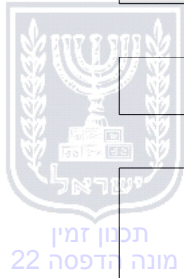


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0424002

הגפן 67 קדרון בר/מק/40/5/6



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חלוקת מגרש לשני תאי שטח, לפי תכנית מאושרת בר/40/6.
תוספת שטח בתא שטח 101 של 33 מ"ר עקרי מעל הקרקע ו - 140 מ"ר שטח שרות מתחת לקרקע לפי תיקון 101 לחוק.
הגדרת קווי בנין לאחר חלוקת המגרש.
במגרש קיים מחסן בהיתר ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הגפן 67 קדרון בר/מק/40/5/6

ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0424002

שטח התכנית 3.709 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי שורקות

180148 קואורדינאטה X

636081 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים לבעלי מקצוע במושב חקלאי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: קדרון

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קדרון	הגפן	67	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4711	מוסדר	חלק	28	

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

זמורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



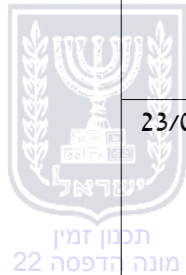
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 309
24/09/1980		2660	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 40. הוראות תכנית בר/ 40 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	בר/ 40
18/04/2000	3309	4873	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 40 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 40 / 6

הערה לטבלה:

בר/ 40 ילקוט פרסומים 2660 עמוד 77 24/09/1980.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אודי גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אודי גלעדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		05/03/2018	אודי גלעדי	13/03/2017	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
כן		28/11/2017	אודי גלעדי	28/03/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		23/04/2017	אודי גלעדי	03/05/2016		1: 250	מחייב	מצב מאושר

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
	פרטי	ליאורה גרייבר			קדרון	הגפן	67			leorags@ mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאורה גרייבר			קדרון	הגפן	67			leorags@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קק"ל	ירושלים	(1)		02-6707411	02-6707411	
חוכר	ליאורה גרייבר				קדרון	הגפן	67			leorags@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7283 ירושלים 91072.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אודי גלעדי	28534		תל אביב- יפו	יהושע בן נון	33	03-6025481		ugiladi@ gma il.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עאזם חאלד	730		טייבה	אלקינה- שכונה מזרחית	464	050-5239788		azem_khaled @yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

חלוקת מגרש לשני תאי שטח והוספת זכויות בניה.

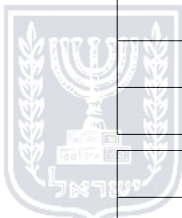
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. פיצול המגרש לשני תאי שטח: מגורים א ומגורים בישוב כפרי וזאת באמצעות חלוקה עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה ובסמכות הועדה המקומית.
- ב. הוספת 33.3 מ"ר שטח עיקרי בייעוד מגורים ביישוב כפרי (תא שטח 101) בנוסף ל-220 מ"ר המותרים עפ"י תכנית בר/40 ו-16.7 מ"ר שאושרו במסגרת הקלה 6% בהיתר מס' 20070018 וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(17) לחוק התכנון והבניה ובסמכות הועדה המקומית.
- ג. הוספת שטחי שירות תת קרקעים במגורים ביישוב כפרי (תא שטח 101) בהיקף של 140 מ"ר הנדרשים לצורך מטרות עיקריות שמעל הקרקע וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה ובסמכות הועדה המקומית.
- ד. שינוי קווי בנין קדמי וצדדים כמסומן בתשריט בייעוד מגורים א (תא שטח 102) וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה ובסמכות הועדה המקומית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	102
מגורים ביישוב כפרי	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	102
מבנה להריסה 2	מגורים ביישוב כפרי	101

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בעלי מקצוע	3,709	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,709	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.34	495.02	מגורים א'
86.66	3,214.93	מגורים בישוב כפרי
100	3,709.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, חניה, פרגולות, מבנה עזר (מחסן).
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	2 קומות + גג מעל מפלס הכניסה הקובעת, 1 מתחתיה (כמצוין בתכנית מאושרת בר/40/6), זכויות מונה הדפסה 22 בניה כמפורט בטבלה 5.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים מגורים + מבנה עזר + חניה (כמצוין בתכנית מאושרת בר/40).
4.2.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	כמפורט בטבלת זכויות הבניה - מצב מוצע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
6	4	3	1.5	1	2		1	40	50		60	220	495	102	מגורים א'
6	5	4	4	1	1		1	10	140		45	(1) 270	3215	101	מגורים בישוב כפרי

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:

זכויות בניה ביעוד מגורים א באשר לשטחי הבניה, מס' יחידות דיור, גובה ומס' קומות - כמצויים בתכנית מאושרת בר/6/40, פרט לקווי בנין שתכנית זו משנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל הקלה של 16.7 מ"ר מהיתר בניה 20070018.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. הגשת תצ"ר לאישור הועדה.

2. הריסת כל המבנים המסומנים להריסה טרם הוצאת היתרי בניה.

6.3

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

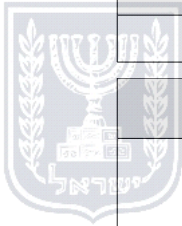
7.1

שלבי ביצוע

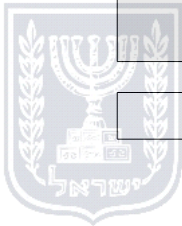
7.2

מימוש התכנית

לר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



נספח זכויות והוראות בניה מצב מאושר ע"פ תכניות בר/40 בר/40/6

- 456-0424002 הגפן 67 קדרון בר/מק/40/5/6 בסמכות: מקומית

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	שטח בניה מקסימלי				קוי בנין			שטח מגרש מינימלי	יעוד
		מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		קדמי	אחורי	צידי		
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
*	*			45	220	6	5	4		מגורים בעלי מקצוע
1	2	50		60	220	5	5	4	480	מגורים א

*קומה 1 או דירה מפלסית (קוטג') - כמצוין בתכנית בר/40.

