

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0408435

הגדלת תחום חצר המגורים במשק/נחלה במושב כפר הריף



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי יואב
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/02/2018

להפקיד את התכנית

17/07/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת 203/03/6 מגדירה את אזור המגורים כשטח מקסימלי בן 3000 מ"ר.
תכנית זו מתאימה את שטח המגורים להוראות התכנית חלוקה מחדש של השטח החקלאי ושטח חצר המגורים (השטח המיועד למגורים)
כך ששטח חצר המגורים יגדל ל-2500 מ"ר.
כמו כן מוצעים שינויים בקווי בנין זכויות בניה ובתכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת תחום חצר המגורים במשק/נחלה במושב כפר הריף

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 632-0408435

שטח התכנית 1.2
3.798 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 | יואב |
| קואורדינאטה X | 180625 |
| קואורדינאטה Y | 628200 |

1.5.2 תיאור מקום

כפר הריף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: כפר הריף

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|--------|----------|
| | 97 | הרימון | כפר הריף |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2607 | מוסדר | חלק | 97 | |

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 12/01/2006 | 1226 | 5480 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 251/02/6 ממשיכות לחול | כפיפות | 251 /02 /6 |
| 11/12/1980 | 748 | 2678 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 203/03/6 ממשיכות לחול | כפיפות | 203 /03 /6 |



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 | | | | ניצה רוטשס | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | ניצה רוטשס | | תשריט מצב מוצע | לא |
| זכויות בניה מאושרות | מחייב | | 1 | 20/07/2016 | ניצה רוטשס | 20/07/2016 | | כן |
| מצב מאושר | מחייב | 1: 250 | 1 | 07/03/2018 | ניצה רוטשס | 07/03/2018 | | 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 |
|----------------|-----|------------|---------------|----------|-----------|--------|-----|-------------|-----|-----------------------|
| | אחר | דליה כץ | | כפר הריף | כפר הרי"ף | הרימון | 97 | 050-5799282 | | kfararif@bezeqint.net |
| | אחר | יוני שוורץ | | כפר הריף | כפר הרי"ף | הרימון | 97 | 050-5799282 | | kfararif@bezeqint.net |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|-----------|--------|-----|-------------|-----|------------------------|
| פרטי | נח ליברמן | | | כפר הרי"ף | הרימון | 97 | 050-4040842 | | rivkabrill@walla.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|---------------|----|---------------|-------------------|-----------|------|-----|------------|-----|-------------------------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו | 216 | 02-5456175 | | a-jerusalem@land.gov.il |
| אחר | אגודה שיתופית | | | כפר הרי"ף | כפר הרי"ף | | | 08-8586935 | | kfararif@bezeqint.net |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|-------------|--------|-----|------------|------------|--------------------------|
| ה/אדריכלות | עורך ראשי | ניצה רוטשס | 16303 | | גאליה | ארז | 162 | 08-9319273 | 08-9319273 | rotches@netvision.net.il |
| | מודד | ראובן לאופר | 574 | | תל אביב-יפו | טברסקי | 12 | 03-5608221 | | rlaufer@bezeqint.net |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בפריסת תאי השטח וקביעת הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בפריסת תאי השטח המאושרים בחלקה א' של הנחלה הגדלת השטח הצהוב למגורים מ-1500 מ"ר ל-2500 מ"ר על חשבון השטח החקלאי משקי
- ב. שינוי קו בנין בין תא שטח של מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית מ-4 מ' ל-0 מ'
- ג. קביעת הוראות להקמת מרתף
- ד. קביעת שטח מקסימלי ליח"ד
- ה. הגדרת שטח תכסית מקסימלי ליח"ד
- ו. שינוי בהוראות
- ז. הגדלת שטח שרות
- ח. מבני המגורים ייבנו בנפרד ובמרחק מינימלי של 5 מ' ממבנה למבנה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים בישוב כפרי | 1A |
| קרקע חקלאית | 1B |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים בישוב כפרי | 1,379 | 36.31 |
| קרקע חקלאית | 2,419 | 63.69 |
| סה"כ | 3,798 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

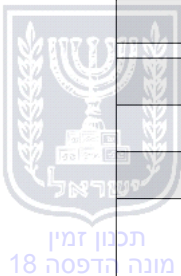
מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|-------------------|
| 65.84 | 2,499.35 | מגורים בישוב כפרי |
| 34.16 | 1,296.68 | קרקע חקלאית |
| 100 | 3,796.03 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|--------------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>באזור המיועד למגורים תותר הקמת 2 יחידות דיור במבנה אחד או ב-2 בנינים נפרדים. שטח המרתף יהיה שטח נוסף לזכויות הבניה המפורטות ובקונטור המבנה. חניה מקורה -15 מ"ר לכל יחידת דיור. 10 מ"ר מחסן לכל יחידת דיור. ממ"ד 15 מ"ר ועפ"י דרישות פקע"ר בעת אישור התכנית.</p> <p>ניתן לבנות מבנים לעיבוד קרקע ומבנים לאחזקת בעלי חיים בשטח של 30% משטח חצר המגורים מרחק בין מבנה לאחזקת בעלי חיים לבין בית מגורים יהיה 5 מ' מינימום מבנה עזר בשטח של 80 מ"ר</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>זכויות הבניה כמצוין בטבלה 5. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 375 מ"ר כולל יחידת הורים בשטח של 55 מ"ר. כיסוי הקרקע לא יעלה על 350 מ"ר מרחק בין 2 מבנים 5 מ' או 0 מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר יהיה כחלק מבית המגורים חניה מקורה תורשה בקו בנין קדמי 1.50 מ' בחזית המגרש ובקו בנין צדדי 0 לא יותרו פתחים בקו בנין 0, ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> |
| ב | <p>מרתפים</p> <p>הגדרת קומת מרתף בבית חדש. שטח המרתף יהיה שטח נוסף לזכויות הבניה המפורטות גובה חלונות המרתף יהיה עד 70 ס"מ צמוד לתקרה. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> |
| 4.2 | קרקע חקלאית |
| 4.2.1 | שימושים |
| | עיבוד הקרקע ומבנים לאחזקת בעלי חיים |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>עבור עיבוד הקרקע ומבנים לאחזקת בעלי חיים 50% מהשטח מיקום המבנים ייקבע ע"י הועדה המקומית עפ"י לוח ההצבה התקף של משרד החקלאות</p> |



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 | |
|------------------|------------|----------------|------------|---|---------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|---------|-------|-------------------------|-------------------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת שרות | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | גודל מגרש כללי |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | גודל מגרש כללי | | | | |
| 5 | 0 | 4 | 4 | 1 | 2 | | 515 | (3) 60 | (2) 80 | (1) 375 | 2500 | 1A | מגורים בישוב כפרי | מגורים בישוב כפרי |
| 1 | 5 | 3 | 3 | | 1 | (4) 8 | 389.4 | | | 389.4 | 1298 | 1B | קרקע חקלאית | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 320 מ"ר לשתי יחידות דיור ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים ושתהיה צמודה לאחת משתי היחידות עפ"י תב"ע 203/03/6.

(2) שטחי שרות 80 מ"ר הכוללים: חניה מקורה - 15 מ"ר לכל יחידת דיור 10 מ"ר מחסן לכל יחידת דיור ממ"ד 15 מ"ר ועפי דרישות פקע"ר בעת אישור התכנית.

(3) שטח המרתף יהיה שטח נוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל.

גובה חלונות מרתף עד 70 ס"מ צמוד לתקרה

גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר לכרייתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בחוק בסעיף 83' יהיה מתן רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין .

"סיכונים סייסמיים :

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה .

תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים יהיה תאום עם משרד החקלאות

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הבקשה להיתר בניה

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו תחול בשטחים פתוחים בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שני ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו הכל כמפורט להלן לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף : מהתיל הקיצוני -2 מ' מציר הקו - 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד : מהתיל הקיצוני - 1.5 מ' מציר הקו - 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו /שטח בנוי : מהתיל הקיצוני - 5 מ' מציר הקו 6.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו /שטח פתוח : מציר הקו - 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו /שטח בנוי : מהתיל הקיצוני -9.50 מ' מציר הקו - 13 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו /שטח פתוח : מציר הקו 20 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו / שטח פתוח : מציר הקו 35 מ'

*באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתלח עלון /על עליון גדולים מן האמור לעיל יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של לפחות 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור מחברת חשמל

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ 5 מ' מקווי חשמל תת

| | |
|------------|---|
| 6.3 | חשמל |
| | קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון . |
| 6.4 | תשתיות |
| | תשתיות- כל קווי התשתית שבתחום התכנית : חשמל תקשורת צנורות ביוב ומים תהיינה תת קרקעיות ביוב- חיבור לתשתיות הרשות - חיבור הביוב לתשתית הרשות יבוצע באחריות ועל חשבון בעל המגרש ובכפוף לאישור המועצה פתרון קצה לביוב -מט"ש רבדים מים- חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחייתם, אספקת מים תהיה תת קרקעית . תקשורת- בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חברת התקשורת |
| 6.5 | ניהול מי נגר |
| | שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. 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 החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' . ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה. |
| 6.6 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש |
| 6.7 | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק |
| 6.8 | חלוקה ו/ או רישום |
| | חלוקה ו/או רישום בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 |
| 6.9 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק . |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ביצוע מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 632-0408435 שם התוכנית: הסדרת תחום חצר המגורים
 תוצרת רוטטס
 אזוריות ועיצוב פנים
 מ.ר. 16303 פנים
 יצירה רוטטס
 תאריך: 20.7.2016 חתימה:

| קווי בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגורי/מרב (מ"ר) | יעוד |
|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------------------|---|----------|----------------------|------------|
| | מתחת לפני הקובעת | מעל לפני הקובעת | | | | | | שטחי בניה | שטחי שרת | | |
| 5 | 4 | 4 | עפ"י תשריט | 3 | 45 מ"ר | 3000 | תחום חצר המגורים | 2 יחידות דיור על כל חלקה במבנה אחד או 2- בנינים נפרדים. שטח הבניה להכיל לא יעלה על 320 מ"ר ובלבד שכל הקרקע לא יעלה על 250 מ"ר לקומה ושטח מירב לא יעלה על 160 מ"ר. | 45 מ"ר | 3000 | חצר מגורים |
| עפ"י 203/03/6 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | תקליף |

