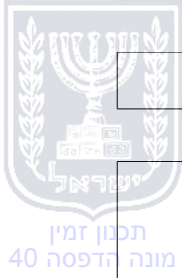


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0550970

בר/27/40 פיצול מגרש מנחלה 22 מושב קדרון



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שורקות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/04/2021

לאשר את התוכנית

31/05/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

פיצול מגרש למגורים אי' מאיזור מגורים בנחלה חקלאית ללא תוספת יח"ד וללא שינוי בזכויות הבנייה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בר/27/40 פיצול מגרש מנחלה 22 מושב קדרון
		מספר התכנית	456-0550970
1.2	שטח התכנית		3 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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

180225 קואורדינאטה X

636550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה מס' 22 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	הדר	קדרון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4702	מוסדר	חלק		18

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 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/40 ממשיכות לחול.	החלפה	בר/40
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/309. הוראות תכנית בר/309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/309
19/03/2013	3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/מק/309. הוראות תכנית בר/מק/309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/מק/309/3
05/02/2009	2287	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/2020. הוראות תכנית בר/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/2020
21/05/2007	2835	5666	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/40 ממשיכות לחול.	החלפה	בר/40/12



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרן זהר רוט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרן זהר רוט		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17:27 06/05/2020	קרן זהר רוט	06/05/2020		1:50000 0	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	יורם ניבון			קדרון	הדר	22	050-9047703		nivon2131@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורם ניבון			קדרון	הדר	22	050-9047703		nivon2131@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית 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 אדריכלות	עורך ראשי	קרן זהר רוט	44730		קדרון	(1)		050-6915289		rouje118@gmail.com
מודד	מודד	אבישי פרץ	1125	קרן זהר רוט	יד בנימין	(2)	4	053-7201536		

(1) כתובת: ת.ד. 616.

(2) כתובת: יד בנימין.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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 אי מתחום מגורים בנחלה חקלאית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע מאיזור מגורים בנחלה למגורים אי ולמגורים ביישוב כפרי.

ב. קביעת זכויות והוראות בנייה למגרשי המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	4 - 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	1
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	4, 3

**3.2 טבלת שטחים**

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

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.84	16.69
מגורים בישוב כפרי	2,499.12	83.31
סה"כ	2,999.96	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. יח"ד אחת בבית מגורים צמוד קרקע. דו קומתי ב. בריכת שחיה פרטית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. זכויות בנייה כמפורט בטבלה 5 2. מחסן יכול שיהיה עם כניסה נפרדת. 3. מרחב מוגן לפי הנחיות פקע"ר. 4. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית כמפורט בתכניות בר/309, בר/מק/309/3
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. יח"ד אחת בבית מגורים צמוד קרקע ועוד יח"ד להורים עד 55 מ"ר במבנה אחד חד קומתי או קוטג'. ב. עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, בריכת שחיה פרטית ומבנה/י פלי"ח.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. מרחבים מוגנים עפ"י הנחיות פקע"ר, מחסן, חניות מקורות. ב. תותר הקמת בריכת שחייה כמפורט בתכניות בר/309, בר/מק/309/3. ג. תותר פעילות לא חקלאית כמפורט בתכנית בר/2020. ד. זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5. ה. מרתף לא יחרוג מהיקף קומת הקרקע, לא תינתן כניסה נפרדת למרתף מלבד דרך יח"ד מעליה
ב	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה</b> תא שטח מס' 4 ישמש כזיקת הנאה לכלל המגרשים בתוכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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						גודל מגרש כללי
							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
(2)	(2)	(2)	(2)		2	9	1			60 (1)	202	500	1	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(6)	1	2	9	(5) 2		30	60 (4)	253 (3)	2500	3, 2	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(11)	(10)	(9)	(9)			(8)					(7)		3, 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין צדדיים - 0 מ' בהסכמת השכן  
לא ניתן לנייד שטח של מרתף למעל הכניסה הקובעת הדבר יחשב כסטייה ניכרת מתוכנית זו  
קונטור מרתף יהיה בהיקף קומת הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור חניות מקורות, מחסן, ממ"ד ובלטות.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כולל יחידת הורים עד 55 מ"ר במבנה אחד.
- (4) מתייחס לשתי יחידות הדיר (בעל המשק + יחידת הורים), עבור חניות מקורות, מחסנים, ממ"דים ובלטות.
- (5) כולל יחידת הורים עד 55 מ"ר במבנה אחד.
- (6) כמסומן בתשריט. עבור מגרש 20 מ' למבנים קיימים. 3 מ' לבנייה חדשה.
- (7) 30% משטח חצר המגורים לעיבוד קרקע ומבנים להחזקת בע"ח עפ"י בר/40 ו-500 מ"ר לפעילות לא חקלאית עפ"י בר/2020.
- (8) עפ"י חוברת מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של מ. החקלאות.
- (9) 3 או 0 בהסכמת השכן בכתב.
- (10) 5 או 0 בהסכמת השכן בכתב.
- (11) לפי הגבלות והוראות כלליות כמפורט בבר/40.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	תקן החנייה בהתאם לתקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
<b>6.2</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	ביוב-חיבור הביוב לתשתית הרשות יבוצע בכפוף לאישור המועצה. קוי הביוב יעברו מתחת לזיקת ההנאה ככל שידרש. ניקוז-בעיות ניקוז יוסדרו בתיאום עם המועצה. מתקני פחי אשפה-מתקני פחי האשפה יהיו על פי דרישת המועצה. פינוי אשפה-על פי דרישת המועצה.
<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	הכנת תצ"ר ע"י המגיש/ים ואישורו בועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בנייה
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י סעיף ז' פרק ג' לחוק התו"ב.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	
		לא רלוונטי

