

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

מספר התכנית 44/598  
תאריך 11.3.91  
מספר החליטה 86/598/זמ/במ  
מספר המפורטת 3/598/זמ  
מספר התכנית 44/598  
מספר המחזור 7-4-7  
מספר החלקים 5, 7, 180, 181, 174-155

(1) שם התכנית

חכנית שינוי מתאר זמ/במ/598/86 תחליטה גיוח 11.3.91 ומפורטת זמ/598/44 תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומי זמ/598/3

(2) מסמכי התכנית

חשריט בק.מ. 1:1250 נספח אקוסטי

(3) נפה

רחובות

(4) מקום

גן יבנה

(5) גוש

561

(6) חלקות

180, 181 חלק, 174-155, 5 חלק, 7 חלק

(7) היזום

הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה

(8) בעלי הקרקע

שונים

(9) המחכנן

אדר' ענת פוטש קלאוזנר 11 רמת-גן

(10) שטח התכנית

123,305 דונם

(11) תחולת התכנית

חכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בהשריט המצורף.

2 מטרות התכנית

חכנית זו באה לשנות חכנית מתאר מס. 598/זמ ע"י:

- א. קביעת אזור מגורים א' והוראות לחלוקה חדשה ורישום
- ב. קביעת שטח למבני ציבור
- ג. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים
- ד. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות.
- ה. קביעת שטח מסחרי

(13)

זכות מעבר לחשתית: המועצה המקומית ו/או נציגה יוכל להיכנס לכל שטח בתחום התכנית של מנח להסדיר את מעבר ואחזקת המערכת

(14)

חנאים נלוים להוצאת היתר לבניה בית מגורים חדש:

- (1) הבטחת ביצוע דרכי הגישה למיגרש החדש וחיבורו לרשת הביוב המרכזי לשביעות רצון המועצה המקומית גן-יבנה
- (2) הבטחת רישום השטחים הציבוריים והפרטיים על פי חכניות מדידה לצרכי רישום המאושרות ע"י מחלקת המדידות. המועצה המקומית רשאית לבצע את המדידות.

(15)

יחס לתכנית מתאר: על חכנית זו יחולו הוראות חכנית המתאר זמ/598 למעט מקרה של סתירה בו יחולו הוראות חכנית זו.

(16)

הטל השבחה: הועדה המקומית חגבה הטל השבחה כחוק.

(17)

משך ביצוע התכנית: התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.

(18)

מיס, ביוב, ניקוז אשפה:

(19)

רישום שטחים: בהתאם לדרישות מחלקת ההנדסה והתברואה. ביוב מרכזי.

(20)

השטחים בתכנית זאת המיועדים לצרכי ציבור על פי חשריט יופקעו על ידי הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון והבניה והבעלות בהם תרשם על שמה - בחלקה 180 הבעלים - עם סיום עבודות הפיתוח והחשתית בד בבד עם רישום החלוקה החדשה.

בתחום התכנית יוכנו תכניות בינוי ופיתוח - בחלקה 180 ע"י הבעלים - התכניות תהיינה מחייבות ותוגשנה למועצה ולועדה המקומית קודם להוצאת היתרי בניה התכניות תכללונה הוראות ביצוע.

תכניות בינוי ופיתוח תובאנה לאישור מהנדס המועצה ו/או הועדה המקומית, ולאישור הועדה המקומית. התכניות תכללונה פרטי פיתוח מגרשי מגורים, חניות, דרכים, שבילים, השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים, תכניות חשתית, מערכות חשמל ותקשורת ת-קרקעיות, כבישים, מדרכות, מיס, ניקוז, ביוב, אשפה ורד'.

מספר התכנית 44/598  
תאריך 11.3.91  
מספר החליטה 86/598/זמ/במ  
מספר המפורטת 3/598/זמ  
מספר התכנית 44/598  
מספר המחזור 7-4-7  
מספר החלקים 5, 7, 180, 181, 174-155

פרוט שבילים גדרות ומתקני שירות, וכל פרט אחר הדרוש להחלת עבודות בניה.  
 תכנית הפיתוח יכול שתעשה במספר תכניות אחת לתשתית הכללית ואחרות הנוגעות לפרטי הפיתוח של כל שלב ושלב.

ג. תכנית הפיתוח תבוצע בשלבים בהתאם להתקדמות ביצוע מערכות התשתית: מים, ביוב, כבישים, מדרכות, ניקוז, חשמל, וטלפון תת-קרקעיים וכד'.  
 לא יוצאו היתרי בניה בגין מגרש כלשהו לפני שתסתיים הנחת מערכות התשתית ממקום הימצאן בפועל ועד גבול אתר הבניה.

הפיתוח יבוצע ע"י חברה רשומה אשר תהיה המפתחת והאחראית לביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח.

למרות האמור בסעיף ג' לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה אף אם לא בוצעו בפועל מערכות התשתית, אם שוכנעה כי עבודות התשתית יבוצעו תוך התקופה שתאפשר לדיירי הבינוינים מגורים נאותים תוך אספקת שרותים מתאימים ועם קבלת בטחונות מתאימים למילוי ההתחייבויות.

הביוב יחובר למערכת הביוב המרכזית והניקוז יעשה ע"י חילחול ותעלות ניקוז הכל לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.

התחייבות לבצוע האמור בסעיפים א-ה הנ"ל בהתאם להוראות הועדה המקומית תצורף להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד מההיתר להבטחת ביצוע התשתית קודם לאיכלוס כל שלב ושלב בשכונה.

ההתחייבות תכלול גם ביצוע תחזוקה של אותו חלק ממערכת התשתית שימצא במגרשי הבניה ואילו תחזוקת המערכות הללו בשטחים הציבוריים תעשה ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה, וזאת מהמועד שלאחר שחנתן תעודה גמר על ביצוע העבודות וטיבם וקבלת הפיתוח ע"י המועצה המקומית והועדה המקומית.

התחייבות זו לא תכלול מערכות תשתית שאינן משרתות את מגרשי הבניה אלא עוברות זרעם בלבד כמערכות ציבוריות

אין על התנאים הקדומים להכנת תכנית שיו תחילתו עם רשויות ההגנה והמספיקות  
 ולכל יום זה כדלקמן  
 תכנית הפיתוח תבוצע בשלבים בהתאם להתקדמות ביצוע מערכות התשתית: מים, ביוב, כבישים, מדרכות, ניקוז, חשמל, וטלפון תת-קרקעיים וכד'.  
 לא יוצאו היתרי בניה בגין מגרש כלשהו לפני שתסתיים הנחת מערכות התשתית ממקום הימצאן בפועל ועד גבול אתר הבניה.  
 המפתחת והאחראית לביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח.  
 למרות האמור בסעיף ג' לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה אף אם לא בוצעו בפועל מערכות התשתית, אם שוכנעה כי עבודות התשתית יבוצעו תוך התקופה שתאפשר לדיירי הבינוינים מגורים נאותים תוך אספקת שרותים מתאימים ועם קבלת בטחונות מתאימים למילוי ההתחייבויות.  
 הביוב יחובר למערכת הביוב המרכזית והניקוז יעשה ע"י חילחול ותעלות ניקוז הכל לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.  
 התחייבות לבצוע האמור בסעיפים א-ה הנ"ל בהתאם להוראות הועדה המקומית תצורף להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד מההיתר להבטחת ביצוע התשתית קודם לאיכלוס כל שלב ושלב בשכונה.  
 ההתחייבות תכלול גם ביצוע תחזוקה של אותו חלק ממערכת התשתית שימצא במגרשי הבניה ואילו תחזוקת המערכות הללו בשטחים הציבוריים תעשה ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה, וזאת מהמועד שלאחר שחנתן תעודה גמר על ביצוע העבודות וטיבם וקבלת הפיתוח ע"י המועצה המקומית והועדה המקומית.  
 התחייבות זו לא תכלול מערכות תשתית שאינן משרתות את מגרשי הבניה אלא עוברות זרעם בלבד כמערכות ציבוריות

טבלת הוראות בניה

הערות	אחוז מקס. סה"כ	אחוזים לתכנית קרקע	גובה בנין /קומות	קו בניה			מגרש מספר	אזור
				ק	צ	א		
קו בנין לחניה מקורה: 0-צד, 2-חזית חניה ליחידה 18 מ"ר * מתף גובה 2.20 מ' נטו מתחת לכל קומת הקרקע	50%	35%	2 קומות * עלית גג	5	3	חבע	1-71 155-174	מגורים א' קומה אחת או קוטג' מגרש מינמ. 450 מ"ר - ליו יח"ד 700 מ"ר - ל2 יח"ד
	60%	30%	2 קומות	5	3	5		מסחר

בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית בניני ציבור

- הערות:
- \* ניתן לנצל חלל עלית גג עד 50% משטח הקומה העליונה בנוסף לאחוזי הבניה.
  - \*\* לא יבנו מבני עזר מחוץ לקוי בניה ומעבר לאחוזי הבניה הנ"ל (למעט חניה).
  - \*\*\* קו בנין 0 לצד אחד יכול להיות במידה וגם בחלקה הסמוכה יצויין קו בנין 0
  - קוי הבנין מסומנים בתשריט בקו ירוק נקוקו.

טבלת יחידות דיור

ס"ה יח"ד	מס. מגרש למגרש יח"ד	מס. מגרש
142	2	71 - 1
40	2	'א155 - 'א174
20	1	'ב155 - 'ב174
20	1	'ג155 - 'ג174
222	סה"כ יח"ד	

22) שלבי ביצוע התכנית : תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה, כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים : ביצוע כל התשתיות.

**חתימת:**

היזם

בעלי הקרקע

המתכנן

תאריך

*[Handwritten signature]*

פוסט עות - אדריכלים  
רח' קלאודל 10, תל-א  
טל. 03-20116

11.3.91

*[Handwritten notes and signatures]*  
אסמ'ל מלא אכפת שמואלוביכר  
ד"ר בן-ציון  
פ"ע  
אויזר

אין לנו **האחריות** להחזיק במבני שוו תהיה מתואמת עם  
רשומות המכרז והתכנון.  
התכנון או לכל **מטרת** אחרת. המבנה על שדה לזאת קטן: הטעם  
הנכונת מסתמך על **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל**  
הסכמת כל **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל**  
זוהי ועמית **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל**  
לציון הס' סק' או אחר **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל**  
בגין הטעם **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל**  
הקיום הס' **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל**  
מי שיש **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל**  
אח"כ **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל**  
ניתנת אך ורק כנקודת מבט **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל** או על **מדינת ישראל**

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז המרכז

תאריך 14.03.91

*[Faint handwritten notes and signatures at the bottom of the page]*

# נספח אקוסטי

## אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים לרעש

1. 25-30 תח"ר

על בנייני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בנייני מגורים.

2. 30-35 תח"ר

על בנייני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בנייני המגורים באזור זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:

א. לא יהיו פתחים נגררים בבניין.

ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.

ג. בתכנון המבנה יושם דגש על הפניית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים. (ראה תרשים מס' ו).

ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2.

ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

3. 35 תח"ר ומעלה

איסור להקמת בניין ציבור רגיש לרעש ינחן בתנאי שילווה בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים להפחתת הרעש שיכללו בבנייתו.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.

ההיבט הטכני של התכנון המוסמכת, במיוחד הקשור לרעש, יבדוק על ידי רשות התכנון או לכל בעל ענין אחר בעל סמכות. כל מהלך התכנון יבדוק על ידי רשות התכנון או לכל בעל ענין אחר בעל סמכות. כל מהלך התכנון יבדוק על ידי רשות התכנון או לכל בעל ענין אחר בעל סמכות.

**אריה פאר**

**קאדריכל מחוז**

מחוז המרכז

תאריך: 14.03.91

אלמנט הבניה	הדרישות	הערות
קיר חיצוני	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם: $I_a = 50DB$ (1) לפחות.	דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים
תקרה בדירה עליונה	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ(משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $I_a = 45DB$ לפחות	גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד
פתחים	סוג הפתחים	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הוטרינה לא תהיה נגררת אל תוך הקיר
	פסי איטום לפתחים	הזכוכית תוחקן בחוך פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך, לפחות בשתי רצועות
	הזיגוג ועטח מרבי של הפתחים בקיר חיצוני	לפי טבלה מס' וא'
תריסים	התריסים יהיו תריסי פתיחה	
תשתית למזגנים	תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה	
תפרושת	תפרושת בניני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והאוסטכות

**מלון חומש**  
**סגור מתקלמתחור**  
**י"ה פאר**  
**דיכל מחור**

התכנית או לכל הפחות חלק מהתכנית של עדי לא תקום. הסטת זכויות בנין זכות בשטח זמני רחב עליו שזו מסתמך על כל חוקי העשירי כל דין. י"ה פאר

ליתרון עם סיקי עמיתים הוא כי ייתכן שישנו על מנת להבטיח בנין חסותו כולל התכנית או חלק מהתכנית של זכויות בנין או הוראה ליתרון זהו להבטיח זכויות בנין זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שיש כוחו על פני זכויות הלישה בשטח, והוא על מנת לאות העומדת לנו מכת המ"מ. ייתכן שישנו על מנת להבטיח בנין חסותו כולל התכנית או חלק מהתכנית של זכויות בנין או הוראה ליתרון זהו להבטיח זכויות בנין זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שיש כוחו על פני זכויות הלישה בשטח, והוא על מנת לאות העומדת לנו מכת המ"מ.



הפסדי העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלט הרעש שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

הפסדי העברה ב- $I_a$ (1)	רמת הרעש בח"ר
25	25 - 30
לפחות 30	30 - 35
לפחות 35	35 - 40
לפחות 38	40

בהתחשב בליקויי ביצוע המקטינים את הפסדי ההעברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב-38 משיעורים הנקובים בטבלה מס' 1.

(1) על פי תקן 1004 של מכון התקנים

לפני לנו הוגשה עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות ההגנה והאוסמכות.

**מירון חומש**

**סגן מנהל המחוז**

**אריה פאר**

**סגן אדריכל מחוז**

הנה ועמי כל דין.  
 לענין הסר ספק מוצהר בזה כי יצאנו על מילוי תוכנו כגון השטח הכלול בתכנית, הן בהתקנתו על המבנה והן בעיקום הסכם כאמור ו/או זיהור על המבנה ליתרון של הפסדי שיש מי שרכש מארגו על פניו זכויות של יחידה בשטח, הנהגה של כל דבר אחרת העומדת לנו מכת המבנה או אחרת אשר לא נכללה בתוכנו או יתנונה אך ורק במקרה כזה.

מחוז המרכז

14.03.91



השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני כתלות בזיגוג ברמות שונות של תח"ר

דמת התח"ר \ סוג הזיגוג	זכוכית 6 מ"מ או $I_a = 29$ DB	זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ, או $I_a = 33$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $I_a = 43$	חלון יחיד $I_a = 38-39$
30-35	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה
35-40	שטח מירבי עד 12%	שטח מירבי עד 40%	ללא הגבלה	שטח מירבי עד 80%
40	-	שטח מירבי עד 20%	שטח מירבי עד 80%	שטח מירבי עד 60%

הערות:

1. עובי מצטבר של הזכוכית בחלון בעל זכוכית כפולה יהיה 8 מ"מ ועובי הזכוכית שונה.
2. בחלון הכפול יהיו פסי איטום בכל כנף.
3. מומלץ כי מסגרות החלון יהיו מסגרות תעשיתיות ברמה בקורו גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות ההכנון והמוסמכות.

החלונות בצד המזרחי של הבניין יותקנו בזכוכית כפולה או לכל בעל עובי שווה או יותר בשטח המיועד להקמה. השטח המיועד למטבח יותקן בזכוכית משוריינת או זכוכית כפולה בעלת פסי איטום. השטח של חדר השינה יותקן בזכוכית כפולה או זכוכית משוריינת. חלון המטבח יותקן בזכוכית כפולה או זכוכית משוריינת. חלון החדר יותקן בזכוכית כפולה או זכוכית משוריינת.

לשם הבטחה יותקנו בחלונות זכוכית כפולה או זכוכית משוריינת. חלונות אחרים יותקנו בזכוכית כפולה או זכוכית משוריינת. חלונות אחרים יותקנו בזכוכית כפולה או זכוכית משוריינת. חלונות אחרים יותקנו בזכוכית כפולה או זכוכית משוריינת.

משרד הנדסה ומכרות  
מתוו המרכז

תאריך: 14.03.91

טבלה מס' 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים

- (1) הצללות תבונה מבטון או חומר אחר בעל אותה מטה ליחידת שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל הצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
- (4) עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 110 ס"מ, ויגדל ב-5 ס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.
- (5) יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנון בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

**מירוץ חומש** - קמות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תקום השטח ונתהם עסקים מוגבלים המהווים חלק מתוכנית זו במסגרת המקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת ליתן חוזה ועפ"י כל דין.

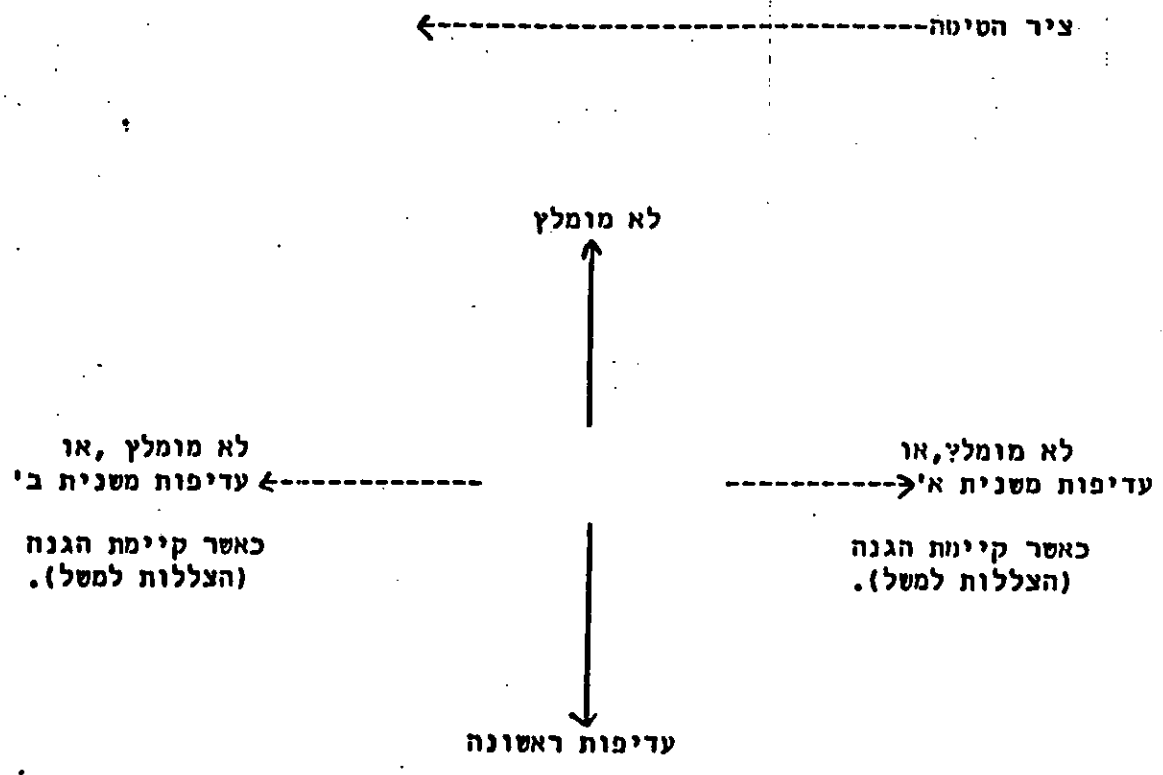
**אדיה פאר** - לענין הסדר סכסוך ייעוץ בזה כי ידון הדין בין הצדדים על סמך הנתונים ביוזם השטח הכללי התכנית, אך לא יינתן ייעוץ או ייעוץ יזום על ידי שירות מנתנו על פני זכויות שלטון למשל בגלל המצבו ע"י החיית העומדת לנו מכה הסכסוך האמור ועפ"י כל דין, שכן הנתונים ניתנת אך ורק מנקודת מבט הפונות.

ניבול מקיפני ישראל  
מחוז המרכז

תאריך: 10.05.91

תרשים 1

עדיפות הפנית כיוון הפתחים של החדרים הרגישים



אין לכוונו התנגדות עקרונית לחכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם  
 זמנית ההכנון והמוסכמת  
**מבני חומש**  
 הנהיגו או לכל בל ענין: **סגן שמונה למחנה** לא תדקס: השטח  
 ב... עסקו והגם פורטטו חמור הנון והתקנתו זו בואה במקום  
 ב... כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל ושות פוסמכת, לבי כל  
 היות ועמיי כל דין.  
**אריה פאר**  
 ל... חסר ספק מוצהר בזה כי עם נתינת ענין רישתה על ידינו חסכם  
 ב... השטח הכלול בחכנית, אין בהתימתה על הת' ל... חסכם הוא  
 ב... חסכם כאכור ו/או ויתור על זכותנו להשלו הגלל הפדנו עיי  
 פי שרכש מאתנו על פיז זכויות כלשהן בשטח, ונון כל כל זכות  
 אחת העומדת לנו מכה חסכם ונתינת ועמיי כל זית, טכן התמנובו  
 ב... אד ויק התקנת כהט החכנית.

מאריך: 14.03.91

מחוז המרכז