

1015295

תכנית מס' 632-0430611 - שם התכנית: תוספת זכויות למגרש 146 כפר מנחם

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0430611

תוספת זכויות למגרש 146 כפר מנחם

| | |
|------------------|--------------|
| מחוז | דרום |
| מרחב תכנון מקומי | יואב |
| סוג תכנית | תכנית מפורטת |

אישורים

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להגדלת זכויות בניה למגרש מסי 146 בהרחבת הקיבוץ, כפר מנחם, ללא שינוי בקונטור הבניין. התכנית הקודמת קבעה זכויות בניה, זכויות נוצלו ותכנית זו מיועדת להגדיל זכויות בניה. דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תוספת זכויות למגרש 146 כפר מנחם |
| | | מספר התכנית | 632-0430611 |
| 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 | 62א (א) סעיף קטן 17 |
| | | 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

183848 קואורדינטה X

626037 קואורדינטה Y

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 באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2860 | מוסדר | חלק | 147 | |

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

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

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 |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | טליה מרקוביץ | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | מנחה | 1:250 | 1 | 09/06/2016 | טליה מרקוביץ | 09/06/2016 | | 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 | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------|---------------|----------|----------|------|-----|-------|-----|-------|
| | פרטי | איתן גבאי | | | כפר מנחם | | | | | |
| | פרטי | שירלי גבאי | | | כפר מנחם | | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרחבת כפר מנחם.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|----------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | איתן גבאי | | | כפר מנחם | | | | | |
| פרטי | שירלי גבאי | | | כפר מנחם | | | | | |

(1) כתובת: הרחבת כפר מנחם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|----|---------------|----------------------------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה | | | רשות מינהל מקרקעי ישראל | ירושלים | | | 02-8765441 | | |

(1) כתובת: שערי העיר - ירושלים.

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 |

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|-------|------------|------------|-----|------|---------|----------|------------|------------|------|----------------|
| | 03-7516356 | 03-7541000 | 67 | (1) | בני ברק | | 570 | ברני גטניו | מודד | מודד מוסמך |

(1) כתובת: רח' הירקון 67 ב"ב.

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, שינויים בתכנית, גובה המבנה ובקו בניין אחורי ע"פ סעיפים 62(א)(4), 62(א)(4), 62(א)(5), בהרחבת קיבוץ כפר מנחם מגרש 146 מ-180 מ"ר עיקרי ל-230 מ"ר עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח עיקרי לבית מגורים קיים לפי סעיף 62(א)(17), שינויים בתכנית, גובה המבנה ובקו בניין אחורי ע"פ סעיפים 62(א)(4), 62(א)(4), 62(א)(5), בהרחבת קיבוץ כפר מנחם מגרש 146 מ-180 מ"ר עיקרי ל-230 מ"ר עיקרי

שינויים בתכנית, גובה המבנה ובקו בניין אחורי ע"פ סעיפים 62(א)(4), 62(א)(4), 62(א)(5), למען הסר ספק, אין בתכנית זו כדי לשנות או לגרוע מהוראות תכנית 4/135/03/6, למעט השינויים המבוקשים בהוראת תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | | שטח התכנית בדונם | | | | |
|-------------------|-------|------------------|------------|------------------|----------------|------|
| סה"כ מוצע בתוכנית | מפורט | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | מצב למצב המאושר* | סוג נתון כמותי | ערך |
| | | | | | | |
| | | 1 | 1 | 1 | מגורים (יח"ד) | יח"ד |
| | | 230 | 180 | +50 | מגורים (מ"ר) | מ"ר |

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 |
|-----------|---------|
| 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' | 499.81 | 100 |
| סה"כ | 499.81 | 100 |

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

| סוג ישות | שטח במ"ר |
|----------|----------|
| קו בנין | 244.56 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---|--------------|
| מגורים א' | 4.1 |
| שימושים | 4.1.1 |
| השימושים במגרש הינם לפי תכנית 4/135/03/6. | |
| הוראות | 4.1.2 |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קימות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|------------------|---------------|--|------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|------------|--------|-----|-----------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת עיקרי | מתחת לכניסה הקובעת שרות | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת 2 | 8.5 (3) | 37.5 (2) | 50 | 230 (1) 40 | 499.81 | 200 | מגורים א' |
| 4 | (4) 3.6 | 3 | 3 | | | | | | | | |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר.

שטח מחסן מירבי 10 מ"ר.

חניה מקורה אחת בשטח מירבי של 15 מ"ר איננה כלולה בשטח תכסית מירבית, אך כלולה בשטחי שירות...

(2) הגדלת תכסית ניתנה הקלה ל- 186.67 מ"ר.

(3) גובה מירבי עבור גגות משופעים 8.5 מ', עבור גגות שטוחים 7.0 מ'.

(4) במסגרת בקשה להקלה מאושרת...

6. הוראות נוספות

6.1 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. 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 יתן פיתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הוועדה המקומית.
- ג. אנטנות וארובות- לא תורשה הקמת אנטנה לכל הבניין. הבניינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הוועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה, זיהום אוויר ולמרחק אליהם.
- ד. 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.
- ה. 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.
- ו. גדרות- בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.20 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 מסבכת ברזל. גדרות בחזית המגרש לדרך או לדרך משולבת יהיו תמיד בנויות ובגמר חומרי הבניין. אבן טבעית או מלאכותית - באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ז. חשמל ותקשורת - כל חיבורי המבנים לרשתות החשמל, יעשו ברשת כבלים תת קרקעית. חיבור בניינים לאנטנה מרכזית, טל"כ ורשת תקשורת, יהיה ברשת תת קרקעית.

6.2 היטל השבחה

הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ינואר 2017

8. חתימות

| | | | |
|--------------------|----------------------------|----------------|-------------|
| תאריך: 15.2.17 | סוג: 29546652 | שם: איתן גבאי | מגיש התכנית |
| חתימה: איתן גבאי | שם ומספר תאגיד: איתן גבאי | | |
| תאריך: 15.2.17 | סוג: 33824319 | שם: שירלי גבאי | מגיש התכנית |
| חתימה: [Signature] | שם ומספר תאגיד: שירלי גבאי | | |
| תאריך: 15.2.17 | סוג: 29546652 | שם: איתן גבאי | יזם |
| חתימה: איתן גבאי | שם ומספר תאגיד: איתן גבאי | | |
| תאריך: 15.2.17 | סוג: 33824319 | שם: שירלי גבאי | יזם |
| חתימה: [Signature] | שם ומספר תאגיד: שירלי גבאי | | |

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. בתנאי שתהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה כזו של כלל המזכירים של כח בדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל אדם אחר. בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונרשם על ידי רשות המבחין. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מסמכת לפי כל חוזה וע"י כל דין. **שם ומספר תאגיד:** איתן גבאי. **שם:** איתן גבאי. **רשות מקרקעי ישראל:** רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים.

שם: 02-15 סוג: 2017

הודעה בלעדי על ידי המגיש/ת המגישות/ת כאמור ו/או זכותינו לכבד עובדה ראשית של כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור וע"י כל דין. שם ומספר תאגיד: איתן גבאי. שם: איתן גבאי. מרחב עסקי ירושלים - שם ומספר תאגיד: איתן גבאי.

תאריך: 15.2.17

חתימה: ט"ה מוקוביץ'

הנדסה אדריכל

מ.ר. ה' 27178

קבוץ כפר מנחם
אגש"ח בע"מ

הודעה על אישור תכנית מס'.....
פורסמה בל' 7/4/17
מס' 7484

ועדה מקומית יואב
6320430611
אישור תכנית מס' החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2017007 מיום 8/3/2017

רשימת הממונה על המחוז
רשימת הממונה על המחוז
רשימת הממונה על המחוז