבור כל יחידה.
3. מס. יח"ד במגרשים: במגרש 201 - 34 יח"ד, 202 - 56 יח"ד, 203 - 8 יח"ד, 204 - 21 יח"ד, 205 - 8 יח"ד, 206 - 19 יח"ד, 207 - 27 יח"ד + 14 יחידות קטנות מ 40 מ"ר, 208 - 15 יח"ד, 1 - 40 יח"ד קטנות מ 40 מ"ר, 2-29 יח"ד אחת בכל מגרש.
4. באזור המגורים (במגרשים 1, 201 עד 208), גודל יחידת דיור מכסימלית יהיה 180 מ"ר לשטח העיקרי.
5. שטח למרכז אזרחי - זכויות בניה יחולקו באופן הבא: 5265 מ"ר מזכויות הבניה יהיו לשימוש ציבורי ו 1000 מ"ר מסחרי.
6. בעת חלוקה עתידית של המגרשים באזור מגורים, יהיה קו הבניין משותף בין שני מגרשים סמוכים בבית דו משפחתי, 0.00 (אפס).
7. זכויות הבניה לתחנת התדלוק תהיינה בהתאם להוראות סעיף 6.5 בתמ"א 4/18.

20. הנחיות כלליות לתשתיות

- 20.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור קרקע, מילוי, וניקוז, וכן סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.
- 20.2 תכניות הניקוז, יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז והוועדה המקומית.
- 20.3 גדר בטחון - תוואי גדר הבטחון והדרך ההיקפית סביב הישוב הגובלים ביערות קק"ל, יתואמו עם הקק"ל.
- 20.4 כבישים - עבודות ביטול כניסה קיימת והסדרת צומת חדש (דרכים 1/325) יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מע"צ ובפיקוחה.

20.5 חשמל:**20.5.1 הוראות בנייה ופיתוח**

לא יינתן היתר בנייה 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 החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22/33 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

20.5.2 אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בשטחי ציבור ובשפ"פ. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות, כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל, מחוז דרום.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בנייה אשר איננו כולל חדר לתחנת הטרנספורמציה הפנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

תוואי הכבלים והצנרת במתח גבוה יתואמו גם עם גורמי חברת החשמל למעבר בשטחים ציבוריים בלבד.

פילרים לחלוקות משנה ישולבו בגדרות.

במעברי כבישים כבלי חברת החשמל במתח גבוה ונמוך יעברו בתוך צנרת עמידה בלחץ לפי סטנדרט חברת החשמל לישראל.

20.5.3 מערכות מתח נמוך

א. תשתיות חברת בזק

- ארון מאגד של חב' בזק יותקן במרכז היישוב לחלוקת מעגלים בתחום השכונה.
- תוואי בזק יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאמים לפי תקן י.ק.ע 13.5
- גובי בזק יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברים לגוב.
- יותקנו לוחות סעף ולוחות פילרים לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר לפי תאום עם האדריכל ובאישור גורמי בזק.
- יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון של חב' בזק כיווני הזנה ראשיים וחיבור לתשתיות קיימות.

ב. תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

- תבנה גומחה במידות $2 \times 2 \times 0.5$ עבור ציוד חלוקה למעגלים בתחום השכונה.
- הזמנת חיבור חשמל 1×40 אמפר להזנה במנייה נפרדת מח"ח- ע"י חב' טל"כ.
- תוואי הטל"כ יהיו תת קרקעיים בצנרת בקטרים וכמות המתאמים ומאושרים ע"י גורמי התכנון של חב' הטל"כ.
- גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד.
- בבניית צמודת קרקע ייבנו גומחות להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חב' הטל"כ.
- יש לתאם ולאשר עם גורמי התכנון את כיווני ההזנה והחיבור לתשתיות הקיימות.

20.5.4 תשתית מערכות מחשבים וקריאת מוני מים

צנרת ותשתית תת קרקעית תוכן עבור המערכות בתאום עם גורמי הרשות. תשתית המערכות יעברו במקביל לתשתיות חב' בזק וטל"כ.

20.5.5 תאורת רחובות

- מרחקי העמדה, מיקום העמדה וגבהי העמודים יקבעו במסגרת התכנון ובתאום עם הרשות.
- סוג המנורות, נורות ייקבעו ויתואמו בין גורמי התכנון עם הרשות.
- מרכזיית תאורה תכלול בקרה להדלקות בעוצמות אור משתנות לפי הדרישה של הרשות.
- הדלקות התאורה יהיו אוטומטיות ע"י חיישני אור ושעוני שבת, כולל אפשרויות להדלקות ידניות.

20.5.2 אנטנות

אנטנות לטלפונים סלולאריים יותקנו על פי תמ"א 36 או על פי כל דין אחר אשר יהיה בתוקף עד אישור התוכניות.

21. מים

21.1 אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ומהנדס הרשות.

21.2 קו מקורות - תיאסר כל בניה במרחק של 5 מטר מכל צד של ציר קו המים. כמו כן כל עבודה בתחום הקו, תעשה בתאום עם חברת מקורות.

22. ביוב

כל הביוב יוזרם למתקן הטיפול בשפכים המוצע בתכנית.

23. חניה

23.1 החניה תסומן בתוכנית בינוי לכל מתחם.

23.2 החניה תהיה בתחום המגרשים ועל-פי תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בניה.

23.3 במגרשים 501 עד 642 יש להקצות בתחום המגרש שטח חניה לשתי מכוניות פרטיות.

23.4 החניה הפרטית תהיה בשטחי החניה המוגדרים "חניה פרטית" ומסומנים בצהוב מרושת בשחור כפי שמסומן בתשריט.

מגרשים 2 עד 10 - יחנו במגרש 260.

מגרשים 11 עד 20 ו 29 - יחנו במגרש 261.

מגרשים 21 עד 28 - יחנו במגרש 262.

החניה הנדרשת במגרשים המיועדים לחניה פרטית, תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

24. עתיקות:

24.1 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) רשימת האתרים וסימון שלהם מופיע בנספח של התכנית, הינם אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

24.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

24.3 במידה וידרשו ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פקוח, חיתוכי בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על - פי תנאי רשות העתיקות.

24.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

24.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

24.6 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

25. שלבי ביצוע:

הביצוע - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.
שלבי בצוע של מגרשי המגרים:

▪ שלב א' - מגרשים 2-29.

▪ שלב ב' - מגרשים 501-548

▪ שלב ג' - 573-642

▪ שלב ד' - 549 - 572.

מגרשי המגורים בתחום הישוב הקיים, יפותחו בהתאם לצרכי הקבוץ העתידיים.

26. חתימות:

אדרי' ערום בן-סיני
יו"ר לשיתוף
287
המתכנן

קבוץ להב
מגיש התכנית

15-10-2007
קבוץ להב

תאריך

אין לנו ההגדרות שקרונית לתכנית, כחנאי שזו תהיה
כתוצאה מכך רטריות החפזון המוסמכות.
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית. כל ענין אחר אשר
הרכיבים כל עוד לא הוקמו, יישמשו שייך ליוזם
מגויס בגינה ואין להשתמש בו או להשתמש בו
בכל זכות בטעם הודו, ויש להשתמש בו מוסמכת. על
כל הוצה ועשי כל דין.
לשון הסדר ספק נוצר בה כי אם יישמש יעשה כי
על התכנית הטרון או חוזה בקרב הסכם טכני של
ויהיה על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרש
מאונן על פיו זכויות כלשהן בטעם ו/או על כל זכו
אחרת העומדת לזן מנה הסכם טכני וישיא כל דין
שבו התייחסו לזמן עתידית של מנהל מקרקעי ישראל.
בעל הקרקע 75/10/07
הארי"ר