

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0692772

מגורים בנחלה מס' 38 - מושב כפר ורבורג

מחוז

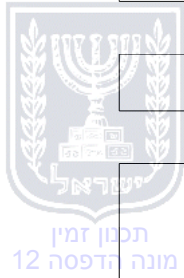
דרום

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

תכנית זו חלה על נחלה מס' 38 במושב כפר ורבורג, מ.א באר טוביה.
תכנית זו באה להגדיר מחדש את תחום המגורים לעומת השטח החקלאי על מנת לכלול בית קיים בהיתר החורג מתחום המגורים לתוך תחום המגורים המוצע.
בנוסף התכנית מחלקת את הנחלה עבור הקצאת מגרש מגורים א' עצמאי.
לצורך הסדרת הבנוי בנחלה התכנית מגדילה את זכויות הבנייה, מוסיפה יחידת דיור שלישית, משנה קווי בניין ומסמנת מבנים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

מספר התכנית 616-0692772

1.2 שטח התכנית שטח התכנית 20.328 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

קואורדינאטה X 174690

קואורדינאטה Y 624940

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בכניסה למושב כפר ורבורג.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ורבורג		4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2746	מוסדר	חלק		18, 46

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 112 /03 /8 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				דן תורגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן תורגמן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דן תורגמן		תשריט מצב מוצע 1	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		3	26/05/2020	דן תורגמן	12: 29 26/05/2020	דוח השפעה יחידה שלישית על המושב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/02/2020	דן תורגמן	14: 05 27/05/2020		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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	אחר	יוסף בודניק		כפר פליכס ורבורג - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע	כפר ורבורג (1)	כפר ורבורג		08-8584393	08-8586895	kfarwarburg@gmail.com
	אחר	אסף הדס		כפר פליכס ורבורג - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע	כפר ורבורג (1)	כפר ורבורג		08-8584393	08-8586895	kfarwarburg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות מושב כפר ורבורג.

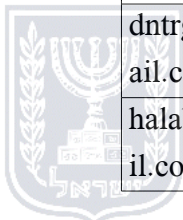
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעל בירר			כפר ורבורג	כפר ורבורג	38	054-7433564		osnatbirer@gmail.com
פרטי	שלמה בירר			כפר ורבורג	כפר ורבורג	38	054-7433564		osnatbirer@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן תורגמן	51545		תאשור	תאשור	32	077-3484803		dntrgmn@gmail.com
	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל		04-8395202	04-8396098	halabi@halab.il.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי הנחיות וזכויות בנייה, שינוי גבולות בין אזור המגורים לבין אזור החקלאי ופיצול מגרש עצמאי בנחלה מס' 38 במושב כפר ורבורג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבולות בין אזור המגורים לבין האזור החקלאי ושינוי ייעודי הקרקע בהתאם.
2. פיצול מגרש מתוך תחום המגורים בנחלה ושינוי יעוד מ"מגורים בישוב חקלאי" ל-"מגורים א"י".
3. תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה.
4. קביעת הנחיות וזכויות בניה.
5. שינוי וקביעת קווי בניין.
6. קביעת מבנים להריסה כמסומן בתשריט.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	38B
מגורים בישוב כפרי	38A
קרקע חקלאית	38C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	38B
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	38A
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	38C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי	17,328	85.24
מגורים בישוב חקלאי	3,000	14.76
סה"כ	20,328	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.3	2.47
מגורים בישוב כפרי	2,000.22	9.86
קרקע חקלאית	17,785.21	87.67
סה"כ	20,285.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. תותר יחידת דיור אחת. 2. תותר הקמת מחסן, ממ"ד וחניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מרתף לפי קווי הבניין כמסומן בתשריט. - גובה מרתף 2.20 מ' נטו לא יבלוט מתחום המבנה. - הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד. השימוש בו יהיה חלק בלתי נפרד מהשימוש בדירה למגורים. 2. תותר הקמת ממ"ד ע"פ דרישות ואישור פיקוד העורף אשר ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. 3. מחסן : א. תותר הקמת מחסן עבור כל יחידת מגורים. ב. המחסן ייבנה בצמוד למבנה העיקרי ויהיה חלק בלתי נפרד ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית. ג. תותר הקמת מחסן נפרד מהבית ובלבד שאינו בקו בניין קדמי. ד. גג המחסן ינוקז לתחום המגרש המבוקש. ה. גובה חניה עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ'. ו. גובה חניה עם גג שטוח לא יעלה על 2.50 מ'. 4. תותר הקמת חנייה : א. לכל יח"ד יותרו שני מקומות חנייה. ב. תותר הקמת סככת רכב ללא קירות. ג. חנייה בנויה בצמוד ליחידת דיור בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית. ד. קירוי החניה יהיה בשיפוע מינימלי וניקוז גג החניה לתחום המגרש המבוקש. ה. גובה חניה עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ'. ו. גובה חניה עם גג שטוח לא יעלה על 2.50 מ'. ז. חניה תהיה בקו בניין 1.5 מ' בחזית המגרש, ובקו בניין צדדי 0.0. 5. קיר המחסן/החניה הבנויה - הקיר הנמצא בקו בניין צדדי 0 יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגמר של חומר קשיח על ידי ועל חשבון בעל המחסן/החניה. 6. גובה מבנה עם גג משופע - 9.0 מ', גג שטוח - 8.0 מ'.
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים - תותר הקמת שני בתי מגורים. 2. יותרו שטחי שירות : מחסן, ממ"ד וחניה מקורה. 3. מבנים חקלאיים - תותר הקמת מבנים חקלאיים ובנוסף מבני שירות לשימוש חקלאי. לא יותרו שימושים העלולים לפגוע במי תהום.
4.2.2	הוראות



מגורים בשוב כפרי	4.2
הוראות בינוי א 1. תותר הקמת שני מבני מגורים בנחלה בני שתי קומות ומרתף. 2. תותר הקמת ממ"ד ע"פ דרישות ואישור פיקוד העורף אשר ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. 3. מחסן : א. תותר הקמת מחסן עבור כל יחידת מגורים. ב. המחסן ייבנה בצמוד למבנה העיקרי ויהיה חלק בלתי נפרד ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית. ג. תותר הקמת מחסן נפרד מהבית ובלבד שאינו בקו בניין קדמי. ד. גג המחסן ינוקז לתחום המגרש המבקש. ה. גובה חניה עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ'. ו. גובה חניה עם גג שטוח לא יעלה על 2.50 מ'. 4. תותר הקמת חנייה : א. לכל יח"ד יותרו שני מקומות חנייה. ב. תותר הקמת סככת רכב ללא קירות. ג. חנייה בנויה בצמוד ליחידת דיור בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית. ד. קירוי החניה יהיה בשיפוע מינימלי וניקוז גג החניה לתחום המגרש המבקש. ה. גובה חניה עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ'. ו. גובה חניה עם גג שטוח לא יעלה על 2.50 מ'. 5. גובה מבנה עם גג משופע - 9.0 מ', גג שטוח - 8.0 מ'. 6. מבני משק : א. מבנים משק חקלאיים ייבנו לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. מבני משק חקלאיים אשר קיימים באזורי המגורים יכולים להמשיך להתקיים.	
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
1. עיבוד חקלאי. 2. מבני משק חקלאיים : בתי צמיחה, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בתי מיון ואריזה.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי א 1. מבנים חקלאיים ייבנו לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. חל איסור על אחסון ו/או שימוש בחומרים מסוכנים (למעט חומרי הדברה ודשנים המשמשים לצורך הפעילות החקלאית של בעל המשק), אחסנת דלק, וכן במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בערה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל. 3. ייאסר שימוש באמוניה לצורכי קירור.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (3)	1	40	367	60 (2)	57 (1)	250	500	38B		מגורים א'
(4)	(4)	(4)	1	2	(5)		30	600			600	2000	38A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	1	2	9 (8)	2	32	784	140 (7)	144 (6)	500	2000	38A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)		1	(5)		85	15110			15110) (9	17776	38C		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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ניתן להקים מבנים חקלאיים בקו בנין 0.0 עם הסכמת השכנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים: חניה מקורה-30 מ"ר, מחסן-15 מ"ר וממ"ד-12 מ"ר.

(2) עבור מרתף.

(3) עבור גג רעפים-9 מטר ועבור גג שטוח -8 מטר.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) ע"פ הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(6) לכל יח"ד שטחי השירות כוללים: חניה מקורה-30 מ"ר, מחסן-30 מ"ר וממ"ד-12 מ"ר.

(7) 70 מ"ר לכל יח"ד עבור מרתף.

(8) עבור גג רעפים- 9 מ' ועבור גג שטוח - 8 מ'.

(9) 75% עבור בתי צמיחה וגידול, 10% עבור מבנים קשיחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת הבנייה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי דרישות ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
4. היתרי בנייה למבנים חקלאיים יינתנו בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
5. תנאי למתן היתרי בנייה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של המגיש המופיע בתשריט מחוץ לתחום התכנית.
6. תנאי למתן היתרי בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
7. בבניה חדשה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
8. הצגת חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
9. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 'ג לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2

חניה

מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר בנייה.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.4

תשתיות

- א. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש תימורים.
- ג. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
- ד. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ה. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון : חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),

6.4	תשתיות
	צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות. ו. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

6.5	ניקוז
	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו', ייעשה ככל הניתן שמוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.