

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/מק/2163

שם תוכנית: כפר מנחם – מבני משק צפונגים

התקבל
24. 03. 2013
ועדת שקמים

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: שקמים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית שקמים אישור תוכנית מס' 6/מק/2163 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 461 ביום 2/13 מהנדס הועדה יו"ר הועדה</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 6/מק/2163</p>	
---	--

<p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6647 מיום 19/8/13</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בתחום מבני המשק הצפוניים של קיסר כפר מנחם קיימת חריגת בניה מקו בניין ומגבול מגרש ויעוד קרקע. תכנית זו נועדה להסדיר חלק מחריגת הבניה ע"י שינוי בקו בניין ולסמן את חלקי המבנים החורגים מגבול יעוד הקרקע "מבני משק" להריסה. מבנים קלים שניתן להזיזם לתחומי קו הבניין יוסטו אל תוך קו הבניין המסומן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>כפר מנחם – מבני משק צפוניים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>2163/מק/6</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>7.62 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>25.11.2012</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>• ועדה מקומית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>• 62 א(א) סעיף קטן (4)</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>• לא</p>			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים

184350 קואורדינטה X

627600 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית למחנה קיבוץ כפר מנחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית יואב

הפנייה לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה אשקלון
יישוב כפר מנחם

יפורסם ברשומות

שכונה ל.ר.

רחוב ל.ר.

מספר בית ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2708	• מוסדר	חלק	2	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/135/03/5	• כפיפות ושינוי	תכנית זו כפופה לכל הוראותיה של תכנית מס' 3/135/03/5, למעט בעניין קווי הבניין. קווי הבניין שיחולו הם בהתאם למסומן בתשריט תכנית זו.	4862	9.3.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אבינעם לוי	25 נובמבר 2012	ל.ר.	13	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' אבינעם לוי	24 נובמבר 2012	1	ל.ר.	1:500	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 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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
ל.ר.	אבי בן צבי	065332496	ל.ר.	קבוץ כפר מנחם אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	57006023	קבוץ כפר מנחם, ד.נ. כפר מנחם 78975	08-8508737	052-3299942	08-8508737		

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מנהל מקרקעי ישראל		רח' יפו 216 ירושלים	02-5318717		02-5318878	
חוכר	אבי בן צבי	065332496	ל.ר.	קבוץ כפר מנחם אגודה שיתופית לחתיישבות חקלאית	57006023	קבוץ כפר מנחם, ד.נ. כפר מנחם 78975	08-8508737	052-3299942	08-8508737	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ובונה ערים	אבינעם לוי	51614113	27979	לוי אדריכלים		הגת 2, פארק עומר 84965	08-6466999	054-7772696	08-6466989	levin@levin-arc.co.il
מודד	מודד מוסמך	ברני גטניו		570	ל.ר.	ל.ר.	רח' הירקון 67 בני ברק	03-7541000		03-7516356	

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

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**

הסדרת מבנים קיימים שאינם תואמים להוראות התב"ע המאושרת בהתאם לסי' 63 (א) 4 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בניין מקו בניין 5 מ' לקו בניין 0 מ' בהתאם בהתאם למסומן בתשריט. סימון להריסה של חלקי מבנים החורגים מגבולות יעוד קרקע "מבני משק" בהתאם לסי' 63 (א) 4 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 7.62 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מא"שר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		בהתאם לתכנית מסי 3/135/03/6	ללא שינוי	בהתאם להכנית מסי 3/135/03/6	מ"ר	מבני משק
		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	נחל

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" (גמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			מבנים להריסה	תאי שטח	יעוד
			1	1	מבני משק
			3-5	3-5	נחל
				2	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
93.65%	7,142.2	מבני משק		93.65%	7,142.2	מבני משק
0.28%	21.6	נחל		0.28%	21.6	נחל
6.07%	463.0	דרך מאושרת		6.07%	463.0	דרך מאושרת
100.00%	7,626.8	סה"כ		100.00%	7,626.8	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבני משק	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לתכנית מס' 3/135/03/5	.א.
	.ב.
	.ג.
הוראות	4.1.2
בהתאם לתכנית מס' 3/135/03/6	.א.
	.ב.
	.ג.

4.2 שם ייעוד: נחל	4.2
שימושים	4.2.1
בהתאם לתכנית מס' 3/135/03/6	.א.
	.ב.
	.ג.
הוראות	4.2.2
בהתאם לתכנית מס' 3/135/03/6	.א.
	.ב.
	.ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות				גובה מבנה (מטר)	תכסית תא משטח (השטח %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי						שרות	עיקרי	שרות				
כהתאם למסומן בתשריט	כהתאם למסומן בתשריט	כהתאם למסומן בתשריט	כהתאם למסומן בתשריט	לתכנית מס' 3/135/03/6	לתכנית מס' 3/135/03/6	לתכנית מס' 3/135/03/6	לתכנית מס' 3/135/03/6	לתכנית מס' 3/135/03/6	לתכנית מס' 3/135/03/6	לר.	לר.	לתכנית מס' 3/135/03/6	לתכנית מס' 3/135/03/6	לתכנית מס' 3/135/03/6	לתכנית מס' 3/135/03/6	לתכנית מס' 3/135/03/6	לתכנית מס' 3/135/03/6	לתכנית מס' 3/135/03/6	מבני משק

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

בהתאם לתכנית מס' 3/135/03/6

6.2. הפקעות

מקרקעין המיועדים לצורכי 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.

6.3. תשתיות

בהתאם לתכנית מס' 3/135/03/6

6.4. חניה

בהתאם לתכנית מס' 3/135/03/6

6.5. מבנים להריסה

חלקי מבנים המסומנים להריסה, יהרסו.

6.6. שיפוי הועדה המקומית

מגיש התכנית יפקיד בועדה המקומית לתכנון ולבניה "שקמים", כתב שיפוי לכיסוי מלוא ההוצאות הכספיות של הועדה, במידה והועדה תתבע לשלם פיצויים כלשהם, בגין אישורה של תכנית זו.

6.7. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8. רעידות אדמה

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקו ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר בניה כאמור יחולו הוראות ניהול ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2. מימוש התוכנית

תוך עשר שנים מיום אישורה.

עמוד 12 מתוך 13

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: אבי בן צבי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	קבוץ כפר מנחם	תאגיד/שם רשות מקומית: קבוץ כפר מנחם אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	
תאריך: 17-3-13	חתימה:	שם: אדר' אבינעם לוי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: לוי אדר: כלים	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם: אבי בן צבי	חוכר
מספר תאגיד:		תאגיד: קבוץ כפר מנחם אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	