

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
1997-09-07
מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית
1997-09-07
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

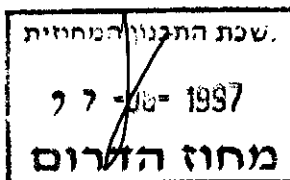
תוכנית מס' 7/112/03/8

המהווה שינוי לתוכניות מפורסות מס' 8/112/03/8, 3/112/03/8 ו-1/112/03/8

בפר ורבורג

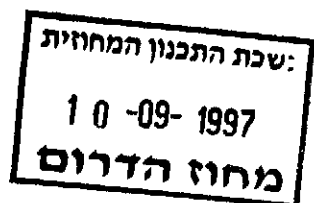
משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
זישור תכנית מס. 7/112/03/8
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הודיעה
ביום 21/7/97 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס.
2/11/09/8
4574
ארכיון בילקוס הפרסומים מס.
2/11/97
מיום



מחוז הדרום

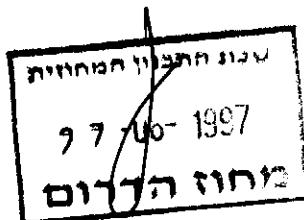
מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"



תוכנית מס' 7/112/03/8

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 8/112/03, 3/112/03/8 ו-1/112/03/8

בפר ורבורג



- 1 -

מבוא

כללי

ע"פ החלטת כפר ורבורג, ובאישור מנהל מקרקעי ישראל, יזמו ועד המושב והמועצה האזורית באר טוביה שינוי לתוכנית המפורטת של הישוב במטרה להרחיב את שטחי המגורים בישוב.

ייעוד התוכנית

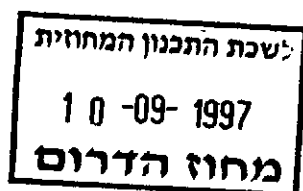
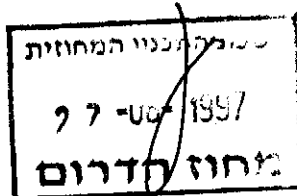
מטרת השינוי בתוכנית המפורטת הנן תוספת יחידות מגורים לישוב, הסדרת דרכים ושבילים תוך ראיית צרכי העתיד ומערכת דרכים המקשרת את שטחי ההרחבה לישוב הקיים.

פרוט

ע"פ תוכנית ההרחבה, שמספרה 7/112/03/8 המהווה שינוי לתוכניות מפורטות 112/03/8, 3/112/03/8 ו- 1/112/03/8 יוקצו לבניה 106 מגרשי מגורים בני כ- 500 מ"ר כל אחד ע"י חלוקת משנה של קרקע חקלאית ושינוי ייעודה מחקלאות למגורים. המגרשים מיועדים לבניה צמודת קרקע, לבתים חד משפחתיים עד 2 קומות. רמת הפיתוח בכל המגרשים המיועדים למגורים בתוכנית זו, תהיה בסטנדרט אחיד וביצוע עבודות הפיתוח הנו תנאי להתחלת הבניה. הפיתוח יכלול עבודות עפר, כבישים, מדרכות, מערכות ניקח, ביוב, מים, תאורת רחובות, חשמל ותקשורת. ע"פ תוכנית ההרחבה בוטלו שטחים אשר יועדו למבני ציבור ושונה יעודם למגורים, זאת מתוך בחינת הצרכים של הישוב המודחב. כמו כן נבחן גודל שטחי הציבור בישוב ונמצא מתאים לנדרש כולל עתודות מספיקות, חאת עקב שינוי המבנה הארגוני של הישוב.

סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את ייעוד התוכנית.



- 2 -

מחוז הדרום

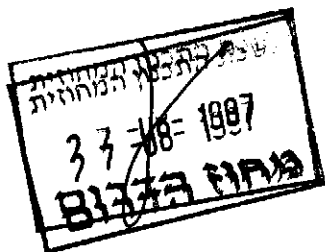
מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תוכנית מס' 7/112/03/8

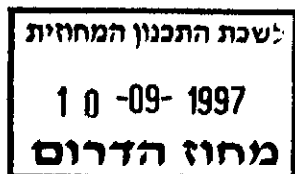
המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 112/03/8, 3/112/03/8 ו-1/112/03/8

כפר ורבורג

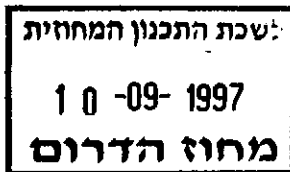
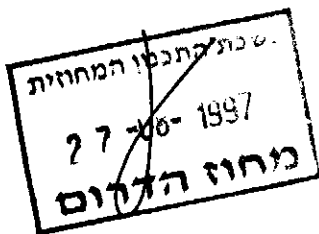
אשקלון	<u>נפה :</u>
הדרום	<u>מחוז :</u>
כפר ורבורג	<u>מקום :</u>
מושב כפר ורבורג	<u>היחס :</u>
מנהל מקרקעי ישראל	<u>בעל הקרקע :</u>
ו.מקומית לתכנון ובניה באר טוביה	<u>מגיש התוכנית :</u>
י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים	<u>המתכנן :</u>
2748 , 2746	<u>גוש :</u>
10, 11, 12, 13, 16, 17 ו-48 ארעיות	<u>חלקות :</u>
35 ארעית	
חלק' 9 ארעית	
חלקי חלקות 22 ו-33 ארעיות	
כ- 130 דונם	<u>שטח התוכנית :</u>
30.1.96	<u>תאריך :</u>



- 3 -



1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 7/112/03/8 המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס' 1/112/03/8, 3/112/03/8, 112/03/8 ו- 1/112/03/8.
2. מסמכי התוכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
3. שטח התוכנית
כ - 131 דונם.
4. מטרת התוכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
5. יחס לתוכניות אחרות
תוכנית זו מבטלת את תוכניות מפורטות מס' 1/112/03/8, 03/112/03/8 ומשנה תוכנית מס' 112/03/8 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.
6. ציונים בתוכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סעיף ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה
חלוקת המגרשים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע חכיות הבניה ע"פ תוכנית זו ובלבד ששטח המגרשים החדשים יהיה 500 מ"ר.
8. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.



- 4 -

תכליות ושימושים

=====

9. אזור מגורים "א"

א. השטח ישמש למגורים בלבד. תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות - קומה שניה חלקית בלבד. שטחים עקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים, שימושיים ומגבלות בניה, סעיף 17 א' להלן באישור הועדה המקומית.

ב. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%. מעקה לגג שטוח יהיה בנוי לגובה 80 ס"מ לפחות מפני הגג / ריצוף. לא תותר עלית גג ולא יותרו "קוקיות" בגג הכל באישור הועדה המקומית.

ג. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות. הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה המקומית.

ד. אנסנות וארובות

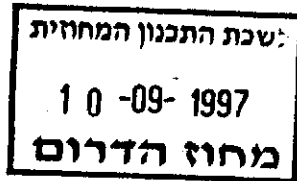
לא יותרו אנסנות על גגות הבתים או הבלטתם בכל אופן אחר מהמבנה. לחילופין ישולבו הבתים באנסנה מרכזית ומערכת סל"כ. ארובות ישולבו בבנין הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם. הכל באישור הועדה המקומית.

ה. תלית כביסה

המתקן לתלית כביסה יהיה מוסתר ע"י מיסתור בנוי שאינו מחומר קל ומשתלב במבנה הכל באישור הועדה המקומית. מתקן תליה הנפרד מהמבנה, ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית רחוב/רחוב משולב, בכל מקרה מתקן תליה נפרד מחייב מסתור כאמור וקבלת אישור הועדה המקומית.

ו. סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. פחי אשפה פרטיים ישולבו בגדר הפיתוח בהסתרה מלאה, הכל באישור הועדה המקומית.



- 5 -

ז. גדרות

בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב תבנה הגדר בגובה עד 1.80 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות, לא יעלו על 1.20 מ'. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יהיו בנויות אבן לקט עד גובה 80 ס"מ ומוגבהות מבפנים ע"י סבכת ברזל עד גובה 1.80 מ' - הכל לפי פרט נספח הפיתוח.

ח. חשמל ותקשורת

חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים עלית או תת קרקעית בהתאם למערכת החשמל ביישוב. חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית.

ט. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים דידתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.

10. שטח פרטי פתוח

ייעודו של שטח זה :

א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.

ב. מגרשי משחקים.

ג. שטחים שמורים לצרכי נקח.

ד. תותר העברת קוי תשתית באישור הועדה.

ה. תאסר בניה כל שהיא.

11. דרך משולבת

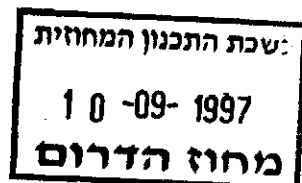
מיועד ל:

א. דרכים המשולבות תנועת כלי רכב והולכי רגל.

ב. שטחי גינון ושטחיה.

ג. תותר העברת קוי תשתית באישור הועדה.

ד. תאסר בניה כל שהיא.



- 6 -

12. דרכים

- א. מיועדות לתנועת כלי רכב.
- ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
- ג. תותר העברת קוי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.
- ד. תאסר בניה כל שהיא.

13. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש, בכל מגרש יוקצו 2 מקומות חניה לרכב פרטי. מקומות החניה יקבעו ע"פ המוגדר בתשריט - קדמי חניה כמופיע בנספח הפיתוח בלבד.

14. מיקלוס

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.

15. הנחיות כלליות לתשתית

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקח הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכד"ב.
- ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתן נמוך	2 מטרים
בקו מתן גבוה 22 ק"מ	5 מטרים
בקו מתן עליון 100 - 161 ק"מ	20 מטרים
- ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ד. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביד קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.



- 7 -

16. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית, ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.
תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול תתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- ב. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
התוכניות תכללנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
- ג. היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התימדרור.

לשכת התכנון המחוזית
1997-09-01
מחוז הדרום

- 8 -

17. אזוריים, שימושים ומגבלות בניה

א. טבלת מצב קיים:

הערות	תכליות	קו בנין אחורי	קו בנין צדדי	רוחב חזית	מבני עזר	מס' קומות	מקסימום למגרש דיוור	שטח בניה מקסימלי	שטח חל' מינימלי - מ"ר	מס' חלקות סמון בתשריט	אזור
	מבנים לחקלאות בלבד	5 מ'	5 מ'	---	---	1	---		1000	מקווקו ירוק	חקלאי
X		5 מ'	2.50 מ'	18 מ' XX	5% בתוך ה-5% המותרים	2	יח' מגורים, יח' נוספת לבן ממשיך למשפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח	נמדד כל שטח החלקה 10% למגורים 20% מבנים חקלאיים	3000	שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה	מגורים ומבני משק ביישוב חקלאי
		5 מ'	2.50 מ'	18 מ' XX	5% כנ"ל	2	1	25%	600	צהוב	מגורים
		5 מ'	5 מ'	20 מ'						חום	מבני ציבור
	מתקנים ומגרשים לספורט מתקני גן ומשחקים									מצולב ירוק	פרטי פתוח

(X) בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).
(XX) פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פתוחה.

שכת התכנון המחוזית
10-09-1997
מחוז הדרום

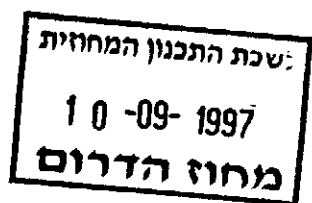
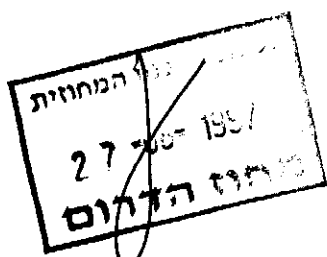
- 8 א' -

ב. טבלת מצב מוצע:

קווי בנין במ'	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה או מירביים (ב- מ"ר)				מס' יחיד	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי + שרות	מטרות שרות		עקריות					
				מעל קרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
4 3 5 (3)	2 (1)(4) (5)	185 מ"ר בקומה אחת 160 מ"ר בשתי קומות	290 מ"ר	40 מ"ר (2)	50 מ"ר	200 מ"ר	—	106	500 מ"ר	מגורים 'א'	

הערות:

- (1) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.5 מ' מגובה 0.00 +/-.
- (2) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר.
- (3) מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בקו צדדי 2 מ' או 0 מ' ובקו קדמי 0 או 2 מ' - חניות במגרשים צמודים יוגשו בהסכמה ותוך תאום אדריכלי.
- (4) במגרש פינתי ישמרו 2 קוי בנין קדמיים ושני קוי בנין צדדיים.
- (5) גובה 0.00 +/- לא יעלה על 1.20 + מעל גובה הכניסה למגרש.
- (6) לא יותרו עליות גג.



- 9 -

18. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

שכונת התכנון המחוזית
27-08-1997
מחוז הדרום

- 10 -

חתימות

כפר פליקס ובנו
מ.ש.ב. עובדים לחקלאות
מ.ש.ב. עובדים לחקלאות
מ.ש.ב. עובדים לחקלאות
מ.ש.ב. עובדים לחקלאות

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
המלך ג'ורג' 34 י-ס
בעלי הקרקע

י.אלוני - ד.דרורי
אדריכלים ובנוי ערים
רח' התעשייה 8, ת"א
המתכנן

י.אלוני - ד.דרורי
אדריכלים ובנוי ערים
רח' התעשייה 8, תל-אביב
03-5617781-70

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
באר-טובה
התכנית נדונה בשיבה
מ 26.08.96 מתאריך 20.9.96
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס / יו"ר הועדה