

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8/מק/2117

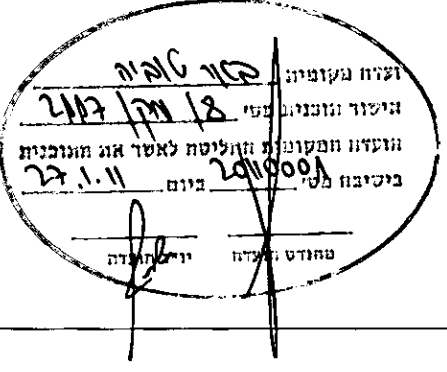
שם תוכנית: תכנית לשינוי בקווי בניין, נחלת משפחת קיסר, כפר ורבורג

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר טוביה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א' (א') (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

ביזמת משפחת קיסר , מוגשת בזאת תכנית לשינוי בקווי בניין על מנת שניתן יהיה לאפשר בנייה בקו בניין אחורי וצידי 0- , באופן נקודתי. שינוי קו בניין קדמי בהתאמה לבנוי בפועל מ-5 ל-4 מ'. וכן קביעת זיקת הנאה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית לשינוי בקווי בניין, נחלת משפחת קיסר, כפר ורבורג

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

2117/מק/8

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

23.0211 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק • 62 א(א) סעיף קטן (4)

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה
- קואורדינטה X 174000
קואורדינטה Y 625220
- 1.5.2 תיאור מקום נחלת משפחת קיסר, מושב כפר ורבורג
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית באר טוביה
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות אשקלון כפר ורבורג
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2749	מוסדר	חלק מהגוש	27	37,38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – ל"ר

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8/112/03/8	26b,26c,26d

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8/112/03/8	שינוי וכפיפות	שינוי בכל הנוגע לקווי בניין בלבד כפיפות בכל שאר הנושאים	4832	14.12.99

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	14	-	23.02.2011	רונית קיסר פרידמן	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	-	1	23.02.2011	רונית קיסר פרידמן	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

28/02/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
27/49	keysar@smile.net.il	08-8580840	054-7792638	08-8580840	ת.ד. 170, מושב כפר ורבורג 70998	מס' תאגיד	רשות מקומית	77950	022165708	רונית פרידמן (קיסר)	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	050-6339475	08-8581714	מושב כפר ורבורג	מס' תאגיד	רשות מקומית			יוסף ורחמה קיסר	בעל זכות חכירה בקרקע

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5318878		02-5318876	יפ"ר 216 ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית			
-	-	050-6339475	08-8581714	מושב כפר ורבורג		באמצעות ממ"י		יוסף ורחמה קיסר	• בעלים • חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
keysar@smile.net.il	08-8580840	054-7792638	08-8580840	ת.ד. 170, מושב כפר ורבורג 70998	מס' תאגיד	רשות מקומית			
halabi@halabil.co.il	04-8396098	050-5323700	04-8395202	דלות אל כרמל 2166 ת.ד. 21		מכון מאג	808	058910548	• עורך ראשי • מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית – לא רלוונטי

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדרת קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי קווי בניין כמתואר בתשריט, לפי סעיף 62א' א'(4).
 ב. קביעת זיקת הנאה.
 ג. בכל שאר הנושאים כמפורט בתכנית 8/112/03/8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	21.546
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	450	=	450		
	מס' יח"ד	2	=	2		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				27b,27c	מגורים בישוב כפרי
		יותר מעבר להוכי וגל וכלי רכב	זיקת הנאה	27d	קרקע חקלאית
				100,101	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
	3,000	מגורים בישוב כפרי		3,000	אזור מגורים בישוב חקלאי
	17,945	קרקע חקלאית		17,945	אזור חקלאי
	601	דרך מאושרת		601	דרך מאושרת
100	21,546	סה"כ	100	21,546	סה"כ



				</	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי	
4.1.1 שימושים	
א. על פי תכנית מס' 8/112/03/8	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. כמפורט בתכנית 8/112/03/8, פרט לנושא קו הבניין, אשר מצויין בתשריט	
ב.	
ג.	

4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.2.1 שימושים	
א. כמפורט בתכנית 8/112/03/8	
ב.	
ג.	
4.2.2 הוראות	
א. כמפורט בתכנית 8/112/03/8	
ב. זיקת הנאה	תינתן זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל דרך תא שטח 27a (כמסומן בתשריט). זכות זו תרשם כזיקת הנאה בפנקס לרישום מקרקעין. בשטח המיועד לזיקת הנאה תיאסר כל בנייה.

4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	
א. תנועת כלי רכב והולכי רגל	
4.3.2 הוראות	
א. דרכים	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
ב. בינוי	תיאסר בניה כלשהי
ג. ביוב וניקוז	תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר צמימות (יח"ד)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					מעל לכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני
מגורים בשיטת כפרי	27B,27C	3,000	450	87.5	-	-	537.5	18	2	66.6	8.5	2	0	4	ראה תשריט
קרקע חקלאית	27D	17,945													

תותר הקמות מבני משק עד 15% מהשטח

* שטחי השרות יכללו: ממ' ד' - 9 מ', חניה - 48.5 מ', מחסן - 30 מ' ר'

טבלת מצב קיים

האזור שימוש עיקרי	חלקה	שטח כל החלקה במ"ר	שטחי בניה מקס' מעל מפלס הכניסה			קווי בניין במ'	מספר קומות	גובה מקס'	תכנית מקס'
			שימוש עיקרי	שטחי שרות	סה"כ ל-2 יח"ד				
מגורים בשיטת חקלאי	26 C+B	20,945 מ"ר	עד 450 מ"ר לשתי יח"ד	מרחב מוגן 7.5 מ"ר, סככות + חניה - 50 מ"ר. מחסן 30 מ"ר סה"כ 87.5 מ"ר ל-2 יח"ד.	סה"כ 537.5 מ"ר	כמסומן בתשריט	2 קומות	8.5 מ'	400 מ"ר סה"כ
אזור חקלאי	26 D		תותר הקמות מבני משק עד 15% מהשטח						

28/02/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

6.1.1 הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
36 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

6.1.2 תקשורת – חב' התקשורת וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם חב' התקשורת ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ביוב ניקוז אספקת מים וסידורי תברואה

6.2.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים. חלחול, ניקוז טבעי, בתיעול תת קרקעי או בצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח ובינוי

6.2.2 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית באר טוביה.
6.2.3 ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. לא יותר פתרון ביוב מקומי.
6.2.4 מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.

6.3 הוראות בינוי

6.3.1 חומרי בניה

של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.

6.3.2 דודי שמש

הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

6.3.3 אנטנות וארובות

הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה.

6.3.4 תליית כביסה

מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.

6.3.5 מכלי אשפה

מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.

6.4 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית תקפה 8/112/03/8.

6.5 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.6 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.7 היטלי השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

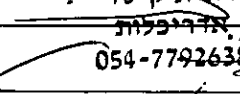
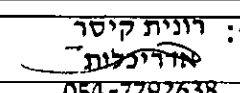
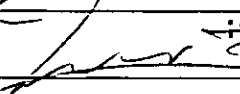
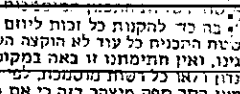
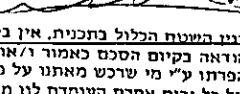
6.8 זיקת הנאה

זיקת ההנאה בתא שטח 27d תרשם כזיקת הנאה בפנקס לרישום מקרקעין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע – לא רלבנטי****7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: רונית פרידמן קיסר		חתימה: 	תאריך: 30.3.11
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
שם: רונית פרידמן קיסר		חתימה: 	תאריך: 30.3.11
עורך התוכנית	תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: יוסף ונחמה קיסר		חתימה: 	תאריך:
יזם בפועל	תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: קק"ל באמצעות ממ"י		חתימה: 	תאריך: 16-03-2011
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם: יוסף ונחמה קיסר		חתימה: 	תאריך:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד:	

אין לנהל התנגדות עקרונית לתוכנית בתנאי שזו תהיה כנומה
לשטח חקלאי המיועד לפיתוח תיירותי.
בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית, כל בעל ענין אחר
בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח ו... תם עמנו הסכם מתאים
בנינו, ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכויות בשטח
הנדון ואין כל זכות מוטלת לטען על חוזה וע"פ כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם יע... הסכם תאגיד ו/או הסכם

דנו השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הזכרה או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או חתימתנו על זכותנו בבעלות בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיוזמת כל צדדינו, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור וע"פ כל דין.
עמליה אבדמוביץ, מתכננת המרחב
ממ"י - מחוז ירושלים

אין לנהל התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התיכנון המוסמכות וכל גורם אחר הנדרש על פי דין.
חתימתנו ניתנה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית, או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין בחתימתנו על התכנית הזכרה או הודאה
בקיום זכות למבקש במקרקעין, ואין ויתור על זכותנו בשטח, או כל זכות
אחרת העומדת לנו מזה הסכם וע"פ כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק
מטעם מבט תכנוני.
תאריך: 3.3.11
מושב צוברים לתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ