

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0592907

בר/מק/40/18/1 תיקון תכנית 456-0160911 בנחלה 95 בקדרון



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

התכנית מבקשת לתקן טעות רוחב זכות הדרך שנפלה בתכנית בתוקף 456-0160911. התיקון יגרור שינויים נוספים בתכנית המושפעים משינוי רוחב הדרך כמו מיקום הפיצול של מגרש למגורים א', הכולל מבנה קיים, שנעשה בנחלה החקלאית 95 במושב קדרון, עדכון גבולותיו וקוי בנין קדמי ואחורי בהתאמה לשינוי בגבולות המגרש. כמו כן תיקון שטח יעוד הקרקע למגורים בישוב כפרי שגדל בטעות על חשבון הדרך. תיקון רוחב הדרך בא מטעות בקריאת תשריט התכנית בר/40 בו מוצגת דרך עם רוזטה 20 מ' בקטע אחד ואילו בהמשכה, בקטע אחר ללא רוזטה, הדרך מצוירת כמו דרכים אחרות בתוך הישוב ברוחב 22 מ'. ואכן רוחב החלקה הקיימת המסומנת גם במסמכים תומכים אחרים ליעוד דרך הוא 22 מ'. בעריכת התכנית בתוקף נבחר רוחב הדרך 20 מ' עפ"י הרוזטה. הבחירה התבררה כטעות כאשר עלה הצורך לרשום את גבולות התכנית והמגרש המפוצל במרכז למיפוי ישראל וקריאת מפות אחרות לעזר במפ"י.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/1/18/40 תיקון תכנית 456-0160911 בנחלה 95
בקדרון

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

456-0592907 מספר התכנית

4.078 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 2, 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

181400 קואורדינאטה X

636150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה חקלאית ומגרש מגורים במושב קדרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: קדרון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קדרון	הדר	95	

שכונה מושב קדרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
456-0160911	4, 2 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/09/1980	77	2660	העברת יח"ד ממגורים בנחלה למגורים א' והוספת זכויות בניה. כפיפות ליתר הוראות התכנית.	שינוי	בר/ 40
21/05/2007	2835	5666	שינוי חלוקת שטחי המגורים בין יח"ד למגורים א' ובין יחידות דיור בנחלה. כפיפות להוראות הבניה בתחום הנחלה.	שינוי	בר/ 40 /12
05/02/2009	2287	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 2020. הוראות תכנית בר/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 2020
12/11/2015	1128	7143	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-0160911 ממשיכות לחול.	שינוי	456-0160911



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עפר נצר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/10/2018	עפר נצר	25/10/2018		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יובל בן ישראל	39922		קדרון	הדר	95	08-9443524	08-9443524	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	קרן קימת לישראל			מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית	מועצה אזורית ברנר			מועצה אזורית ברנר	גבעת ברנר	(2)		08-9399999		miri@brener.org.il
חוכר	אגודה			אגודת קדרון	קדרון	(3)		08-8591142	08-8591143	

(1) כתובת: קריית הממשלה החדשה
ת.ד. 7246.

(2) כתובת: גבעת ברנר.

(3) כתובת: מזכירות 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	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה אורטס	852		גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	M_ortas@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

1. הרחבת דרך קיימת.

2. שינויים בצורתו הגיאומטרית של מגרש בייעוד מגורים א' שהופרד ממגרש בייעוד מגורים ביישוב כפרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך מאושרת מ-20 מ' ל-22 מ' וזאת עקב תיקון טעות שנעשתה בסימון רוחב זכות הדרך בתכנית מאושרת 456-0160911 וכל זאת, עפ"י סעיף 62א(א)(2) לחוק ובסמכות וועדה מקומית.

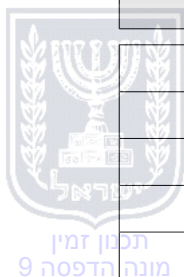
2. שינוי בקווי בניין בייעוד קרקע 'מגורים א' (תא שטח 1): שינוי בקו בניין קדמי מ-5 מ' ל-3 מ', שינוי בקו בניין אחורי מ-5 מ' ל-3.5 מ', כל זאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק ובסמכות וועדה מקומית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3
מגורים א'	1
מגורים ביישוב כפרי	2

3.2 טבלת שטחים

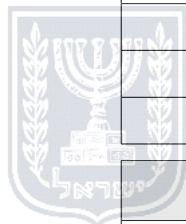


מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
24.03	980	דרך מאושרת
12.26	500	מגורים א'
63.71	2,598	מגורים בישוב כפרי
100	4,078	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.04	980.51	דרך מאושרת
2.42	98.6	דרך מוצעת
12.26	499.96	מגורים א'
61.29	2,499.84	מגורים בישוב כפרי
100	4,078.91	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



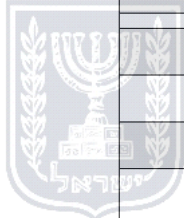
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יח"ד אחת בבית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי או קוטג'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	1. זכויות בנייה 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'.
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 קוטג', הכל במבנה אחד.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנין
	1. זכויות בנייה 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'.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	למעבר כלי רכב והולכי רגל והמשתמע מכך, תחנות לאיסוף נוסעים, מערכות הנדסיות וקוי תקשורת, חשמל, מים וביוב.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	למעבר כלי רכב והולכי רגל והמשתמע מכך, תחנות לאיסוף נוסעים, מערכות הנדסיות וקוי תקשורת, חשמל, מים וביוב.
4.4.2	הוראות

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מותא 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	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(3) 3		3.5	(3) 3	4	(2) 2	9	2	1	50	257	(2) 2	(1) 57	200	500	1	מגורים אי		
5		(10) 0	4	(9) 4	1	2	9	1.25	(7) 13.5	417	(6) 80	(5) 82	(4) 255	2500	2	מגורים בישוב כפרי		
5		(2)	(13)	(13)	(2) 1	(12)		(2)		750	(2)	(2)	(11) 750	2500	2	מבני משק מגורים בישוב כפרי		

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 למחסן כשאין מרתף, 35 מ"ר לשני מקומות חניה וממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות פקע"ר.
- (2) לא רלוונטי.
- (3) 0.0 מ' לחניה מקורה.
- (4) כולל יחידת הורים עד 55 מ"ר במבנה אחד.
- (5) השטחים שיחושבו כשטחי שרות יהיו עד 20 מ"ר למחסנים, 50 מ"ר לשלושה מקומות חניה וממ"ד או מקלט בהתאם לתקנות פקע"ר.
- (6) בהתאם לתכנית בר/40/12: קונטור 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 מ"ר.
- (7) שינוי בהוראות פקע"ר לגבי שטחו של מרחב מוגן תיקני לא יחשב כסטיה מתכנית.
- (8) בתוספת יחידת הורים עד 55 מ"ר במבנה אחד.
- (9) למעט 3.0 מ' כמסומן בתשריט ועפ"י קיים למבני משק.
- (10) קו בנין אחורי למבני מגורים יהיו קו מפגש יעוד למגורים בישוב כפרי עם יעוד קרקע חקלאית בנחלה.
- (11) לפי בר/40 - 30% משטח חצר המגורים. לפי בר/2020 - עד 500 מ"ר מתוך זה יותר בשימוש לפעילות לא חקלאית.
- (12) עפ"י הנחיות משרד החקלאות.
- (13) 3 או 0 בהסכמת שכן.





תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תאושר עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר בניה.

6.2

בניב

בתחום התכנית ובמרחק מאזור השינוי בתכנית עובר קו קולחין קיים עפ"י תמ"א/34. יש לנקוט בפעולות להבטחת מניעת פגיעה בקו הקולחין בעת מתן היתרי בניה, כגון ציון תוואי הקו בתכניות המדידה להיתר, ואחרות עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.

6.3

ניקוז

1. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). נתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/4.
2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

תוכן תכנית איחוד וחלוקה עפ"י התכנית שתאושר ובכפוף לתנאי הועדה המקומית.

6.5

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 7 שנים מיום אישורה.