

4-15220

# מחוז המרכז

## מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז / מק / 525 / 34

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' גז / 525 / 12

כפר - חב"ד

חלוקת מגרש 15 (אזור חקלאי משקי)

בהסכמה



תאריך: 05.06.01

עדכון: 03.07.03

## מחוז המרכז

### מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז / מק / 525 / 34

שינוי לתכנית מפורטת מס' גז / 525 / 12

חלוקת מגרש 15 (אזור חקלאי משקי) בהסכמה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' גז/ מק / 525 / 34 כפר חב"ד  
חלוקת מגרש 15 (אזור חקלאי משקי)
2. מסמכי התכנית: א. 6 דפי הוראות לתכנית (להלן 'תקנון').  
ב. תשריט בק.מ. 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
3. מקום: מחוז: המרכז  
נפה: רמלה  
מקום: כפר – חב"ד  
גוש: 6261  
מגרש קיים: 15  
מגרשים חדשים: 15/1, 15/2
4. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
5. שטח התכנית: 5.347 דונם
6. בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל, דרך פ.ת. 88 תל אביב.
7. יוזם התכנית: ועד כפר חב"ד, ת.ד. 30, כפר חב"ד 72915.
8. המתכנן: אדר' מרדכי גורליק מ.ר. 10965  
נחלת הר חב"ד 149/2 קריית מלאכי. טל. 08-8582923, פקס. 08-8502614  
נייד 058-578058
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מפורטת מס' גז / 525 / 12, להלן התכנית הראשית.

א. **10. מטרת התכנית:** חלוקת מגרש מס' 15 ביעוד אזור חקלאי משקי בהסכמה לשני מגרשים 15/1 ו- 15/2 עפ"י סעיף 62א (א) (1) בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי בקווי בנין למגרש 15/2 צדדי: מ - 3.0 מ' ל - 1.90 מ' (עקב מצב קיים) ואחורי: מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ'. עפ"י סעיף 62א (א) 4 בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי בגודל מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62א (א) 7 בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

ד. תוספת 6% משטח המגרש להיקפי בניה המותרים במגרש 15/2 עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.

במגרש מס' 15/1 יינתן זכות מעבר למגרש מס' 15/2 ברצועה ברוחב 3 מ' מגבול המגרש המערבי (גבול משותף עם מגרש 14) אין שינוי בהיקפי בניה המותרים.

כל בניה בעתיד תהיה בקווי בנין עפ"י תב"ע שבתוקף.

**11. תנאים למתן היתרי בניה:** הבטחת זכות מעבר למגרש מס' 15/2 דרך מגרש מס' 15/1 עפ"י המסומן בתשריט.

**12. היטל השבחה:** יגבה ע"י ועדה המקומית כחוק.

**13. כתב שיפוי:** היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה "לודים" על כל תביעת פיצויים שיוגשו לה ע"פ פרק ט' לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965. היזם יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיומצא ע"י הוועדה המקומית.

**14. טבלת זכויות ומגבלות בניה:** (ראה עמודים 4 ו-5)

14. טבלת זכויות ומגבלות בניה.

א. מצב קיים (עפ"י תכנית גז / 525 / 12)

12	11	10			9	8	7		6		5	4		3	2	1									
		א	ב	ג			גובה	מס' קומות	שטח בניה מירבי ברנטו במ"ר (כולל מרפסות וגז)			גודל מגרש במ"ר	סימון בתשריט (צבע)				חלית האזור	אוור							
15	הערות				אחר	צ"ל			ז"ל	שטח מגבה עוד במ"ר	מס' יחידות יגור במגרש			מס' קומות	לעצבר קרקע ומבנים להחזקת בעלי חיים וגידולם	מגורים			רוחב מיעדי של חזית המגרש במ"ר	מזרני	מזרני	מ"ר	מס' יחידות	סמנים ירוקים אלקטרוניים	לעבוד חקלאי ומבנה משק חקלאים
		1. קו בנין צדדי "ס"	מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה			גובה 2 קומות על הקרקע או על עמודים	ביתאם להחלטת הועדה המקומית ולפי טבלאות התכנון של משרד החקלאות				האזור המיועד למגורים תותר הקמת 2 יחיד על כל חלקה במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.	מס' ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום				1. עיבוד חקלאי. 2. מבני משק חקלאיים. 3. מגורים.								
		2. בסכמת השכן.	מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה			הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות				שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום				עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.								
	3. צדדי ואחורי 3 מ'.	מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	
	4. קו בנין אחורי "ס"	מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	
	5. למבנים חקלאיים	מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	
	1. לא תותר חלוקה נוספת מעבר למסומן בתשריט.	מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	
	2. כל יחיד תותרה לבניה בחזית המגרש. בקו בנין אחורי 65 מ' מגובל חזית המגרש (לפי תשריט)	מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	
	2. 50 מ"ר מרחף שטח נספח למגרש.	מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	
		מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	
		מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	
		מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	
		מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	
		מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	
		מבנה עור 30 מ"מ	מבנה עור 60 בתי כולל חניה	הקומה יכולה לכלול יותר ממגבלה אחת ובכלל שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. על 8.5 מ' - גג שטוח. על 9.5 מ' - גג משופע	ההצבה של משרד החקלאות	שטח המבנה הכולל 450 מ"ר. שטח הדירה לא יעלה על 225 מ"ר ומתוך 450 מ"ר תותר דירה נוספת עבור קשיש עד 55 מ"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	פסים ירוקים אלקטרוניים על רקע כחום	עבוד חקלאי. מבני משק חקלאיים. מגורים.																	

הערות: שטח מירבי לבניה במגרשים למגורים א' ונחלות: על כל נפש מעל ל-6 נפשות במשפחה מותרת בניה של 15 מ"ר לנפש ולא יותר משטח כולל של 350 מ"ר לדירה. (משפחה לעיגון זה היא הורים, ילדיהם שאינם נשואים וחורים זקנים הורים דרך קצנ אתם).

טבלת זכויות ומגבלות בניה  
ב. מצב מוצע

12	11	10			9	8	7	6		5	4		3	2	1
מספרי מגרשים	הערות	קווי בנין במי			שטח מבנה עור במי"ר	מס' יחידות דיור במגרש	מס' קומות	מגורים		רוחב מועדני של חזית המגרש במי	גודל מגרש במי"ר		סימן בתשריט (צבע)	תכלית האזור	אזור
		א	ב	ג				א	ב		מזערי				
15/1	1. קו בנין צדדי יו"ט בהסכמת השכן. 2. מרווח בין מבנים צדדי ואחורי צמי. 3. קו בניה אחורי יו"ט למבנים. הקלאים.	5 3 30מ'	0 3 30מ'	30 מהחזית	14 יחיד 1 יחיד	גובה 2 קומות על הקרקע או על עמודים. הקומה יכולה לכלול יותר ממפלס אחד ובכך שגובה התקרה לא יעלה על 8 מ' בקו אונכי. 8 מ' – גג שטוח 9.5 מ' – גג משופע	החקלאות המשרד ההצבה של טבלאות ולמי המקומיות הנועה להחלטת ההתאם	מגורים !	שטח בניה מרובי ברוטו (כולל מרפסות וגג)	רוחב מועדני של חזית המגרש במי	מזערי	א	סימן בתשריט (צבע)	תכלית האזור	אזור
15/2	25 מי"ר מרתף. שטח נספח למגרש	0 או 3 בהסכמת השכן	1.50 מ' מ'	30 בתי עור 30 בתי כולל חניה	1 יחיד	1 יחיד	480 מי"ר	במגרש זה תותר הקמת יחיד אחת. שטח הדירה לא יעלה על 225 מי"ר. השטח כולל מרפסות מקורות.	480 מי"ר	0.500 ד'	3.5 ד'	1. עיבוד חקלאי. 2. מבני משק חקלאיים. 3. מגורים.	חקלאי משקי	ב	חקלאי משקי

הערות:  
 1. שטח מרובי לבניה במגרשים למגורים א' וחולות: על כל נפש מעל ל-6 נפשות במשפחה מותרת בניה של 15 מי"ר לנפש ולא יותר משטח כולל של 350 מי"ר לדירה. (משפחה לענין זה היא הורים, ילדיהם שאינם שוואים והורים זקנים הגרים דרך קבע איתם.)  
 2. חישוב שטח המותר לבניה במגרש 15/2: 1500 X 6% = 90 מי"ר. שטח בניה מירבי במגרש 15/1: 200 מי"ר + 55 מי"ר = 255 מי"ר.  
 חישוב שטח בניה מירבי במגרש 15/2: 450 מי"ר - 255 מי"ר = 195 מי"ר.  
 חישוב שטח בניה מירבי במגרש 15/1: 500 מי"ר X 6% = 30 מי"ר. 195 מי"ר + 30 מי"ר = 225 מי"ר.  
 תוספת 6% משטח המגרש: 15/1: 500 מי"ר X 6% = 30 מי"ר. 195 מי"ר + 30 מי"ר = 225 מי"ר.

13. חתימות:

בעל הקרקע:

דוד אמגדי  
אדריכל הנחזה  
26-05-2003

היחס: כפר חב"ד פניעב עובדים  
שג חסידי ליובאוויטש  
להתייבות חקלאית שחוסית בע"מ

המתכנן: מ. גורניק  
אדריכל במ"מ  
רשיון מס' 10965

הועדה מקומית:

תאריך: 05.06.01

עדכון: 19.07.01