

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0787945

שינוי קווי בניין בנחלה 20 - 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

התכנית נועדה להסדיר שינוי בקו בניין מזרחי צידי , ליחיד דיור שנייה . קו הבניין הצידי , ישונה נקודתית , מ- 4.00 מ' ל- 0.60 מ' . שטח המגורים נקבע עפ"י תכנית תקפה מס' 203/03/6 , השינוי נועד להסדרת הרישוי לבית המגורים ללא היתר , במשק הממוקם במרכז המושב .



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין -בנחלה 20- כפר הרי"ף
	מספר התכנית	632-0787945
1.2 שטח התכנית		3.445 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	62א (א) (4)
	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

180521 קואורדינאטה X

628403 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 20 כפר הרי"ף - מרכז המושב

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
251 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251/02/6. הוראות תכנית 251/02/6 תחולנה על תכנית זו.	5480	1226		12/01/2006
203 /03 /6	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 203/03/6 , ממשיכות לחול.	2678	748		11/12/1980



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	מצב מאושר	06:52 04/11/2022	טליה מרקוביץ	04/11/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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	יעקב נרוצקי (1)			כפר הרי"ף			052-5783209		jda.sura@gmail.com
	פרטי	שרה נרוצקי (1)			כפר הרי"ף			052-5783209		jda.sura@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 20 כפר הרי"ף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר 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/ 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	בדיר גומעה	1434		רמת גן	(1)		03-6731334		horeshsh@gmail.com

(1) כתובת: לוי 1 רמת גן.





תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



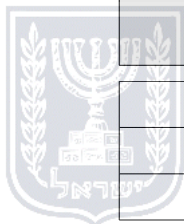
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד תאי שטח

מגורים בישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,406	40.81
קרקע חקלאית	2,039	59.19
סה"כ	3,445	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,406.85	40.84
קרקע חקלאית	2,037.74	59.16
סה"כ	3,444.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<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	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</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>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>בחזית החלקה המיועדת למגורים, לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.</p>
ג	<p>קווי בנין</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. באזור המיועד למגורים במגרש חקלאי משקי, מרחק מחזית המגרש לקו אחורי של המבנה לא יעלה על 40 מ'.</p> <p>י. מבנה עזר -קו בניין חזיתי -20 מ'.קו בניין צידי -3.00 או 0.00 בהסכמת השכן בכתב. אחורי - 5.00 או 0.00 בהסכמת השכן בכתב.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	פעילות חקלאית לעבוד קרקע ומבנים לאחזקת בעלי חיים. 50% משטח אזור חקלאי מישקי.

4.2	קרקע חקלאית
	<p>הקמת מבנים חקלאיים עפ"י טבלת ההצבה ובאישור משרד החקלאות, הבריאות, איכות הסביבה והוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
<p>ב</p> <p>פעילות חקלאית</p> <p>מרחק בין מבנה מגורים לבית אימון: 7.0 מ' מאחורי המבנה. מרחק בין מבנה מגורים לבין לול, יהיה לפחות 10 מ' מאחורי הבית. מרחק בין מבנה מגורים לבין רפת, יהיה לפחות 15 מ' מאחורי הבית. מרחק בין מבנה מגורים לבין בור זבל, יהיה מינימום 20 מ' מאחורי הבית. מרחק של דיר צאן ואווזיה, מכל בית מגורים (כולל שכן) יהיה 100 מ' ומקו דרך שהיא: 10 מ'. בניין לול, אווזיה ו/או רפת, יכללו בור רקב, בור ביוב או כל סידורי תיעול וניקוז באישור משרד הבריאות. מכוורת ומכוני רדיה, ימוקמו בחלק האחורי של החלקה לעיבוד חקלאי, בקו בניין אחורי, 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן. בקו בניין צדדי 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן. הקמת משרפות לפגרים - אסורה. לא ינתן היתר בניה לחממה אשר לא תכיל פתרון לבעיית ניקוז. ביצוע הפתרון המוצע, לאחר אישור רשות ניקוז, יהיה תנאי בהיתר. מרווח בין בית מגורים לחממה - 8 מ'. מרווח בין מבנה עזר או מבנה משק לחממה עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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	2 (5)	8.5 (4)	2 (3)	30	50			375 (1)	45 (2)	3445	500	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)				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
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 יח"ד דיור בבניינים נפרדים+ יח"ד 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>6.1 סביבה ונוף</p> <p>עצים בוגרים- שמירה, ההעברה או כריתה של עצים בוגרים ע"פ חוק תיקון מס' 89 מנובמבר תשס"ט - 2008</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</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>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</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>6.4</p>
<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</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>6.5</p>

תשתיות	6.6
<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>	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה מיזם התכנית עפ"י חוק</p>	6.7



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

