

4004604

מחבר תכנון מקומי - זמורה
תכניה מס' זמ/598/75

1. שם התכנית : תכניה זו תקרא מס' זמ/598/75

2. המקום : גן יבנה

גוש 562 . חלקות 55 (בשלמות) , 128 (חלק) .

3. תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה , בתשרים

המצורף לתכנון והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית

4. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה , בתשרים

25-03-1991

נתקבל

5. יוזם התכנית : משפחה יצחקי (יעקב , רון , דניאל) .

6. בעלי הקרקע : חלקה 55 (בשלמות) משפחה יצחקי , חלקה 128 (חלק) הקועצה המקומית

2-1-75

7. שטח התכנית : 12100 מ"ר לערך

8. עורכי התכנית : א. וסרמן , ר. וולסקי , ר. גינשבורג - אדריכלים

רח' לואי מרשל 12 תל-אביב (טל : 446563 , 441059-00)

9. מטרת התכנית : א. להציע אחד חלקות 55 (בשלמות) 128 (חלק) וחלקתם **יחד**

ב. להציע חלקות השטח למגרשים :

1. מגרשים אזור מגורים (א) אחד משפחתי או דו משפחתי

ולפי רצון היוזמים גם תלח משפחתיים .

2. מגרש לבנייני ציבור (שב"צ)

ג. קביעת תקנות והוראות בניה באזורים השונים .

ד. ה"וויית דרך חדשה ברוחב 12 מ'

ה. הרחבת דרך בגבול המערבי של חלקה 55 .

ו. בטול דרך קיימת לחלק מחלקה 128 שבחחום התכנית .

הדרך המבוטלת תצורף וחשלים אזור מגורים א' שבתשרים

(מגרשים 5-8)

10. יחס לתכנית המחאר : על תכנית זו תחלונה הוראות תכנית מחאר מקומית

זמ/598/3 על תיקוניה ושינוייה אשר קדמו לתכנית זו וזאת

בנוסף להוראות תכנית זו .

11. רישום שטחים צבוריים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור , על פי

התשרים יופקעו ע"י הרשות המקומית , בהתאם לחוק התכנון

והבניה . הבעלות בהם חורשם על שמה ע"י הבעלים עם סיום

עבודות הפיתוח והתשתיה , בד בבד עם רישום החלוקה החדשה

12. חנייה : הסדר החנייה לכל מגרש שמוותר בו חנייה תהיה בהתאם לחקן ולשביעות רצון

של מהנדס הועדה המקומית . החנייה למגורים תהיה בתחומי מגרשי המגורים

ותבוצע עלאחשבון הבעלים ולפי הוראות מהנדס הועדה .

החנייה חיקבע על פי הוראות תקנות תכנון ובניה (חתקנת מקומות חנייה

1983) .

13. אישור תכנית מס' 150/75

אישור תכנית מס' 150/75
התכנית מאושרת מכה
סעיף 12100 חוק
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968

התכנית התקבלה ב-1991
מ.ר.ב. תכנון ובניה וזאת
הכנית מתאר מקומית מס' 150/75
במליאת הוועדה מס' 18
ביום 18.7.85
החלטת הוועדה על התקנת
התכנית על שטח מס' 150/75

סלונגון בר-עמי
מהנדס תכנון
1/2

14. ביוב וניקוז: יבוצע בהתאם לחכניות ולדרישות רשות הניקוז ומשרד הבריאות.
15. זמן ביצוע: 8 שנים מיום הנחת מערכות החשחיה כמפורט בהוראות תכניות זמ/598/46 על תיקוניה ושינוייה.
16. נספחים לתכנית: לוח אזורים והוראות בניה לתכנית זו, מצורף בזה ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
17. תכנית פיתוח: א. הבעלים יכינו על חשבונם תכניות מפורטות וחכניות בינוי לפיתוח, אשר תחייב את הבעלים וחוגש לוועדה המקומית קודם להוצאת היתר הבניה ויכלול הוראות ביצוע.
- ב. התכנית תבוצע בשלבים בהתאם להתקדמות ביצוע מערכות החשחיה (מים, ביוב, כבשים, מדרכות, ניקוז, חשמל וטלפון) ולא יוצאו היתרי בניה בגין מגרש כל שהוא לפני שחסיים הנחת מערכות החשחיה, ממקום המצאן בפועל עד גבול אחר הבניה.
- ג. ברוב האמור בסעיף קטן ב' לעיל תהא הועדה המקומית רשאית להחיר בניה, אף אם לא נוצעו בפועל מערכות החשחיה, אם שוכנעה כי עבודות החשחיה יבוצעו חוץ תקופה שאפשר לריירי הבנינים, מגרמים נאותים, חוץ אספקת שרותים מתאימים.
- ד. בכל חוכניה מפורטת לגבי השטח הכלול בחכנית תשולבנה הוראות סעיף זה.
18. חדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים:
להלן דרישות חובה ברמת רעש 25-30 דח"ר לבניני מגורים

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
	הפסד העברה $I_a = 40$ D.B לפחות	קיר חיצוני
לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטחי 270 ק"ג/מ"ר לפחות) או תקרת בעלת 45 DB לפחות	תקרת בדירה עליונה
	עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות, החלון יהיה צירי, עם פנס איטום מגומי רך בהיקף, הויטרניה לא תהיה נגרת לחוץ הקיר (2)	פתחים (1)
	מומלץ לא להפנות את הפתחים בחדרים רגישים, לכוון ציר הטיסה	הפנית פתחים בחדרים רגישים (3)
	מומלץ להחזיקן הצללות סביב לפתחים בחדרים רגישים, מימדי הצללות יקבעו לפי טבלה (2)	הצללות
	לא ממולצת תפרוש בנינים היוצרת חצר סגורה (COURT-YARD)	תפרוש

- הערות: 1. פתחים: חלונות וויטרניה (וטרינה חלון המשמש גם כדלת יציאה למרפסת)
2. יש לשים לב כי בויטרניה נגרת קשה יהיה להשיג חנאי אטימות טובים
3. חדרים רגישים הם חדרי שינה ומגורים (סלון)

טבלה מס' 1

הפסדי העברה מינמאליים בחוץ מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלס הרעש שמחוצה לו בשיעורים הבאים:

הפסדי העברה ב -	רמת הרעש בחח"ר
25	25-30
30 לפחות	30-35
" 35	35-40
" 38	40

טבלה מס' 2 (הנחיות לבניית הצללות טביב הפחחים בחדרים רגישים)

1. ההצללות תיכננה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח
2. עובי בדופן יהיה 5 ס"מ לפחות
3. כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט , או שווה ערך , כחנאי אקלים חוץ .
4. עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 110 ס"מ ויגדל ב 5 ס"מ לכל חוספת של 10 ס"מ .
5. יש לחכנן ההצללות כך שלא חהוינה מסרד ארכיטקטוני לדיירים .

הערה :

לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י דרישות החכנון האקוסטי שפורטו בסעיף 18 לעייל

תכנית מס' זמ/75/598/א

לוח האזורים והוראות הבניה

מרווחי בניה	שטח בניה מירבי %	כיסוי מירבי קרקע %	יחידות דיור		מגרש שטח מזערי ממ"ר	הצבע שטח	האזור	
			מספר מירבי	סוג בניה קומות				
אחורי	צד	קדמי	45	30	2	1	500 +	מגורים
5	4	לפי	45	30	2	1	500 +	מגורים
5	4	חשרים	45	30	2	2	750	א' כהיר
5	4		45	30	2	3	1000	תלח "

באזור מגורים א' : תותר בניה נוספת למפורט בטבלה לעיל כדלקמן :

1. מרחף בשטח כולל עד 60 ממ"ר לכל יחידת דיור .
גובה חתית החקרה של המרחף עד 0.70 מ' מגובה אבן שפה בחזית המגרש .
2. סככה לרכב :
תותר בניית מוסך בשטח 18 ממ"ר בחוף קוי הבניה וכחלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי .

האזור	הצבע
מגורים	כחשרים

שטח לבנין ציבורי (שב"צ/)	חום מוחתם חום
באזור שטח לבנין ציבורי תותר בהתאם לתכנית בינוי שחאושר ע"י הנועדה המקומית .	חום מוחתם חום

3/4

מרחב לחכנון מקומי - זמורה

חכניה מס' זמ/75/598

ח ו ת מ ו ת ה ו ע ד ו ח :

15-1-1986

חאריך

ירזם החכניה

בעלי הקרקע

עורך החשבונות: **א. אורמני** - ר. וולסקי - ר. גינזבורג ..
דו"ח כספי (טעמי כרים)
רח' מרשל לואי 12, תל אביב 62668
טל. 04/5466546-466558