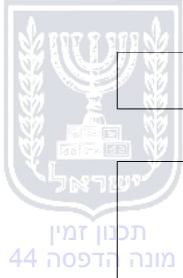


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0805788

בר/מק/8/174 הצרחת שטחים במגרש מס' 301, מושב 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 עניינה, הסדרת חריגות בניה של המגרש וזאת ע"י הצרחת שטחים בין יעוד קרקע שפ"פ ויעוד קרקע מגורים א'. בנוסף, התכנית עוסקת בהסדרת קווי בניין ובשינוי מרחק בין מבנה שירות, לבית מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/8/174 הצרחת שטחים במגרש מס' 301, מושב

כפר מרדכי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

456-0805788

מספר התכנית

0.540 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 שורקות
 קואורדינאטה X 176419
 קואורדינאטה Y 638124

1.5.2 תיאור מקום

רח' הבוסתן 301, מושב כפר מרדכי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות: כפר מרדכי

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מרדכי	הבוסתן	301	

שכונה הרחבה כפר מרדכי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5134	מוסדר	חלק	46	83

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 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
30/07/1992	4110	4028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/57/353, ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 57 / 353
19/03/2013	3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309. הוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ מק/ 309 / 3



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	תשריט מצב מאושר	08:49 28/08/2020	טליה מרקוביץ	28/08/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 44

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	זאב גוטמן			כפר מרדכי	(1)		08-8594011		
	אחר	אלון יואלס			כפר מרדכי	(2)		08-8594011		
	פרטי	מאיה משעול			כפר מרדכי	(3)				ringbir@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: יו"ר ועד האגודה כפר מרדכי, כתובת: כפר מרדכי.
 (2) הערה: מורשה חתימה, כתובת: כפר מרדכי.
 (3) כתובת: הבוסתן 301 כפר מרדכי הרחבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיה משעול			כפר מרדכי	(1)				ringbir@gmail.com

(1) כתובת: הבוסתן 301 כפר מרדכי.

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
ה.בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117		talya.marko@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עופר קוקוס	701		יבנה	(1)		08-9427224		head_office @absolut.co.i

(1) כתובת: חבצלת החוף 7 איית גן יבנה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

החלפת שטחים במגרש מס' 301, מושב כפר מרדכי.
שינוי בקווי בניין.
שינוי מרחק ממחסן לבית מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין שטח שפ"פ ושטח מגורים א', ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים וכל זאת ללא שינוי בשטח ובזכויות הבניה של כל ייעוד קרקע, עפ"י סעיף 62א(1) לחוק תכנון התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.
2. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.
3. שינוי מרחק מינימלי של מחסן קיים (שטח שירות), ממבנה מגורים ל- 1.20 מ'. עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	301
שטח פרטי פתוח	680

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	680
מבנה להריסה 2	מגורים א'	301
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	680
קו דלק/נפט	מגורים א'	301
קו דלק/נפט	שטח פרטי פתוח	680

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים שלא בנחלות	505	93.52
שטח פרטי פתוח	35	6.48
סה"כ	540	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	503.59	93.44
שטח פרטי פתוח	35.36	6.56
סה"כ	538.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ובריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הקמת מבנה אחד למגורים בשטח עיקרי של עד 200 מ"ר בקומה אחת או 220 בשתי קומות. אסורה בניה לבנייני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים.</p> <p>בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר בנית קומת מסד עד 1.20 מ'. ניתן לפצל קומה לשני מפלסים.</p> <p>שטחי שירות(מבני עזר):</p> <p>חניה מקורה לרכב.</p> <p>חדר כביסה או יבוש כבסים.</p> <p>חדר הסקה או אחסנת מכונות קירור או אוורור.</p> <p>מחסן לכלי עבודה, כלי גינה וכלים אחרים.</p> <p>מרחב מוגן או מקלט.</p> <p>גובה שטחי שירות מפני ריצפתם עד תחתית תיקרה, לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>קווי בניין לשטחי שירות (מבני עזר):</p> <p>קדמי 9.10 מ', לחניה 0.00 מ'.</p> <p>צדדי - 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן ובתנאי ניקוז הגגות למגרש המבקש, עבור מחסן קיים (חזית מערבית), קו הבניין הצדדי הינו 0.30 מ'.</p> <p>שטח שירות יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. עבור מחסן קיים (חזית מערבית) מרחק מינימלי מבית המגורים 1.20 מ'.</p> <p>מרתף:</p> <p>גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>גובה תחתית תקרת מרתף לא תעלה על 1.00 מ' מפני מפלס הדרך באמצע המגרש.</p> <p>לא תהייה דלת כניסה חיצונית נפרדת למרתף, הדבר יחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו. חלונות יותרו בגובה של 40 ס"מ.</p> <p>המרתף לא יבלוט מעבר לקירות החוץ של המבנה.</p> <p>לא תורשה הקמת מטבח ושירותים בתוך המרתף.</p> <p>השימושים המותרים הם כשטח שירות למבנה המגורים בלבד והוא מתווסף לשטחים המותרים כפי שפורטו לעיל.</p> <p>הוראות בינוי לברכת שחיה, כמפורט בתכניות מאושרת בר/309, בר/מק/3/309 (456-0116269).</p> <p>זכויות בניה כמפורט בסעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מגורים א'	4.1
שטח פרטי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
כמפורט בתכנית מאושרת בר/174.	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6)		(5)	(4)	(4)	1	2 (3)	10 (2)	1	70		50	(1)	500	505	301	מגורים	מגורים א'

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:

לא יינתנו הקלות באחוזי הבניה מעבר לזכויות הניתנות במסגרת תכנית זו (כמפורט בתכנית מאושרת בר/174).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 200 בקומה אחת ו-220 בשתי קומות..
- (2) 10 מי' לגג רעפים והכל ממפלס הכניסה לבית כמפורט בתכנית מאושרת בר/57/353.
- (3) כמפורט בסעיף 4.1.2 - הוראות בינוי.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) ל"ר.
- (6) כמסומן בתשריט עבור בית מגורים, 9.10 מי' למבנה עזר, 0.00 מי' לחניה, עפ"י היתר מאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

הריסת המבנים המסומנים להריסה- טרם הוצאת היתר בניה.
טרם הגשת בקשה להיתר, יוגש ויאושר תצ"ר בוועדה המקומית.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש וע"י תקן החניה הארצי התקף.
יוכשר שטח בנוי או סלול לחניית 2 חניות (כמפורט בתכנית מאושרת בר/57/353).

6.3 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור"
, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
א.לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
ב.יותר שינוי מהמסומן בתשריט מצב מוצע, בכפוף לאישור פקיד יערות.
ג.במסגרת עבודות הבניה ישמרו העצים הקיימים - 4 מ' מקצה גזע העץ. לאזור הבניה/חפירה.

6.4 תשתיות

במקום קיים קו דלק אשר ננטש. ואולם לצורך בניוי או פעולות עליו ובקרבנו, יש לפנות לחב' תש"ן אשר תפעל בהתייחס לקו דלק זה.

6.5 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

גדרות: תותר בניה קשיחה של גדרות עד לגובה מקס' של 1.20 מ' ויתרת הגדר המבוקשת תהיה שקופה (סורגים או קשת), גובה מקס' 2.0 מ'.
בפינת המגרש הגובה המקסימאלי יהיה 0.60 מ' כשהקרקע אופקית וזאת לאורך 30 מ' מצדי הגדרים הגובלות במגרש (כמפורט בתכנית בר/174).

6.6 הריסות ופינויים

תוך 120 יום מאישור תכנית זו, על בעל הקרקע, להגיש בקשה להיתר לביצוע שינויים בבניה ובפיתוח, לרבות ביצוע הריסות, בכפוף לאישור הגורמים הרלוונטיים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי