

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0839902

בר/מק/178/5/1 שינויים בקווי בניין במשק 18, 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 להסדיר שינויים בקווי בניין כדלקמן:
הקטנת קו בניין לחנות ממכר ביצים שהוקמה בחריגה מקו בניין קדמי דרום מערבי , במגרש דו חזיתי.
הקטנת קו בניין צדדי צפון מזרחי עבור מקלט קיים .
הקטנת קו בניין אחורי לתחום חצר מגורים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/178/5/1 שינויים בקווי בניין במשק 18, מישר

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

456-0839902

מספר התכנית

18.529 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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

177372 קואורדינאטה X

636445 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 18, מושב כפר מישר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות: מישר

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5137	מוסדר	חלק	20	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 178 ממשיכות לחול.	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/ 178 / 5 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 178 / 5 / 1. הוראות תכנית בר/ מק/ 178 / 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6249	4707	12/06/2011
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		09: 38 21/01/2021	טליה מרקוביץ	21/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 26

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	יונה גליקסמן			מישר	(1)				yossi@gllicksman.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הדוכיפת - מישר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונה גליקסמן			מישר	(1)				yossi@glicksman.co.il

(1) כתובת: דוכיפת - מישר.

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 בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117		talya.marko@gmail.com
מודד	מודד	עופר קוקוס	701		עשרת	(1)		08-9427224	08-9427225	dorit@absolulte.co.il

(1) כתובת: א.ת. עשרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

שינויים בקווי בניין במשק 18, מישר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1.הקטנת קו בניין קדמי לכיוון דרום מערב, מ-6.00 מ', ל-1.20 מ' וזאת באופן נקודתי עבור חנות לממכר ביצים קיימות, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב וסמכות הוועדה המקומית.
- 2.הקטנת קו בניין צדדי לכיוון צפון מזרח מ-3.00 מ', ל-2.40 מ' וזאת באופן נקודתי עבור מקלט קיים, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב וסמכות הוועדה המקומית.
- 3.הקטנת קו בניין אחורי לתחום חצר המגורים, מ-5.00 מ' ל-0.00 מ', עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב וסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	100
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	15,529	83.81
מגורים בישוב כפרי	3,000	16.19
סה"כ	18,529	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000.45	16.20
קרקע חקלאית	15,523.18	83.80
סה"כ	18,523.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, מגורים (יח"ד 1 לבעל המשק, יח"ד 1 לבן ממשיך ויח"ד 1 להורים, אשר תהייה צמודה לאחת מיח"ד הגדולות), מבני עזר, מבנה/י פלי"ח ובריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. א. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד 5 מ' מינימום או 0 בבניין אחד. ב. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 75 מ' מגבול הדרך אליה צמודה הנחלה ויהיה בתחום חצר המגורים. ג. שטח שרות יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימאלי של 3 מ' ממנו. קו בניין צדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן, בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש. קו בניין קדמי 15 מ' לחניה 2 מ'. קו בניין אחורי לשטח שירות - 0 בהסכמת השכן. ד. בחזית חצר המגורים לא תורשה הקמת גדר תיל דוקרני. ה. שטח חצר המגורים בתוך הנחלה יהיה 3 דונם (+/-) 5%, הצמודים לדרך. הצורה המדויקת של חצר המגורים תקבע ע"י וועדה המקומית. 2. חלקי שירות למגורים (מבני עזר): בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי או בחלק ממנו או במרתפו או באחת מקומותיו ולא יכלל בחישוב בשטח העיקרי המותר למגורים והמיועד לשמש כאחד מאלה: חניה מקורה לרכב, חדר כביסה או ייבוש כבסים, חדר הסקה או אחסנת מכונות קירור או אוורור, מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים, מרחב מוגן או מקלט. גובה חלקי שירות מפני ריצפתם עד תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ'. 3. מרתפים: א. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מ'. ב. גובה תחתית תקרת מרתף לא יעלה על 1.00 מ' מפני הדרך באמצע המגרש. ג. לא תהייה דלת כניסה חיצונית נפרדת למרתף. ד. המרתף לא יבלוט מעבר לקירות החוץ של הבניין. ה. לא תורשה הקמת מטבח ושירותים בתוך המרתף. ו. חלונות יותרו בגובה עד 40 ס"מ ז. השימושים המותרים הם כשטח שרות למבנה המגורים בלבד והוא מתווסף לשטחים המותרים כפי שפורטו לעיל. כמפורט בתכנית מאושרת בר/178. זכויות בנייה כמפורט בטבלה 5.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

<p style="text-align: center;">מגורים בישוב כפרי</p>	<p style="text-align: center;">4.1</p>
<p style="text-align: center;">קרקע חקלאית</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים, חממות ובתי צל (בר/178). זכויות הבניה כמפורט בטבלה 5.</p>	<p style="text-align: center;">4.2.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>4.2.2</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים, חממות ובתי צל, יהיו מותרים והם יוצבו לפי לוח ההצבה של השירות וההדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות. לא יינתן היתר בניה לחממה ולבית צל ולכל מבנה משק חי וצומח, אלא בהתאם ללוח ההצבה הנ"ל ובהכלת פתרון לבעיות ניקוז וביוב לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה (בר/178). זכויות בניה כמפורט בטבלה 5.</p>	<p style="text-align: center;">4.2.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-שמאלי (3)	צידי-ימני (3)						(2)	(1) 3000	100	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(8)	(8)	(8)	(8)	1	(7) 2	(6) 3	125		125	(4) 3000	100	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(8)	(8)	(8)	(8)							(9) 60	200	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

הערה ברמת הטבלה:

שטח עיקרי ליח"ד ראשונה ושניה, כל אחת, לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו-220 בשתי קומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) (+/-) 5% בתחום הנחלה ובצמוד לדרך..
- (2) עיבוד קרקע, מבני משק ומבנים להחזקת בע"ח - עד 20% משטח המגרש (עפ"י בר/178), 500 מ"ר עבור מבנה/י פל"ח (עפ"י בר/2020)..
- (3) המבנים יוצבו עפ"י לוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות ועפ"י המצויין בתכנית בר/2020.
- (4) (+/-) 5% בתחום הנחלה ובצמוד לדרך..
- (5) שטח יח"ד ראשונה ו/או שניה לא יעלה על 220 מ"ר ושטח היחידה השלישית לא יעלה על 55 מ"ר..
- (6) כולל יח"ד הורים אשר לא תעלה על 55 מ"ר ואשר תהייה צמודה ליח"ד ראשונה או שניה..
- (7) בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר קומת מסד עד גובה 1.20. ניתן לפצל קומה ל-2 מפלסים..
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) 60% מסה"כ הקרקע החקלאית לעבוד הקרקע, מבני משק ומבנים להחזקת בע"ח..
- (10) לעבוד קרקע, מבני משק ומבנים להחזקת בע"ח.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהייה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

6.3

הריסות ופינויים

הריסת המבנים המסומנים להריסה - טרם הוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

