

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-1139849

בר/מק/15/417 הוספת זכויות בניה כפר אביב מגרש 14



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שטחי בניה עיקריים, מבטלת את הצורך בהצמדת מבנה עזר לבית המגורים ומשנה את שטח הבניה המותר בקומה ליחידת דיור במגרש למגורים במושב כפר אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/15/417 הוספת זכויות בניה כפר אביב מגרש 14

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 456-1139849

1.2 שטח התכנית 0.700 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (17), 62א (א) (5), 62א (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

173879 קואורדינאטה X

637534 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב 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

שכונה גדרות - חלק מתחום הרשות כפר אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4658	מוסדר	חלק	36	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 309
11/06/1992	3494	4015	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 417/ 6. הוראות תכנית בר/ 417/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 417 / 6
26/11/2006	660	5599	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 308. הוראות תכנית בר/ מק/ 308 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ מק/ 308
19/03/2013	3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3. הוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ מק/ 309 / 3
13/04/1972		1816	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 417 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 417 / 1
18/04/1988		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 72 / בר ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 72 / בר
17/03/2004		5283	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 857 / 2 / 3. הוראות תכנית בר/ 857 / 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 / 857 / 2

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית אזריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אזריאל		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	19:47 17/11/2022	חגית אזריאל	17/11/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	אלון בן דרור			בניה	(1)	25			bendror.alon@gmail.com
	פרטי	ענת בן דרור			בניה	(1)	25			bendror.alon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון בן דרור			בניה	(1)	25			bendror.alon@gmail.com
פרטי	ענת בן דרור			בניה	(1)	25			bendror.alon@gmail.com

(1) כתובת: כפר אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אזריאל	26077		רחובות	(1)		052-5345745		azrielhagit@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	קעואר רמזי	חיפה	(2)	22	04-6614258		office@ramzi1883.com

(1) כתובת: מגיני הגליל 53/3 ב' רחובות.

(2) כתובת: רחוב אלמותנבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-7% משטח המגרש שהם 49 מ"ר, השטח יתווסף למניין השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת עפ"י סעיף 62 א (א) 17 ב' לחוק התו"ב.

2-שינוי בשטח הבניה המותר ליחידה בקומה 262 מ"ר במקום 180 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) 9 + עפ"י סעיף 62 א (א) 5 לחוק התו"ב.

3-שינויים בהוראות בינוי למבנה עזר עפ"י סעיף 62 א (א) 5 לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	14	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	14

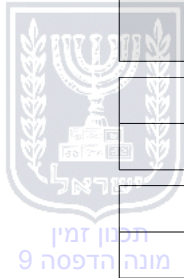
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים שלא בנחלות	700	100
סה"כ	700	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	703.01	100
סה"כ	703.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבני עזר, פרגולות, חניה, בריכת שחיה, גדרות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הקמת מחסן וחניה מקורה בקו בנין צידי ואחורי 0 או 3 מ' בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש, קו בנין קדמי לחניה מקורה 2 מ'.</p> <p>2. מבנה עזר יכול להיבנות בצמוד / סמוך למבנה וזאת בכפוף לקווי הבנין המאושרים.</p> <p>3. תותר הקמת מבנה מגורים בקומת עמודים עד גובה 1.20 מ' מהקרקע.</p> <p>4. תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות תכנית +456-0116269 ותכנית בר/309.</p> <p>5. בנוסף לזכויות הבניה יבנה ממ"ד עפ"י דרישות פקע"ר עפ"י תכנית אשר אושרה בשנת 1992.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	
							שרות	עיקרי		
5	5	3	3	2	1	38	30 (2)	249 (1)	700	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח מתייחס לבניה בקומה או בשתי קומות.

(2) 15 מ"ר למחסן ו-15 מ"ר לחניה מקורה+ממ"ד בנוסף לזכויות הבניה עפ"י דרישות פיקוד העורף עפ"י תכנית אשר אושרה בשנת 1992. -לא ניתן יהיה לנייד שטח משטח שרות לשטח עיקרי -יהווה סטיה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה
6.2	ניהול מי נגר	יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים..)
6.3	הריסות ופינויים	תנאי להיתר בניה יהיה הריסה כמסומן בתשריט

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	

