

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
05-08-2012
נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 4\203\03\6
שם תוכנית: שינוי בקווי בנין למבנים ושינוי בתחום חלקה א' (נחלה) משפ' לויתן כפר הרי"ף

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: שקמים
סוג תוכנית: מפורטת בסמכות ועדה מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30/4/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>30/4/12</u> תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית נועדה להסדיר את תחום אזור מגורים.

קיים תשריט חלוקה-מאושר לתחום חצר המגורים שהינה 3 דונם.

כמו כן התכנית תאשר שינוי בקווי בנין צדדי ואחורי למבנים חקלאיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
שינוי בקווי בנין למבנים ושינוי בתחום אזור המגורים משפ' לזיתן כפר הרי"ף	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
4\203\03\6	מספר התוכנית		
17.3.689		1.2 שטח התוכנית	
אישור למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
8.6.12	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• לא כולל איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 - מרחב תכנון מקומי
 - שקמים
 - קואורדינטה X 180,550
 - קואורדינטה Y 628,250
- 1.5.2 תיאור מקום
 - מושב כפר הריף
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 - רשות מקומית
 - יואב
 - התייחסות לתחום הרשות
 - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - נפה
 - יישוב
 - שכונה
 - רחוב
 - מספר בית
 - אשקלון
 - כפר הרי"ף

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2607	מוסדר	<ul style="list-style-type: none"> • חלק מהגוש • כל הגוש 	47	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.12.1980	2678	שינוי בקו בנין למבנים חקלאיים (לול ומחסנים) עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות התוכנית כפופה לתכנית 203\03\6 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	203/03/6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	רם ערמון	8.7.12		13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	רם ערמון	8.7.12	1	1	1: 250 1: 1250 1: 5000 1: 50,000	מחייב	תשריט התוכנית

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0522514029		כפר הרי"ף					065588573		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0522514029							065588573		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				שערי העיר- ירושלים							ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	עורך ראשי מורד
ramamoni@017.net.il	08-9366602		08-9462191	ת.ד. 1405 רחובות				16611	007723430				
photo-map halabi@halabil.co.il	04-8396098		04-8395202	2/66 דלית אל כרמל		חלבי לביב	חלבי לביב	808	058910548				• עורך ראשי מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים ביישוב חקלאי	מגורים באזור כפרי

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**

א. שינוי בפריסת שטחי המגורים והשטחים החקלאיים.
ב. שינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי בפריסת אזור מגורים ביישוב חקלאי במשק 64 בשטח של 3 דונם.
ב. שינוי בקווי בנין ע"י הקטנת קו בנין צדדי מ-3 מ' ל-2.20 מ' למבנה חקלאי קיים והקטנת קו בנין אחורי מ-5 מ' עד 0 מ', כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.689 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			אין שינוי למצב המאושר	+2 יח"ד הורים	מס' יח"ד	מגורים באזור כפרי
				320 מ"ר עיקרי +45 שרות ל-2 יחידות דיור. 55 ליחידת הורים	מ"ר בניה	
				30% משטח חצר המגורים		חקלאי
			1-50% מהשטח החקלאי			מישקי

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
		100	מגורים באזור כפרי
		200	חקלאי

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	אחוזים	מ"ר
81.32	3,000	81.32	3,000
18.68	0,689	18.68	0,689
100	3,689	100	3,689

↩

סה"כ		סה"כ	
מגורים באזור כפרי	3,000	מגורים באזור כפרי	3,000
חקלאי	0,689	חקלאי	0,689

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	בית מגורים לבעל משק, בית מגורים לבן ממשיך, יחידת הורים
ב.	מבנים חקלאיים
4.1.2	הוראות
	עפ"י הוראות בסעיף 5, עפ"י 203/03/6 ו- עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
א.	עפ"י תוכנית 203\03\6
4.2.2	הוראות
	עפ"י הוראות בסעיף 5, עפ"י 203/03/6 ו- עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שטחי בניה שרות	שטחי בניה שרות			
כמסומן בתשריט																		
עפ"י 203/03/6																		
100																		
אזור מגורים בישוב הקלאי																		
200																		
הקלאי																		

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב קיים

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שטחי בניה שרות	שטחי בניה שרות			
עפ"י 203/03/6																		
5																		
3 אוס בהשכמת השכן																		
3 אוס בהשכמת השכן																		
100																		
אזור מגורים בישוב הקלאי																		
200																		
הקלאי																		

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

עפ"י 203/03/6

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב מייד	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מייד

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: לויתן יצחק	חתימה:	תאריך: 25.7.2012
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 652 8857-3

עורך התוכנית	שם: רם ערמון	חתימה:	תאריך: 22/07/2012
	תאגיד:		מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם: לויתן יצחק	חתימה:	תאריך: 25.7.2012
	תאגיד:		מספר תאגיד: 652 8857-3

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

וין לו התנגדות עקרונית לחתימה, כתנאי שזו תהיה מהואמת עם רשיו
 התכנון המוסטכות ומינהל מקרקעי ישראל.
 זימתו הגה לצרכי הכוון בלבד, אין בה כדי להקמת כל זכות ליהם התושבי
 י לכל בעל עניין אחר בשטח החבנית ואין בה כדי ליצור עדישת כלשהי לה
 כלשהו או זכות קנין כלשהי לצד כלשהו.
 למען הסר ספק מוצהר בהן על סמך כוחותיהם על החבנית כדי לזהות הסבה או
 הידואה בקיום זכות למבקש מקרקעי עניין, ו/או יחזור על זכויותיהם בשטח,
 או כל זכות אחרת השמורה להם מכוח חכמה ו/או ספק דין ולא ספק שטח
 ו/או עפ"י כל דין, שכן החימתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית
 תאריך: 26.7.12 חתימה:

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מ.מ.מ.מ.מ.מ. (שם), מספר זהות 007723430
 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 4/203/3/6 ששמה _____
 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____
 מספר רשיון 16611.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מ.מ.מ.מ.מ.מ.
 חתימת המצהיר

22/07/2012
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 18/2/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חלבי לביב
מוסמך מס' 808
04-8395202
חתימה

808
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 14/3/12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חלבי לביב
מוסמך מס' 808
04-8395202
חתימה

808
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.