

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0742627

משק 42 כפר הרי"ף - הגדלת תחום חצר המגורים במשק/נחלה .



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי יואב
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
03/02/2020
להפקיד את התכנית
24/08/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית במושב כפר הרי"ף משק 42 במועצה אזורית יואב מציעה לשנות את פריסת השטח למגורים בנחלה ולהגדילו מ 1200 מ"ר קיימים ל 2500 מ"ר על ידי שינוי ייעוד קרקע כך שנותר שטח של 1700 מ"ר לייעוד קרקע "קרקע חקלאית". התכנית שומרת על זכויות הבניה הקיימות לפי התכנית התקפה 203/03/6 ומאפשרת הקמת 2 יח"ד ויחידת הורים בשטח המגורים בנחלה .



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

משק 42 כפר הרי"ף - הגדלת תחום חצר המגורים במשק/
נחלה .

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
632-0742627

שטח התכנית
4.280 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

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	יואב
קואורדינאטה X	179900
קואורדינאטה Y	628300

1.5.2 תיאור מקום

כפר הרי"ף, הרימון 79, משק 42

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	הרימון	79	

שכונה משק 42

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2607	מוסדר	חלק	79	

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
12/01/2006	1226	5480	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 203/03/6 . הוראות תכנית 203/03/6 תחולנה על תכנית זו .	כפיפות	251 /02 /6
11/12/1980	748	2678	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 203 /03 /03 . הוראות תכנית 203 /03 /03 תחולנה על תכנית זו .	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				יחי אמסילי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יחי אמסילי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	29/01/2020	יחי אמסילי	08: 32 07/06/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/01/2020	יחי אמסילי	08: 33 07/06/2020	מצב מאושר	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 הרי"ף כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ	כפר הרי"ף	הרימון	97	08-8586935	08-8582480	kfararif@bezeqint.net
	אחר	יוני שוורץ		כפר הרי"ף כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ	כפר הרי"ף	הרימון	93	08-8586935	08-8582480	kfararif@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהוד לוי			כפר הרי"ף (1)			050-5440515		shaily@cellcom.co.i
פרטי	עפרה לוי			כפר הרי"ף (2)			050-5440515		shaily@cellcom.co.i

(1) כתובת: כפר הרי"ף הרימון 79.

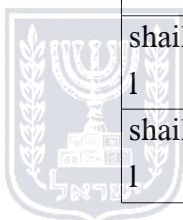
(2) כתובת: כפר הרי"ף הרימון 79.

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	ר.מ.י		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו		02-5456175		



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



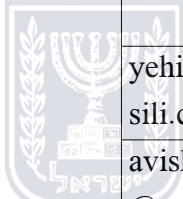
תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	יחי אמסילי	33452557		קרית גת	(1)		08-6161515	08-6161516	yehi@yahiam sili.com
מודד מוסמך	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	חוחית (2)		077-5003986	077-5003986	avishay.med @gmail.com

(1) כתובת : אשלגן 7 קריית גת.

(2) כתובת : חוחית 8 יד בנימין.



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 12



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 12

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 בפריסת תאי השטח על ידי הגדלת ייעוד קרקע 'מגורים ביישוב כפרי', שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בפריסת תאי השטח המאושרים בחלקה א' של הנחלה על ידי הגדלת ייעוד הקרקע 'מגורים ביישוב כפרי' מ-1200 מ"ר ל 2500 מ"ר .
- ב. קביעת התכליות והשימושים בכל ייעוד קרקע .
- ג. קביעת זכויות הוראות , מגבלות בנייה ושינוי קווי בנין בתחום התכנית .
- ד. קביעת תנאים למתן היתר .



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 בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,200	28.05
קרקע חקלאית	3,078.82	71.96
סה"כ	4,278.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	58.43
קרקע חקלאית	1,778.82	41.57
סה"כ	4,278.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

מגורים: תותר הקמת 2 יחידות דיור במבנה אחד או ב-2 בנינים נפרדים, ויחידת הורים הצמודה לאחת היחידות.
 כחלק משטחי השירות יותרו הקמת חניה מקורה, מחסן וממ"ד .

מבנים לעיבוד קרקע ומבנים לאחזקת בעלי חיים: מתבן, רפת, לולים, בית אימון, סככות, מחסנים חקלאים וכל מתקן אשר ישמש במישרין מטרה זו.
 מבנה עזר שישמש לאחסנה ביתית/משקית ולחניה מקורה .

4.1.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

מרחק בין 2 מבנים למגורים יהיה 5 מ' או 0.
 מרחק בין מבנה לאחזקת בעלי חיים לבין בית מגורים יהיה 5 מ' מינימום .
 חניה מקורה תורשה בקו בנין קדמי 0 מ' בחזית המגרש ובקו בנין צדדי 0 .
 ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש .

מחסנים :

1. ניקוז גג המחסן יהיה לתוך המגרש .
2. מחסנים יוקמו בגבול מגרש אחורי או צידי בקו בנין 0 או בתוך קווי הבניין .
3. גובה מקסימלי של מחסן יהיה 2.5 מ' .

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

פעילות חקלאית לעיבוד הקרקע לרבות כלל הפעילויות בקרקע המותרות בהמלצת משרד החקלאות למשקים חקלאיים בישוב כפרי .
 מבנים לאחזקת בעלי חיים לרבות לולים, רפתות, אורווה, דיר, אווזיה וכן מבנים הנדרשים לתמיכה בגידולים חקלאיים ובמבנים לאחזקת בעלי חיים לרבות מתבן, מנאג', בתי אימון, מחסנים וכיו"ב .

4.2.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

1. מיקום המבנים ייקבע ע"י הועדה המקומית עפ"י לוח ההצבה התקף של מרד החקלאות.
2. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת .

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		
										מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
קדמי (5)			2 (4)	350 (3)	495	2500	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	2	9	2
אחורי (5)					30%	2500	1	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	1		1
צידי- שמאלי (5)				100	890	1780	2	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	(5)	8	
צידי- ימני (5)										(5)		

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) 320 לשתי יחידות נפרדות ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים הצמודה לאחת היחידות.
- (2) לפי 15 מ"ר חניה מקורה לכל אחת מהיחיד, 10 מ"ר אחסנה לכל אחת מהיחיד ועוד 12.5 מ"ר ממ"ד לכל אחת מן היחיד, 45 מ"ר למבנה עזר ..
- (3) שטח חניית מקורות ושטח מבנה עזר לא ייחשב במניין התכסית.
- (4) בנוסף תורשה הקמת יחידת אב בגודל של עד 55 מ"ר.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מבנה משק לאחזקת בע"ח בשטח של עד 30 אחוז משטח הקרקע.
- (7) לפי 50% מגודל הקרקע.



תכנון זמין
מונה תדפיס 12



תכנון זמין
מונה תדפיס 12

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בנייה ופיתוח שתכלול סימון מיקום המבנים, חומרי בנייה, פיתוח השטח והתשתיות, מפלסים סופיים, גינון, שבילים וכדומה. הכל בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה המקומית. 2. תנאי להיתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומסודר עפ"י כל דין . 3. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים יהיה תאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר . 4. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83ג' לחוק, יהיה במתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקיד היערות . 5. תנאי להיתר בניה למבנה גידול בע"ח יהיה התייעצות עם איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון בצורך בהגשת דו"ח פיזור ריחות. בהתאם למסקנות הדו"ח וככל שיידרש, ייקבעו המיקום, הגודל והאמצעים הנדרשים להתקנה לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים, 1990 .
6.2	ניהול מי נגר
	<p>שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 החצר, 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.
6.3	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>
6.4	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית : חשמל, תקשורת, צנורות ביוב ומים תהיינה תת קרקעיות . 2. ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן:עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. 3. פתרון קצה לביוב יהיה למט"ש רבדים. 4. חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחייתם, אספקת מים תהיה תת קרקעית. 5. תנאי למתן היתר בנייה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר ייקבע על דעת הראשות המקומית התאום בעל התשתיות. 6. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.



6.5 היטל השבחה	6.5
הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	
6.6 חניה	6.6
החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הבקשה להיתר בניה.	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>" מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה , התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו שם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לתכנון זמין מונה הדפסה 12</p> <p>לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) , 1943 "</p>	



7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
ביצוע מיידי	

