

1-2004

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
 11-11-1989
 מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מפורטת מס' 8/112/03/8

שינוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8 (1/719/ד)

מושב כפר ורבורג

חלקה 26 ארעי

גוש 2749

מגרש 74

משרד המגורים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 8/112/03/8
 הן המנהלות לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 1/11/99 להעביר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדת המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8/112/03/8
 4832 פורטמה בילקוט הפרסומים מס.
 14/12/99 מיום

יולי 1997

שכת התכנון המחזית
11-11-1993
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מפורטת מס' 8/112/03/8

שינוי לתכנית מפורטת מס' 8/112/03/8 (ד/719/1)

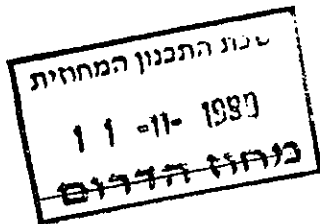
מושב כפר ורבורג

חלקה 26 ארעי

גוש 2749

מגרש 74

יולי 1997



דברי הסבר

לתכנית מפורטת מס' 8/112/03/8

שינו לתכנית מפורטת מס' 8/112/03/8 (ד/719/1)

מושב כפר ורבורג

חלקה 26 ארעי גוש 2749 מגרש 74

ביזמת משפחת קיסר ובאישור ועידוד הנהלת כפר ורבורג מוגשת בזאת תכנית שמטרתה לחלק מחדש את השטח למגורים הכלול בחלקה 26, וזאת בשל מגבלות בניה בתחום קווי הבנייה המאושרים.

המגבלות:

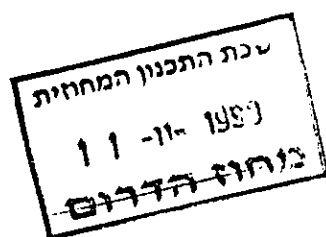
1. המגרש צר (כ-48 מ').
2. בית קיים במרכז המגרש.
3. מבני רפת גדולה ופעילה בצמוד לבית.
4. מבנה למיכל חלב ושביל גישה רחב המוביל אליו.
5. ואדי המנקז מי גשמים באזור בצמוד לקווי הבניה.

מוצע לחלק השטח כדלקמן:

אזור למגורים בשטח חקלאי (A) ששטחו 3,000 מ"ר, יצומצם ל-2,500 מ"ר (B). בקצה חלקה א' יוקצה שטח מגורים נוסף ששטחו יהיה 500 מ"ר (C). בין שתי החלקות המיועדות למגורים נשאר אזור חקלאי (D). שטח "C" ימוקם במרחק 7 מ' מגבול מגרש כמסומן בתשריט בדומה לתוכנית 7/112/03/8, וזאת לאחר תאום עם הולק"ח.

שטח זה גובל בתכנית מס' 7/112/03/8 המיועדת שטח לזכויות בניה למגורים. כמו כן, סמיכות לכביש (מס' 151) ותשתיות עתידיות.

שטח "C" יוגדר כמגורים בישוב חקלאי ויהיה חלק מנחלה ששטחה 20,945 מ"ר (חלקה א') ויועד לבן ממשיך.



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מפורטת מס' 8/112/03/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8 (ד/719/1)

1. המקום : מושב כפר ורבורג, המועצה האזורית באר-טוביה
2. מחוז : הדרום
3. נפה : אשקלון
4. מושב : כפר ורבורג
5. גוש : 2749
6. חלקות : 26 ארעי
7. מגרש : 74
8. שטח התכנית : 21.550 דונם
9. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 8/112/03/8 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8.
10. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
11. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) ותשריט בקני"מ 1:500 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
12. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
13. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
14. היוזם : משפחת קיסר, כפר ורבורג
15. המתכנן : אדר' רונית קיסר
16. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מגורים בישוב חקלאי ע"י שינויים ביעודי קרקע במגרש זה וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

שכת התכנון המחזית
11-11-1993
בניין הדרום

17. תכליות ושימושים:

א. מגורים בישוב חקלאי:

תותר בניה למגורים בשתי יחידות דיור, באזורים "ב" ו-"C" המוגדרים בתשריט. בכל אחד מהאזורים יחיד אחת. תותר הקמת מחסן וחניה מקורה בשטח "C".

חניות:

יובטח מקום חניה אחד לפחות לכל יחיד בגבולות המגרש. תותר סככת חניה לכל יחיד במגרש, מקורה בקירוי קל.

מקלוט:

לכל יחיד חדשה שתבנה, יוקם מרחב מוגן דירתי ע"פ חוק ודרישות הג"א והנחיות הועדה המקומית.

ב. דרכים:

1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
2. תותר העברת קווי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.
3. תיאסר בניה כל שהיא.
4. הכניסה לכל אחד מהאזורים ('C', 'B'), תהיה מהדרך הסמוכה לו.

ג. האזור החקלאי:

- 1.ג. שטח זה מיועד לשימוש חקלאי, תותר הקמת מבני משק.
- 2.ג. זכות מעבר: תינתן זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב לחלקה 26 C, דרך האזור החקלאי. זכות זו תירשם כזיקת הנאה בפנקס לרישום מקרקעין.

18. הנחיות כלליות לתשתיות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

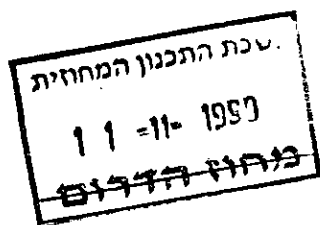
א. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים.

חלחול, ניקוז טבעי, בתיעול תת קרקעי או בצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח ובינוי

ב. 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.

ג. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. לא יותר פתרון ביוב מקומי..

ד. חשמל - היתר בניה למבנה או חלק ממנו יינתן רק לאחר תיאום ואישור חברת החשמל.



ד.1. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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:

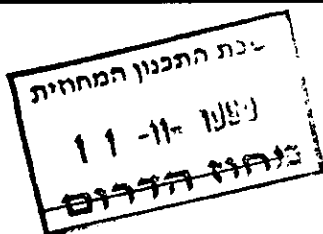
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

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.

ד.2. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה בתאום עם חברת חשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים.

- ה. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ו. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.



19. חניה - החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי.
20. הפקעות לצורכי ציבור - השטחים בתכנית המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, עפ"י סעיף 188 א' ו-ב' לחוק התכנון והבניה.

21. תנאים למתן היתר בניה:
1. התרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
2. התרי בניה יינתנו לאחר הסדרת מעבר קו חשמל דרך המגרש בהתאם להנחיות סעיף 18 ד.

22. חלוקה ורישום:
החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

23. שלבי בצוע:
התכנית תבוצע תוך שלוש שנים ממתן התוקף לתכנית.

24. טבלת אזורים והוראות בניה:

מצב קיים

אזור	מס' חלקות סימון בתשריט	שטח חלקה מינימלי מ"ר	שטח בניה מקסי	מקסי למגרש דיוור	מס' קומות	מבני עזר	רוחב חזית	קו בניין צדדי	קו בניין אחורי	תכליות
מגורי ס ומבני משק בישוב חקלאי	26 שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה	3000	נמדד כל שטח החלקה 10% למגורים 20% מבנים חקלי	יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח.	2	5% בתיק ה% המותרי ס	XX18	2.5 מ'	5 מ'	X
קלאי	26 מקוקו ירוק	1000		-	1	-	-	5 מ'	5 מ'	מבנים לחקלא ות בלבד.

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

מצב מוצע

תכנית מקסי	גובה מקסי	מספר קומות	קווי בנין במי	שטחי בניה מקסי מעל מפלס הכניסה			שטח כל החלקה במ"ר	חלקה	שימוש עקרי
				סה"כ ל 2 יח"ד	שטחי שרות	שימוש עקרי			
400 מ"ר סכ"ה	8.50 מ'	2 קומות	כמסומן בתשריט	סה"כ 537.5 מ"ר	מרחב מוגן 7.5 מ"ר, סככות + חניה - 50 מ"ר. מחסן 30 מ"ר בסכ"ה - 87.5 מ"ר ל- 2 יח"ד	עד 450 מ"ר לשתי יח"ד	20,945 מ"ר	26 C+ B	מגורים בישוב חקלאי
תותר הקמת מבני משק עד 15% מהשטח								26 D	אזור חקלאי

חתימות:

היוזם: _____

המגיש והמבצע: _____

בעל הקרקע: _____

המתכנן: _____ רונית קיסר אדריכלית

תאריך: 9.11.99