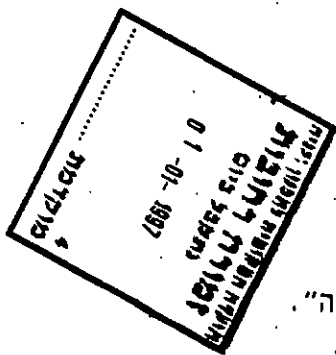


4009480

29-10-1965

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "זמורה"

1. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא תוכנית שינוי מתאר מס' 3/64/598/זמ' שינוי לתוכנית זמ' 64/598/זמ' ושינוי לתוכנית זמ' 3/598/זמ'
2. מסמכי התוכנית : התוכנית תכלול תשריט בקנ"מ 1:1000, 1:500, 1:250 ותקנון בעל 5 דפים.
3. גפה : רחובות.
4. המקום : גן-יבנה.
5. גושים : 562.
6. חלקות : בשלמות : 54 ; חלקי חלקות : 128.
7. הינם : הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה".
8. בעלי הקרקע : ש.ט.ד. י.בניה, השקעות ופיתוח בע"מ.
9. המתכנן : יערן מיכאל, כצלסון 37, ראשל"צ.
10. שטח התוכנית : 20,408 דונם.
11. מחולת התוכנית : תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
12. מטרת התוכנית : א. קביעת אזור מגורים א' והוראות איחוד חלוקה חדשה ורישום בהסכמת הבעלים.
ב. שינוי ש.צ.פ. לשטח למבני ציבור.
ג. שינוי ש.ב.צ. לשטח ציבורי פתוח.
ד. קביעת הוראות לתכנון אקוסטי.
ה. ביטול דרך קיימת.
ו. לחלוקה מוצעת זו - מס' יחידות דיוור יהיה 36.
13. זכות מעבר לתשתית : המועצה המקומית ו/או נציגיה יוכל להכנס לכל שטח בתחום התוכנית על מנת להסדיר את מעבר ואחזקת המערכת.
14. תנאים כלליים להוצאת היתר לבניית בית מגורים חדש :
1. הבטחת ביצוע דרכי הגישה למגרש החדש וחיבורו לרשת הביוב המרכזי לשביעות רצון המועצה המקומית גן-יבנה.
2. הבטחת רישום השטחים הציבוריים והפרטיים על פי תוכניות מדידה לצרכי רישום המאשרות ע"י מחלקת המדידות. המועצה המקומית רשאית לבצע את המדידות.
3. חלקות 54 ו-128, אחרי אישור התוכנית תוכן תוכנית לאיחוד וחלוקה בהתאם לחוק.



חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון ובניה "זמורה"

תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 3/64/598/זמ' במליאת הועדה מס' 54 מיום 20/9/95

הוחלט ☒ להמליץ על הפקדה ☒ להמליץ על מתן תוקף

מנהל הועדה _____ יו"ר הועדה המחוזית _____

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

אישור תוכנית מס' 3/64/598/זמ'

התוכנית מאושרת מכאן
סעיף 108 (ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית _____

4. הוראות לתכנון אקוסטי - כתנאי להוצאת היתרי בניה למגורים לפי הטבלה הבאה:

רעש מטוסים - תכנון אקוסטי:
דרישות חובה ברמת רעש של 25-30 דב"א לבינוני מגורים

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
	הפסד העבודה של $I_a=40\text{dB}$ לפחות	קיר חיצוני
לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח של 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $=45\text{dB}$ לפחות.	
	עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות החלון יהיה צירי עם פס איטום מגומי דך בהיקף. הוטרינה לא תהיה נגדרת בתוך הקיר (2)	פתחים (1)
	מומלץ לא להשנות את הפתחים בחדרים רגילים (3)	הפנית פתחים בחדרים רגילים (3)
	מומלץ להתקין הצללות סביב לפתחים בחדרים רגילים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	הצללות
	לא מומלצת תפרושת בניינים. היוצרת חצר סגורה (COURTYARD)	תפרושת

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

טבלה מס' 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגילים

- (1) ההצללות תבנה 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 חום.
 - (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 מטרד ארכיטקטוני לדוירים.
5. על בנייני ציבור רגילים (מעונות, מוסדות חינוך וכו') יחולו כל הדרישות החלות על מבני מגורים.
היתר בניה למבנה ציבור כנ"ל יינתן בכפוף לתכנון אקוסטי העונה על הדרישות הנ"ל ובהתאם להנחיותיו של יועץ אקוסטי מוסמך.

15. יחס לתוכנית ראשית ולתוכנית זמ/64/598

על תוכנית זו- תחולנה הוראות תוכנית המתאר זמ/3/598 למעט מקרה של סתירה בו יחולו הוראות תוכנית זו.

16. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה מהבעלים היטל השבחה כחוק.

17. ביוב

1. מלה חובת חיבור למערכת הביוב המרכזי ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים.
2. שימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים, יחויבו במתקני קדם-טיפול, טרם חיבורם למערכת המרכזית.
3. לא יוצא טופס 4 ולא יותר אכלוס טרם ביצוע הפועל של פתרונות הביוב כנ"ל.
4. מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת יוצבו במגרשים ולא בשטחים ציבוריים. מיקום ייקבע בעת-מתן ההיתר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. סוג המתקנים, גודלם ועיצובם יבטיח מניעת מפגעים תברואיים וחזותיים-אסתטיים.

מפגעים

18. רישום שטחים

השטחים בתוכנית זאת המיועדים לצרכי ציבור על פי התשריט יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה והבעלות בהם תרשם על שמה - ע"י הגללים - עם סיום עבודות הפיתוח והתשתית בר בר עם רישום החלוקה החדשה.

19. ביטוח

- א. בעלי הקרקע יבינו על חשבונם תוכניות בינוי ופיתוח - התוכניות תהיינה מחייבות ותוגשנה למועצה ולועדה המקומית קודם להוצאת היתרי בניה, התוכניות תכלולנה הוראות ביצוע.
- ב. תוכניות בינוי ופיתוח תובאנה לאישור מהנדס המועצה ו/או הועדה המקומית, ולאישור הועדה המקומית.
- דרכים, שבילים, השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים, תוכניות תשתית, מערכות חשמל ותקשורת תת-קרקעיות, כבישים, מדרכות, מים, ניקוז, ביוב, אשפה וכדו' פרט שבילים גדרות ומתקני שיאות, וכל פרט אחר, המיועד להתרת עבודות בניה.
- תוכנית הפיתוח יכול שתעשה במספר תוכניות אחת לתשתית הכללית ואחרות הנוגעות לפרטי הפיתוח של כל שלב ושלב.

- ג. תוכנית הפיתוח תבוצע בשלבים בהתאם להתקדמות ביצוע מערכות התשתית: מים, ביוב, כבישים, מדרכות, ניקוז, חשמל, טלפון תת-קרקעיים וכדו'. לא יוצאו היתרי בניה בגין מגרש כלשהו לפני שתמתיים הנחת מערכות התשתית ממקום הימצאן בפועל ועד גבול אחר הבניה.
- הפיתוח יבוצע ע"י חברה רשומה אשר תהיה המפתחת והאחריות לביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לתוכניות הבינוי והפיתוח.
- ד. למרות האמור בסעיף ג' לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להחיר בניה אף אם לא בוצעו בפועל מערכות התשתית, אם שוכנעה כי עבודות התשתית יבוצעו תוך אספקת שרותים מתאימים ועם קבלת בטחונות מתאימים למילוי ההתחייבויות.

- ה. הביוב יחובר למערכת הביוב המרכזית והניקוז יעשה ע"י הלחול ותעלות ניקוז הכל לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.

- ו. התחייבות לבצוע האמור בסעיפים א-ה הנ"ל בהתאם להוראות הועדה המקומית תצורף להיתר החניה כחלק בלתי נפרד מההיתר להבטחת ביצוע התשתית קודם לאיבלוס כל שלב ושלב בשכונה.

- ז. ההתחייבות תכלול גם ביצוע תחזוקה של אותו חלק ממערכת התשתית שימצא במגרשי החניה ואילו תחזוקת המערכות הללו בשטחים הציבוריים תעשה ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה, וזאת מהמועד שלאחר שתנתן תעודת גמר על ביצוע העבודות וטיבם וקבלת הפיתוח ע"י המועצה המקומית והועדה המקומית.

- התחייבות זו לא תכלול מערכות תשתית שאינן משרתות את מגרשי הבניה אלא עוברות דרכם בלבד כמערכות ציבוריות.

20. חניה

- החניה לכל מגרש תהיה בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
- החניה למגורים תהיה בתחומי מגרשי מגורים 2 מקומות לכל יח"ד מעל 120 מ"ר ותבוצע על חשבון הגללים ולפי הוראות מהנדס הועדה.
- החניה תקבע על פי הוראות חוק התכנון והבניה, בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.

21. צוֹם אֶזְרָאִים וְהַרְבֵּאוֹת בְּנִי:

[illegible]

הערות:

הערות:
1. הפסד רצפת קומת הכניסה לא ייכלה על 1.20 מ' מעל אבן השפה מול מדרכי המגרש.
2. רום הגג (רצפה) לא ייכלה על 10.60 מ' מעל אבן השפה מול מדרכי המגרש.

מכליות ושימושים : בשטח כבני ציבור יותר התכליות והשימושים
הבאים:

1. בניני ציבור, כגון: גן ילדים, משו"ס, מרכז קהילתי, מועדון שכונתי (נער, קשישים וכדו'). בית כנסת.
2. מבני דרוחה, בריאות ותרבות, כגון: טיפת חלב, ספריה.
3. עשנים, מנוגנים, שבילים להובילי רגל, מגורי חניה, מקלטים הנזניים, מערכות חשמלית, מבני עזר לכל ותכליות המועדות לאיזור זה.

התוכנית עלבי ביצוע 22

∴ 05 (100) 85,0.

23. חתימות

היום

א.ר.ד. אנשקין
יבוא השק
ת.פ. 511610/89
07 740040

נש. כו. ד.
בנייה השקעות ופיתוח בע"מ
ת.פ. 511610/89
07 740040

בעלי הקרקע ש.ט.ד.י

אינג' מיכאל יערן
מזכיר

עורך התוכנית מהנדס מ. יערן

תאריך 05-07-1996

התכנית
המס' 511610/89

1.12.96