

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-1018209

תוספת זכויות למגרש 150 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

התכנית נועדה להגדלת זכויות בניה למגרש מס' 150 בהרחבת הקיבוץ, כפר מנחם. התכנית הקודמת קבעה זכויות בניה, זכויות בניה נוצלו ותכנית זו מיועדת להגדיל זכויות בניה בסך 50.00 מ"ר, שטח עיקרי בסמכות וועדה מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות למגרש 150 כפר מנחם

מספר התכנית 632-1018209

1.2 שטח התכנית 0.499 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) (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
קואורדינאטה X	183921
קואורדינאטה Y	626006

### 1.5.2 תיאור מקום

הרחבת קיבוץ כפר מנחם - רחוב נופי הכפר 150

### 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 הרחבת כפר מנחם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2860	מוסדר	חלק	151	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



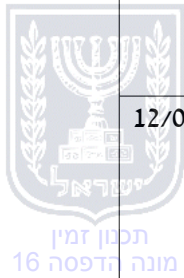
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	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 251 /02 /6. הוראות תכנית 251 /02 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	251 /02 /6
18/04/2000		3317	4873	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /135 /03 /6 ממשיכות לחול.	החלפה	4 /135 /03 /6



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה מרקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה מרקוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 29 07/12/2021	טליה מרקוביץ	07/12/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	14: 48 02/11/2022	טליה מרקוביץ	02/11/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אילה אליהו (1)			כפר מנחם					eran.elyahu@gmail.com
	פרטי	ערן אליהו (2)			כפר מנחם					eran.elyahu@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: קיבוץ כפר מנחם הרחבה - 150.  
 (2) כתובת: קיבוץ כפר מנחם הרחבה - 150.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילה אליהו			כפר מנחם (1)					eran.elyahu@gmail.com
פרטי	ערן אליהו			כפר מנחם (2)					eran.elyahu@gmail.com

- (1) כתובת: קיבוץ כפר מנחם הרחבה - 150.  
 (2) כתובת: קיבוץ כפר מנחם הרחבה - 150.

**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
ה. בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117		talya.marko@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח עיקרי לבית מגורים קיים מ- 180.00 מ"ר עיקרי ל- 230.00 מ"ר עיקרי, לפי סעיף 62א(א)(17) לחוק התו"ב.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	499	100
סה"כ	499	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	498.65	100
סה"כ	498.65	100



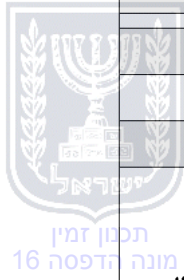
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
השטח ישמש למגורים בלבד . תותר בו הקמת מבנה מגורים ושטחי שירות.	
הוראות	4.1.2
<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א 1. גגות שטוחים ו/או משופעים. שיפוע גג לא יעלה על 40%. 2. מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין , בגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח מירבי של 10 מ"ר. 3. תכסית - 180.00 מ"ר . 4. חניות מקורות יהיו בצמוד לבית המגורים וימוקמו בקו בניין צידי 0 ובקו בניין קדמי 2.0 מ' , או בתחום קווי בניין. יותר קירווי ליח' חניה אחת או שתיים בשטח מירבי של 30 מ"ר(לא יכלל בתכסית קרקע). 5. גובה מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין. 6. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בתחום קווי הבניין. היתרי בניה לבריכות שחיה יתואמו עם משרד הבריאות. 7. גובה גדר חזיתית 1.20 מ' (מסתור חצר משק- 1.80 מ'). 8. מס' קומות מירבי 2 קומות. גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ' , עבור גגות שטוחים 7.0 מ' (לא כולל מעקה)	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי			שרות	עיקרי					
(5)	3 (5)	(5)	3 (4)	2 (3)	36.07 (2)	320	50		40 (1)	230	499	200	מגורים א'	מגורים א'

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 7.0 מ"ר. שטח מחסן מירבי עד 10 מ"ר.
- (2) חניה מקורה אחת בשטח מירבי של 15 מ"ר, איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי שירות.
- (3) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ' (לא כולל מעקה).
- (4) לבית מגורים, עפ"י תשריט, לחניה מקורה - בצמידות לבית המגורים, בקו בנין צידי 0.00 ובקו בנין קדמי 2.0 מ', או בתחום קווי בנין ..
- (5) עפ"י תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	תלית כביסה - מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה וימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/דרך משולבת.
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	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 הועדה המקומית. ב. סילוק אשפה - שיטת סילוק האשפה תהייה 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.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהייה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	חשמל ותקשורת - כל חיבורי המבנים לרשתות החשמל, יעשו ברשת כבלים תת קרקעית. חיבור בניינים לאנטנה מרכזית, טל"כ ורשת תקשורת, יהיה ברשת תת קרקעית.
<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. ב. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט של עץ/קבוצת עצים לשימור, יחולו

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן): א.לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב.יותר שינוי מהמסומן בתשריט מצב מוצע בכפוף לאישור פקיד יערות. ג.במסגרת עבודות הבניה ישמרו העצים הקיימים - 4 מ' מקצה גזע העץ, לאזור הבניה /חפירה.
<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
<b>6.9</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
	דודי שמש ומתקנים - הצבת קולטי השמש תהייה 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.
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו ובכפוף לדרישות הוועדה המקומית לעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
<b>6.11</b>	<b>אנטנות</b>
	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.
<b>6.12</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	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 סבכת ברזל. גדרות בחזית המגרש לדרך או לדרך משולבת יהיו תמיד בנויות ובגמר חומרי הבניין. אבן טבעית או מלאכותית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי