חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

3 חלקים

(1)

תכנית מס' 456-0143016

החלפת שטחים בנחלה - בר/4/174

מחוז	**מרכז**
מרחב תכנון מקומי	**שורקות**
סוג תכנית	**תכנית מפורטת**

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
14-07-2016
נ ת ק ב ל

אישורים

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 28.2.16
מינהל התכנון - מחוז מרכז
28/2/16
תאריך
אדר' מתכנן המחוז
מתכנן מחוז מרכז

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 456-0143016
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
ביום 28.2.16 לאשר את התכנית
☑ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון | יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

ביוזמת וועד המושב ובעל המגרש,הוכנה תכנית מפורטת שתאפשר שינוי של מיקום השטח הצהוב המיועד למגורים הקטנתו משטח הנחלה והגדלתו בשטח חלקות ב' השייכות לוועד המושב,והקטנת חלקה א (המשך רציף של הנחלה) והפיכתה לחלקה ב'. וזאת ע"מ לאפשר הוצאת היתר בניה למבנה הקיים בחלקה ב'.ולאפשר בינוי רחב יותר למגרש.
עפ"י המצב הקיים לא ניתן לתכנן בית מגורים נאות לבן ממשיך,אך עפ"י המצב המבוקש , ניתן יהיה לתכנן בית מגורים עם דרך גישה+מתן פיתרון להוספת מבנים חקלאיים נוספים.במשק קיימת בניה נרחבת של מבני משק.
כמו כן השטח המיועד למגורים סמוך למגורי משתכנים, כך שבוודאות לא יתוכננו מבנים חקלאיים אשר יכולים להסב אי נעימות למשתכנים .
התכנית משתלבת במרקם המבונה של המושב.
כמו כן נכללים בתכנית זו הקטנת קווי בנין צדדיים למבנים חקלאיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	החלפת שטחים בנחלה - בר/4/174
	מספר התכנית	456-0143016
1.2 שטח התכנית		27.837 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	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 176586

קואורדינאטה Y 638263

1.5.2 תיאור מקום מיקום - בחלק בצפון מערבי של המושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות : כפר מרדכי

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מרדכי			

שכונה מושב כפר מרדכי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5134	מוסדר	חלק	37-38	

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 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 174	שינוי	על תכנית זו יחולו כל הוראות תכניות אלו למעט שינויים המבוקשים בתכנית זו.	4675	4908	01/09/1998
משמ/ 91/ 1	שינוי	על תכנית זו יחולו כל הוראות תכניות אלו למעט שינויים המבוקשים בתכנית זו.	4284		16/02/1995

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טליה מרקוביץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	23/08/2014	טליה מרקוביץ	19/05/2013		כן
מצב מאושר	מנחה	1:500	1	10/11/2014	טליה מרקוביץ	11/11/2014		לא

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 29

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
חוכרים	אחר			וועד מושב כפר מרדכי	כפר מרדכי	(1)		08-8591168	08-8591168	kfarmordechai@gmail.com
	פרטי	אלון חזן			כפר מרדכי	כפר מרדכי	38	08-8591117		Talya-ma@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר מרדכי 76854.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון חזן			כפר מרדכי	כפר מרדכי	38	08-8591117		Talya-ma@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	mmi@gov.il
אחר			וועד מושב כפר מרדכי	כפר מרדכי	(1)		08-8591168	08-8591168	kfarmordechai@gmail.com

(1) כתובת : כפר מרדכי 76854.

תמנון זמין
הדפסה 32

תמנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27178		גדרה	קק"ל	25	08-8591117	08-8591117	talya.marko@gmail.com
מודד	מודד	אביגדור מזור	552	מודד מוסמך	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	08-8591117	Talya-ma@bezeqint.net
	מודד	דן שלזינגר מדידות ומערכות בע"מ	644	שלזינגר מדידות ומערכות בע"מ	ראשון לציון	(1)	12	03-9523332		office@dnts.co.il

(1) כתובת : רחוב החומה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. שינוי יעודי קרקע מחקלאי למגורים וממגורים לחקלאי, ע"י שינוי תחום חצר המגורים שבחלקה א' וע"י שינוי גבולות בין חלקה א' וחלקה ב' של המושב.
2. שינוי בקווי בנין למבנים חקלאיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.שינוי יעודי קרקע מחקלאי למגורים וממגורים לחקלאי, ע"י שינוי תחום חצר המגורים שבחלקה א' וע"י שינוי גבולות בין חלקה א' וחלקה ב' של המושב.

2.שינוי בקווי בניין למבנים חקלאיים.

לאשרר מבנים קיימים בלבד אשר יחולו בקווי הבנין הבאים:

הקטנת קו בניין מזרחי למבנה חקלאי -רפת- מרכז מזון מ- 3.00 מ' ל- 1.84 מ'.

הקטנת קו בנין מערבי למבנה חקלאי -רפת- מרכז מזון מ- 3.00 מ' ל- 1.50 מ' עד ל- 1.22 מ'

רפת -מכון חליבה- מ- 3.00 מ' ל-0.9 מ'

רפת -מבנה עזר חקלאי סככה מ- 3.00מ' ל- קו בנין 0

למבנים חדשים יחולו הוראות תכנית בר/ 174.

3. קו בנין אחורי למבנה מגורים יהיה עד לתחום הבניה המותר השטח הצהוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	27.837

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	סה"כ מוצע בתוכנית מתארי	הערות
דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		2 יח"ד+יחידה להורים.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400		400		400 מ"ר עיקרי לא כולל 125 מ"ר שרות מעל מפלס כניסה 125 שרות מתחת מפלס כניסה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

*** נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.**

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	700 ,600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	600
קו דלק/נפט	קרקע חקלאית	700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי חלקה א -חלקה 38	18,868	67.78
חקלאי חלקה ב - חלקה 37	5,969	21.44
מגורים חלקה א - חלקה 38	3,000	10.78
סה"כ	**27,837**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,009.34	10.80
קרקע חקלאית	24,860.63	89.20
סה"כ	**27,869.97**	**100**

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

29

תכנון זמין
מונה הדכסת 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים בישוב כפרי

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות

א **הוראות בינוי**

3 יח"ד במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים.שטח בניה עיקרי כולל עד 400 מ"ר שטח יח"ד ראשונה עד - 220 מ"ר. שטח יח"ד שלישית עד 55 מ"ר.

שטחי שירות- 125 מ"ר מעל מפלס הכניסה. 125 מ"ר מתחת למפלס הכניסה.

4.2 קרקע חקלאית

4.2.1 שימושים

קרקע חקלאית בחלקה א -תא שטח 600 -

א.בתחום השטח הצהוב (השטח המיועד למגורים)- 20% חקלאי לעבוד קרקע , מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים.

ב.מחוץ לשטח הצהוב- 60% חקלאי לעבוד קרקע , מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים.

קרקע חקלאית בחלקה ב - תא שטח 700 -

60% חקלאי לעבוד קרקע , מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים.

4.2.2 הוראות

א **זכויות בניה מאושרות**

קרקע חקלאית בחלקה א -תא שטח 600 -

א.בתחום השטח הצהוב (השטח המיועד למגורים)- 20% חקלאי לעבוד קרקע , מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים.

ב.מחוץ לשטח הצהוב המיועד למגורים - 60% חקלאי לעבוד קרקע , מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים.

מקלוט עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

ועפ"י בר/174 ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.

קרקע חקלאית בחלקה ב - תא שטח 700 -

60% חקלאי לעבוד קרקע , מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים.

ועפ"י בר/174 ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.

4.2	**קרקע חקלאית**
	עפ"י בר/ 174 ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים בישוב כפרי	מבני משק	500	3000	600 (1)								(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים בישוב כפרי	מגורים	500	3000	400 (3)	125		125	3 (4)		2	1 (5)	3 (6)	3	0 (7)	5
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	600	18810	11286 (8)											
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	700	6050	3636 (9)								(10)			

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

הערה ברמת הטבלה:

- ביעוד מגורים בישוב כפרי זכויות עפ"י בר/174 ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות
- ביעוד קרקע חקלאית עפ"י בר/174 ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות, מקלוט עפ"י הנחיות פיקוד העורף

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבני משק חקלאיים.

(2) עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות.

(3) כולל - מגורים 400 מ"ר .

מגורים :שטח יחידה לא יעלה על 220 מ"ר שטח יחידה שלישית לא יעלה על 55 מ"ר .

ניתן לפצל קומה לשני מפלסים.

(4) 2 יח' דיור+1 להורים.

(5) מתחת למפלס הכנסה

בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית

תותר בנית מסד עד לגובה 1.2 מ'.

(6) עפ"י בר/174

הכנון זמין
מונה הדפסה 29

ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות

(7) עד לתחום המותר למגורים.

(8) עפ"י בר/174

ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות

לעיבוד קרקע מבנה משק ומבנים להחזקת בעלי חיים,

מקלוט עפ"י הנחיות פיקוד העורף

(9) עפ"י בר/174

ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות

לעיבוד קרקע מבנה משק ומבנים להחזקת בעלי חיים,

מקלוט עפ"י הנחיות פיקוד העורף

(10) כמסומן בתשריט עבור מבנים קיימים

בניה חדשה עפ"י הוראות בר/174 וטבלת ההצבה של משרד החקלאות

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 קווי תשתית

סימון בתשריט : קו דלק/נפט

ביצוע עבודות בסמיכות לקווי הדלק של תש"ן

1-במקום עוברים קווי דלק של חברת תש"ן, יש להשאיר רצועת בטיחות בשטח שלא יפחת מ-5 מ'מכל צד של קו הדלק. רצועת

הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק(להלן :"רצועת קווי הדלק).

2-ברצועת קווי הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל

הקמת כבישים, כיכרות, מעברים,דרכים,מבנים,מבנים

יבילים,גדרות,מחסנים,מסלעות,טרסות,חניות,מחסומים ומבני דרך.כמו כן , חל איסור על

נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק, פרט לשתילת דשא. בתחום רצועת קווי הדלק ניתן

לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.

3-יש להותיר את רצועת קווי הדלק פנויה ופתוחה על מנת לאפשר לתש"ן ומי מטעמה נגישות

באופן רציף ושוטף לקו הדלק , הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות

אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים . בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא

לביצוע הסיורים על ידי תש"ן ואין להציב גדרות , מחסומים וכו' המונעים /מעכבים גישה

לרצועה.

4-לא ינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה , נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע על מנת

שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.

6.2 חניה

מקומות חניה בהתאם לתקן חניה התקף בתחום המגרש.שני מקומות חניה במגרש.

6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס

למתן טופס 4 - ביצוע מערכת ביוב , ביצוע מיקלוט.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 הריסות ופינויים

הריסת כל המסומן להריסה טרם קבלת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג: אחר	תאריך: 1.7.16
	שם ומספר תאגיד: וועד מושב כפר מרדכי 0		חתימה:
מגיש התכנית	שם: אלון חזן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: אלון חזן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0		חתימה:
עורך התכנית	שם: טליה מרקוביץ	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

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

cer ertc
cer ertc transcription service
ertc 2025

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

מבא"ת 2006

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
ע"ר
החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום: 28.2.16
מינהל התכנון - מחוז מרכז
אדר' דניאלה לוסטיג
מתכננת מחוז מרכז
תאריך 26/7/16

תכנית מס'

מינהל התכנון
חתם התכנון המחוזי
אישור תכנית מס'
הוועדה המחוזית
לא נמצאה סתירה
לתכנית מקומית
מינהל התכנון

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

טבלת הלוקח האזורים - הוראות לתכנית מתאר כר/174

	א	ב	ג	ד	ה	ו						ז	ח					ט
	האזור	תכליות האזור	סימון בתשריט (בצבע)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	רוחב מינימלי של חזית המגרש במ'	שטח בניה עיקרי		שטחי שרות				מספר יחידות דיור במגרש	מספר קומות	קווי בנין				הערות
						א'	ב'	ג'						א'	ב'	ג'		
						מגורים	לענוד קרקע, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה					תזיתי	צדדי	אחורי		
1	חקלאי	1.עבוד חקלאי 2.מבני משק חקלאים	פשים ירקים אלכסונים	כמשרטט בתשריט	—	כבית מגורים אחודה	עד 60%	—	—			—	—	המבנים יוצבו לפי לוח התצבה של משרד החקלאות				
2	חצר מגורים	1.עבוד חקלאי 2.מבני משק חקלאים 3.מגורים	צהוב	3,000 (-/+5%) רחוקם הנחלה ובצמוד לדרך		3 יח' דיור בחלקה אחד או בשני מבנים נפרדים. יחידת דיור שנית תהא לבן ממשיך, יחידת דיור שלישית להורים. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח יחידה ראשונה ו/או שניה לא יעלה על 220 מ"ר ושטח היחידה השלישית לא יעלה על 55 מ"ר.	עד 20%	125 מ"ר	125 מ"ר	1+1 למשיך 1+ להורים	2 מעל מפלס הכניסה + 1 מתחת לפלס הכניסה. בתאי שטחי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית מותר בניה קומת חסד עד גובה 1.50 מ'		5 או כמסומן בתשריט	3	5	ניתן לפצל קומה לשני מפלסים
3	מגורים שלא בנחלה	מגורים	צהוב מוחתם כירוק	500	20.0 או כמסומן בתשריט	200 מ"ר בקומה אחת 220 מ"ר בשתי קומות	הבניה אסורה	50 מ"ר	70 מ"ר	1	2 מעל מפלס הכניסה + 1 מתחת לפלס הכניסה. בתאי שטחי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית מותר בניה קומת חסד עד גובה 1.50 מ'		5 או כמסומן בתשריט	3	5	ניתן לפצל קומה לשני מפלסים. אינני יוצר שוטט מבנים מיוחדים	

.../10

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
14-07-2016
נתקבל