

2/598/45
86
21.6.89
X

22.5.91 4004760

וויקלר

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "זמורה"
תכנית בינוי ערים מס' זמ/598/64
בהתאם לתכנית מס' זמ/598/64

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' זמ/598/82 בהתאם לתכנית מס' זמ/598/64
2. המקום : גן יבנה
3. גוש : 562
4. חלקה : 7 תאריך מתכנן המהון
5. תחולת התכנית : התכנית תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנון והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
7. יוזם התכנית : עו"ד ב. גילת - רח" נצח ישראל 9 ת"א
8. בעלי הקרקע : עו"ד ב. גילת ואחרים
9. עורך התכנית : מהנדס אלכס ויז'ניצר ואדר' פ. צודיקר-רח" אימבר 6, ראשל"צ
10. שטח התכנית : 7,988 דונם
11. מטרת התכנית : א. לקבוע חלוקת קרקע למגרשי בניה
ב. לקבוע הוראות בניה לפיתוח ותשתית
ג. לקבוע הוראות בניה אקוסטית
12. יחס לתכנית המתאר : זמ/598/3, זמ/598/64, זמ/598/1/64. על תכנית זו חלות הוראות תוכניות המתאר למעט במקרה של סתירה.
13. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.
14. רישום שטחים ציבוריים : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית גן יבנה בהתאם לסעיפים 180, 190 לחוק.
15. תכניות פיתוח, ביצוע והחזקתן :
 - א. הבעלים יחוייבו לבצע על חשבונם את פיתוח מגרשי המגורים, הדרכים, השבילים והשטחים הפרטיים והציבוריים הפתוחים בהתאם לתכנית פיתוח שתוכן על ידם ותאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית או הרשות המקומית.
 - ב. הבעלים יהיו חברה רשומה, אשר תהיה החברה המפתחת 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 לפי סעיפים א-ב-ג יצורפו להיתר הבניה ויהווה חלק בלתי נפרד ממנו, לצורך הבטחת ביצוע התשתית לפני איכלוס השכונה.
 - ה. תחזוקת השטחים הציבוריים תהיה על הרשות המקומית ועל חשבונה, לאחר שניתן תעודת גמר לבעלים המעידה על אישור סיום הביצוע וקבלת הפיתוח.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 82/598/45
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
ח"ר הועדה המחוזית

16. חניה: במגרשי הבניה עפ"י התשריט 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 לתת זכות מעבר לכל רכב אם הדבר יהיה דרוש והערה בדבר זיקת הנאה, תרשם בספק המקרקעין כהערת הועדה המקומית.
17. הפקעת שטחים: כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור עפ"י שימושי הקרקע המתואים בתשריט, יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה וירשמו עם סיום עבודות הפיתוח והתשתית על שם הרשות המקומית, רישום החלוקה החדשה בספר האחוזה יתבצע לאחר סיום עבודות הפיתוח והתשתית.
18. תברואה: שרותי התברואה ינתנו ע"י הרשות המקומית.
19. ביוג וניקוז: הביוג יחובר לרשת הביוג המרכזית, הניקוז יעשה ע"י תולחול ותעלות ניקוז הכל לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית (יבוצע על ידי ועל חשבון הבעלים).
20. תשתית: מערכת חשמל, מים, ניקוז, ביוג, טלפון, גז וכו' תקבע בתכנית ביוג בק:מ 1:250 לפחות אשר תחייב את הבעלים, תוגש לאישור הועדה המקומית לפני הוצאת היתרי הבניה. תכנית הפיתוח והביוג תכלול בנוסף לתשתיות את פירוט גובה מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי גידור, חומרי גלם לבנינים, שבילים, גדרות וכו' מתקני עזר ומתקני שרות וכל פרט אתר הדרוש להתרת עבודות ולהתרת בניה כאתר. תכניות הבנוי תוכן על ידי ועל חשבון הבעלים.
21. התכנית תבוצע בשלבים בהתאם להתקדמות ביצוע מערכות התשתית (מים, ביוג, כבישים, מדרכות, ניקוז, חשמל, טלפון) ולא יוצאו היתרי בניה למגרש כלשהו לפני שתסתיים הנחת מערכות התשתית, ממקום המצאן בפועל עד גבול אתר הבניה. הבעלים יהיו רשאים לבקש היתרי 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 שיוגבו בפועל על ידי המועצה המקומית כאגרת כבישים, מים וביוג מבעלי מגרשים סמוכים למערכות התשתית שהוקמו על ידי הבעלים ושאר יהנו ממערכות התשתית.
22. התכנית תבוצע על ידי הבעלים ועל חשבונם תוך 8 (שמונה) שנים מיום סיום הנחת מערכות התשתית בגבול האתר. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה אף אם לא בוצעו בפועל מערכות התשתית אם שוכנעה כי עבודות התשתית יבוצעו תוך תקופה שתאפשר לדירי הבנינים מגורים נאותים תוך אספקת שרותים מתאימים.
23. היתרי בניה ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 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, ביוג, ניקוז אשפה, תאורה, חשמל וכבישים.

24. לא יאלץ היתר בניה לאיגוד מגורים אחד

ההתאם לתכנון האקוסטי הנספח לתכנית 15.

28.5.91

לוח שטחים והוראות בניה :

האזור	צבע בתשריט	שטח חלקה מינימלי	יח"ד	מספר קומות	כיסול קרקע	שטח בניה מירבי	קוי בניה			
							חזיתי	צדדי	אחורי	
מגורים א	כתום	500.-	1	2	35%	45%	5	3	5	
		750.-	2	2	35%	45%	5	3	5	
		1.000.-	3	2	35%	45%	5	3	5	
	תותר : מרתפים בגודל של 60 מ"ר ליח"ד מוסך חניה בגודל של 18 מ"ר בתוך קוי בניה וכחלק בלתי נפרד מהבנין לפי בקשה בעל הקרקע, תותר חלוקה אחרת באישור הועדה המקומית									
שטח ציבורי פתוח	ירוק	לא תורשה בניה, פרט למקלט, מתקני משחקים, ניקוז, ביוב, חשמל ושרותים סניטריים								

21. חתימות :

יוזם התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

פרננדו צודיקר

אדריכל
רח' טרומפלדור 8, ראשני צ
טלפון 03-9659361

טבלה מס' 1

הפסדי העברה מנימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלס הרצף שמחוץ לה יהיו בשיעורים הבאים:

הפסדי העברה ב-Ta (1)	הצט הרצף בתח"ר
25	25 - 30
30 לפחות	30 - 35
35 לפחות	35 - 40
38 לפחות	40

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

טבלה מס' 2

התחייבות לבנות הצללות סביב הפתחים בחדרים רגילים

- (1) ההצללות הבונה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת 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 תוספת של 10 ס"מ.
- (5) יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהווה משךד ארכיטקטוני לדוברים.

הערה: לא יוצא היתר בניה אלא על פי דרישות התכנון האקוסטי המפורטים בהמשך. לבונה ציבורי מוסדות חינוך ומעונות לא יוצא היתר בניה אלא על פי דרישות הנ"ל ולמקד אישורו של יועץ אקוסטי ברשות מוסמכת.

תכנון אקוסטי: בהתאם לנספח האקוסטי המצורף.

יו"ר הבקשה

עורך הבקשה