

4-11854

המשרד הפנים  
לשירות המבחן  
מחוז המרכז  
ת.ד. 28

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית שינוי מתאר מס. בר / 178 / 1  
הכניח איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים  
שינוי לתכנית מתאר בר / 178, בר / 174

מקום: מישר וכפר מרדכי

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
27 - 2000  
ת.ד. 27

אשרת

המתכנן: עפר נצר, אדריכל

הגורן 20 גדרה

טל. 8596383 - 08

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית 1/178/27  
הועדה המחוזית אישרה ולבניה החליטה  
ביום 31.5.00 לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפיק לאשר  
ההלטת הועדה המחוזית  
מיום 14/2/2000  
תאריך  
מחוז המרכז

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "עורקות"  
תכנית עינוי מתאר מכ. בר / 178 / 1 .  
תכנית איהוד והלוקה בהסככת הבעלים  
מושב מישר

עקרונות התכנון:

- 29 יח"ד לא חקלאיות במגרשים עד 500 מ"ר כל אחד לבניה פרטית בשני מקבצים, להשלמת הרחבת הישוב במסגרת התוספת של עד 115% ממספר המשקים החקלאיים בישוב.
- התוספת נשענת על המשכיותן של שכונות לא חקלאיות קיימות בתכנית המתאר בר/178 של מישר ובמסגרת תכנית אב גדרות 2020 של המועצה האזורית.
- במסגרת התכנית נכללו שטחים ירוקים ודרכים לשרות התושבים ולמעבר תשתיות הנדסיות ומערכת ניקוז ונקבעו הוראות בניה השומרות על איכות החיים הקיימת - הכל באישור גופי התכנון, הבריאות ואיכות הסביבה.

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית שינוי מתאר מס' בר/178/1  
הכנית איהוד והלוקה בהסככה הבעלים  
שינוי לתכנית מתאר מס' בר/178 ו- בר/174

1. נפה : רחובות
2. מועצה אזורית : גדרות
3. מקום : מישר וכפר מרדכי
4. גושים וחלקות : 5137 (ישן 5012) ח"ח 28  
5136 (ישן 5000) ח"ח 53, 56  
5139 (ישן 5004) ח"ח 43, 44, 55
5. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, תל אביב
6. היוזם : אגודת מישר, ד.נ. עמק שורק, מיקוד 76850. טל: 08-8597083  
המגיש : מועצה אזורית גדרות
7. שטח התכנית : 34.292 ד"מ
8. המתכנן : עפר נצר, אדריכל, הגורן 20 גדרה 70700 טל. 08-8596383
9. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 8 דפי הוראות והסבר בכתב (להלן התקנון)  
ותשריט בקנ"מ 1:1000 (להלן התשריט)  
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
10. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה קרקע חקלאית ע"פ תכנית מתאר בר/178  
ו- בר/174 לקרקע למגורים א', זכויות דרך, שטח פרטי פתוח.  
אם יתגלו סתירות בין התכנית הנ"ל לתכנית זו - תקבע תכנית זו בתחום  
החלתה בלבד.
11. גבולות ותחולת התכנית: גבול התכנית כמסומן בקו כחול כהה בתשריט, ותחולת  
התכנית היא על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט.
12. ציוני התשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
13. כסרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד קרקע בהקלאי לאזור מגורים א' לצורך הוספת  
29 מגרשי מגורים בכסגרת המכסה לכושב מישר.
  - ב. התווית דרכים ושטחים פרטיים פתוחים לצורך אזור המגורים.
  - ג. איהוד והלוקה בהסככה הבעלים - מנהל מקרקעי ישראל.

14. הוראות כלליות:

- א. ביוב: לא ינהן חוקף לתכנית ללא קבלת אישור הכשרד לאיכות הסביבה וכשרד הבריאות בנוגע להכניה הכיוב. לא ינהן היהר בניה ללא ביצוע בפועל של ההכניה הכאוסרה.
- ב. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז ע"י תעלות פתוחות לצידי דרכים, שבילים ושטח פריט פתוח, לשביעות רשות הניקוז ומשרד הבריאות.
- ג. תשתיות: כל תשתיות החשמל, תאורת רחוב, תקשורת "בזק" וטלויזיה בכבלים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.
- ד. איכות הסביבה: כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

15. תכלית וייעוד קרקע:

- א. מגורים א': הקצאת איזורי מגורים לא חקלאיים על מגרשים מקסימליים או קטנים מזה, למטרת מגורים בלבד.
- ב. שטח פרטי פתוח: ע"פ התכלית המפורטת בטבלת הוראות הבניה.
- ג. דרכים: ע"פ התכלית המפורטת בטבלת הוראות הבניה.

16. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יינתנו ע"פ הוראות תכנית זו.
- ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור מהנדס/ת הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500, לנספח תנועה ולנספח ביוב וניקוז, ע"ג תכנית מדידה עדכנית.
- ג. ביצוע בפועל של בערכה הביוב הכרכזיה והיבור למתקן סיפול אזורי.
- ד. כל בקשה להיתר בניה תהיה חתומה בחתימת ועד הכפר.
- ה. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.
- ו. דוד שמש מוסתר בחלל גג רעפים או במיסתור מעוצב על גג שטוח.
- ז. פתרונות אדריכליים להצנעת מערכות מיזוג אויר ולמיסתור כביסה - יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- ח. השטח הבנוי מתחת למפלס הכניסה לא יבלוט מתחום קו קומת הכניסה ולא תתאפשר כניסה לשטח זה אלא מתוך תחום המבנה.
- ט. לא תותר הקמת אנטנה טלויזיה פרטית על כל בית. פיתרון יינתן במסגרת אנטנה מרכזית או בכבלים.
- י. יותר ניצול חלל גג רעפים כשטח עיקרי הכלול בסך הכל השטח המותר. גובה מקסימלי לבסיס גג רעפים: 7.00 מ' מעל למפלס הכניסה.

17. מבני עזר: תותר הקמת מחסן וסככת חניה תיצוניים כחלק מסך כל שטחי השרות המותרים ע"פ טבלת הוראות הבניה. חמרי הבניה המועדפים יהיו כחמרי הבניה של מבנה המגורים.

18. חמרי בניה: לא יותר שימוש במכולות לצרכי מגורים ומבני עזר. לא יותר שימוש בפח גלי ולוחות אזבסט לצרכי סיכוך כלשהו.

19. גדרות: לא תותר הקמת גדר מתיל דוקרני.  
תותר בניה קשיחה של גדרות עד לגובה מקסימלי של 1.20 מ'  
יתרת הגדר, באם תבוקש, תהיה שקופה (אלמנטים קלים של סורגים, שלבים,  
או רשת), עד גובה מקסימלי של 2.00 מ'.  
במגרשים פינתיים הגובה המקסימלי המאושר לבנית גדר קשיחה יהיה עד  
0.60 מ'.
20. הניה: החניה תנהן בהומי כל מגרש למגורים ותהיה עפ"י הקן ההניה  
התקף בעת הוצאת היהרי בניה.
21. חלוקה ורישום: תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים ורישום בהתאם להוראות סימן  
ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשנ"ה - 1965, תהווה תנאי לאישור  
תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה.
22. הפקעות לצרכי הציבור: השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו ע"י הועדה  
המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה  
התשנ"ה - 1965, סעיף 188 א' ב'.
23. עתיקות:
- א. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח של ארכיאולוג  
מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה את האמצעים הדרושים  
לביצוע בדיקות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של  
השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח  
נהלי רשות העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/  
חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים.
24. היטל השבתה: היטל השבתה יגבה כחוק.
25. משך הביצוע: משך הביצוע מיום מתן תוקף לתכנית 10 (עשר) שנים.

טבלת שטחים

מוצע		קיים		מגרש	שטח
%	ד.מ.	%	ד.מ.		
/	/			99/7	חקלאי
42.02	14.410	96.55	33.108	99/4 80	מגורים א
8.48	2.907	/	/	135	ש.ש.ש.
49.50	16.979	3.45	1.184		ד.ד
100.00	34.292	100.00	34.292		סה"כ

טבלת חלוקת האזורים הוראות לתכנית מתאר בר/178/1

האזור	סימון בתשריט (בצבע)	גודל מגרש במ"ר	מספר יח"ד	שטח בניה במ"ר		שטח בניה במ"ר		%		מספר קומות		קו בנין במ'		שטח שירות חיצוניים	
				עיקרי	שטח	שטח	שיירות	סה"כ בנין	סה"כ תכנית	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	א'	ב'		ג'
מגורים א'	כתום	עד 500	1	עד 220	עד 90 כחלק מסך הכל	50 סה"כ לא יותר מ- 90 מ"ר	70	40	62	40	1	2	3	5	מחסן: צדדי ואחור 0 - סככת תניה: צדדי 0 - קדמי 0 - שער נפתח לרשות המבקש ניקוז גגות לרשות המבקש
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם בירוק כהה														
זרד	אדום														

גינורן, ריצוף להולכי רגל, למעבר רכב ולחניה, תשתיות ומתקנים הנדסיים, מתקני משתקים לספורט בלבד והשתלבות במערכת הניקוז האיזורית.

גישה לרכב, מדרגות להולכי רגל, תחנות לתחבורה ציבורית, תניה, תשתיות ומתקנים הנדסיים.

26. תתימות:

מגיש ויוזם התכנית:  
מועצה אזורית "גדרות"  
אגודת מישר

בעל הקרקע:

מ.מ.י - מרכז

המתכנן:

עפר נצר, אדריכל

**בפר מישר**  
אגודה חקלאית שתופית בע"מ

6/9/99  
**עפר נצר, אדריכל**  
מ.ר. 39922  
טל. 08-8596383  
26/4/00

מועצה אזורית גדרות  
איומ צד המועצה התנגדות להענות  
לבקשתו של מגיש התוכנית הנ"ל.

תאריך חתימה 1/7/00

ועדות התכנון: