

8429 סס 4

**משרד הפנים**  
**מנהל מחוז המרכז - רמת**  
 10-12-1995  
 י ת ק ג ל  
 דוד מס

ד ב ר י ה ס ב ר

לתכנית שנוי מתאר מס' בר/7417/

שנוי לתג"פ 417 על תקוניה ולמש"מ 72 (בר)

מושב כפר-אביב

נבדק וניתן להמקיד / לאשר  
 החלטת היעדה המחוזית (משנה) מיום 24.10.95

מתכנן המחוז  
 תאריך

1. ביזמת ועד המושב כפר אביב והמועצה האזורית "גדרות" מוגשת בזאת תכנית להקמת 31 יח"ד לבנים במושב כפר-אביב, בגוש 4998, חלק מחלקה 2.
2. התכנית מיעדת חלקות חקלאיות (חלקות ב') מס' 28, 38 בשטח כולל של כ-26 דונם, למגורים לבנים, בשכונה אחת, בכניסה לישוב.
3. התכנית מותאמת לדרישות תמא/31.

רשם : צבי בן-דוד, אדריכל

מרץ 1994  
עדכון : דצמבר 1994

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. 7417/כ**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108(ג) לחוק  
 מתכנן המחוזית  
 אינג' יוסף שוסט  
 מתכנן היעדה

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס. 7417/כ**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108(ג) לחוק  
 מתכנן המחוזית

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית שנוי מתאר מס' בר/417/7  
שנוי לתג"פ 417 על תקוניה ולמש"מ 72 (בר)

מושב כפר-אביב

מרץ 1994  
עדכון : דצמבר 1994

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית שנוי מתאר מס' בר/417/7

שנוי לתג"פ 417 על תקוניה ולמש"מ 72 (בר)

1.	מועצה אזורית	: גדרות
2.	מ ח ו ז	: המרכז
3.	נ פ ה	: רחובות
4.	מ ק ו ס	: מושב כפר-אביב
5.	ג ו ש	: 4998
6.	חלקה	: 2 (חלק). חלק ממגרש 204 (לפי משמ: 72/בר).
7.	גבולות	: כמסומן בקו כחול בתשריט
8.	שטח התכנית	: 27400 מ"ר
9.	מסמכי התכנית	: התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט") וכן 8 דפי הוראות ובתב (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
10.	בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל.
11.	היזום	: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שורקות".
12.	המגיש והמבצע	: ועד המושב כפר-אביב.
13.	המתכנן	: המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל צבי בן-דוד.
14.	מטרת התכנית	: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים (מגורים א') בהקף של 31 מגרשים, דרכים ושטחים פרטיים פתוחים, זאת ע"י שנויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
15.	יחס לתכניות אחרות	: תכנית זו מהווה שנוי לתכנית תג"פ 417 על תקוניה. כל הוראותיה חלות עליה, למעט ההוראות המיוחדות לתכנית זו.
16.	ציונים בתשריט	: בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא.

17.1 אזור מגורים א' -

- א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים, על מגרש ששטחו לא יפחת מ-500 מ"ר. תכנית הקרקע לא תעלה על 170 מ"ר (כולל שטחי שרות) ולא תפחת מ-90 מ"ר. שטח עיקר המבנה על שתי קומותיו לא יעלה על 220 מ"ר. לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה. גובה מסד - המבנה לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש. לא יתנו היתרי בניה ללא התחלה בפועל של ביוב לכל הישוב ולא יוצא טופס איכלוס ללא חיבור לביוב לכל הישוב.
- ב. שטחי שרות,

- מרחב מוגן - עד שטח 7.5 מ"ר ברוטו.
- סככת חניה - עד שטח 15 מ"ר או חניה משולבת מקורה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0. שער החניה נגרר או פתיחה פנימה.
- מחסן - עד 7.5 מ"ר ברוטו, משולב בגוף מבנה בית המגורים ומעוצב באופי מבנה המגורים.
- מרתף תת-קרקעי, ששטחו לא יעלה על 150 מ"ר, גבהו הפנימי יהיה 2.20 מ' נטו ולא יבלוט יותר מ-120 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים במגרש. המרתף ישמש חלופה לכל שטחי השרות למעט הממ"ד והחניה המקורה.

- ג. קוי בנין - כמסומן בתשריט.
- ד. גגות, קומות וגובה הבניינים. גגות בתי המגורים יהיו מרעפי בטון או חרס או גגות שטוחים מבטון. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. יותר שלוב גגות רעפים וגגות שטוחים. מספר הקומות לא יעלה על 2 ולא תותר עליית - גג כשטח שרות. יותר מרתף אחסנה תת-קרקעי, כמתואר בסעיף ב' לעיל. גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש. בגג שטוח לא יעלה גבהו על 7.0 מ', כנ"ל.

- ה. חניה לכל מגרש. יובטח מקום אחד חניה לפחות בגבולות המגרש.
- ו. גידור - הגדר תהיה אחיד, לפי מפרט תכנית הבנוי המאושרת ופרטיה ישולבו בבקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה.
- ז. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי-גשמים.

17.2 שטח פרטי פתוח -

לא תותר כל בניה. יותרו נטיעות וגינות, מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב וכן מתקנים הנדסיים, כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, שאיבה, קוי חשמל וטלפון וכיו"ב.

עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הבנוי והפיתוח.

19. איכות הסביבה ותשתיות : כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

19.1 ניקוז ותיעול - \* השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

19.2 ב י ו ב - לא יכתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב, שתחובר למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב, איכלוס המבנים יותר רק לאחר ביצוע מערכת הביוב והפעלתה.

19.3 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית "גדרות".

19.4 נ ק ו ז - ע"י חלחול, נקוז טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח, והבנוי

19.5 ח ש מ ל -

א. קוי הרשת בתוך שכונת המגורים יהיו תת-קרקעיים בלבד. אין לבנות מיבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא יוקם שום מבנה או חלק ממנו מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים, הן של מתח גבוה והן של מתח נמוך. המרחק האופקי המינימלי בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה יהיה כדלקמן:

- מתח נמוך - 0.4 ק"ו מהתיל הקיצוני 3.0 מ' מציר הקו 3.50 מ'
- מתח גבוה-33-22 ק"ו מהתיל הקיצוני 6.0 מ' מציר הקו 8.0 מ'

מתח עליון - בתיאום ובאישור חברת החשמל.

2. המרחקים הנ"ל אינם כוללים מבנה פיגומים, במיקרה ומוקמים פיגומים, יש להתרחק מרחק נוסף ובתיאום עם חברת החשמל.

3. אין לבנות מיבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ואין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור חבר' החשמל.

19.6 תקשורת - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

20. חנייה : עפ"י התקן הארצי לחניה. תכנית הבנוי והפיתוח תפרט את הסדרי התנועה והחניה המוצעים.

21. עתיקות : א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות תדרוש ממקימי המבנה שיקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העצמה והיחוד של השרידים הקדומים.

ג. במידה והתגלו שרידים קדומים, המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/החפירה, זאת במידה והתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהם, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

22. תכנית בנוי ופיתוח : תכנית בק.מ. 1:500 המבוססת על התכנית המפורטת המאושרת, אשר תכלול: העמדת בנינים במסגרת קווי בנין, מס' קומותיהם, גבהים, הגישה לבנינים, פרוט הדרכים, רוחב חתניהן ומפלסיהן בקו הציר. סימון שטחי חניה, נטיעות, קווי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורת רחובות, מכולות אשפה, גדרות, קירות תומכים וכיו"ב. יכתן היתר בניה ולא תבוצע כל עבודה בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית הבנוי והפיתוח, לאחר שתוכן ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

23. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים הצבוריים והדרכים יופקעו וירשמו כחוק ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

24. תוקף התכנית ושלבי הביצוע: סיום עבודות התשתית עבור 25% מיחידות הדיור המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית בתוך חמש שנים מיום אישורה ייפקע תוקפה - כולה או חלקה. שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יוזמי התכנית, בתוך מסגרת של חמש שנים ממתן התוקף לתכנית.

הרישום ייעשה ע"י יוזמי התכנית על סמך מפות לצרכי רישום, המבוססות על טבלת מגרשים, בהתאם לפרק ג' סימן ד' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.  
היתרי בניה יוצאו לאחר הכנת תכנית חלוקה אנליטית.

25. רישום

26. טבלת אזורים והוראות בניה :

תכנית מקס'	גובה מקס'	מספר קומות	קוי בנין במ'		שטחי בניה			מגרש מינ' במ"ר	מספר מגרש	האזור (שמוש עקרי
			קדמי	צדדי אחורי	שטחי שדות	מעל מפלס כניסה				
						שטחי שדות	שמוש עקרי			
170 מ"ר כולל שטחי עזר	9.00 מטר לגג רעפים (2) - - 7.00 מטר לגג שטוח	2 קומות + מרתף (הבנין צמוד קרקע)	4.0 מ'		150 מ"ר מרתף אחסנה כחלופה לשטחי השרות האחרים פרט לחניה ולממ"ד	מרחב מוגן - 7.5 מ"ר סככת (1) חניה - 15 מ"ר. מחסן - 7.5 מ"ר	220 מ"ר בשתי הקומות - עד 150 מ"ר בקומה	450 מ"ר	301 עד 331	אזור מגורים א'
לא תאושר כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים ומתקני משחק לילדים										שטח פרטי פתוח

הערות : (1) קוי בנין לסככת חניה - 0 קדמי (שער לא נפתח החוצה), 0 צדדי, בתנאי ניקוד למגרש המבקש.

(2) לא יותרו עליות גג בחלל גג הרעפים.

חתימות : המגיש והמצבע : דודי רוסו מתכנן

היוזם : המחלקה הטכנית

המגיש והמצבע : דודי רוסו מתכנן

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : המחלקה הטכנית

טל. 615454  
פקס. 612640