

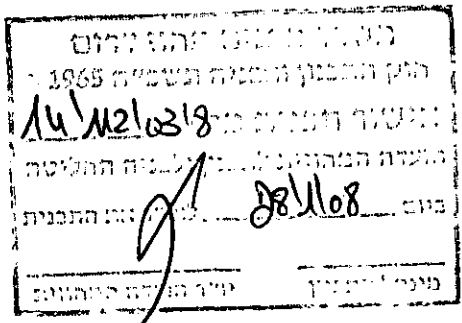
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מפורטת מס' 14/112/03/8

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8



הודעה על אישור תכנית מס' 14/112/03/8
בדרישה מילקוט הפרסומים מס' 5850
מיום 19/10/08

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 14/112/03/8 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8.
2. המקום: מושב כפר ורבורג, מועצה אזורית באר טוביה.
3. מחוז: הדרום
4. נפה: אשקלון
5. מושב: כפר ורבורג
6. גוש: 2749
7. חלקה: 31
8. מגרש: 78
9. שטח התכנית: 24.039 דונם
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 112/03/8, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
11. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן התשריט).
12. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
13. בעל הקרקע: קק"ל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל
14. מגיש התכנית: משפחת הורביץ, כפר ורבורג
15. המתכנן: אדרי' רונית קיסר, מושב כפר ורבורג, רשיון מס' 00077950, טל/פקס: 08-8580840
16. מטרת התכנית: הגדרה מחדש של אזור מגורים בישוב חקלאי בתחום הנחלה כמפורט להלן:
א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ב. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים בישוב חקלאי.
ג. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים בישוב חקלאי לאזור חקלאי.
ד. קביעת שטחי הבניה המרביים לאזור מגורים בישוב חקלאי (מגרש מס' 78A) ל 610 מ"ר מתוכם 445 המהווים שטחים עיקריים.
ה. קביעת התכליות והשימושים.
ו. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
ז. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר טוביה"

תכנית מפורטת מס' 14/112/03/8

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בסכמת בעלים

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

התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה
סעיף 62 א' סעיף קטן (1)

חלקה 31, מגרש 78, גוש 2749

כפר ורבורג

דברי הסבר

ביזמת משפחת הורביץ מוגשת בזאת תכנית שמטרתה להגדיר מחדש את אזור המגורים בנחלת המשפחה.

השטח המותר למגורים כיום צמוד לדרך 197 ובתוכו ואדי רחב. בעיות ניקוז הואדי שנמשכות זה שנים גרמו לכך שבית ישן הממוקם בצמוד לכביש סבל מהצפות ומסחף בקרקע. בעקבות בעיות אלה נבנה בית נוסף בנחלה בריחוק מהדרך ומעבר לואדי. תכנית זו מטרתה להגדיר את ייעודי הקרקע כך שהבית הקיים שמעבר לואדי יהיה באזור מגורים, וכן לאפשר בניית בית נוסף באזור הראוי למגורים. האזור הקרוב לדרך 197 מנקז אליו מי גשם משטח נרחב במושב ומשום כך קיים קושי לפתור את הבעיה ע"י מובל.

התכנית מגדירה מחדש את אזור המגורים, כך ששיטחו לא ישתנה. פס ברוחב 10 מ' מחבר את אזור המגורים אל חזית המגרש הגובלת בדרך 197. הבית הישן הממוקם בקרבת הואדי וסובל מבעיות ניקוז, ייהרס. תכנית זו קובעת שבאזור החקלאי הנמצא בין דרך 197 לבין אזור המגורים, לא יבנו מבנים כלשהם.

17. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים בישוב חקלאי:
תותר בניה למגורים, בשתי יחידות דיור + יחידת הורים בת 55 מ"ר הצמודה לאחד
הבתים. תותר הקמת מחסן.

חניות:
יובטח מקום חניה אחד לפחות מקורה בקירוי קל לכל יחיד בגבולות המגרש.

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.

ג. אזור חקלאי:

- שטח זה מיועד לשימוש חקלאי,
1. תותר בניית מבני משק.
2. תיאסר הקמת מבני משק מדרך 197 ועד לקו הקצה המערבי של
מגרש המגורים החדש.

18. הנחיות כלליות לתשתיות:

כל התשתיות למבנים חדשים יחוברו למערכות העירוניות בחזית המגרש באזור הגובל בדרך 197.
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 בחזית המגרש, באזור הגובל בדרך 197 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 המרכזית הקיימת בחזית המגרש באזור הגובל בדרך
197, ראה נספח סניטרי מצורף. לא יותר פתרון ביוב מקומי.

ד. חשמל

1. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי 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.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
36 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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. אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

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 ובאישור הועדה המקומית. התחברות הבית למים תהיה בחזית המגרש באזור הגובל בדרך 197.

19. חניה - החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי בניה.

20. הפקעות לצורכי ציבור - מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

21. תנאים למתן היתר בניה:
התרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ולאחר ביצוע בפועל של הריסת הסככה המסומנת להריסה בנחלה.

22. תנאי לאכלוס: ביצוע בפועל של הריסת מבנה המגורים הקיים המסומן להריסה בנחלה.

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

24. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה:

מצב קיים										
אזור	מס' חלקות סימון בתשריט	שטח חלקה מינימלי מ"ר	שטח בניה מקסי	מקסי יחידות דיור למגרש	מס' קומות	מבני עזר	רוחב חזית	קו בניין קו צדדי	קו אחורי בניין	תכליות
מגורים ומבני משק בישוב חקלאי	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% בתוך ה % המותרים	18 XX	2.5 מ'	5 מ'	X

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

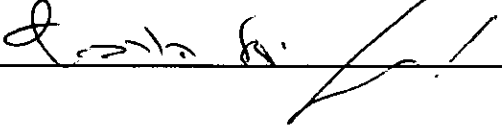
מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (דונם)	מס' יחיד	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר				תכנית שטח מרבי (מ"ר)	מס' קומות מרבי	קווי בניין			
				מטרות עיקריות		מטרות שרות				סה"כ עקרי + שרות	ק	צ	א
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע						
אזור מגורים בישוב חקלאי	78A	3.686	2	-	445	-	165	610	2	כמסומן בתשריט			
אזור חקלאי	78B	19.868	-	3,970 מ"ר, מבנים לחקלאות בלבד ובהתאם לכתוב בסעיף 17, ג, תת סעיף 2.				1	5	5	5		

(1) יחידת ההורים עד שטח של 55 מ"ר, צמודה לאחד הבתים.

25. שלבי בצוע:
התכנית תבוצע תוך עשר שנים ממתן התוקף לתכנית.

חתימות:

המגיש: 

אין לנו החנגדות עקרונית להכניח, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם בתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

06-07-2008

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

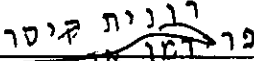
בעל הקרקע:

אין לנו החנגדות עקרונית להכניח, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות וכל גורם אחר המדרש על פי דין. חתימתנו חתה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם בתכנית, או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין בחתימתנו על התכנית חכירה או הודאה בקיום זכות למבקש במקרקעין, ו/או ויתור על זכותנו בשטח, או כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם חייב כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

כפר פליקס ורטהיים
מנכ"ל עובדים לחתימות

ועד המושב:

תאריך: 27.5.08

המתכנן: 
7777777777
08 8580840