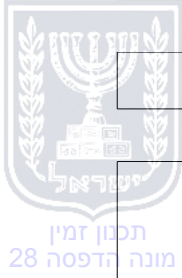


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 632-0375626

משק 51 כפר הרי"ף-שינוי פריסת אזור המגורים בנחלה והגדלתו



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/09/2018

להפקיד את התכנית

24/07/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית, במשק 51 בכפר הרי"ף, מבקשת לשנות את פריסת השטח למגורים בנחלה ולהגדילו מ-2.4 דונם ל-2.5 דונם.  
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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

משק 51 כפר הרי"ף-שינוי פריסת אזור המגורים בנחלה  
והגדלתו

שם התכנית 1.1  
שם התכנית  
ומספר התכנית

632-0375626 מספר התכנית

4.416 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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	180668
קואורדינאטה Y	628203

### 1.5.2 תיאור מקום

משק 51

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	51		כפר הרי"ף

שכונה משק 51

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2607	מוסדר	חלק		51

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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 מאושר	14: 55 27/03/2019	טליה מרקוביץ	17/08/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 28

**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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דליה כץ		כפר הרי"ף-כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	כפר הרי"ף	(1)		08-8586935	08-8582480	
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יוני שוורץ		כפר הרי"ף-כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	כפר הרי"ף	(2)		08-8586935	08-8582480	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: כפר הרי"ף- וועד המושב.

(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	רחמים לוי			כפר הרי"ף	(1)		08-8582622	08-8582622	

(1) כתובת: משפחת לוי רחמים משק 51 כפר הרי"ף.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רמ"י	רשות מקרקעי ישראל		ירושלים	(1)		216	02-5318888		

(1) כתובת: שערי העיר ירושלים ת.ד. 36259.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 28תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בנין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117	08-8699393	talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	(1)	4	077-5003986	077-5003986	avishy.med@gmail.com

(1) כתובת: יד בנימין רח' החוחית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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. שינוי פריסה והגדלה של השטח למגורים בנחלה 51 בכפר הרי"ף

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי פריסת השטח למגורים בנחלה והגדלתו מ-2.4 דונם ל-2.5 דונם

ב. הגדרת זכויות בניה.

ג. קביעת קווי בניין



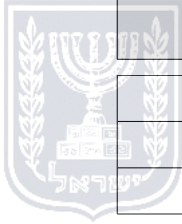
תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	600

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	2,016	45.65
מגורים בישוב חקלאי	2,400	54.35
סה"כ	4,416	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,501.28	56.75
קרקע חקלאית	1,906.38	43.25
סה"כ	4,407.66	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. תותר הקמת 2 יח"ד חד משפחתיות ויחידת הורים בשני מבנים נפרדים או במבנה אחד. הבניה תכנון זמין מונה הדפסה 28 תהיה בקומה אחת או שתיים + קומת מרתף. שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן. תותר הקמת חניה מקורה ומחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0 ניקוז גג החניה/ המחסן יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>מרחקים מותרים ממבני משק, חממות וגידול בעלי חיים.</p> <p>ב. המרחק בין מבנה מגורים לבין בור זבל יהיה מינימום 20 מ' מאחורי הבית.</p> <p>ג. המרחק בין מבנה מגורים לבין לול יהיה לפחות 10 מ' מאחורי הבית.</p> <p>ד. המרחק בין מבנה מגורים לבין רפת יהיה לפחות 15 מ' מאחורי הבית.</p> <p>ה. מרחק בין מבנה מגורים לבית אמון: 7.0 מ' מאחורי המבנה.</p> <p>ו. המרחק של דיר צאן ואווזיה, מכל בית מגורים (כולל השכן) יהיה 100 מ' ומקו בנין מכל דרך שהיא: 10 מ'.</p> <p>ז. מרווח בין בית מגורים לחממה- יורשה בקו בנין 4 מ' לאחר אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות.</p> <p>ח. מרווח בין מבנה עזר או מבנה משק לחממה - יורשה בקו בנין 0 לאחר אישור המשרד לאיכה"ס ומשרד החקלאות.</p>
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	א. לא תותר כל תעשייה במגרשים.
<b>ג</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	בחזית החלקה המיועדת למגורים, תורשה הקמת גדר בנויה עד לגובה 1 מ'.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	פעילות חקלאית לעבוד קרקע ומבנים לאחזקת בעלי חיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	הקמת מבנים חקלאיים עפ"י טבלת ההצבה ובאישור משרד החקלאות, הבריאות, איכות הסביבה והוועדה המקומית לתכנון ובניה.
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>- מכוורת ומכוני רדייה, ימוקמו בחלק האחורי של החלקה לעיבוד חקלאי, בקו בניין אחורי 5 מ' או 0 בהסכמת שכן ובקו בנין צדדי 5 או 0 בהסכמת שכן.</p> <p>- קווי בניין צדדיים בחממות יהיו 3 מ' או "0" בהסכמת השכן ומתן פתרון לבעיית ניקוז הגנות/לא</p>

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל כלי			
(5)	(5)	(5)	(5)	2	459	(3)		(2) 84	(1) 375	2500	500	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)	(5)		50				50%		600	קרקע חקלאית	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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שתי יחידות דיור+יחידת דיור קטנה עד 55 מ"ר בהתאם להוראות התכנית.

(2) מבני עזר בשטח עד 58 מ"ר הכוללים מחסן וחניה מקורה+13 מ"ר לממ"ד לכל יח"ד ..

(3) מרתף בקונטור קומת הקרקע- המרתף יבנה עפ"י תקנות התכנון והבניה..

(4) עבור גג רעפים גובה מקסימלי עד 11 מ', תותר בניית מסתור למע' טכניות בגג עד גובה 9 מ'..

(5) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	<p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.</p> <p>3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>															
6.2	סביבה ונוף															
	<p>עצים בוגרים- שמירה, ההעברה או כריתה של עצים בוגרים ע"פ חוק תיקון מס' 89 מנובמבר תשס"ט - 2008</p>															
6.3	תשתיות															
	<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.</p> <p>2. ביוב- כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ולמט"ש אשדוד. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p> <p>3. מים- חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה עפ"י תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p>															
6.4	חשמל															
	<p>הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>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.</p> <p>טבלת מרחקים מקווי חשמל:</p> <table border="1" data-bbox="363 1361 1257 1585"> <tr> <td>מרחק מציר הקו- מרחק מתיל חיזוני- סוג קו החשמל</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3.5 מ' - 3 מ'</td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6 מ' - 5 מ'</td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ' -</td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>36 מ' -</td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני מונה</p> <p>שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>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>	מרחק מציר הקו- מרחק מתיל חיזוני- 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)
מרחק מציר הקו- מרחק מתיל חיזוני- 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)														

<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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>
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה מיזם התכנית עפ"י חוק



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>
1	לי"ר
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
לי"ר	

