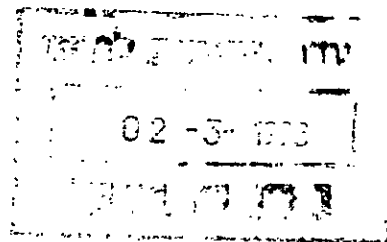


10664

6



מחוז המרכז

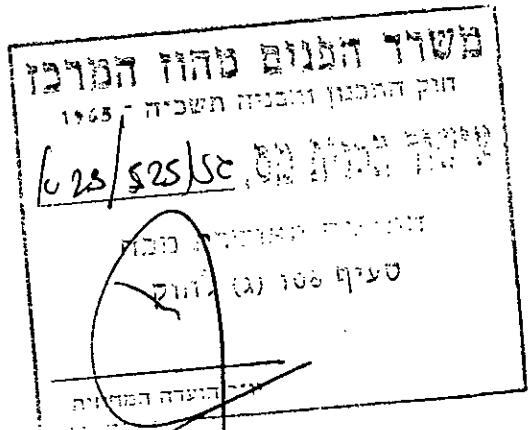
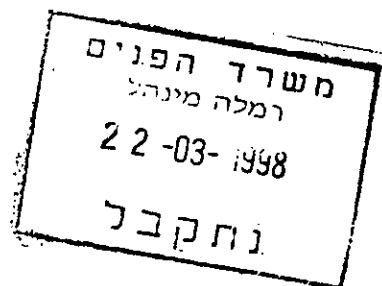
מרחב תכנון מקומי - "לודים"



תכנית מפורטת מסי גז/23/525/א

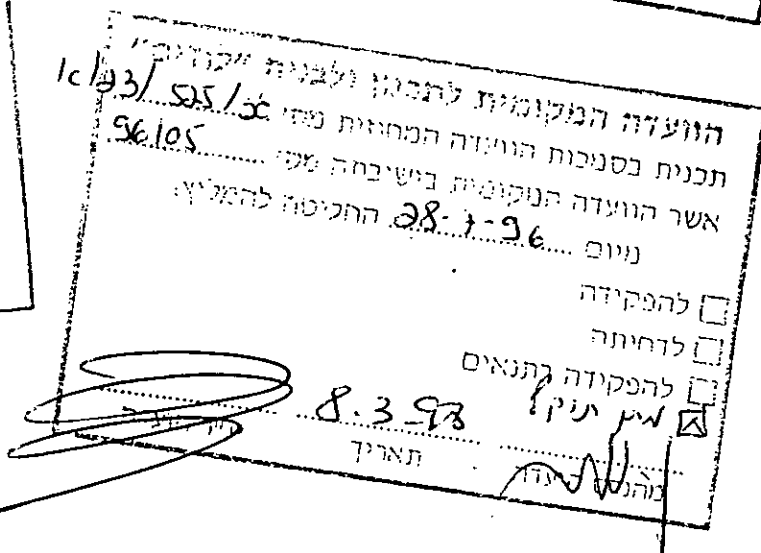
המהווה שינוי לתכנית מסי גז/525/12

כפר חב"ד



תאריך: 18.04.96

עדכון 10.3.97
8.7.97



תאריך

המרכז

מרחב תכנון מקומי - "לודים".

תכנית מפורטת מס' גז/23/525/א

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/12/525

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' גז/23/525/א
כפר-חבי"ד
2. מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות לתכנית (להלן "תקנון")
ב. תשריט בק.מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום: מחוז: המרכז
נפה: רמלה
מקום: כפר חבי"ד
גושים: גוש 6272 - ח"ח 12, 13, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33.
מגרשים 68, 69, 70, 300, 305, 306.
4. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
5. שטח התכנית: 7,470 דונם.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית: ועד כפר חבי"ד.
8. המתכנן: אדריכל מרדכי גורליק (מס' רשיון 10965), נחלת הר חבי"ד 149/2,
קרית מלאכי, ט'לי 08- 8582923, פקס' 08- 8502614
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מפורטת מס' גז/12/525
החלה על שטחיה, ובכל סתירה בין התכניות תכנית זו היא הקובעת.

10. מטרת התכנית:

יצירת 2 מגרשים נוספים באזור מגורים א ע"י חלוקה חדשה כולל שינויים ביעודי קרקע וקביעת זכויות בניה.

11. היתרים והגבלות:

א. מגורים א. (כמסומן בתשריט בצבע כתום)

בכל מגרש באזור זה תותר הקמת מבנה אחד למגורים חד משפחתי.

1. מרפסות גג :

הגדרה - מרפסת גג הן שטחי גג שטוחים מרוצפים ומוקפים במעקה מעל קומה ראשונה או שניה.

2. מתקנים על הגג:

לא תותר הקמת מתקנים על גגות למעט מערכות חימום סולריות ומיכלי מים. במרפסות הגג ישולבו המתקנים באופן ארכיטקטוני נאות. בגגות משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגג, הדודים בתוך חלל הגג.

3. מתקני עזר:

ג - לא תותר הצבת בלוני גז גלויים והצבתם תאושר בבקשה להיתר בניה בתשריט הפיתוח.
תליית כביסה - תליית כביסה תעשה תוך שימוש במתקן מיוחד לכך, שיוקם בתחום המגרש, מוסתר, במקום שיאושר ע"י הועדה.

4. תנאים למתן היתרי בניה:

תנאי להוצאת היתרי בניה בהגשת תכנית פיתוח של המגרשים לאישור הועדה המקומית. בחזית החלקות הפונה לדרך ולשביל מוטלת חובה הקמת גדר בגובה מינימלי של 0.60 מ' ובגובה מירבי של 1.50 מ'. מעל פני מפלס הקרקע הנמוך יותר. גישה למגרשים מסי 300, 306, 69, א תהייה דרך שבילים (ש.פ.פ.) ברוחב 4.0 מ'.

אפשרויות חומרי הבניה לבניית הגדרות והקירות: סיליקט, לבני
טרקוטה, בטון חשוף, אבן כורכר, אקרשטיין, יחידות טרומיות
(לגינן). בחירות החומר תעשה בהתאם לאישור הועדה המקומית
ובהתאם לתכנית הפיתוח הכללית.

5. מיקלוט :

יבנה ממ"ד לכל יחידת דיור בתחום קוי בנין המותרים בהתאם
לתקנות הג"א.

6. קומת עמודים :

תותר הקמת בנין על עמודים.
ושטחה יחושב בשטחי שירות.

7. חומרי הגמר:

חומרי הגמר יהיו מסוג עמיד בתיאום עם המהנדס הועדה.

ב. שטח פרטי פתוח (כמסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק
כהה).

שטח זה מיועד לדרך גישה למגרש מס' 300, 369, 306. השטח לא
יקנה למגרש המגורים אחוזי בניה כלשהם.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

א. חשמל:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס
המועצה כמשק תת - קרקעי; כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין או
חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, או על קו או מתקן חשמל כל
שהוא.

מרחקי הבטיחות ייקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל. בקרבת
קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה

מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך - 2 מ'.

ברשת מתח גבוה (21 ק"ו) - 5.0 מ'.

בקו מתח עליון (110 - 150 ק"ו) - 9.5 מ'.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי השמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ב. תקשורת:

תכניות התקשורת יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס הועדה.

ג. ניקוז:

תכניות ניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה.

ד. ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה ומשרד הבריאות. ויתחברו לרשת הקיימת. לא יורשה ביוב ע"י בורות ספיגה.

ה. מים:

תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.

1. אשפה:

יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ומח' התברואה של המועצה המקומית.

2. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מהנדס הועדה.

13. חלוקה ורישום: חלוקה מחדש של שטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה.

14. תקופת ביצוע התכנית: 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

15. הפקעות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"י ועל שם הרשות המקומית.

16. היטל השבחה: זולל ויגבה עפ"י חוק.

17. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע.

8	7		6	5	4			3	2	1
	מגרש	מס' יחיד לכל			מספר קומות מירב	תכנית מירבית כולל שירות %	למטרות שירות %			
קווי בניה	מגרש	מס' יחיד לכל	מספר קומות מירב	תכנית מירבית כולל שירות %	למטרות שירות %	עקריות %	מיקום ביחס ל +0.00	גודל מגרש	מספר מגרש	האזור
								מ"ר		
עפ"י המסומן במשו"ב ..	1	מגרש	2 קומות על עמודים	50	15	35	מכל לקרקע	570	מ"א' 68	מגורים א'
								955	מ"א' 69	
								945	מ"ב' 69	
								925	מ"א' 70	
								620	מ"א' 300	
							570	מ"ב' 300		
							535	מ"א' 305		
							945	מ"א' 306		
							6,065			סה"כ
							230			שפ"פ

שטח המיועד לדרך גישה למגרשים - אסורה כל בניה פרט לגינון

- למבנה, מבנה עזר וחניה יותר קו בנין צדדי ואחורי "ס" בהסכמת השכן.
- לחניה מקורה יותר קו בנין קדמי 2 מ'.
- גודל מגרש סופי יקבע עפ"י תכנית מדידת המגרש של מורד מוסמך.
- גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 8.5 מ'.
- גובה בנין בעל גג משופע לא יעלה על 9.5 מ'.
- בג שטוח תותר הקמת מבנה למדרגות יציאה לגג מתוך החירדה. שטח יחושב כאחוזי בניה המותרים למטרות עקריות וגובה כללי לא יעלה על 9.5 מ'.
- שטחי שירות כוללים: עד 60 מ"ר למטרות שירות שוות כגון: מחסן, חניה, חדר כביסה וכו', ויתר השטח - קומת עמודים.
- ניתן לממש או מרתף או קומת עמודים.

18. חתימות

היוזם: **כפר תנ"ך טרשן עובדים**
של חסידי ליבנאוויטש
להתיישבות הקלאית שהוסיף בני"ב

בעל' הקרקע:

המתכנן: **מ. גורליק**
אדריכל בנין
דלשיון טס 10965

הן עלו המנהלות עקרונית להצטרף ל...
שתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.
התימתנו הינה לצרכי תכנון כללי, אין בה כוונת לזקקת כל
זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח הנתמך על
עוד לא הוקמה השטח ונתמך עמו הסכם סטנדרט בנין ואין
התמכרתו א' באף במימוש תכנית של בעל זכות בשטח הנדון
ואין כל רשות להעביר זכויות אחרות או זכות על ידינו
למען השווי שעתיד יהיה לנו. אין בחתימתנו על התכנית
הסכם נגד השטח הנכס הנדון, אלא וואו וימצר על זכותנו
הכרה או הודאה בקיומו של הסכם אחר על פני זכויות כלליות
לנו. ואין לנו כל זכויות אחרות העוסדות לנו סכח הסכם
בשטח, ואין על כל זכויות אחרות העוסדות לנו סכח הסכם
בשטח הנדון. חתימתנו ניתנת אך ורק במקרה
בשם תכנית.

דוד גורליק
מתכנן
18 חדר 1998

מינהל סקורקני ישראל
תחום התרבות

הועדה המחוזית:

הועדה המקומית:

תאריך: 10.3.97