

בר/2/40-2-424

4008432

10. 06. 96

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

מושב קדון

תכנית מתאר ומפורטת בר/2/40

שינוי לתכנית מתאר בר/40

נבדק ונכון
 החלטת המועצה המקומית
 2.5.96
 תאריך
 ממונה/מחוקק

תאריך

2/40/בר
 8.5.96
 ממונה/מחוקק

אודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתקופת עיני ועדה
 15/05
 חתימה

מרחב תכנון מקומי "שורקות"
 תכנית מתאר ומפורטת מס' 2/40/בר
 בסלילת הועדה מס' 44005 מיום 28-2-94
 היחלטתם להמליץ על הפקדה
 להמליץ על מתן חוקר
 בחנאים

מדחב תכנון מקומי "שורקות"

מושב קדרון

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר ומפורטת בר/40/2 שינוי לתכנית מתאר בר/40
2. **מחוז:** המרכז
3. **נפה:** רחובות
4. **מדחב תכנון מקומי:** "שורקות"
5. **מועצה אזורית:** ברנר
6. **מיקום התכנית:** מושב קדרון גושים 4708
מגרשים 233, 151
מושב קדרון גושים 4707
מגרשים 231, 174, 157, 156
7. **שטח התכנית:** 70.93 דונם.
8. **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.
9. **יוזם התכנית:** ועדה מקומית "שורקות" - מועצה אזורית ברנר
10. **מגיש התכנית:** מושב קדרון
11. **עורך התכנית:** צוקר שירן אדריכלים ומתכנני ערים רח' באר טוביה 11, תל אביב
12. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
13. **מסמכי התכנית:** מסמכי התכנית כוללים 6 דפי הוראות וגליון תשריט כדלהלן:
 - 13.1 תקנון התכנית
 - 13.2 התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.
14. **מטרות התכנית:** הרחבת מושב קדרון והקצאת 67 מגרשים למגורים ע"י:
 - 14.1 שינוי יעוד מאזור חקלאי לאיזור מגורים אי, שצ"פ ודרכים.
 - 14.2 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאיזור מגורים אי, דרכים ושטח לחניה.
 - 14.3 שינוי יעוד מדרך קיימת לאיזור מגורים אי ושצ"פ.
 - 14.4 קביעת עקרונות בניה ופיתוח, כתנאים למתן היתר בניה.
15. **פרוט מונחים והגדרות:** בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965, להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות", בכל הנוגע למונחים הבאים ולמשמעויות הרשומות אלא אם יחייב הכתוב בתקנון זה אחרת.

- 15.1 ציוני התשריט -
 גבול התכנית - קו כחול
 שטח למגורים - צבע כתום
 שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק
 דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום
 דרכים מבוטלות - קווקוו אלכסוני אדום
 דרכים מוצעות - צבע אדום

16. יחס לתכניות: הוראות תכנית זו באות במקום הוראות תכנית מתאר למושב קדרון בר/40. במקרה של סתירה בין תכנית זו והתכניות האחרות האלה, תכרענה הוראות תכנית זו.

17. הפקעות לצרכי ציבור:

17.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, סעיף 188 א', ב'.

17.2 דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם המושב בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, פרק ח' סעיף 26 א',

18. טבלת אזורים:

מספר מגרש	יעוד	שטח מנימלי במ"ר	שטחי בניה במ"ר			מס קומות מכס'	קווי בניין			תכנית מכס' במ"ר
			שטח עקרי	שטחי שירות			קד	צד	אח	
				עילי	תת קרקעי					
1-67	מגורים א'	480	140 בקומה אחת עד 220 בשתי קומות	סה"כ 60	מרתף בשטח שאינו עולה על 50.	2 עם גג	5 מ'	4 מ'	5 מ'	200 כולל שטחי שירות
68	שצ"פ		לא תותר בניה למעט מתקני גן או רהוט גן וכן מתקנים לצרכי תשתית.				בליטות בהתאם לחוק התכ" והבניה			
69	שצ"פ									
70	שצ"פ									
71	שצ"פ									
72	שצ"פ									
73	שצ"פ									

19. היתרי בניה: היתרי בניה יינתנו עפ"י הוראות תכנית זו. היטל השבחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 12 א', 13, לחוק התכנון והבניה - היטל השבחה.

20. הוראות אדריכליות:

20.1 החלה - הנחיות אלו יחולו על 67 מגרשי מגורים חד-משפחתיים בני כ-500 מ"ר כ"א, באזור מגורים א', שאושרו במסגרת תכנית מתאר מפורטת בר/2/40 במושב קדרון, וכמו כן על אזור השטח הציבורי הפתוח ודרכים, כפי שמופיע בתחום התכנית.

20.2 תכנית בנוי ופיתוח - תוכן תכנית בנוי למתחם. התכנית תבוצע על רקע מפה טופוגרפית אשר תוכן ע"י מודד מוסמך ותוגש לאשור הוועדה המקומית.

20.3 מגון אקוסטי - שטח התכנית נמצא מתחת לאזור טיסה ונתון לעצמת רעש של עד 35 תח"ר. יחידת המגורים תכלול מגון אקוסטי ככל הנדרש, בכפוף להוראות תמ"א 15.

20.4 פיתוח בתוך המגרש -

- 20.4.1 גובה +0.00 של הבית - יימדד בכניסה לבית, ויקבע במפלס עד +70 ס"מ מעל גובה מפלס פני אמצע המדרכה בחזית המגרש.
- 20.4.2 פתוח המגרש יבוצע בכפוף לתכנית הבנוי כמפורט בסעיף 20.2 למעלה, ועל פי תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 20.16 להלן.

20.5 מחסן -

- 20.5.1 נתן להצמיד מבנה עזר (מחסן) למגורים או לבנותו כחלק מהמגורים בתנאי שישמרו קווי בנין צדדי ואחורי של המגורים וישמר אופי הבניה של המגורים.
- 20.5.2 בבניה נפרדת ישמר מרחק מנימלי של 3.00 מ' בין המחסן למגורים.
- 20.5.3 קווי בנין -
 - קו בנין צדדי - 4.00 מ' או 0 בהסכמת השכן בכתב.
 - קו בנין אחורי - 5.00 מ' או 0 בהסכמת השכן בכתב.
 - קו בנין חזיתי - 15.00 מ'.בכל מקרה של קו בנין 0, ניקוז הגגות יהיה לכוון מגרש המבקש.

20.6 מגרש פינתי - קווי בנין במגרש פינתי יהיו 5.0 מ' בשתי החזיתות. חצר המשק הקדמית והחנייה יוצמדו כל אחת לגבול מגרש שכן ולא יבנו בפינה החופשית.

20.7 מרחב מוגן - כל יחידת מגורים מחויבת בממיד על פי תקן ומפרט הג"א.

20.8 מרתף - ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים:

- 20.8.1 גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- 20.8.2 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע המתוכנן בכניסה - ותקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע.
- 20.8.3 הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.
- 20.8.4 קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף, לא תתאפשרנה בליטות מהנ"ל.
- 20.8.5 לא יותר שימוש בקומת מרתף לצרכי תעשייה או מלאכה.
- 20.8.6 לא תותר התקנת מטבח ושירותים בקומת המרתף.
- 20.8.7 המרתף ישמש רק לסעיפים הקבועים בחוק התכנון והבניה כשטחי שירות.

20.9 גגות - יותרו גגות משופעים עד לגובה 8.50 מ' וגגות שטוחים עד גובה 6.50 מ' מעל פני קרקע כפי שהוגדרו בסעיף 20.4 למעלה.

20.10 דודי שמש - הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים. הדוד יוסתר ולא יראה מהחזית. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות, בגגות שטוחים יבנה מסתור מתאים לקולטים ולדוד. הפתרון חייב באשור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

- 20.11 חניה - בכל מגרש יובטחו, על פי חוק התכנון והבניה, 2 מקומות חניה בתחומי המגרש, אשר לפחות אחת מהן מקורה.
- 20.11.1 החניה המקורה במגרש תהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 מ'. השערים לא יפתחו החוצה. מבנה החניה המקורה ישתלב בגדרות המגרש. גובה הקירות לא יעלה על 1.60 מ' ויהיו עשויים מחומר הגדרות. הקירוי יהיה בגובה 2.20 מ' (נטו). באם יהיה משופע לא יעלה גובהו ברכס מעל 2.80 מ' (נטו). הקירוי יהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, או גג שטוח ע"פ תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאישור הועדה.
- 20.11.2 שטח מרבי לחניה לא מקורה מתוך לקוי בנין יהיה 15 מ"ר; זאת בנוסף לשטח הבניה המותר.

20.12 מערכות - חשמל, בוזק ותקשורת תהיינה תת-קרקעיות.

- 20.13 שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון צבורי. תותר הקמת מתקני משחק, מנוחה ונופש. יותר מעבר קווי תשתית ציבורית, כגון: ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת. פיתוח השטח הציבורי יהיה עפ"י תכנית פתוח מאושרת בוועדה המקומית.

20.14 ביוב -

- 20.14.1 חלה חובת חיבור וקליטה למערכת ביוב מרכזית ובמתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- 20.14.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המועצה האזורית.
- 20.14.3 טופס 4 לחבור חשמל יונפק רק לאחר קבלת אשור לשכת הבריאות על בצוע הוראה זו.

20.15 ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית בנוי ופיתוח מאושרת.

- 20.16 תכנית פיתוח מגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח למגרש, ע"פ הוראות תכנית בינוי והפתוח, לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה טופוגרפית, בקנה מדה 1:100. ותכלול את הפרטים הבאים:
- 20.16.1 חתכים לאורך ולרוחב המגרש בקנ"מ 1:100.
- 20.16.2 חיבור המגרש למערכות התשתית לרבות חיבור לביוב המרכזי.
- 20.16.3 מפלסים בכניסה עיקרית ובפנות המגרש; פתרון ניקוז למגרש.
- 20.16.4 חזיתות רחוב כולל גדרות ושערים.
- 20.16.5 קווי בנין; מספר וגובה קומות; מיקום אנטנות, ארובות ומערכות סולריות.
- 20.16.6 פרוט חומרי גמר.

21. תאריך בצוע תכנית: 5 שנים מיום אשור התכנית.

ח ת י מ ו ת :

- בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
- יוזם התכנית: ועדה מקומית "שורקות" - מועצה אזורית ברנר
- מגיש התכנית: מושב קדרון
- עורך התכנית: צוקר שירן אדריכלים ומתכנני ערים
רח' באר טוביה 11, תל אביב

א י ש ו ר י מ :

חתימת בעל הקרקע _____

חתימת היוזם _____

צוקר שירן
מושב עובדים ארמון
בערין מושב

חתימת המגיש _____

חמי צוקר אורי שירן
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' בית הלל 2, ת"א 10170
טל. 03-5621050. 9 621047

חתימת המתכנן _____