

משרד התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

10.09.2013

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מס' בר/178/8

שם תוכנית: הוספת מגרש מגורים א' לשכונה קיימת במישר

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: שורקות
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, הונשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 30/10/13 (כ"ו / 10 / 2013) (8/178/8) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>30.10.2013 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

הקצאת מגרש למגורי דייר עם צרכים מיוחדים. המיקום נבחר מהיותו צמוד דופן לשכונה קיימת המאכלסת מספר קרובי משפחה שיוכלו לתמוך ולשמש חברה לדייר, כן האפשרות להקצות במקום מגרש בגודל המתאים למבנה בן קומה אחת ובריכת שחיה טיפולית צמודה.

מספר יחידות הדיור במישר המאושרות מתכניות בתוקף מסתכם ב 201 יח"ד. התכנית מוסיפה 1 יח"ד ולכן סה"כ מצב מוצע מסתכם ב 202 יח"ד. תמ"א 35 מתירה סך של 300 יח"ד במושב מישר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הוספת מגרש מגורים אי לשכונה קיימת במישר	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	בר/178/8	
1.2	שטח התוכנית	2022 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	• מילוי תנאים למתן תוקף ראשונה	
	תאריך עדכון המהדורה	01/08/2013	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		• תוכנית מפורטת	
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
		• כן	
		• ועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות
- 176870 קואורדינטה X
636970 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים צמודי קרקע על גבול המשותף למושבים מישר וכפר מרדכי.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית גדרות בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות רחובות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית מושב מישר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5136	• מוסדר	• חלק מהגוש		56
5137	• מוסדר	• כל הגוש		
5138	• מוסדר	• כל הגוש		
5139	• מוסדר	• כל הגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בר/178, בר/178/4	28

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

זמורה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/06/1997	4536	שינוי מחקלאי ליעוד למגורים לא חקלאיים+תוספת זכויות ומרתף בשימוש עיקרי.	• שינוי	בר/178
23/02/2011	6203	בריכת שחיה טיפולית עפ"י התכנית.	• כפיפות	בר/309
27/12/2005	-----	תכנית זו כפופה למספר יח"ד מירבי המפורט בתמ"א 35	• כפיפות	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		14		25/02/2013	עפר נצר, אדריכל	ו.מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500 1: 5000		1	25/02/2013	עפר נצר, אדריכל	ו.מחוזית	
נספח בינוי	• מנחה	1: 250		1	25/02/2013	עפר נצר, אדריכל	ו.מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
	דרור קנדלשיין	039016381				מישר 76850	08-8699989				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכר				כפר מישר אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	570010116	ד.נ. עמק שורק 76854	08-8591168			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכר			כפר מישר אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	570010116	ד.נ. עמק שורק 76854	08-8591168			
רשות מקומית			מועצה אזורית גדרות	500244322	ד.נ. עמק שורק 76858	08-8549122		08-8549124	
•			מנהל מקרקעי ישראל - מרכז		דרך מנחם בגין 125, ת"א יפו	03-7632222			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	05115506	39922			הגורן 20 גדרה 70700	08-8596383	050-5481214	08-8596383	netzer@012.net.il
• מודד	מודד מוסמך		701	אבסולוט בע"מ		ת.ד. 586 יבנה 81551	08-9427224		08-9427225	Head-office@absolute.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקצאת מגרש צמוד דופן לשכונת מגורים קיימת ע"י שינוי יעוד מחקלאי למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור למגורים לצורך הוספת מגרש מגורים.
 2.2.2 שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי להקצאת דרך חדשה.
 2.2.3 קביעת זכויות והוראות בניה.
 2.2.4 הגדרת זכות לבריכת שחיה טיפולית בתחום מגרש המגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2022.0
שטח המתחם לתכנון מחדש 1.041	

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		280	+280	0	מ"ר	מגורים
		1	+ 1	0	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים				תאי שטח	יעוד
				217	מגורים א'
				151	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
72.05	750	מגורים א'		100.00	1041	חקלאי
27.95	291	דרך				
100.00	1041	סה"כ		100.00	1041	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
א. יח"ד קוטגי למגורים לא חקלאיים במגרש עד 750מ"ר, מרתף לשימוש עיקרי ומבני עזר לשטחי שרות, מצללות וגדרות.	
ב. בריכת שחיה טיפולית.	
ג. פיתוח גנינון, שטחים מרוצפים.	
הוראות	4.1.2
א. ראה טבלת זכויות בניה בפרק 5 והוראות נוספות בפרק 6.	הוראות בניה
ב. ראה הוראות בפרק 6.	בריכת שחיה
	ג.

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
א. תנועת כלי רכב לרבות רכב שרות ובטחון, חניות ציבוריות, מדרכות להולכי רגל, תחנת הסעה תשתיות ומתקנים הנדסיים והשתלבות במערכת ניקוז מי נגר עילי.	
הוראות	4.2.2
א. עפ"י הוראות תכנית בר/178	

שם ייעוד: יעוד עפ"י תכניות מאושרות אחרות	4.3
שימושים	4.3.1
א. השימושים המיועדים בתכניות המאושרות.	
הוראות	4.3.2
א. הוראות זכויות בניה עפ"י התכניות המאושרות.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידני-ימני	צידני-שמאלי
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי									
מגורים א'	217	750	60	-----	360	1	1	40%	9	2	1	5.0	3.0	3.0	
															80 ממיד 12, חניה מקורה - 50 לשני מקומות חניה, מחסן - 12 ח. מכונות לברכה - 6
דרך מוצעת	151											1.0 לחניה	0.0	0.0	
עפ"י הוראות תכנית בר/178															

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים להוצאת היתר בניה**

6.1.1 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור מהנדס/ת הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לפחות, לנספח תנועה ולנספח ביוב וניקוז, הכל ע"ג תכנית מדידה מעודכנת.
6.1.2 היתר בניה ינתן לאחר אישור תשריט חלוקה ע"י המנהל והוועדה המקומית.
6.1.3 ביצוע בפועל של מערכת הביוב המתוכננת והתחברות לביוב מרכזי.

6.2 הוראות אדריכליות

6.2.1 לא תותר קומת עמודים מפולשת.
6.2.2 פתרונות אדריכליים יידרשו להצנעת דודי שמש, מערכות מיזוג אוויר ותליית כביסה ויהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
6.2.3 השטח הבנוי מתחת למפלס הכניסה לא יבלוט מתחום היקף קומת הכניסה ולא תתאפשר כניסה לשטח זה אלא מתוך תחום המבנה.
6.2.4 פתרון לאנטנת טלוויזיה במסגרת טל"כ. תותר התקנת צלחת לקליטת לוויין.

6.3 בריכת שחיה טיפולית

בריכת שחיה טיפולית באישור משרד הבריאות והוועדה המקומית "שורקות".
--

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י המפורט בטבלת זכויות הבניה.
--

6.6 הפקעות לצרכי ציבור (הדרך)

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יועברו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
--

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תשיט ותגבה היטל השבחה כחוק.
--

6.9 ניקוז מי נגר

6.8.1 הוראות לשמירת מי נגר עיליים:
א. 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'). ניתן 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 4/ב/34. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א		
ב		

7.2 מימוש התוכנית

בתוך תקופה של חמש שנים ממתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: דרור קנדלשיין	חתימה:	תאריך: 2/8/13
מ.ז. 039016381			
עורך התוכנית	שם: עפר נצר, אדריכל	חתימה:	תאריך: 11/6/14
תאגיד:	טל. 08-8594383	מ.ז. 05115506	
יזם בפועל	מורשה חתימה: כפר מישר מורשה חתימה: כפר מישר	חתימה:	תאריך: 7/8/13
תאגיד:	מספר תאגיד: 570010116	מספר תאגיד: 570010116	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל - מרכז	חתימה:	תאריך:
מספר תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם: מ.י.ת	חתימה: כפר מישר	תאריך: 7/8/13
תאגיד:	מספר תאגיד: 570010116	מספר תאגיד: 570010116	

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי הכינון בלבד. אין בה משום הסכמה לממשיך התוכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר ביישום התוכנית כל עוד לא הוכרז השטח ונחתם עמנו הסכם מתאגיד בנינו ואין ההוכחה זו באה במקום הסכמתנו כל פעם ופעם בנפרד הנדון ו/או כל השית מוסמכת. לפיכך הונהג ונעשה כדלעיל.

למען הסר ספק מיוצח בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הדבר בנינו השטח התוכנית או בהתקיימה על התכנית תכנית או הוצאה בהיום השטח ואיננו יודעים על נכונותה הנטלת בנפרד ע"י מי שישמש את השטח בעתיד בעתיד. אין על כך זכות או עניין לנו ספק השטח באגודת יושביה כל עוד התוכנית נותרה אף יזם מיישמת ובהתאם להחלטת ההגדרה.

9/9/13

דוד אמרדי
אתיכל המזון