

הגשה מס' _____
תאריך 19.1.98

8.12.98
מסמך מס' 58/353/בר

מרחב תכנון מקומי שורקות
תכנית שינוי מתאר בר/174
שינוי לתכנית מספר: תגפ/353, משמ/91(בר), בר/57/353, בר/58/353,
בר/59/353, בר/61/353, משמ/91(בר) 1/

משרד הפנים
מחוז המרכז - רמת
-5-2-1998
נתקבל
תאריך

- 1. מועצה אזורית : גדרות.
- 2. מחוז : מרכז.
- 3. נפה : רחובות.
- 4. ישוב : כפר מרדכי.

- 5. גושים בשלמותם: 4995 חלקות בשלמותן: 1-7, 5000 חלקות בשלמותן: 1-7.
- 6. גושים בחלקם : 4984 חלקות בשלמותן: 136, 147-138

4984 חלקות בחלקן: 63, 124, 125, 131-135, 137, 148

4994 חלקות בשלמותן: 1-11

4994 חלקות בחלקן: 12

5012 חלקות בחלקן: 1, 7, 9

7. הגבולות : כמסומן בקו כחול בתשריט.

8. שטח התכנית : 2123 דונם.

9. מסמכי התכנית : א. התקנון (11 דפים).

ב. התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

10. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

11. היוזם : מ"א גדרות / הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות".

12. המגיש : ועד מקומי כפר מרדכי

13. המתכנן : עפר נצר - אדריכלות, הגורן 20, גדרה.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965
אישור תכנית
174/ב
התכנית מאשרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

עפר נצר, אדריכל

מ.ר. 39922

טל. 08-8596383

2.6.76

מועצה אזורית גדרות
איוש צד המועצה התנגדות להענות
לבקשתו של מגיש התוכנית הנ"ל
תאריך 14/1/98 חתימה

כפר מרדכי

כפר שיתופי להחשבות זקוקות בע"מ
מיקוד: 76854

אינג' יוסף שוסט
מהנדס הועדה

14. הגדרות:

"נחלה" - יחידת קרקע במושב, בין שרצופה ובין שלא רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבינייני משק חקלאי ולמגורי האוהזים בו.

"חצר מגורים" - החלק של נחלה המותר לבנית מגורים.

15. מטרת התכנית :

א. אחוד תכניות קיימות לפי תשריט.

ב. קביעת אזורים ויעודיהם.

ג. קביעת הוראות בניה באזורים השונים והוראות תכנון ותפעול בהקמת בריכות שחיה פרטיות.

ד. לקבוע הנחיות תכנוניות ולהבטיח תנאי בריאות, בטיחות ואיכות הסביבה נאותים, הגנה על מי שתיה ומקורותיהם.

ה. קביעת מספר נחלות חקלאיות ומגרשים למגורים לא חקלאיים לשכון בנים.

ו. קביעת מספר יח"ד בנחלות חקלאיות ובמגרשים לא חקלאיים.

16. חלוקת שטח התכנית :

חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטיה מכך טעונה אשור

הועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 ותוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. היתרי בניה

כפוף לסעיף 21, 22 להלן.

17. יעוד שטחים ושימושים :

בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה מצורפת. באזורים לבנייני ציבור תוגש תכנית בינוי מנחה באישור הועדה המקומית.

18. קוי בניין :

קוי הבניין בהתאם לתשריט ובהתאם לטבלה המצורפת.

19. הוראות כלליות :

א. ניקוז ותיעול : ע"י תעלות פתוחות לצידי הדרכים, שבילים ושטחי ציבור,

לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ב. ביוב : באמצעות מתקן אזורי, ביוב מרכזי לשביעות רצון משרד

הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. לא תאושר בניה חדשה ללא חיבור כנ"ל.

- ג. אספקת מים : לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד התשתיות.
- ד. סילוק אשפה : סילוק אשפה ופסדים על פי הוראות משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ה. מסדרונות חשמל: מגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט, לפי הוראות תכנית המתאר המחוזית.
20. הנ"ל לת למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים: בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף-156(א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ינתנו היתרי בניה, בהתאם ללוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות וכפי שיתוקן מדי פעם בפעם.
21. היתרי בניה : היתרי בניה ינתנו ע"י הוראות תכנית זו. הנאי למהן היתרי בניה, הפעלת המהקנים לפיפול בשפכים.
22. שימת חלקות למגורים : א. בכפר מרדכי בסה"כ 60 נחלות למגורים חקלאיים מהן 56 נחלות שלמות: 9-3, 14, 16, 17, 19-31, 33-35, 37-50, 53, 55-65, 102-105. ועוד 4 נחלות מפוצלות: א18-18, א32-32, א51-51, א80-80. ב. בכפר מרדכי בסה"כ 55 חלקות למגורים לא חקלאיים (שכון בנים, ומשקי-עזר בעבר) 10, 15, 75-79, 81-84, 201-208, 211, 213, 301-332, ב61, ב80. ג. סה"כ 233 יח"ד.
23. אזור המגורים החקלאיים בנחלה - שטח, בין בעל רצף קרקעי ובין שאינו בעל רצף קרקעי, ירשם בתכנית כנחלה, כשכל חלקי אותה נחלה מסומנים במספר סדורי אחד, ובמקרה של נחלה שאינה בעלת רצף קרקעי, כל חלק ממנה יסומן גם בסימן משנה, בין בספרות ובין באותיות. בנחלה אזור משנה - "חצר מגורים" - בו תותר גם בניית מבני מגורים עפ"י סעיף 24 והוא יהיה החלק החזיתי של הנחלה הצמוד לדרך וגם מבנים לשימוש חקלאי וגידול בעלי חיים כמו ביתרת הנחלה. היתרי בניה למבנים לשימוש חקלאי וגידול בעלי חיים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.
24. בחצר המגורים בנחלה תותר בניית 3 יחידות מגורים במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים, ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה העקרי הכולל לא יעלה על 400 מ"ר. שטח עקרי ליחידת דיור, ראשונה ושניה כל אחת, לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו-220 מ"ר בשתי קומות. שטח עקרי ליח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר והיא תהיה צמודה ליחידה ראשונה או שניה. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית תותר בניית קומת מסד עד גובה 1.20 מ'. מותר לפצל קומה לשני מפלסים.

25. א. כל יחידת מגורים בנחלה תהיה מותרת לשימוש למטרת מגורים בלבד.
- ב. יחידות מגורים תהינה מותרות לשימוש רק כך:
1. אחת - לבעלי המשק המחזיקים ב"משק חקלאי".
 2. שניה - ל"ממשיך" - לבן אחד בלבד, או נכד אחד של בעל המשק, לרבות בן זוגו של בן ממשיך, המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו מכוח הסכם עם הוריו או מכוח ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה או כבר-רשות של מוסד מיישב או של אגודה. לענין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.
 3. שלישית - להורים - לענין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.
- ג. מרחק בין שני מבנים ומגורים במגרש אחד 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.
- ד. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 75 מ' מגבול הדרך אליה צמודה הנחלה ויהיה בתחום חצר המגורים.
- ה. שטח שרות יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימאלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן, בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי 15 מ', לחניה 2 מ'.
- ו. בנין אחורי לשטח שרות - 0 מ' בהסכמת השכן.
- ז. בחזית חצר המגורים לא תורשה הקמת גדר תיל דוקרני.
- ח. שטח של חצר מגורים בתוך הנחלה יהיה 3 דונם 5% הצמודים לדרך. הצורה המדויקת של חצר המגורים תקבע ע"י הועדה המקומית.
26. מגורים לא חקלאיים: בכל מגרש באזור מגורים לא חקלאיים תותר הקמת מבנה אחד למגורים בשטח עקרי של עד 200 מ"ר או 220 מ"ר בשתי קומות. אסורה בניה לבנייני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית תותר בנית קומת מסד עד 1.20 מ'. ניתן לפצל קומה לשני מפלסים.
- מותר לבנות שטחי שרות בתנאים כמו בנחלה.
27. איזור חקלאי: מותר יהיה שמוש אך ורק לפי יעודו. הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים חממות ובתי צל יהיו מותרים והם יוצבו לפי לוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית כאגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.
28. לא ינתן היתר בניה לחממה ובית צל ולכל מבנה משק חי וצומח אלא בהתאם ללוח ההצבה הנ"ל ובהכללת פתרון לבעיות הניקוז, הביוב והפסולת, לפי הנחיות הרשויות, בצורה המונעת זיהום מקורות מים.
29. דרושה חלוקה או איחוד, לשם מתן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשריט של התכניות, יוגש לאשור הועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965, באשור בעל הקרקע ובכפוף לחות דעת ועד הישוב, עפ"י הוראות סעיף 15 לתכנית זו.

30. חלקי שרות למגורים (מבני עזר):

בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי או בחלק ממנו או במרתפו או באחת מקומותיו ולא יכלל בחישוב בשטח העיקרי המותר למגורים והמיועד לשמש כאחד מאלה:

חניה מקורה לרכב.

חדר כביסה או ייבוש כבסים.

חדר הסקה או אחסנת מכונות קרור או איורור.

מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים.

מרחב מוגן או מקלט.

גובה חלקי שרות מפני רצפתם עד תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ'.

31. מרתפים:

א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

ב. גובה תחתית תקרת מרתף לא יעלה על 1.00 מ' מפני מפלס הדרך באמצע המגרש.

ג. לא תהיה דלת כניסה חיצונית נפרדת למרתף.

ד. חלונות יותרו בגובה עד 40 ס"מ.

ה. המרתף לא יבלוט מעבר לקירות החוץ של הבנין.

ו. לא תורשה הקמת מטבח ושרותים בתוך המרתף.

ז. השימושים המותרים הם כשטח שרות למבנה המגורים בלבד, והוא מתווסף לשטחים המותרים כפי שפורטו לעיל.

32. הקמת בריכות שחיה פרטיות:

32.1. הגדרות:

"קו בנין" - קו המגדיר את המרחק המינימלי בין גבול המגרש לבין שפת הבריכה או בין מבנים בנויים על המגרש לשפת הבריכה.

"התקנות לבריכות שחיה" - תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה התשנ"ב - 1992).

"שפת הבריכה" - קו המים המשיק לקיר הפנימי של הבריכה.

"מבנה עזר לבריכה" - מבנה המיועד לאכסן ציוד או מיתקן הנחוצים להפעלת הבריכה.

"נחלה" - בתוכנית זו שטח חלקה א' שמהווה מקרקע ישראל המיועדת למתישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח/יפותח בה.

32.2. הנתיבות כלליות:

1. הבריכות תוקמנה רק באזור המיועד למגורים בתוך נחלות או במגרשי מגורים בגודל המינימלי של 800 מ"ר ולא באזור החקלאי.
2. בקשה להיתר בניה להקמת בריכה תלווה במפה מצבית אשר תציין:
 - א) כל בנין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה ויעודו, ותכלול את דרך הגישה מהכביש למגרש.
 - ב) המיקום העתידי של בית המגורים לבן הממשיך.
3. תנאי להוצאת היתר בניה הינו חיבור למערכת ביוב מרכזית.
4. היתר הבניה יכלול כתב התחייבות לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.

32.3. מניעת הפרעות לסביבה:

על בריכת השחיה לעמוד בתנאים הבאים:

1. ישמרו קו בנין משפת הבריכה בהתאם לקוי הבנין הקבועים בתוכנית המתאר של המושב לגבי המגרש ובלבד שקו הבנין לא יפחת מ-5 מטר מכל צידי הבריכה.
2. את מבנה העזר לבריכה יש להצמיד לאחד ממבני המגרש ובתחום קוי הבנין שלו.
3. המגרש יגודר במקביל לבריכה על ידי גדר אטומה או גדר חיה בגובה מינימלי של 1.5 מ'.
4. גודל מבנה העזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר. מבני העזר יוצמדו ככל שניתן למבנה המגורים וישמרו קוי הבנין למבנה העזר עפ"י קוי בנין הקבועים בתכנית המתאר של המושב.
5. רעש - רמת הרעש המקסימלי מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

32.4. הוראות בטחונות:

1. גודל הבריכה - לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.
2. עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מטר. שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.
3. התקנת מקפצות אסורה.

32.5. תנאים ברואה:

1. הבריכה תעמוד בכל ההוראות לענין תנאי תברואה כפי הקבוע בתקנות.
2. היתר הבניה להקמת הבריכה יכלול הוראות לאופן סילוק המים לאחר התייעצות עם משרד הבריאות.
3. בקשה להיתר בניה לבריכה תכלול תוכנית סניטרית לנושא סילוק המים שתאושר ע"י משרד הבריאות.
4. מרחקים מינימליים ממבני משק - יש לשמור על מרחקים בין שפת הבריכה ומבני משק כך שימנעו זיהום מי הבריכה, הכל לפי דרישות משרד - הבריאות, כתנאי להוצאת היתרי בניה.

33. גדרות:

- א. תותר בניה קשיחה של גדרות עד לגובה מכסימלי של 1.20 מ' ויתרת הגדר המבוקשת תהיה שקופה (סורגים או קשת), גובה מקסימלי 2.0 מ'.
- ב. במגרשים פינתיים הגובה המכסימלי המאושר 0.60 מ' כשהקרע אופקית וזאת לאורך 30 מ' מצידי הדרכים הגובלות במגרש.

34. כפיפות לתוכניות:

על המגרשים 301-332 חלות כל התקנות של תכנית מפורטת מס' בר/57/353		
על מגרש 61	- "	בר/58/353
- " - 80	- "	בר/59/353
- " - 46	- "	בר/61/353
על המגרשים 102-105	- "	משמ/91(בר)/1

במידה ותתגלנה סתירות בין התוכניות הנ"ל לבין התוכנית הזו, תקבענה התוכניות הנ"ל בתחום החלתן בלבד.

35. קו דלק: לא תורשה כל בניה בתחום קו הדלק המסומן בתשריט. לסלילת דרך החוצה את קו הדלק יש להודיע מראש לחברת מוצרי נפט כדי לאפשר להם להגן על הקו.

36. עתיקות:

- א. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה את האמצעים הדרושים לביצוע בדיקות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.



ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאתר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים.

ט ב ל ת א ז ו ר י ם

.37

שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד האזור
78.1	1659	חקלאי
8.5	180	מגורים בנחלות
1.8	38	בניני צבור
2.9	62	פרטי פתוח
2.1	44	מגורים שלא בנחלות
0.1	2	בארות
2.2	47	תעלות
4.3	91	דרכים
100.0	2123	סה"כ

לוח השטחים נלקח מתוכנית מפורטת מס' משמ/91(בר). שטח מגורים בנחלות תוקן מ- 186 דונם ל-180 דונם ושטח אזור חקלאי מ-1654 ל-1659 דונם.


 אינג' יוסף שוסט
 מתגדס הועדה

טבלת חלוקת אזורים - הוראות לתכנית מתאר בר/174 (המשך)

י	ט			ז	ח	ט	ו		ה	ד	ג	כ	א
	ג'	א'	ב'				א'						
הערות	קוי בנין במ'	א'	חזיתי	מספר יחידות דיור במגרש	שטחי שרות	שטח בניה עיקרי	רוחב מינימלי של חזית המגרש במ'.	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	סימון בתשריט (בצבע)	תכלית האזור	א		
שטחי שרות	מ' 5	מ' 3	מ' 5	מספר קומות	מ' 10% בכל קומה	מ' 10% בכל קומה	25% לקומה, בהתאם לתוכנית ביינו מנחה באישור הועדה המקומית.	כמסומן בתשריט	חום מותחם חום כהה	כנינים ומושבים למען כלל תושבי הישוב	שטח בניני צבור		
כמפורט בחוק התכנון והבניה	מרחק בין בנינים יהיה לפחות 6 מ'	מ' 5	מ' 5	מספר קומות	מ' 10% בכל קומה	מ' 10% בכל קומה	25% לקומה, בהתאם לתוכנית ביינו מנחה באישור הועדה המקומית.	כמסומן בתשריט	חום מותחם חום כהה	כנינים ומושבים למען כלל תושבי הישוב	שטח פרטי פתוח		
שטחי שרות	מרחק בין בנינים יהיה לפחות 6 מ'	מ' 5	מ' 5	מספר קומות	מ' 10% בכל קומה	מ' 10% בכל קומה	15% לקומה, בהתאם לתוכנית ביינו מנחה באישור הועדה המקומית.	כמסומן בתשריט	ירוק מותחם ירוק	כנינים ומושבים למען כלל תושבי הישוב	שטח פרטי פתוח		

ה ע ר ה :

לא ינתנו הקלות באזורי הבניה מעבר לזכויות הבניה הנתנות במסגרת תוכנית זו.

איש המעטף והבניה תשנ"ד
מרחב תשנ"ד מקומי - תכנון

הכנית מתאר מקומית / מפרטת מס' 134
 במלואת הועדה מס' 28/3/54 מיום 28/3/54
 הוחלט על עומדת על תשנ"ד

להמליץ על מתן תוקף

נתאים:

יוסף אשתי
 יו"ר הוועדה

ציוני התשריט:

38.

- גבול התכנית.....קו כחול.
- גבול גוש.....כמסומן בתשריט.
- אזור חקלאי.....פסים ירוקים אלכסוניים.
- מגורים בנחלות.....צהוב.
- מגורים שלא בנחלות.....צהוב מותחם בירוק כהה.
- בניני צבור.....חום מותחם בחום כהה.
- פרטי פתוח.....ירוק מותחם בירוק כהה.
- בארות(מקורות).....חום מותחם בכחול כהה.
- תעלות.....תכלת מותחם בכחול כהה.
- דרך קיימת.....חום.
- דרך מוצעת.....אדום.
- קו דלק.....קו מרוסק עבה.
- שביל הולכי רגל.....ירוק מפוספס אדום.

39. היטל השבחה - יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

40. התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימות:

מגיש התכנית:

יוזם התכנית:

עורך התכנית:

תוקף התבונן והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי לתו תקן

תכנית מתאר מקומית / פרויקט מס' 24/1
 במליאת הועדה מס' 94002 מיום 28/2/94
 הוחלט להמליץ על התקנה

להמליץ על מתן תוקף

בתנאים:

יו"ד הועדה

22.6.76

עפר נצר אדריכלות
 י' הגורן 20 גדרה
 טל. 8396383-08

17.4.97