

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0698621

מושב כפר הרי"ף, רח' האלון 45

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

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

מטרת תכנית זו :
1. שינוי קווי הבנין.
2. הוספת זכויות בניה.



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 מושב כפר הרי"ף, רח' האלון 45

ומספר התכנית

מספר התכנית 632-0698621

1.2 שטח התכנית 0.610 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) (17), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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	181105
קואורדינאטה Y	627500

1.5.2 תיאור מקום המגרש הנ"ל נמצע בצד דרום מזרח של מושב כפר הרי"ף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: כפר הרי"ף

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר הרי"ף	האלון	45	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2781	מוסדר	חלק	45	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/02/1994	2468	4196	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 203 / 03 / 6 הוראות תכנית 2 / 203 / 03 / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 / 203 / 03 / 6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל בורדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל בורדמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 38 05/11/2018	מיכאל בורדמן	05/11/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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	שקורי איריס			כפר הרי"ף	(1)	45	054-7886917		
	פרטי	שקורי רישרד			כפר הרי"ף	(1)	45	054-7886917		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' האלון 45 מושב כפר הרי"ף.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	ירושלים	(1)	216	02-5318800		

(1) כתובת: רח' יפו 216, ירושלים, קומה ו'.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל בורדמן	42364	א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי)	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	שיאון אבנר	477	שיאון משרד למדידות	אשקלון	(2)	14	08-6739818	08-6715975	sionmed@012.net.il

(1) כתובת: ז'בוטינסקי 8, קרית מלאכי.

(2) כתובת: שד' בן גוריון 14/20 אשקלון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בקווי בניין, הגדלת תכסית, תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתא שטח 1:

2.2.1 שינוי בקווי בניין, לפי סעיף 62א(א)(4) עבור מצללה קיימת בקו 0.0 בהסכמת שכן.

2.2.2 שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי, הגדלת התכסית הקרקע, לפי סעיף 62א(א)(5)

2.2.3 הוספת זכויות בניה לשטח עיקרי סה"כ 50 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)17.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	610.09	100
סה"כ	610.09	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	610.09	100
סה"כ	610.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תכליות והשימושים לתא שטח מס' 1:</p> <p>1. השטח מיועד לבית מגורים אחד. הגובה המירבי המותר 8.5 מ' מגובה הקרקע במרכז חזית המגרש בו מוקם בית המגורים עד לגובה הסופי של רום הגג. גגות המבנים יהיו משופעים ובכיסוי רעפים.</p> <p>2. תותר הקמת סככה לרכב בקו בניין 0.0 ומחסנים בקו בנין 0 צדדי או אחורי.</p> <p>3. תותר הקמת מצללה (פרגולה) עצמאית עד קו 0.0 באישור ועדה המקומית וחתימת שכן.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>גובה הגדר בחזית המגרש 1.2 מ'. הגדר תבנה מאבן ותכלול מתקן אשפה סגור. דודי שמש יהיו מוסתרים, על גבי הרעפים תותר התקנת קולטי שמש גלויים בתנאי שהקולטים יונחו בצמוד לגג ולא על פיגומים. הדוד יוסתר בתוך המבנה עצמו. (פתרון מקלוט לפי דרישות הג"א). אלמנטים בונים לא יבלטו יותר מ-40 ס"מ. בליטת גג מקסימלית 80 ס"מ.</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	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	1	2	1	41	250			17	233	610	1	מגורים א'	
אחורי	1	8.5	1	41	250			17	233	610	1	מגורים א'	
צידי- ימני	1	2	1	41	250			17	233	610	1	מגורים א'	
צידי- שמאלי	1	2	1	41	250			17	233	610	1	מגורים א'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו . היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור להברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>6.3 ביוב וניקוז</p>	<p>6.3</p>
<p>ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות ועדה מקומית. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	
<p>6.4 תקשורת</p>	<p>6.4</p>
<p>החיבור יעשה בתאום עם חברת תקשורת. קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>מערכת ניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p>	
<p>בתכנית דרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p>6.6 פיתוח תשתית</p>	<p>6.6</p>
<p>א.בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p>ב.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p>ג.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	
<p>ד.תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p>ה.אישור אגף המים בעירייה / תאגיד מים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p>6.7 היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תשתיות	6.8
<p>חשמל :</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל מבודד 1.5 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו בשטח בנוי 5 מ', מרחק מציר הקו 6.5 מ' , בשטח פתוח עד 8.5 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) בשטח בנוי מרחק מטיל קיצוני 9.50 מ' מרחק מציר הקו 13.00 מ', מרחק מציר הקו - 20 מ'</p> <p>סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו - 35 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	



גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.9
<p>א.מבנה/גדר מחוץ לגבולות המגרש ומחוץ לקווי בניין החדשים המיועדים להריסה.</p> <p>המבנה/הגדר יורסו כתנאי להתחלת בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לי"ר	לי"ר	0

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

