

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הבניה
מחוז מרכז

27.04.2014

הוראות התוכנית

נתקבל

תוכנית מס' בר\174\6

תיק מס'

שם תוכנית: תכנית פיצול נחלה בכפר מרדכי

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: שורקות

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מ"פ"ר הבניה - מחוז המרכז הוועדה התכנונית החליטה ביום: <u>20.11.13</u> <u>(20)</u> <u>כ"ה</u> לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>כ"ט</u> <u>8.13</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הנושאים שהתכנית מבקש להסדיר זה חלוקה נחלת חקלאית בישוב
כפר מרדכי, לאזור מגורים א', לשטח קרקע חקלאית ולאזור מגורים
בישוב כפרי .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית :
התכנית לפיצול
נחלה
חקלאית בכפר
מרדכי

1.2 שטח התוכנית
מספר התוכנית :
בר\174\6
18.502 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית
תאריך עדכון
המהדורה
10.12.2013:
סוג התוכנית
תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התוכנית
כן
ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת
מימדי
לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

קואורדינטה X
050\177
950\176
קואורדינטה Y
650\637
850\637

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית: מועצה אזורית גדרות

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ישוב: כפר מרדכי שכונה: רחוב: מספר בית:

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5134 (לפי משמאל 91)			20	

הכל על-פי הנבילות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרטומים	תאריך
בר\174	שינוי	תכנית לפיצול נחלת חקלאית	4675	01-09-1998

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה המחוזית	אד' פ. צדיקר	10-12-2012		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה המחוזית	אדד' פ. צדיקר	10-12-2012	1		1:500-1:5000 1:25000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	יחיעס לוי	059236877				כפר מרדכי 60	08-8699375	054-2228322			
	אלה קנטר לוי	011270451				כפר מרדכי 60	08-8699375	052-8562222			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לאה לוי	004791240				כפר מרדכי 60	1933-08-859			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מ.מ.י.									
חוכר	לאה לוי	004791240				כפר מרדכי 60	08-8594327			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	12897781	13795			משה דיין 60 – חולון	03-5526960	0544768870	03-5526960	fernando@013.net
מודד	מודד מוסמך		552			רוטשילד 102 - ראשון לציון	03-9654095		03-9673505	Mazor@mazor-sub-co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	להקמת בית מגורים
מגורים בישוב כפרי	להקמת מבנה אחד ליח"ד בעל המשק + יחידת הורים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. פיצול נחלת חקלאית
2. קביעת זכויות והוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. פיצול נחלה ע"י שינוי יעוד מגורים בנחלה למגורים א' למגורים בישוב כפרי
2. קביעת זכויות והוראות בניה .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 18.502 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	220		-180	400	מ"ר	מגורים
	2		-1	3	מס' יח"ד	בישוב כפרי
	180		+180	-----	מ"ר	מגורים א'
	1				מס' יח"ד	
					-----	קרקע חקלאית

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				200	מגורים בישוב כפרי
				100	מגורים א'
				300	קרקע חקלאית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
15.4	2818	מגורים בישוב כפרי		18.6	3415	מגורים בנחלה
3.2	597	מגורים א'		81.4	15087	קרקע חקלאית
81.4	15087	קרקע חקלאית				
100.0	18502	סה"כ		100.0	18502	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	חצר מגורים בבנחלה חקלאית
ב.	הקמת מבנה מגורים 1 עם 2 יח"ד
4.1.2	הוראות
א.	לפי טבלה מס' 5

4.2	שם ייעוד: מגורים א'
4.2.1	שימושים
א.	מגורים א'
ב.	הקמת יח"ד אחד
4.2.2	הוראות
א.	לפי טבלה מס' 5

4.3	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
א.	לפי תוכנית מקפה בר/ 174
4.1.2	הוראות
א.	לפי תוכנית תקפה בר/ 174

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	סה"כ שטחי בניה	מעל מפלס לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות	עיקרי	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי					אחורי		
																			מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים בישוב חקלאית	200	2818	90	220	---	---	---	---	---	5	3	3	12	2	9	2	310	---	---	310
מגורים א'	100	597	35	180	---	---	---	---	---	5	3	3	28	1	9	1	215	---	---	215
קרקע חקלאית	300	15087	לפי הוראות בר\174																	

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה
 הועדה מקומית תגבה מהבעלים היטל השבחה כחוק

6.2 יחס לתכנית הראשית
 על התכנית זו תחולנה הוראות ת.ב.ע. בר\174, בנוסף להוראות תכנית זו, במקרה של ניגוד בין הוראות תכנית הראשית להוראות תכנית זו, תחולנה הוראות תכנית זו.

6.3 הוראות העשרת מי תהום-על פי תמ"א
 בתחום המגרש 15% מהשטח יהיו שטחים חדירי מים המאפשרים חילחול הנגר בעילי לתת הקרקע השטחים החדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדירי כגון חצץ, חלוקים וכדומה. לחילופין, באישור מהנדס הועדה, ניתן להתקין בתחום המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית
 תוך 15 (חמש עשרה) שנים ממתן תוקף לתכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יחיעם לוי אלה קנטר לוי	חתימה:	תאריך: 10-02-2013
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אדרי' פ. צודיקר	חתימה:	תאריך: 10-02-2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: לאה לוי	חתימה:	תאריך: 10-02-2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י.	חתימה:	תאריך: 10-02-2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

התחייבתי כי יחיעם לוי יתמנה למנהל הכלכלי של החברה ויחזיק בתפקיד זה עד לסיום תפקודו כמנהל הכלכלי של החברה. אין זה משום הסכמה להקנות כל זכות ליוזם התכנית או כל אדם אחר, אין בה תכלית בעלת עניין בשטח התכנית כל עוד לא רוקצה השטח ונחתט עמנו זכויות מתאים בניני ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמתנו לזכויות כשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועפ"י כל דין.

התחייבתי כי יחיעם לוי יתמנה למנהל הכלכלי של החברה ויחזיק בתפקיד זה עד לסיום תפקודו כמנהל הכלכלי של החברה. אין זה משום הסכמה להקנות כל זכות ליוזם התכנית או כל אדם אחר, אין בה תכלית בעלת עניין בשטח התכנית כל עוד לא רוקצה השטח ונחתט עמנו זכויות מתאים בניני ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמתנו לזכויות כשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועפ"י כל דין.

אדרי' פ. צודיקר

12.3.14