

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0462713

החלפת שטחים במשק מס' 10 כפר ורבורג

מחוז

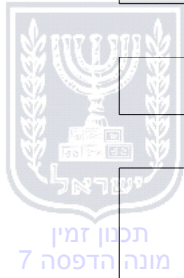
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במשק 10 במושב כפר ורבורג בתאי שטח 120-ו-112 מבקשים :
שינוי קו גבול בתוך חלקה א' אזור חקלאי לבין אזור מגורים,
ללא תוספת שטח וללא תוספת זכויות, ע"מ להסדיר מבנים חורגים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית החלפת שטחים במשק מס' 10 כפר ורבורג

מספר התכנית 616-0462713

1.2 שטח התכנית 21,629 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

קואורדינאטה X 174900

קואורדינאטה Y 625500

1.5.2 תיאור מקום

משק 10 כפר ורבורג משפחת שמש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2745	מוסדר	חלק	12	56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
59 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /8 /59 /101. הוראות תכנית 02 /8 /59 /101 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260	27/06/2004
112 /03 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /8 /112 ממשיכות לחול.	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				עדנה פרג'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדנה פרג'		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/06/2017	עדנה פרג'	21/06/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
	פרטי	דויד שמש			כפר ורבורג	(1)				shemesh111@gmail.com
	פרטי	עפרה שמש			כפר ורבורג	(1)				shemesh111@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 10 כפר ורבורג.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דויד שמש			כפר ורבורג	(1)				shemesh111@gmail.com

(1) כתובת: משק 10 כפר ורבורג.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	
שוכר	דויד שמש			כפר ורבורג	(2)				shemesh111@gmail.com

(1) כתובת: יפו 216, שערי העיר ת.ד. 36259.

(2) כתובת: משק 10 כפר ורבורג.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדנה פרג'		אדריכלית	גדרה	אשחר	18	08-8579654		Aadr21@zah av.net.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halab i.co.il

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21 מיקוד 30056.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

1. החלפת שטחים בין אזור מגורים ביישוב כפרי לאזור חקלאי בתוך חלקה א' ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעודי הקרקע.
2. שינויי בקווי בניין צידיים ואחורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

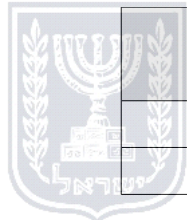


1. מבקשים להחליף שטחים בין אזור מגורים ביישוב כפרי לבין קרקע חקלאית ע"מ להסדיר מבנים חורגים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1 לחוק התכנון והבנייה.
 2. שינוי בקו בניין צידי ימני מ-2.50 מ' ל-0.0 נקודתית ע"מ להסדיר מבנה חורג בייעוד מגורים ביישוב כפרי.
 3. שינוי בקו בניין אחורי מ-5.0 מ' ל-0.0 בין יעוד מגורים ביישוב כפרי לייעוד קרקע חקלאית.
 4. שינויים בקווי בניין צידיים בייעוד קרקע חקלאית מ-5.0 מ' ל-2.50 מ'.
- כל זאת ע"מ להסדיר מבנים חורגים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	21,629
------------------	--------

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	300		300		

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	סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	56			
מגורים ביישוב כפרי	12			
קרקע חקלאית	120			
			קרקע חקלאית	120

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים**

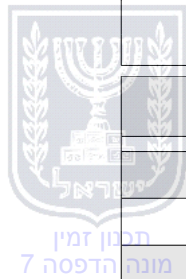
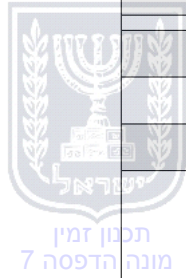
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	486.76	2.25
מגורים ביישוב כפרי	3,000	13.87
קרקע חקלאית	18,136	83.88
סה"כ	21,622.76	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	486.76	2.25
מגורים ביישוב כפרי	3,000.21	13.87
קרקע חקלאית	18,140.56	83.88
סה"כ	21,627.53	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנים חקלאיים ומבני עזר.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות תותר הקמת מבנה מגורים ושטחי שירות בקומה אחת או 2 קומות, שטחי שירות ועיקרי ומבני חקלאות ע"פ טבלת זכויות .
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	שימוש חקלאי בלבד(מבנים חקלאיים)
4.2.2	הוראות
א	פעילות חקלאית תותר הקמת מבנים לשימוש חקלאי בלבד כגון: סככות אחסון, חממות וכו' .
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	(3)	(3)	2		2				150 (2)	300 (1)	3000	12	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1							(5)	18136	120		קרקע סקלאית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף 20% משטח תא שטח למגורים- מבנים חקלאיים.
- (2) מבני עזר.
- (3) לפי המסומן בתשריט
- בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים בקו בנין "0".
- (4) לפי המסומן בתשריט.
- (5) מבנים לחקלאות בלבד.
- (6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות חנייה יהיו בתוך המגרש וע"פ דרישות תקן חניות .

6.2

סטיה ניכרת

כל תוספת יחידת דיור/שינוי ב קווי בניין/תוספת קומות/תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

6.3

פיקוד העורף

תנאי למתן בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

5 שנים

אישור מצב קיים מיד עם קבלת תוקף

7

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים