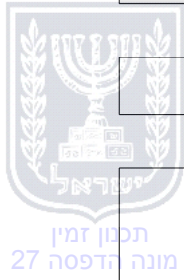


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0185009

בר/11/178 פיצול נחלה 57 - כפר מישר



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

התכנית נועדה לפצל נחלה במושב מישר, כאשר המגרש המפוצל יהיה בשטח של 500 מ"ר ומיועד ליחידת דיור אחת. ביתרת המשק לאחר פיצול הנחלה, תישאר זכות להקמת 3 יח"ד, 2 יח"ד עיקריות + יח"ד להורה וזאת במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. התכנית מייעדת שטח לשפ"פ שימשם לנגישות מוטורית למגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בר/11/178 פיצול נחלה 57 - כפר מישר

מספר התכנית 456-0185009

1.2 שטח התכנית 18.724 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

176675 קואורדינאטה X

636525 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הישוב נמצא בישובי גדרות . משק מס' 57 מרכז המושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות : מישר

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מישר	האנפה	57	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5139	מוסדר	חלק	3	

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 178	שינוי	הוראות תכנית בר/ 178 תחולנה על תכנית זו למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	4536	4032	26/06/1997
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/ 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



## 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		24/06/2018	טליה מרקוביץ	24/06/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 27

**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
המבקש	פרטי	יוסף קנדלשיין			מישר	(1)	57	08-8596343	08-8591551	kandeltuth@yaho.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אנפה 57 כפר מישר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף קנדלשיין			מישר	(1)		08-8596343	08-8591551	kandeltuth@yahoo.c om

(1) כתובת: רחוב אנפה 57 כפר מישר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי 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
הנדסאית בנין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117		talya.marko@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עופר קוקוס אבסולוט	701	אבסולוט בע"מ	יבנה	(1)	7	08-9427224	08-9432519	head_office@ absolute.co .il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מונח	הגדרת מונח
חצר מגורים	מגורים בישוב כפרי

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**

פיצול מגרש ביעוד מגורים ותוספת יחידת דיור שלישית בנחלה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלות למגורים א'.
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלות לשפ"פ.
3. שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלות לקרקע חקלאית.
4. שינוי ייעוד מאזור חקלאי למגורים ביישוב כפרי.
5. התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה.
6. קביעת זכויות והוראות בניה.
7. קביעת קווי בניין.



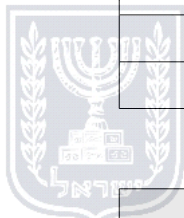
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
מגורים בישוב כפרי	500
קרקע חקלאית	600
שטח פרטי פתוח	680

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

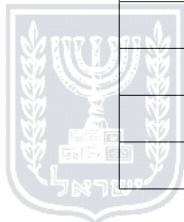
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,000	16.02
קרקע חקלאית	15,723	83.98
סה"כ	18,723	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.67	500.18	מגורים א'
13.35	2,500.17	מגורים בישוב כפרי
83.64	15,661.07	קרקע חקלאית
0.33	62.68	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>18,724.1</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> יחידת דיור אחת
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> תותר בניית יחיד אחת, שטחי השירות יכללו-חניה, חדר הסקה או אחסנה, מחסן כלי עבודה. מרחב מוגן עפ"י דרישות פיקוד העורף.
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> 3 יחיד צמודות או נפרדות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 3 יחידות דיור צמודות או נפרדות(יחיד הורים צמודה לאחת מיחידות הדיור).
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> הקמת מבני משק, מבנים להחזקת בעלי חיים, חממות ובתי צל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> הקמת מבני משק, מבנים להחזקת בעלי חיים, חממות ובתי צל. מבנים יוצבו עפ"י טבלת ההצבה של משרד החקלאות עד 60% משטח הקרקע.
<b>4.4</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> גינון, נטיעות, מעבר להולכי רגל ורכב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> לא ניתן לבנות בשטח פרטי פתוח, למעט פיתוח הכולל נטיעות, גינון ומעבר לרכב ולהולכי רגל.



## 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	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
5	2	2	3		9	1	52			(1) 57.5	200	500	200	מגורים א'	מגורים א'	
5	5	3	3	1	9	3 (7)	25 (6)	(5)	(4) 250	(3) 149	(2) 375	2500	500	מגורים ב' משוב כפרי	מגורים ב' משוב כפרי	
							60				(8) 60	16224	600	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

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

(1) 12.50 מ"ר לממ"ד, עד 35 מ"ר לשני מקומות חניה מקורים ו-10 מ"ר למחסן..

(2) 160 מ"ר עבור כל יחידת דיור+55 מ"ר להורה.

מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים - עד 20% משטח המגרש המיועד למגורים (זכויות אלו הן בנוסף לשטח העיקרי שנרשם בטבלה)..

(3) 57.50 מ"ר עבור כל יח"ד - סה"כ 115 מ"ר ל- 2 יח"ד, בנוסף 34 מ"ר ליחידת ההורים הכולל 17 מ"ר לחנייה.

שטחי השירות, יכול להיות שיהיו בחלקם או במלואם מתחת לכניסה הקובעת למבנה, או מעליה..

(4) 125 מ"ר עבור כ"א משתי יחה"ד.

(5) שטחי השירות, יכול להיות שיהיו בחלקם או במלואם מתחת לכניסה הקובעת למבנה, או מעליה..

(6) למבני המגורים.

(7) 2 יח"ד + יחידת הורים במבנה אחד..

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: המבנים יוצבו לפי טבלת ההצבה של משרד החקלאות..

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

**6.2 ניהול מי נגר**

הוראות לתכנית לשימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי עפ"י תמ"א 4/ב/34

תכנית להרחבה ניכרת תכלול נספח שמטרתו שימור וניצול מיטביים של מי הנגר העילי בתחום התכנית.

הנספח יכלול בין היתר:

1. הנחיות ופתרונות במידת האפשר, לניצול מי הנגר העילי, לשימושים שונים כגון: העשרת מי תהום, השקיה, אגירה חצרכי נפש ופנאי, לצרכי תעשייה או קירור, הפנייתם לנחלים לשם שיקומם או לשימוש מותר אחר.

2. הנחיות לשימוש בשטחים ציבוריים פתוחים לקליטה והשהייה של עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזהמים, הן משטחים במעלה התכנית שלא ניתן להחדיר בהם מים, והן משטחים בנויים סמוכים, כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם ולהחדירם למי תהום.

נספח כאמור לעיל יכול לשמש חלק מנספח הניקוז שיוכן עפ"י סעיף 11 בתמ"א 4/ב/34

מצא מוסד תכנון כי לא נדרשת הכנת נספח לשימור וניצול מי הנגר העילי כאמור לעיל יחולו על התכנית ההוראות האמורות בסעיף 23 בתמ"א 4/ב/34 בהתאם לאיזור בו היא נמצאת.

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי