

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי "זמורה"

תכנית עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990

1. שם התכנית - תכנית מס' זמ/במ//4/53/598 שינוי תכנית מתאר זמ/4/53/598.
2. מסמכי התכנית - גיליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט") גיליון אחד של תשריט בינוי בקנה מידה 1:500 (להלן "הבינוי") 7 דפי הוראה בכתב (להלן "סעיפי התכנית")

3. הנפה - רחובות.

4. המקום מועצה מקומית גן-יבנה.

5. גושים וחלקות - גוש 564 חלקות 84-105 וחלק מחלקה 130 גוש 563 חלק 36 מחלקה 36

6. היוזם - משרד הבינוי והשכון על ידי ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

7. המתכנן - אהוד דגני אדריכל ומתכנן ערים.

8. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל דרך פ"ת 88 ת"א.

9. שטח התכנית - 96 דונם.

10. מטרת התוכנית - שינוי תכנית מס' זמ/4/53/598 וקביעת הוראות בניה ובינוי

לאזור מגורים א' מיוחד - במקום אזור מגורים א'.

11. תותר מעבר ואחזקת מערכות התשתית והקווים התת-קרקעיים גם דרך מגרשי המגורים.

למעט ח' קיימות 84-105. זכות מעבר לתשתית - המועצה המקומית ו/או נציגה יוכל

להכנס לכל שטח בתחום הרווח בין הבנין לגבול מגרש התכנית על מנת להסדיר את

מעבר ואחזקת מערכת התשתית.

12. תנאים להוצאת היתר

א. ביצוע התשתיות הדרכים ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה ע"י היוזם

לשביעות רצון המועצה המקומית גן יבנה.

ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים והפרטיים על פי תוכנית מדידה לצרכי רישום

לאחר גמר ביצוע הפיתוח והתשתיות.

ג. באזור מגורים א' מיוחד הבניה תותר עפ"י תוכנית הבינוי המצ"ב, המהווה חלק

בלתי נפרד מהתוכנית. היוזם יגיש תוכניות בינוי לביצוע למעט בחלקות

84-105 הכוללת פרטים, חומרים, מיכלסים וכו' לאישור ועדה מקומית. לא תותר

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם בניה בקומת הקרקע מעבר למה שמסומן בתוכניתו הבלתי-אנונימית.

התימונה הינה לטובת המגן בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין בה בטענה התשתית כל עוד לא היקמו השטח ובהמשך עימו. אם יתקבלו תנאי מתן היתר ותכנית זו תהיה במע"ס הסכמת כל בני זכות בטענת התכנון/המ"ב/ב, המהווה חלק חזוה ועפ"י כל דין.

איוון הכר סוף יאונה חתם מינהל מחוז המרכז רמלה

מינהל מחוז המרכז רמלה

מינהל מקרקעי ישראל מחוז המרכז

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

1.7.91  
מינהל מחוז המרכז

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום  
22.8.91  
תאריך

תאריך 20/8/91



ב. גובה גדר:

1.א החלק הבנוי של הגדר לא יעלה על 1.2 מ'.

1.ב החלק השקוף רשת סורג וכו' כולל החלק הבנוי לא יעלה על 1.8 מ'.

ג. פתיחת שערים:

שער כניסה לחניה ו/או שביל כניסה ו/או זכות מעבר, יפתח לתוך החלק הפרטי בלבד - ע"מ להבטיח תנועה חופשית בתחום הדרך.

ד. זכות מעבר למגרשים עורפיים: (מסומן בתוכנית הבינוי)

בגבול 2 מגרשים צמודים בין הרצועות כמסומן בתוכנית הבינוי שרוחבו 1.5 מ' המיועדות לזכות מעבר לא תורשה הקמת גדר ויובטח מפלס ריצוף אחיד ע"מ להבטיח תנועת מעבר וגישה ברוחב של 3 מ', יש לרשום הערת אזהרה בטאבו בדבר זכות המעבר, אותו הדין יחול בגבול תת-מגרשים בכניסה לחניה.

21. החניה עפ"י הסימון בתכנית הבינוי יתרת מקומות החניה בכביש, במקביל לציר הדרך.

הקמת מבנה לחניה רק עפ"י תוכנית הבינוי ותוכנית אחידה לכל המגרשים מ 1-35.

22. בשטח ציבורי פתוח מס' 3 רצועת ביטחון ברוחב 12 מ' עבור קו ירקון - נגב מערבי אסורה כל בניה ו/או נטיעה.

כל חצית רצועת הביטחון ע"י דרך שביל צנורות או כבלים ונטיעה חייבת תאום ואישור עם חברת מקורות והמועצה המקומית.

23. טבלת שטחים ואזורים:

הערות	קו י ב נ י ה			חניה מקורה ליח"ד	אחוזי בניה מקס'	מספר קומות מקס'	מספר יח"ד	גודל מגרש מינימלי	האזור
	חזית	צד	אחורי						
כיסוי קרקע 40%	5 מ'	3 מ'	עפ"י התשריט	20 מ"ר	60%	+ 2	4	750 הערה (4)	מגורים א' מיוחד
ה ע ר ה (1)						מרתף			

שטח ציבורי פתוח עפ"י תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית, עבור פיתוח השטח, חניות מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט לשרות ומקלטים.

שטח בנייני ציבורי שטח הבניה מקס' 30% בקומה עד 2 קומות, עפ"י תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית + מרתף.

לפי לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החימתנו הייתה לצרכי הכניסה בלבד, זיק בון כדי ל קנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיקון ונושטח ונחתם עמנו וסכם מתארים בנינו הוצי התחייבונו זו בגובה גובהם הסכמות כל בעל זכות בשטח המיועד ונענו כל השות כנסה קל לטפל חוזה ונפשי כל דין. ליען הסר ספק מנחהר בזה כי אם נוסטנו קני התחייבונו על פנינו עם בנין ונושטח הכללל בתוכנית, אנן יתן זיק בון כדי ל קנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיקון ונושטח ונחתם עמנו וסכם מתארים בנינו הוצי התחייבונו זו בגובה גובהם הסכמות כל בעל זכות בשטח המיועד ונענו כל השות כנסה קל לטפל חוזה ונפשי כל דין. **אריה פארו** **אדוהיכל מחור** מינול מקרקעי ישראל מחוז המרכז

20/8/91 תאריך

הערות:

(1) קוי בנין: יהיו עפ"י הרשום בטבלה אשר בסעיף 23 לעיל, למעט:

א. אם סומן אחרת בתשריט הבינוי המצ"ב בקנ"מ 1:500

ב. קו בניה אחורי או לפחות 5 מטר המרחק האחורי בין המבנה הקיים המבנה החדש, ו/או בין המבנה הקדמי והמבנה העורפי.

ג. בחלקות 84-105 לא תותר בניה חדשה למגורים בקיר משותף קיים הנמצא על גבול משותף של שתי חלקות נפרדות. באזור הבינוי בניה קיימת ניתן להרוס עפ"י בקשת בעל החלקה, או עפ"י דרישת הועדה המקומית, כתנאי לתוספת בניה ו/או בניה חדשה.

ד. קו הבינוי לזכות המעבר לרכב 1.5 מטר או לפחות 3.0 מטר מגבול המגרש.

ה. באזורי המגורים הקיר המשותף יהיה בניצב ו/או במקביל לאורך המגרש.

(2) בנוסף לאחוזי הבניה מותר מרתף בקונטור הבינוי ו/או בתוך קווי הבינוי, בכל האזורים בהם מותרת בניה.

(3) תותר הקמת עד 4 יח"ד בבנין אחד או בשני בנינים נפרדים על חלקה מגרש עפ"י התשריט בקנ"מ 1:1250.

(4) גודל מגרש מינמימלי במגרשים 1, 2, 35 יהיה כמסומן בתשריט הבינוי.

24. הוראות לבניה אקוסטית:

להלן דרישות החובה לרמת רעש שבין 30-35 תח"ד

לא יוצאו היתרי בניה באזור מגורים אלא על פי דרישות התכנון האקוסטי המפורטות בהמשך:

מבני ציבור (מוסדות חינוך ואחרים לשהיה ממושכת כגון מעונות וכו') לא יוצא היתר בניה אלא על פי הדרישות בהמשך ולאחר אישורו של יועץ אקוסטי ברשות מוסמכת.

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

תנאי הבניה לטובת תכנון בלבד, אין בהם כדי להקנות כל זכות לטובת התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הורה על השטח ונחתם עיניו וסכסכו בניהו והוא זכאי להגן על זכותו זו ובהתאם הסכמתו להבטח זכותו בשטח הנזקק/לגן כל רשות מוסמכת להגן על תווה ועצמי כל דין.

לאען הסכמתו וייעוץ בית כנסת מעט אנו מקבלים את התכנית כפי שהיא בגין השטח המיועד להקמת בית הכנסת. אולם אין להבטיח את הקיום של בית הכנסת לאחר תום תכנון הבניה ופיקוח הבניה מי שרעש בניהו על סמך יעוץ כללי או פיקוח כללי של רשות מוסמכת.

אחרת העולדות לנו יהיה הסכם נאמור רעפי-  
ניתנת אך ורק מנקיחת כבש תכנונית.

ס. אהרן בן-ציון  
מחוז המרכז

תאריך: 20/8/91

אלמנט הבניה	הדרישות	הערות
קיר חיצוני	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם: $I_a = 50\text{DB}$ (1) לפחות	דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני
תקרה עליונה גגות עליונים	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $I_a = 45\text{DB}$ לפחות	גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד.
פתחים בקיר חיצוני תריסים תשתית למזגנים	<p>סוג הפתחים</p> <p>פסי איטום לפתחים</p> <p>הזיגוג ושטח מרבי של הפתחים</p> <p>התריסים יהיו תריסי פתיחה</p> <p>תוכן תשתית למזגנים בשכונה</p>	<p>החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הויטרינה לא תהיה נגררת אל תוך הקיר. הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי לפחות בשתי רצועות. לפי טבלה מס' 1 רמת תח"ר 30-35.</p>
תפרושת	תפרושת בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	
הדלת בקיר חיצוני	הדלת החיצונית תהיה דלת מעץ מלא או דלת אחרת בעלת מסה של 25 ק"ג לפחות או דלת בעלת הפסד העברה של $I_a = 27\text{DB}$ . בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום.	
הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים.	מומלץ להתקין הצללות מסביב לפתחים בחדרים הרגישים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	
הפנית פתחים בחדרים רגישים.	מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים הרגישים אל כיוון ציר הטיסה	

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

הו...נו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא דוקצה השטח ונחתם עימו הסכם מתאים בניגוד הוציא התימתנו זו בזה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי זאת העשרה זו ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכ"ל בתכנית, אין צורך בהוצאת תעודות חתימה או חתימה בקיום הסכם נאמר ו/או דיווח על כל מהלך הטיפול הפנימי ע"י מי שרכש מאתנו על סך זכויות כלליות בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מיכת הסכם כאמור ועפ"י כל אהיה פארונו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

ש. אדריכל מחוז  
מ. אדריכל מחוז  
פחוז המרכז

תש"פ 20/8/91

## טבלה מס' 1

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

סוג זיגוג רמת התח"ר	זכוכית 6 מ"מ' או Ia = 29 DB	זכוכית כפולה 5(8)3 מ"מ' או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ' או Ia = 33	חלון כפול 4 מ"מ', 6 מ"מ' או Ia = 43	חלון אחר Ia = 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 ברמת בקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.

## טבלה מס' 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים:

1. ההצללות תבננה מבטון בעובי 5 ס"מ לפחות או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח. ויהיו מכוסות בצידן הפנימי בהרקליט 2.5 ס"מ כחלק בלתי נפרד, עמיד בתנאי אקלים חוץ או חומר שווה ערך.
  2. עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ בפתח בגובה 110 ס"מ, לכל תוספת 10 ס"מ לפתח תוגדל ההצללה ב-5 ס"מ.
  3. יש לתכנן ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני.
- אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים ברמות לח"ר שבין 30-35.

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי הכוון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו זמנים כנ"ל. בנינו ואין חתימתנו זו בזה במקום הסכמת כל ב... כמות ב... הנרצו/ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק... ייעשה כל דיניו הסכם בגין השטח הכ"ל... חתימות הכרה או תודאה בקיום הסכם... בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סך... בשטח, ואז על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם... תעפ"ר פאר חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 ס. אוריבבל מ...  
 מ...  
 תאריך 20/8/91

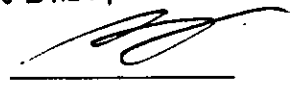
- א. לא יהיו פתחים נגררים בבנין.
- ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
- ג. בתכנון המבנה יושם דגש על הפנית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים.
- ד. סביב הפתחים בחדרים בעלי שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2 דלעיל.
- ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

חתימות

המועצה המקומית  
גני-נגנה



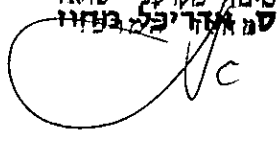
דגני אהוד. אדריכל  
הכפר הירוק רמה 5 47 800



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 תתימנה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח עם יציאת הסכם מהאים בגינה ואין תתימנה זו באה במקום כל זכות זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל זכות ועפ"י כל דין.  
 אין לנו טעם יוצא דופן בזה כי אם נעשה אי ייעשה על ידינו הסכם תכנון זה הכלול בתכנית, אין בתתימנה זו על זכויות הכייה או הוראה כלשהי ו/או זכויות אחרות על זכויות לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש זכויות על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכוח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התייגנו ניתנת אך ורק מקודת טבט תכנונית.

דא-019

אריה פאר  
מינהל מקרקעי ישראל  
שם אהוד יכלה בעוז



תאריך: 26.8.91