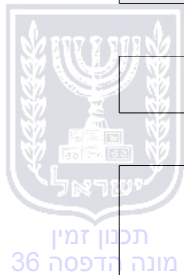


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0820415

בר/מק/7/417 - תוספת יח"ד שניה בנחלה והקטנת קו בניין למגורים.



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שורקות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005046958/310>

## דברי הסבר לתכנית

- במשק קיים בית מגורים נוסף על הקיים המיועד לאשרור.  
שתי בתי מגורים חורגים מקו בניין צדדי מזרחי.  
התכנית נועדה להסדיר:
- 1- יח"ד נוספת.
  - 2- קו בניין צדדי מזרחי נקודתי לבתי המגורים.
  - 3- קו בניין אחורי 0 מ' לתחום חצר המגורים.
  - 4- קביעת גובה ומספר הקומות שמותר להקים במבני מגורים.
  - 5- קביעת תכסית קרקע.
  - 6- הוספת זכויות בניה (שטח עיקרי) במסגרת הקלה של 6%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/7/417-תוספת יח"ד שניה בנחלה והקטנת קו בניין למגורים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 456-0820415

1.2 שטח התכנית 13.594 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) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 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 שורקות

173639 קואורדינאטה X

637167 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 23 כפר אביב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות: כפר אביב

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר אביב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4658	מוסדר	חלק	12	

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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
בר/מק/309/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/מק/309/3. הוראות תכנית בר/מק/309/3 תחולנה על תכנית זו.	6565	3612		19/03/2013
בר/161	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/161 ממשיכות לחול.	3301	1387		13/02/1986
בר/2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/2020. הוראות תכנית בר/2020 תחולנה על תכנית זו.	5913	2287		05/02/2009
בר/309	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/309. הוראות תכנית בר/309 תחולנה על תכנית זו.	6203	2695		23/02/2011
בר/417	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/417 ממשיכות לחול.	243	982		07/08/1952
בר/4/417	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/4/417. הוראות תכנית בר/4/417 תחולנה על תכנית זו.	2255			16/09/1976
משמ/72/בר	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/72/בר. הוראות תכנית משמ/72/בר תחולנה על תכנית זו.	0			18/04/1988

הערה לטבלה:

נתונים חסרים עבור מש"מ 72/בר מס' ילקוט פרסומים: 3553, עמ' 2005



**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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	01: 13 29/04/2022	טליה מרקוביץ	29/04/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**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 36

**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	רחל אבגי (1)			כפר אביב				08-8699393	avijeeep2@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 23 כפר אביב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל איבגי			כפר אביב (1)				08-8699393	avijeeep2@walla.com

(1) כתובת: משק 23 כפר אביב.

**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	27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117		talya.marko@gmail.com
מודד	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	(1)		077-5003986		avishay.med@gmail.com

(1) כתובת: החוחית 4 יד בנימין.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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

תוספת יח"ד שניה בנחלה לבן ממשיך

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קו בניין אחורי 0 מ' לתחום חצר המגורים וזאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיף 62 א(א)(4), לחוק התו"ב.
2. הקטנת קו בניין צידי (מזרחי) בייעוד קרקע "מגורים ביישוב כפרי", כמסומן בתשריט וזאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיף 62 א(א)4 לחוק התו"ב.
3. קביעת גובה במבני מגורים כדלקמן: 9.5 מ' לגג רעפים ו- 7.5 מ' לגג שטוח והכל ממפלס הכניסה הקובעת וקביעת 2 קומות שמותר להקים במבני מגורים וזאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיף 62 א(א)4 לחוק התו"ב.
4. קביעת תכסית קרקע וזאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיף 62 א(א)5 לחוק התו"ב.
5. תוספת יח"ד שניה לבן ממשיך וזאת בנוסף ליח"ד אחת מאושרת לבעל המשק, הוספת 6% שטח עיקרי מעל הקרקע, במסגרת הקלה המותרת לתכניות שאושרו לפני 08/1989 וכל זאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיף 62 א(א)9 לחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	23A
קרקע חקלאית	23B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	23A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	23B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	23A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	23B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	11,429	84.07
מגורים בנחלות (חלקות א')	2,165	15.93
<b>סה"כ</b>	<b>13,594</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,165.85	15.87
קרקע חקלאית	11,479.04	84.13
<b>סה"כ</b>	<b>13,644.89</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים עבור 2 יח"ד (בעל המשק וכן ממשיך), מבני משק חקלאיים, מבנה/י פלי"ח, בריכת שחיה פרטית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	שטחי השירות יכללו חניות מקורות, מחסנים וממ"דים בהתאם להוראות פקע"ר. זכויות בניה כמפורט בטבלה 5.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים חקלאיים עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	מפל	מפל											
(2)	(2)	(2)	(2)				(1)		23A	מבני משק	מגורים	מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(5)	2	16.35				מגורים	בישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)					(4) 74	(3) 280	2165	23A	מגורים	בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		(6)				(6) 500	2165	23A	מגורים	בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)						(1)	11429	23B	קרקע	קרקע
												חקלאית	חקלאית

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

### הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין צדדיים למבני משק - 2 מ' (כמפורט בתכנית בר/161).

ב. הוראות לגבי חממות - כמפורט בתכנית בר 4/417.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי צרכי החקלאי, באישור הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית (כמפורט בתכנית בר/417).

(2) כמסומן בתשריט.

(3) 150 מ"ר (עפ"י תכנית בר/417) + 130 מ"ר (תוספת 6% - הקלה לתכניות שהופקדו לפני 08/1989).

(4) כולל 2 מרחבים מוגנים ל-2 יח"ד (עפ"י החלטת וועדה מקומית מתאריך 18/12/2016)..

(5) 9.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח..

(6) עבור שימושי פלי"ח כמפורט בבר/2020.

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.2****חניה**

מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התקף בתחום המגרש.

**6.3****שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט של עץ/קבוצת עצים לשימור, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן):  
 א.לא תותר כריתה 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.

**6.4****תנאים בהליך הרישוי**

הריסת מבנים המסומנים להריסה, טרם הוצאת היתר בניה.

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

מיידי