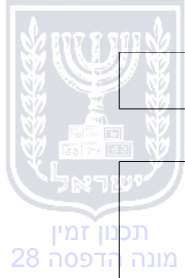


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-1123454

בר/מק/178/14 תוספת יח"ד - מגרש 101 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 להגדיל את מס' יחידות הדיור במגרש בהרחבה מ- יחידת דיור אחת לשתי יח"ד, ללא תוספת שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בר/מק/14/178 תוספת יח"ד- מגרש 101 מישר

ומספר התכנית

מספר התכנית 456-1123454

שטח התכנית 0.508 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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

176620 קואורדינאטה X

636975 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרחבה, מישר, רח' השלדג 101

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	השלדג	101	

שכונה הרחבה מישר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5137	מוסדר	חלק	43	

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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/ 178	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 178 ממשיכות לחול.	4536	4032		26/06/1997
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/ 308	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 308. הוראות תכנית בר/ מק/ 308 תחולנה על תכנית זו.	5599	660		26/11/2006
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
משמ/ 71 / בר	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש"מ/ 71 / בר הוראות תכנית מש"מ/ 71 / בר תחולנה על תכנית זו.	0			14/01/1988



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנחיות להכנת תכנית להנחת קווי מים לשתייה וקווי הולכה שאינם לשתייה(מש"ל)- משרד הבריאות -בריאות הסביבה	00: 04 12/03/2023	טליה מרקוביץ	11/03/2023			מחייב	ביוב
לא	זכויות בניה מאושרות	16: 24 12/11/2022	טליה מרקוביץ	12/11/2022	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי ופיתוח	05: 11 07/02/2023	יאיר צדוק	07/02/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	07: 51 26/12/2022	טליה מרקוביץ	26/12/2022	1	1: 250	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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	ענבר קנדלשטיין- וידר (1)			מישר		1			
עו"ד	פרטי	יואל קנדלשטיין (2)			מישר		1			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השלדג 1.

(2) הערה: yoel@cs-adv.co.il, כתובת: השלדג 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואל קנדלשטיין			מישר	(1)	1			

(1) כתובת: השלדג 1 מישר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. בניין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל (1)	25	08-8591117		talya.marko@gmail.com
אדריכל	אדריכל	יאיר צדוק	40177	צדוק יאיר	תל אביב-יפו	(2)		03-5622019	073-7509588	ya_zadok@netvision.co.il

(1) כתובת: קק"ל 25 גדרה.

(2) כתובת: וילסון 9 תל אביב.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תוספת יחידת דיור במגרש ביעוד מגורים א', ללא תוספת זכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור במגרש ביעוד מגורים א', ללא תוספת זכויות בנייה, בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף

62א(א)(8) לחוק התו"ב.

2. הקטנת קו בניין צידי צפוני מ-3.00 מ' ל-2.50 מ', בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

3. הקטנת קו בניין צידי דרומי מ-3.00 מ' ל-2.00 מ', בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. הקטנת קו בניין אחורי מ-5.00 מ' ל-3.00 מ', בסמכות וועדה מקומית עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

5. שינויים בהוראות בינוי הכוללות סידורי חניה מחוץ למגרש, מיקום הבניינים והתשתיות עבור 2 יח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

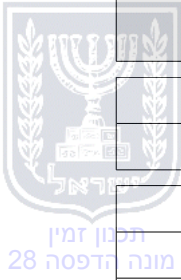
יעוד	תאי שטח
מגורים	43

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	43
גבול מגבלות בניה	מגורים	43
להריסה	מגורים	43

3.2 טבלת שטחים

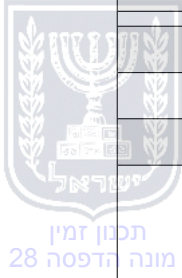
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים שלא בנחלות(לא חקלאי)	508	100
סה"כ	508	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	508.11	100
סה"כ	508.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים עבור 2 יח"ד הכוללים שטחי שירות וממ"ד. מעל ומתחת למפלס בית המגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>2 יח"ד צמודות דופן בשטח עיקרי כולל של עד - 220.00 מ"ר .</p> <p>שטחי שירות על קרקעי ותת קרקעי עבור 2 יח"ד עד - 120.00 מ"ר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
5	3	2.5	2	1	2	2	340	70	(1)	50	220	500	43	מגורים א'	מגורים

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

הוראות טבלה 5:

חניות עפ"י תכנית בינוי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על חשבון השטח העיקרי שמעל לקומת הקרקע וקונטור המרתף יהיה בהיקף קומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מקומות חניה בהתאם לתקן החניה, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי 2 מקומות חנייה, במתחם החניות הציבוריות במתחם החניות הסמוך למגרש.

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.

6.3

תשתיות

מים שאינם לשתייה (מש"ל), כהגדרתן ב-"הנחיות מים ומש"ל" משרד הבריאות - בריאות הסביבה.
 מאחר שמתחם התכנית נמצא ברדיוס מגן ב', יש להקפיד על הוראות משרד הבריאות.
 תקינה - הצנרת, האביזרים וחומרים נוספים הנדרשים במסמך זה (לאיטום, חיבור, סימון וכד'),יעמדו בדרישות תקנים ישראליים רלוונטיים, כולל הגנה מתאימה למניעת קורוזיה.
 במידה ולא קיים תקן ישראלי, החומרים יעמדו בתקן בינלאומי/הנחייה אחרת שיהיו מקובלים ומאושרים ע"י המנהל.
 מיקום - 1.צנרת המיועדת למש"ל, תתכונן כך שתהייה מתחת לצנרת אספקת מי שתייה וצנרת רגישה.
 2.יש לתכנן צינורות מש"ל במרחקים גדולים עד כמה שניתן מצינורות מי שתייה והצנרת הרגישה.
 3.יש להימנע ככל האפשר מהצטלבויות בין קווי מש"ל, לבין קווי מי שתייה וצנרת רגישה.
 4.בהצטלבות קווי מש"ל ומי שתייה/רגישה, יש להשתדל ככל האפשר לשמור על זווית של 90 מעלות ביניהם.
 ביצוע והנחת קווים - 1.הצנרת תונח בעומק הקרקע, לשם הגנה מפני פגיעה פיזים וכן לשמירה מפני עליית טמפרטורת המים.
 2.במידת האפשר יש להניח קו מש"ל כך שבמקרה של פריצה ממנו, גלישת הזורמים תהייה לכיוון הפוך מזה של מי השתייה/הרגישה ומתקני הפקה סמוכים.
 3. ככל האפשר, קווים ישנים ללא שימוש בתוואי ההנחה, ייסתמו או יורחקו מהאתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי