

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0686279

בר/מק/25/40 הקטנת קו בניין למבנים חקלאיים - משק 13 מושב קדרון



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

במשק קיימים מבנים חקלאיים החורגים מקו בניין צדדי ימני. התכנית נועדה להסדיר קו בניין צדדי ימני נקודתי למבנים חקלאיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית  
 בר/מק/25/40 הקטנת קו בניין למבנים חקלאיים - משק  
 13 מושב קדרון

מספר התכנית  
 456-0686279

1.2 שטח התכנית  
 29.861 דונם

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  
 62א (א) סעיף קטן 4

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

179809 קואורדינאטה X

636882 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק מס' 13 במושב קדרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: קדרון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קדרון			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4702	מוסדר	חלק	9	

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/02/2009	2287	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 2020. הוראות תכנית בר/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 2020
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	77	2660	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 40 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 40
21/05/2007	2835	5666	תכנית זו משנה קווי בניין למבנים חקלאיים	שינוי	בר/ 40 / 12
19/03/2013	3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 3/309. הוראות תכנית בר/ מק/ 3/309 תחולנה על תכנית זו. מס' תכנית במבאת 456-0116269	כפיפות	בר/ מק/ 309 / 3

הערה לטבלה:



**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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/11/2018	טליה מרקוביץ	28/11/2018		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



**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	יהודית הלל			קדרון	(1)	13			
	פרטי	עמיקם הלל			קדרון	(1)	13			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרימון 13 קדרון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודית הלל			קדרון	(1)	13			
פרטי	עמיקם הלל			קדרון	(1)	13			

(1) כתובת: הרימון 13 קדרון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117		talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	(1)	12	03-9523332		office@dnts.co.il

(1) כתובת: החומה 12 ראשון לציון.



## 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

הקטנת קו בניין צידי (מזרחי) באופן נקודתי וזאת עבור מבנים חקלאיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קו בניין צידי (מזרחי) ביעודי קרקע "מגורים ביישוב כפרי" ו-"קרקע חקלאית", כמסומן בתשריט וזאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ביישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	600

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ביישוב כפרי	500
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	600

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים(חלקות א')	3,000	11.16
אזור משק חקלאי	23,891	88.84
סה"כ	26,891	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ביישוב כפרי	3,004.17	11.13
קרקע חקלאית	23,975.74	88.87
סה"כ	26,979.92	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מבני עזר, עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים (עפ"י בר/40) בריכת שחיה (עפ"י בר/309), שימושי פלי"ח (עפ"י בר/2020)
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> זכויות בניה כמפורט בסעיף 5
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עיבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> זכויות בניה כמפורט בסעיף 5



## 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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								מטח	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	(3)	4	(2)							901.25 (1)		500	מבני משק	מגורים ביישוב כפרי		
5	(9)	4	(2)	1 (8)	2	3 (7)		(6)	125 (5)	455 (4)	3004.17	500	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי		
(13)	5	(12) 3	(2)							14385.44 (11) (10)	23975.74	600	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		

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:

עבור קרקע חקלאית, מרחק בין מבני משק 5.0 מ' או 0 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30% משטח חצר המגורים לעיבוד קרקע ומבנים להחזקת בעלי חיים..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) קו בניין אחורי למבני משק הינו גבול חצר המגורים(3 דונם).

(4) שטח הבניה הכולל לא יעלה על 455 מ"ר, יח"ד שלישית עד 55 מ"ר שטח עיקרי ..

(5) ל-3 יח"ד מעל פני הקרקע.

(6) מרתף - קונטור מרתף בהיקף קומת קרקע - גובה בהתאם לשימוש. שטחו בנוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל.

כניסה למרתף תהיה באישור מהנדס/ת הועדה, גובה חלונות במרתף עד 70 ס"מ צמוד לתקרה.

(7) יח"ד שלישית תהיה צמודה לאחת מיחידות המגורים הקיימות..

(8) עבור מרתף.

(9) קו בניין אחורי למבני מגורים הינו גבול חצר המגורים(3 דונם).

(10) 60% מתא שטח לעיבוד קרקע ומבנים להחזקת בע"ח.

(11) בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

(12) 3 או 0 בהסכמת שכן וגג בשיפוע נגדי.

(13) בהתאם לרשום בהגבלות ובהוראות כלליות של תכנית בר/40.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התקף בתחום המגרש.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

הריסת כל המבנים המסומנים להריסה, טרם הוצאת היתרי בניה

6.3

היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

