

1-1965

ב

התעוד  
27/3/85

ד ב ר י ה ס ב ר

לתכנית מפורטת מס' 6/112/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8

מושב כפר-ורבורג

ביזמת ועד המושב כפר ורבורג מוגשת בזאת תכנית לחלוקת חלקת מגורים ומשקי עדר מס' 6 בגוש 2746 ל- 2 מגרשי מגורים.

2. באתר קיים בית-מגורים. התכנית מאפשרת קו ס בין שני המגרשים החדשים, כמתואר בתשריט.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 6/112/03/8

הועדה המחוזית להכנת תוכנית החליטה

ביום 20/10/95 לאשר את התכנית.

שמואל לתכנון

רשם תעודת המחוזית

רשם : צבי בן-דוד, אדריכל

עדכון : מרץ 95

הודעה על ... תכנית מס' 6/112/03/8

פוזיציה ב ...

מיום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 6/112/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8

מושב כפר-ורבורג

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"

תכנית מפורטת מס' 6/112/03/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8

1. מועצה אזורית : באר-טוביה.
2. מחוז : הדרום.
3. נפה : אשקלון.
4. מקום : מושב כפר-ורבורג.
5. גושים וחלקות : גוש 2746 חלקה 6; ובגוש 2745 חלק מחלקה 58 (דרך קיימת מס' 146)
6. שטח התכנית : 2348 מ"ר
7. שם התכנית : תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' 6/112/03/8 שנוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8".
8. מסמכי התכנית : התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ. 1:500 (להלן: "התשריט") וכן 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
9. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
10. היוזם : וועד מושב כפר ורבורג.
11. המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, דח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל צבי בן-דוד.
12. מטרת התכנית : חלוקת מגרש מגורים ומשקי עדר קיים ל-2 מגרשי מגורים וקביעת הנחיות בניה עפ"י התקנות החדשות.
13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8 כל הוראותיה חלות עליה, למעט ההוראות המיוחדות לתכנית זו.
14. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא.

הועדה המקומית לתכנון  
~~באר-טוביה~~

אזור מגורים א' -

- א. באזור זה תותר הקמת בית מגורים אחד לכל מגרש. הבית יהיה בן קומה אחת או שתיים, על מגרש ששטחו לא יפחת מ-800 מ"ר. שטח המבנה לא יפחת מ-90 מ"ר ברוטו. לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה.
- ב. פרוט זכויות בניה - ראה טבלה בסעיף 20 להלן.  
- סככת חניה לשתי מכוניות - עד שטח 30 מ"ר או חניה משולבת מקורה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0. שער החניה נגדר או פתיחה פנימה.  
- עלית גג, גובה נטו שלא יפחת מ-1.80 מ' - המחסן - ישולב בגוף מבנה בית המגורים.
- ג. קוי בנין - ראה טבלה בסעיף 20. יותר קו בנין 0 בין שני המגרשים (קו בנין צדדי), מס' 6/1 ומס' 6/2.
- ד. גגות, קומות וגובה הבנינים. גגות בתי המגורים יהיו מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון, בתנאי ששטח גג הרעפים לא יפחת מ-70% משטח הגג הכללי. לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומת פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2. תותר עלית - גג כשטח שרות. גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז החזית הקדמית של המגרש.
- ה. החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.
- ו. גידור - הגדר תהיה שקופה, ע"ג מסד בטון, ופרטיה ישולבו ובקשה להיתר בניה. מסד הגדר לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני המדרכה. גובה הגדר לא יעלה על 2.20 מ' מפני המגרש הסופיים. פרטי גידור - עפ"י הוראות הועדה המקומית.
- ז. קולטי השמש יוצמדו למישור גג הרעפים. דודי השמש יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים. תותק אנטנת טלוויזיה מרכזית לשכונה - לא יותר אנטנות גלויות בבתי המגורים. ארובות ישולב במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית מתקן לתלית כביסה יותר רק בחזית האחורית.
- ח. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב כל הצנדות והכבלים לא יהיו גלויים בחזיתו והמבנים, למעט צנרת לסילוק מי-גשמים.

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
באג-טוביה

16. איכות הסביבה ותשתיות : כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

16.1 ניקוד ותיעול - השתלבות במערכת הניקוד הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

16.2 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית באר-טוביה.

16.3 נקוד - ע"י חלחול, נקוד טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוד ולתכנית הפיתוח והבנוי

16.4 ח ש מ ל -

א. אין לבנות מיבנים מעל לכבלי חשמל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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 הקיצועי והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'  
בקו מתח גבוה - 5 מ'  
בקו מתח עליון (110-150 ק"ו) - 9.50 מ'  
הכל בהתאם לחוק החשמל ועפ"י הוראות ומפרטים של חברת החשמל לישראל.

16.5 תקשורת - קוי תקשורת וטלקומוניקציה וטל"ם בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם חברת התקשורת ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

עפ"י התקן הארצי לחניה. תכנית הבנוי והפיתוח תפרט את הסדרי התנועה והחניה המוצעים.

17. ח נ י ה

הועדה המקומית לתכנון ותנועה  
~~צו-2010~~

18. תנאים למתקן התרי בניה : עפ"י תכנית בנוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.  
 19. חלוקה ורישום : יבוצע עפ"י סימן ז' לפק ג' לחוק התכנון והבניה.  
 20. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה (מוצע) :

איזור	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד	היקפי בניה מירביים (% או מ"ר) במגרש				מס' קומות מירבי	קוי בנין			
				מטרות עקריות	מטרות שירות		סה"כ עקרי + שירות			ק	ז	א
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע						
מגורים א'	6/1	882	1	-	25%	5%	30%	2	לפי התשריט			
	6/2	1128	1	-	25%	5%	30%	2				

21. טבלת האזורים התכליות והמגבלות לפי תכנית מפורטת מס' 112/03/8

אזור	מס' חלקות סמון בתשריט	שטח חלקה מינמי במ"ר	שטח בניה מקסימלי	מקסימי למגרש דיור	מס' קומ'	מבני עזר	רוחב חזית	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	תכליות	הערות
מגורים	צהוב	600	25%	1	2	5% כנ"ל	18**	2.50 מ'	5.0 מ'		
מבני ציוד	חום						20	5.00 מ'	5.0 מ'		

\*\* פרט למקרים בהם החזית הקימת היא פתוח.

א י ש ו ר י מ :

ח ת י מ ו ת :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**באר-טוביה**  
 התכנית נדונה בישיבה  
 מ 9/10/94 מתאריך 10/11/94  
 הוחלט: להמליץ בפני הועדה המתווזת  
 לאשר את התכנית  
 מהנדס / יו"ר הועדה

כאן מליכס ורבורג  
 יושב עובדים  
 להתישבות חקלאית שתופית גלים

החלקה הסכנית  
 לר תמנת המושבים בע"מ  
 רח הארבעה 10, תיא  
 טל 5615454

ה י ו ד מ :

בעל הקרקע :

ה מ ת כ נ ו :