

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1173298

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0185066

בר/20/40 - פיצול מגרש מנחלה 136 בקדרון

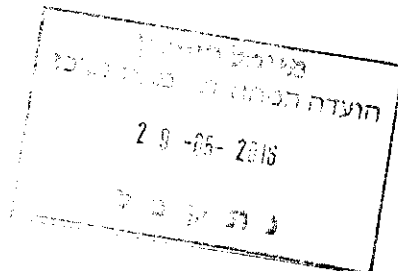
מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי שורקות

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

פיצול מגרש למגורים א' מאזור מגורים בנחלה חקלאית. שטח המגרש המוצע לפיצול גדול מהמקובל עקב מיקומו במגרש מגורים המנותק מהמגרש החקלאי בנחלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית בר/20/40 - פיצול מגרש מנחלה 136 בקדרון

מספר התכנית 456-0185066

1.2 שטח התכנית 3.387 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

קואורדינאטה X 180765

קואורדינאטה Y 635030

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בנחלה 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	הגפן	136	

שכונה מושב קדרון.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4708	מוסדר	חלק	15	

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

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 מגרש עם יח"ד ממגורים בנחלה למגורים א' והוספת זכויות בניה. כפיפות ליתר הוראות תכנית בר/40 בנחלה.	2660		24/09/1980
בר/ 40 /12	שינוי	שינוי חלוקת שטחי המגורים בין יח"ד למגורים א' ובין יחידות דיור בנחלה. כפיפות להוראות הבניה מתכנית בר/40/12 בתחום מגורים באזור כפרי.	5666	2835	21/05/2007

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				עפר נצר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עפר נצר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1:1	1	20/08/2014	עפר נצר	05/03/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	20/04/2014	עפר נצר	20/08/2014	מצב מאושר	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
חוכר	פרטי	רועי לשם			קדרון	הגפן	136	077-5447894	077-5447894	danta@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, רועי לשם			קדרון	הגפן	136	077-5447894	077-5447894	danta@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			אגודת מושב קדרון	קדרון	חדר	20	08-8591246	08-8501256	
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עפר נצר	עפר נצר		עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)		03-9326020	03-5374396	caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 328, נחלים 49950.

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 וללא פגיעה במבנה הנחלה.
- ב. הקצאת זכויות בניה מתוך השטחים המותרים בתכנית.
- ג. הגדרת שביל עם זיקת הנאה למעבר הציבור לשטחים חקלאיים של האגודה קדרון בעורף התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים בנחלה למגורים א', למגורים בישוב כפרי ולשביל למעבר הציבור.
- ב. הקצאת זכויות והוראות בניה למגרשי המגורים.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם			3.387		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)		הערות
			למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
			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**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלה	3,387	100
סה"כ	3,387	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	823.48	24.31
מגורים בישוב כפרי	2,341.42	69.11
שביל	222.85	6.58
סה"כ	3,387.75	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

התאריך: 20/40
מס' התכנית: 456-0185066
שם התכנית: בר/20/40
פיקוח: פיצול מגרש מנחלה 136 בקדרון

התאריך: 20/40
מס' התכנית: 456-0185066
שם התכנית: בר/20/40
פיקוח: פיצול מגרש מנחלה 136 בקדרון

התאריך: 20/40
מס' התכנית: 456-0185066
שם התכנית: בר/20/40
פיקוח: פיצול מגרש מנחלה 136 בקדרון

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יח"ד אחת בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטגי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. זכויות בניה כמצוין בטבלה בסעיף 5. 2. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן יכול שיהיה עם כניסה נפרדת ויכול שיהיה מנותק ממבנה המגורים, חניה מקורה עד קו בנין 0.0 מ' קידמי וצדדי.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	יח"ד אחת לבעל המשק ויח"ד שניה בשטח 55 מ"ר עיקרי עבור הורים בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטגי, הכל במבנה אחד.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. זכויות בניה כמצוין בטבלה בסעיף 5. 2. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן יכול שיהיה עם כניסה נפרדת ויכול שיהיה מנותק ממבנה המגורים, חניה מקורה עד קו בנין 0.0 מ' קידמי וצדדי.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	שביל גישה לתא שטח 2 ביעוד מגורים א' ולמעבר הציבור לשטחים חקלאיים.
4.3.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה שביל באחריות האגודה החקלאית המשותפת של קדרון. תשמר זיקת הנאה למעבר הציבור ברכב לשטחים חקלאיים מעבר לגבול התכנית. ישמש לשביל גישה ברכב לתא שטח 2 ביעוד מגורים א' עקב ניתוקו מדרך קיימת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
												עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
1	4 (2)	5	1.5 (2)	3	1	2	9	1	250	40 (1)	50	200 (1)	823	2	מגורים א'	מגורים א'
(4) 1	5	5 (5)	4	4 (2)	1	2	9	1 (4)	420	80 (3)	85	255	2341	1	מגורים ב' ישוב כפרי	מגורים ב' ישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(6)	222	3	שביל	שביל

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) ניתן לנייד 40 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת כך שסך השטח העיקרי לא יעלה על 200 מ"ר..

(2) ישמר מרחק 5.0 מ' לפחות בין מבנים ממגרש שכן..

(3) הוראות בניה למרתף עפ"י בר/12/40 למעט קביעת שטח..

(4) בתוספת יחידת הורים במבנה אחד..

(5) או 2.5 מ' כמסומן בתשריט. ישמר מרחק 5.0 מ' לפחות בין מבנים ממגרש שכן..

(6) לא רלוונטי (ל"ר)..

(7) ל"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
6.2	היטל השבחה

החניה תאושר עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר בתחום כל מגרש.

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י סעיף ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם קבלת תוקף לתכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רועי לשם שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 24-5-16 חתימה:
יזם	שם: רועי לשם שם ומספר תאגיד:	סוג: בעל זיכיון	תאריך: 24-5-16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: 570007641 אגודת מושב קדרון	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: 23-5-16 חתימה: "קדרון" מנכ"ל עובדים לחתימות שיתופית
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: 500101761 מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: 23-5-16 חתימה:
עורך התכנית	שם: עפר נצר שם ומספר תאגיד: עפר נצר אדריכלות	סוג: עורך ראשי	תאריך: 23/5/16 חתימה: עפר נצר, אדריכל מ.ר. 39922 טל. 08-8596383

1:2500 1/2" = 100' 1/4" = 250'

21/2/70

חבלת שטחים

בד/40/12

1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
האזור	תכנית באזור	גודל	רוחב מינימלי של חזית	שטח עיקרי מקסימלי בס"ר	מס' יח"ד במגרש	שטח שירות מקסימלי	מס' קומות	סל"ד	הערות
		מגרש מס"ר המגרש בס"ר	מגורים	תקלאי	מ"ר			אחורי	
הקלאי	עפ"י תכנית מפורטת בר\40								
הקלאי משקי	עפ"י תכנית מפורטת בר\40								
הצר מגורים	1-ענוד חקלאי 2-מבני משק חקלאיים 3-מגורים	3000		עפ"י בר\40	3	125 מ"ר ל3 יח"ד בסה"כ שטח פני הקרקע	2קומות על הקרקע+ מרתף **	4	*
מגורים כבועי מקצוע	עפ"י תכנית מפורטת בר\40								
שטח כבניני ציבור	עפ"י תכנית מפורטת בר\40								
שטח פרטי פתוח	עפ"י תכנית מפורטת בר\40								
חכמות	עפ"י תכנית מפורטת בר\40								

* קו בנין אחורי למבני מגורים הינו גבול הצד המגורים (3 דונם)
 ** קונסור מרתף יהיה בהיקף קומת קרקע גובה המרתף יהיה בהתאם לשימוש בו
 שטח המרתף הינו שטח נוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל
 כניסה למרתף תהיה באישור מהנדס הועדה גובה חלונות במרתף עד 70 סמ' צמוד לתקרה