

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-0787945

שינוי קו בניין צידי מזרחי בנחלה 20 - כפר הרי"ף



מחוז  
מרחב תכנון מקומי יואב  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת  
דרום

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי קו בניין צידי מזרחי לבית מגורים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|   |  |                            |
|---|--|----------------------------|
| שינוי קו בניין צידי מזרחי בנחלה 20- כפר הרי"ף | שם התכנית                              | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 632-0787945                                   | מספר התכנית                            |                            |
| 3.445 דונם                                    |  | 1.2 שטח התכנית             |
| תכנית מפורטת                                  | סוג התכנית                             | 1.4 סיווג התכנית           |
| כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       |                            |
| ועדת התכנון המוסמכת מקומית                    | להפקיד את התכנית                       |                            |
| 62א (א) (4)                                   | לפי סעיף בחוק                          |                            |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות     | היתרים או הרשאות                       |                            |
| ללא איחוד וחלוקה                              | סוג איחוד וחלוקה                       |                            |
| לא  | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי |                            |



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | יואב   |
| קואורדינאטה X    | 180521 |
| קואורדינאטה Y    | 628403 |

**1.5.2 תיאור מקום**

נחלה 20 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**

שכונה

מרכז המושב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2607     | מוסדר   | חלק           |                     | 20                |

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



**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 251/02/6. הוראות תכנית 251/02/6 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 251 /02 /6        |
| 11/12/1980 | 748                     | 2678               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 203/03/6, ממשיכות לחול.     | החלפה   | 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                  |                |                  | טליה מרקוביץ |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                  | טליה מרקוביץ |             | 1                 | 1:250    | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 09:40 05/09/2019 | טליה מרקוביץ | 04/09/2019  |                   | 1:250    | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל              |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|-----------|------|-----|-------------|-----|--------------------|
|                | פרטי | יעקב נרוצקי |               |          | כפר הרי"ף | (1)  |     | 052-5783209 |     | jda.sura@gmail.com |
|                | פרטי | שרה נרוצקי  |               |          | כפר הרי"ף | (1)  |     | 052-5783209 |     | jda.sura@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 20 כפר הרי"ף.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|-----------|------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | יעקב נרוצקי |               |          | כפר הרי"ף | (1)  |     | 052-5783209 |     |       |
| פרטי | שרה נרוצקי  |               |          | כפר הרי"ף | (1)  |     | 052-5783209 |     |       |

(1) כתובת: נחלה 20 כפר הרי"ף.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה: כל מיני בעלי קרקע

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד     | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--------------|--------|------|-----|------------|-----|-----------------------|
|                | עורך ראשי | טליה מרקוביץ |               | מרקוביץ טליה | גדרה   | קק"ל |     | 088591117  |     | talya.marko@gmail.com |
|                | מודד      | בדיר גומעה   | 1434          |              | רמת גן | (1)  |     | 03-6731334 |     | horeshsh@gmail.com    |

(1) כתובת: לוי 1 רמת גן.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 קו בניין צידי, לבית מגורים בדיעבד

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קו בניין צידי מזרחי מ-4 מ' ל- 0.6 מ' לבית מגורים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד              | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים בישוב כפרי | 500     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד              | מ"ר          | אחוזים     |
|-------------------|--------------|------------|
| מגורים בישוב כפרי | 1,406        | 40.81      |
| קרקע חקלאית       | 2,039        | 59.19      |
| <b>סה"כ</b>       | <b>3,445</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד              | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------------|--------------|
| מגורים בישוב כפרי | 1,406.81        | 100          |
| <b>סה"כ</b>       | <b>1,406.81</b> | <b>100</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>מגורים בישוב כפרי</b>   |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>ביחידה אחת לא יהיה יותר מהאמור להלן: יחידת מגורים אחת ששטחה לא יעלה על 160מ"ר ברוטו וכן עבור בן ממשיך יחידת מגורים אחת ששטחה לא יעלה על 160 מ"ר. אם יוכח כי בנחלה מתגוררים בפועל 3 דורות של משפחת החוכר, יחידת מגורים נוספת ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר ברוטו.</p> <p>במקרים חריגים יסכים ר.מ.י להתיר בניה לפי האמור לעיל עפ"י החלטת ועדה למגורים במושבים ולפי תנאים שיקבעו בהחלטתה.</p>  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. לא תותר כל תעשייה במגרשים.</p> <p>ב. מלאכה ביתית כולל חייטות וסנדלרות תותר לפי חוות דעת ועד הכפר, בתנאי שלא תהווה מטрд ציבורי-באישור והגבלות שיקבעו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ג. הקמת משרפות לפגרים- אסורה בשטח המגורים.</p>   |
| ב     | <p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>בחזית החלקה המיועדת למגורים, לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.</p>  |
| ג     | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. מרחק בין מבנה מגורים לבית אימון: 7 מ' מאחורי המבנה.</p> <p>ב. המרחק בין מבנה מגורים לבין לול יהיה לפחות 10 מ' מאחורי הבית.</p> <p>ג. המרחק בין מבנה מגורים לבין רפת יהיה לפחות 15 מ' מאחורי הבית.</p> <p>ד. המרחק בין מבנה מגורים לבין בור זבל יהיה מינימום 20 מ' מאחורי הבית.</p> <p>ה. המרחק של דיר צאן ואווזיה, מכל בית מגורים (כולל השכן) יהיה 100 מ' ומקו בנין מכל דרך שהיא: 10 מ'.</p> <p>ו. הקמת מוסך למכונית פרטית(חניה מקורה) תורשה בקו בניין 0 בהסכמת שכן.</p> <p>ז. מרווח בין בית מגורים לחממה- יורשה בקו בניין 4 מ' לאחר אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות.</p> <p>ח. מרווח בין מבנה עזר או מבנה משק לחממה - יורשה בקו בניין 0 לאחר אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות.</p> <p>ט. באיזור המיועד למגורים במגרש חקלאי משקי, מרחק מחזית המגרש לקו אחורי של המבנה לא יעלה על 40 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 |
|---------------|------------|------|-------------|------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|---------|--------------------|-------|-----------------|---------|------------|------|
|               | מזרחי      |      | מערבי       |            |                                   |           |                   | מעל הכניסה הקובעת |         | מתחת לכניסה הקובעת |       |                 |         |            |      |
|               | אחורי      | קדמי | צידדי-שמאלי | צידדי-ימני |                                   |           |                   | מזרחי             | מערבי   | מזרחי              | מערבי |                 |         |            |      |
| 5             | (6)        | 4    | 0.6         | 2 (5)      | 8.5 (4)                           | 2 (3)     | 30                | 45 (2)            | 375 (1) | 3445               | 500   | מגורים          | מגורים  | בישוב כפרי |      |

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:

בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 150 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה כחוק.

תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה החלות בתכנית 203/03/6. אין בתכנית זו כדי למנוע הגשת בקשה להקלות כמותיות לפי סעיף 9 לתקנות סטייה ניכרת, בחוק התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 2 יחידות דיור בבניינים נפרדים או בניין אחד, שטח הבניה הכולל לא יעלה על 320 מ"ר. שטח מירבי לדירה 160 מ"ר בנוסף תורשה יחידה שלישית בהתאם למגבלות רמ"י בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר, לפי סעיף 4.1.1..
- (2) יורשה הקמת מבנה עזר בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר..
- (3) 2 יחיד דיור בבניינים נפרדים + יחיד קטנה לפי סעיף 4.1.1 להוראות תכנית זו.
- (4) עבור גג רעפים גובה מקסימלי עד 11 מ', תותר בניית מסתור למע' טכניות בגג כד גובה 9 מ'..
- (5) 2 קומות על גבי הקרקע או על גבי עמודים בגובה עד 1.2 מ' בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים..
- (6) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.1 סביבה ונוף</b></p> <p>עצים בוגרים- שמירה, ההעברה או כריתה של עצים בוגרים ע"פ חוק תיקון מס' 89 מנובמבר תשס"ט - 2008</p>   | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה</p>   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. טבלת מרחקים מקווי חשמל: מרחק מציר הקו- מרחק מתיל חיצוני- סוג קו החשמל 3.5 מ' - 3 מ' - קו חשמל מתח נמוך 6 מ' - 5 מ' - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 20 מ' - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 36 מ' - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</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.</p> <p>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>   | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז. 3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>  | <p><b>6.5</b></p> |

|  |            |
|--|------------|
| <b>תשתיות</b>  | <b>6.6</b> |
| <p>1. פסולת- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר. 2. ביוב- כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמט"ש אשדוד. לא יותר פתרון ביוב מקומי. 3. מים- חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה עפ"י תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p> |            |
| <b>היטל השבחה</b>  | <b>6.7</b> |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה מיזם התכנית עפ"י חוק  |            |



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי

