

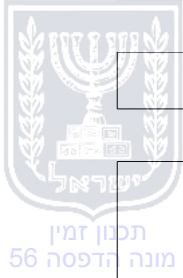
הוראות התכנית

תכנית מס' 619-0351551

הסבת מגרשים משטח לבניני ציבור למגורים א' בלהבים

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	להבים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בשכונה דרומית של הישוב להבים תוכננו מספר רב של מגרשים המיועדים לבניני ציבור. בדיקה פרוגרמטית שנערכה לישוב בנובמבר 2007 ע"י מר אהוד פסטרנק העלתה שאין צורך באותו חלק מהמגרשים שבו עד למועד הבדיקה לא הוקמו בניני ציבור כלשהם, ועל כן הוחלט לנצל חלק ממגרשים אלה למגורים, ולשנות את יעודם מבניני ציבור למגורים א'.
השנויים המוצעים הם ברחובות הבאים:
מתחם 1 - רח' דרור, רח' גבתון.
מתחם 2 - רח' כחל זנב, רח' מרומית, רח' מדברון.
מתחם 3 - רח' חנקן.
מתחם 4 - רח' סנונית.
מתחם 5 - רח' עיט.
בסה"כ מוצעת בתכנית תוספת של 21 יח"ד, והתכנית מנצלת שטחים שעומדים ריקים כבר הרבה שנים, ואין מונה הדפסה 56 בהם צורך למטרה לה הם יועדו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסבת מגרשים משטח לבניני ציבור למגורים א' בלהבים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

619-0351551

מספר התכנית

20.931 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	להבים
קואורדינאטה X	183129
קואורדינאטה Y	586344

1.5.2 תיאור מקום

רחובות עייט, סנונית, חנקו, גבתון, כחל,

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			

שכונה מזרחית ומערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100464	מוסדר	חלק	41, 76, 88, 124	60
100465	מוסדר	חלק	102	81, 103
100466	מוסדר	חלק	50, 60	36
100467	מוסדר	חלק	103	125
400548	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1568, 1566, 1565, 1562, 1560	205/במ/7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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	הוראות תכנית 16 / 02 / 101 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 / 101 / 02 / 16
24/12/2009	1099	6036	התכנית זו משנה תכ' 5/101/02/16 בגבולות הקו הכחול. כל יתר הוראות תכ' 5/101/02/16 ממשיכות לחול.	שינוי	5 / 101 / 02 / 16
12/07/2000	4220	4901	התכנית זו משנה תכ' 103/03/16 בגבולות הקו הכחול. כל יתר הוראות תכ' 103/03/16 ממשיכות לחול.	שינוי	103 / 03 / 16
15/06/1999	3875	4767	הוראות תכנית 16/מק/ 2002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2002 / מק / 16
21/11/2002		5131	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 16 / מק / 2012. הוראות תכנית 16 / מק / 2012 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2012 / מק / 16
01/06/1995	3420	4308	התכנית זו משנה תכ' 7/במ/ 205 בגבולות הקו הכחול. כל יתר הוראות תכ' 7/במ/ 205 ממשיכות לחול.	שינוי	205 / במ / 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נילי ויסמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		נילי ויסמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב	1: 500	1	10/06/2020	נילי ויסמן	12: 01 10/06/2020	הגדלה של המתחמים במצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		23/06/2019	נילי ויסמן	15: 06 23/06/2019		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	07/11/2007	אהוד פסטרנק	11: 00 01/12/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	10/06/2020	גילי אמסילי	09: 36 10/06/2020		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	10/06/2020	אמירה ברמן	09: 49 10/06/2020		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	26/06/2019	נילי ויסמן	14: 47 26/06/2019	טבלת הקצאות בחלק מתחום התכנית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		14	15/06/2020	יעל ברנר	10: 57 15/06/2020		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	10/06/2020	נילי ויסמן	11: 51 10/06/2020		לא

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

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		מ"מ להבים	להבים	(1)		08-9554784	08-9554774	Mehandes @lehavim. muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מקומית להבים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ"מ להבים	להבים	(1)		08-9554784	08-9554774	diego@lehavim.mun i.il

(1) כתובת: מועצה מקומית להבים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264850	
חוכר				מ"מ להבים	להבים	(1)		08-9554784	08-9554774	diego@lehavim.mu ni.il

(1) כתובת: מועצה מקומית להבים.

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	נילי ויסמן	13705	נילי ויסמן ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	עומר	ארז	15	08-6469563	08-6469130	nili.weisman@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350648	08-9416842	moded-r@013.net
כלכלן	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			הרצליה	אסירי ציון	16	09-8678726		e-pstrnk@zahav.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	גילי אמסילי	17635798		באר שבע	מבצע נחשון	59	077-5343679		giliansili@walla.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אמירה ברמן	33072		באר שבע	יוסי הבורסקאי	105	08-6280281	08-6287275	amirab@netvision.net.il
	סוקר עצים	יעל ברנר			עומר	הגורן	4	077-4703683		david@eos.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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 מסגרת תכנונית להסבת מגרשים המיועדים לבניני ציבור למגרשים המיועדים למגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח לבניני ציבור למגורים א', לדרך משולבת, לשצ"פ ולשביל, וכן שינוי יעוד משצ"פ לדרך משולבת, לשביל ולמגורים א'.
- ב. חלוקה ואיחוד מגרשים בחלק מתחום התכנית.
- ג. קביעת שימושים מותרים במגרשים השונים.
- ד. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
- ה. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- ו. קביעת עצים לשימור ולכריתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1691 - 1671
שטח ציבורי פתוח	1512, 1511, 1509, 1507, 1505, 1504, 1501
דרך מאושרת	1005, 1004, 1001
דרך מוצעת	1008, 1007, 1003
דרך משולבת	1012 - 1009, 1006, 1002
שביל	1510, 1508, 1506, 1503, 1502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1007
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	1011 - 1009
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1686, 1674, 1673
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1004
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1008, 1003
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	1012 - 1010, 1002
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1671
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	1510, 1508, 1503
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1512, 1511, 1509, 1501
גבול מתחם	דרך מאושרת	1005, 1004, 1001
גבול מתחם	דרך מוצעת	1008, 1007, 1003
גבול מתחם	דרך משולבת	1012 - 1009, 1006, 1002
גבול מתחם	מגורים א'	1691 - 1671
גבול מתחם	שביל	1510, 1508, 1506, 1503, 1502
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	1512, 1511, 1509, 1507, 1505, 1504, 1501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1003
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	1002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1676 - 1671
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	1506, 1503, 1502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1505, 1504, 1501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	716	3.42
דרך משולבת	600	2.87
שטח לבנין ציבורי	13,240	63.26
שטח ציבורי פתוח	6,375	30.46

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	20,931	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.40	712.23	דרך מאושרת
6.66	1,394.22	דרך מוצעת
10.40	2,176.03	דרך משולבת
51.84	10,850.54	מגורים א'
6.65	1,392.93	שביל
21.05	4,404.97	שטח ציבורי פתוח
100	20,930.93	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח : ישמש להקמת מבנה מגורים חד משפחתי צמוד קרקע, כולל שטחי שרות כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות וביהתרים) התשנ"ב 1992, לרבות ממ"ד (לפי הנחיות ואישור של פיקוד העורף), מחסן, ח' כביסה, ח' הסקה/מכונות, בתנאי ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 8.0 מ"ר. יותר ייעוד חלק מהמבנה עד 30 מ"ר למשרד או לחדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בנין.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר בניית חצר משק, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חצר המשק תמוקם בגבול הצדדי של המגרש, עד לקו 0, בתנאי שלא תחרוג מקו בניין קדמי ואחורי. 2. יש לשמור על מרווח מזערי של 0.80 מ' בין חצר המשק לבין המבנה העיקרי. 3. האורך המרבי של חצר המשק יהיה 7.00 מ'. 4. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורכם המרבי יהיה 7.00 מ'. 5. הגובה המרבי של קירות חצר המשק (לרבות הקיר שבגבול המגרש) יהיה 2.20 מ' ממפלס ריצפת החצר. 6. הגובה המרבי של ריצפת חצר המשק יהיה 0.20 מ' מעל גובה הקרקע סביבה. 7. חומרי הגמר החיצוניים של חצר המשק יהיו כשל קירות המבנה העיקרי. <p>ב. תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש דיירי הבית בלבד - עפ"י הוראות תכנית מאושרת 2/101/02/16</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גודלה המרבי של בריכת השחייה לא יעלה על 10% מגודל מגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר (הקטן מביניהם). שטח בריכת שחייה שאינה מקורה, או בריכה המקורה בקירוי קל עונתי, לא יחשב כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש. שטח בריכה מקורה יחושב בזכויות הבניה המותרות כשטח עיקרי. 2. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים המדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר. שטח זה יחושב כחלק משטחי השירות. 3. שיפוע קרקעית הבריכה לא יעלה על 5%. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה, בגוון בהיר. דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות ב- 75% מהיקפה. 4. עומקה המרבי של בריכת השחייה לא יעלה על 1.5 מ'. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.2 מ' יבנה לאורך דפנות הבריכה מדרך בטחון ברוחב של 20 ס"מ, בגובה 1.2 מ' מתחת לפני המים. מדרך הבטחון יהיה צבוע בצבע כהה. אם המדרך שקוע בקיר יהיה עומק השקע 20 ס"מ וגובה השקע 15 ס"מ לפחות. 5. בכל בריכה תותקן תעלה גלישה או סקימרים, וכן מעקה אחיזה. 6. בכל בריכה שעומקה גדול מ- 60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם. 7. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות בחומר מונע החלקה תקני, ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ', למעט במקרים בהם המגרש מגודר בשלמותו.

4.1

מגורים א'

8. יהא זה בסמכות הועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.
- א. אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אוויר (כדי למנוע אפשרות של זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית).
- ב. ריקון הבריכות והזרמת מי שטיפות מהבריכות חייבים להתבצע בשאיבה עלית כך שלא תהיה הצפה של קווי הביוב והשוחות העירוניות.
9. על המבקש להמציא אישור קונסטרוקטור כי הקמת הבריכה אינה פוגעת ביסודות המבנה.
10. קווי הבניין לבריכת שחיה - קו בניין קדמי, אחורי וצדדי 2 מ'.

ג. גדרות

1. גדרות בחזיתות המגרש, בקו הקדמי שלו, וגדרות הגובלים בשצ"פ יבנו בתאם לנחיות מרחביות.
2. בין מגרשים סמוכים תותר הקמת גדר מכל חומר שהוא בגובה מרבי של 1.50 מ' מפני המגרש הגבוה.
3. פח אשפה ייסגר בחזית עם דלת מלוחות עץ צמודים, או מלוחות פלסטיק ממוחזר דמוי עץ, או מתכת.

- ד. 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 המגרשים יאפשרו לעובדי הרשות המקומית להיכנס לתחומי המגרש לצורך תחזוקת המערכות.

אדריכלות

ב

- א. הבתים יוקמו בשטח מזערי של 80 מ"ר (עיקרי + שירות). לא יותרו מבנים יבילים. הועדה המקומית תהיה רשאית להכתיב למגישי בקשה להיתר, הנחיות לעיצוב אדריכלי הקובעות: צורת המבנה, גובהו, חומרי גמר הבניה, צורת הפתחים וכדומה.
- ב. בניית קירות וגגות, כולל חניה מקורה, תותר מכל חומר למעט אזבסט. חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר, כולל פירוט גוונים.
- ג. גג המבנה יכול להיות שטוח או גג רעפים. השיפוע המרבי של גג רעפים יהיה 40 מעלות.
- ד. המבנים צריכים לעמוד בתקן הישראלי לבידוד 1045, ולדרישת מהנדס הועדה יוצג חשב תרמי המוכיח עמידה בתקן.
- ה. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה, כגון מערכות מיזוג קולטי שמש ודודים, צלחות לוויינים וכו' יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.
- הוועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים כאלה.
- ו. בחזית הבית, במקום בולט לעין יש חובה להתקין מספר מואר.
- ז. תותר הקמת מצללות (פרגולות), בתנאים הבאים:
 1. מצללות הבנויות מחומרים קלים כהגדרתם בחוק יכולות להיות בקו בנין צדדי 0, באורך

4.1	מגורים א'
	<p>המרבי של 7.00 מ', ובגובה חיצוני המרבי של 2.70 מ' או כשל גובה המבנה העיקרי, הנמוך מבין השניים.</p> <p>2. מצללות אחרות - עפ"י תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), המתעדכנות מידי פעם.</p> <p>ח. תותר בניית מחסן בנפרד מהמבנה העיקרי במגבלות שלהלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח מרבי של 8.0 מ"ר בקו בנין צדי ואחורי 0 ובתוך קווי הבניין הקדמי. 2. גובה פנימי מרבי של 2.20 מ' וגובה חיצוני מרבי של 2.70 מ'. 3. האורך המרבי של המחסן יהיה 4.00 מ'. 4. ישמר מרווח מזערי של 0.80 מ' בין המחסן למבנה העיקרי. 5. במקרה שהמחסן וחצר המשק צמודים אורכם המרבי יהיה 7.00 מ'. 6. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון פנים המגרש ולא לכיוון המגרש הסמוך. 7. חומרי הגמר החיצוני של המחסן יהיו כשל המבנה העיקרי. 8. המחסן 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 המרבי לא יעלה על 2.20 מ'.
ג	<p>חניה</p> <p>תותר בניית חניה מקורה בתנאים הבאים :</p> <p>א. בחניה המקורה בגג בטון שטוח הגובה הפנימי המרבי יהיה 2.5 מ' והגובה החיצוני המרבי יהיה 3.0 מ'.</p> <p>ב. בחניה המקורה בגג רעפים הגובה הפנימי המרבי יהיה 2.5 מ' והגובה החיצוני המרבי יהיה 3.40 מ' בקו הרכס.</p> <p>ג. השטח המירבי לחניה יהיה עד 44 מ"ר, בהתאם לגדלים מרביים לחניה מקורה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה בודדת (הנוספת לחניה השניה) - אורך 6.00 מ', רוחב 4.00 מ'. 2. חניה כפולה רוחבית - אורך 6.00 מ', רוחב 6.00 מ'. 3. חניה כפולה אורכית - אורך 11.00 מ', רוחב 4.00 מ'. <p>שטח החניה המקורה ייחשב כשטחי השרות.</p> <p>ד. יש לציין על גבי התכנית את ניקוז גג החניה לכיוון המגרש בלבד ולא למגרש השכן.</p> <p>ה. במידה והחניה אינה בנויה מחומרי הגמר של המבנה העיקרי יידרש אישור מהנדס הועדה לחומר ולגוון שלה.</p> <p>ו. קווי בניין לחניה מקורה יהיו קו בנין קדמי וצדדי 0 בלבד .</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים



4.2	דרך מאושרת
	מעבר כלי רכב, חניה, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ריצוף וגינון, תאורה, ניקוז ומעבר קווי תשתית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. רוחב הדרך יהיה כמסומן בתשריט. ב. בתחום הדרך לא תותר כל בניה.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, חניה, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ריצוף וגינון, תאורה, ניקוז ומעבר קווי תשתית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. רוחב הדרך יהיה כמסומן בתשריט. ב. בתחום הדרך לא תותר כל בניה. ג. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכ' פיתוח בק"מ 1:250, אשר תוכן לכל הרחוב בלווי מהנדס תנועה בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	נטיעות וקליטת נגר עילי, שבילים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחק, ריצוף וגינון, תאורה, מערכות תשתית על ותת קרקעית, לרבות מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ריצוף וגינון, תאורה, ניקוז ומעבר קווי תשתית.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, חניה, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ריצוף וגינון, תאורה, ניקוז ומעבר קווי תשתית.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. רוחב הדרך יהיה כמסומן בתשריט. ב. בתחום הדרך לא תותר כל בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (4)	1	40 (2)	58 (3)	50 (2)	5	0	3 (2)	42 (1)	400	1671 - 1691	מגורים א'	מגורים א'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- כשטחי שירות יחשבו השטחים המוגדרים בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות וביהתרים) התשנ"ב 1992, לרבות ממ"ד (לפי הנחיות ואישור של פיקוד העורף), מחסן, ח' כביסה, ח' הסקה/מכונות, בתנאי ששטח כל אחד מהם למעט הממ"ד לא יעלה על 8.0 מ"ר.
- מותר להעביר שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מותר לשימוש למשרד למקצוע חופשי לדייר המתגורר בבית לא יעלה על 30 מ"ר..
- (2) בתוספת עד 44 מ"ר לחניה מקורה בלבד.
- (3) ערך מקסימלי עבור מגרש מינימלי. במקרה של מגרש גדול יותר הערך הזה יהיה קטן יותר..
- (4) 9 מ' לגג רעפים, 8 מ' לגג שטוח, מדוד מאבן שפה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית של מבנה..

6. הוראות נוספות

6.1	<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:</p> <p>א. אישור תכניות המפורטות של הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח לרחובות ולשטחים הציבוריים הפתוחים הכוללת קביעת מיקום חניות ציבוריות וחניות פרטיות, סימון כניסה למגרשים, מיקום גומחות למערכות משותפות, גובה קירות תומכים מתוכנן, גבהים מתוכננים של דרכים ומדרכות לרבות אבני שפה, ערוגות ועצים, קווי תשתית כגון קווי מים לרבות סימון הידרנטים ומגופים, קווי ניקוז לרבות סימון שוחות ניקוז, קווי ביוב לרבות סימון שוחות ביוב, קווי חשמל ותאורה לרבות סימון מיקום עמודי התאורה, קווי טל"כ, התחברויות לתשתיות קיימות, וכן גבהים מתוכננים במגרשים לרבות 0.00 מתוכנן במגשים ופריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה. הועדה המקומית תציין בעת מתן היתר הבניה את התנאים לסילוק וטיפול בפסולת בניין ועודפי עפר, ותוודה לעת הוצאת תעודת גמר שהפסולת נקלטה באתר מוסדר.</p> <p>ד. תנאי להעתקה או לכריתה של עץ בוגר יהיה קבלת היתר לכך מפקיד היערות, בהתאם ל"פקודת היערות".</p>
6.2	<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
6.3	<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יהיו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>
6.4	<p align="center">פיתוח תשתית</p> <p>דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות - הכל לפי העניין):</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של להבים. מדי המים יותקנו בחזית המבנה, בסמוך לרחוב.</p> <p>ב. ניקוז יהיה על ידי חלחול, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוק הניקוז.</p> <p>ג. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב של הישוב. תכנית איסוף וסילוק השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה.</p> <p>ד. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל הארצית. החיבורים לבתים ומערכות מתח גבוה ונמוך יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ה. קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים</p> <p>ו. האשפה תאוחסן במכלים ביתיים של 60 - 50 ליטר. המכלים יותקנו בתוך אשפתונים תקינים בחזית הראשית של המבנה הפונה לדרך.</p>
6.5	<p align="center">חשמל</p> <p>א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות</p>

6.5	חשמל										
<p>מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>											
	<table border="0"> <tr> <td>מצייר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)	20.00 מ'	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35.00 מ'
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני										
קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'										
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)	20.00 מ'										
קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35.00 מ'										
<p>ב. 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 הדרום.</p> <p>ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ד. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל), לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה והקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ה. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, כאשר רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית, ורשת החשמל במתחים גבוה ונמוך, כולל החיבורים למיבנים, תהיה תת קרקעית.</p> <p>ו. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ז. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם ח"י ובאישור הוועדה המקומית.</p>											



6.6	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.7	עתיקות
	<p>במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי הזים ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבנייני במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. לא תותר כל פגיעה בעץ המסומן לשימור בסקר העצים ויש להגן על עצים אלה.</p> <p>ב. במקרה יוצא דופן בו יתברר שכתוצא מהתכנון לביצוע שיש צורך בהעתקה או בכריתה של עץ המסומן לשימור, יהיה זה רק בתאום מראש ואישור בכתב של פקיד היערות.</p>

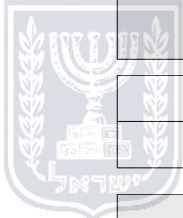
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56