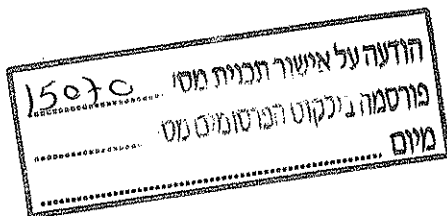


14.02.04

עמוד מס' 1 מתוך 8

מחזור הצפון



מרחב תכנון מקומי : מעלה גפתי
תחום שיפוט מוניציפלי : בית גן

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מס' ג/ 15070

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א והתווית דרך .
 שינוי לתכנית מס' ג/ 7682 .

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר בית גן .

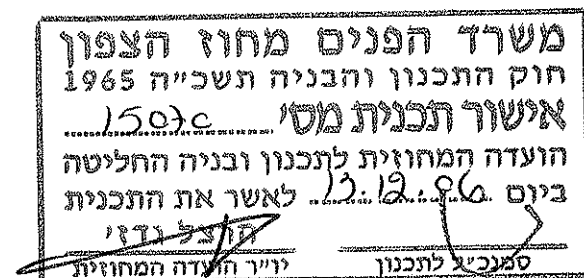
מספר גוש	חלקות	צפון	מזרחי
19533	חלקי חלקות	64 , 60, 24	

1.3 שטח התוכנית : 2.255 ד'

1.4 מס' יח' דיור : 9 יח'

1.5 בעלי עניין :

בעל הקרקע :



שם	ת.ז.	מקום	ת.ד.	פל'
יוסף עבדאללה חרב	55784433	בית גן	1284	7729005-050
עבדאללה ריאד חרב	29774445	בית גן	1246	3480567-052
אנואר חרב	56296478	בית גן	1053	7477925-050

יזם התוכנית :

שם	ת.ז.	מקום	ת.ד.	פל'
יוסף עבדאללה חרב	55784433	בית גן	1284	7729005-050
עבדאללה ריאד חרב	29774445	בית גן	1246	3480567-052
אנואר חרב	56296478	בית גן	1053	7477925-050

מגיש התוכנית : המהנדס סאמי אסעד כפר : בית גן מס' רשיון: 36469
 ת.ד. 258 מיקוד: 24990 טלפקס: 9803412-04 פל': 0507695074

עורך התוכנית : המהנדס סאמי אסעד כפר : בית גן מס' רשיון: 36469
 ת.ד. 258 מיקוד: 24990 טלפקס: 9803412-04 פל': 0507695074

1.6 יחס לתוכנית אחרות :

תכנית זו ג/15070.
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מספר ג/7682. עם אישור תוכנית זו הוראותיה יהיו עדיפה לכל התכניות החלות בשטח.

1.7 מסמכי התוכנית:

א- תקנון בן 8 עמודים – מחייב.
ב תשריט בקנ"מ 1:1250. ותרשים סביבה קנ"מ 1:5000 - מחייב
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

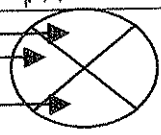
1.8 תאריך הפנת התוכנית :

תאריך	
07.2004	הכנה
04.2005	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

1.9 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.10 באור סימני התשריט :

פירוש וסימן	סימן בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנת מתאר	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו שחור+משולשים
מספר גוש	מספר שלם מחמש ספרות בשחור
גבול חלקה	קו ירוק
מס' חלקה	מס' חלקה מותחם בעיגול (צבע ירוק)
שביל להולכי רגל	ורוד+אדום
דרך קיימת או מאושרת	חום
דרך מוצעת או הרחבה	אדום
מגורים א	כתום
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
שטח לבניני ציבור	חום כהה מותחם בחום
שטח ציבורי פתוח	ירוק
רוזיטה	 מס' דרך קו בניין רוחב דרך

1.11 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	
1.550	68.73%			מגורים א
		2.170	96.23%	ש.צ.פ
0.705	31.27%	0.085	3.77%	דרכים
2.255	100.00%	2.255	100.00%	סה"כ

פרק 2 : מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

- א- שינוי שטח ציבורי פתוח לאיזור מגורים א והתווית דרך.
- ב- קביעת הוראות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- * שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לאיזור מגורים א .
- קביעת התכליות המותרים לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה .

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מוצע	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
מגורים א	1.550	1395	9

פרק 3 - הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

עמוד מס' 4 מתוך 8

3.1.1 מגורים א (כתום בתשריט) :

- ישמש מגורים , בצפיפות 6 יחידות דיור לדונם נטו ולפי טבלת זכויות והגבלות בניה .

3.1.2 דרך מוצעת (אדום בתשריט)

- ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : מים, ביוב , חשמל , ותקשורת . אסורה כל בניה בתחום הדרך .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

שם האזור (שימושי מ) עיקריים	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בניין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגרש	מס' יח"ד סה"כ
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס מעל הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שמושים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי הקרקע	סה"כ	מס' קומות	במ"ר		
מגורים א (כתום)	500	3	3	3	72	0.0	60%	12%	36%	72%	2	8	3	9

* ועדה מקומית רשאית להעביר אחוזי בניה מעל למפלס כניסה למתחת המפלס בתנאי שאחוזי בניה לא יעלה על אחוזי בניה המותרים .

3.3 הוראות נוספות :

א - הוראות ארכיטקטוניות : חזית כניסה תהיה בשלוב אבן טבעית וטיח צבעוני .

ב - תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של בישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . 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 הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 1.5 .

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .

בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמלים המותרים .

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

5. אשפה :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

ג - הוראות כלליות :

1 - חלוקה :

1.0 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי לפי טבלת זכויות הבניה.

1.1 תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק .

1.2 חלוקה חדשה עפ"י הוראות תוכנית זו, לפי סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה .

2 - הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190, 189, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

3 - רישום :

בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון ובניה .

4 - תנאים לפיצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .

5 - היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

6 - הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

7 - חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

עמוד מס' 7 מתוך 8

8 - כיבוש אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במבנים שאינם מיועדים למגורים.

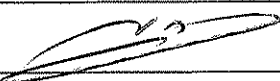
פרק 4 מימוש התכנית :

4.2 תקופת התכנית : תהיה בתוקף עד 5 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף .

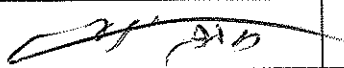
ח ת י מ ו ת

ועדה מקומית	ועדה מחוזית
מועצה מקומית	עורך התכנית סאמי סאמי אסעד מחנך אזרחי ר.מ. 16469

בעל הקרקע

שם	ת.ז.	חתימה
יוסף עבדאללה חרב	55784433	
עבדאללה ריאד חרב	29774445	
אנואר חרב	56296478	

היוזם

שם	ת.ז.	חתימה
יוסף עבדאללה חרב	55784433	
עבדאללה ריאד חרב	29774445	
אנואר חרב	56296478	