

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
23.11.2003
נתקבל

העתק משרדי

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מפורטת מס' 13/112/03/8
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8 (ד/1719)

מושב כפר ורבורג

חלקה 21

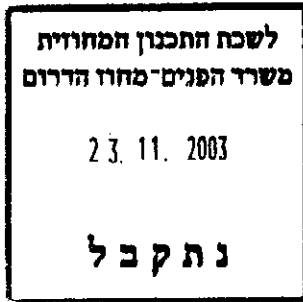
מגרש 68

גוש 2749

מסמך תכנון מחוזי
תוקף התבונן והתקבל ב- 1965
במסגרת תכנית מס' 13/112/03/8
האשרה המוצגת לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 15/9/03
לשכת התכנון המחוזית

הדעה על אישור תכנית מס. 13/112/03/8
כורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5261
מיום 5/1/04

מאי 1999



העתק משרדי

דברי הסבר

לתכנית מפורטת מס' 13/112/03/8

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

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

מושב כפר ורבורג

חלקה 21, מגרש 68, גוש 2749

ביזמת משפחת רוזן ובאישור ועידוד הנהלת כפר ורבורג מוגשת בזאת תכנית שמטרתה לחלק מחדש את השטח למגורים הכלול בחלקה 21.

1. מוצע לחלק השטח כדלקמן:

אזור למגורים בשטח חקלאי ששטחו 3,000 מ"ר, יצומצם ל-2,500 מ"ר (68 א').
בקצה חלקה א' יוקצה שטח מגורים נוסף ששטחו יהיה - 500 מ"ר (68 ב').
בין שתי החלקות המיועדות למגורים נשאר אזור חקלאי (68 ג').

2. סיבת הבקשה:

שטח "68 ב'" גובל בתכנית מס' 7/112/03/8 המייעדת שטח לזכויות בניה למגורים. כמו כן, השטח סמוך לכביש (מס' 151) ולתשתיות עתידיות. עם הקמת אזור המגורים החדש (7/112/03/8), נפתח פתח למימוש הקרקע לאורך כביש מס' 151, למגורים. בניה בצד זה של החלקה יהפוך (במידה ויצטרפו תושבים נוספים), את הרחוב לרחוב מגורים נעים יותר, הבנוי משני צידיו ולא מצד אחד בלבד, כפי שתוכנן מלכתחילה.

3. שטח "68 ב'" יוגדר כמגורים בישוב חקלאי, יהיה חלק מנחלה ששטחה

20,863 מ"ר (חלקה א') וייעד לבן ממשך.

4. שטח "68 ב'" ימוקם במרחק 7 מ' מגבול מגרש כמסומן בתשריט מיקום המגרש

במרחק של 7 מ' מדרף 151 נובע מחסיבות הבאות:

א. אנו מסתמכים על האופן שבו תוכננה השכונה החדשה (תכנית 7/112/03/8) כך

שכל המגרשים מרוחקים כ- 7 מ' מהדרכים הראשיות.

ב. בשתי תוכניות קודמות, (8,9,10/112/03/8 מאושרות מ-דצ' 1999) המסדירות

מגרשי מגורים דומים מוקמו מגרשי המגורים באופן דומה.

ג. בתכנית עתידית של המושב, דרך 151 תימשך ותתחבר לדרך 148 ותהפוך לדרך

ראשית במושב. במידה ותכנית זו תמומש יהיה צורך להפקיע מס' מטרים

מכל אחד ממגרשי הנחלות לאורך הדרך. התכנון המוצע מאפשר שינוי זה

בעתיד.

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

23.11.2003

נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית לאיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
תכנית מפורטת מס' 13/112/03/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8 (ד/1/7197)

1. המקום: מושב כפר ורבורג, מועצה אזורית באר טוביה.
2. מחוז: הדרום
3. נפה: אשקלון
4. מושב: כפר ורבורג
5. גוש: 2749
6. חלקות: 21
7. מגרש: 68
8. שטח התכנית: 21,621 מ"ר
9. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 13/112/03/8 חמהווה 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 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) ותשריט בקני"מ 1:500 (להלן התשריט). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
12. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
13. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, משפחת רוטן (בעלי זכויות).
14. מגיש התכנית: משפחת רוטן, כפר ורבורג
15. המתכנן: אדר' רונית קיסר
16. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מגורים בישוב חקלאי ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

2.3.11.2003

נ ת ק ב ל

17. תכליות ושימושים:

א. מגורים בישוב חקלאי:
תותר בניה למגורים, יחידת דיור אחת בכל מגרש, כולל מרחבים מוגנים דירתיים. **נ ת ק ב ל**
תותר הקמת מחסן. תותר סככת חניה לחנייה אחת לפחות מקורה בקירוי קל.
תותר בניית מרתף, גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות. גובה המרתף לא יקטן מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.

חניות:
יובטח מקום חניה אחד לפחות לכל יחיד בגבולות המגרש. תותר סככת חניה 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 מהמגרשים (68 א', 68 ב'), תחיה מהדרך הסמוכה לו.

ג. האזור החקלאי:

שטח זה מיועד לשימוש חקלאי, תותר הקמת מבני משק, תותר גישה למגרש המגורים.

18. הנחיות כלליות לתשתיות:

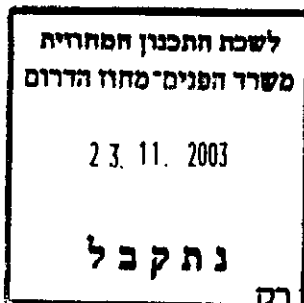
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

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 ימצאו 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.



העתק משרדי

4

1.ד. תוצאות בינוי ופיתוח:

לא יינתן חיתוך בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו השמל עיליים, יינתן חיתוך בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו השמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו השמל	מרחק מחיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו השמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו השמל 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.

2.ד. 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 וטלייכ 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.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
23.11.2003
נתקבל

19. חניה - החנייה תחיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי.

20. הפקעות לצורכי ציבור - מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנחל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

21. תנאים למתן היתר בניה:

1. התרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
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, שימושים, זכויות ומגבלות בניה:

מצב קיים

אזור	מס' חלקות בשריט סימון	שטח חלקה מינימלי מ"ר	שטח בניה מקסי	מקסי למגרש דיור	מס' קומות	מבני עור	רוחב חזית	קו בניין צדדי	קו בניין אחורי	תכליות
מגורי ס ומבני משק בישור חקלאי	68	3000	נמדד כל שטח החלקה 10% למגורים 20% מבנים חקלי	יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח.	2	5% בתוך ה % המותרים	18 XX	2.5 מ'	5 מ'	X
חקלאי	68	1000		-	1	-	-	5 מ'	5 מ'	מבנים לחקלאו ת בלבד.

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

2.3.11.2003

מצב מוצע

קו בליין אחורי	גובה מקסי	תוקף בניין קדמי	מספר קומות	מספר יחיד	חיקפי בניה מרביים למגרש				שטח מגרש במ"ר	מסי מגרש סימון בתשרי ט	תאזור שימוש עיקרי	
					תכנית מקסי	סח"כ	שטחי שירות	מיקום				שימוש עיקרי
3 מ'	8.5 מ'	5 מ'	2 +מרתף	1	250 מ'	312.5 מ"ר	מרחב מוגן 7.5 מר', חניה - 25 מר'. מחסן 30 מר' בסח"כ - 62.5 מר'	מעל מפלס כניסה קובעת	250 מ"ר	2,500	68 א' צחוב תחום ירוק	מגורים בישוב חקלאי
							מרחב מוגן 7.5 מר', חניה - 25 מר'. מחסן 30 מר' בסח"כ - 62.5 מר'	מתחת מפלס כניסה קובעת				
3 מ'	8.5 מ'	5 מ'	2 +מרתף	1	200 מ'	312.5 מ"ר	מרחב מוגן 7.5 מר', חניה - 25 מר'. מחסן 30 מר' בסח"כ - 62.5 מר'	מעל מפלס כניסה קובעת	200 מ"ר	500	68 ב' צחוב תחום ירוק	מגורים בישוב חקלאי
							מרחב מוגן 7.5 מר', חניה - 25 מר'. מחסן 30 מר' שטחי מרתף 50 מר' בסח"כ - 112.5 מר'	מתחת מפלס כניסה קובעת				
תותר הקמת מבני משק עד 15% מהשטח									17,863	68 ג' מקוקו ירוק	אזור חקלאי	

*את שטחי השירות ניתן לבנות מעל הקרקע או מתחת לה או במשולב, סך כל שטחי השירות לא יעלה על 62.5 מר'.
**את שטחי השירות ניתן לבנות מעל הקרקע או מתחת לה או במשולב, סך כל שטחי השירות לא יעלה על 112.5 מר'.

חתימתנו על התכנית הנה לצורכי
קידום הליכי התכנון בלבד.
אין בה הקניית זכויות או
מחויבות להקנות זכות במקרקעין
נשוא התכנית.
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

מנהל מחוז הדרום
מחוז ירושלים

חתימות:

המגיש והמבצע:

בעל הקרקע:

ועד המושב:

תאריך:

דפוס ארץ
אדריכלות
08 8580840

המתכנן: