

4-12526

4

משרד הפנים מטעם המרכז
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' בר/ 166

התכנית מאושתת מכח
סעיף 103(ג) לחוק
וינ"ב וועדת המחוות

(13)

משרד הפנים
מינימלמחוז מרכז-רמלה

- 6 - 01 - 2002

נתקבל
תיק מס' :

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - שורקות

מועצה אזורית גדרות

משרד הפנים
מינימלמחוז מרכז-רמלה

28 - 01 - 2002

נתקבל
תיק מס' :

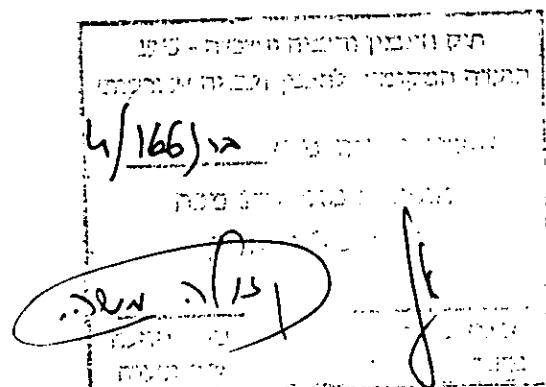
תכנית מתאר מקומי מס' בר / 166 / 4

שינויי למש"מ/ 76 (בר)

ולתוכנית מס' בר/ 166 ותוכנית מס' בר/ 166/1

הרחבת מגורים במושב גן דרום

אוגוסט 98
מרץ 2000
ספטמבר 2000
יוני 2001



פרק 1 - כלל

תכנית מתאר מקומית מס' בר/166/4 –
שינוי למש"מ/ 76 (בר), לתוכנית מס' בר/166/
ולתוכנית מס' בר/ 1/166.
הרחבת מגורים במושב גן דרום.

1.1 - שם התוכנית :

מחוז המרכז
מועצה אזורית גדרות
מושב גן דרום.

1.2 - המקום:

מנהל מקרקעי ישראל.

1.3 - בעל הקרקע:

א. ועד מושב "גן דרום"
ב. המועצה האזורית "גדרות"

וועד מושב "גן דרום"

1.4 - הייט:

מורן- קאופר – תכנון עירוני ואזרחי, רח' יוסף קארו 15 ת"א,
טל: 03-5616510 פקס: 03-5629680

1.5 - מגיש התוכנית:

43.9 דונם.

1.6 - שטח התוכנית:

מסומנים בתשריט בקו כחול.

1.7 - גבולות התוכנית:

גוש: 882 חלקה: 28 וחלק מחלוקת 31
.52,49,43
גוש: 883 חלקות: 53,46,45,42 וחלק מחלוקת :
גוש: 884 חלקה: 26 וחלק מחלוקת 62,61
גוש: 885 חלק מחלוקת: 4.

1.8 - גושים וחלוקות:

ט. 1 - **משמעות התוכנית:** מסמך הוראות בכתב הכלל 7 עמודים
תשערת התוכנית העורק בקנה מידה 1:1,250 .
נספח תברואה ואיכות סביבה.
משמעות התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

- ט. 1. **מטרת התוכנית:** א. שנייה יעוד מ- אזור חקלאי, שטח למבני ציבורי ואזור
למבנה משק מושתפים, לא-אזור מגורים ל - 41 יח"ד,
דרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים,
ושטח למבני ציבורי.
ב. חלוקת אזורים המגורים למגרשים חדשים, והתוויות דרכי
גישה אליהם.
ג. ביטול דרכים קיימות והתוויות ו דרכים חדשות.
ד. קביעת זכויות והוראות בניה.
ה. קביעת תנאים להוצאת היתרין בניה.
ו. קביעת הנחיות לחולקה ורישום.

על שטח התכנית יחולו כל הוראות תכניות מפורטות ותכניות חלוקה תקופות ככל שאין סתיירות ביניהן. במקרה של סתיירה – תגברנה הוראות תכנית זו.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

גביה עפ"י חוק התכנון והבנייה.

ביצוע התכנית: 10 שנים מיום אישורה.

חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן בתעריט ועפ"י תכנית מדידה לצרכי רישום שתוכן ע"י מודד מוסמך ותאושר בחוק.

1.12 - יחס לתכניות אחרות:

1.13 - הפקעה ורישום שטחים:

1.14 - הילול השבחה:

1.15 - שלבי ביצוע:

1.16 - חלוקה ורישום:

פרק 2 - תקנות לאזרורים

**2.1 - מגורים (הרחבה):
מיועד להקמת מגורים עפ"י הראות המפורטות בסע' 3.1.**

2.2 - שטח ציבורי פתוח:
האזור מיועד לנطיעות וגינון, מתקני נופש, מתקני ספורט ומשחק, דרכים, שבילים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות, ותוثر בו כל פעילות לרווחת הציבור.

2.3 - שטח לבנייני ציבור:
ישמש למגדלים קיימים, לגינון, מתקנים וקווי תשתיות, לריהוט גן ומתקני משחק.

2.4 - דרכיים:
בתוחום הדריכים תותר סלילת כבישים, מדריכות, תעלות ניקוז וקווי תשתיות, גינון ותאורת רחוב.

ג'ק 3 - הוראות בניה ותנאים להוציאת רישיון

3.1 - סדרים מוטרים והוראות בניה

| אזרע | שטח מוגומי, | חטיבת (6) | יקומת / גובה מס' מכתלי (2) (1) | קווי בינוי במטרים | קווי בינוי למגוון בניינים | קווי בינוי למגוון בניינים |
|-------|-------------|-----------|------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| אחריו | אחריו | אחריו | אחריו | אחריו | אחריו | אחריו |
| 5 | 5 | 5 | 3 א' | 0.5 א' | 40 | 60 |
| 5 | 5 | 5 | 1.5 א' | ללא הרשות | 30 | 220 |
| 0 | 0 | 0 | ללא הרשות | + 2 ק. מרתק | 450 | magrom (הרבבה) |
| | | | סח"כ 60 מ"ר | | | |
| | | | סה"כ 250 מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 300% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 4800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 9600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 19200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 38400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 76800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 153600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 307200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 614400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1228800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2457600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 4915200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 9830400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 19660800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 39321600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 78643200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 157286400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 314572800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 629145600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1258291200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2516582400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 5033164800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 10066329600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 20132659200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 40265218400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 80530436800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 161060873600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 322121747200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 644243494400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 128848698800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 257697397600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 515394795200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1030789590400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2061579180800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 4123158361600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 8246316723200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 16492633446400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 32985266892800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 65970533785600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 131941067571200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 263882135142400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 527764270284800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1055528540569600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2111057081139200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 4222114162278400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 8444228324556800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 16888456649113600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 33776913298227200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 67553826596454400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 13510765319290800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 27021530638581600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 54043061277163200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 108086122554326400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 216172245108652800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 432344490217305600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 864688980434611200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1729377960869222400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 3458755921738444800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 6917511843476889600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 13835023686953779200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 27670047373907558400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 55340094747815116800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 110680189895625533600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 221360379791251067200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 442720759582502134400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 885441519165004268800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 177088303832008453600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 354176607664016907200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 708353215328033814400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1416706430656067628800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2833412861312135257600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 5666825722624270515200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1133365144524840250400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2266730289049680500800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 4533460578099361001600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 9066921156198722003200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 18133842312397444006400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 36267684624794888012800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 72535369249589776025600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 145070738499179552051200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 290141476998359104102400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 580282953996718208204800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1160565907993436416409600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2321131815986872832819200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 4642263631973745665638400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 9284527263947491331276800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 18569054527894982662553600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 37138109055789965325107200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 74276218111579930650214400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 148552436223159861300428800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 297104872446319722600857600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 594209744892639445201715200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1188419489853278890403430400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2376838979706557780806860800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 4753677959413115561613721600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 9507355918826231123227443200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 19014711837652462246454886400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 38029423675304924492909772800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 76058847350609848985819545600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 152117694701219697971638991200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 304235389402439395943277982400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 608470778804878791886555964800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1216941557609757583773119329600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2433883115219515167546238659200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 4867766230439030335092477318400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 9735532460878060670184954636800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 19471064921756121340369089273600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 38942129843512242680738178547200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 77884259687024485361476357094400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 15576851935404897072293271418800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 31153703870809794144586542837600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 62307407741619588289173085675200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 12461481548323917657834617155200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 24922963096647835315669234310400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 49845926193295670631338468620800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 99691852386591341262676937241600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 199383704773182682525353874483200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 398767409546365365050707748966400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 797534819092730730101415557932800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 159506963818546146020283111585600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 319013927637092292040566223171200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 638027855274184584081132446342400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 127605571054836916816264889268800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 255211142109673833632529778537600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 510422284219347667265059557075200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 102084456843865334453011911415200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 204168913687730668906023822830400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 408337827375461337812047645660800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 816675654750922675624095291321600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1633351309501845351248195582643200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 3266702619003690702496391165286400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 6533405238007381404992782330572800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1306681046001476280998564667145600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2613362092002952561997129334291200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 5226724184005905123994258668582400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1045344836801181026798517737716800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2090689673602362053597035475433600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 4181379347204724107194070950867200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 8362758694409448214388141901734400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1672551738801889642877628380346800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 3345103477603779285755256760693600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 6690206955207558571510513521387200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1338041390401511742302102704274400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2676082780803023484604205408548800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 5352165561606046969208410817097600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1070433112320809393841682163419200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2140866224641618787683364326838400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 4281732449283237575366728653676800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 8563464898566475150733457307353600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1712692979713295030146854561471200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 3425385959426590060293709122842400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 6850771918853180120587418245684800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 1370154383770636024117837649136800% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2740308767541272048235675298273600% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 5480617535082544096471350596547200% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 10961235070165888192942701193094400% מ"ר | | | |
| | | | סוח"כ 2192247014033177638588540238618800% מ"ר | | | |

3.2. - תנאים להוצאה היתרי בניה :

- .3.2.1. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית ביוני פיתוח על- ידי הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח למפלסי הכבישים המתוכננים ותיתן פתרונות לכל מערכות התשתיות כמפורט בפרק 5 שלහן.
- .3.2.2. בתחום המגרשים יוקצו מקומות חניה עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאה היתר.
- .3.2.3. הבקשה להיתר בניה תכלול פרטUi עיצוב מבנה המגורים ובני העיר כולל: פירוט חומרי גמר של המבנים, החזיות, הגגות, הגדרות, הקירות התומכים, שבילי גישה ופרגולות, הסתרת דוד-שמש וקולטים מתקנים ל- מיכלי גז, אספה אנטנת ואروبוט.
- .3.2.4. לא יוצא היתר בניה ללא תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. לא יוצא אישור לחברור חשמל-טופס 4 ללא ביצוע בפועל של מערכת הביבוב עפ"י התכנית המאושרת.
- .3.2.5. תנאי להוצאה היתרי בניה – ביצוע בפועל של חיבור המושב למתקן הביבוב.
- .3.2.6. לא ניתן היתר בניה עד לאישור תכנית לאיחוד וחלוקת.

פרק 4 - הוראות בנושא איבות הסביבה ותשתיות

כל השימושים יעדדו בהוראות ובדיני איקות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשותות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים או אחרים.

4.1. - ניקוז וטיפול :

- .4.1.1. כל פעולות ניקוז, טיפול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תש"י/ 1958 על תיקוניו ותקנותיו.
- ניקוז וטיפול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנים בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחום נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הוועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית הבינוי בלבד.
- .4.1.2. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המכחיבת ניקוז, טיפול או הגנה בפני שטפונות תכלל פתרון נאות – אשר לדעת הוועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, تعالות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שימושם לאפיק מים עילאים, تعالת ניקוז או تعالת דרק ויהיה בהסכמה הרשותות הנוגעות בדבר.

4.1.3. הוועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזה שותפות או תקופתיות של מערכות וمتקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצע על חשבו בעלי או מחזיקי הקרקע.

4.2 - ASFKEH MIM:

- 4.2.1. לא יוצא יותר בניה פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- 4.2.2. שימוש בקולחים להשקייה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
- 4.2.3. הקמה והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים – מאגרי מים וקולחים יותנה בקיים הוראות חוק המים תש"ט – 1959 על תיקוני ולתקנותיו והנחיות הוועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרלים סביבתיים.

4.3 - SHAFKIM:

החינוך למערכת הביווב המרכזית יעשה בהתאם לתכנית ביוב שתאושר ע"י הוועדה המקומית, בכפוף להנחיות נספח תברואה ואיכות הסביבה המצוරת לתכנית ולאמור בסע' 3.2.5, 3.2.4 לעיל.

4.4 - REUSH:

- 4.4.1. מפלסי הרعش במבנה הסמוך ביותר לתחנת השאייה לא יعلו כתווצהה מפעילות התחנה (כולל גרטטור חרום) על מפלס הרعش המותר לשעות הלילה עפ"י תקנות למניעת מספוגים (רעש בלתי סביר) 1990.
- 4.4.2. כל מתקני תחנת השאייה (כולל מגוב מכני) יהיו בתוך מבנה סגור.

4.5 - FSOLAT VASHPA:

- 4.3.1. יובטו דרכי טיפול בפסולות שימנו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- 4.3.2. המתקנים לעכירת פסולת לסוגיה השונות, מיקומים ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

4.4 - TELEFON:

קווי טלפון יהיו תחת – קרקעים.

4.5 - CHSHML:

ASFKEH החשמל תהיה מרשת חברת החשמל הארץ. החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

פעולות הוספת החשמל יוסדרו לפי הנחיות הרשויות המוסמכות. מתקני החשמל יוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים המיועדים לצרכי ציבור גורלו בתריות בריוויו והקמתם לשטחים ציבוריים.

מגילות בניה מקוין חשמל:

מקום מטבח נפרד = 2 מ' מהתайл החיצוני.

מקום מתח גבורה (22 ק"מ) – 5 מ' מהטייל החיצוני.

אין לבנות מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין להפוך מעל ובקראבת קווי חשמול תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.

מינהל מקרקעי ירושלים

חתימות :

בעל הקרן :

אגוזה קלאית שחופית בע"מ
ד"ר ארונוב - טל. 08-523334

ועד מושב גן-דרות

היאם ומגיש :

מוכר - ק אופר תכנון עירוני ואזרחי

תל-אביב 67014
טלפון: 03-5629680

רחל יוסף קאקו 15
טלפון: 03-5616510

מטרנו ועוזר התכנית

جی ۱۶۰