

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0729053

שינויים גאומטריים בנחלה מספר 50 במושב 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

תכנית זו מתקיימת בנחלה מספר 50 במושב כפר הרי"ף ומבצעת איחוד וחלוקה של שטח המגורים והשטח החקלאי, וזאת ע"מ לאפשר תכנון והסדרת מבני מגורים במגרש .



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים גאומטריים בנחלה מספר 50 במושב כפר הרי"ף

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

632-0729053

מספר התכנית

4.772 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**
כן**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**
מקומית**לפי סעיף בחוק**
א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)**היתרים או הרשאות**
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**סוג איחוד וחלוקה**
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יואב
קואורדינאטה X	180000
קואורדינאטה Y	628500

1.5.2 תיאור מקום

כפר הרי"ף הרימון 50

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	34	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 .	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			יחי אמסילי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יחי אמסילי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 37 04/10/2020	יחי אמסילי	17/02/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	עליזה פילהבר			כפר הרי"ף (1)					alizafilhaber@gmail.com
	פרטי	שמעון פילהבר			כפר הרי"ף (1)					alizafilhaber@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר הרי"ף הרימון 50.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עליזה פילהבר			כפר הרי"ף (1)					alizafilhaber@gmail.com
פרטי	שמעון פילהבר			כפר הרי"ף (1)					alizafilhaber@gmail.com

(1) כתובת: כפר הרי"ף הרימון 50.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	(2)				avishay.med@gmail.com

(1) כתובת: הרימון 82.

(2) כתובת: חוחית 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ממשויכים 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**

איחוד וחלוקה של שטח המגורים והחקלאי ע"מ לאפשר תכנון והסדרה של מבני מגורים, ללא שינוי בשטחים ביעודי הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מקרקע חקלאי מישקי למגורים בישוב כפרי (הצרכת שטח).
- שינוי ממגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית משקי (הצרכת שטח).
- קביעת קו בניין צידי ימני 2.7 מ'.
- הגדלת שטח תכסית מ 250 מ"ר ל 350 מ"ר.
- קביעת הוראות עיצוב ארכיטקטוניות לבריכת שחייה פרטית במגורים בישוב כפרי עפ"י סעיף 9 וסעיף 5 בהוראות סטייה ניכרת ועפ"י סעיף 62א(א)(5).
- קביעת קו בניין 0 בין בית אמון למבנה מגורים.
- קביעת קו בניין אחורי 0 למשבצת המגורים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	2
קרקע חקלאית	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	2
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	1
להריסה	קרקע חקלאית	1
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ביישוב כפרי	1,549.14	32.47
קרקע חקלאית	3,222.61	67.54
סה"כ	4,771.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,549.14	32.46
קרקע חקלאית	3,222.61	67.54
סה"כ	4,771.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במגרש אחד לא יהיה יותר מהאמור להלן :</p> <p>יחידת מגורים ששטחה לא יעלה על 160 מ"ר ברטו 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 ברטו . 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	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא תותר כל תעשייה במגרשים .</p> <p>ב. מלאכה ביתית כולל חייטות וסנדלרות תותר לפי חוות דעת הכפר , בתנאי שלא תהווה מטרד ציבורי- באישור והגבלות שייקבעו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ג. הקמת משרפות לפגרים- אסורה בשטח המגורים .</p> <p>ד. תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי בתחום שטח המגורים . שטח הבריכה לא יעלה על 40 מ"ר . עומקה לא יעלה על 1.5 מ' . הבריכה תגודר בהיקפה כך שתמנע כניסת אנשים לשטח הבריכה .</p> <p>ב</p> <p>הריסות ופינויים</p> <p>מבנים המסומנים להריסה יחרסו תוך שנה מאישור תכנית זו</p> <p>ג</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני .</p> <p>ד</p> <p>קווי בנין</p> <p>א. הקמת בית אמון תותר בצמידות למבנה מגורים .</p> <p>ב. המרחק בין מבנה מגורים לבין לול יהיה לפחות 10מ' מאחורי הבית .</p> <p>ג. המרחק בין מבנה מגורים לבין רפת יהיה לפחות 15מ' מאחורי הבית .</p> <p>ד. המרחק בין מבנה מגורים לבור זבל יהיה מינימום 20מ' מאחורי הבית .</p> <p>ה. המרחק של דיר צאן ואווזיה , מכל בית מגורים (כולל השכן) יהיה 100 מ' ומקו בניין מכל דרך שהיא : 10 מ' .</p> <p>ו. הקמת מוסך למכוניות פרטיות (חניה מקורה) תורשה בקו בניין 0 בהסכמת שכן .</p> <p>ז. מרווח בין בית מגורים לחממה - יורשה בקו 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 האיכה"ס ומשרד החקלאות .</p> <p>ט. קווי בניין לבריכות שחיה - בתוך שטח קווי הבניין למגורים , לרבות חדרי מכונות .</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>עיבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p>



קרקע חקלאית	4.2
<p>א. בניין לול - באישור משרד החקלאות</p> <p>ב. בניין לול, אווזיה ו/או רפת יכלול בור רקב, בור ביוב או כל סדורי תיעול וניקוז באישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. לא ינתן היתר בניה לחממה אשר לא תכיל פתרון לבעיית הניקוז. ביצוע הפתרון המוצע, לאחר אישור רשות הניקוז יהיה תנאי בהיתר.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>מבנים המסומנים להריסה יהרסו תוך שנה מאישור תכנית זו</p>	ב
<p>קווי בנין</p> <p>א. 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>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני								מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי
5	0 (3)	3	2.7	2	(2)	375 (1)	1548.73	2	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
	5	3	2.7		(5)	1611.43 (4)	3222.87	1	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

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. 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"ר. שטח תכנית מקסימלי 350 מ"ר..
- (2) 2 קומות על גבי הקרקע או על גבי עמודים עד 1.20 מ', בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים..
- (3) בכפוף לאישור המשרד לאיכה"ס.
- (4) לפי 50% משטח החלקה החקלאית.
- (5) לפי שיקול הועדה המקומית.



6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

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

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל השטחים שמחוץ לתכנית .

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	מבנים המסומנים להריסה יהרסו תוך שנה מאישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית

