



שכת התכנון המחוזית  
23-12-1999  
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי להבים

תכנית מפורטת מס' 103/03/16

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1995

103/03/16

גלעד המכחולות

6/12/99

ליווי העדה המחוזית

שינוי לתכנית מס' 205/במ/16

ולתכנית מתאר מס' 1/101/02/16

להבים

מבוא

הועדה המקומית יוזמת שינוי לתקנון בנושא:

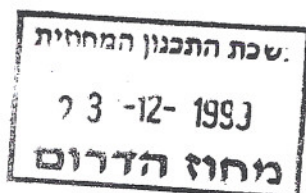
1. הוספת אחוזי בניה לשטחים עיקריים, על מנת להגדיל את הזכויות לגודל מקובל יותר בשכונה הישנה ומתאים יותר לצרכי האוכלוסיה.
2. שינוי חלוקת אחוזי הבניה בין שטחים עיקריים לשטחי השירות, וזאת על מנת להקל על היזמים לנצל את מלא זכויותיהם.
3. לאפשר גמישות במיקום שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.
4. צרף ההנחיות וההבהרות העיצוביות לגוף התקנון.
5. עדכון לפי שינויים בתקנונים אחרונים.

אפריל 98  
אוגוסט 98  
דצמבר 98  
יולי 99  
ספטמבר 99



מועצה מקומית מרכז מסחרי ת.ד. 1 להבים מיקוד 85338 טלפון 07-6517766 פקס. 07-6517473

### מחוז הדרום



מרחב תכנון מקומי להבים

תכנית מפורטת מס' 103/03/16

שינוי לתכנית מס' 205/במ/16

ולתכנית מתאר מס' 1/101/02/16

מחוז	:	הדרום
נפח	:	באר-שבע
המקום	:	להבים - מועצה מקומית להבים
גוש	:	100222/1 חלק מחלקה 1
שטח התכנית	:	כ- 1308.2 דונם
ק.מ.	:	1: 5,000
מגיש התכנית	:	ועדה מקומית להבים
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	:	אדרי' זאב גור - מהנדס המועצה והועדה

ספטמבר 99



מועצה מקומית מרכז מסחרי ת.ד. 1 להבים מיקוד 85338 טלפון 07-6517766 פקס. 07-6517473

שכת התכנון המחוזית

23-12-1993

במסגרת הדרום

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מספר 103/03/16

שינוי לתכנית מס' 205/במ/16 - להבים שכונת מגורים ולתכנית מתא"מ

1/101/02/16

2. מסמכי התוכנית

התכנית כוללת 5 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות התכנית), תשריט הערוך בקני"מ: 1:2,500 (להלן: התשריט). כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. יחס התוכנית לתוכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מספר 205/במ/16 ולתכנית מתאר מספר 1/101/02/16, למעט השינויים בתקנון לפי תכנית זו.

4. מטרת התוכנית

הגדלת שטחים עיקריים ושינוי שטחי שירות, ופירוט הנחיות לבניה ולעיצוב ארכיטקטוני.

5. טבלת זכויות בניה - מצב קיים על פי תכנית 205/במ/16 ו- 1/101/02/16.

איזור	מגרש מספר ארעי	שטח מזערי ל מגרש	היקפי בניה מירביים במגרש ב-%				תכנית שטח מירבי ב- %	מס' קומות מירבי	קווי בנין מינימלי			
			מטרות עקריות	מטרות שירות	סה"כ עקרי + שירות	מטרות מעל לקרקע				מטרות מעל לקרקע		
מ	ג	ו	ר	י	ס	א'				ק	צ	א
700	עד 1448	1699	עד 1742	30	5	5	50	30 (1)	2 + מרתף	כמסומן בתשריט	3 (2)	6

הערות:

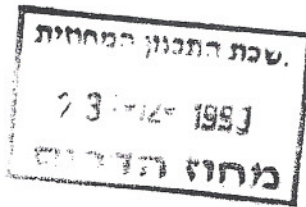
205/במ/16

1. במקרה של בניה חד קומתית יהיה כיסוי הקרקע המירבי 40% משטח המגרש.

2. מותר יהיה לבנות חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי אפס. במגרשים פינתיים יהיו קווי בנין קדמי וצדדי בלבד.

3. שטח מותר לשימוש למשרד לא יעלה על 30 מ"ר.





6. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

איזור	מגרש מספר ארעי	גודל מגרש מזערי בדונם	מס' יחיד ל מ ג ר ש	היקפי בניה מירביים במגרש ב- %						תכנית שטח מירבי ב- %	מס' קומות מירבי	קווי בנין מינימלי במ'	
				מטרות עקריות		שירות	סה"כ עקרי + שירות	מטרות מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
				מתחת לקרקע	מטרות מעל לקרקע								
מ	700	0.570	1	--	42 (2)	5	3 (4)	60	40 + חנייה (1)	2 + מרתף	כמסומן בתשריט	3 (1)	6
ג	עד 1448					5	5						
ו						לחניה	לחניה						
ר													
י	1699												
ם	עד												
א'	1742												
205/במ/16													

הערות

1. מותר יהיה לבנות חניה מקורה סגורה מכל צדדיה בפינה של המגרש בקו בנין קידמי וצדדי אפס בלבד. ברוחב מקסימלי של 3.5 מ' או 6 מ' ובעומק מקסימלי של 10 מ'. הרוחב המינימלי (ברוטו) יהיה 3 מ' והעומק המינימלי לחנייה בטור 9.50 מ' (ברוטו) ולחנייה במקביל 4.75 מ' (ברוטו) הכל בכפוף לזכויות הבניה והמצויין בתכנית למשתכן.

2. שטח מותר לשימוש למשרד למקצוע חופשי לדייר המתגורר בבית לא יעלה על 30 מ"ר.

3. מותר יהיה להעביר שטחי שירות מותרים מעל הקרקע אל שטחי השירות שמתחת לקרקע.

4. כשטחי שירות מעל מפלס הקרקע יחשבו אך ורק השטחים שלהלן: חניה מקורה (כמתואר בסעיף 1 לעיל). ממ"ד - השטח המזערי הנדרש עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית והשטח שמתחת קירות הממ"ד בלבד.

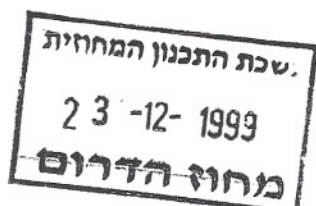
מחסן בגודל שלא יעלה על 8 מ"ר, אשר לו יציאה ישירה לחצר. חדר כביסה שלא יעלה על 4 מ"ר. חדר הסקה/מיזוג/מכוונות שלא יעלה על 4 מ"ר



# הנחית לבניה ולעיצוב ארכיטקטוני

7.

בנוסף להנחיות לבניה ולעיצוב ארכיטקטוני הכלולות בתכנית 16/במ/205 תחולנה ההנחיות כדלקמן:



- 7.1 הבתים יוקמו בשטח מזערי של 80 מ"ר (עיקרי + שירות).
- 7.2 לא יותרו מבנים יבילים.
- 7.3 חמרי גמר - לקירות וגגות כולל חניה מקורה, יותרו מכל חומר למעט ואזבסט, גג חניה מקורה ינוקז לתוך תחומי המגרש.  
חמרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר כולל פירוט גוונים.
- 7.4 חצרות משק - תותר בנית חצר משק, בלתי מקורה, בגבול הצדדי של המגרש ואו, במרווח צדדי שבין קו הבנין לבין גבול המגרש.  
גובה הקירות של חצר המשק (לרבות הקיר בגבול המגרש) לא יעלה על 1.80 מ' מגובה רצפת הבנין ביציאה לחצר המשק.  
אורך הקיר על גבול המגרש לא יעלה על 3.00 מ'.  
שטח חצר המשק הבלתי מקורה לא יעלה על 9 מ"ר ולא יכלל בחישוב אחוזי הבניה והתכסית.  
הבניה וחומרי הגמר החיצוניים של חצר המשק יהיו כשל קירות הבית.
- 7.5 גדרות וגינות - בכל המגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים, יוקמו גדרות. גובה גדר בנוייה, לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני קרקע סופיים. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ואישורם יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הועדה רשאית להורות לבעל חלקה לגזום צמחיה החודר לרשות הרבים. בחזיתות, בקו הקדמי של גבול המגרש, יבנו קירות מחלוקי נחל נתמכים בקיר בטון ועם גמר עליון של חגורת בטון גלויה, או קופינג אבן. מעליהם תותר הקמת גדר סבכה. בצמתים לא תותר הקמת גדר אבן העולה על גובה 60 ס"מ.
- 7.6 מיספור - בחזית הבית, במקום בולט לעין חובה להתקין מספר מואר.
- 7.7 אשפה - פח אשפה יסגר בחזית עם דלת מלוחות עץ צמודים, או מלוחות פלסטיק ממוחזר דמוי עץ, או מתכת.
- 7.8 מצללות (פרגולות) - "מצללה (פרגולה)" - כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודת מצומצמת), תשכ"ט - 1968.  
על בנייתה של מצללה יחולו הוראות תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) וכן תקנות התכנון והבניה/חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992. וכן תיקון התשנ"ו - 1997 וכן ההוראות הבאות:  
7.8.1 הועדה המקומית רשאית לקבוע חומרי בניין מהם תותר בנייתן של המצללות.





מועצה מקומית מרכז מסחרי ת.ד. 1 להבים מיקוד 85338 טלפון 07-6517766 פקס. 07-6517473

7.8.2 מצללות מקורות בטון ואבן שעביים (רוחבם) מעל 10 ס"מ יחשבו כשטחי בניה.

7.8.3 במקרה של אי בהירות בין הוראות התקנות המצויינות לעיל להוראות סעיף 7.8.2 יקבעו הוראות סעיף 7.8.2.

7.9 המבנים צריכים לעמוד בתקן הישראלי לבידוד 1045 ולדרישת המהנדס יהיה צורך לספק חישוב תרמי המוכח כעומד בתקן.

8. תנאים להוצאת היתר בניה

8.1 היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובכפוף לתנאים הכתובים בתכניות מס' 16/במ/205, 1/101/02/16.

שכת התכנון המחזית

23-12-1999

מחוז הדרום

חתימות

מרכז מועצה מקומית להבים

זאב גור - אדריכל

רשיון מס' 33648

המתכנן

עצה מקומית

להבים

היוזם

בעל הקרקע

