

4-11860

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי 'שורקות'  
תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' בר/40/4  
שינוי לתכניות מתאר מס' בר/40 ובר/2/40

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית: יהושע פינצ'י, שמואל רוה  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

37

מינהל מחוז מרכז-רמלה  
05-11-1998  
נ ח ק ב ל  
תיק מס'

חתימת מגיש התכנית:

מושב קדרון

קצרון  
מושב עובדים להתישבות שיתופית  
בעברון מוגבל

חתימת בעלי הקרקע:  
מינהל מקרקעי ישראל  
חתימת הועדה המקומית: 1- אוקט' 1998  
מינהל מקרקעי ישראל  
חתימת הועדה המקומית: חתום בארץ

חתימת הועדה המחוזית:

משרד המניס מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית בר/40/4  
הועדה המחוזית תכנון ולבניה החליטה  
ביום 25.8.98 לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לחינוך יו"ר הועדה המחוזית

רב וידר  
מתכנן

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

מינהל מחוז מרכז-רמלה  
10-5-1999  
נ ח ק ב ל  
תיק מס'

מושב קדרון  
מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
החלטת הועדה המחוזית / מינוח  
מיום 25.8.98  
תאריך  
מחכט המחוז

תאריך:		
30.6.96	-	לדיון בועדה המקומית.
1.12.96	-	לדיון בועדה המקומית - עדכון.
26.1.97	-	לדיון בועדה המחוזית.
9.2.97	-	לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
2.3.97	-	לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
17.8.97	-	להפקדה.
13.9.98	-	למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' בר/40/4 שינוי לתכניות מתאר מס' בר/40 ובר/2/40.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית (10 עמודים).  
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. ת ש ר י ט: התשריט - המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 57.838 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: מושב קדרון.
8. גושים וחלקות:  
גוש: 4702  
חלקות: 3, 28-33, חלק מחלקות: 4, 34, 36.  
גוש: 4707 חלק מחלקות: 3-5, 24.  
גוש: 4708 חלק מחלקות: 8-11, 18, 25.  
  
גושים ומגרשים עפ"י תב"ע בר/40  
גוש: 4702 - מגרשים: 2, 181-186 חלק ממגרשים: 3, 222, 187.  
גוש: 4707 - חלק ממגרשים: 154-156.  
גוש: 4708 - חלק ממגרשים: 148-151, 233.
9. היוזם ומגיש התכנית: מושב קדרון - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ דאר קדרון 70795 טל. 08-8591142, פקס 08-8591146.
10. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
11. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. רח' צבי 12 רמת-גן 52504 טל. 03-7522171, פקס 03-7517862.

12. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאיזור מגורים א', שטח לבניני ציבור, דרכים משולבות ודרכים.
- ב. שינוי יעוד מאיזור בעלי מקצוע לאיזור מגורים א';
- ג. ביטול דרכים קיימות, הרחבת דרכים קיימות והתוית דרכים חדשות.
- ד. שינוי יעוד משצ"פ לדרך.

13. יחס לתכניות מאושרות:

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות שאישורן קדם לאישורה, תקבענה הוראות תכנית זו.

14. ש י מ ו ש י ס:14.1 איזור מגורים

א. מגורים.

14.2 שטח לבניני ציבור

מבני חינוך, תרבות, רווחה ודת.

14.3 שטח ציבורי פתוח

א. גינון, ריצוף ונטיעות.

ב. מתקני משחקים.

ג. מתקנים הנדסיים.

ד. מקלטים.

14.4 דרכים

א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב. מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות.

ג. תחנות לתחבורה ציבורית.

ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.

ה. גינן.

ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

ז. תניה.

### 15. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות", בכל הנוגע למונחים הבאים ולמשמעויות הרשומות אלא אם יחייב בכתוב בתקנון זה אחרת.

#### ציוני התשריט

גבול התכנית - קו כחול.

שטח למגורים - צבע כתום.

שטח לבניני ציבור - צבע חום מותחם חום כהה.

שטח ציבורי פתוח - צבע ירוק.

דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום.

דרכים מבוטלות - קווקו אלכסוני אדום.

דרכים מוצעות - צבע אדום.

### 16. הפקעות לצרכי ציבור:

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

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

17. טבלת אזורים:

תכסית מרבית במ"ר	קווי בנין במ'			מס' קומות מרבי	שטחי בניה במ"ר			שטח מינימלי במ"ר	יעוד	מספר מגרש
	אח'	צד	קד'		שטחי שירות		שטח עיקרי			
					מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת			
200 כולל שטחי שירות	5 (1) (2)	4 (1) (2) (3)	5	2 מעל מפלס הכניסה הקובעת 1-1 מתחתיה	50	60	140 בקומה אחת. עד 200 בשתי קומות	480	מגורים א'	,67 44 101-171 501-571
50	4	4	5	1	--	--	50	עפ"י התשריט	שצ"פ	401-408
900	6	4	5	2	300	180 בקומה 360 ב-2 קומות	720 בקומה 1440 אחת בשתי קומות	600	שב"צ	400

- הערות:
- (1) יותר קו 0 לצד או לאחור למחסן בהסכמת השכן.
  - (2) בכל מקרה של קו 0 יהיה ניקוז הגגות לכוון מגרש המבקש.
  - (3) החניה המקורה במגרש תהיה בקו בנין צדדי 0 וקו בנין קדמי 0.

18. היתרי בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הוראות תכנית זו. היטל השבחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 12 א', 13, לחוק התכנון והבניה - היטל השבחה. תנאי למתן היתר בניה: תחילת ביצוע עבודות התשתית.

19. הוראות אדריכליות:19.1 החלה

הנחיות אלו יחולו על מגרשי מגורים חד-משפחתיים בני כ-500 מ"ר כ"א, באזור מגורים א', שאושרו בתכנית זו וכמו כן על אזור השטח הציבורי הפתוח השטח לבניני ציבור והדרכים, כפי שמופיע בתחום התכנית.

19.2 תכנית בינוי ופיתוח

תוכן תכנית בינוי למתחם. התכנית תבוצע על רקע מפה טופוגרפית אשר תוכן ע"י מודד מוסמך ותוגש לאישור הוועדה המקומית.

19.3 מיגון אקוסטי

שטח התכנית נמצא מתחת לאזור טיסה ונתון לעצמת רעש של עד 35 תח"ר. יחידת המגורים תכלול מיגון אקוסטי ככל הנדרש, בכפוף להוראות תמ"א 15, ולהנחיות היחידה לאיכות הסביבה. היתרי הבניה יינתנו באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

19.4 פיתוח בתוך המגרש

- 19.4.1 גובה +0.00 של הבית - יימדד בכניסה לבית, וייקבע במפלס עד +70 ס"מ מעל גובה מפלס פני אמצע המדרכה בחזית המגרש.
- 19.4.2 פתוח המגרש יבוצע בכפוף לתכנית הבנוי כמפורט בסעיף 19.2 לעיל.

19.5 מחסן

ניתן להצמיד מבנה עזר (מחסן) למגורים או לבנותו כחלק מהמגורים בתנאי שישמרו קווי בנין צדדי ואחורי של המגורים וישמר אופי הבניה של המגורים.

19.6 מגרש פינתי

חצר המשק הקדמית והחניה יוצמדו כל אחת לגבול מגרש שכן ולא ייבנו בפניה החופשית.

## 19.7 שטחים מתחת למפלס הכניסה

ניתן יהיה לבנות שטחים מתחת למפלס הכניסה בתנאים הבאים:

- 19.7.1 גובה הקומה לא יעלה על 2.20 מ'.  
 19.7.2 הכניסה לקומה זו תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.  
 19.7.3 לא תותר התקנת מטבח ושירותים בקומה זו.  
 19.7.4 השטחים בקומה זו ישמשו רק לסעיפים הקבועים בחוק התכנון והבניה כשטחי שירות.

## 19.8 גגות

יותר גגות משופעים עד לגובה 8.50 מ' וגגות שטוחים עד גובה 6.50 מ' מעל פני אמצע המדרכה כפי שהוגדרו בסעיף 19.4 לעיל.

## 19.9 דודי שמש

הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים. הדוד יוסתר ולא ייראה מהחזית. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות. בגגות שטוחים ייבנה מסתור מתאים לקולטים ולדוד. הפתרון חייב באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

## 19.10 מערכות

מערכות חשמל, בזק ותקשורת תהיינה תת-קרקעיות.

## 19.11 שטח ציבורי פתוח

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

- 19.12 ביוב
- 19.12.1 חלה חובת חיבור וקליטה למערכות ביוב מרכזית ומתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- 19.12.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת המרכזית חתיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המועצה האזורית.
- 19.12.3 טופס 4 לחבור חשמל יונפק רק לאחר קבלת אשרור לשכת הבריאות על ביצוע הוראה זו.
- 19.12.4 תנאי למתן תוקף: הצגת פתרונות לניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

- 19.13 ניקוז
- ניקוז המגרשים יבוצע דרך מערכת הדרכים ויוסדר על פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י מהנדס הועדה.

- 19.14 תכנית פיתוח מגרש
- בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח למגרש, עפ"י הוראות תכנית בינוי ופיתוח, לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה טופוגרפית, בקנה מידה 1:100 ותכלול את הפרטים הבאים:
- 19.14.1 חתכים לאורך ולרוחב המגרש בקנ"מ 1:100.
- 19.14.2 חיבור המגרש למערכות התשתית לרבות חיבור לביוב המרכזי.
- 19.14.3 מפלסים בכניסה עיקרית ובפנות המגרש: פתרון ניקוז למגרש.
- 19.14.4 חזיתות רחוב כולל גדרות ושערים.
- 19.14.5 קווי בנין: מספר וגובה קומות; מיקום אנטנות, ארובות ומערכות סולריות.
- 19.14.6 פרוט חומרי גמר.

## 20. חניה

לכל יח"ד 2 מקומות חניה בתחום המגרש.



## 21. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

(א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עד שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

**הערה:** במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

## 22. טבלת שטחי מגרשים

ה ע ר ו ת	מס' יח"ד	%	י ע ו ד	שטח מגרש חדש במ"ר	מס' מגרש חדש
			מגורים א'	500	44 ✓
			מגורים א'	500	67 ✓
32 מגרשים X 500			מגורים א'	16000	500-531 ✓
4 מגרשים X 575			מגורים א'	2300	532-535 ✓
3 מגרשים X 524			מגורים א'	1572	536-538 ✓
6 מגרשים X 513			מגורים א'	3078	539-544 ✓
14 מגרשים X 500			מגורים א'	7000	545-558
5 מגרשים X 540			מגורים א'	2700	559-563
9 מגרשים X 500			מגורים א'	4500	564-572