

24/9/95 היקף

40079/2

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

23/7/95 כולן נבדק וניתן להפקיד לאשר  
החלטת הוועדה הפלגוזית / מינה מיום  
28/9/95 תאריך  
מתכנת המחוז

חוק הליכי תכנון (הוראות שעה) התש"ן 1990  
תוכנית לבניה למגורים

תוכנית מפורטת מספר זמ/מ/598/53/1

שינוי לתוכנית מפורטת מס' זמ/מ/598/53/3

גן יבנה - שטח מסחרי ושב"צ

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
גישור תכנית מס' 1/3/53/598/מ/מ  
הועדה לבניה למגורים (מס.)  
החליטה ביום 23.7.95 לאשר את התכנית.  
א"י מנהל מטה התכנון  
מיר ז"ל  
למגורים

נפה:	רחובות
המקום:	גן יבנה
גוש:	564 חלק מחלקה 130
שטח התוכנית:	8.540 דונם
ק.מ.:	1:500
היוזם:	כ.ת. מאיה בע"מ / דרעד בע"מ
המבצע:	חברת מבני תעשיה בע"מ
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן:	הוכמן - שטרנברג אדריכלים

אוקטובר 1992

הוכמן - שטרנברג  
אדריכלים  
רח' בוגרשוב 23 ת"א  
התלפקס: 03-5254860

1. שם התוכנית  
תוכנית מספרזמ/במ/598/53/1 שינוי לתוכנית מפורטת זמ/במ/598/53/3
2. מהות התוכנית  
שינוי הוראות באזור מסחרי ומבני ציבור.
3. חלות התוכנית  
התוכנית הזו (להלן "התוכנית") תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן - התשריט).
4. מטרת התוכנית  
שינוי ייעוד של שטח שצ"פ וחניה לשם הרחבת השטח המיועד למסחר ובניני ציבור, וקביעת התנאים לפיתוח ובניה באזור.
5. יחס לתוכנית מתאר גן יבנה  
על התוכנית יחולו הוראות תוכנית המתאר לגן יבנה מס' זמ/598/3 אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו. במקרה של אי התאמה יחולו הוראות תוכנית זו.
6. ציונים בתשריט

<u>מספר</u>	<u>ציון בתשריט</u>	<u>פירוט השימוש</u>
1	קו כחול	גבול התוכנית
2	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
3	שטח צבוע בחום תחום חום כהה	שטח בנין ציבורי
4	שטח צבוע באפור תחום אפור כהה	שטח מיועד למסחר
5	שטח צבוע בחום	דרך קיימת
6	מספרים בעגול מסומן על הדרך: א. מספר עליון ב. מספר תחתון ג. מספרים צדדיים	מספר הדרך רוחב הדרך קו בנין חניה
7	קווקו שחור על דקע השימוש	

7. רשימת התכליות
- 7.1 שטח ציבורי פתוח (צבוע בירוק)  
 ישמש לנטיעות, שבילים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, מדרכות ומתקנים ציבוריים לרווחת תושבי האיזור, לרבות מתקנים הנדסיים כגון: תחנות שאיבת, טרנספורמציה וכו'.
- 7.2 שטח לבנין ציבורי (צבוע חום תחום חום כהה)  
 ישמש להקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, פעוטונים, בתי כנסת, מועדונים, מרפאות וכדומה.
- 7.3 שטח למסחר (צבוע באפור תחום אפור כהה)  
 בשטח זה תותר הקמת חנויות למסחר קמעונאי מסוגים שונים, ומשרדים.
- 7.4 שטח לדרכים (אדום או חום)  
 ישמש לסלילת כבישי רכב, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות, קווי אספקת עירוניות לסוגיהם עלייה ותת קרקעיים.
8. חלוקה ורישום  
 חלוקת השטח למגרשים תיעשה בהתאם למסומן בתשריט. השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו ע"ש המועצה המקומית על פי החוק.
9. זכויות הבניה

שימוש	מספר קומות מירבי	%בניה מירבי מותר לשימוש עיקרי			% בניה מירבי לשימוש מישני (שטחי שרות)	קווי בנין במ'		
		קומת קרקע	קומות סתיכת רצפות	לפי תכנית בנוי		קדמי	צדדי	אחורי
בנין ציבורי	2				-	0	5	0
ציבורי פתוח	1	5	-	5	-			
שטח למסחר	1	40	-	40	15		כמסומן	בתשריט

10. אופן פיתוח התוכנית
- 10.1 תוכן תוכנית בינוי לפיתוח בקנה מידה 1:200 שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.  
תוכנית הפיתוח תכלול פרטי פיתוח חניות, הדרכים, השבילים, השטחים הציבוריים. מערכות חשמל, כבישים, מדרכות, טלפון, מים, ניקוז, ביוב, אשפה וכד'.  
11. דרישות מיוחדות לבניה בתחום התוכנית ובכללן התאמה לרמת רעש.
- 11.1 הבניה תהיה על פי הפרוט המופיע בסעיף 11 בתוכנית מספר זמ/במ/3/53/598 והמפרט הדרישות האקוסטיות לבניה, ובכללן התאמה לרמת רעש 35-40 תח"ר.
- 11.2 היתר בניה יותנה בקביעת תנאים סביבתיים לשטח המסחרי בתאום היחידה האזורית לאכות הסביבה.
12. דרכים
- מקומן של דרכים ורוחבן, ייקבע לפי המסומן בתשריט קווי בניה, בהתאם למסומן בתשריט
13. חניה
- החניה תהיה על פי תקן החניה 1983.
14. מקלטים / מרחבים מוגנים
- מכסת שטח המקלטים / המרחבים המוגנים תהיה על פי החוק המתאים.
15. שירותים
- 15.1 חשמל-  
אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל. החיבורים לבית יהיו תת קרקעיים.
- 15.2 אספקת מים -  
תהיה מרשת אספקת המים של גן יבנה. מדי המים יותקנו בחזית המבנה בסמוך לרחוב.
- 15.3 ניקוז מי גשם-  
על יד חלחול ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

15.4 **ביוב** - תוכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות, מערכת הביוב תהיה מרכזית. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית.

15.5 **טלפון** - קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים.

15.6 **אשפה** - האשפה תאווסן במיכלים ביתיים של 50-60 ליטר. המיכלים יותקנו בתוך אשפתונים תקינים בחזית הראשית של המבנה הפונה לדרך רכב.

16. **היתרי בניה** - תנאי להוצאת היתרי בניה - אשור תוכנית הבנוי והפתוח על-ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

17. **זמן ביצוע** - תוכנית זו תבוצע תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה של התוכנית. סיום 100% עבודות התשתית ו- 20% משלדי הבנין ייחשבו כביצוע התוכנית.

18. **חלוקת טבלת שטחים** - ראה תשריט מצורף.

19. **חתימות**

ועדה מקומית

הו"כ - שטרנברג  
א' ד' ר' י' ל' י' ס'  
רח' בוגרשוב 23 ת"א  
טל/פקס: 03-5254860

בעל הקרקע

יוזם התוכנית

דוד בע"מ  
נת. מאיה חברה לנדל"ם  
והשקעות בע"מ

14/9/91  
אין לנו התנגדות עקבנית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם ומנו הסכם מתאים בנינו ואין התנגדותנו זו באה במקום נחתם ומנו הסכם מתאים בנינו ואין ו/או כל רשות מוסמכות, לכי כל זכות זכויות כל דין. למען הסר ספק מוצהר בהתאמה זו, שאנו יעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכולל הנכס, אין בה חתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום המסך טמבור ו/או חתום על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שיש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו סכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז המרכז

1990 1995

10/9/95