

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 456-1020577**

**בר/מק/28/40 הקטנת קו בניין צדדי - משק 52 קדרון**



**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

במשק קיים בית מגורים יחיד שניה אשר הוסב ממבנה חקלאי לבית מגורים, החורג מקו בניין צדדי שמאלי. התכנית נועדה להסדיר קו בניין צדדי שמאלי מערבי לבית המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/28/40 הקטנת קו בניין צדדי - משק 52 קדרון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 456-1020577

23.969 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) (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

180244 קואורדינאטה X

635409 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גפן 52 קדרון- חלק דרומי של המושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: קדרון

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	52	הגפן	קדרון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4711	מוסדר	חלק	21	

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

הערה לטבלה:

תכנית 456-0483263 - נמצאת בשלבי הפקדה - תכנית בר/מק/28/40 כפופה לתכנית זו על כל שינוייה למעט המפורט בתכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה מרקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה מרקוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	06: 48 26/01/2022	טליה מרקוביץ	26/01/2022	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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	גיא יוניש			קדרון	(1)	52	08-8699126		111gcf@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגפן 52 קדרון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא יוניש			קדרון	(1)	52	08-8699126		111gcf@gmail.com

(1) כתובת: הגפן 52 קדרון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל (1)		08-8591117		talya.marko@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גומע בדיר	1434	גומע בדיר	רמת גן	(2)	1			horeshsh@gmail.com

(1) כתובת: קק"ל 25 גדרה.

(2) כתובת: רח' לוי 1 רמת גן.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הקטנת קו בניין צידי שמאלי (מערבי) באופן נקודתי וזאת עבור בית מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קו בניין צידי שמאלי (מערבי), עבור בית מגורים קיים, באופן נקודתי כמסומן בתשריט וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	52A
קרקע חקלאית	52B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	52A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	52B

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים(חלקות א')	3,800	15.85
אזור משק חקלאי	20,169	84.15
<b>סה"כ</b>	<b>23,969</b>	<b>100</b>

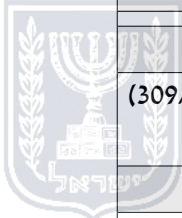
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,768.52	15.71
קרקע חקלאית	20,214.69	84.29
<b>סה"כ</b>	<b>23,983.21</b>	<b>100</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים מגורים, עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים (בר/40/12), בריכת שחיה פרטית (בר/309/3), מבנה/י פלייח (בר/2020).
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח א
	1. שינוי קו בניין המסומן בתשריט מצב מוצע, נוגע לבינוי הקיים בלבד וזאת בסמוך לגבול המערבי של המשק. ככל ויהרס הבינוי הקיים, גבול צידה המערבי של הנחלה, קו הבניין יחזור להיות כפי שהיה במצב המאושר, טרם תכנית זו - קו בניין צדדי (מערבי) 4 מ'. 2. זכויות בניה כמפורט בסעיף 5.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים עיבוד חקלאי ומבני משק חקלאיים.
4.2.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח א זכויות בניה כמפורט בסעיף 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	(2)	4	4						(1)	3800	52A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי				
5	(8)	(7)	4	1	2		3 (6)		(5)	125 (4)	455 (3)	3800	52A	מגורים בישוב כפרי			
											(9)	3800	52A	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי		
(12)	5	3	3								(11)	(10)	52B	קרקע חקלאית	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30% משטח חצר המגורים לעיבוד קרקע ומבנים להחזקת בעלי חיים..

(2) קו בניין אחורי למבני משק הינו גבול חצר המגורים(3 דונם).

(3) שטח הבניה הכולל לא יעלה על 455 מ"ר, יח"ד שלישית עד 55 מ"ר שטח עיקרי.

(4) ל-3 יח"ד מעל פני הקרקע.

(5) מרתף - קונטור מרתף בהיקף קומת קרקע - גובה בהתאם לשימוש. שטחו בנוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל.כניסה למרתף תהייה באישור מהנדסת הוועדה . גובה חלונות עד 70 ס"מ צמוד תקרה.

(6) יח"ד שלישית (יח"ד הורים) תהיה צמודה לאחת מיחידות המגורים הקיימות.

(7) כמסומן בתשריט.

(8) קו בניין אחורי למבני מגורים הינו גבול חצר המגורים(3 דונם).

(9) עפ"י תכנית בר/2020.

(10) 60% מתא שטח לעיבוד קרקע ומבנים להחזקת בע"ח.

(11) בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

(12) תחום חצר המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התקף בתחום המגרש.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט של עץ/קבוצת עצים לשימור, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. יותר שינוי מהמסומן בתשריט מצב מוצע בכפוף לאישור פקיד יערות.
- ג. במסגרת עבודות הבניה ישמרו העצים הקיימים - 4 מ' מקצה גזע העץ, לאזור הבניה /חפירה.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

