

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0524413

נחלה מס' 46 - מושב כפר הרי"ף

מחוז

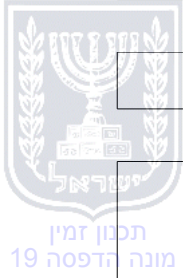
דרום

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

בעקבות החלטות מוסדות התכנון ור.מ.י המאפשרות פיצול נחלה ותוספת יחידה שלישית. מבוקש בתכנית זו הגדלת השטח למגורים, פיצול נחלה ויצירת מגרש מגורים א' ותוספת זכויות לבית מגורים שלישי לנחלה. במושב כפר הריף מאושרות 200 יח"ד ואין לתכנית זו השפעה על התשתיות הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נחלה מס' 46 - מושב כפר הרי"ף

ומספר התכנית

מספר התכנית 632-0524413

1.2 שטח התכנית 6.303 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 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

179858 קואורדינאטה X

628447 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

חלקה 75, גוש 2607 במושב כפר הרי"ף

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
			כפר הרי"ף

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2607	מוסדר	חלק	75	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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			מייקל כספי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מייקל כספי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		01: 08 29/06/2020	מייקל כספי	26/06/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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	דוד קוכמן		ועד אגודה כפר הריף	כפר הרי"ף	(1)		08-8582767		
	אחר	יוני שוורץ		ועד אגודה כפר הריף	כפר הרי"ף	(1)		08-8582767		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר הריף 46
מיקוד 7983000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליעזר בן ארי		לא רלוונטי	כפר הרי"ף	(1)		08-8582767		
פרטי	מאשה גלי		לא רלוונטי	כפר הרי"ף	(1)		08-8582767		

(1) כתובת: כפר הריף 46
מיקוד 7983000.

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 מחוז דרום ר.מ.י מחוז דרום		לא רלוונטי	כפר הרי"ף	כפר הרי"ף		04-9865587		w@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מייקל כספי	20907484	מייקל כספי אדריכלים ומתכנני ער	לוטם	לוטם		04-6787269	03-5522295	mc@caspiarc hitects.com
מודד מוסמך	מודד	אלברט שמשי	610	קשר מדידות	רמת גן	בן אליעזר אריה	59	03-5745698		ksrs@zahav. net.il



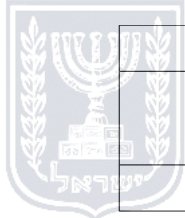
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	ביעוד זה מותר לבנות בית אחד בהתאם לטבלה 5 בתב"ע זו.
	שטח מגרש ביעוד זה בתכנית הינו 500 מ"ר ומעלה.
מגורים ביישוב כפרי	מגורים לפי תב"עות חלות בכפר הריף.

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**

יצירת מגרש אזור מגורים א' (תא שטח מס' 200), ע"י פיצול נחלה והוספת יח"ד אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

- א. איחוד וחלוקת מגרשים, הגדלת שטח למגורים.
- ב. שינוי ייעוד חלק מאזור מגורים ביישוב כפרי, לאזור מגורים א'.
- ג. הגדלת זכויות בניה למגורים ביישוב כפרי.
- ד. קביעת זכויות בנייה למגורים א' (עיקרי + שירות).
- ה. תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- ו. שינוי קווי בניין.
- ז. קביעת הוראות לתשתיות ותנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
- ט. תוספת יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	300
חניה	מגורים א'	200
להריסה	מגורים א'	200
להריסה	קרקע חקלאית	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,979	31.40
קרקע חקלאית	4,324	68.60
סה"כ	6,303	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.84	7.94
מגורים בישוב כפרי	2,000.2	31.73
קרקע חקלאית	3,802.91	60.33
סה"כ	6,303.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	1. במגרש יותר הקמת 2 יח"ד בשני מבנים ויחידת הורים בצמוד לבית בנחלה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. הבנייה תהיה בקומה אחת או שתיים. 2. תותר הקמת מחסן בצמוד לבית המגורים החד משפחתי או לחלופין בקו בניין צידי אחורי 0 בהסכמת השכן. 3. תותר הקמת מרתף תת קרקעי אשר ייבנה מתחת לקומת הקרקע ובתחומי היקף קומת הקרקע של מבנה המגורים. 4. הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות במבנה המגורים בלבד. 5. תותר בניית המרחב המוגן הדירתי במרתף. 6. הגובה בין פני הריצוף ותחתית תקרת המרתף יהיה 2.20 מ' נטו, ללא כניסה נפרדת וללא שירותים ומקלחות. 7. תותר הקמת סככת חנייה אשר תכלול 2 מקומות חנייה בקו בניין צידי 0. 8. המבנה יחובר למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. 9. מיכלי אשפה יהיו בתחומי המגרש למגורים בישוב הכפרי או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. 11. מבני משק ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ב	עיצוב אדריכלי
	חומרי הגמר במבנה המגורים יהיו בהתאם לפירוט שלהלן: חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה/ים יהיו עשויים בטון, ו/או בלוקי בטון חלולים ו/או בלוקים אחרים עמידים, ו/או אבן ו/או כל חומר אחר, לרבות חומרי בנייה קלים כגון קונסטרוקציית מתכת וכד'. חומרי הגמר החיצוניים יהיו מטיח ו/או בטון חשוף ו/או אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או צבע אקרילי ו/או חומר אחר, באישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי הבנייה של קירווי המבנה/ים יהיו מבטון ו/או רעפים ו/או חומרים קלים כגון עץ, אלומיניום וכד'.
ג	פיקוד העורף
	מרחבים מוגנים ע"פ אישור הג"א.

4.2 מגורים א'

4.2.1	שימושים
	במגרש יותר הקמת יח"ד אחת לכל היותר.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר בניית בית מגורים חד משפחתי אחד. 2. הבנייה תהיה בקומה אחת או שתיים. 3. תותר הקמת מחסן בצמוד לבית המגורים החד משפחתי או לחלופין בקו בניין צידי אחורי 0 בהסכמת השכן. 4. תותר הקמת מרתף תת קרקעי אשר ייבנה מתחת לקומת הקרקע ובתחומי היקף קומת הקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.2	מגורים א'
	<p>של מבנה המגורים .</p> <p>5. הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות במבנה המגורים בלבד.</p> <p>6. הגובה בין פני הריצוף ותחתית תקרת המרתף יהיה 2.20 מ' נטו, ללא כניסה נפרדת וללא שירותים ומקלחות.</p> <p>7. תותר בניית המרחב המוגן הדירתי במרתף.</p> <p>8. תותר הקמת סככת חנייה אשר תכלול 2 מקומות חנייה בקו בניין צידי 0.</p> <p>9. המבנה יחובר למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית.</p> <p>10. מיכלי אשפה יהיו בתחומי המגרש למגורים א' או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר במבנה המגורים יהיו בהתאם לפירוט שלהלן: חומרי הבנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה/ים יהיו עשויים בטון, ו/או בלוקי בטון חלולים ו/או בלוקים אחרים עמידים, ו/או אבן ו/או כל חומר אחר, לרבות חומרי בנייה קלים כגון קונסטרוקציית מתכת וכד'. חומרי הגמר החיצוניים יהיו מטיח ו/או בטון חשוף ו/או אבן טבעית ו/או מלאכותית ו/או צבע אקרילי ו/או חומר אחר, באישור מהנדס הוועדה המקומית. חומרי הבנייה של קירוי המבנה/ים יהיו מבטון ו/או רעפים ו/או חומרים קלים כגון עץ, אלומיניום וכד'.</p>
ג	<p>פיקוד העורף</p> <p>מרחבים מוגנים ע"פ אישור הג"א.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. גידולים חקלאיים לרבות חממות ובתי צמיחה.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים לבעלי חיים ולטיפול בהם, לרבות: סוסים עד 5, בעלי כנף לנוי, דגים.</p> <p>ג. מחסנים, סככות ומבנים לעיבוד תוצרת חקלאית.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
א	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	(6) 9	(5)	(4)	555	(3) 100		(2) 80	(1) 375	2000	100	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)		1	9		25	500				500	2000	100	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	(6) 9	1	32	292	(3) 80		(8) 52	160	500	200	מגורים א'	מגורים א'
(10)	(10)	(10)	(10)	0	1	(9)			1904				50%	3803	300	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:

- עד 160 מ"ר ליחידה + 55 מ"ר ליחידת הורים..
- עבור מרחב מוגן דירתי ע"פ הוראות הג"א, מחסן דירתי של עד 8 מ"ר ברוטו, סככת חניה בשטח כולל של 20 מ"ר ברוטו ובליטות וגגונים לכל יח"ד.
- עבור מרתף.
- שטח תכסית לא יעלה על 250 מ"ר לקומה.
- שתי יח"ד לבעל המשק ובן ממשיך + 55 מ"ר ליחידת הורים שתהיה צמודה לבית בעל הנחלה..
- גובה לגג רעפים 9 מ', לגג שטוח 7.5 מ'.
- בהתאם לתשריט.
- עבור מרחב מוגן דירתי ע"פ הוראות הג"א, מחסן דירתי של עד 10 מ"ר ברוטו סככת חניה בשטח כולל של 30 מ"ר ברוטו ובליטות וגגונים לכל יח"ד.
- בהתאם להנחיית משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- 3 או 0 בהסכמת שכן.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בניוי
<p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י התכניות התקפות ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י הוראות ת"י 413.</p> <p>3. תנאי הבקשה להיתר בניה יכללו בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>4. תכנית זו אינה מכשירה מבנים או תוספות למבנים שנבנו ללא היתר ויש להסדירם כתנאי להוצאת התרים על פי תכנית זו.</p> <p>5. היתר בנייה למבנים חקלאים יינתנו בהתייעצות עם משרד החקלאות, ופיתוח הכפר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בשטחים אשר מסומנים בהם מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.</p>	
6.2	חניה
<p>בתחום מגרש החנייה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן ההיתר</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>החלוקה והרישום יבוצעו עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p>	
6.4	ביוב
<p>לא יותר פתרון ביוב מקומי. המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית, בתיאום עם מהנדס המועצה ורשויות מוסמכות. המגרש המפוצל יחובר לנחלה הקיימת.</p>	
6.5	תקשורת
<p>תשתיות טלפון ומערכת כבלים יבוצעו בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתיאום עם בזק ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.6	ניהול מי נגר
<p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או בסימון "חורשה לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או בחלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	

6.8

תשתיות

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית שקמים. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכד'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

6.9

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

.7

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.