

4-10187

תכנית
 מ"ד
 17-11-1993
 תתק"ל
 ת"ס מס'
 ת"ר
 15/11/93

- 1 -

כניית זר הוגשה בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
 ש"ן 1990. - מספר יחידות הדיור הכלולות בתכנית = 353

תקנון לתכנית מתאר - ישוב רווחה "אירוס" - מוט"ז גן-רווחה
ב.ר. / ב.מ. / 109

כ. העניינים

1. הוראות כלליות.
2. ציגורים בתשריט.
3. תנאים כלליים.
4. שירותים הנדסיים.
5. חלוקה לאזורים ורשימת פסליות.
6. הוצאות התוכנית.
7. התייחסות.

משרד המל"ס לת"ת המרכז
 חוק הליכי התכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ז 1990
 נכסות נכונות לפי כ"א/109
 הועדה לפניה לפורום ת"ת. 31
 החליטה ביום 24.5.93 לאשר את התכנית.
 פנה לת"ת המרכז
 יו"ר הוועדה לת"ת
 (Signature)

1.0 הוראות כלליות

1.1 שט וחלות:

- א. תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית ב.ר. / ב.מ. / 109 שינוי לתכנית מתאר R 220 תכנית המתאר תחול על שטח תכנון מקומי הידוע כ"אדמות הבולגרים" הכולל חלקות 72-133 בגוש 3740, חלקות 90-231, 17 בגוש 3741.
- ב. התכנית עוסקת בהקמת ישוב חדש במועצה האזורית גן רווה שבדבר הקמתו אושר במועצה הפרעית בעת הדיון להפקדת שנוי תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/3/3 (מישבות דרום יהודה).

1.2 תשרישים התכנית:

- א. התשרישים בקנה מידה 1:1250 (תכנית מתאר) מהויס חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.3 יחס לתוכניות אחרות ולתשרישי חלקה משושרים:

- א. תכנית זו מבטלת כל תכנית קודמת שקלה על השטח התחום בגבולותיה.
- ב. בכל סתירה בין תוכנית זו לתוכנית אחרת עדיפות הוראות תוכנית זו למעט הוראות בתכניות מחוזיות או פרעיות אחרות בדבר יעוד מקרקעין לדרכים פרעיות או אזוריות.

1.4 מסמכי התכנית:

- א. התכנון המפורט להלן מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית המתאר.
- ב. התשרישים המצ"ב הערוכים ב.מ. 1:1250 (תכנית מתאר)
- ג. נספח א - שבלת אזוריים וזכויות בניה.

1.5 גיווח התכנית:

- א. מועצה אזורית גן רווה.
- ב. החברה לפיתוח אדמות ציוני בולגריה בע"מ.

1.6 בעלי האדמה

- א. החברה הארץ ישראלית לישוב עוליט בע"מ ואחרים.

1.7 שורכי התוכנית:

- א. שרמן - פוטש אדריכלים ומתכנני טריים.
- ב. רח"פ 9109. שור 7 תל אביב, 52961

1.8 נושים וחלקות:

- נוש: 3740, חלקות: 72-133. בתחומי המועצה האזורית גן - רווה - ועדה מקומית שורקות.
- נוש: 3741, חלקות: 90-231, 17. בתחומי המועצה האזורית גן - רווה - ועדה מקומית שורקות.

1.9 מטרות התכנית:

- הפיכת השטח לאזור בניה של ישוב רווחה ע"י:
- א. קביעת אזורים למגורים, צפיפותם, חלוקתם למגרשים והנתיבות אליהם.
 - ב. קביעת אזורים למסחר, מבני ציבור, ומבני שירות לקהילה.
 - ג. קביעת אזורים לנופש ולספורט.
 - ד. קביעת יעודי הקרקעות והשמוש בהן בהתאם ליעודם.
 - ה. התוית רשת דרכים לרכב ולהולכי רגל. קביעת רוחבם ומרחקי הבניה בחלקות המובלות.
 - ו. קביעת הוראות המבטיחות איכות סביבה לתחום התוכנית.
 - ז. קביעת שלבים לבצוע התוכנית.
 - ח. קביעה בדבר הכנת תכנית מפורטת הכוללת אחרון וחלוקה.

1.10 הכנת תכנית מפורטת

הגשת תוכנית המפורטת בצירוף תוכנית בינוי כללית תהשב כתחילת בצוע תוכנית זו.

א. עם אשור תוכנית זו יש להכין תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה וטבלאות איזון תוך שנה ממתן תוקף לתכנית זו.

ב. היתרי בניה יוצאו רק ע"פ התוכנית המפורטת.

2.0 ציונים בתשריט

פרוש הציונים המפורטים להלן הוא כרשום בציודם:

| <u>פרוש הציון</u> | <u>הציון בתשריט</u> |
|--|---|
| השטח עליו חלה תוכנית זו | 1. השטח המותחם בקו כחול עבה |
| אזור חקלאי | 2. פטים ירוקים באלכסון |
| דרכים קיימות או מאושרות (זכות הדרך). | 3. שטח שצבעו חום בהיר (ספיה) |
| דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת | 4. שטח שצבעו אדום |
| מספר הדרך | 5. ספרה ברבע עליון של הטוול |
| קו בנין לצדדים | 6. ספרות ברבע הימני או השמאלי של הטוול |
| רוחב הדרך | 7. ספרה ברבע תחתון של הטוול |
| אזור מגורים | 8. שטח שצבעו כתום |
| אזור מסחרי | 9. שטח שצבעו אפור ומותחם בקו אפור |
| שטח לבנייה צמוד | 10. שטח חום מותחם בקו חום כהה |
| אזור מלונות ונופש הוסטל קשישים וכיו"ב. | 11. שטח צהוב מותחם חום כהה |
| שטח צמודי פתוח | 12. שטח שצבעו ירוק |
| שטח ספורט | 13. שטח שצבעו ירוק ומותחם בקו חום כהה |
| אזור גינה עם ציון גובה אבטולוטי | 14. קוים שחורים דקים עם ציון ספרות בציודם (בעובי 0.2 מ"מ) |
| קו אפיק קיימים | 15. קו שחור מקוטע דק |
| גבול בין מגרשים ו/או חלקות | 16. קו שחור (בעובי 0.4 מ"מ) |

3.0 תנאים כלליים

3.1 **מספר בתיים:** מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש שאינו מגרש באזור הספורט, אזור מלונאות ונופש ואזורים - למבני ציבור.

3.2 קווי בנין ומרווחים

3.2.1 מרווח מינימלי: לא יוקם כל בנין לרבות מרפסות וכיו"ב במגרש בניה הנמצא באחד האזורים המפורטים בטבלת האזורים אלא בהתאם לקווי הבניה המינימליים המצוינים בטבלה הנ"ל (נספח א').

3.2.2' קו בנין 0 - בחלקות בהן סומן קו בניה 0 לצדדים, רשאים בעלי המגרשים הסמוכים לבנות בנין, כל אחד על חלקתו כאשר גירות הבניינים צמודים אחד לשני (באמצעות תפר או באמצעות קיר משותף). כפוף לכך שבניה זו תעשה בהסכמה הדדית.

3.3 שטח מגרש מינימלי

שטח מגרש מינימלי לבנית בנין יהיה כמפורט בטבלת האזורים לכל אחד מן היעודים.

3.4 נספחים

3.4.1 מבני שרות מותר שיבנו כשהם צמודים לבנין הראשי ואזי יהולו עליהם הוראות קווי הבנין כמצויין בטבלת האזורים והתשרישים למעט מבנה המוסך היכול להבנות בסמוך לחזית הגובלת בכביש אך במרחק של 2 מ' לפחות מגבול המגרש.

3.4.2 מבנה נספח או מבנה שירות שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בו כל פתחים לכוון השכן וכן לא יתוכנן נקודת גג המבנה הנספח של חלקת השכן.

3.4.3 מרחבים חוקניים יבנו על פי הוראות מפקדת העורף באשור הרשויות המתאימות וע"פ תקנים שיהיו תקפים בנושא זה בעת הגשת התוכניות לבקשת היתר בניה.

3.5 בניה על קומת עמודים מפולשת

3.5.1 באזור המגורים לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת וכל הבניה תהיה צמודת קרקע או על מסד שגובהו בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 1.8 מ'.

3.5.2 באזורים מסחריים; אזור מבני ציבור (בתחום המגרש לבית הספר האזורי או בתחום מגרש המתנ"ס בלבד) ובאזור הספורט ואזור הנופש רשאית הועדה המקומית לאשר בנית קומה מפולשת חלקית ששטחה לא ייעלה על 40% משטח הקומה שמעליה, באזור המסחרי יבנו ארקדות ומעברים פתוחים ו/או סגורים.

גובה קומה מפולשת הנ"ל לא יעלה על 2.8 מ'.

3.6 גובה בנינים

- 3.6.1 גובה מבסיסו במבני מגורים כולל גם הרעפים לא יעלה על 9 מ'.
- 3.6.2 במקרים הבאים רשאית הועדה המקומית להתיר בניית קומה נוספת למפורט בטבלת האזורים.
 - א. במגרשי מגורים ששטחם עד 1 דונם ואשר שיפוע הקרקע בהם עולה על 15%.
 - ב. במגרשי מגורים בהם המגרש נמוך מפני כביש הגישה הסמוך ביותר מ-4 מ' (גובה המגרש יחשב כגובה הממוצע בין שתי קצותיו).

3.7 מרתפים

- 3.7.1 תותר בניית מרתפים בתחום הקובצור של קומת הקרקע שגבהם לא יעלה על 2.2 מ' והכניסה תהיה ישירה מתוך דירת המגורים ללא כניסה נפרדת מן החצר. מרתפים אלה ישמשו לשמורי עזר כגון: אחסון, חדרי מכונות למזוג אוויר, הסקה.
- 3.7.2 באזור מסחרי יהיו הכללים לבניית מרתף כמו בסעיף 3.8.1 אולם עם כניסה ישירה מתוך החנות שמעל למרתף.

3.8 גגות ועליות גג

עליות גג במוך תחום גג הרעפים תותרנה וכלבד שחלונות אליהם יקרעו בקירות גמלון בלבד. גובה עליות גג בנקודה הנמוכה ביותר לא יפחת מ-1.5 מ' ובנקודה הגבוהה ביותר לא יותר מ-2.4 מ'. ובלבד ששטח כולל של עליות הגג לא יעלה על 23 מ"ר.

4.0 שרותים הנדסיים

4.1 שמירת קרקע לצרכי נקוד תעול ובנין

הועדה המקומית רשאית בהסכמת הועדה המחוזית, לשמור על כל קרקע דרושה למטבר מי גשם או מי דלוחין וכיו"ב ואין להקים על קרקע זו שום בנין, או לעשות עליה כל עבודות, חוץ מעבודות הדרושות לבצוע הנקוד, התיעול, הביוב, או עבודות גיוון וכו'.

4.2 נקוד

4.2.1 לתכנית המפורשת תצורף תכנית ניקוד שתבטיח:

1. השתלבות במערכת הניקוד הטבעי.
2. טיפול נופי - למניעת סחף ואי פגיעה בערכי טבע ונוף של הסזור.
3. שמירה על אפיקי הניקוד הטבעיים ואפשרויות אחזקתם התקינה תוך סימון מרחק של 20 מ' מאפיק הנחל - תחום אחריות הטיפול של רשות הניקוד.
4. הכל בכפוף לאישורה של רשות הניקוד המוסמכת.

4.2.2

לא קיים בעל נכסים הנוגע בדבר את חובתו לטיפול בנקוד תוך התקופה הנקובה בצו הועדה המקומית, תהיה הועדה המקומית, או ועד הישוב רשאים לבצע העבודות הדרושות על המרקעין ולחייב בעל הנכסים הנ"ל בתשלום ההוצאות.

4.3 בנין

4.3.1 לתכנית המפורשת תצורף תכנית בנין שתכלול מערכת מרכזית לאיסוף הולכה וטיפול בשפכים.

4.3.2 תכנית הביוב ואיכות השפכים לאתר טיפול, יעמדו בהנחיות ובתקנים הנדרשים על-ידי המשרד לאיכות המיבה.

4.3.3 שימושי קרקע ופעילויות היוצרים שפכים, שאינם סניטריים יחויבו במתקני קדם - טיפול שרם חיבורם למערכת המרכזית.

4.3.4 הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות שימושים שכמות ו/או איכות השפכים עלולה לפגוע במערכת המרכזית ובמתקניה השונים.

4.3.5 לתכנית הביוב יצורף לוח לביצועה בפועל הכולל חיבור וקליטה במתקן לטיפול בשפכים.

4.3.6 לא יותר איכלוס ושימוש במבנים שרם ביצוע בפועל של תכנית הביוב כנדרש לעיל.

4.4 תעלות נקוד גשמים

4.4.1 אין לנקז מי גשמים מבנין, לרבות גגות ומרפסות, אלא דרך צנורות אנכיים, לשביעות רצון המהנדס.

4.4.2 אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך צבורית, לצורך נקוד מי גשמים, אלא לאחר שיותקנו המתקנים המתאימים לנקוד-לשביעות רצון הועדה המקומית.

4.4.3 במבני צבור, מסחר וכיו"ב, הגובלים במדרכות צבוריות או במדרכות ובמשטחים מרוצפים, המשמשים את הצבור, לא תותר שפיכת מי הגשמים (צנורות גשמים שנוספו בגגות המבנה) והמרזבים על פני המשטח המרוצף, אלא ינקזו מתחת למדרכה, אל מסעות הכבישים, או למערכת ניקוד מרכזית לשביעות רצון המהנדס.

4.4.4 התאגדו מספר בעלי מגרשים והחליטו על צובר גז מרכזי, יהיה הצובר תת-קרקעי וכל הקנים ממנו אל הבתים - קו תת קרקעי מוגן בהתאם.
 הועדה המקומית בתאום עם ועד הישוב רשאית לאשר מקום צוברים כאלה מתחת לפני הקרקע, בשטחי צבור הסמוכים למבנים כגון: - מדרכות, גני-נוי, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.

מערכות סולריות

4.5

- 4.5.1 כל המערכות הסולריות במגרשים שבאזור המגורים, יהיו כאלה שבהן דוד החים סמוי ואילו הקולטים גלריים לכוון דרום, אולם משולבים במשטחים משופעים בנויים (כגון גג חדר מדרגות), או מישור גג הרעפים, או מאחורי אלמנט בנוי להסתרה, והכל להנחת דעתו של המהנדס, וע"פ הנחיות שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
- 4.5.2 תכנית הצבת המערכת הסולרית תהווה חלק מתכנית ההיתר במגרשים השונים.
- 4.5.3 במגרשים שאינם מגרשים למגורים, שבהן יהיה שמוש למערכות סולריות, תתואם העמדתם עם המהנדס, ובלבד שהדוודים יהיו סמויים.

פתרון בעיות אקוסטיות

4.6

4.6.1 בנוסף להנחיות שונות בנושא פתרון בעיות אקוסטיות שיבוטו לידי ביטוי בנספח בעיות סביבתיות שיוגשו עם התכנית המפורטת. תבוצע שתילת עצים למניעת רעש ומשרדים בין מבני הציבור לבתי מגורים גובלים.

5.0 חזקתה לאזורים ורשימת התכליות

5.1 תנאים מיוחדים

לפני הוצאת היתרי הבניה לאזורים מסוימים יהולו בנוסף למפורט בסעיף התקנון השונים המגבלות הבאות:

- 5.1.1 באזור המגורים - לפני הוצאת היתרי הבניה לבתים הגובלים בדרך 42 יש להגיש לוועדה המחוזית דו"ח אקוסטי שיכלול פתרונות ואמצעים למיגון אקוסטי במידת הצורך ושיבטיח עמידה בתקנים הנדרשים. רצועת הקרקע המיועדת להפרדה בין הדרך לבין המגורים תשופל בהתאם למסקנות הדו"ח לאחר בדיקתו ע"י המשרד לאיכות הסביבה (הדו"ח יוגש לוועדה המחוזית כנספח לתכנית המפורטת).
- 5.1.2 אזור ספורט ונופש מקומי - היתרי הבניה לאזור זה יוצאו לאחר שהועדה המחוזית תקיים דיון בנושא היקפי הבניה ותוכנית הבינוי. לקראת הדיון יצורף דו"ח השפעות סביבתיות צפויות לרבות דו"ח אקוסטי ושיכלול פתרונות ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים במידת הצורך ועמידה בדינים ובתקנות בנושאי איכות הסביבה.
- 5.1.3 בכל המבנים הצבוריים כמשמעותם ע"פ כל דין, יבוצעו הכנות לשמוש נכים בהתאם לדרישות החוק "סידורים מיוחדים לנכים בבניני ציבור (פרק ה)".

5.2 רשימת התכליות בהתאם לאזורים היא כמפורט להלן :

- 5.2.1 אזור מגורים א'**
- א. ישמש למגורים ולשמושים הבאים:
 - ב. מבני מגורים של יחידת דיור אחת (בתים בודדים).
 - ג. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים, אמנים - ובלבד שהנ"ל יבנו במגרש מגוריו של העוסק ויהיו חלק ממבנה המגורים. השטח לעסוק הנ"ל יהיה חדר אחד ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר והכלול באחוזי הבניה המותרים.
 - ד. נספחים (מבני עזר) למבני מגורים.
 - ה. מוסך חניה למכוניות פרטיות.

- 5.2.2 אזור מסחר שכונתי**
- א. חנויות לממכר מזון (למעט פירות דלים).
 - ב. חנויות למכשירי כתיבה, צעצועים, ספרים ותקליטים.
 - ג. מרפאות וחנויות לאופטיקאים, בתי מרקחת.
 - ד. חנויות להלבשה והנעלה.
 - ה. סניפי בנקים.
 - ו. מספרות ומכוני יופי, וחנויות לצרכי נקוי ומשק בית.

- מסחר - במרכז עסקים ראשי**
- א. חנויות לממכר המעונאי (על כל סוגיהם).
 - ב. משרדים וסוכנויות.
 - ג. מועדונים לנוער ומבוגרים, בתי קולנוע, ספריה וחדרי קריאה.
 - ד. מעבדות בתי מרקחת ומרפאות.
 - ה. חנויות לממכר ותאון: רדיו, אופניים, שרברבות, מרפדות, כלי בית וכיו"ב.
 - ו. מוסך לתקוני רכב (במרתף הבנין המסחרי).
 - ז. בתי קפה, מסעדות.
 - ח. בתי חנוך וחברה.
 - ט. מגרשי משחקים, גנים.
 - י. מרכזי תקשורת וטלויזיה (כולל מגדלי אנטנות כנדרש).
 - יא. דרכים, חניות.

- 5.2.3 אזור למבני ציבור**
- בהתאם לרשומי היעוד למגרשים השונים, כמפורט בתשריט, וע"פ הרשימה שלהלן:
- א. מחסנים לרשויות אזוריות ומקומיות.
 - ב. בתי ספר, גני ילדים ומוסדות חנוך ותרבות.
 - ג. אולמות ומגרשי ספורט.
 - ד. אולמות להתכנסות הצבור. (למשט בתי קולנוע)
 - ה. מועדונים לנוער ומבוגרים.
 - ו. בתי כנסת.
 - ז. תחנות שפול באט וביגד.
 - ח. ספריות.
 - ט. שבילים, גנים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.
 - י. מבנה למתקני תקשורת כולל מגדלי אנטנות כנדרש.

- 5.2.4 אזור למוסדות ציבור**
- א. מתנ"ס

אזור ספורט, נופש ובילוי - מועדון ספורט ונופש
מזומי.
כולל כל המתקנים ומבני העזר כפי שיפורטו בתכנית
המפורטת.

5.2.5

שטח בית אבות
מבנה הנוטעל או חדרי מגורים לקשישים.
חדרי ספח לשרות ההוטעל או בית האבות. כגון: חדרי
אוכל, מטבח, ח' מרפאה, מחסנים וכיו"ב.
חדרים לפעילות גופנית וחברתית, אולמות הרצאה,
מועדונים.
שטחים פרטיים פתוחים.
כבישים וחנייות.
מרכז תקשורת ומדלי אנטנות.
בתי כנסת, מקוה ובית מרחץ.

5.2.6

שטח צבורי פתוח
גנים לרבים, חורשות, שדרות,
מגרשי ספורט ושטחים לשימוש מקומי.
גיוסק שטחו לא יעלה על 30 מ"ר וכפי שיסומן
בתכנית המפורטת.
שבילים, מדרכות,
מתקנים להעברת העול, בירוב, נקוד, קני חשמל,
טלפון ותקשורת.
רחבות מרוצפות, ככרות, אפיתאטרונים מרוצפים או
מדושאים.

5.2.7

6.0 הוצאות התכנית
 ירום התכנית ו/או הועד המקומי רשאים לחייב בהוצאות התכנית בעלי מקרקעין הכלולים בתחום התוכנית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה פרק ג' סמן ג סעיף 63 ו-סמן ד' סעיף 69 (סעיף קטן 12).

6.1 היטל השבחה - יגבה ע"פ החוק.

6.2 מועד ושלבי ביצוע התכנית
6.2.1 תחילת ביצוע התוכנית תחשב הגשת תוכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאות וטבלאות איזון. יש להגיש את התכנית המפורטת תוך שנה מיום אשור תוכנית זו.
6.2.2 יחד עם התוכנית המפורטת לתיחוד וחלוקה תוגש תוכנית ביוב למערכת מרכזית לטיפול בשפכים.

7.0 חתימות:

חברה לפיתוח אדמות
 ציוני בולגריה בע"מ

..... חתימת ירום התכנית

..... חתימת בעל קרקע

חברת ארץ-ישראלית
 ליישוב עולים בע"מ
 שרמן - פורט אדריכלים

..... חתימת המתכנן

תיארוך פרוץ סניף 7 62961
 טל: 51863527 07550755

20.9.93

..... תאריך