

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מחוזית מחוז הדרום

תמ"מ 23/14/4 (שינוי מס' 21)

הרחבת היישוב הכפרי מבועים

הוראות התכנית



יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבנייה

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

תכנית מתאר מחוזית עותק מאושר למתן תוקף

התכנית אושרה מכוח סעיף 108 (ג) לחוק,

בתאריך כ"ו בכסלו ה'תשפ"ב - 30/11/2021

דצמבר 2021

דברי הסבר:

היישוב מבועים, ממוקם צפונית מזרחית לעיר נתיבות, על דרך מס' 293. היישוב הכפרי הוקם בשנת 1958, כמרכז כפרי על-מנת לספק שירותים למושבים הנמצאים בחלק הצפוני של המועצה האזורית מרחבים. ליישוב ישנן מספר תכניות מפורטות לכ-280 מגרשי מגורים.

במסגרת הדיונים בוועדת ההיגוי לתכנית המתאר הכוללת למועצה האזורית מרחבים, הוצע להרחיב את היישוב באמצעות עיבוי של מגרשים קיימים ופיתוח באזור שיתפנה עם הסטת דרך מס' 293 דרומה. לאור הביקוש הרב למגורים במושבי המועצה האזורית מרחבים בכלל וביישוב מבועים בפרט, יש יתרון להרחבתו באופן שייתן מענה לריבוי הטבעי ביישוב עצמו ולתושבים נוספים.

מבועים מהווה מרכז אזורי במרחב, בו קיים מרכז השירותים של המועצה האזורית מרחבים, לרבות בתי ספר, גני ילדים ומרכז ספורט ומכאן שיש יתרון לחיזוקו כעוגן במרחב סביב פיתוח קיים.

מאחר שתמ"מ 85/14/4 (בתוקף מ-2018) מאפשרת הרחבה של היישוב עד ל-500 יח"ד, הרחבה של היישוב מעבר ל-500 יח"ד מחייבת שינוי נוסף לתכנית המתאר המחוזית.

תכנית זו תאפשר את הרחבת היישוב ל-1,100 יח"ד, בנוסף, יתאפשרו עד 300 יח"ד לדיור מוגן, כמשמעו בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012.

התכנית מוגשת על-פי סעיף 8.1.4 ג. להוראות תמ"א 35, לפיו ניתן להגדיל במסגרת תכנית מתאר מחוזית את מספר יחידות הדיור ביישוב כפרי במחוז דרום שאינו כלול בלוח מס' 2.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום, תמ"מ 23/14/4 (שינוי מס' 21) הרחבת היישוב הכפרי מבועים (להלן: "התכנית" או "תכנית זו")

2. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית כוללים את הוראות התכנית הכוללות 4 עמודים (להלן: "הוראות").

3. מקום התכנית:

מחוז: הדרום
נפה: באר שבע
מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי
רשות מקומית: מועצה אזורית מרחבים
יישוב: מבועים

4. מגיש התכנית:

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז הדרום.

5. מטרת התכנית:

הגדלת היקף מירבי של יחידות דיור ביישוב הכפרי מבועים ובנוסף הוספת יח"ד לדיור מוגן

6. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחול הקבוע בתכנית המתאר המחוזית, תמ"מ/23/14/4 על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית") ככל שלא שונו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, יגבר הקבוע בתכנית זו.

7. הוראות התכנית הראשית יתוקנו כדלקמן:

7.1. בסעיף 2 בתכנית הראשית אחרי ההגדרה "אתר עתיקות" תבוא ההגדרה:

"דיור מוגן" בית דיור מוגן כמשמעו בחוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012."

7.2. בטבלה שבסעיף 5.1.3.2 ס"ק ד. בתכנית הראשית במקום הקבוע לעניין היישוב מבועים יבוא: "

שם היישוב	קיבולת יחידות דיור
מבועים	1100 יחידות דיור ובנוסף 300 יחידות דיור לדיור מוגן בלבד

”

7.3 אחרי סעיף 5.1.3 ס"ק 2. ד. 2) בתכנית הראשית יבוא :

"3) על אף הקבוע בס"ק 2) לעיל לא תופקד תכנית הכוללת יח"ד ביישוב מבועים אלא בתנאים הבאים :

א) הצפיפות המינימלית למגורים, בתוספת שטח לבינוי הכוללת יח"ד ובכלל זה יח"ד לדיור מוגן, לא תפחת מ-6 יח"ד לדונם נטו.

ב) נקבע תמהיל של יחידות דיור.

ג) כ-50% מסה"כ יחידות הדיור המותרות על פי תכנית זו, למעט יח"ד לדיור מוגן, יהיו בתחום המגרשים הקיימים ביישוב.

ד) לעת הכנת תכנית מקומית לתוספת יחידות דיור, יש לערוך בחינת חלופות לכיוון הפיתוח הרצוי ליישוב, אשר תתייחס בין היתר למרחק מדרך מס' 293 ולאמצעים אקוסטיים לצמצום מטרדי רעש.

ה) בתכנית הכוללת יח"ד לדיור מוגן יקבעו הוראות שיבטיחו את קיומו של הדיור המוגן לאורך זמן ובכלל זה יקבע כי כל שימוש אחר שלא למטרת דיור מוגן יהווה סטייה ניכרת. הדיור המוגן יתוכנן כחלק מהיישוב, בנגישות לשירותי הציבור, באופן המשתלב בו ולא כמתחם מנותק."