

1. שם התוכנית

תוכנית מספר 7/במ/205.
שינוי לתכנית מתאר מס' 8/305/02/7.
להבים - שכונות מגורים מערבית ומזרחית.
2. מסמכי תוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן "התשריט").
3. גבולות התכנית

כמסומן בתשריט בקו כחול.
4. יחס התכנית לתוכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר להבים 8/305/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
5. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים ע"י שינויים ביעודי הקרקע ובקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. ציונים בתכנית

כמסומן בתשריט ומפורט במקרא.
7. רשימת התכליות
 - 7.1 שטח למגורים
 - 7.1.1 אזור מגורים א'

ישמש להקמת מבנה מגורים חד משפחתי, בשיטת "בנה ביתך" יותר ייעוד חלק מהמבנה למשרד, משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר באותו בנין, שטחים אלה יחשבו כשטחי בניה עיקריים. תותר הקמת 2 מקומות חניה מקורה לרכב פרטי ומחסן שיהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, שטחים אלה יחשבו כשטחי שרות מעל לקרקע. תותר הקמת מרתף כמשמעותו בחוק וחניה, בתחום קווי הבניה של המגרש. שטח זה יחשב כשטח למטרות שירות מתחת לקרקע. בתחום המגרש תותר הקמת פרגולות גוניות.
 - 7.1.2 אזור מגורים מיוחד

ישמש להקמת דיור מוגן לקשישים. תותר בנית 300 יחידות דיור. במבנים עד גובה 2 קומות, וכן כל המבנים הדרושים לאספקת שירותים וטיפולים לאוכלוסית איזור הדיור המוגן כגון: חדרי אוכל, חדרי טיפול, שרותי סיעוד וכדומה.

השטחים למטרות עיקריות ולמטרות שירות מעל הקרקע יחשבו בהתאם לתקנות
חישוב שטחים (1992).
בקומת המרתף תותר בניית שטחים למטרות שירות שימשו למחסנים, לחניות
ולמרחבים מוגנים.

- 7.2 שטח ציבורי פתוח
ישמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופנים, שטחי ניקוז, מגרשי
משחקים, מדרכות ומעבר קווי תשתיות.
- 7.3 שטח לבנין ציבורי
מגרשים מס' 1560, 1562-1566, 1568 ישמשו ל: גני ילדים, פעוטונים, בתי
כנסת, מועדונים ו/או מרפאות. במגרשים מס' 1561 ו- 1567 יותרו שימושים
לבית ספר או בנין מועצה ושרותים קהילתיים, כל אלה בהתאם לצורך, עפ"י
שיקול דעת המועצה המקומית באישור הועדה המקומית.
השטחים העיקריים ושטחי השרות מעל לקרקע יחשבו בהתאם לתקנות חישוב
שטחים (1992). במגרשים 1561 ו- 1567, תותר הקמת קומת מרתף למטרות שרות
שימשו למחסנים, לחניות, ולמרחבים מוגנים.

- 7.4 שטח למסחר
בשטח זה תותר הקמת חנויות למסחר קמעונאי מסוגים שונים, משרדים
וסוכנויות. שימושים אלה יחשבו כשטחים למטרות עיקריות מעל לקרקע. מתחת
לקרקע, תותר בניית מרתף בגבולות קווי בנין, השטח יחשב כשטח שרות וישמש
לחניה.

- 7.5 שטח לדרכים
התכנית קובעת הרחבת דרכים מאושרות ודרכי גישה למגרשי המגורים ומבני
הציבור. רוחב זכות הדרך ישמש לסלילת כביש, מדרכות, מסלולים לרוכבי
אופנים, תעלות ניקוז, נטיעות, וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת קרקעיים.

- 7.6 פרוודור חשמל
בשטח המעבר מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל
המתחים ולבצע כל עבודה אחרת לצורך הקמתם.
מותר להשתמש במעבר לשטחים פתוחים, שטחי גינון, חנייה, ואחסנה פתוחה.
מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר לקווי מים, ביוב, דרכים,
מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות ביטחוניות של
החברה.

- 7.7 שטח מתקנים הנדסיים
מיועד להקמת תחנות טרנספורמציה בהתאם להנחיות חברת חשמל ו/או מתקני
בזק.

8. חלוקה ורישום
חלוקת השטח למגרשים תיעשה בהתאם למסומן בתשריט ועפ"י תכנית מדידה לצרכי
רישום שתוכן ע"י מודד מוסמך, ותאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

9. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם
הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א' וב'.

10. טבלת אזוריים שימושים ומגבלות בניה

קווי בנין מינימלי	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי - ב %	היקפי בניה מירביים במגרש ב - %						מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מספר ארעי	איזור
			סה"כ עקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עקריות		מס' גרש				
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע					
6	3 (2)	2 +מרתף	30 (1)	50	5 +	5 +	30 (4)	-	1	0.600	700 עד 1448	מגורים 'א
כ מ ס ו מ ו כ ב מ ת ש ו ר מ י ט	0	2 +מרתף	40	75	10	5 כולל חניה	60	-	300	48.0	1569	מגורים מיוחד
		2 +מרתף	40	140	20	60 לחניה	60	-	-	14.0	1570	שטח למסחר
		3 +מרתף	50	170	30	20 כולל חניה	120	-	-	10.0	1561 1567	לבנין ציבורי
		2	50	100	20	-	80	-	-	0.5	1560 1562 עד 1566 1568	
		1	-	200%	-	-	100 (3)	100 (3)	-	0.14	1571 עד 1578 1580	מתקנים הנדסיים

הערות

- (1) במקרה של בניה חד קומתית יהיה כיסוי הקרקע המירבי 40% משטח המגרש.
- (2) מותר יהיה לבנות חניה מקורה בקו בנין קידמי וצדדי אפס.
במגרשים פינתיים יהיו קווי בנין קדמי וצדדי בלבד.
- (3) בהתאם לדרישות חברת החשמל ו/או חברת בזק.
- (4) שטח מותר לשימוש למשרד לא יעלה על 30 מ"ר.

11. הנחיות לבניה ולעישוב ארכיטקטוני

11.1 יוזמי התוכנית יכינו תוכנית לפיתוח השטח אשר תכלול פרטי פיתוח מגרשי מגורים, הדרכים, השבילים, השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים, מערכות חשמל, כבישים מדרכות, טלפון, מים, ניקוז, ביוב, וכדומה.

11.2 היוזמים יתחייבו לבצע את כל עבודות התשתית קודם לאיכלוס כל שלב ושלב בשכונה.

11.3 הבתים ייבנו עם גגות רעפים או שטוחים. גובה מקסימלי מאבן שפה בנקודה הגבוהה ביותר בחזית של מבנה עם גג רעפים 9 מ', וגג שטוח 8 מ'.

11.4 הועדה המקומית תהיה רשאית להכתיב למגישי בקשה להיתר, הנחיות לעישוב אדריכלי הקובעות: צורת המבנה, גובהו, חומרי גמר הבניה, צורת הפתחים וכדומה.

11.5 גדרות וגינון - בכל המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות, יוקמו גדרות. פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ואישורם יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הועדה רשאית להורות לבעל חלקה לבצע גדרות על פי עישוב אדריכלי מפורט שיוכן על ידה, וכן לגזום צמחיה החודרת לרשות הרבים. בצמחים לא תותר הקמת גדר העולה על גובה 60 ס"מ.

11.6 מתקנים על גגות בנינים - לא יוצב על גג שום מוט, תורן, כל יצוב אחר שלא יאושר על ידי הועדה המקומית. דודי שמש יסומנו על גבי הבקשות להיתר בניה, וישולבו במראה האדריכלי הכולל של הבניין. הדוד יוסתר בחלל הגג המשופע, והקולטים יונחו על הגג המשופע. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים על גגות בנינים שבתחומי תוכנית זו.

12. תנאים מיוחדים

במגרשים המיועדים לבניה, בין גבול המגרש וקווי הבנין, תותר העברת קווי ביוב וקווי נקוז מהמגרשים הנמצאים במפלס גבוה יותר אל קווי מאספים בשטחים הציבוריים. דיירי החלקות יאפשרו לעובדי הרשות המקומית להכנס לחלקות לצורך תחזוקת מערכת הביוב.

13. תנאים להוצאת היתרי בניה

א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח המגרש.

ב. היתרי הבניה לשכונת המגורים החדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

14. חניה

החניה תהיה בתוך תחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה בחוק התכנון והבניה.

15. מהלטים ו/או מרחבים מוגנים

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות ברשות המוסמכת.

16. הנחיות כלליות למערכות לתשתית

16.1 חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל הארצית. החיבורים לבתים ומערכות מתח גבוה ונמוך יהיו תת קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.00 מטרים
בקו מתח גבוה (22 ק"ו) - 5.00 מטרים
בקו מתח עליון (100-161 ק"ו) - 20.00 מטרים מציר הקו

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקירבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

16.2 אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של להבים. מדי המים יותקנו בחזית המבנה, בסמוך לרחוב.

16.3 ניקוז מי גשם

על ידי חלחול ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

16.4 ביוב

תוכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות. מתקן הטיפול בשפכים יימצא מחוץ לגבולות התוכנית.

16.5 טלפון

קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים.

16.6 אשפה

האשפה תאוחסן במיכלים ביתיים של 60 - 50 ליטר. המיכלים יותקנו בתוך אשפתונים תקינים בחזית הראשית של המבנה הפונה לדרך.

17. שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

18. תוקף התכנית

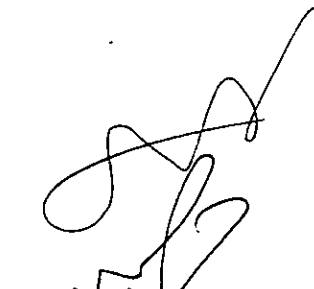
סיום עבודות יציקת היסודות עבור 20% מיחידות הדיור יחשב כתחילת ביצוע התכנית.
באם לא הוחל בביצועה כאמור לעיל, תוך 3 1/2 שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

חתימות

ועדה מקומית

בעל הקרקע


מועצה מקומית
"להבים"



יוזם התוכנית

התוכנית מס' 5/א/95
המחוזית לתכנון ובניה

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443
סל. 6959893 פקס. 6960299

עורך התוכנית - לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
5 אפריל 1995

תאריך