

4000249979-1

תכנית מס' 456-0160911 - שם התכנית: בר/18/40 פיצול נחלה 95 והקצאת זכויות בניה בקדרון

14-10-15

1

משרד הפנים
מחוז המרכז

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

29-06-2015

הוראות התכנית

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' 456-0160911

בר/18/40 פיצול נחלה 95 והקצאת זכויות בניה בקדרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
6.1.2015 החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום
8.9.15 אדריכלית דגמלה פונזק
תאריך מתכננת סיון מרכז



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

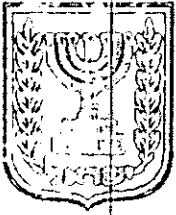
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
4/11/15
לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

7-10-2015
תאריך יו"ר וועדה מחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לפצל מגרש למגורים א' הכולל מבנה קיים מנחלה חקלאית במושב קדרון והקצאת זכויות בניה במסגרת הזכויות החלות בתחום התכנית.



תכנון ובנייה
מונה הדפסה 5



תכנון ובנייה
מונה הדפסה 15



תכנון ובנייה
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/18/40 פיצול נחלה 95 והקצאת זכויות בניה בקדרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

456-0160911

מספר התכנית

28.187 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

181370 קואורדינאטה X

636140 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה חקלאית במושב קדרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קדרון	הדר	95	

שכונה נחלה חקלאית במושב קדרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4704	מוסדר	חלק	13	2

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 15

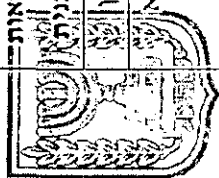
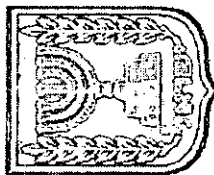
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 40	שינוי	העברת יח"ד ממגורים בנחלה למגורים א' והוספת זכויות בניה. כפיפות ליתר הוראות התכנית.	2660		24/09/1980
בר/ 40 / 12	שינוי	שינוי חלוקת שטחי המגורים בין יח"ד למגורים א' ובין יחידות דיור בנחלה. כפיפות להוראות הבניה בתחום הנחלה.	5666	2835	21/05/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				עפר נצר			תשריט מצב מוצע - הגדלה
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			עפר נצר			גליון 1:
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			עפר נצר			תשריט מצב מוצע גליון 1:
לא	מצב מאושר	רקע	1:1250		16/03/2014	עפר נצר		09/06/2015	חתום לתוקף גליון 1:

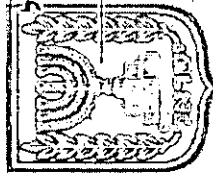
תכנון זמין
חובה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחיילים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחיילים 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
מגיש התכנית	פרטי	דליה בן ישראל	39922		קדרון	הדר	95	08-9443524	08-9443524	



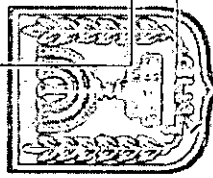
תכנון זמין
מנוח: הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, דליה בן ישראל	39922		קדרון	הדר	95	08-9443524	08-9443524	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב-יפו	דרך בנין (1)	125	03-7632222	03-7632132	
חוכר			אגודת קדרון	קדרון	(2)		08-8591142	08-8591143	



תכנון זמין
מנוח: הדפסה 15

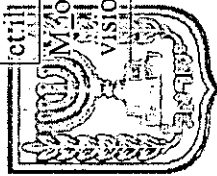
(1) כתובת: קריית הממשלה החדשה

ת.ד. 7246

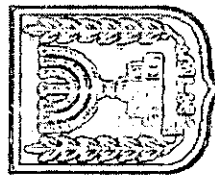
(2) כתובת: מוכירות קדרון, קדרון 70795

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	עפר נצר	39922		גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.n
מודד מוסמך	מודד	משה אורטס	852		גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	Mortas@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

- א. הפרדת מגרש למגורים א' מתחום מגורים בנחלה חקלאית מבלי לשנות את הוראות הצפיפות, ללא פגיעה במבנה הנחלה.
- ב. הקצאת זכויות בניה מתוך השטחים המותרים בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים בנחלה למגורים א' ולמגורים בישוב כפרי.
- ב. הקצאת זכויות והוראות בנייה.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם			28.187			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		כולל יח' הורים בנחלה
מגורים (מ"ר)	מ"ר	535		535		כולל יח' הורים בנחלה חקלאית בשטח עד 55 מ"ר.

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**

תאי שטח	יעוד
4	דרך מאושרת
1	מגורים א'
2	מגורים בישוב כפרי
3	קרקע חקלאית

תאי שטח כפומים	יעוד	סימון בתשריט
3	קרקע חקלאית	קו ביוב

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה	490	1.74
חצר מגורים	3,000	10.64
משק חקלאי	24,697	87.62
סה"כ	28,187	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	490.42	1.74
מגורים א'	500.23	1.77
מגורים בישוב כפרי	2,500.01	8.87
קרקע חקלאית	24,706.68	87.62
סה"כ	28,197.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחיד אחת בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג'. הוראות
4.1.2	הוראות בינוי
א	1. זכויות בניה כמצוין בטבלה בסעיף 5. 2. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן - יכול שיהיה עם כניסה נפרדת, חניה מקורה עד קו בנין 0.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	יחיד אחת לבעל המשק ויחיד שניה בשטח 55מ"ר עיקרי עבור הורים בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג', הכל במבנה אחד. הוראות
4.2.2	הוראות בינוי
א	1. זכויות בניה כמצוין בטבלה בסעיף 5. 2. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן - יכול שיהיה עם כניסה נפרדת ויכול שיהיה מנותק ממבני המגורים, חניה מקורה עד קו בנין 0.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	עבוד הקרקע, מבני משק ומבנים לגידול בעלי חיים. הוראות
4.3.2	הוראות בינוי
א	1. מיקום המבנים יקבע ע"י הוועדה המקומית עפ"י לוח ההצבות התקף של משרד החקלאות. 2. קוי הבנין כמופיע בתשריט.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות

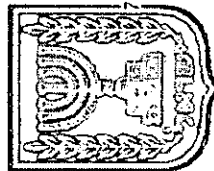
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 15	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (%) מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעוד
				מספר קומות						שטחי בניה (מ"ר)						
				מפל הכניסה לקובעות	מתחת לכניסה לקובעות					מפל הכניסה לקובעות	לכניסה לקובעות	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	
5	5	3	4	2	2	9	2	1	50	257	(1) 57	200	500	1	מגורים א'	
5	(8) 0	4	(7) 4	2	1	9	1.25	(6) 1	(5) 13.5	417	(4) 80	(2) 255	2500	2	מגורים ב' ושיכון כפרי	
(12) 5	5	3	3	1	(9)	(11)			(9)	(10)	(9)		24697	3	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטחים שיחושבו כשטחי שרות יהיו עד 10 מ"ר לחסן כשאין מרתף, 35 מ"ר לשני מקומות חניה וממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות פקע"ר.
- (2) כולל יחידת הורים עד 55 מ"ר במבנה אחד.
- (3) השטחים שיחושבו כשטחי שרות יהיו עד 20 מ"ר לחסנים, 50 מ"ר לשלושה מקומות חניה וממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות פקע"ר.
- (4) בהתאם לתכנית בר/12/40: קונסטר מרתף יהיה בהיקף קומת קרקע גובה המרתף יהיה בהתאם לשימוש בו. שטח המרתף יהיו שטח נוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל. גובה חלונות במרתף עד 70 ס"מ צמוד לתקרה.
- (5) שינוי בהוראות פקע"ר לגבי שטחו של מרחב מוגן תיקני לא יחשב כסטיה מתכנית.
- (6) בתוספת יחידת הורים עד 55 מ"ר במבנה אחד.
- (7) למעט 3.0 מ' כמסומן בתשריט ועפ"י קיים למבני משק.
- (8) קו בנין אחורי למבני מגורים יהיו קו מפגש יעד למגורים בשיכון כפרי עם יעד קרקע חקלאית בנחלה.
- (9) לא רלוונטי.
- (10) עפ"י המרחקים הרשומים בטבלת ההצבה וחוברת "מדיניות, הנחיות וקריטריונים להכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות.
- (11) עפ"י חוברת "מדיניות, הנחיות וקריטריונים להכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות.
- (12) ממגורים עפ"י המרחקים הרשומים בטבלת ההצבה של משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
-----------------------	-----

היטל השבחה	6.5
------------	-----

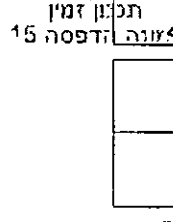
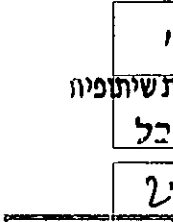
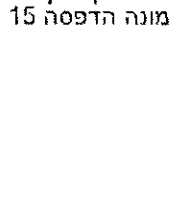
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 15	שם: דליה בן ישראל סוג: 23.6.15 תאריך: 23.6.15	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	שם: דליה בן ישראל סוג: בעל זיכיון תאריך: 23.6.15	יזם
	שם ומספר תאגיד: חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	שם: מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז סוג: בבעלות מדינה תאריך: 500101761	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	שם: אגודת קדרון סוג: חוכר תאריך: 28.06.15	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 15	שם: עפר נצר סוג: עורך ראשי תאריך: 28.06.15	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15