

4000267553-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0143016

החלפת שטחים בנחלה - בר/174/4

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

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

נבדק וניתן להפקיד לאשר
החלטת הוועדה המחוזית/מס' 28.2.16
מינהל התכנון - מחוז מרכז
אד' מנחם מנדל
מתכננת מחוז מרכז

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 456-0143016
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.2.16 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור
☐ התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון יוק
משרד תכנון ובינוי

[Faint, illegible handwritten notes]

100

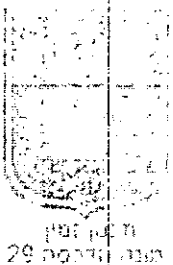
דברי הסבר לתכנית

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 ממשך, 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 ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים בנחלה - בר/4/174

שם התכנית

ומספר התכנית

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

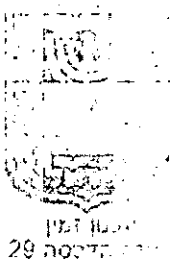
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

176586 קואורדינטה X

638263 קואורדינטה Y

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

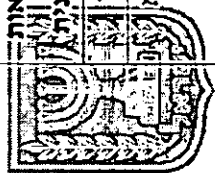
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 174	שינוי	על תכנית זו יחולו כל הוראות תכניות אלו למעט שינויים המבוקשים בתכנית זו.	4675	4908	01/09/1998
משמ/ 1 /91	שינוי	על תכנית זו יחולו כל הוראות תכניות אלו למעט שינויים המבוקשים בתכנית זו.	4284		16/02/1995



תכנית זמין
מונה הדסה 29

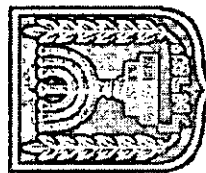
מסמכי התכנית 1.7

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



דפוס זמין
29/05/2014

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



דפוס זמין
29/05/2014

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	kfarmordec@gmail.com
פרטי	אלון חזן				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
בעלות 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

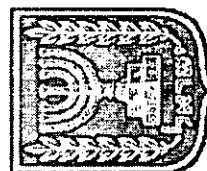
(1) כתובת: כפר מרדכי 76854.

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

(1) כתובת: רחוב החומה.



תאריך: 29/06/2016



תאריך: 29/06/2016

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 בנין למבנים חקלאיים.
לאשרר מבנים קיימים בלבד אשר יחולו בקווי הבנין הבאים:
הקטנת קו בנין 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- 3.00 מ' ל- קו בנין 0.
למבנים חדשים יחולו הוראות תכנית בר/ 174.
3. קו בנין אחורי למבנה מגורים יהיה עד לתחום הבניה המותר השטח הצהוב.



משרד הפנים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

27.837

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
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

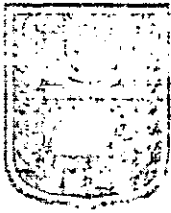
מצב מאושר

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 פוליגוניות בתכנית



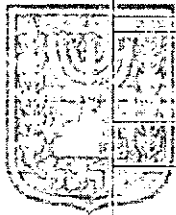
מנהל המכס
29



תכנית זמין
מנהל המכס 29

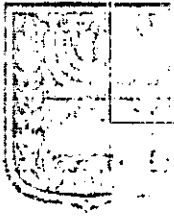
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 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.



תכנון זמין
מונה ודרכסה 29

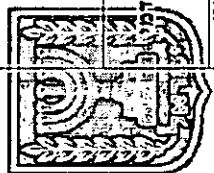
4.2	קרקע חקלאית
	עפ"י בר/ 174 ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות



הכנון זמין
י: 29 הדפסה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יחיד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יחיד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מפל הבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות								
מגורים	מבני משק	500	3000	(1) 600				(4) 3		2	(5) 1	(2)	(2)	(2)	(7) 0
בישוב כפרי	מגורים	500	3000	(3) 400	125							3	(2)		
מגורים	מגורים	600	18810	(8) 11286											
קרקע	קרקע	700	6050	(9) 3636										(10)	



הכנסת
מונה הדפסה 29

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

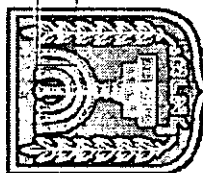
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות ברמת הטבלה:

- ביעור מגורים בישוב כפרי זכויות עפ"י בר/174/4 ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות
- ביעור קרקע חקלאית עפ"י בר/174/4 ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות, מקלט עפ"י הנחיות מיקוד 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.
- (4) מגורים: שטח יחידה לא יעלה על 220 מ"ר שטח יחידה שלישית לא יעלה על 55 מ"ר.
- (5) ניתן לפצל קומה לשני מפלסים.
- (6) עפ"י בר/174/4



הכנסת
מונה הדפסה 29

- (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/174/4

ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות

(7) עד לתחום המותר למגורים.

(8) עפ"י בר/174/

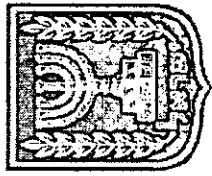
ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות
לעיבוד קרקע מבנה משק ומבנים להחזקת בעלי חיים.
מקלט עפ"י הנחיות פיקוד העורף

(9) עפ"י בר/174/

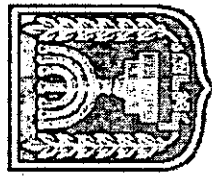
ועפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות
לעיבוד קרקע מבנה משק ומבנים להחזקת בעלי חיים.
מקלט עפ"י הנחיות פיקוד העורף

(10) כמסומן בתשריט עבור מבנים קיימים

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



הכנת זמן
מונה הדפסה 29



הכנת זמן
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

קווי תשתית

סימון בתשריט: קו דלק/נפט

ביצוע עבודות בסמיכות לקווי הדלק של תשי"ן

1- במקום עוברים קווי דלק של חברת תשי"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/נחלה: "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 לתשי"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 הסיוורים על ידי תשי"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

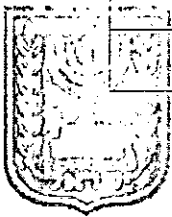
מיידי

8. חתימות

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

כפר מרדכי
נפר שותפי להתיישבות חקלאית בע"מ
מקוד: 76854

1.7.16
16.7.16
יחסי



הגנרל יעקב
מנהל המטה 29

1
certified
for water treatment equipment
1974-1975



מבא"ת 2006

נבדק וניתן להפקיד לאשר

החלטות הוועדה במסגרת משנה מיום: 28.2.16

9/17/52 257/6

מכתב הנהגות
בבית המדרש
החדש

טבלת זכויות והרואות בניה - מצב קיים

Figure 1 shows a schematic diagram of a 2D lattice with a central square hole. The lattice is composed of black squares. A central square is missing, creating a hole. The hole is surrounded by a single layer of black squares. The lattice is bounded by a thick black border. The diagram is labeled with 'a' and 'b' at the bottom right, indicating the lattice spacing.

הועדה המחוזית - מסמך מכון
מינהל התכנון

14-07-2016

١٥٤

[illegible]

משה ויהושע

..10

מספר תעודת הזהות - 0000000000
 חשבונית מס' 38216
 תאריך חשבונית 2016
 חשבונית נקבעה בסכום של 0.00
 מספר חשבונית 38216
 מספר תעודת הזהות 0000000000
 חשבונית מס' 38216
 תאריך חשבונית 2016
 חשבונית נקבעה בסכום של 0.00
 מספר חשבונית 38216
 מספר תעודת הזהות 0000000000

