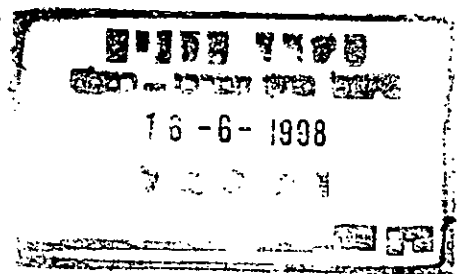


10274 - 1-4-

עדכון מאי 98
גן 218

תקנון לתכנית שינוי מתאר ומפורטת - בר/109/1

מו"ז גן רווה - "אירוס"



תוכן העניינים

1.0	הוראות כלליות.
2.0	ציונים בתשריט.
3.0	תנאים כלליים והנחיות בניה.
4.0	שרותים הנדסיים.
5.0	חלוקה לאזורים ורשימת תכליות.
6.0	הוראות תכנון ובניה.
7.0	תכניות מיוחדות, הוצאות והיטלים, ביצוע התכנית.
8.0	מסירת מסמכים.
9.0	חתימות
נספח א'	טבלת אזורים וזכויות בניה.

משרד הפנים מחוז מרכז
 הוסק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס' בר/109/1

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3.5.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

1.0 הוראות כלליות

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת ב.ר. 1/109 התכנית תחול על שטח תכנון מקומי הידוע כ"אדמות הבולגריים" הכולל חלקות 72-133 בגוש 3740, חלקות 17, 90-231 בגוש 3741 ובהתאם לגבולות תוכנית המתאר המאושרת ב.ר. ב.מ. 109.

1.2 תשריט התכנית:

התשריטים בקנה מידה 1:1250 (תכנית מפורטת) מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.3 יחס לתוכניות אחרות ולתשריטי חלוקה מאושרים:

א. תכנית זו מבטלת כל תכנית חלוקה קודמת שחלה על השטח התחום בגבולותיה.
בכל סתירה בין תוכנית זו לתוכנית מתאר מקומית או מפורטת אחרת עדיפות הוראות תוכנית זו.

1.4 מסמכי התכנית:

1.4.1 המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התוכנית:

- א. תשריט בקנ"מ 1:1250
- ב. תקנון התכנית הכולל טבלת אזורים וזכויות בניה (נספח א').
- ג. טבלאות הקצאה וטבלאות איזון (נספח ב').
- ד. תכנית ביוב למערכת מרכזית לטיפול בשפכים (נספח ד').
- ה. נספח תחבורתי (נספח ו').
- ו. נספח בינוי (נספח ז') - 3 גליונות בקנ"מ 1:500.
- ז. נספח נופי (חתכים בבנוי) - (נספח ח').
- ח. הנחיות (תקנון) לתכנית הבנוי ונספח נופי (נספח ט').

1.4.2 כמו כן כוללת התכנית דו"ח אקוסטי שהינו מסמך מנחה (נספח ג').

1.5 יוזמי התכנית:

החברה לפיתוח אדמות ציוני בולגריה בע"מ.

1.6 עורכי התוכנית:

שרמן - פוטש אדריכלים ומתכנני ערים.
רח' פרופ. שור 7 תל אביב, 62961

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

- 1.8 מטרות התכנית:
א. קביעת הנחיות מפורטות לשימושים השונים באזורים המפורטים בתכנית וקביעת הנחיות מפורטות לממושם.
ב. קביעת הנחיות עיבוד אדריכלי למבנים, פרטי פתוח שטח, תגמירים למבנים, דרכים, גדרות וכיו"ב.
ג. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. ע"פ פרק ז לחוק התכנון והבניה.
ד. קביעת הנחיות מפורטות בדבר מערכות תשתית לשטח הכלול בתוכנית כולל הנחיות בדבר שימור איכות הסביבה.

2.0 ציונים בתשריט
פרוש הציונים המפורטים להלן הוא כרשום בצידם:

<u>פרוט הציון</u>	<u>הציון בתשריט</u>
השטח עליו חלה תוכנית זו	1. השטח המותחם בקו כחול עבה
אזור חקלאי	2. פסים ירוקים באלכסון
דרכים קיימות או מאושרות (זכות הדרך).	3. שטח שצבעו חום בהיר (ספיה)
דרכים קיימות או מאושרות - דרך משולבת.	4. שטח שצבעו חום בהיר (ספיה) עם קווקו ירוק
דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת	5. שטח שצבעו אדום
מספר הדרך	6. ספרה ברבע עליון של עגול
קוי בנין קדמיים	7. ספרות ברבע הימני או השמאלי של העגול
רוחב הדרך	8. ספרה ברבע תחתון של עגול
אזור מגורים א'	9. שטח שצבעו כתום
אזור מסחרי	10. שטח שצבעו אפור ומותחם בקו אפור
שטח לבניני ציבור	11. שטח זרזם מותחם בקו חום כהה
אזור מלונות ונופש הוסטל קשישים וכיו"ב	12. שטח צהוב מותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח	13. שטח שצבעו ירוק
שטח ספורט	14. שטח שצבעו ירוק ומותחם בקו חום כהה
קווי גובה עם ציון גובה אבסולוטי	15. קווים שחורים דקים עם ציון ספרות בצידם (בעובי 0.2 מ"מ)
קוי אפיק קיימים	16. קו שחור מקוטע דק

17. קו שחור (בעובי 0.4 מ"מ) גבול בין מגרשים ו/או חלקות שטחים המיועדים לתכנון בעתיד.
18. קווקו שתי וערב בקוים שחורים דקים (על רקע יעודי שטחים שונים)

3.0 תנאים כלליים והנחיות בניה

3.1 קוי בנין ומרווחים

3.1.1 מרווח מינימלי: לא יוקם כל בנין לרבות מרפסות וכיו"ב אלא בהתאם לקוי הבניה המינימליים המצוינים בטבלה הנ"ל (נספח א').

3.1.2 הקלות בקוי בנין: במגרשים לא רגולריים לאמור: (מגרשים שרוחב צלע חזיתית קטנה מ-16 מ', מגרשים טרפזיים שאחת מצלעותיו קטנה מ-12 מ', מגרש שאחת מצלעותיו מקומרת ובליטת הקמור עולה על 1.2 מ'. מגרש בצורת משולש או משולש שאחת ממצלעותיו מעוגלות) רשאית הועדה המקומית לאשר הקלה של עד 10% בקו הבנין הצדדי או האחורי.

3.2 מבני עזר

3.2.1 מבנה עזר יכול שיהיה צמוד למבנה הראשי או נפרד ממנו. מבנה עזר הצמוד למבנה הראשי יחולו עליו הוראות קוי הבנין כמצוין בטבלת האזורים והתשריטים למעט מבנה המוסך לחניה היכול להבנות בסמוך לחזית הגובלת בכביש בקו בנין קדמי של 2 מ'.

3.2.2 מבנה עזר שאינו צמוד למבנה הראשי, ניתן להקימו על גבול המגרש, לא יקבעו בו כל פתחים לכוון השכן וכן לא יתוכנן נקוז גג המבנה הנספח אל חלקת השכן.

3.2.3 מבני עזר המנותקים מן המבנה הראשי לא יעלה גבהם נטו על 2.2 מ' וגבהם הכללי (במידה חיצונית) על 3.5 מ'.

3.3 בניה על קומת עמודים מפולשת

3.3.1 באזור המגורים לא תותר בניה של קומת עמודים מפולשת וכל הבניה תהיה צמודת קרקע או על מסד שגובהו בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 1.2 מ', יחסית לגובה הקרקע הצמודה למבנה.

3.4 גובה בנינים

גובה מכסימלי במבני מגורים כולל גג הרעפים לא יעלה על 9.8 מ'.

3.5 מרתפים

3.5.1 א. תותר בנית מרתפים בתחום הקונטור של קומת הקרקע שגובהם לא יעלה על 2.4 מ' והכניסה תהיה ישירה מתוך דירת המגורים ללא כניסה נפרדת מן החצר. מרתפים אלה ישמשו לשמושי עזר כגון: אחסון, חדרי מכונות למזוג אוויר, הסקה וכיו"ב.

ב. תקרת מרתף לא תכלוט מפני הקרקע הסופיים שמסביב למרתף מעבר ל: 1,2 מ'.

3.5.2 באזור מסחרי יהיו הכללים לבנית מרתף שאיננו מיועד לחניה כמו בסעיף 3.5.1 אולם עם כניסה ישירה מתוך החנות שמעל למרתף.

4.0 שרותים הנדסיים

4.1 ביצוע עבודות הנדסיות ומערכות תשתית

4.1.1 הרשות המקומית או מי שהוסמכה לכך רשאית להכנס לשטח המקרקעין הפרטיים של בעלי החלקות ולבצע בתחומיהן ו/או בסביבתן את העבודות הנדרשות כגון: ביצוע קירות תומכים ובצוע עבודות הרכבה, אחזקה ושיקום מערכות בכל עת שתדרש לכך.

4.1.2 כל העבודות הנ"ל יבוצעו בצורה שלא תמנע או לא תפגע באפשרויות של בעלי הקרקע לנצל המקרקעין שבבעלותם, בהתאם לזכויות הבניה המוקנות להם ע"פ התכנית וזאת לאחר השלמת עבודות הפיתוח.

4.1.3 כל העבודות הנ"ל יבוצעו בהתאם לתכנית מנחה (תכנית בינוי לביצוע) והתכניות המפורטות לביצוע עבודות עפר ולביצוע תשתיות קוויות התואמות תכנית זו ותכניות סטטוטוריות אחרות החלות או שיחולו על שטח תכנית זו.

4.2 ביוב

4.2.1 בנספח לתוכנית מצורפת תכנית מרכזית לטיפול בשפכים וביוב הכוללת תכנון מערכת מרכזית לאיסוף והולכת שפכים.

4.2.2 התכנית וההנחיות בנושאי השפכים לאחר טיפול יעמדו בהנחיות ובתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4.2.3 הוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית תותנה באשור תכנית הביוב הנ"ל.

4.2.4 לא יותר אכלוס מבני קבע בתחום התוכנית אלא רק לאחר סיום בצוע מערכת הביוב המרכזית לישוב כולל חיבור למערכת סילוק מרכזית.

4.2.5 א. ביתני משאבות שיוקמו לאורך קו הביוב בתחומי התוכנית או לשרות קו הביוב של הפרויקט מחוץ לתחומי התוכנית, יבוצעו כולל כל ההגנות האקוסטיות הנדרשות על ידי משרד איכות הסביבה.

ב. ביצוע ההגנות האקוסטיות הנ"ל יהיה תנאי לקבלת היתר בניה ליח"ד הסמוכות לאתר המשאבות.

ג. כדי להבטיח מניעה של מטרדי ריח פוטנציאליים לביתן המשאבות, יבוצע בור שאיבה רטוב בנפח אופרטיבי מינימלי.

הבור יהיה סגור עם מכסי ביוב תקינים ויצויד בצינור אוורור.

4.2.6 קוי הבניין בין מתקנים הנדסיים לבין כבישים ראשיים יהיו בהתאם להנחיות מע"צ ותכנון המתקנים הנדסיים שבסמוך לכביש 42 יבוצע בתאום עם מע"צ.

- 4.2.7 מתקני השאיבה בתחומי התוכנית או בסמוך לה והמשרתים את מערכות התשתית של השטחים הכלולים בתכנית זו, יצוידו בגנרטור לשעת חרום שיבטיח פעילות תקינה של מערכת הביוב.
- 4.2.8 חצית כבישי מע"צ על ידי מערכות הביוב תבוצע בתאום וע"פ הנחיות מע"צ.
- 4.2.9 תכנית הביוב תאושר ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית כנדרש בחוק.

4.3 אספקת חשמל ותקשורת

- 4.3.1 כל תכנית להתקנת קוי חשמל וקוי תקשורת או העתקתם תהייה טעונה אשור הרשויות המתאימות.
- 4.3.2 כל קוי החשמל במסגרת תוכנית זו יהיו קויים תת קרקעיים. הועדה המקומית תהיה רשאית להורות על העברת קוי חשמל ובזק בתוואי שיקבע בתכנית אב, למערכות חשמל ותקשורת, שתוכן.
- 4.3.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קוי חשמל ותקשורת עיליים, אם השתכנעה שבגין מגבלות טכניות לא נתן לבצע עבודות חשמל ותקשורת תת-קרקעיים.
- 4.3.4 הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לחיבור הארקות לרשת המים המקומית. במקרה זה על הצרכן או חברת החשמל לדאוג להארקה תיקנית באמצעיו הוא.

4.4 מערכות טלויזיה ומידע

- 4.4.1 לא תותר הקמת אנטנות טלויזיה ואנטנות קליטה מלווינים במגרשים פרטיים, על גגות הבתים.
- א. אנטנה מרכזית ומרכזת תקשורת יוקמו באתר מרכזי וישרתו את כל המבנים בתחומי תכנית זו.
- ב. קוי החבור ביו האנטנות לבניינים השונים יהיו קוויים תת-קרקעיים.
- 4.4.2 כל הקוויים בין מרכז קליטה מלווינים ו/או טלויזיה בכבלים לבניינים השונים יהיו קויים תת-קרקעיים.

4.5 אספקת גז

- 4.5.1 צנרת אספקת גז, הרכבת מיכלי גז וכל המתקנים הקשורים באספקת גז, יבוצעו בהתאם להוראות הבטיחות וע"פ כל דין.
- 4.5.2 מיכלים בודדים לבנייני מגורים ימוקמו בחצרות המשק של הבניינים השונים.
- 4.5.3 התאגדו מספר בעלי מגרשים והחליטו על צובר גז מרכזי, יהיה הצובר תת-קרקעי וכל הקויים ממנו אל הבתים - קו תת קרקעי מוגן בהתאם.
- הועדה המקומית תאשר מקום צוברים כאלה מתחת לפני הקרקע, בשטחי צבור הסמוכים למבנים כגון: - מדרכות, גני-נוי, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.

4.6 מערכות סולריות

- 4.6.1 כל המערכות הסולריות במגרשים שבאזור המגורים, יהיו כאלה שבהן דוד המים סמוי ואילו הקולטים גלויים 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 שיפורטו בתכנית הבנוי.
- 4.6.2 תכנית הצבת המערכת הסולרית תהווה חלק מתנאי ההיתר במגרשים השונים.

4.6.3 במגרשים שאינם מגרשים למגורים, שבהן יהיה שמוש למערכות סולריות, תתואם העמדתם עם מהנדס הועדה המקומית ובלבד שהדוודים יהיו סמויים.

4.7 פתרון בעיות אקוסטיות

4.7.1 בנוסף להנחיות שונות בנושא פתרון בעיות אקוסטיות המפורטות בנספחים השונים לתכנית זו, תבוצע שתילת עצים למניעת רעש ומטרדים בין מבני הציבור לבתי מגורים גובלים.

4.8 תאום עם רשות העתיקות

4.8.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות ובכנס הגובל בהן, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

4.8.2 רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.

4.8.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.

4.8.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

5.0 חלוקה לאזורים ורשימת התכליות

5.1 תנאים מיוחדים

לפני הוצאת היתרי הבניה לאזורים מסוימים יחולו בנוסף למפורט בסעיפי התקנון השונים המגבלות הבאות:

5.1.1 א. באזור המגורים - הוצאת היתרי הבניה לבתים הגובלים בדרך 42 מותנית באישור הפתרונות ואמצעים למיגון אקוסטי ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
ב. ביצוע המסוך האקוסטי בפועל יהיה תנאי לחבור החשמל למבנים (איכלוסם).

5.1.2 אזור ספורט ונופש מקומי - היתרי הבניה לאזור זה יוצאו לאחר אישור תוכנית הבנוי כולל פתרונות לבעיות אקוסטיות.

5.1.3 א. במגרשים המסומנים בשיבוץ על רקע יעוד הקרקע - המסומנים כשטח לתכנון בעתיד, לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכח תכנית זו ויעודם יקבע בתכנית חדשה כמשמעה בפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
ב. המגרשים שהסוג בס"ק א' חל עליהם הינם:

באזור שצ"פ : 447;427;360.

באזור ש.ב.צ : 449;448.

באזור שפ"פ : (אזור ספורט) 351.

ג. במגרשים המפורטים בס"ק ב' לא תוגשנה תוכניות בנוי כמשמעותם בסעיף 6.2 לתקנון זה אלא לאחר שיאושר יעודם ע"פ תוכנית חדשה.

5.2 רשימת התכליות בהתאם לאזורים היא כמפורט להלן:

- 5.2.1 אזור מגורים א'
ישמש למגורים ולשמושים הבאים:
א. מבני מגורים של יחידת דיור אחת (בתיס בודדים).
ב. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים, אמנים - ובלבד שהנ"ל יכנו 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.
ג. נספחים (מבני עזר) למבני מגורים.
ד. מוסך חניה למכוניות פרטיות.

- 5.2.2 אזור מסחרי
א. חנויות לממכר (קמעונאי) מכל סוג.
ב. מרפאות וחנויות לאופטיקאים, בתי מרקחת.
ג. סניפי בנקים.
ד. מספרות ומכוני יופי.
ה. משרדים וסוכנויות.
ו. מועדונים לנוער ומבוגרים, בתי קולנוע, ספריה וחדרי קריאה.
ז. מוסך לתקוני רכב (במרתף הבנין המסחרי) - בלבד.
ח. בתי קפה, מסעדות.
ט. מגרשי משחקים, גנון.
י. מרכזי תקשורת וטלוויזיה (כולל מגדלי אנטנות כנדרש).
יא. דרכים, חניות.
יב. חדרי טרנספורמציה.

- 5.2.3 אזור למבני צבור
בהתאם לרשומי היעוד למגרשים השונים, כמפורט בתשריט, וע"פ הרשימה שלהלן:
א. מחסנים לרשויות מקומיות.
ב. בתי ספר, גני ילדים ומוסדות חנוך ותרבות.
ג. אולמות ומגרשי ספורט.
ד. אולמות להתכנסות הצבור, מתנ"ס.
ה. מועדונים לנוער ומבוגרים.
ו. בתי כנסת.
ז. פעוטונים, תחנות טפול באם ובילד.
ח. ספריות, אולמות תצוגה ואמנות.
ט. שבילים, גנים, רחבות מרצפות וכיו"ב.
י. מבנה למרכזי תקשורת כולל מגדלי אנטנות כנדרש.
יא. חדרי טרנספורמציה.

- 5.2.4 אזור ספורט, נופש ובילוי
מועדון ספורט ונופש מקומי כולל כל המתקנים ומבני העזר כפי שיפורטו בנספח הבנוי.

- 5.2.5 שטח בית אבות
א. מבנה הוסטל או מגורים לקשישים.
ב. שרותי עזר לשירות בית האבות.
ג. חניות.
ד. מרכז תקשורת ומגדלי אנטנות.
ה. בתי כנסת, מקוה ובית מרחץ.
ו. חדרי טרנספורמציה.

- א. גנים לרבים, חורשות, שדרות.
- ב. מגרשי ספורט ושעשועים לשמוש מקומי.
- ג. קיוסק ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר וכמסומן בנספח הבנוי.
- ד. שבילים, מדרכות.
- ה. מתקנים להעברת תעול, ביוב, נקוז, קוי חשמל, חדרי טרנספורמציה, קוי טלפון ותקשורת. כולל מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד מערכות תשתית שונות. למעט המפורט לעיל לא תותר כל בניה של מבנים בתחומי השצ"פ.
- ו. רחבות מרוצפות, ככרות.

6.0 הוראות תכנון ובניה

6.1 חשוב אחוזי הבניה

אחוזי הבניה לאזורים השונים יחושכו בהתאם למפורט בטבלת האזורים וזכויות הבניה המהווה חלק מתכנית זו.

6.2 תכניות בינוי

- 6.2.1 כנספח לתוכנית זו מצורף נספח בנוי. נספח הבנוי כולל הנחיות כלליות בנושאים הבאים:
 - א. דרכים וחניות: הנחיות לחומרי בצוע ותגמיר, רוחבים וכיו"ב.
 - ב. הנחיות לעיצוב אדריכלי וסביבתי.
 - ג. תגמיר הבנין.
 - ד. מערכות מכניות ומערכות שירות שונות לבניינים.

6.2.2 נספח בנוי לאזור הספורט ולמגרשים האחרים המפורטים בסעיף 5.1.3 ס"ק ב' יוגשו מכוחה של התכנית החדשה שתקבע את יעודם של המגרשים לתכנון בעתיד.

6.3 ביצוע מבנים למסחר ומבני ציבור

מבנים למסחר ומבני ציבור למעט השטח המוגדר לתכנון בעתיד יבוצעו במקביל להקמת יחידות הדיור.

7.0 תכניות מיוחדות, הוצאות והיטלים, ביצוע התכנית

7.1 תכניות אחוד וחלוקה חדשה

- 7.1.1 בנספח לתכנית זו כלולה תכנית לאחוד וחלוקת מגרשים שלא בהסכמה מלווה בטבלאות איזון.
- 7.1.2 עם אשור התכנית תוגש תכנית לצרכי דישום אחוד וחלוקה של המגרשים.
- 7.1.3 תכנית האחוד והחלוקה שלא בהסכמה תערך לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה.

7.2 הוצאות התכנית

א. בעלי מקרקעין הכלולים בתחום התוכנית למעט המועצה האזורית יחויבו בהוצאות התכנית בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

ב. כהוצאות למימוש התכנית יחשבו ההוצאות הבאות:

- הכנת תוכניות ונספחיהן .
- הכנת דוחו"ת שמאים ויעוץ משפטי .
- הכנת תכניות בנוי לבצוע .
- הכנת תכניות פתוח .
- הכנת תכניות מערכות: ביוב מים חשמל וכו' .
- הכנת דוחות אקוסטיים .
- הכנת דוח השפעות סביבתיות .

7.3 היטל השבחה - יגבה ע"פ החוק .

7.4 מועד ושלבי התוכנית

7.4.1 מועד ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בתוך 15 שנים מיום אשורה .

7.5 קבלת היתר בניה

התנאים לקבלת היתר בניה לבנייני מגורים ומבנים אחרים בתחום התכנית יהיו כמפורט להלן :

7.5.1 ביצוע עבודות עפר כלליות, פריצת דרכים וביצוע תשתית ראשונית לדרכים הראשיות בתחום הישוב;

7.5.2 ביצוע כביש הגישה לישוב והתחברותו לכביש מס' 42, כולל ביצוע תגמירי אספלט באורך של כ - 70 מ' משפת כביש 42, כולל ביצוע עבודות התמרור בפניה לישוב, כנדרש בחוק;

7.5.3 ביצוע קו ביוב מאסף ראשי בתחומי התכנית, כולל ההכנות לחיבורו לרשת הביוב העתידית של הישוב ולחיבור העתידי לקו שיוביל אל חיבור למערכת סילוק מרכזית.

7.5.4 ביצוע בפועל של חיבור לקו מים ראשי וחיבור חשמל אזורי לישוב.

7.5.5 הגשת הבקשה להיתר בהתאם להוראות תוכנית הבינוי המנחה, אישור על מילוי החובות הנובעות מסעיף 7.2 לתקנון זה ועל תשלום הוצאות הפיתוח.

7.5.6 לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה עבור המגרשים שיעודם לתכנון בעתיד, מכוחה של תוכנית זו.

7.6 קבלת היתר לאיכלוס מבנים - קבלת טופס 4 לחיבור חשמל

התנאים לקבלת היתר איכלוס למבנים ולאכלוסם בתחום הישוב יהיו כמפורט להלן :

7.6.1 ביצוע בפועל של חיבור הביוב של הישוב למערכת הביוב המרכזית ו/או כל פתרון אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ורשות הביוב האזורית ובתאום עם המועצה האזורית גן רווה.

7.6.2 השלמת עבודות הפיתוח בתחומי המגרש עליו נבנה המבנה, כולל: קירות תומכים, גדרות, מדרכה ו/או דרך משתלבת בחזית המבנה. אבני שפה וגן, וכן עבודות גינון ופיתוח אחרות הנדרשות ליצוב הקרקע.

7.6.3 קבלת טופס 4 לכל המגרשים שעבורם תוכנן מיגון אקוסטי ע"פ הנספח האקוסטי מותנה בביצוע בפועל של המסוך האקוסטי.

7.6.4 הסדרת חיבורי מים, תקשורת וחשמל כולל כל ההסכמים הנדרשים עם הגורמים המספקים את שרותי התשתית הנ"ל.

8.0 מסירת מסמכים

8.1 כללי

- א. כל הודעה תעשה על פי הנוהל הקבוע בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או בחוק הפרשנות תשמ"א - 1981.
- ב. מסמך, או צו, או הודעה כל שהיא שתכנית זו נמסרה כחוק, אם נמסרו בכתב במקום כתובתו הידועה לאחרונה של האדם לו נועדו, ונערכו אל בעל הקרקע, או הבנין, או אל המחזיק בהם.
- מסירתם היא מסירה אם נמסרו במקור, או בהעתק לאדם שנמצא על הקרקע, או בבנין. היה ואין אדם על הקרקע, או בבנין - אם נקבעו בבנין או על הקרקע - במקום בולט.
- ג. בנוסף לאמור לעיל, די למסור הנ"ל ע"י משלוח בדאר - במכתב רשום משולם מראש.

זמן המסירה יחשב הזמן המקובל למסירת מכתב כנ"ל ע"י הדאר. הוכחת המסירה תהיה הצגת השובר המאשר משלוח המכתב תוך כדי ציון הכתובת הנאותה.

9.0

חתימות:

**חברה לפיתוח אדמות
צינני בלגריה בע"מ**

.....חתימת יוזם התוכנית.....

**חברת ארץ-ישראלית
לישתוב פוליס בע"מ**

.....חתימת בעל קרקע.....

שרמן פוסטש אדריכלים בע"מ
ת"א רח' פרופ' שזר 7 62961
70 :03*5463527/9

.....חתימת המתכנן.....

- תאריך 17/5/94
- עדכון : 27/11/95
- עדכון : 22/1/96 (ע"פ הערות מהנדס שוסט)
- עדכון : 13/2/96
- עדכון : 2/10/96
- עדכון : מרץ 1997
- עדכון : יוני 1997
- עדכון : מאי 1998

נספח א' טבלת אזורים וזכויות בניה

קוי בנין			נובה בנין רוחב מינימלי		זכויות בניה				סמך	אזור
צד אחורי	חזית	4	12 מ'	2 קומות	שטח חכסית מכסימלי לבניה מקורה (כולל מבני שירות)	שטחים למבני שירות	מגדש	מסומן מינימלי בניה עקרית (מ"ר) נ-ג	מסומן מינימלי (מ"ר) 1900 המגדש	מסרטים
5	3	4	12 מ'	2 קומות	195 מ"ר	60 מ"ר + 52 מ"ר	מגדש	בקומת קרקע	480 מ"ר	מגדש
או או 0 כמסומן בהסכמה בתשרים הדדית							מגדש	קרקע	21%	מגדש
5	4	4	18 מ'	2 קומות	עד 70% שטח המגדש	115% (25%) (90%)	מגדש	קרקע	63% (45%)	2000 מגדש 356
4	4	5	13 מ'	1 קומה			מגדש	קרקע	30%	800 מ"ר 364 מגדש
5	5	5	5	3 קומות	30% (כולל קירוי, בריכות ארקדות וסככות)	30% 10% 20%	מגדש	קרקע	20%	45000 מרכז 1900 מגדש 351
4	4	6		5 קומות בדרג	עד 70% שטח המגדש	110% 30% 90%	מגדש	קרקע	185%	40% 4500 בית אבות 355 מגדש
שטחים למבני ציבור										
על פי התשרים			3 - 2 קומות וע"פ נספח הבינוי	עד 35% שטח המגדש	35% 20% 15%	30%	מגדש	קרקע	20%	4500 (מגדש 450)
15	6	4		3 קומות	עד 40% שטח המגדש	35% 20% 15%	מגדש	קרקע	45%	25% 12000 מרכז חינוכי (מגדש 449)
5	4	5	18	2 קומות חדרי מכונות	עד 40% שטח המגדש	35% 20% 15%	מגדש	קרקע	45%	30% 2200 תחנה למפול באם ובילד (מגדש 358)
4	4	5	15	1 קומה	עד 30% שטח המגדש	15% 10% 5%	מגדש	קרקע	35	20 2500 מעון ילדים (גן ילדים (מגדש 354)
4	4	5	15	1 קומה ונגלדיה	עד 35% שטח המגדש	15% 10% 5%	מגדש	קרקע	35	25 1500 בית כנסת (גן ילדים (מגדש 366)
שטחים למוסדות ציבור										
על פי התשרים			3-2 קומות (וע"פ נספח)	עד 30% שטח המגדש	40% 20% 20%	30	מגדש	קרקע	20	7000 מתנ"ס (מגדש 448)
על פי תכנית שתאושר			1 קומה				מגדש	קרקע	5	סמך ציבורי פתוח