

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-0472175

הגדלת תחום המגורים - קצביץ מושב כפר הרי"ף

מחוז

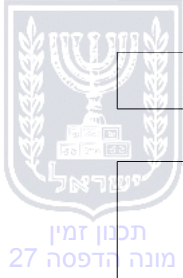
דרום

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

הוראות תכנית מתאר 203/03/6 מגדירות את אזור המגורים בשטח "מקסימלי 3,000 מ"ר ומינימלי עפ"י תשריט"

על פי תשריט השטח למגורים הנו 1220 מ"ר בלבד . בתכנית זו מבוקשת הגדלת השטח למגורים למגורים מ-1220 מ"ר ל-1800 מ"ר על חשבון השטח החקלאי שנחלה.  
בנוסף , ביטול מגבלת קו בנין אחורי למגורים 40 מ' ומגבלת קו בנין אחורי למבנה עזר 20 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת תחום המגורים - קצביץ מושב כפר הרי"ף	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	632-0472175	
	3.182 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	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	יואב
קואורדינאטה X	180049
קואורדינאטה Y	628228

**1.5.2 תיאור מקום**

משק 83

**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

משק 83

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2607	מוסדר	חלק	83	

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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 02 /6 /251. הוראות תכנית 02 /6 /251 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 03 /6 /203 ממשיכות לחול.	שינוי	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	תשריט מצב קיים	13:20 20/09/2018	טליה מרקוביץ	22/04/2018	1	1:250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 27

**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 (1)			08-8586935	08-8582480	
	אחר	יוני שוורץ			כפר הרי"ף (2)			08-8586935	08-8582480	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: כפר הרי"ף - וועד מושב.

(2) כתובת: כפר הרי"ף - וועד המושב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דבורה קצביץ			כפר הרי"ף (1)			08-8489312		yuvalpresler@gmail.com
פרטי	מטיסלב קצביץ			כפר הרי"ף (1)			08-8489312		yuvalpresler@gmail.com

(1) כתובת: כפר הרי"ף 38.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע		(1)	08-6264333		

(1) כתובת: קרית הממשלה- באר שבע..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר 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 מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: רחוב הראשי 2 דאלית אל כרמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

- א. הגדלת שטח המגורים בנחלה.
- ב. שינוי קו בניין קדמי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת שטח למגורים מ- 1,220 מ"ר ל-1800 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 203/03/6 ללא שינוי בזכויות הבניה התקפות בתכנית 203/03/6.
- ב. שינוי קו בניין אחורי למבנה מגורים, מ- 40 מ' ל- 57.80 מ' ולמבנה עזר מ- 20.00 מ' ל- 57.80 מ'.



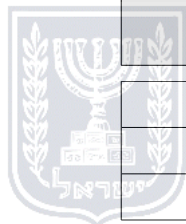
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	600

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	1,962	61.66
מגורים בישוב חקלאי	1,220	38.34
<b>סה"כ</b>	<b>3,182</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,799.79	56.66
קרקע חקלאית	1,376.68	43.34
<b>סה"כ</b>	<b>3,176.48</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 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 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>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      מרחקים מותרים ממבני משק, חממות וגידול בעלי חיים.</p> <p>א. מרחק בין מבנה מגורים לבית אמון: 7.0 מ' מאחורי המבנה.                      ב. המרחק בין מבנה מגורים לבין לול יהיה לפחות 10 מ' מאחורי הבית.                      ג. המרחק בין מבנה מגורים לבין רפת יהיה לפחות 15 מ' מאחורי הבית.                      ד. המרחק בין מבנה מגורים לבין בור זבל יהיה מינימום 20 מ' מאחורי הבית.                      ה. המרחק של דיר צאן ואווזיה, מכל בית מגורים (כולל השכן) יהיה 100 מ' ומקו בנין מכל דרך שהיא: 10 מ'.                      ו. מרווח בין בית מגורים לחממה- יורשה בקו בנין 4 מ' לאחר אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות.                      ז. מרווח בין מבנה עזר או מבנה משק לחממה - יורשה בקו בנין 0 לאחר אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b>                      א. לא תותר כל תעשייה במגרשים.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>                      בחזית החלקה המיועדת למגורים, תורשה הקמת גדר בנויה עד לגובה 1 מ'.</p>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	פעילות חקלאית לעבוד קרקע לאחזקת בעלי חיים. בפריסת שטח של עד 50%.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                      הקמת מבנים חקלאיים עפ"י טבלת ההצבה ובאישור משרד החקלאות, הבריאות, איכות הסביבה והוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b>                      - מכוורת ומכוני רדייה, ימוקמו בחלק האחורי של החלקה לעיבוד חקלאי, בקו בנין אחורי 5 מ' או 0 בהסכמת שכן ובקו בנין צדדי 5 או 0 בהסכמת שכן.                      - קווי בנין צדדיים בחממות יהיו 3 מ' או 0" בהסכמת השכן ומתן פתרון לבעיית ניקוז הגגות(לא</p>

4.2	קרקע חקלאית
	לכיוון השכן) - קווי בניין אחוריים בחממות יהיו 3 מ' או 2.5 מ' בהסכמת השכן.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
									שרות	עיקרי		
(3)	0	(3)	(3)	2	2	30	420	(2) 45	(1) 375	1800	500	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)			50		25			600	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

הערה ברמת הטבלה:

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 + יח"ד קטנה עד 55 מ"ר, לפי סעיף 4.1.1, להוראות תכנית זו.

(2) מבני עזר בשטח של 45 מ"ר הכוללים מחסן וחניה מקורה.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתרי בניה לתוספת בניה, מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

### 6.2 סביבה ונוף

עצים בוגרים- שמירה, העתקה או כריתה של עצים בוגרים ע"פ תיקון מס' 89 לחוק מנובמבר תשס"ט - 2008

### 6.3 חניה

חניה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן ההיתר.

### 6.4 ניהול מי נגר

יש להבטיח כ-15% לפחות משטח המגרש לבניה יישאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או חומר חדיר אחר.

### 6.5 חיזוק מבנים, תמא / 38

על מבנים קיימים יינתן אישור מהנדס קונסטרוקציה בכפוף לאישור שאר המבנים במשק.

### 6.6 היטל השבחה

הוועדה תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק מיוזם התכנית.

### 6.7 הריסות ופינויים

התניות להריסות יינתנו ע"י הוועדה המקומית ועל פי שיקול דעתה, לעת הוצאת היתר בניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

לי"ר