

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי – "לודים"
מועצה אזורית עמק לוד
כפר חב"ד

ועד:
20-09-2005
נתק:
4016273

תכנית מפורטת מס' גז / 525 / 38

שינוי לתכנית מס' גז / 525 / 12

כפר חב"ד

משרד הפנים
מחוז מרכז
8 - 11. 2005
נתק בל
תיק מס':

מגרש מס' 256

תכנית חלוקת מגרש בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' גז / 525 / 38
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
מתאריך 1.8.05
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: יב' אדר א' תשס"ג - 14.02.03
עדכון: טו' באב תשס"ד - 02.08.04

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי – "לודים"
מועצה אזורית עמק לוד
כפר חב"ד

פרק 1: כללי

- 1.1 שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גז/ 525 / 38
 כפר חב"ד, מגרש מס' 256
 תכנית חלוקת מגרש בהסכמת בעלים
- 1.2 מקום:** כפר חב"ד
- 1.3 גושים וחלקות:** גוש: 6279
 ח"ח: 35, 30, 28, 27, 26
 מגרש קיים: 256 (עפ"י תכנית מס' גז / 525 / 12)
 מגרשים חדשים: 256א, 256ב
- 1.4 גבולות התכנית:** כמסומן בקו כחול כהה בתשריט.
- 1.5 שטח התכנית:** 1.195 דונם.
- 1.6 מגיש התכנית:** ועד כפר חב"ד, ת. ד. 30, כפר חב"ד, 72915
- 1.7 בעל הקרקע:** מדינת ישראל, באמצעות מנהל מקרקעי ישראל – מחוז המרכז.
 דרך פתח תקווה 88 תל אביב. טל. 5638383 - 03, פקס. 5620754 - 03
- 1.8 עורך התכנית:** אדרי' מרדכי גורליק מ.ר. 10965
 נחלת הר חב"ד 149/2 קריית מלאכי. טל. 8582923 - 08, פקס. 8502614 - 08
 נייד 6877033 - 054.
- 1.9 מסמכי התכנית:** א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: " התקנון ")
 ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: "התשריט")
 ג.נספח בינוי ופיתוח עקרוני כולל פתרון חניה.
 מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.10 מטרת התכנית:

- א. חלוקת המגרש לבעלי מקצוע מס' 256 לשני מגרשים חדשים.
 ב. תוספת יחידת דיור.
 ג. קביעת הוראות וזכויות בנייה בשטח התכנית.
 ד. שינוי בקו בנין צדדי למגורים קיים בלבד עפ"י תשריט.

1.11 יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מס' גז / 525 / 12 במידה שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מס' גז / 525 / 12 יקבע האמור בתכנית זו.

1.12 הפקעה ורישום: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים

לצורכי הציבור כהגדרתם בסיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מינהל קרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

1.13 היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.**1.14 שלבי ביצוע:** ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.**פרק 2: האזורים****לוח מס' 1: רשימת האזורים, יעודיהם וסימנם בתשריט**

האזור	שטח בתשריט (מ"ר)	סימון בתשריט
אזור מגורים בעלי מקצוע	756	כתום כהה תחום במסגרת תומה
דרך מאושרת/קיימת	333	חום בהיר
אזור פרטי פתוח ושבילים	106	ירוק תחום במסגרת ירוקה כהה

2.1 הגדרות, תכליות ושימושים:

- 2.1.1 אזור מגורים בעלי מקצוע: מיועד לבניין מגורים חד – משפחתי בכל מגרש.
 2.1.2 דרכים: דרך כמשמעותה בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
 2.1.3 אזור פרטי פתוח ושבילים: מיועד לתנועת הולכי רגל, לגינון, למעבר קווי תשתית ולגישת כלי רכב למגרשים גובלים.

פרק 4: שירותים כלליים**4.1 ניקוז ותיעול:**

4.1.1 פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו עפ"י חוק הניקוז והגנה בפני שטפונות תשי"ח – 1958 על תיקוניו ותקנותיו.

4.1.2 תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי לחלול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עליו שיצא מתחום התכנית.

4.2 אספקת מים:

4.2.1 לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, איכותית מבחינה כימית ובקטריוλογית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

4.3 שפכים:

4.3.1 כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים, לפי דרישת משרד הבריאות. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

4.4 פסולת ואשפה:

4.4.1 יובטחו דרכים לטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

4.4.2 מיקום המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת.

4.4.3 פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר. בעת מתן היתר בניה תוצג הערכת כמויות פסולת צפויה. מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בניין לאתר מאושר כנדרש בתקנות הקבועות בחוק.

4.5 תקשורת:

4.5.1 כל המבנים יחוברו לרשת הטלפונים באמצעות כבל תת – קרקעי. הרשת והתחברות למבנים יהיו תת – קרקעיים. הכל בהתאם לדרישות הועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק".

4.6 חשמל:

4.6.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות – בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

4.6.2 אסור שיימצאו מתחת לקו מתח עליון או על עליון ובתחום סטייתם המרבית: חצרות של גני ילדים, בתי ספר ומתקני משחק קבועים לילדים ומתקנים לנופש, ספורט ואירועים המכילים קהל רב. כמו כן תיאסר מבנים מאוכלסים, מבנה ציבור, מבני חינוך, בתי חולים ובתי הבראה, וכן מבנים המכילים חומרים המהווים סכנה מבחינת דליקותם או התפוצצותם.

4.6.3 מותר שיימצאו מתחת למוליכי קו מתח עליון ו/או על עליון ובתחום סטייתם המרבית: מגרשי חניה, מחסנים פתוחים לאחסון חומרים עד גובה 3 מטר שאינם מהווים סכנה מבחינת דליקותם או התפוצצותם. מבנים בודדים קטנים, נמוכים בגובה עד 4 מטר, שאינם משמשים למגורים ונוכחות אנשים בהם דלילה כגון: סככות, חממות, משתלות,

מבנים לחניית מכוניות, מבני שירותים, מבנים לציוד חשמלי, בתי קירור, פרדסים מטעים וגנים.

4.6.4 הבניה בקרבת קווי חשמל תעשה עפ"י תקנות חברת החשמל כדלקמן:

א. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או קרוב ביותר של המבנה או המתקן:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מ')	25.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח – על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידה ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקטן – מ- 3.0 מ' מקבלים של מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1.000 וולט.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיותיה.

ד. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

פרק 5: עיצוב ארכיטקטוני

5.1 צורת הגג:

- 5.1.1 הגג יהיה שטוח עם מעקה עד גובה לפי תקן.
5.1.2 תותר חיפוי הגג ברעפים מכל סוג שהו לרבות רעפים חרס. רעפי בטון ורעפי פלדה.

5.2 חזיתות המבנים:

- 5.2.1 חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי קשיח לסוגיו או שילובם.
5.2.2 צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה.
5.2.3 חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים.

5.3 דודי שמש:

5.3.1 דודי שמש וקולטי שמש ישולבו בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים. בכל מקרה, לא יבלטו הדודים והקולטים מקו הרכס של הבית וימוקמו בצורה מוצנעת.

5.4 חיבור מערכת תשתית:

5.4.1 כל החיבורים למערכת מים, ביוב (מאושרת ע"י משרד הבריאות), חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת – קרקעיים, על פי תכנית.

5.5 מתקנים משולבים בבניין:

5.5.1 בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה ו/או מגרש, להנחת דעתה של הועדה המקומית.

5.6 גדרות:

5.6.1 גדרות ושערים יעוצבו מחומרים בהתאם למפורט בתכנית בקשה להיתר בניה.
5.6.2 מפלסי הגדרות וגובהם ביחס למפלסי הפיתוח יפורטו בתכנית בקשה להיתר בניה.

5.7 עצים בוגרים:

5.7.1 עצים בעלי ערך נופי מיוחד יוגדרו לשימור בתכנית בקשה להיתר בניה.

פרק 6: תנאים להוצאת היתרי בניה**6.1 תכנית ביוב:**

6.1.1 לא יינתנו היתרי בניה ללא התחברות למערכת ביוב חדשה.

6.2 הריסות:

6.2.1 לא ינתן היתר בניה ללא הריסת מבנה קיים במגרש 256 ב' ע"י היזם.

6.3 פיתוח המגרש:

6.3.1 לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש בק.מ. 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת.

6.4 תחבורה וחניה:

6.4.1 לא יינתן היתר בניה ללא הצגת פתרון חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.

חתימות:

נפר הז"ד נושן עובדים
על זשידי ליראהיש
להתיסבות הקלאיה עמיתים בע"מ

מגיש התכנית:

לשם יעילות וקצור זמן, יינאל שור ונהיה
 החלטה נלקח על ידי התכנית הכוללת
 הממוש התכנית על-ידי הוועדה, כל אחד מהם, אך בה
 מדל להקנות כל זכויות ליוזם ויהיה זה על בעל עניין
 הכולל שלם והתכנית ל עוד לא הוקמה השטח ונתתם עמנו
 על זכויות בניה ואין תיכנון זה באה במקום הסכמת
 כל בעל הזכות השטח הנדון ו/או כל ישות מסמכת, לפי כל
 הוראה תעמיל כל דין
 לשמן הסך ספק מועד זה או ייעשה על
 ידינו הסכס בגין הענין הכולל התכנית, אין בהתימתנו
 על התכנית הברה או הוראה בתכנית כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לגטלו בגלל הפרתו על מי שרשש מאתנו
 על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
 העומדת לנו שטח הענין כאמור יעמיל כל דין, שכן
 התימונו נתינת אך ורק מנקודת מבט תכנונית,
 והיא תקפה ל-30 חודשים מהאריך החתימה.
 מושל מקרקעי ישראל
 תאריך _____ מועד הפרסום

בעל הקרקע:

דוד אמנדו
אוריכל המחוז
מ. נודליק
אוריכל מין
רעיון מס 10965

עורך התכנית:

הועדה המחוזית:

הועדה המקומית