

4-12526

13

משרד הפנים מהוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור הכנית מס. 4/166  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 103(ג) לחוק  
 יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 2002-01-06  
 נתקבל  
 תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - שורקות

מועצה אזורית גדרות

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 2002-01-28  
 נתקבל  
 תיק מס':

תכנית מתאר מקומית מס' בר / 166 / 4

שינוי למש"מ / 76 (בר)

ולתכנית מס' בר / 166 ותכנית מס' בר / 166 / 1

הרחבת מגורים במושב גן דרום

אוגוסט 98  
 מרץ 2000  
 ספטמבר 2000  
 יוני 2001

תיק ורישיון חריגה מיישמה - 519  
 המועצה המקומית לראשון לציון ומבנה עיריית ראשון לציון  
 מס' תכנית: 4/166  
 מס' חריגה: 13/1  
 יו"ר

פרק 1 - כללי

- 1.1 - שם התכנית : תכנית מתאר מקומית מס' בר/166/4 - שינוי למש"מ/76 (בר), לתכנית מס' בר/166 ולתכנית מס' בר/166.1. הרחבת מגורים במושב גן דרום.
- 1.2 - המקום : מחוז המרכז מועצה אזורית גדרות מושב גן דרום.
- 1.3 - בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.4 - היזם : א. ועד מושב "גן דרום"  
ב. המועצה האזורית "גדרות"
- 1.5 - מגיש התכנית : ועד מושב "גן דרום"
- 1.6 - עורך התכנית : מורן-קאופר - תכנון עירוני ואזורי, רח' יוסף קארו 15 ת"א, טל: 03-5616510 פקס: 03-5629680.
- 1.7 - שטח התכנית : 43.9 דונם.
- 1.8 - גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
- 1.9 - גושים וחלקות : גוש : 882 חלקה : 28 וחלק מחלקה 31  
גוש : 883 חלקות : 42, 45, 46, 53 וחלק מחלקות : 43, 49, 52.  
גוש : 884 חלקה : 26 וחלק מחלקות 61, 62  
גוש : 885 חלק מחלקה : 4.
- 1.10 - מסמכי התכנית : מסמך הוראות בכתב הכולל 7 עמודים תשריט התכנית הערוך בקנה מידה 1:2,500 ו- 1:1,250. נספח תברואה ואיכות סביבה. מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.11 מטרת התכנית : א. שנוי יעוד מ- אזור חקלאי, שטח למבני ציבור ואזור למבני משק משותפים, ל- אזור מגורים ל- 41 יח"ד, דרכים, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים, ושטח למבני ציבור.  
ב. חלוקת אזורי המגורים למגרשים חדשים, והתווית דרכי גישה אליהם.  
ג. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.  
ד. קביעת זכויות והוראות בניה.  
ה. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.  
ו. קביעת הנחיות לחלוקה ורישום.

1.12 - יחס לתכניות אחרות:  
על שטח התכנית יחולו כל הוראות תכניות מפורטות ותכניות חלוקה תקפות ככל שאין סתירות ביניהן. במקרה של סתירה - תגברנה הוראות תכנית זו.

1.13 - הפקעה ורישום שטחים:  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1.14 - היטל השבחה:  
יגבה עפ"י חוק התכנון והבניה.

1.15 - שלבי ביצוע:  
ביצוע התכנית: 10 שנים מיום אישורה.

1.16 - חלוק ורישום:  
חלוקת השטח למגרשים תעשה בהתאם למסומן בתשריט ועפ"י תכנית מדידה לצרכי רישום שתוכן ע"י מודד מוסמך ותאושר כחוק.

## פרק 2 - תקנות לאזורים

2.1 - מגורים (הרחבה):  
מיועד להקמת מגורים עפ"י הוראות המפורטות בסעי' 3.1.

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

2.3 - שטח לבניני ציבור:  
ישמש למגדל מים קיים, לגינון, מתקנים וקווי תשתית, לריהוט גן ומתקני משחק.

2.4 - דרכים:  
בתחום הדרכים תותר סלילת כבישים, מדרכות, תעלות ניקוז וקווי תשתיות, גינון ותאורת רחוב.

**פרק 3 - הוראות בנייה ותנאים להוצאת היתר**

**3.1 - שטחים מותרים והוראות בנייה**

אזור	שטח מגיש מילומלי	שטח עיקרי מ"ר או באחוזים				שטח מותר / גובה מרבי (2) (1)	מס' קומות / גובה מרבי (2) (1)	קווי בנין במטרים			אזורי
		שטח עיקרי מ"ר או באחוזים	שטח שירות (3)	שטח שירות או באחוזים	קדומי			קדומי	קווי בנין במטרים	קווי בנין במטרים	
מגורים (הרחבה)	450	220	30	60	40	ק. מרתף +2 לפי תמסומן בתמסומן	3 או 0 בהסכמת השכן וכתנאי של בנייה בקיר משותף - כדו-משפחתי (5)	5	5	5	אזורי
מגורים	500	220	30	60	40	ק. מרתף +2 לפי תמסומן בתמסומן	3 או 0 בהסכמת השכן וכתנאי של בנייה בקיר משותף - כדו-משפחתי (5)	5	5	5	אזורי
שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי	שטח ציבורי

- הערות:**
- (1) גובה החלק העליון ביותר של הגג (לא כולל אנטנה) מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 8 מ' בני שטוח או 9 מ' בני רעפים, הקומות יחולקו עפ"י התקנות (מעל למפלס הכניסה).
  - (2) גובה הכניסה הקובעת לבנין עד 0.60 מ' מעל המפלס העליון ביותר של המדרוכה הצמודה למגרש.
  - (3) שטחי השרות כוללים: מסויי, חניית מקורות, מתקנים ומבני עזר. סה"כ שטחי השרות לא יעלה 60 מ"ר.
  - (4) קווי הבנין לא יחולקו על מגדל המים הקיים בש.ג.צ.
  - (5) במידה ותבונה 2 יחד עם קיר משותף קו הבנין הצדדי לשכן יהיה 6 מ'.
  - (6) תכנית פנייה מבינוי ואספלט - לצרכי גינון בלבד.

### 3.2 - תנאים להוצאת היתרי בניה :

- 3.2.1. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית בינוי פיתוח על- ידי הועדה המקומית. תכנית הפיתוח למפלסי הכבישים המתוכננים ותיתן פתרונות לכל מערכות התשתית כמפורט בפרק 5 שלהלן.
- 3.2.2. בתחום המגרשים יוקצו מקומות חניה עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.
- 3.2.3. הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי עיצוב מבנה המגורים ומבני העזר כולל: פירוט חומרי גמר של המבנים, החזיתות, הגגות, הגדרות, הקירות התומכים, שבילי גישה ופרגולות, הסתרת דודי-שמש וקולטים מתקנים ל- מיכלי גז, אשפה אנטנת וארובות.
- 3.2.4. לא יוצא היתר בניה ללא תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. לא יוצא אישור לחיבור חשמל טופס 4 ללא ביצוע בפועל של מערכת הביוב עפ"י התכנית המאושרת.
- 3.2.5. תנאי להוצאת היתרי בניה - ביצוע בפועל של חיבור המושב למתקן הביוב.
- 3.2.6. לא ינתן היתר בניה עד לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה.

### פרק 4 - הוראות בנושא איכות הסביבה ותשתיות

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

#### 4.1 - ניקה ותיעול :

- 4.1.1. כל פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1958 על תיקוניו ותקנותיו.
- ניקוז ותיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית הבינוי בלבד.
- 4.1.2. כל בקשה להיתר בנייה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך ויהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.

4.1.3. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

4.2 - אספקת מים :

- 4.2.1. לא יוצא היתר בניה פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- 4.2.2. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
- 4.2.3. הקמה והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים - מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1959 על תיקוניו ולתקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

4.3 - שפכים :

החיבור למערכת הביוב המרכזית יעשה בהתאם לתכנית ביוב שתאושר ע"י הועדה המקומית, בכפוף להנחיות נספח תברואה ואיכות הסביבה המצורף לתכנית ולאמור בסעי' 3.2.4, 3.2.5 לעיל.

4.4 - רעש :

- 4.4.1. מפלסי הרעש במבנה הסמוך ביותר לתחנת השאיבה לא יעלו כתוצאה מפעילות התחנה (כולל גנרטור חרום) על מפלס הרעש המותר לשעות הלילה עפ"י תקנות למניעת מספגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- 4.4.2. כל מתקני תחנת השאיבה (כולל מגוב מכאני) יהיו בתוך מבנה סגור.

4.5 - פסולת ואשפה :

- 4.3.1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- 4.3.2. המתקנים לעצירת פסולת לסוגיה השונים, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

4.4 - טלפון :

קווי טלפון יהיו תת - קרקעיים.

4.5 - חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל הארצית. החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

פעולות הוספת החשמל יוסדרו לפי הנחיות הרשויות המוסמכות. מתקני החשמל יוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים המיועדים לצרכי ציבור ויכללו בתכנית הבינוי והפיתוח לשטחים הציבוריים. מגבלות בניה מקווי חשמל: מקו מתח נמוך - 2 מ' מהתיל החיצוני. מקו מתח גבוה (22 ק"ו) - 5 מ' מהתיל החיצוני. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.

אין לבנות מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל. תוכנית זו היא חלק מהתוכנית הכללית להקמת מתחם מגורים במושב יגן - דרום" והיא תשומת לב מיוחדת להגנתה. אין בה כדי להקנות כל זכות לתוכנית זו לבעל קרקע שטרם נכנסה לתוקף. כל עבודות הנבנות על פי תוכנית זו יבוצעו על ידי בעל הקרקע או מי שהורש בזה. כל עבודות הנבנות על פי תוכנית זו יבוצעו על ידי בעל הקרקע או מי שהורש בזה. כל עבודות הנבנות על פי תוכנית זו יבוצעו על ידי בעל הקרקע או מי שהורש בזה. כל עבודות הנבנות על פי תוכנית זו יבוצעו על ידי בעל הקרקע או מי שהורש בזה.

חתימות :

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע :

**גן-הדרום**  
אגודת חקלאיה שתופית בע"מ  
ד"ר אנטה - טל. 08-523334

ועד מושב גן-דרום

היוזם ומגיש :

**מורן - ק א ר** תכנון עירוני ואזורי  
תל-אביב 67014 רח' יוסף קארו 15  
פקס: 03-5629680 טל: 03-5616510

מתכנן ועורך התכנית :

*(Handwritten signature and stamp)*

*(Handwritten signature)*