

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0142521

בר/22/40 פיצול נחלה 98 במושב קדרון



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שורקות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/02/2017

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

09/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לפצל מגרש למגורים א , מנחלה חקלאית במושב קידרון והקצאת זכויות בניה במסגרת הזכויות החלות בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בר/22/40 פיצול נחלה 98 במושב קדרון

מספר התכנית 456-0142521

1.2 שטח התכנית 3 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

181626 קואורדינאטה X

636247 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: קדרון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קדרון	הדר	98	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4704	מוסדר	חלק		16

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/02/2009	2287	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 2020. הוראות תכנית בר/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 2020
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 309
24/09/1980	77	2660	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/40 הוראות תכנית בר/40 תחולנה	כפיפות	בר/ 40
21/05/2007	2835	5666	תכנית זו משנה את הוראות בר/40/12	החלפה	בר/ 40 /12
19/03/2013	3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309 /3. הוראות תכנית בר/ מק/ 309 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ מק/ 309 /3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניצה רוטשס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניצה רוטשס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		31/03/2016	ניצה רוטשס	27/07/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		27/06/2018	ניצה רוטשס	27/06/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	יובל נווה			קדרון	הדר	98	08-8592361	08-8592361	yuval120@zahav.net.il
	פרטי	שולה נווה			קדרון	הדר	98	08-8592361	08-8592361	yuval120@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יובל נווה			קדרון	הדר	98	08-8592361	08-8592361	yuval120@zahav.net.il
פרטי	שולה נווה			קדרון	הדר	98	08-8592361	08-8592361	yuval120@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	ניצה רוטשס	16303		גאליה	ארז	162	08-9319273	08-9319273	rotches@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אריק נתן שלזינגר	1234	שלזינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9523332	office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

הפרדת מגרש למגורים א' מתחום מגורים בנחלה חקלאית והקצאת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים בנחלה למגורים א' ולמגורים בישוב כפרי
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1A
מגורים בישוב כפרי	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים (חלקות א')	3,000	100
סה"כ	3,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	605.21	20.17
מגורים בישוב כפרי	2,394.81	79.83
סה"כ	3,000.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים יח"ד אחת בבית מגורים צמוד קרקע דו קומתי, בריכת שחיה פרטית
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	1. זכויות בניה כמצוין בטבלה בסעיף 5

4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים יח"ד אחת לבעל המשק ויח"ד שניה עבור הורים בבית מגורים צמוד קרקע חד קומתי או קוטגי הכל במבנה אחד
4.2.2	הוראות הוראות בינוי
א	1. זכויות בניה כמצוין בטבלה בסעיף 5.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שירות	עיקרי				שירות	עיקרי
6	2	(2)	1		2	9	1	33	257.5			(1) 57.5	200	605	1A	מגורים א'	
(6) 6	(7) 0	(2)	(6) 4	1	2	9	(5) 1	35	488		148	(4) 85	(3) 255	2395	1B	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 35 מ"ר לשני מקומות חניה 12.5 לממ"ד בהתאם לתקנות הג"א תנתן גמישות למיקום שטח השירות מתחת לכניסה הקובעת במקום מעליו אך לא תתאפשר כפילות שטחי שירות.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כולל יחידת הורים עד 55 מ"ר במבנה אחד.
- (4) השטחים שיחושבו כשטחי שרות יהיו עד 10 מ"ר למחסן 35 מ"ר לשני מקומות חניה 12.5 לממ"ד בהתאם לתקנות הג"א ובנוסף 15 מ"ר לחניה ו-12.5 מ"ר לממ"ד ליחיד הורים.
- (5) תנתן גמישות למיקום שטח השירות מתחת לכניסה הקובעת במקום מעליו אך לא תתאפשר כפילות שטחי שירות.
- (6) בתוספת יחידת הורים עד 55 מ"ר במבנה אחד.
- (7) קו בנין אחורי למבני מגורים הינו קו מפגש יעוד למגורים בישוב כפרי עם יעוד קרקע חקלאית בנחלה.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

התשתיות יהיו תת קרקעיות ויחוברו למערכת העירונית בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית

6.3

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ביצוע תוך 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר - בר/12/40

תוכנית מספר: 456-0142521 שם התוכנית: פיצול נחלה 98 והקצאת זכויות בניה בקדרון

עורך התוכנית: ניצה רוטשס תאריך: 27.7.2014 חתימה:

יעוד	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מתחת לכניסה הקובעת	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות											
חצר מגורים	3000	125 מ"ר ל-3 יח"ד . יח"ד בסה"כ מעל פני הקרקע	הקמת 3 יח"ד שטח הבניה הכולל לא יעלה על 455 מ"ר . יח"ד שלישיית בשטח עיקרי עד 55 מ"ר תהיה צמודה לאחד מיחידות מגורים קיימות	מתחת לכניסה הקובעת	3				2 קומות	5	4	4	*	
חקלאי					עפ"יבר/40									

* קו בנין אחורי למבני מגורים הינו גבול חצר המגורים (3 דונם)
 ** קונטור 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 ס"מ צמוד לתקרה

