

1014383

תכנית מס' 632-0187872 - שם התכנית: כפר מנחם - הגדלת שטח למבני חינוך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0187872

כפר מנחם - הגדלת שטח למבני חינוך

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון י"מ
חנה רבינו

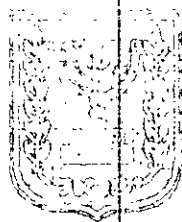
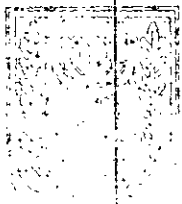
דברי הסבר לתכנית

כללי:

בקיבוץ כפר מנחם ובתחום תכנית זו קיים שטח למבני ציבור אשר ייעודו "מבני ציבור" ובו קיים בית הספר היסודי האזורי "האלה" וכן גני ילדים של הרשות המקומית, מ.א. יואב. נדרש להגדיל שטח זה על מנת לאפשר הקמת גני ילדים נוספים.

פירוט:

1. תכניות מאושרות מס' 2139/מק/6 קובעת יעודי קרקע למבני ציבור, מגורים ביישוב כפרי וש.צ.פ. בתחום שטח תכנית זו.
2. שטח מבני הציבור הועבר על ידי הקיבוץ למועצה האזורית יואב לצורך הקמת בית ספר יסודי אזורי וכן גני ילדים.
3. עם הקמת בית הספר היסודי האזורי "האלה" וכן גני ילדים כאמור, מוצה השטח הניתן לבניה.
4. עם החלת הרפורמה בחינוך, המטילה את האחריות לחינוך החל מגיל 3, על הרשות המקומית, מבקשת הרשות הקצאה של שטחים, אשר ייעודם מבני ציבור, לצורך הקמת גני ילדים נוספים.
5. בכוונת תכנית זו לאפשר הגדלת שטח קיים, אשר ייעודו מבני ציבור, לצורך מטרה זו, על ידי שינוי ייעודי קרקע גובלים - שטח ציבורי פתוח - בסמכות ועדה מקומית, כמתאפשר מסעיף 62.א.(א)(3).
4. כמו כן יעודכן קו הבנין לשטח מבני ציבור, כמתאפשר מסעיף 62.א.(א)(4).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כפר מנחם - הגדלת שטח למבני חינוך

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

632-0187872

מספר התכנית

56.81 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא והיתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום

סוג איחוד וחלוקה

התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יואב
קואורדינטה X 184200
קואורדינטה Y 626770
- 1.5.2 תיאור מקום שטח מאושר למבני ציבור, מגורים בישוב כפרי וש.צ.פ. בגבולו המערבי של תחום הבינוי בישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מנחם			

שכונה קיבוץ כפר מנחם, גבול הבינוי המערבי.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2707	מוסדר	חלק	19, 27, 35	20-21, 34, 36-37

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
2 /135 /03 /6 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /135. 2. הוראות תכנית 6 /03 /135 2 תחולנה על תכנית זו.	3678		09/07/1989
135 /03 /6 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /135. הוראות תכנית 6 /03 /135 תחולנה על תכנית זו.	2581		22/11/1979
2056 /מק /6 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /מק /2056, הוראות תכנית 6 /מק /2056 תחולנה על תכנית זו.	5776		14/02/2008

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת 6/מק/2139, סוג יחס: שינוי, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/מק/2139 ממשניות יישאו לחול, י.פ. 6264, תאריך 10/7/2011 (התכנית אינה מופיעה זמנית במאגר התכניות המקוון של מערכת מבא"ת).



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דודי דרורי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		דודי דרורי			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	17/11/2013	דודי דרורי		17/11/2013	זכויות בניה - מצב מאושר	כן
קומפילציה	מחייב	1:1250	1	01/03/2015	דודי דרורי		03/03/2015	תשריט מצב מאושר	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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגודה שיתופית	קיבוץ כפר מנחם		קבוץ כפר מנחם אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	כפר מנחם	(1)		08-8508737	08-8508737	r_mesek@kfm.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קבוץ כפר מנחם, ד.ג. כפר מנחם 78975.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית, מועצה אזורית יואב		מ.א. יואב		(1)		08-8500704	08-8500704	alon@yoav.org.il

(1) כתובת: צומת ראם, ד.ג.שקמים, 79835.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מחוז ירושלים רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318717	02-5318878	
חוכר	קיבוץ כפר מנחם		קבוץ כפר מנחם אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	כפר מנחם	(2)		08-8508737	08-8508737	r_mesek@kfm.org.il

(1) כתובת: בנין שער העיר.

(2) כתובת: קבוץ כפר מנחם, ד.ג. כפר מנחם 78975.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דודי דרורי		ד.דרורי אדריכלים	תל אביב- יפו	העוגן		03-5259013		office@drori- arch.co.il
מודד	מהנדס	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	7	08-6739818	08-6715975	sionmed@01 2.net.il

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 מאושר למבני ציבור, המיועד למבני חינוך, במטרה לאפשר הקמת גני ילדים, על פי סעיף 62.א.א(3) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית מהיעודים הבאים במצב מאושר: שטח פרטי פתוח, ליעודים הבאים מבנים ומוסדות ציבור.

ב. שמירת הוראות וזכויות בניה על פי תכניות מאושרות 135/03/6, 2/135/03/6 ותכנית מכורטת 2139/6 מק/6.

ג. קביעת קווי בניין על פי סעיף 62.א.א(4) לחוק התכנון והבניה.

ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.

ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ז. קביעת הנחיות סביבתיות.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		56.81
סוג נזון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	4,728
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,246
מגורים ביישוב כפרי		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101 - 103
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501
מבנים ומוסדות ציבור	701
מגורים ביישוב כפרי	401
שטח פרטי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,372	16.50
מגורים ביישוב כפרי	8,117	14.29
מתקן הנדסי	380	0.67
שטח למבני ציבור	15,758	27.74
שטח פרטי פתוח	23,183	40.81
סה"כ	56,810	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,372.77	16.50
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	379.16	0.67
מבנים ומוסדות ציבור	17,539.13	30.87
מגורים ביישוב כפרי	8,116.66	14.29
שטח פרטי פתוח	21,402.53	37.67
סה"כ	56,810.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. בהתאם להוראות תכניות 135/03/6, 2/135/03/6, 2056/מק/6, 2139/מק/6 ב. תותר חלוקת תאי השטח למגרשים, בסמכות הועדה המקומית, לאחר עריכת תכנית בינוי לכל תא שטח ואישורה על ידי הועדה המקומית. ג. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, התווית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד, בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. הבניה ביעוד זה אלה תיהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת לתא שטח. ב. כמופיע בסעיף 6 הוראות נוספות.
ב	עיצוב אדריכלי א. חומרי גמר: חומרי הגמר בחזיתות הבנינים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר המהווים חלק מהבנין, יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית, מלאכותית, או שילוב שלהם ושילוב קירות זכוכית. ב. מתקנים בבנין: דודים יותקנו בחלל הגג או יוסתרו במסתור בנוי על גג שטוח. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. ג. בבקשה להיתר בניה יסומנו דודים וקולטי שמש, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחת לוויין וכ"י בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה, להנחת דעתה של הועדה המקומית.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכניות 135/03/6, 2/135/03/6, 2056/מק/6, 2139/מק/6.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בהתאם להוראות תכנית 135/03/6.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית 135/03/6, 2/135/03/6, 2056/מק/6, 2139/מק/6.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בהתאם להוראות תכנית 135/03/6. ב. כמופיע בסעיף 6, הוראות נוספות.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. מיועדת לתנועת כלי רכב. ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. ג. תותר הסדרת מפרצי חניה, העברת מערכות תשתית, הצבת מתקני פסולת ציבוריים ותאסר בניה כל שהיא.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. בהתאם להוראות תכנית 135/03/6. ב. כמופיע בסעיף 6, הוראות נוספות.
4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית 135/03/6.
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					ס"ב שטחי בניה	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
מבנים ומוסדות ציבור	701	500 (1)					4728 (2)	15 (3)	8 (4)	2 (5)	(6)	(6)	(6)	(6)
מגורים כפרי	401	(7)					(7)				(6)	(6)	(6)	(6)

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

הערה ברמת הטבלה:

א. זכויות הבניה בהתאם לרכנית 135/03/6.

ב. קווי הבנין בהתאם לתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(2) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: 2364 מ"ר מירבי לקומה.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(4) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: 4.5 מ' למבנה בן קומה אחת.

(5) הערך מתיחס ל מקסימום.

(6) ע"פ תשריט.

(7) זכויות בניה ע"פ תכנית תקפה אחרונה.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
6.2	איכות הסביבה
6.1.1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח הרלוונטי ע"י הועדה המקומית. אשר בה יקבעו מיקום המבנים במגרש, מפלסי כניסה, נגישות אדם ורכב, נגישות נכים/מוגבלים, חניית רכב, ניקוז השטח, תאום מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, טיפול נופי וגינון ופיתוח השטח. 6.1.2. היתרי בניה למבנים ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח לסביבת המבנה על פי התכנית המאושרת, נגישות אנשים ורכב ושטחי חניה, תוכניות המבנה, חתכים לאורך ולרוחב סביבת המבנה בקני"מ 1:100, פריסת גדרות וקירות גדר ותכנית סניטרית תואמת לתכנית הבינוי והפיתוח. 6.1.3. ביוב: היתרי בניה למבני ציבור ינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לענין אספקת מים, פתרון ביוב ותנאי תברואה נאותים. 6.1.4. פסולת: בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבניה. 6.1.5. הקמת מתקנים פוטו-וולטאים: היתרים למתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים, קיימים או חדשים, ינתנו בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה לעת הוצאת היתרי הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא אם כן נבחנה יציבות הבניין ותובטח נקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים לצורך ההקמה וההפעלה. 6.1.6. מתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות לגישת רכב וחניה. 6.1.7. חיזוק מבנים ע"פ תמ"א 38: היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 3) חיזוק מבנים המיועדים לשימור: א. במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים. ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.	
6.2.1. נגר עילי ע"פ תמ"א 4/ב/34: יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר. ניתן יהיה	

6.2	איכות הסביבה
להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני ההדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חילהול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בהחום התכנית ובכל האזורים, יכטיח קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 6.2.2 העשרה והגנה מי תהום ע"פ תמ"א 4/ב/34: א. יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום. ב. תישמר רמת ניקיון גבוהה, הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים עוד בטרם יהוו מפגע סביבתי או חזותי. 6.2.3 ביוב: כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות באישור מהנדס הועדה המקומית. 6.2.4 אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית. 6.2.5 תברואה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. 6.2.6 תשתיות: כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון וקווי תשתית אחרים קיימים), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות. 6.2.7 שמירה על עצים בוגרים: ישמרו העצים הבוגרים, כהגדרתם בחוק, בתחום התכנית כמסומן בתשריט. העברה/העתקה של עצים בוגרים למיקום חלופי, ככל שידרש לצורך פיתוח השטח והיתרי בניה, תעשה באישור פקיד היערות, כהגדרתו בפקודת היערות, ועל פי הנחיותיו לענין מיקום אפשרי ולסיכונים הכרוכים מכך לעצים. 6.2.8 בניה ירוקה: יוזם התכנית והועדה המקומית יעודדו בניה "ירוקה" בכל תחום התכנית הכוללת: בניה תואמת אקלים ושימור אנרגיה ושימוש בחומרי בניה ידידותיים, שימוש בטכנולוגיה ואמצעים לחיסכון במים, גינון חוסך מים, שימוש חוזר במי קולחים "אפורים", מרכזי איסוף פסולת למיון ומיחזור וכו'.	

6.3	חשמל
6.3.1 תנאי למתן היתרי בניה - תיאום עם חברת החשמל. 6.3.2 בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. 6.3.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. 6.3.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.	

6.3	חשמל
	קו חשמל מתח נמוך : תיל השוף ! מהתיל הקיצוני : 2.0 מ', מציר הקו : 2.25 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד ! מהתיל הקיצוני : 1.5 מ', מציר הקו : 1.75 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי ! מהתיל הקיצוני : 5.0 מ', מציר הקו : 6.5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני : - מ', מציר הקו : 8.5 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ! מהתיל הקיצוני : 9.5 מ', מציר הקו : 13.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני : - מ', מציר הקו : 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו בשטח פתוח - מהתיל הקיצוני : - מ', מציר הקו : 35.0 מ' 6.3.5. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). 6.3.6. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). 6.3.7. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 6.3.8. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
6.4	עתיקות
	6.4.1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ! 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 6.4.2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 6.4.3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע. 6.4.4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינן אתר עתיקות מוכרז.
6.5	מקלטים
	יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

6.6	חניה
	חניה תהיה בתחום תאי השטח או בשטח לחניון או במפרצי חניה מוסדרים בתחום דרך וע"פ תקן. תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 138(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.9	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית במלואה	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

חתימות .8

מגיש התכנית	שם: קיבוץ כפר מנחם שם ומספר תאגיד: קבוץ כפר מנחם אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית 57006023	סוג: תאריך: חתימה: קיבוץ כפר מנחם
יזם	שם: מועצה אזורית יואב שם ומספר תאגיד: מ.א. יואב 500261359	סוג: רשות מקומית תאריך: מועצה אזורית יואב
בעל עניין בקרקע	שם: מחוז ירושלים רשות מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: קיבוץ כפר מנחם שם ומספר תאגיד: קבוץ כפר מנחם אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית 57006023	סוג: חוכר תאריך: חתימה: קיבוץ כפר מנחם
עורך התכנית	שם: דודי דרורי שם ומספר תאגיד: ד.דרורי אדריכלים	סוג: עורך ראשי תאריך: 25/8/14 ד.דרורי אדריכלים חתימה: רח' העוגן 3 ת"א-יפו טל 03-5259013 office@drori-arch.co.il

אין לנו התנגדות עסקית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון והמסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל תנאי ועפ"י כל דין, למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם כגון השטח הכלול בתכנית, אין לו חתימתנו על התכנית הכרה או הוצאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו יעל פיו זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

מנחם וייס, ראש ענף תכנון ממ"י-מרחי ירושלים

13-11-2014

ועדה מקומית יואב
הפקדת תכנית מס' 632-0/87872
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 20/4074 מיום 07/05/14

יו"ר הועדה

ד"ר מטי צרפתי-חורבני
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה יואב

ועדה מקומית יואב
אישור תכנית מס' 632-0/87872
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4/3/15 מיום 003

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה יואב

הודעה על אישור תכנית מס' 632/878
מסמך בילקוט הפרסומים מס' 7021
מיום 16/4/15 עמוד 4779

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית	אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	מס' יחיד	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				תכנית שטח מירבי	מס' קומות מירבי	קווי בנין
					מטרות עקריות	מטרות שרות		סה"כ עקרי שרות +			
						מתחת מעל לקרקע	מתחת מעל לקרקע				
135/03/6	מגורים		600 מ"ר			20% לקומה			40%	2	כמסומן בתשריט 3 5
	מבני ציבור					15% לקומה			30%	2	כמסומן בתשריט 4 5