

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0818278

מגרש 116, הרחבה - כפר מנחם

מחוז

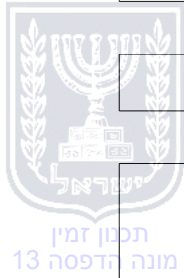
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה להסדיר זכויות בניה וקווי בניין במגרש מס' 116- מגורים בהרחבה , כפר מנחם עפ"י תכנית 4/135/03/6 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מגרש 116, הרחבה - כפר מנחם

מספר התכנית 632-0818278

1.2 שטח התכנית

0.500 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יואב

קואורדינאטה X 183859

קואורדינאטה Y 625904

1.5.2 תיאור מקום

הרחבת קיבוץ כפר מנחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: כפר מנחם

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

הרחבה - כפר מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2860	מוסדר	חלק	117	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
251 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /02 /251. הוראות תכנית 6 /02 /251 תחולנה על תכנית זו.	5480	1226	12/01/2006
4 /135 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/135/03/6 ממשיכות לחול.	4873	3317	18/04/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טליה מרקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/12/2019	טליה מרקוביץ	10: 16 15/12/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גלית יעקובי			כפר מנחם	(1)				kobiyaakobi@gmail.com
	פרטי	יעקב יעקובי			כפר מנחם	(1)				kobiyaakobi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מנחם הרחבה 116.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלית יעקובי			כפר מנחם	(1)				kobiyaakobi@gmail.com
פרטי	יעקב יעקובי			כפר מנחם	(2)				kobiyaakobi@gmail.com

(1) כתובת: הרחבה 116 כפר מנחם.

(2) כתובת: כפר מנחם 116 - הרחבה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		088591117		talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גומעה בדיר	1434		רמת גן	(1)		03-6731334		horeshsh@gmail.com

(1) כתובת: לוי 1 רמת גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטח עיקרי לבית מגורים קיים .
שינוי קווי בניין.

הגדלת תכסית קרקע והגבהת גובה גדר קדמית מ- 1.20 מ' ל- 1.80 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח עיקרי לבית מגורים קיים ל-230.00 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(17) .

2. שינויים בקווי בניין - צדדיים ואחורי למבנה קיים עפ"י סעיפים 62א(א)(4)

אחורי - מ-4.00 מ' ל- 3.75 מ'.

צדדי מזרחי - מ- 3.00 מ' ל- 2.80 מ'.

צדדי מערבי - מ- 3.00 מ' ל- 2.50 מ'.

קדמי מ-2.00 מ' ל-0.00 לחניה מקורה.

3. הגדלת תכסית קרקע מ- 180.00 מ"ר ל- 195.00 מ"ר

הגבהת גדר חזיתית מ- 1.20 מ' ל- 1.80 מ'.

עפ"י סעיף 62א(9).

למען הסר ספק, אין בתכנית זו כדי לשנות או לגרוע מהוראות תכנית 4/135/03/6, למעט השינויים

המבוקשים בהוראת תכנית זו .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.41	100
סה"כ	500.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
השטח ישמש למגורים בלבד. תותר בו הקמת מבנה מגורים ושטחי שירות. בכל מגרש תותר הקמת יחיד אחת. הבניה תהייה בקומה אחת או בשתי קומות.	
הוראות	4.1.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גגות שטוחים ו/או משופעים. שיפוע גג לא יעלה על 40%.</p> <p>2. מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח מירבי של 10 מ"ר.</p> <p>3. תכסית - 195.00 מ"ר.</p> <p>4. חניות מקורות יהיו בצמוד לבית המגורים וימוקמו בקו בניין צידי 0 ובקו בניין קדמי 0.0 מ' או בתחום קווי בניין. יותר קירוי ליח' חניה אחת או שתיים בשטח מירבי של 30 מ"ר (לא יכלל בתכסית קרקע).</p> <p>5. גובה מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין.</p> <p>6. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בתחום קווי הבניין. היתרי בניה לבריכות שחיה יתואמו עם משרד הבריאות.</p> <p>7. גובה גדר חזיתית 1.80 מ'.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מגדל מגרש כללי					
מגורים א'	מגורים א'	200	500	230	40 (1)		50	320	39 (2)	1	(3)	2 (3)	2.8	2.5	3.75	(4)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל ממ"ד בשטח של עד 7 מ"ר . שטח מחסן מירבי 10 מ"ר..
- (2) חניה מקורה אחת בשטח מירבי של 15 מ"ר , איננה כלולה בשטח תכסית מירבית אך כלולה בשטחי שירות..
- (3) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'..
- (4) לבית מגורים , עפ"י תשריט . לחניה מקורה - קו בנין 0.00 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי	תלית כביסה - מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הוועדה וימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/דרך משולבת.
6.2	בינוי ו/או פיתוח	א. חומרי בניה - חמרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה כולל מחסנים וחניות יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר, גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית, מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. סילוק אשפה - שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בשטחים ציבוריים במסתור מתאים. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך / דרך משולבת.
6.3	חשמל	חשמל ותקשורת - כל חיבורי המבנים לרשתות החשמל, יעשו ברשת כבלים תת קרקעית. חיבור בניינים לאנטנה מרכזית, טל"כ ורשת תקשורת, יהיה ברשת תת קרקעית.
6.4	קולטי שמש על הגג	דודי שמש ומתקנים - הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג רעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, יחידות מיזוג אוויר חיצוניות יותקנו בצמוד לבניין או יוסתרו ע"י הגג, בכל מקרה ינתן פיתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הוועדה המקומית.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. הגשת תכנית סניטרית.
6.6	אנטנות	אנטנות וארובות- לא תורשה הקמת אנטנה לכל הבניין. הבניינים יחוברו למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הוועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה, זיהום אוויר ולמרחק אליהם.
6.7	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	גדרות- בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.80 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות, לא יעלו על 1.20 מ' גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבניין ו/או סבכת ברזל. גדרות בחזית המגרש לדרך או לדרך משולבת יהיו תמיד בנויות ובגמר חומרי הבניין. אבן טבעית או מלאכותית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.8	היטל השבחה	הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13