

7.12.89

4004727

מקב

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

אישור חכנית מס. 79/598/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13.9.89 לאשר את החכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מיומי זמורה

מקום: גן - יבנה

חכניות בנין עיר מפורטת מס' זמ/79/598
בהתאם לחכניות מואר מקומית זמ/64/598

- (1) כס החכנית : חכנית זו תקרא: חכניות בנין עיר מפורטת מס' זמ/79/598
- (2) חשרים : החשרים המצורף לחכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית בכל העניינים הנוגעים לחכנית ולחשרים גם יחד.
- (3) גבולות החכנית : גבולות החכנית מסומנים בחשרים בקו כחול כהה.
- (4) שטח החכנית : 38,820 דונם.
- (5) חחולות החכנית : חכנית זו החול על הסמך המוחתם בקו כחול כהה בחשרים המצורף לחכנית.
- (6) גושים וחלקות : גוש 562. חלקה 12.
- (7) הירזם : הוכברג עליז ומרדכי אשל
- (8) בעלי הקרקעות : הוכברג - אשל.
- (9) המזכנן : א.א. מהללאל - משרד לאדריכלות. הרצל 185 רחובות 054 51637
- (10) מטרת החכנית :

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

החשבון הקומי. זמורה

חכנית מתאר מקומית/מפורטת מס' 598/מ

במליאת הועדה מס' 69 מי 8/4/89

החליטם להמליץ על הפקדה

להמליץ על מהו חוקף

בתנאים:

מנהל הועדה

מנהל הועדה

- (א) לשנות חכנית מתאר מקומית זמ/3/598
- (ב) להקצות שטח ציבורי פתוח.
- (ג) להקצות שטח לבניני ציבור.
- (ד) להרחיב דרכים קיימות.
- (ה) לפתוח דרכים חדשות.
- (ו) לאפשר חלוקת החלקה לחלקות בניה.
- (ז) לקבוע הוראות לביצוע הפיתוח.

נבדק וצוה להפקד/לאשר 13.9.89

החלטת הרישום המחוזית/בנייה מיום

מחנן המחוז

- (11) יחס לחכנית המתאר : על חכנית זו תחולנה הוראות חכנית מתאר מקומית זמ/64/ על היקוניה, להלן חכנית המתאר, וזאת נוסף להוראות שבחכנית זו. במידה והוראות חכנית זו סותרות את הוראות חכנית המתאר, תקבענה הוראות חכנית זו.
- (12) רישום השטחים הציבוריים, השטחים בחכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה, בהתאם למעופים 198, 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

המחנן המחוזי והחוקי הבניה : בשטח החכניות החולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים וזאת ביניה.

(14) תכניות פיתוח ביצוען והחזקתן :

א. הבעלים יחוייבו לבצע על חשבונם את פיתוח מגרשי המגורים, הדרכים השבילים והשטחים הפרטיים והציבוריים הפתוחים בהתאם לתכנית פיתוח, שתוכן על ידו ותאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית או הרשות המקומית.

ב. הבעלים יחיו חברה רשומה, אשר תהיה החברה המסתתחת האחראית לביצוע עבודות הפיתוח, בהתאם לתכנית ולתוכניות הבינוי והפיתוח.

ג. הבעלים יחוייבו לתחזק את עבודות הפיתוח במגרשי הבניה, לאחר הביצוע בהתאם להוראות ועדה מקומית כפי שתקבענה בהסכם בין הצדדים.

ד. ההסכמים למי סעיפים א-ב-ג יצורפו להיתר הבניה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו, לצורך הבטחת ביצוע ההשתיית לפני איכלוס השכונה.

ה. תחזוקת השטחים הציבוריים חיה על הרשות המקומית ועל השכונה, לאחר שניתן תעודת גמר לבעלים המעידה על אישור טיב הביצוע וקבלת הפיתוח.

(15) חניה: במגרשי הבניה עמ"י חשריט לא נקבעה חניה פרטית, החניה למגורים תבוצע בשטח המגרשים עצמם על חשבון הבונים, ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית לא ינתן היתר חניה, אלא אם יהיו מקומות חניה במספר מספיק לדעת הועדה.

לשם מעבר למרווח הצדדי או הערפי למקומות החניה, חייבים בעלי הנכסים לחת זכות מעבר לכל רכב אם הרבר יהיה דרוש והערה בדבר זיקת הנאה, תרשט בספר המקרקעין כהערת הועדה המקומית.

(16) מט השבחה: מט השבחה יגבה עמ"י החוק.

(17) הפקעת שטחים: כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור עמ"י שימושי הקרקע ומחוארים בחשריט, יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה וירשמו עם סיום עבודות הפיתוח וההשתיית על שם הרשות המקומית, רישום החלוקה החדשה בספר האחוזות יבצע לאחר סיום עבודות הפיתוח וההשתיית.

(18) חברואה: שרותי התברואה ינתנו ע"י הרשות המקומית.

(19) ביוב וניקוז: הביוב יחובר לרשת הביוב המרכזית, הניקוז יעשה ע"י חילתול ותעלות ניקוז יבוצעו לשביעות רצון משרד הכריאות והרשות המקומית. (יבוצע על ידי ועל חשבון הבעלים).

(20) חשית: מערכת חשמל, מיט, ניקוז, ביוב, טלפון, גז וכו' תקבע בתכנית בינוי בקומ 1:250 לפחות אשר חייב את הבעלים תוגש לאישור הועדה המקומית לפני הוצאת היתרי הבניה. תכנית הפיתוח והחלוקה הכלול בנוסף לתשתיות את מירוט גובה מפלטי קרקע טבעיים וסופיים. מפלטי קומות, מפלטי גידור, חומרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות וכו' מתקני עזר ומתקני שרות וכל פרט אחר הדרוש להחלת עבודות ולהחלת בניה כאתר. תוכנית הבנוי תוכן על ידי ועל חשבון הבעלים.

התכנית תבוצע בשלבים בהתאם להתקדמות ביצוע מערכות התשתית (מים, ביוב, כבישים, מדרכות, ניקוז, חשמל, טלפון) ולא יוצאו היחרי בניה למגרש כלשהו לפני שתחתיים הנחת מערכות התשתית, ממקום המצאן בפועל עד גבול אתר הבניה.

הבעלים יהיו רשאים לבקש היחרי בניה עוד לפני סיום הנחת מערכות תשתית ממקום המצאן בפועל עד גבול אתר הבניה, בתנאי שיתחייבו לבצע על חשבונם את הנחת מערכות התשתית ויספקו ערבויות בנקאיות מתאימות למילוי ההתחייבויות.

במקרה של מימון הוצאות הקמת מערכות התשתית על ידי הבעלים, יהיו הבעלים זכאים לקבל חלק יחסי מהסכומים שיגבו בפועל על ידי המועצה המקומית כאגרת כבישים, מים וביוב מבעלי מגרשים סמוכים למערכות התשתית שהוקמו על ידי הבעלים ושאר יהנו ממערכות התשתית.

התכנית תבוצע על ידי הבעלים ועל חשבונם תוך 8 (שמונה) שנים מיום סיום הנחת מערכות התשתית בגבול האתר. (22)

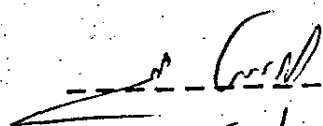
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה אף אם לא בוצעו בפועל מערכות התשתית אם שוכנעה כי עבודות התשתית יבוצעו תוך תקופה שתאפשר לדיירי הבנינים מגורים נאותים תוך אספקת שרותים מתאימים.

(23) היתר בניה ושלבי ביצוע:

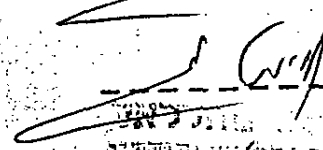
התכנית חבוצה חוץ שמונה שנים מאישורה, הועדה המקומית והמועצה המקומית יהיו מוסמכים לעכב הוצאת היתרי הבניה למגורים כל עוד לא נוכחו כי מוסדרים כהלכה על ידי הבעלים ועל חשבונם הדברים הדרושים בקשר למערכות התשתית כגון : אספקת מים, ביוב, ניקוז אשפה, תאורה, חשמל וכבישים.

חתימות

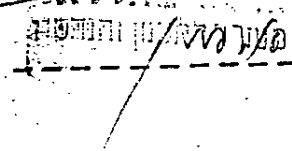
היוזם:



בעלי הקרקע:



המחנן:



תאריך:

טבלת זכויות הבניה

האזור	צבע באשריט	שטח חלקה מינימלי במ"ר	גובה	מספר הקומות	אחוזי בניה בקומה	כסוי קרקע מיירבי בקומה	שטח בניה מירבי	קני בניה	מספר
מגורים א'	כתום	500	1	2	30%	30%	45%	4	5
		750	2	2	30%	30%	45%	4	5
		1000	3	2	30%	30%	45%	4	5
מסחרי	אפור	500	1	2	40%	40%	80%	4	לפי המשרדים
בנייני ציבור	חום תחתם חום כהה	הבניה בהתאם להוראות			על ידי הועדה המקומית				
ציבורי מיוחד	ירוק	לא הורשה כל			בניה פרט למקום, קיומן, מחקני משקיים, גיניז, בריב, הסטל ושדותים מניסרניים.				

הערות: (1) באזור מגורים א' חומר בנייה מהמים בגודל של 60 מ"ר ליחידת דיור, מני חתחת המקרה לא תעלה על 70 ט"מ מאנן השפה שבחזית המגרש.
 (2) חומר בנייה מוסר חניה בגודל של 18 מ"ר בחור קני בניה וחלק בלתי נמדד מפנה ראשי.

נספח 1 - תדריך אקוסטי לבניון בניני מגורים

דרישות חובה ברמת רעש של 25-30 תח"ר לבניני מגורים

אלמנט הבניה	הדרישות	הערות
קיר חיצוני	הפסד העברה של $\alpha = 40\text{DB}$ לפחות	לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד
קיר חיצוני	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח של 270 מ"מ לט"מ לפחות) או תקרה בעלת $\alpha = 45\text{DB}$ לפחות	
פתחים (1)	עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות החלון יהיה צירי עם פס איטום מגומי רך בהיקף. הוטרינה לא תהיה נגררת לתוך הקיר (2)	
הפנית פתחים בחדרים רגישים (3)	מומלץ לא להפנות את הפתחים בחדרים רגישים לכיוון ציד הטיסה	
הצללות	מומלץ להתקין הצללות סביב לפתחים בחדרים רגישים. מימדי הצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2	
תפרושת	לא מומלצת תפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה (COURTYARD)	

- (1) פתחים: חלונות וויטרינות (וטרינה - חלון המשמש גם כדלת יציאה למרפסת)
- (2) יש לשים לב כי בוטרינה נגררת קשה יהיה להשיג תנאי אטימית טובים.
- (3) חדרים רגישים הם חדרי שינה ומגורים (סלון).

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 זרדה
 רח' בית הפועלים 6 טל. 054-50356
 רחובות

1987

הפסדי העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביוחס למפלג הרעש
שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

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

בהתחשב בליקויי ביצוע המקסימיים את הפסדי העברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים
אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב-308 מהשיעורים הנקובים בטבלה מס' 1.

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בהדרים רגישים

- (1) ההצללות תבנה מבטון או חומר אחר בעל אוחה מ"מ ליחידה שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל ההצללות 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 הוספת של 10 ס"מ.
- (5) יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.

המכון לחקר וית לחנוך ובניה
ד"ר ח
רחוב בית המדרש 6 ע"פ 504-507

הערה: לא יוצא היתר בניה אלא על פי דרישות החכנון האקוסטי המפורטים
בהמשך
למכנה ציבורי, מוסדות חינוך ומעונות לא יוצא היתר בניה אלא
על פי דרישות הנ"ל ולאחר אישורו של יועץ אקוסטי מוסמך

27 אפר' 1987

24. תכנון אקוסטי: בהתאם לנספח אקוסטי החב"ב