

15324/כ

תכנית מס' 616-0360586 - שם התכנית: הפרדת מגרש מנחלה, משפחת שגיא, כפר ורבורג

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0360586

הפרדת מגרש מנחלה, משפחת שגיא, כפר ורבורג

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר טוביה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
11-07-2017  
נ. ג. ג.

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
616-0360586  
אישור תכנית מס' התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
ביום  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש  
 התכנית נקבעה טענה אישור ש  
יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

ביזמת משפחת שגיא, מוגשת בזאת תכנית שמטרתה פיצול אזור המגורים בנחלה ויצירת מגרש מגורים א'. התכנית גורעת יחיד אחת מאזור המגורים בנחלה לטובת אזור מגורים א', אין תוספת יחיד בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הפרדת מגרש מנחלה, משפחת שגיא, כפר ורבורג
		מספר התכנית	616-0360586
1.2	שטח התכנית		21.291 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה

174300 קואורדינאטה X

624900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: כפר ורבורג

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב המייסדים	ישוב כפר ורבורג
-------	----------	------------------	--------------------

שכונה כפר ורבורג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2746	מוסדר	חלק	14	
2749	מוסדר	חלק		38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
112 /03 /8	שינוי	שינוי בתחום גבולות תכנית זו	1994	1086	10/03/1974

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רונית בלהה פרידמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רונית בלהה פרידמן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		רונית בלהה פרידמן		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	15/12/2015	רונית בלהה פרידמן	16/12/2015		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגודה שיתופית כפר ורבורג	אחר			אגודה שיתופית כפר ורבורג	כפר ורבורג	הבאר (1)		08-8584393	08-8600085	kfarwarburg@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: כפר ורבורג, מזכירות.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל רולי שגיא			כפר ורבורג	(1)		08-8586912	08-8600999	ruly.sagie@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 90, כפר ורבורג.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318875	02-5318878	menachemv@land.gov.il
אחר	רחל רולי שגיא			כפר ורבורג	(1)		08-8586912	08-8600999	ruly.sagie@gmail.com
אחר			אגודה שיתופית כפר ורבורג	כפר ורבורג	הבאר (2)		08-8584393	08-8600085	kfarwarburg@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 90, כפר ורבורג.

(2) כתובת: כפר ורבורג, מזכירות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית בלהה פרידמן		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים		088580840		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: זלית אל כרמל 2/66, ת.ד. 21.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת אזור מגורים א' (תא שטח מס' 230) וקביעת זכויות ומגבלות בניה כמפורט בסעיף 2.2 להלן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. פיצול אזור מגורים בישוב חקלאי, ע"י יצירת מגרש מגורים א' (תא שטח מס' 230), ותא שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 18A).

ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח מס' 230).

ג. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 18A).

ד. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.

ה. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		21.291	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	450	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	230
מגורים בישוב כפרי	18A
קרקע חקלאית	18B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	18A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	230
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	18A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	18B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	18,130	84.20
דרך מאושרת	401	1.86
מגורים בישוב חקלאי	3,000	13.93
סה"כ	21,531	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	427.51	1.98
מגורים א'	676.93	3.14
מגורים בישוב כפרי	2,323.07	10.77
קרקע חקלאית	18,135.41	84.10
סה"כ	21,562.91	100

**3.3 ישויות פוליגוניליות בתכנית**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותר בניית בית מגורים חד משפחתי הכולל יחיד אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או שתיים. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.
<b>ג</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> תותר הקמת גדר למגרש בחזית המגרש, בצידי ומאחור, תותר הקמת גדר בטון עד גובה 1.20 או גדר קלה עד גובה 1.50 או שילוב ביניהם, הגבהים מפני המדרכה או הקרקע הנמוכה. בצידי המגרש ומאחור תותר גדר בטון באיזור השירות עד גובה 1.80 באורך מקסי של 2.50 מ'.
<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הגג יהיה שטוח או משופע או משולב.
<b>ה</b>	<b>פיקוד העורף</b> תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תותר בנייה למגורים במבנה אחד צמוד קרקע (1 יח"ד) + יח' הורים בגודל עד 55 מ"ר הצמודה למבנה העיקרי. הבנייה בקומה אחת או שתיים, תותר בנייה במפלסים. גובה המבנה: גג שטוח עד 8 מ', גג משופע עד 9 מ'. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. 2. תותר הקמת מחסן, בתחום קווי הבניין, או בקו בניין אחורי וצדדי 0.0, בהסכמת שכן, המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר. ניקוז גגו בכוון פנים המגרש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00.

<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	3. תותר הקמת מרתף, שטח המרתף לא יחרוג מתחום גבולות המבנים למגורים.
ב	<b>חניה</b> תותר חניה מקורה אחת לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל בשטח כמצויין בטבלה בסעיף 5. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.
ג	<b>פיקוד העורף</b> תחוייב הקמת ממ"ד לפי תקן הג"א
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	עיבוד קרקע חקלאית, מבנים לבעלי חיים, מבנים לאריזה, מיון וכיו"ב. מבני עזר לחקלאות כגון מחסנים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b> תותר בניית סככה חקלאית, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט, בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר בנייה קלה, לא יותר השימוש באסבסט ומוצריו.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועת כלי רכב והולכי רגל
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b> תיאסר בניה כלשהי
ב	<b>דרכים</b> תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
ג	<b>תשתיות</b> תותר העברת קווי תשתיות, באישור הועדה המקומית בלבד.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	46	230			(1) 50	180	659	230	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	15	370			(3) 100	270	2341	18A	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10		1.6	500				500	17890	18B	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין - כמפורט בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תותר בניית חניה מקורה- עד 25 מ"ר מחסן עד 10 מ"ר וממ"ד עד 15 בהתאם לתקן פיקוד העורף.

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט.

(3) תותר בניית חניה מקורה- עד 35 מ"ר מחסנים עד 50 מ"ר וממ"ד עד 15 בהתאם לתקן פיקוד העורף.

<b>6. הוראות נוספות</b>				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>6.1</b></td> <td style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.</p> <p>3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> </td> </tr> </table>	<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.</p> <p>3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>			
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.</p> <p>3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>6.2</b></td> <td style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>1. חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, ארובות ישולבו בבניין, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.</p> <p>3. הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית.</p> <p>4. מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.</p> <p>5. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.</p> </td> </tr> </table>	<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<p>1. חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, ארובות ישולבו בבניין, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.</p> <p>3. הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית.</p> <p>4. מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.</p> <p>5. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.</p>	
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>			
<p>1. חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, ארובות ישולבו בבניין, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.</p> <p>3. הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית.</p> <p>4. מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה.</p> <p>5. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.</p>				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>6.3</b></td> <td style="text-align: center;"><b>חניה</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> </td> </tr> </table>	<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>			
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>6.4</b></td> <td style="text-align: center;"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.</p> </td> </tr> </table>	<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<p>החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>			
<p>החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.</p>				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;"><b>6.5</b></td> <td style="text-align: center;"><b>חשמל</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>1. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>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 המצורפת (ראה נספח חשמל), בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p> <p>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.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של</p> </td> </tr> </table>	<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>	<p>1. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>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 המצורפת (ראה נספח חשמל), בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p> <p>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.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של</p>	
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>			
<p>1. הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>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 המצורפת (ראה נספח חשמל), בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p> <p>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.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של</p>				

6.5	<p align="center"><b>חשמל</b></p>
	<p>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.</p> <p>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. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל ? מחוז דרום.</p> <p>היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.6	<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר</p> <p>2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p> <p>3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p>
6.7	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>
6.8	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

**7.2 מימוש התכנית**

לי"ר

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אגודה שיתופית כפר ורבורג 570004028	אחר	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רחל רולי שגיא		9.6.17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רחל רולי שגיא	אחר	9.6.17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אגודה שיתופית כפר ורבורג 570004028	אחר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רונית בלהה פרידמן	עורך ראשי	21.5.17 חתימה:

~~עניין קיסר~~  
אדריכלות  
054-772638