

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0680363

בר/מק/7/174 הקטנת קוו בניין - משק 30 כפר מרדכי



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שורקות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**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 קו בניין צידי לבית מגורים יח"ד שנייה במשק (לאשרור) ושינוי קו בניין אחורי עד סוף תחום חצר המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/7/174 הקטנת קוו בניין - משק 30 כפר מרדכי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0680363

1.2 שטח התכנית 18.692 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) סעיף קטן 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

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

177674 קואורדינאטה X

637370 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 30 במושב כפר מרדכי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות: כפר מרדכי

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5136	מוסדר	חלק	24	

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

גדרה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/09/1998	4908	4675	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 174 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 174
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 309

הערה לטבלה:

בר/2020 כפיפות  
456-0116269 כפיפות



**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				טליה מרקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/01/2019	טליה מרקוביץ	07: 37 30/01/2019		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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	אלון יואלס			כפר מרדכי	(1)	30	08-8591794	08-8597568	along124@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השדה 30 כפר מרדכי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון יואלס			כפר מרדכי	(1)	30	08-8591794	08-8597558	along124@gmail.com

(1) כתובת: השדה 30 כפר מרדכי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117		talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עופר קוקוס	701		יבנה	(1)	7	08-9427224	08-9427725	headoffice@absulote.co.il

(1) כתובת: חבצלת החוף 7 יבנה -א.ת..

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 בקווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין צידי צפוני עבור בית מגורים יחיד שנייה כמסומן בתשריט
  2. שינוי קו בניין אחורי לתחום חצר מגורים מ-5 מ' ל-0 מ'.
- וכל זאת עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



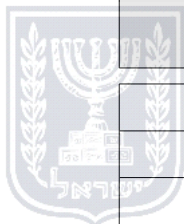
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	600



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	15,692	83.95
מגורים בנחלות	3,000	16.05
<b>סה"כ</b>	<b>18,692</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,999.68	16.04
קרקע חקלאית	15,702.19	83.96
<b>סה"כ</b>	<b>18,701.87</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים. מגורים: 3 יח"ד ומבני עזר (עפ"י בר/174), בריכת שחיה (עפ"י בר/309 ו-0116269-456). שימושי פל"ח (עפ"י בר/2020).
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א זכויות והוראות בניה בהתאם למפורט בסעיף 5.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים עבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים.
4.2.2	הוראות הוראות בינוי א זכויות והוראות בניה בהתאם למפורט בסעיף 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(2)	(2)	(2)	(2)									500	מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
(7)	(7)	(7)	(7)	1	(6) 2	(5) 3		125		125	(4) 400	(3) 3000	2999.68	500	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(9)	(9)	(9)	(9)								(8) 9421		15702.19	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 20% לעיבוד קרקע, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים..

(2) המבנים יוצבו לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות..

(3) (+-5%) בתחום הנחלה ובצמוד לדרך.

(4) תותר בניית 3 יח"ד במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה העיקרי הכולל לא יעלה על 400 מ"ר.

שטח עיקרי ליחידת דיור, ראשונה ושניה כל אחת, לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו- 220 מ"ר בשתי קומות. שטח עיקרי ליח"ד שלישית, לא יעלה על 55 מ"ר והיא תהיה צמודה ליח"ד ראשונה או שניה.

(5) יח"ד ראשונה לבעל המשק, יח"ד שנייה לבן ממשיך ויח"ד שלישית להורים..

(6) בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר בניית קומת מסד עד גובה 1.20 מ'..

(7) כמסומן בתשריט.

(8) 60% לעיבוד קרקע, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים, חממות ובתי צל..

(9) המבנים יוצבו לפי טבלת ההצבה של משרד החקלאות..

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית, תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק, מיזם התכנית.

## 7. ביצוע התכנית

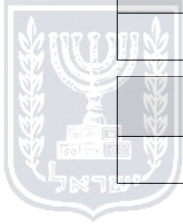
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17