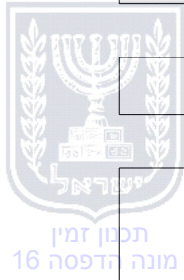


הוראות התכנית

תכנית מס' 619-0417220

קביעת זכויות ומגבלות בניה במרכז האזרחי בשכונה הותיקה



מחוז
מרחב תכנון מקומי להבים
סוג תכנית
דרום
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הישוב להבים נמצא לקראת הוצאת היתרי בניה לכ-1000 יח"ד חדשות. על מנת לעמוד בדרישות פרוגרמתיות ולתת שירות איכותי לתושבים, המועצה החליטה לייצר מסגרת תכנונית שמוסיפה זכויות בניה לפי הגבלות תכנית המתאר 16/02/101/5. כמו-כן, תכנית מס' 7/03/188/3, מציינת שזכויות הבניה יבואו מכח תכנית מפורטת / בינוי.

התכנית כוללת הנחיות מפורטות והוראות להכנת תכנית בינוי לצורך הוצאת היתרי בניה, תוספת זכויות בניה לפי הגבלות תכנית המתאר, קביעת קווי בניין והנחיות עיצוביות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 קביעת זכויות ומגבלות בניה במרכז האזרחי בשכונה הותיקה

מספר התכנית 619-0417220

1.2 שטח התכנית 24.797 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

להבים	מרחב תכנון מקומי
182534	קואורדינאטה X
586788	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

להבים - חלק מתחום הרשות: להבים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
להבים	שד תמר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100411	מוסדר	חלק	124-125, 141-142, 144	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



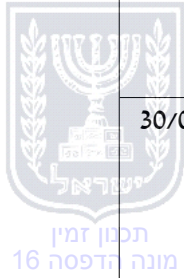
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/1998	4403	4659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 16 / 101.2. הוראות תכנית 16 / 101 / 02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 / 101 / 02 / 16
24/12/2009	1099	6036	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 16 / 101.5. הוראות תכנית 16 / 101 / 02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 / 101 / 02 / 16
13/07/1995	4070	4319	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 / 7 / 305.8 ממשיכות לחול.	שינוי	8 / 305 / 02 / 7
15/06/1999	3875	4767	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16 / מק / 2002. הוראות תכנית 16 / מק / 2002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2002 / מק / 16
31/12/1984	923	3143	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 7 / 188 ממשיכות לחול.	שינוי	188 / 03 / 7
24/10/1991	293	3934	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 7 / 188.11 ממשיכות לחול.	שינוי	11 / 188 / 03 / 7
22/08/1985		3240	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 7 / 188.3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 / 188 / 03 / 7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלאבן פנוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלאבן פנוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/08/2017	סלאבן פנוביץ	14/08/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית להבים	להבים	שד תמר	1	08-9554784	08-9554774	handasa@lehavim.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית להבים	להבים	שד תמר	1	08-9554784	08-9554774	handasa@lehavim.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9533333	02-5456158	a-darom@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית להבים	להבים	שד תמר	1	08-9554784	08-9554774	handasa@lehavim.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סלאבן פנוביץ	11756493		קרית גת	(1)		08-6874785		slaven.penovic@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 183.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת תכנית מפורטת וקביעת זכויות בניה למרכז אזרחי בשכונה ותיקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר של להבים 16 / 02 / 101 / 5, כך שניתן יהיה לבנות 130% שטח עיקרי, 20% שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו-20% מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ 170%, על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.

ב. קביעת קווי בניין 0.0 בכל החזיתות ליעוד מבנים ומסחר ומוסדות ציבור, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ג. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	24.797
------------------	--------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
סה"כ 170% (לעיקרי + שירות על פי תכנית מתאר)		11,464.7	+11,464.7		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201, 200
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
שטח ציבורי פתוח	301, 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	300

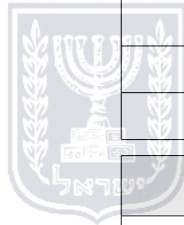
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,177	24.91
מרכז אזרחי	8,819	35.57
שטח ציבורי פתוח	9,801	39.53
סה"כ	24,797	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,183.3	25.08
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	8,723.64	35.38
שטח ציבורי פתוח	9,749.31	39.54
סה"כ	24,656.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	ישמש לנטיעות, דרכים, שבילים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מתקנים ציבוריים לרווחת תושבי האזור. מערכות תשתית מעל ומתחת לפני הקרקע לרבות מתקנים הנדסיים, ובתנאי שיהיו תת קרקעיים. יותר שימוש של חניה מגוננת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לתכניות והנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתרי בניה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	על פי תכניות תקפות
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לתכניות והנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתרי בניה.
4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	ישמש להקמת מבנים ציבוריים וקהילתיים מרכזיים, שטחי מסחר ומשרדים. יותר שימוש של שירותים מוניציפליים, משרדים, מועדוני נוער או קשישים, מרכזים מסחריים שכונתיים, מרפאות, דואר.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר בניית 1,500 מ"ר כחזית מסחרית בקומת הקרקע. מיקום החזית המסחרית יהיה מוגדר בתכנית בינוי לפני הוצאת היתרי בניה ובאישור הוועדה. ב. תותר הגשת תכנית בינוי חלקית, בתיאום עם מהנדס הוועדה. ג. תותר בניית ארקדה בעומק של עד 3 מ'. הארקדה תחשב כשטח שירות. ד. חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתרי הבניה. ה. הכניסה לכל הבניינים תהיה מכיוון הרחבה המרכזית. ו. ברחבה תותר הקמת מצללות וריהוט רחוב. ז. הרחבה הפנימית תשרת הציבור ותהיה לטובת הציבור. ח. לא תותר הקמת גדרות בין הבניינים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	שרות			עיקרי				
0	0	0	0	3	15 (2)	20	20	130 (1)	8819	100	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 1,500 מ"ר לשימוש מסחרי.

(2) למבני ציבור. גובה מירבי למסחר יהיה 10 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>א. החניה עבור המרכז האזרחי תהיה בתחום גבול תכנית זו ועל פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה השלמת עבודות פיתוח בחניה.</p>	
6.2	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יהיו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965: מונה הדפסה 16 תכנון זמין</p>	
6.3	הפקעות ו/או רישום
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
6.4	חשמל
<p>א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו - 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 8.0 מ'</p> <p>ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-5 מ' מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
6.5	ניהול מי נגר
<p>א. בתחום התכנית, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות, חלחול, תעלות חלחול, קידוח החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	העתקה או כריתה של עץ בוגר תעשה בתאום מראש ואישור בכתב של פקיד היערות.

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. אישור תכנית בינוי שתכלול לכל הפחות את המרכיבים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תלת מימד 2. חזיתות עם פירוט חומרי גמר 3. איפיון השטחים הציבוריים 4. תכניות עקרוניות <p>ב. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ועל פי תכניות קודמות החלות על המגרשים נשואי תכנית זו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים, כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ד. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

6.8	תשתיות
	<p>תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת יהיו תת קרקעיות (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב.</p> <p>בעל היתר הבנייה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.</p>

6.9	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תאריך משוער לבוצע התכנית הוא 7 שנים.