

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0654210

שינוי תחום מגורים בנחלה - 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

יזם התכנית עסק בעברו בחקלאות. במסגרת תפקידו התמקד בפיתוח ומחקר של תרבויות רקמה ולשם כך הוקמה בשטח החקלאי של נחלתו מעבדה חקלאית. מרגע שחדלה פעילותו החקלאית, מבנה זה אינו משמש עוד לשימוש חקלאי. על כן, היזם מעוניין לשנות את גיאומטריית המשבצת הצהובה של נחלתו מבלי לשנות את גודל המשבצת ו/או השטח החקלאי וכך למעשה לאפשר שימוש במבנה הקיים לטובת מגורים. במסגרת התכנית מבקש יזם התכנית להתאים את קווי הבניין למצב המבנים הקיימים בנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי תחום מגורים בנחלה - כפר הרי"ף

מספר התכנית 632-0654210

1.2 שטח התכנית 4.194 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

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	180600
קואורדינאטה Y	628275

1.5.2 תיאור מקום

כפר הרי"ף משק 65

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2607	מוסדר	חלק	48	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/1980	748	2678	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 203 /03 /6 ממשיכות לחול.	כפיפות	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			יחי אמסילי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחי אמסילי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 43 23/08/2018	יחי אמסילי	07/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	יצחק קמה			כפר הרי"ף	(1)		052-5533632		meshekama@gmail.com
	פרטי	רחל קמה			כפר הרי"ף	(1)				meshekama@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר הרי"ף הרימון 65.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק קמה			כפר הרי"ף	(1)				meshekama@gmail.com
פרטי	רחל קמה			כפר הרי"ף	(1)				meshekama@gmail.com

(1) כתובת: כפר הרי"ף הרימון 65.

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			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870	02-5318870	

(1) כתובת: רח' יפו 216 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	10253035		כפר הרי"ף	(1)				yehi.amsili@gmail.com
	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	(2)				avishay.med@gmail.com

(1) כתובת: כפר הרי"ף הרימון 82.

(2) כתובת: חוחית 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
ממשיך	פירושו בני משפחה ממשיכים והם : בן , בת , הורה - הכל לפי חוות דעת ועד הכפר

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 שטחי המגורים והשטחים החקלאיים מבלי לשנות את זכויות הבניה
- קביעת קווי בניין לתאי שטח מגורים וחקלאי ביישוב כפרי
- הגדלת שטח תכסית 250 מ"ר ל - 420 מ"ר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מקרקע חקלאי מישקי למגורים ביישוב כפרי .
- שינוי ממגורים ביישוב כפרי לקרקע חקלאית מישקי .
- קביעת קו בניין 0 בין מגורים ביישוב כפרי לקרקע חקלאית משקי .
- הקטנת קו בניין צידי שמאלי למקלט מיגון בשטח המגורים
- קביעת קו בניין 0 לקרקע חקלאית משקי
- הגדלת שטח תכסית מ 250 מ"ר ל 420 מ"ר (כולל 2 יחידות מגורים 160 מ"ר כל אחד + יחדי הורים 55 מ"ר+ מבני עזר 45 מ"ר)



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 ביטול	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	2
להריסה	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,754.16	41.85
קרקע חקלאית	2,437.76	58.15
סה"כ	4,191.92	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,754.16	41.85
קרקע חקלאית	2,437.76	58.15
סה"כ	4,191.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	ביחידה אחת לא יהיה יותר מהאמור להלן : יחידת מגורים אחת ששטחה לא יעלה על 160 מ"ר ברוטו וכן עבור בן ממשיך יחידת מגורים אחת ששטחה לא יעלה על 160 מ"ר . אם יווכח כי בנחלה מתגוררים בפועל 3 דורות של משפחת החוכר - יחידת מגורים נוספת ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר ברוטו . במקרים חריגים יסכים ר.מ.י להתיר בניה לפי האמור לעיל עפ"י החלטת ועדה למגורים במושבים ולפי תנאים שיקבעו בהחלטתה .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. לא תותר כל תעשיה במגרשים . ב. מלאכה ביתית כולל חייטות וסנדלרות תותר לפי חוות דעת ועד הכפר , בתנאי שלא תהווה מטריד ציבורי - באישור והגבלות שייקבעו על ידי הועדה המקומית . ג. הקמת משרפות לפגרים - אסורה בשטח המגורים .
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני
ג	קווי בנין 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 בניין מכל דרך שהיא : 10 מ' . ו. הקמת מוסך למכונית פרטית (חניה מקורה) תורשה בקו בניין 0 בהסכמת שכן ז. מרווח בין בית מגורים לחממה - יורשה בקו בניין 4 מ' לאחר אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות . ח. מרווח בין מבנה עזר או מבנה משק לחממה - יורשה בקו בניין 0 לאחר אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות .
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. בניין לול - באישור משרד החקלאות ב. בניין לול, אווזיה ו/או רפת יכלול בור רקב, בור ביוב או כל סדורי תיעול וניקוז באישור משרד הבריאות . ג. לא ינתן היתר בניה לחממה אשר לא תכיל פתרון לבעיית הניקוז . ביצוע הפתרון המוצע, לאחר אישור רשות הניקוז יהיה תנאי בהיתר .

4.2	קרקע חקלאית
	ד. הסככות והחממות הקיימות הינן לשימוש חקלאי בלבד .
ב	<p>קווי בנין</p> <p>- מכוורת ומכוני רדיה ימוקמו בחלק האחורי של החלקה לעיבוד חקלאי , בקו בנין אחורי 5 מ' או 0 בהסכמת שכן, ובקו בנין צדדי 5 או 0 בהסכמת שכן.</p> <p>- לא ינתן היתר בניה לחממה אשר לא תכיל פתרון לבעיית ניקוז . ביצוע הפתרון המוצע, לאחר אישור רשות הניקוז, יהיה תנאי להיתר.</p> <p>- קווי בניין צדדיים בחממות שבשטחי מגורים חקלאיים : יורשה בקו בנין 0 לאחר אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות .</p> <p>- קו בנין אחוריים בחממות שבשטח מגורים חקלאיים : יורשה בקו בנין 0 לאחר אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות .</p> <p>- קו בניין לחממות בשטח חקלאי - יורשה בקו בנין 0 לאחר אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	מעל הכניסה הקובעת				
								מ"ר	מ"ר	מ"ר		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								
5	(6) 0	(5) 3	(4) 3	2	(3)	(2) 2	(1) 375	1754.15	1	מגורים בישוב כפרי		
(9) 0	(9) 0	(9) 0	(9) 0	(8)	(8)	(7) 1218.68	2437.36	2	קרקע חקלאית			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) 2 יחידות דיור בבניינים נפרדים או בנין אחד . שטח הבנייה הכולל לא יעלה על 320 מ"ר ללא מגבלת תכסית . שטח מירבי לדירה 160 מ"ר . בנוסף תורשה יחידה שלישית בהתאם למגבלות ר.מ.י בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר, לפי סעיף 4.1.1 . בנוסף יורשה הקמת מבנה עזר בשטח שלא יעלה על 45 מ" . שטח תכסית מקסימלי 420 מ"ר .
- (2) תורשה הקמת יחידה שלישית בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר בכפוף לתנאי ר.מ.י ובהתאם לסעיף 4.1.1 .
- (3) 2 קומות על גבי הקרקע או על גבי עמודים בגובה עד 1.20 מ' , בתנאי שפועי קרקע מיוחדים ..
- (4) יותר קו בניין צידי ימני 0 להקמת סככת חניה מקורה ..
- (5) בקו בניין צידי שמאלי יותר קו בניין בהתאם למיקום המבנים הקיימים בשטח ובהתאם לתשריט המוצע ..
- (6) בכפוף לאישור המשרד לאיכה"ס ..
- (7) לפי 50% משטח החלקה החקלאית .
- (8) כמו כן יותרו מבנים לעיבוד קרקע ולאחזקת בעלי חיים במשבצת המגורים בשיעור 30% משטח חצר המגורים ..
- (9) לפי שיקול הועדה המקומית .
- (9) בכפוף לאישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות ..

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש לבניה יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או חומר חדיר אחר

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים להיתר בניה למבנה מגורים חדש - אישור תשריט עפ"י תכנית זו
 2. תנאי להיתר בנייה או לבקשה להיתר לשימוש חורג/שימוש חורג, בהתאם לתכנית הפל"ח המועצתית
- תחייב התייחסות סביבתית של איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה

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

עם אישור התכנית

