

1-2134

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
1993-10-6  
מחוז הדרום

תכנית מפורטת מס' 10/112/03/8

שינוי לתכניות מפורטות מס' 112/03/8 7/112/03/8

מושב כפר ודבורג

חלקות 29 ארעי, 312,

גוש 2749

מגרש 77

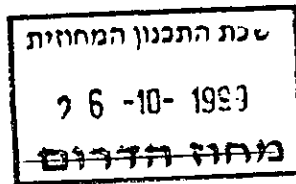
מס' תכנית	10/112/03/8
שם התוכנית	איש 99/מ/א
שם המועצה	
שם המועצה המחוזית	
תאריך אישור	
שם המועצה המחוזית	

מס' תכנית	10/112/03/8
שם התוכנית	מגרש 77
שם המועצה	
שם המועצה המחוזית	
תאריך אישור	
שם המועצה המחוזית	

נובמבר 1997

דברי הסבר

לתכנית מפורטת מס' 10/112/03/8



שינו לתכנית מפורטת מס' 112/03/8 7/112/03/8

מושב כפר ורבורג

חלקות 29 ארעי, 312, גוש 2749

מגרש 77

ביזמת משפחת עומר ובאישור ועידוד הנהלת כפר ורבורג מוגשת בזאת תכנית שמטרתה לחלק מחדש את השטח למגורים הכלול בחלקה 29, וזאת בשל מגבלות בניה בתחום קווי הבנייה המאושרים.

המגבלות:

- \* 1. בית קיים במרכז המגרש.
- 2. ואדי המנקז מי גשמים באזור בצמוד לקווי הבניה

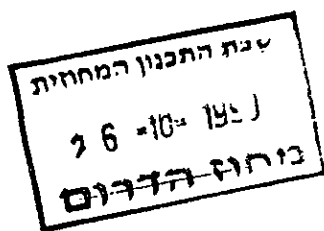
מוצע לחלק השטח כדלקמן:

\* 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" גובל בתכנית מס' 7/112/03/8 המייעדת שטח לזכויות בניה למגורים.  
 כמו כן, סמיכות לכביש (מק' 151) ותשתיות עתידיות.

\* שטח "C" יוגדר כמגורים בישוב חקלאי ויהיה חלק מנחלה ששטחה 21,337 מ"ר  
 (חלקה א') וייעד לבן ממשיך.

\* הגישה לשטח "C" תהיה ע"י זכות מעבר בשטח ציבורי פתוח, מדרך מס' 151.



מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מפורטת מס' 10/112/03/8  
 שינוי לתכניות מפורטות מס' 112/03/8 ו-7/112/03/8

1. המקום: מושב כפר ורבורג, מועצה אזורית באר טוביה
2. מחוז: הדרום
3. נפה: אשקלון
4. מושב: כפר ורבורג
5. גוש: 2749
6. חלקות: 29 ארעי, 312
7. מגרש: 77
8. שטח התכנית: 23,641 מ"ר
9. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 10/112/03/8 המהווה שינוי לתכניות מפורטות 112/03/8 ו-7/112/03/8.
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 112/03/8 ו-7/112/03/8, 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 עומר, כפר ורבורג
15. המתכנן: אדרי' רונית קיסר
16. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מגורים בישוב חקלאי ע"י שינויים ביעודי קרקע במגרש זה וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

17. תכליות ושימושים:

א. מגורים בישוב חקלאי:  
תותר בניה למגורים בשתי יחידות דיור, באזורים "B" ו-"C" המוגדרים בתשריט. בכל אחד מהאזורים יחיד אחת.  
תותר הקמת מחסן/חניה מקורה בשטח "C".

חניות:  
יובטח מקום חניה אחד לפחות לכל יחיד בגבולות המגרש. תותר סככת חניה לכל יחיד במגרש, מקורה בקירווי 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 קוי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.
3. תיאסר בניה כל שהיא.
4. הכניסה לכל אחד מהאזורים ('B', 'C'), תהיה מהדרך הסמוכה.

ג. האזור החקלאי:

שטח זה מיועד לשימוש חקלאי, תותר הקמת מבני משק.

ד. שטח ציבורי פתוח:

1. מיועד לגינון, מגרשי משחקים.
2. תותר העברת קווי תשתית באישור הועדה המקומית בלבד.
3. תיאסר בניה כל שהיא.
4. תותר זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב לתת-מגרש C 29.

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 היוצרות 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 חשמל

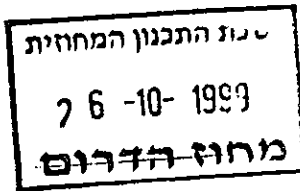


**ד.1. הוראות בינוי ופיתוח:**

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 יעשה 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. זכות מעבר: בשטח ציבורי פתוח, במגרש מס' 312, תינתן זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב למגרש מס' 77. זכות זו תירשם כזיקת הנאה בפנקסי המקרקעין.
25. טבלת אזורים והוראות בניה:

מצב קיים 112/03/8 (ד/1/719)

תכליות	קו בניין אחורי	קו בניין צדדי	רוחב חזית	מבני עזר	מס' קומות	מקסי למגרש דיור	שטח בניה מקסי	שטח חלקה מיימלי מ"ר	מס' חלקות סימון בתשריט	אזור
x	5 מ'	2.5 מ'	18x	5% בתיק ה% המותרים	2	יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ת.	נמדד כל שטח החלקה 10% למגורים 20% מבנים חקלי	3000	A 29 שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה	מגורים ומבני משק ביישוב חקלאי
מבנים לחקלאות בלבד.	5 מ'	5 מ'	-	-	1	-	-	1000	D 29 מקוקו ירוק	חקלאי

X בהסכמת שכניה מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 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	האזור שימוש עקרי
				סה"כ לשתי 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 ל- 2 יח"ד	עד 450 מ"ר לשתי יח"ד	21056 מ"ר	29 C+ B	מגורים בישוב חקלאי
תותר הקמת מבני משק עד 15% מהשטח								29 D	אזור חקלאי

שגות התכנון המחחית  
7 6 -10- 1993  
מחוז הדרום

חתימות:

היוזם:

המגיש והמבצע:

בעל הקרקע:

יונית קיסר אדריכלית  
03-5240000

המתכנן:

תאריך: