

18.11.99



מרהב תכנון מקומי "שורקות"
תכנית שינוי מתאר מס' בר/353/64 - חלוקה מחדש
שינוי להכניות הגפ/353, כשב/91/בר, בר/174

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
25-11-1999
ותקבל
תיק מס'

משרד הפנים
מחוז מרכז-רמלה
מס' תיק 64/353/בר
תאריך 25.11.99

חוק התכנון והמבנה תשנ"ב - 57
התחום המקומי לתכנון ולמבנה - מחוז מרכז
מס' תיק 64/353/בר
מס' תיק 15/...
מס' תיק 15/...

עורך התכנית: עפר נצר, אדריכל
פל. 08-8596383

מרחב תכנון מקומי "שורקות"
 הכניח שינוי מחאר מס' בר/353/64 - חלוקה כהרש
 שינוי להכניות הגפ/353, מסכ/91/בר, בר/174

1. מועצה אזורית : גדרות.
2. מחח : מרכז.
3. נפה : רחובות.
4. ישוב : כפר מרדכי
5. גוש : 4995 (5134).
6. חלקה : 3 ח"ח.
7. מגרש : 6.
8. הגבולות : כמסומן בקו כחול בתשריט.
9. שטח התכנית : 17.615 דונם.
10. מסמכי התכנית : א. התקנון (5 דפים).
 ב. התשריט המציב לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
11. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
12. היחום והלגיש : ועד כפר מרדכי

13. המתכנן : עפר נצר - אדריכלות. הגורן 20, גדרה.
14. הגדרות : "נחלה" - יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעיבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאי ולמגורי בעליו או האוחזים בו.
 "חצר מגורים" - אותו חלק של נחלה בו מותר לבנות מבני מגורים.
 "מגורים שלא בנחלות" - מגרשי מגורים שלא בנחלות.

15. כטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים בנחלה.
 - ב. שינוי יעוד מאזור מגורים בנחלה לאזור מגורים שלא בנחלה.
 - ג. קביעת מספרי מגרשי חדרים.
 - ד. קביעת זכויות בניה.

כפר מרדכי
 כפר שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ
 מיקוד: 76854

יו"ם ומגיש התכנית:
 ועד כפר מרדכי

מועצה אזורית גדרות
 אימוצת המועצה התנגדות להענות
 לבקשתו של מגיש התוכנית הנ"ל.
 תאריך: 11/11/16 חתימת

עפר נצר, אדריכל
 מ.ר. 39922
 טל. 08-8596383

עפר נצר אדריכלות
 יחידת 20 גדרה
 טל. 08-8596383

עורך התכנית - המתכנן:

25/9/16

16. יעוד שטחים ושימוש :
בהתאם לתשרים ולפירוט בטבלה מצורפת.
17. קווי בנין :
קווי בנין - בהתאם לסבלת האזורים המצורפת.
18. תנאים להוצאת היתרי בניה :
א. ניקוח ותיעול : עיי תעלות פתוחות לצידי הדרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוח ומשרד הבריאות.
ב. ביוב : לא יוצא היתר בניה ללא חכנית ביוב מרכזית מאושרת עפ"י חוק הביוב ולא יינהן טופס 4 ללא ביצוע בפועל של חכנית הביוב.
ג. אספקת מים : לפי דרישת משרד הבריאות.
ד. סילוק אשפה : סילוק אשפה ופסדים לפי הנהוג במועצה האזורית ועפ"י הוראות משרד החקלאות ומשרד איכות הסביבה.
ה. השתייה : חיבור המבנים המיועדים לבניה לרשתות החשמל, הסלפון וההקשורת הקיימות יעשה עפ"י דרישות התכנית הכללית בישוב והגופים נותני השרות.
19. הנחיות למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים :
בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ינתנו היתרי בניה, בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות המצ"ב, וכפי שיתוקן מידי פעם בפעם.
20. היתרי בניה :
היתרי בניה ינתנו עפ"י הוראות תכנית זו.
21. רשימת חלקות :
גוש : 4995 (5134), ח"ח : 3, מגרש : 6.
22. אזור המגורים החקלאיים בנחלה - שטח, בין בעל רצף קרקעי ובין שאינו בעל רצף קרקעי, ירשם בתכנית כנחלה, כשכל חלקי אותה נחלה מסומנים במספר סידורי אחד, ובמקרה של נחלה שאינה בעלת רצף קרקעי, כל חלק ממנה יסומן גם בסימן משנה, בין בספרות ובין באותיות.
נחלה נחלקת לשני אזורי משנה : באזור האחד (חצר מגורים) מותר לבנות מיבנים למגורים, מבני משק ומיבנים להחזקת בעלי-חיים, וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים, ובנחלה בעלת רצף קרקעי - זהו החלק החזיתי של הנחלה הצמוד לדרך. באזור השני - בו בניית מגורים אסודה - מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עיבודים חקלאיים. היתרי בניה למבני משק ולמבנים להחזקת בעלי חיים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.

23. יהירות כגורים בנהלה ההינה כותרה לשיכוש 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 מכות הסכם עם הוריו או מכות ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה או כנר-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.
- מרחק בין שני מבנים למגורים נמגרש אחד 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.

24. שכח כהחת למפלס הבנייה:

- א. שכח לכגורים כהלק כסה"כ השכח העיקרי הכותר עפ"י סבלאת הוראות הבניה.
- ב. שכח שבפסגרת כסחי השרות לבנין לא יבלוש כעבר לקירות הוץ של הבנין בכפלס הכניסה ולא הותר לו כניסה היצונית נפרדה.

25. א. היתרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו בהתאם לדוח ההצבה למבנים חקלאיים.
- ב. לא ינתן היתר בניה לחממה ובית צל ולכל מבנה משק חי וצומח אשר לא יכיל פתרון לבניה הניקה והביוב לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

26. גדרות:

- א. הותר בניה קשיחה של גדרות בהזיה עד לגובה ככסיכלי של 0.60 מ' ויתרתה גדר שקופה (רשה או סורגים) עד לגובה ככסיכלי של 2.0 מ'.
- ב. בהזיה האזורים הכיעדים לכגורים לא הותר הקמת גדר תיל דוקרני.

27. עתיקות:

- א. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות התואם והבוצע בפיקוח של ארכיאולוג מוסמן מסעם 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 בתוקף הוראת הוק העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ הפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים. ואין פירוש הדבר כיכול הוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

