

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/08/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

04/12/2022

תכנית מס' 616-0942102

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הפרדת מגרש מנחלה, מגרש 59, כפר ורבורג

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מוגשת בזאת תכנית להפרדת מגרש - מחלקת המגורים בחלקה א' שבנחלה 59 במושב כפר ורבורג, באמצעות קביעתו כתא שטח נפרד בייעוד מגורים א'. שטחו של המגרש המפוצל 442 מ"ר. התכנית מוסיפה יחידת דיור שלישית בנחלה ובכך מעלה את מס' יחיד במושב כפר ורבורג מ-262 ל-263. יחיד נוספת זו אינה נספרת לצורך תמ"א 35 לוח 2, המתיר 450 יחיד במושב.

בהתאם לסעיף 8.1.3 לתמ"א 1/35 התכנית מלווה בנספח הבוחן את השפעת תוספת יחידת הדיור על כושר הנשיאה בישוב. בהתאם למסקנות הנספח, להוספת יחיד אחת, אין השפעה על התשתיות הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הפרדת מגרש מנחלה, מגרש 59, כפר ורבורג

ומספר התכנית

616-0942102

מספר התכנית

29.029 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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
קואורדינאטה X	173870
קואורדינאטה Y	625820

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 59 ממוקם ברחוב "ההרחבה" היורד מכיכר בית עלמין כפר ורבורג לכיוון מערב. המגרש הוא השני בצד הצפוני של הרחוב.

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	ישוב
		ההרחבה	כפר ורבורג

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2749	מוסדר	חלק	10	

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 23



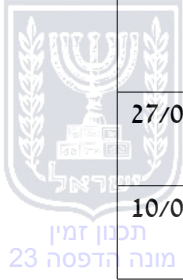
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
59 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו לתכנית 8 /02 /תכנית 101 /59.	5308	3260		27/06/2004
112 /03 /8	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8 /03 /112.	1994	1086		10/03/1974



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רונית קיסר פרידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 2		רונית קיסר פרידמן		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רונית קיסר פרידמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בנייה במצב מאושר, עפ"י תכנית תקפה 112/03/8	09: 41 22/03/2021	רונית פרידמן קיסר	10/03/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח ספירת יח"ד ובחינת תשתיות	11: 57 14/12/2021	רונית פרידמן קיסר	14/12/2021	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	15: 45 09/11/2022	רונית פרידמן קיסר	09/11/2022	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	14: 21 15/09/2022	רונית פרידמן קיסר	14/09/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
חוכר	פרטי	דוד ביתן			כפר ורבורג	ההרחבה		054-8882218		yasminbit@gmail.com
חוכר	פרטי	שרה ביתן			כפר ורבורג	ההרחבה		054-8882218		yasminbit@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426514	02-5318878	eyalbe@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה באמצעות רשות מקרקעי ישראל (רמ"ט), רח' יפו 216, בניין שערי העיר, דוא"ל eyalbe@land.gov.il. טל' 073-3426514.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רונית קיסר פרידמן	77950	רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	5	08-8601677	077-4448745	ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תוספת יח"ד בחלקת המגורים בנחלה והפרדת מגרש וקביעתו ביעוד "מגורים א".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מ-"מגורים בישוב כפרי" ל-"מגורים א".

ב. קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים א' (תא שטח מס' 232).

ג. הוספת יח"ד אחת ויח' הורים הצמודה לבית המגורים הראשי בנחלה, קביעת שטחי הבניה המרביים באזור מגורים בישוב כפרי (תא שטח מס' 59A).

ד. הוספת שימוש להקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.

ה. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בניה.

ו. קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

ז. שינוי פריסת אזור המגורים בנחלה.

ח. שינוי קווי בניין באופן נקודתי בתא שטח 59B.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	232
מגורים בישוב כפרי	59A
קרקע חקלאית	59B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	232
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	59A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	25,510	87.88
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,519	12.12
סה"כ	29,029	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	442	1.52
מגורים בישוב כפרי	2,558.01	8.81
קרקע חקלאית	26,029.29	89.67
סה"כ	29,029.29	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. חניה : החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן החניה הארצי. החניה תותאם לחומרי הגמר ולעיצוב האדריכלי של מבנה המגורים.</p> <p>גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ'. תותר הקמת חניה בקו בנין קדמי או צדדי וקדמי 0.00. ניקוז החניה המקורה יופנה אל תוך תא השטח.</p> <p>ב. מחסן : תותר הקמת מחסן בקו בניין אחורי או צדדי ואחורי 0.00. גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מ'. ניקוז המים מהגג יהיה אל תוך תא השטח.</p> <p>ב. מצללות : תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה, על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.</p> <p>ג. גגות : יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ד. גדרות : תותר הקמת גדר בנויה או גדר קלה סביב המגרש עד גובה של 1.6 מ' בהסכמת השכנים הגובלים. גובה הגדר ימדד מצד המגרש הנמוך.</p> <p>ה. פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בהתאם להנחיות פיקוד העורף</p> <p>ו. מתקנים טכניים : צינורות, כבלים ומתקנים כגון : מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת או כל חומר עמיד אחר. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. מבני עזר חקלאיים ג. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תותר הקמת 2 יחידות דיור נפרדות או בקיר משותף.</p> <p>ב. תותר הקמת יחידת הורים (יחידת סמך) בצמידות לאחד מבתי המגורים.</p> <p>ג. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות כמפורט בסעיף 5.</p> <p>ד. חניה : החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן החניה הארצי. החניה תותאם לחומרי הגמר ולעיצוב האדריכלי של מבנה המגורים. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מ'. תותר הקמת חניה בקו בנין קדמי או צדדי וקדמי 0.00. ניקוז החניה המקורה יופנה אל תוך תא השטח.</p> <p>ה. מחסן : תותר הקמת מחסן בקו בניין אחורי או צדדי ואחורי 0.00. גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מ'. ניקוז המים מהגג יהיה אל תוך תא השטח.</p> <p>ו. מצללות : תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה, על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.</p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ז. גגות: יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ח. גדרות: תותר הקמת גדר בנויה או גדר קלה סביב המגרש עד גובה של 1.6 מ' בהסכמת השכנים הגובלים. גובה הגדר ימדד מצד המגרש הנמוך.</p> <p>ט. פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בהתאם להנחיות פיקוד העורף</p> <p>י. מתקנים טכניים: צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת או כל חומר עמיד אחר. קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך מונה הדפסה 23 תכנון זמין</p> <p>התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים.</p>
ב	<p>פעילות חקלאית</p> <p>א. הוראות למבנים חקלאיים: המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים, המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תא השטח. תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צדדי 0.00 בהסכמת שכנים וללא פתחים לכיוון המגרש הגובל.</p> <p>ב. מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד. 2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית. 3. המבנה יחובר לתשתיות חשמל מי שתיה, ביוב תקשורת וגז. 4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ"ר ולא יעלה על 90 מ"ר. 5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'. 6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים. 7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוגו משטח הנחלה. 8. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבע בתכנית זאת.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>א. עיבוד חקלאי</p> <p>ב. מבנים חקלאיים ותשתיות המשרתות אותם</p> <p>ג. מבני שירות לחקלאות</p> <p>ד. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוראות למבנים חקלאיים: תותר הקמת מבנים חקלאיים. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תא</p>

4.3

קרקע חקלאית

השטח בו יבנו המבנים. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
ב. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות:

1. הקמת מבנים למגורים לעובדים זרים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ('מגורים בישוב כפרי') בחלקה א' של הנחלה ובתנאי שהוכח באמצעות תשריט ערוך על רקע מפת מדידה עדכנית המציגה את הבינוי הקיים, כי לא ניתן להקים את מבנה המגורים לעובדים זרים בחקלאות בתחום חלקת המגורים.
2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.
3. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.
4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.
5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה היקף המבנה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 90 מ"ר.
6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.
7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.
8. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.
9. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.
10. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 1 לעיל יהווה סטי ג'ה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
2	0	3	9	1	50	47	208	0	0	(1) 48	160	442		232	מגורים	מגורים א'
(5) 0	(4) 3	5	9	(3) 2	20	17	432	0	0	(2) 102	330	2558		59A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
0	(7) 3	5	(6)								500	2558		59A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
										(8) 90	2558		הלנת עובדים זמניים בחקלאות	59A	דוור מיוחד	מגורים בישוב כפרי
5	(10)	5	(6)							(9)	25513			59B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
										(12) 90	25513		הלנת עובדים זמניים בחקלאות	59B	דוור מיוחד	קרקע חקלאית



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)
מגורים א'	מגורים	232		קדמי
מגורים בישוב כפרי	מגורים	59A		3
מגורים בישוב כפרי	מבני משק	59A		5
מגורים בישוב כפרי	דיור מיוחד	59A	הלנת עובדים זמניים בחקלאות	5
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	59B		0 (11)
קרקע חקלאית	דיור מיוחד	59B	הלנת עובדים זמניים בחקלאות	

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:

- א. מבנים קיימים, אשר נבנו כדיון, החורגים מרקו בניין במועד מתן תוקף לתכנית, לא יהוו סתירה לתכנית זו כל עוד המבנה קיים. כל תוספת חדשה או הקמתו של מבנה מחדש תהא בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. סה"כ שטחי הבנייה למבנים לעובדים זמניים בחקלאות לא יעלה על 90 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות יכללו: ממ"ד עד 13 מ"ר, חניה מקורה עד 30 מ"ר, מחסן עד 15 מ"ר..
- (2) עבור מבנים למטרות שירות ב-2 יחידות הדיור יחדיו - מחסן, חניות מקורות, ממ"ד.
- (3) + יח"ד הורים עד 55 מ"ר (עיקרי) כחלק מבית המגורים הראשית או צמודת דופן לבית המגורים הראשי.
- (4) או קו בניין 0.00 בגבול עם קרקע חקלאית.
- (5) קו בניין 0.00 במפגש בין מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית.
- (6) גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לקריטריונים וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.
- (7) או 0 בהסכמת שכן.
- (8) לא יותר ניוד זכויות בין השימושים המותרים בייעוד, כל שימוש אחר בזכויות יהווה סטייה ניכרת.
- (9) בעבור מבנים חקלאיים קשיחים יהיו זכויות הבנייה עד 50% מתא השטח. עבור בתי צמיחה וחממות 70% מתא השטח. סך כל המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% משטח המגרש..
- (10) כמסומן בתשריט.
- (11) קו בניין 0 בגבול עם אזור המגורים בישוב כפרי.
- (12) על חשבון זכויות הבנייה למגורי עובדים זמניים בייעד "מגורים בישוב כפרי" ולא בנוסף לו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהיתר הבניה למבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות.
2. תנאי להיתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, ככל ויידרש, יוגש לאישור האיגוד דו"ח פיזור ריחות לקביעת אמצעים להפחתת מפגעים.
ככל שייגרם מפגע ריח, כמשמעותו בחוק, כתוצאה מגידול בעל חיים, יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת המפגע, לרבות הרחקת הגידול מאזור המגורים ומשימושים רגישים ו/ או צמצום כמות ואמצעים נוספים כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:
א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000,
או תקנות או חקיקה אחרת בנושא, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקת העובדים הזמניים.
ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.
5. תנאי להקמת בריכת שחייה פרטית יהיה אישור הוועדה המקומית, במגבלות המפורטות להלן:
לא תאשר הוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה להקמתה של בריכה, אלא לאחר ש-
א. המבקש הציב, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה, הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור והקובעת כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום;
ב. הוועדה המקומית מסרה על חשבון המבקש הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין הגובלים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה וכן לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין, אשר לדעת הוועדה המקומית ייפגעו או עלולים להיפגע מאישור הבקשה. הודעה כאמור תימסר או תישלח לפי מענם הידוע של הבעלים והמחזיקים ויקבע בה כי התנגדויות לבקשה כאמור יכול שיוגשו בתוך 15 ימים ממועד הפרסום;
ג. הוועדה המקומית החליטה בהתנגדות של בעל קרקע או בניין או מחזיק בהם, אם הוגשו כאלה, והודיעה על כך למתנגדים במכתב רשום."

6.2

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן התרי הבניה.



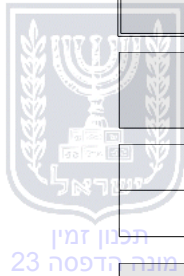
6.3	חשמל
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר תיאום עם חברת החשמל".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p>	

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<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 פתרון הקצה לתכנית הינו מכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p> <p>3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית כחלק מהבקשה להיתר.</p>	



6.5	ניהול מי נגר
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח כל אחד מהמגרשים יושאר כשטח חדיר למים כשטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח חניה לא יכלל במניין השטחים החדירים למים.</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>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
<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		



10.03.2021

נספח להוראות תכנית 616-0942102
הפרדת מגרש מנחלה, משק ביתן מג' 59, כפר ורבורג

טבלת חלוקה לאזורים והגבלות בניה - מצב קיים לפי תכנית 112/03/8

אזור	מס' חלקות סימון בתשריט	שטח חלקה מינימלי - מ"ר	שטח בניה מקסימלי	מקסימום למגרש דיור	מספר קומות	מבני עזר	רוחב חזית	קו בניין צדדי	קו בניין אחורי	תכליות	הערות
מגורים ומבני משק בישוב חקלאי	שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה	3000	נמדד כל שטח החלקה 10% למגורים 20% מבנים חקלאיי	יח' אחת + יח' נוספת לבן משפחה לפי אישור אישור מיוחד של הוהמ"ח	2	5% בתיק ה% המותרים	18XX	2.50 מ'	5 מ'		X

(X) בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בניין 0 (אפס)

(XX) פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות.

