

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0654210

שינוי תחום מגורים בנחלה - כפר הרי"ף

מחוז

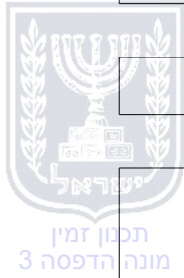
דרום

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

מגיש התכנית מעוניין לשנות את גיאומטריית המשבצת הצהובה מבלי לשנות את גודל המשבצת ו/או השטח החקלאי וכן להתאים את קווי הבניין למצב הקיים בנחלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 632-0654210

1.2 שטח התכנית 4.194 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות לא של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יואב
קואורדינאטה X	186600
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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
203 /03 /6	שינוי	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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יחי אמסילי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יחי אמסילי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	07/06/2018	יחי אמסילי	23/08/2018	מצב מאושר	לא

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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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.

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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בפריסת שטחי המגורים והשטחים החקלאיים מבלי לשנות את זכויות הבניה
ב. קביעת קווי בניין לתאי שטח מגורים וחקלאי ביישוב כפרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי מקרקע חקלאי מישקי למגורים ביישוב כפרי.
ב. שינוי ממגורים ביישוב כפרי לקרקע חקלאית מישקי.
ג. קביעת קו בניין 0 בין מגורים ביישוב כפרי לקרקע חקלאית משקי.
ד. קביעת קו בניין צידי שמאלי למקלט מיגון
ה. קביעת קו בניין 0 לקרקע חקלאית משקי

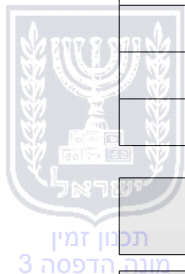
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ביישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

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

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

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



מצב מוצע

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



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>עפ"י הוראות תכנית 206/03/6 .</p> <p>2 יחידות לממשך 1+1 . במבנה אחד או שני בניינים נפרדים . קוטג'ים .</p> <p>בניית בית המגורים תהיה בחזית המגרש .</p> <p>אם יוכח כי בנחלה מתגוררים בפועל דורות של משפחת החוכר - יחידת מגורים נוספת ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר ברוטו .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>עפ"י הוראות תכנית 206/03/6</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	עפ"י הוראות תכנית 206/03/6
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>עפ"י הוראות תכנית 206/03/6</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>- מרחק בין מבנה מגורים לבית ארון 7 מ' מאחורי המבנה .</p> <p>- מרחק בין מבנה מגורים לבין לול יהיה לפחות 10 מ' מאחורי הבית .</p> <p>- מרחק בין מבנה מגורים לבין רפת יהיה לפחות 15 מ' מאחורי הבית .</p> <p>- מרחק בין מבנה מגורים לבין בור זבל יהיה לפחות 20 מ' מאחורי הבית .</p> <p>- באזור המיועד למגורים במגרש חקלאי-משקי , מרחק מחזית המגרש לקו האחורי של המבנה לא תעלה על 40 מ' .</p> <p>- המרחק של דיר צאן ואווזיה , מכל בית מגורים יהיה 100 מ' , ומקן בנין מכל דרך שהיא 10 מ' .</p> <p>- בניין לול באישור משרד החקלאות .</p> <p>- בניין לול , אווזיה ו/או רפת יכלול בור רקב , בור ביוב או כל סדור תיעול וניקוז באישור משרד הבריאות .</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>- הקמת משרפות לפגרים - אסורה בשטח המגורים .</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 בנין צדדיים בחממות שבשטחי מגורים חקלאיים : 3 מ' או 2 מ' בהסכמת שכן ובתנאי אי הפרדה בין הנחלות , או 0 בהסכמת השכן ומתן פתרון לבעיית ניקוז המים .</p> <p>- קו בנין אחוריים בחממות שבשטח מגורים חקלאיים : 5 מ' או 2.5 מ' בהסכמת שכן ובתנאי אי הפרדת חלקות .</p> <p>- מרווח בין בתי מגורים לחממה 8 מ' .</p> <p>מרווח בין מבנה עזר או מבנה משק לחממה לפי שיקול דעת הועדה המקומית .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
5	0	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1754.15	1	מגורים בישוב כפרי
0	0	0	0	(2)			(2)		(2)	2437.36	2	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:

(1) זכויות הבניה בכל ייעודי הקרקע עפ"י הוראות התכנית 203/03/6, למעט ההוראות בקווי הבניים בייעוד מגורים בישוב כפרי ובייעוד חקלאי משקי שבהתאם לטבלה זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1).

(2) (2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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. תנאים להיתר בניה למבנה מגורים חדש - אישור תשריט עפ"י תכנית זו

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	היתר לבניה חדשה	אישור תשריט לצרכי רישום

7.2 מימוש התכנית