

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-1336114

בר/מק/178/14/1 שינוי גודל מגרש מזערי - מגרש 43 מישר

מרכז

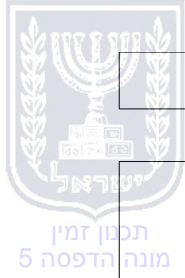
מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005381140/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להקטין את גודל המגרש המזערי המיועד למגורים - מגרש (הרחבה) 43 - מישר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/178/14/1 שינוי גודל מגרש מזערי - מגרש 43 מישר

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

456-1336114

מספר התכנית

0.508 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (7)

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	101	השלדג	מישר

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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/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/3/309	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/מק/3/309. הוראות תכנית בר/מק/3/309 תחולנה על תכנית זו.	6565	3612		19/03/2013
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
משמ/71/בר	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/71/בר. הוראות תכנית משמ/71/בר תחולנה על תכנית זו.	0			14/01/1988
456-1123454	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-1123454 ממשיכות לחול.	11643	4		18/09/2023



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					טליה מרקוביץ		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		טליה מרקוביץ		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי ופיתוח	רקע	בינוי ופיתוח	1: 250	1	09/05/2024	טליה מרקוביץ	08:06 09/05/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	09/05/2024	טליה מרקוביץ	08:07 09/05/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
עו"ד	פרטי	יואל קנדלשטיין			מישר	השלדג	1			yoel@cs-adv.co.il
	פרטי	ענבר קנדלשטיין - וידר (1)			מישר	השלדג	1			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השלדג 1 מישר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואל קנדלשטיין			מישר	השלדג	1			yoel@cs-adv.co.il
פרטי	ענבר קנדלשטיין - וידר			מישר	השלדג (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
	עורך ראשי	טליה מרקוביץ		מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		088591117		talya.marko@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי ללא שינוי בזכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי ללא שינוי בזכויות הבנייה מ- 508 מ"ר ל-254 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (7) לתוה"ב .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

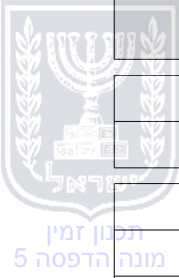
יעוד	תאי שטח
מגורים	43

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

3.2 טבלת שטחים

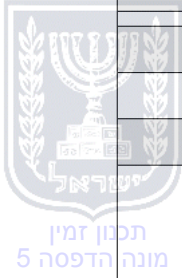
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	508.11	100
סה"כ	508.11	100

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</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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	2.5	2	1	2	2	340	70	(1)	50	220	254	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

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	מקומות חניה בהתאם לתקן החניה, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ועפ"י תכנית בינוי 2. מקומות חנייה, במתחם החניות הציבוריות במתחם החניות הסמוך למגרש.
6.1.2	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 ישראלים 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 פיזיים 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.
6.1.3	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.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
מיידי	