



תקנון לתכנית שנוי מתאר ומפורטת - בר/ 109 / 2

מז"ז גן רוזה - "אירוס"

(תקון השלמה והרחבה לתכנית מתאר מקומית בר. / ב.מ / 109)
לתכנית מפורטת בר / 109 / 1

תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה
ע"פ פרק ג' סמן ז' לחוק התכנון והבניה

תוכן הענינים

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' בר/109/2

הועדה המחייבת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.1.03 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

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 + טבלת אזורים וזכויות בניה
7.0	תכניות מיוחדות, הוצאות והיטלים, ביצוע התכנית
8.0	מסירת מסמכים
9.0	חתימות

נבדק וניתן להעביר ללא שר
החלטת הועדה העמנונית / משנה
נידום... 29/9/02, 25/10/02, 25/11/02
תאריך... 25.11.02
טחכנו אדר / דורון זרוקמן

1.0 הוראות כלליות1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מפורטת ב.ר. 109 / 2, המהווה השלמה לתכנית בר/ 109 / 1. התכנית תחול על שטח תכנון מקומי הידוע כ"אדמות הבולגרים" ותוספות שונות הכוללות את: גוש 3741 חלקות: 2-5; 9; 16; 17; 19; 147-122; 215; 220. חלקי חלקות: 114-116; 118; 150-153; 158-162; 164; 198; 199; 213; 214; 221; 222 ובהתאם לגבולות תוכנית המתאר המסומנים בתכנית זו.

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 מהווה תיקון השלמה והרחבה לתוכנית בר/ 1/109, תוכנית החלוקה הכלולה בתכנית זו מבטלת כל תכנית חלוקה קודמת בכל האמור במגרשים החדשים שמספריהם עפ"י תכנית בר/ 1/109, 271, 258, 278, 431, 408, 445, 452, 447, 451, 448, 449, 450, 351, 375, 480, 352, 353, וכן בכל האמור בחלקות שמספריהן המקוריים 9, 5, 4, 3, 2, 16, 19 בגוש 3741.

בכל סתירה בין תוכנית זו לתוכנית אחרת עדיפות הוראות תוכנית זו.

ב. תכנית זו כפופה להוראות תוכנית המתאר המאושרת ב.ר. / ב.מ/ 109.

1.4 מסמכי התכנית:

1.4.1 המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התוכנית:

- א. תשריט בקני"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 בנוי (נספח ז') – בקני"מ 500:1. (2 גיליונות)
- ז. נספח נופי חתכים בבנוי (נספח ח') (2 גיליונות)
- ח. הנחיות (תקנון) לתכנית בנוי ונספח נופי (נספח ט').
- ט. דו"ח אקוסטי – מסמך מנחה (נספח ג').

ה ע ר ה :

הנספחים השונים מהווים אילוסטרציה כללית למגמות ומאפייני התכנון. שנויים לא מהותיים בנספחים ו / או שנויים הנדרשים ע"פ רשויות תקינה ו / א רישוי ו / או ספקי תשתיות לא יחשבו כשנוי לתכנית ויאושרו ע"י רשויות הרישוי המתאימות בכפוף לתוכניות. בקשה להיתר לבניית מבנים ו / או ביצוע תשתיות ו / או ביצוע עבודות פיתוח.

1.5 יוזמי התכנית:

רם אשר רח' ההגנה 8 – קרית אונו 55278
טל' 5346670-03

1.6 עורכי התוכנית:

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

1.7 גושים, חלקות ושטח התכנית:א. מיקום

בתחומי המועצה האזורית גן-רווה - ועדה מקומית שורקות
גוש: 3741, חלקות: 5-16; 9; 17; 19 -
122-147;
215; 220.
חלקי חלקות: 114-116; 118;
150-153; 158-162;
164; 198; 199; 213;
214; 221; 222.

ב. שטח התכנית: 134,597 דונם1.8 מטרות התכנית:מטרה כללית

תכנית זו היא תכנית תיקון השלמה והרחבה לתכנית בתוקף בר1/109. תכנית זו מוסיפה 108 יח"ד ובהן 18 יח"ד על 9 מגרשים המחזירות זכויות (שקוּזו בתוכנית בר1/109) לטובת החברה האי"י לשוב עולים. (סה"כ בתחומי התכנית 112 יח"ד); מטרה זו תושג על ידי ביצוע:

א. תוספת שטח של 46.574 דונם לשטח שנכלל בתוכניות התקיפות בר / ב.מ. 109

ו- בר / 109 / 1.

ב. הפיכת שטחים חקלאיים (השטח המצורף) ליעודים אחרים כגון שטחים למגורים, דרכים, שצ"פ ושטחים לאזור ספורט כמפורט בתשריט המצורף.

ג. קביעת צפיפות מוגדלת של 2 יח"ד למגרש במתחם השטח הדרום-מזרחי בהתאם להנחיות הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים בישיבתה מיום 7.8.2000.

ד. שנויים ביעודי קרקע ובחלק מתכנית החלוקה של תכנית בר / 109.

ה. קביעת הנחיות מפורטות לשימושים השונים באזורים המפורטים בתכנית וקביעת הנחיות מפורטות למימושם (ע"פ הנחיות בתכנית בר1/109).

ו. קביעת הנחיות עצוב אדריכלי למבנים, פרטי פתוח שטח, תגמירים למבנים, דרכים, וגדרות.

ז. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה שלא בהסכמה עפ"י פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

ח. קביעת הנחיות בדבר מערכות תשתית לשטח הכלול בתוכנית כולל הנחיות בדבר שימור איכות הסביבה (וע"פ ההנחיות בנדון בתכנית בר1/109).

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 תקלאי	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 חום 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
גבול בין מגרשים ו/או חלקות	17. קו שחור (בעובי 0.4 מ"מ)
שטחים המיועדים לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית תקיפה בר/ 1/109 והמתוכננים במסגרת תוכנית זו.	18. קווקו שתי וערב בקוים שחורים דקים (על רקע יעודי שטחים שונים).

3.0 תנאים כלליים והנחיות בניה3.1 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 בקווי בנין: במגרשים לא רגולרים 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 מצלעותיו מעוגלת) רשאית הועדה המקומית לאשר הקלה של עד 10% בקו הבניין הצדדי או האחורי.
- 3.1.3 במגרשים המיועדים לבניית 2 יח"ד תותר גם בניה בקו 0 בשני צידי המגרש תוך כדי יצירת מבנה טורי בין כל שני מגרשים צמודים וע"פ המסומן בנספח הבנוי ובתשריט התוכנית.
- 3.1.4 קוי בניה בתחום אזור הספורט לכיוון מערב (כביש 42) למבנים: 100 מ' מציר כביש 42, למתקני ספורט, מבני ומתקני תשתיות, עמודי תאורה, מגרשי חניה, גידור וכיו"ב 50 מ' מציר כביש 42.

3.2 מבני עזר

- 3.2.1 מבנה עזר יכול שיהיה צמוד למבנה הראשי או נפרד ממנו. מבנה עזר הצמוד לבנין הראשי יחולו עליו הוראות קווי הבניין 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 יאושר ניקוז 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 (במדידה חיצונית) על 3.5 מ'.
- 3.2.4

3.3 בניה על קומת עמודים מפולשת

- 3.3.1 באזור המגורים לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת וכל הבניה תהיה צמודת קרקע או על מסד שגובהו בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על 1.2 מ'.

3.4 גובה בנינים

גובה מכסימלי במבני מגורים כולל גג הרעפים לא יעלה על 12 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 מכוונות למזוג אויר, הסקה וכיו"ב ויחשבו כשטחי שירות.
- ב. תקרת מרתף לא תבלוט מפני הקרקע הסופיים שמסביב למרתף מעבר ל: 1.2 מ'.

3.6 הנחיות לשימור נופי

- א. האזור שבתחום קו הבנין של כביש 42 ישמר ככל האפשר את אופי הצמחיה הקיימת ואת חשפי הכורכר המצויים בו. העבודות שיתרו בתחום זה תהיינה עבודות נקוי, תשתיות הנדרשות והמותרות. לא תותר כל בניה בתחום קו הבנין.
- ב. קירות תומכים ו/או גדרות ו/או בנינים הגובלים בשטח הנ"ל והנצפים מכביש 42 יטופלו ע"י צמחית הסתרה המתאימה לאופי המקום.
- קבלת היתרי בניה בשטח זה תותנה בהגשת תכנית פיתוח נופי המפרטת סוגי צמחיה; מערכות השקיה ותשתית. התכנית תערך ע"י אדריכל נוף.

4.0 שירותים הנדסיים4.1 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 אחזקה, הרכבה ושיקום מערכות בכל עת שתידרש לכך. עבודות אלו יבוצעו בתאום עם בעלי החלקות ככל האפשר.

4.1.2 כל העבודות הנ"ל יבוצעו בצורה שלא תמנע או לא תפגע באפשרויות של בעלי הקרקע לנצל המקרקעין שבעלותם, בהתאם לזכויות הבניה המוקנות להם עפ"י 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 יעמוד בהנחיות ובתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4.2.3 הוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית תותנה באשור תכנית הביוב הנ"ל ע"י משרד הבריאות.

4.2.4 לא יותר אכלוס מבני קבע בתחום התוכנית אלא רק לאחר סיום בצוע מערכת הביוב המרכזית לשוב 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 יהווה תנאי לקבלת היתר בניה ליחיד 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 קווי הבניין בין מתקנים הנדסיים לבין כבישים ראשיים יהיו בהתאם להנחיות מע"צ ותכנון המתקנים ההנדסיים 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 חירום שיבטיח פעילות תקינה של מערכת הביוב.

4.2.8 חצית כבישי מע"צ על ידי מערכות הביוב תבוצע בתאום ועפ"י הנחיות מע"צ.

4.2.9 תכנית הביוב תאושר ע"י משרד הבריאות.

4.3 אספקת חשמל ותקשורת

4.3.1 כל תכנית להתקנת קווי חשמל וקווי תקשורת או העתקתם תהייה טעונה אשור הרשויות המתאימות (חברת חשמל, בזק).

4.3.2 כל קוי החשמל במסגרת תוכנית זו יהיו קוים תת קרקעיים. הועדה המקומית תהיה רשאית להורות את חברת החשמל ואת חברת ה"בזק" ואת הבונים השונים להעביר את הקוים בתוואי שיקבע בתכנית אב, למערכות חשמל ותקשורת, שתוכן ע"י ועד הישוב בתאום חברת החשמל ובזק, עם מתן התוקף לתכנית זו.

- 4.3.3 על אף האמור בסעיף 4.3.2, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קוי חשמל ותקשורת עיליים, אם השתכנעה שבגין מגבלות טכניות לא ניתן 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 טלוויזיה ומידע

- 4.4.1 לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ואנטנות קליטה מלווינים במגרשים פרטיים, על גגות בתים, אלא בתנאים הבאים:
- א. אנטנה מרכזית תבוצע לכל מבנן במקום שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. קווי החבור בין האנטנות לבניינים השונים יהיו קווים תת-קרקעיים ומקומם יקבע על ידי מהנדס.
- 4.4.2 כל הקווים בין מרכז קליטה מלווינים ואו טלוויזיה בכבלים לבניינים השונים יהיו קווים 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 הקווים 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.

4.6 מערכות סולריות

- 4.6.1 כל המערכות הסולריות במגרשים שבאזור המגורים, יהיו כאלה שבהן דוד המים סמוי ואילו הקולטים גלויים, אולם משולבים במשטחים משופעים בנויים (כגון גג חדר מדרגות), או מישור גג הרעפים, או מאחורי אלמנט בנוי להסתרה, והכל להנחת דעתו של מהנדס, 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 שימוש למערכות סולריות, תתואם העמדתם עם מהנדס, 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 ובנכס 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 מסויימים 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 (איכלוסים).

ג. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים שמדרום לגבעת המצפור לאמור במגרשים מספר : 531, 530, 528, 527, 526, 519, 518, 513, 512, 511, 516, 517, 520, 521 תהיה מתן חו"ד אדריכל נוף באישור מהנדס הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה באשר לאופן דירוג פני השטח והטיפול הנופי בו וביחס לעבודות הפיתוח הסביבתי הנחוצות כדי לצמצם את הפגיעה בנוף בגין עבודות פיתוח. תינתן תשומת לב מיוחדת לממשק החיבור עם שולי הגבעה הנופית (מגרש 534).

5.1.2 אזור ספורט ונופש מקומי – היתרי הבניה לאזור זה יוצאו לאחר אישור תוכנית הבנוי הכלולה בתכנית זו. לאחר קבלת חוות דעת סביבתית לבדיקת איגוד ערים לאיכות הסביבה.

5.1.3 קיום התנאים שלפי סעיף 7.2.

5.2 רשימת התכליות בהתאם לאזורים היא כמפורט להלן:

5.2.1 אזור מגורים א' (חלקות חדשות מס' 185 ; 184 ; 337 ; 338 ; סה"כ 4 חלקות מגורים) (חלקה מינימלית 480 מ"ר), ישמש למגורים ולשימושים הבאים:

- א. מבני מגורים של יחידת דיור אחת (בתים בודדים).
- ב. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים, אמנים – ובלבד שהני"ל יבנו במגרש מגוריו של העוסק ויהיו חלק ממבנה המגורים. השטח לעסוק הני"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.

(הערה: 4 החלקות הני"ל יחד עם חלקות הכלולות באזור מגורים א' / 1 וחלקות אחרות הכלולות בתכנית בר/109/1 מהוות 353 חלקות מגורים)

5.2.2 אזור מגורים 1א (חלקות חדשות) 176-178, 258, 271, 278, 462 - 460 סה"כ 9 חלקות מגורים (חלקה מינימלית 480 מ"ר) ישמש למגורים ולשימושים שונים כמו באזור מגורים א', אולם בצפיפות של 2 יחיד לכל מגרש סה"כ 18 יחיד. יתר התכליות והתנאים כמפורט באיזור מגורים א'.

5.2.3 איזור מגורים 2א
חלקות חדשות מס. 491-531 סה"כ 41 חלקות מגורים (חלקה מינימלית - 410 מ"ר)
ישמש למגורים ולשימושים שונים כמו באיזור א'.

- א. על כל חלקה באיזור זה תבנה 2 יחידות דיור.
- ב. יתר התכליות והתנאים כמפורט באיזור מגורים א'.
- ג. צורת העמדת יחידות הדיור במגרשים אלה תהיה נתונה לשקול דעתו של מבקש ההיתר.
- ד. האופציות למיקום יחידות דיור הינן:

- (1) 2 יחידות דיור צד בצד (דו משפחתי - דו קומתי עם קיר משותף).
 - (2) 4 יחידות דיור עם קירות משותפים על 2 חלקות (בית טורי דו קומתי).
 - (3) 2 יחידות דיור דו קומתיות, אחת בגב השניה (יחיד חזיתית + יחיד עורפית).
 - (4) יחידת דיור בקומת קרקע ויחידת דיור בקומה א' (יחידות דיור גן / גג).
- ו/או כל צירוף של השיטות הני"ל יחדיו.

5.2.4 אזור מגורים 3א
8 חלקות מגורים מס. 483-490 (חלקה מינימום 440 מ"ר) ישמש למגורים ולשימושים שונים כמו באיזור א'. על כל חלקה באיזור זה תוקם יחידת דיור אחת, יתר התכליות והתנאים כמפורט באיזור א'.

5.2.5 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.

5.2.6 אזור ספורט, נופש וביילוי

- א. מועדון ספורט ונופש מקומי כולל כל המתקנים ומבני העזר כפי שיפורטו בנספח הבנוי.
- ב. שני חלקי אזור הספורט המנותקים ביניהם ע"י כביש פנימי יקושרו ביניהם ע"י מעבר במפלס שונה ממפלס הדרך (גשר, או מנהרת קשר לתנועת הולכי רגל ורכב).

5.2.7 שטח צבורי פתוח

- 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 תיעול, 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, אמפיתאטרונים מרוצפים או מדושאים, ארקדות, פרגולות וכיו"ב.
- ז. בתחום השבילים (שטח ציבורי פתוח) שמספרם בתכנית 449 א' תינתן זכות מעבר לרכב (גישה לחניה של מגרשי המגורים 492).
- ח. בשטח הציבורי שבראש הגבעה – חלקה 534 המוגדרת כגבעה נופית – שטח ציבורי מיוחד, תותר הקמת מצפור לנוף ושירותים מתאימים.
- בנוי כזה אם יבוצע יהיה כפוף לאישור מיוחד של רשות הגנים הלאומיים. ויתוכן כך שישתלב בטופוגרפיה של הגבעה.
- במגרש זה יותרו כל התכליות המפורטות לעיל למעט התכליות הבאות : מגרשי ספורט ; חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים גלויים .
- לפרטי פיתוח ראה הנחיות הנספח הנופי (נספח ט') סעיף 4.2.5(4).
- שטח מגרש 534 (הגבעה הנופית) הגובל בשטח גן לאומי ממזרח לו עשוי להסתפח בעתיד לשטח הגן הלאומי בו הוא גובל.

6.0 הוראות תכנון ובניה6.1 חשוב אחוזי הבניה

- 6.1.1 אחוזי הבניה לאזורים השונים יחושבו בהתאם למפורט בטבלת האזורים וזכויות הבניה המהווה חלק מתכנית זו.

6.2 תכניות בינוי

- 6.2.1 כנספח לתוכנית זו מצורפת תכנית בנוי. תכנית הבנוי כוללת הנחיות כלליות בלבד.

תכנית הבנוי מתבססת על עקרונות תכנית זו וכוללת הנחיות כלליות בנושאים הבאים :

- א. דרכים וחניות : הנחיות לחומרי בצעו ותגמיר. רוחבים וכיו"ב.
- ב. הנחיות לעיצוב אדריכלי וסביבתי.
- ג. תגמירי הבנין.
- ד. מערכות מכניות ומערכות שרות לבנינים.

- 6.2.2 תכנית בנוי לאזור הספורט ולמגרשים האחרים המפורטים בסעיף 5.1.3 ס"ק בתכנית בר/ 1/109 כלולה בנספח הבנוי המצורף לתכנית זו.

6.3 טבלת אזורים וזכויות בניה

קווי בנן	רוחב מיני לחזית מגרש	גובה בנין מכסי	שטח מכסימלי לבניה מקורה (כולל מבני שירות)	זכויות בניה							שטח מגרש מינימלי (מ"ר)	אזור מסומן בתשריט מספר המגרש
				בניה עקרית %	שטחים למבני שירות	מתחת למפלס	מעל למפלס	בקומת קרקע	סה"כ	סה"כ		
חזית	צד	אחורי										
5	3 או 0	4 או בתשריט בהסכמה החדדית	12 מ' 195 מ"ר	2 קומות	112 מ"ר	52 מ"ר	60 מ"ר	45%	21%	480 מ"ר	מגורים א מגרשים 184,185 337,338	
5	3 או 0	4 או בתשריט בהסכמה החדדית	12 מ' 210 מ"ר	2 קומות	140 מ"ר	60 מ"ר	80 מ"ר	60%	28%	480 מ"ר	מגורים א/1 מגרשים 178-176 258,271,278 462-460	
4	3 או 0	4 או בתשריט בהסכמה החדדית	12 מ' 210 מ"ר	2 קומות	140 מ"ר	60 מ"ר	80 מ"ר	65%	32%	410 מ"ר	מגורים א: מגרשים 531-491	
5	3 או 0	4 או בתשריט בהסכמה החדדית	12 מ' 195 מ"ר	2 קומות	112 מ"ר	52 מ"ר	60 מ"ר	45%	21%	440 מ"ר	מגורים א/3 מגרשים 490-483	
5	5	5	5	3 קומות	30% (כולל קירוי, בריכות ארקדות וסככות	30%	10%	20%	20%	45000	מרכז ספורט מגרשים 480,351 535	

שטחים למבני ציבור

על פי התשריט	3-2 קומות	עד 35% משטח המגרש	40%	25%	20%	40%	25%	5000	חלקה 450		
15	6	4	3 קומות	עד 45% משטח המגרש	40%	25%	20%	50%	30%	14000	חלקות 449 + 448

שטחים לשרות הציבור

על פי תכנית שתאושר ע"י ועדה מקומית	1 קומה	5%					5%		שטח ציבורי פתוח

* או כמסומן בתשריט

- 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 רישום אחוד וחלוקה של המגרשים.
- 7.1.3 תכנית האחוד והחלוקה שלא בהסכמה תערך ותרשם 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, וכתנאי להוצאת היתרי בניה.
- ב. כהוצאה למימוש התכנית יחשבו ההוצאות הבאות:
 מדידות ומפוי השטח.
 הכנת תוכניות ונספחיהן.
 הכנת דוחות שמאים ויעוץ משפטי.
 הכנת תכניות בנוי לבצוע.
 הכנת תכניות פתוח.
 הכנת תכניות מערכות: ביוב, מים, חשמל וכו'.
 הכנת דוחות אקוסטיים.
 הכנת דוחות השפעות סביבתיות.
 שיפוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- ג. בעלי מקרקעין בתחום התוכנית למעט המועצה האזורית יחויבו בתשלומי שיפוי במידה ויושגו תשלומים כאלה על יזמי התוכנית.
 ההוצאות בגין תשלומי השיפוי הנ"ל יושגו על בעלי המקרקעין השונים ביחס לגודל המקרקעין שלהם הכלול בתוכנית.
- ד. בעלי מקרקעין בתחום התוכנית יחויבו לתת על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק, כתנאי להוצאת היתר בניה.
- 7.3 היטלי השבחה - יגבה ע"פ החוק כתנאי להוצאת היתר בניה.
- 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 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 לחבורו 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 הבנוי המנחה, אישור על מלוי פרעון החובות הנובעות מסעיף 7.2 לתקנון זה ועל תשלום הוצאות הפיתוח.

7.6 קבלת היתר לאיכלוס מבנים – קבלת טופס 4 לחיבור חשמל

התנאים לקבלת תעודת גמר ביצוע 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 ו/או המשרד לאיכות הסביבה ו/ או רשות הביוב האזורית ובתאום עם המועצה האזורית גן רווה.
- 7.6.2 השלמת עבודות הפיתוח בתחומי המגרש עליו נבנה המבנה.
- 7.6.3 קבלת טופס 4 לכל המגרשים שעבורם תוכנן מיגון אקוסטי עפ"י הנספח האקוסטי מותנה בביצוע בפועל של המסוך האקוסטי.
- 7.6.4 הסדרת חיבורי מים, תקשורת וחשמל.

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 בנמצא 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 הני"ל ע"י משלוח בדאר – במכתב רשום משולם מראש. זמן המסירה יחשב הזמן המקובל למסירת מכתב כני"ל ע"י הדאר. הוכחת המסירה תהיה הצגת השובר המאשר משלוח המכתב תוך כדי ציון הכתובת הנאותה.

9.0 חתימות:

..... חתימת יוזם התוכנית

..... חתימת בעל קרקע

..... חתימת המתכנן

שרמן פוסט אדריכלים בע"מ
 ת"א רח' פרוץ' שור 7 62961
 טל: פ' 03-5463527

עדכון : 23/01/01
 עדכון : 12/02/01
 עדכון : 11/03/01

עדכון : 28/2/00
 עדכון : 27/12/00

עדכון : 3/6/99
 עדכון : 7/12/99

תאריך : 9/10/97
 עדכון : 30/8/98

עדכון : 05/06/02
 עדכון : יולי 2002
 עדכון : מרץ 2003