

4022866

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

02-07-2015

הוראות התכנית

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' 453-0162164

16 יח"ד במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בגן יבנה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
חניכה המחוזית המליטה ביום
453-0162164 (3/3/14)
לאשר את התכנית

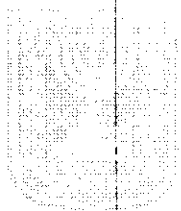
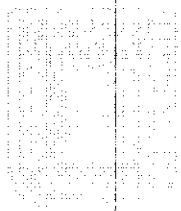
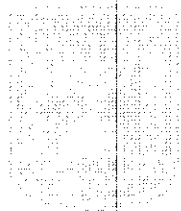
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר קועדה המחוזית

08.2015
יד

דברי הסבר לתכנית

תוספת 6 יח"ד במגרשים חד, דו ותלת משפחתיים למאושר בתכנית בתוקף והסדרת מערכת תנועה בכניסה המזרחית לגן יבנה ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית 16 יח"ד במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בגן יבנה

שם התכנית

(מספר התכנית)

453-0162164

מספר התכנית

9.542 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זמורה

קואורדינאטה X 173623

קואורדינאטה Y 632894

1.5.2 תיאור מקום רחוב ד"ר שמעון היימן בכניסה המזרחית לגן יבנה. גובל בקרקע חקלאית ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|---------------------|---------|
| | | רח' ד"ר שמעון היימן | גן יבנה |

שכונה רח' ד"ר שמעון היימן, גן יבנה

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 557 | מוסדר | חלק | | 6 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|-----------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| זמ/ 598 / 108 ✓ | שינוי | שינוי בגודל מחסן היצוני ליח"ד. | 5114 | 53 | 19/09/2002 |
| זמ/ 598 / 3 / 1 ✓ | כפיפות | ברכות שחיה במגרשים מעל 800מ"ר. | 5208 | 3533 | 22/07/2003 |
| זמ/ 598 / 71 ✓ | שינוי | שינוי זכויות בניה, כפיפות להוראות בניה. | 3653 | | 28/04/1989 |
| זמ/ 800 ✓ | ביטול | מרתפים. | 4002 | 3131 | 14/05/1992 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-----------|-------------|----------------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | עפר נצר | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | | | עפר נצר | | | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | לא |
| אקוסטיקה | מנחה | | 5 | 01/06/2015 | עפר נצר | | 11/07/2013 | נספח הוראות לשמירה מרעש- חתום לתוקף | כן |
| זכויות בניה מאושרות | רקע | | 1 | 01/06/2015 | עפר נצר | | 26/08/2013 | חתום לתוקף | כן |
| טבלאות הקצאה | מחייב | | 1 | 24/06/2014 | עפר נצר | | 29/06/2014 | טבלת הקצאה-חתום לתוקף | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | 1 | 03/06/2015 | עפר נצר | | 29/06/2015 | בינוי ופיתוח-חתום לתוקף | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 250 | 1 | 08/06/2015 | מאיר סלע | | 29/06/2015 | נספח תנועה-חתום לתוקף | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | | 01/06/2015 | עפר נצר | | 02/06/2015 | תשריט מצב קיים-חתום למתן תוקף גליון: 1 | לא |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------|---------|-----------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מועצה מקומית | רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה מקומית גן יבנה | גן יבנה | העצמאות) (1 | | 08-8545631 | 08-8545632 | |
| בעלים | פרטי | יגאל פרבר | | | בצרון | (2 | | 08-8573452 | | netzer@012. net.il |
| בעלים | פרטי | צבי פרבר | | | יפתח | (3 | | 08-8573452 | | netzer@012. net.il |

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: מועצה מקומית, גן יבנה 70800.
 (2) כתובת: מושב ביצרון מיקוד 60946.
 (3) כתובת: קיבוץ יפתח ד.נ. מרום גולן, מיקוד 13840.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------|------------|---------------|---------------------------|------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעל זיכיון | בעל זיכיון | | בניה משקית אחזקות בע"מ | גדרה | (1 | | 08-8501472 | 08-8501256 | |

- (1) כתובת: צומת ראם ד.נ. שיקמים מיקוד 79830.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-----------|---------------|-------------------------|---------|------------|-----|------------|------------|-------------------|
| בבעלות רשות מקומית | | | מועצה מקומית גן יבנה | גן יבנה | העצמאות (1 | | 08-8545631 | 08-8545632 | |
| בעלים | יגאל פרבר | | | בצרון | (2 | | 08-8573452 | | netzer@012.net.il |
| בעלים | צבי פרבר | | | יפתח | (3 | | 08-8573452 | | netzer@012.net.il |

(1) כתובת: מועצה מקומית, גן יבנה 70800.

(2) כתובת: מושב ביצרון מיקוד 60946.

(3) כתובת: קיבוץ יפתח ד.ג. מרום גולן, מיקוד 13840.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------------|-------|-----------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | עפר נצר | 39922 | | גדרה | הגורן | 20 | 08-8596383 | 08-8596383 | netzer@012.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | יצחק בן אבי | 618 | | נתניה | עמק חפר | 69 | 09-8844482 | 09-8611444 | ben-avi@ben-avi.co.il |
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | מאיר סלע | | פרץ-סלע הנדסה אזרחית בע"מ | לוד | סער עקיבא | 19 | 08-9212608 | 08-9212702 | shimon@ps-eng.com |



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
2. תוספת 6 יח"ד בשינוי מתכנית בתוקף.
3. שילוב מעגל תנועה להסדרת התנועה בכניסה לישוב ושינוי תוואי דרך מתכנית בתוקף.
4. קביעת זכויות בניה למגרשים המוצעים.
5. קביעת גודל מגרשים מיועדים למגורים ולשטחי ציבור פתוחים, שינוי מאזן יעודי הקרקע המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. זכויות והוראות בניה עפ"י תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 9.542 |
|------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| סידור מגרשים חדש ע"י איחוד וחלוקה. | 16 | | +6 | 10 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| שינוי גודל מגרש שמותר להקים בו 2 יח"ד והוספת יח"ד. | 3,210 | | +342 | 2,868 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח | יעוד |
|-----------|-----------------|
| 310 - 308 | דרך מאושרת |
| 307 - 305 | דרך מוצעת |
| 108 - 101 | מגורים א' |
| 214 - 211 | שטח ציבורי פתוח |

| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
|----------------|-----------------|------------------------|
| 310 | דרך מאושרת | דרך /מסילה לביטול |
| 108 ,107 | מגורים א' | דרך /מסילה לביטול |
| 213 ,212 | שטח ציבורי פתוח | דרך /מסילה לביטול |
| 310 | דרך מאושרת | זיקת הנאה למעבר ברכב |
| 108 ,107 | מגורים א' | זיקת הנאה למעבר ברכב |
| 310 - 308 | דרך מאושרת | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 307 - 305 | דרך מוצעת | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 108 - 101 | מגורים א' | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| 214 - 211 | שטח ציבורי פתוח | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|-----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 18.82 | 1,796 | דרך |
| 59.80 | 5,706 | מגורים א |
| 21.38 | 2,040 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 9,542 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|------------------|-----------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 19.25 | 1,845.55 | דרך מאושרת |
| 6.53 | 625.48 | דרך מוצעת |
| 58.11 | 5,569.34 | מגורים א' |
| 16.11 | 1,544.47 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 9,584.84 | סה"כ |

| 4. יעודי קרקע ושימושים | |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 מגורים א' | |
| 4.1.1 שימושים | |
| | מגורים במגרשים דו ותלת משפחתיים ליח"ד במבנים חד או דו קומתיים מעל פני הקרקע. לכל יח"ד יכול שיהיה חדר על הגג, תניות, מחסן חיצוני, פרגולה, קירות תומכים, גדרות וגינון. |
| 4.1.2 הוראות | |
| א זכויות בניה מאושרות | |
| | עפ"י הוראות בניה מאושרות למגרשי מגורים א' וזכויות בניה קיימות ומצוינות בתכנית זו. ראה סעיפים 5 ו 6. |
| 4.2 שטח ציבורי פתוח | |
| 4.2.1 שימושים | |
| | 1. מתקני ספורט ונופש, מצללות, שטחים מרוצפים, גדרות, גינון ונטיעות. 2. מתקני מערכות הנדסיות, מערכות הנדסיות תת קרקעיות וניקוז מי נגר עילי. |
| 4.2.2 הוראות | |
| א בינוי ו/או פיתוח | |
| | 1. הקמת מתקני נופש וספורט ציבורי, מצללות. 2. הצבת מתקנים הנדסיים ומערכות הנדסיות תת קרקעיות. 3. מערכות תיעול וניקוז מי נגר עילי לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית. |
| 4.3 דרך מאושרת | |
| 4.3.1 שימושים | |
| | 1. השימושים הנהוגים עפ"י הנחיות משרד התחבורה. 2. מעבר תשתיות הנדסיות, תעול וניקוז מי נגר עילי. |
| 4.3.2 הוראות | |
| א דרכים | |
| | 1. השימושים הנהוגים עפ"י הנחיות משרד התחבורה. 2. מעבר תשתיות הנדסיות ת"ק ומערכות ניקוז בתעלות פתוחות של מי נגר עילי. 3. תחנות איסוף נוסעים, חניה ציבורית. |
| 4.4 דרך מוצעת | |
| 4.4.1 שימושים | |
| | 1. השימושים הנהוגים עפ"י הנחיות משרד התחבורה. 2. מעבר תשתיות הנדסיות, תעול וניקוז מי נגר עילי. |
| 4.4.2 הוראות | |
| א דרכים | |
| | 1. השימושים הנהוגים עפ"י הנחיות משרד התחבורה. 2. מעבר תשתיות הנדסיות ת"ק ומערכות ניקוז בתעלות פתוחות של מי נגר עילי. 3. תחנות איסוף נוסעים, חניה ציבורית. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמו | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|-------|---------------|------------|-----------|------------|------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------|-----------------|---------|----------------|-----------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי |
| (8) 5 | (7) 5 | 5 | (6) 2.7 | (5) 2 | (4) 10 | 2.13 | 1 | (3) 40 | 59.6 | 280 | (2) 40 | (1) 240 | 470 | 101 | מגורים א' | | |
| (8) 5 | (15) 5 | (14) 2.7 | (14) 2.7 | (13) 2 | (12) 10 | 3.33 | 2 | (3) 40 | (11) 78.17 | 469 | (10) 73 | (9) 396 | 600 | 102 - 106, 108 | מגורים א' | | |
| (8) 5 | (22) 3 | (21) 6 | (20) 3 | (13) 2 | (12) 10 | (19) 3 | (18) 3 | (3) 40 | (11) 70.35 | 703.5 | (17) 109.5 | (16) 594 | 1000 | 107 | מגורים א' | | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

צפיפות בשטח המגורים ברמת התכנית - 2.89 יח"ד/דונם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ליח"ד אחת כולל עליית גג בשטח 30 מ"ר..
- (2) שטח ממ"ד 12.5 מ"ר בהתאם להוראות פקע"ר, שטח חניה מקורה 20 מ"ר ושטח מחסן 7.5 מ"ר..
- (3) עד 5% תוספת לתכנית ללא צורך בהקלה..
- (4) ראה הערה בסעיף 6.8.3 "הוראות נוספות"..
- (5) בנוסף יותר חדר על הגג..
- (6) חניה מקורה ומחסן בקו 0.0, פתחים וניקוז גגות לתחום מבקש ההיתר בלבד..
- (7) מחסן בקו 0.0, ניקוז הגג לתחום המבקש..
- (8) לחניה - 0.0 מ' בתנאי כיוון פתיחת שער החניה וניקוז גג החניה יהיו לשטח מבקש ההיתר..
- (9) לשתי יח"ד כולל עליות גג בשטח 30 מ"ר לכל יח"ד..
- (10) 2 ממ"דים, 2 חניות מקורות, 2 מחסנים.
- שטח ממ"ד 12.5 מ"ר לפי הוראות פקע"ר, שטח חניה מקורה 18 מ"ר ושטח מחסן 6 מ"ר..
- (11) כולל עליות גג וממ"דים כפי שמצוינים בתכנית זו..
- (12) ראה הערה מס' 6.8.3 בפרק "הוראות נוספות"..
- (13) ובנוסף חדר על הגג (עליות גג)..
- (14) לחניה - 0.0 מ', למחסן חיצוני - 0.0 מ', ניקוז הגג לשטח מבקש ההיתר..



(15) 3.0 במגרש 108.

למחסן חיצוני 0.0מ', ניקוז הגג לשטח המבקש..

(16) עד שלוש יח"ד כולל עליות גג בשטח 30 מ"ר לכל יח"ד..

(17) 3 ממ"דים, 3 חניות מקורות, 3 מחסנים.

שטח ממ"ד 12.5 מ"ר לפי הוראות פקע"ר, שטח חניה מקורה 18 מ"ר ושטח מחסן 6 מ"ר..

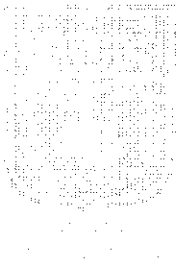
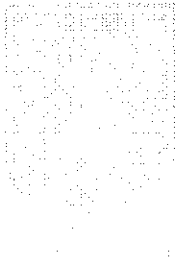
(18) מספר יח"ד מירבי. תנאי לבניית שני מבנים - שמירת מרחק של לפחות 5.0מ' ביניהם..

(19) צפיפות מירבית..

(20) למחסן חיצוני 0.0מ', ניקוז הגג לשטח מבקש ההיתר..

(21) כולל זיקת הנאה זכות מעבר לרכב ליח"ד עורפית. לחנית יח"ד עורפית - 0.0 מ', למחסן חיצוני של יח"ד עורפית 0.0מ', ניקוז הגג לשטח המבקש..

(22) למחסן חיצוני של יח"ד עורפית 0.0מ', ניקוז הגג לשטח המבקש..



| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| | 6. הוראות נוספות |
| <p>6.1 חניה</p> <p>חניה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> | |
| <p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>א. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור א'.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | |
| <p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> | |
| <p>6.4 אקוסטיקה</p> <p>חובת בנייה אקוסטית במתחמי רעש מטוסים: תנאי להיתרי בנייה הוא הטמעת מפרטים מחייבים לבנייה אקוסטית במתחמים החשופים לרעש מטוסים, בהתאם לתדריך לבנייה אקוסטית המופיע בנספח א-2 בתמ"א/2/4. רמת המיגון הנדרשת תהיה בהתאם למפת אזורי חשיפה לרעש מטוסים שמפרסם המשרד להגנת הסביבה ומעדכן מעת לעת.</p> | |
| <p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>שינוי בקווי הבנין יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> | |
| <p>6.6 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק.</p> | |
| <p>6.7 הוראות בזמן בניה</p> <p>1. הוראות הבניה המוגדרות בתכניות זמ/71/598, זמ/108/598 ו זמ/1/3/598 חלות על תכנית זו, למעט ההוראות המצוינות בתכנית זו. במקרה של סתירה קובעות הוראות תכנית זו.</p> <p>2. כל התשתיות וחיבורן לבתים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.</p> | |

| 6.7 הוראות בזמן בניה |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3. גגות המבנים יהיו שטוחים. גובה מקסימלי כולל מעקות ומסתור למתקנים טכניים יהיה 10 מ' ממפלס 0.00 הקובע של כל יח"ד.</p> <p>4. תותר סטיה של עד 30 ס"מ לכל כיוון של 0.00 הקובע בתכנית הבינוי ובלבד שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. קירות המבנים יחופו בטיח צבעוני בכ-80% משטח קירות החוץ.</p> <p>6. קיר הפיתוח התוחם את גבול הפיתוח עם האזור החקלאי יתוכנן ויבנה עפ"י הוראות הדרוג בתקנות. כל מדרגת גובה עד 3.0 מ' כולל גדר קלה ובמרחק של לפחות 60 ס"מ מקודמתה. הקיר יחופה בטיח צבעוני בהתאמה למבנים.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הכנת תכנית בינוי ופיתוח לביצוע. | אישור תכנית בינוי ופיתוח כולל פיתוח שטחי הציבור הפתוחים, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית גן יבנה ומהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה טרם מתן היתרי בניה. התכנית תקבע ותכיל שלבי ביצוע. |
| 2 | תצ"ר | רישום בפועל של התכנית המוזכרת בסעיף 6.2 לעיל אצל רשם המקרקעין יהווה תנאי למתן טופס 4 למגרש הראשון שיבנה. בעת רישום התצ"ר יעברו השטחים הציבוריים למועצה המקומית גן יבנה ללא תמורה. |

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך חמש שנים מעת אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית גן יבנה 500201660 | סוג: רשות מקומית | תאריך: 30.06.2014 |
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: יגאל פרבר | סוג: חתימה: | תאריך: 30.06.2014 |
| מגיש התכנית | שם ומספר תאגיד: צבי פרבר | סוג: חתימה: | תאריך: 30.06.2014 |
| יזם | שם ומספר תאגיד: בניה משקית אחזקות בע"מ 513449645 | סוג: בעל זיכיון | תאריך: 30.06.2014 |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית גן יבנה 500201660 | סוג: בבעלות רשות מקומית | תאריך: 30.06.2014 |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: יגאל פרבר | סוג: בעלים | תאריך: 30.06.2014 |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: צבי פרבר | סוג: בעלים | תאריך: 30.06.2014 |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: עפר נצר | סוג: עורך ראשי | תאריך: 30.06.2014 |

בניה משקית אחזקות בע"מ
ח.פ. 513449645

תתימה עפר נצר אדריכל
מ.ר. 39922
טל. 08-9596983

נספח I - תזריד אקוסטי לבניית בנייני מגורים

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

| הערות | הדרישות | אלמנט הבנייה |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| | הפסד העברה של $40\text{DB}=\text{Ia}$ לפחות | קיר חיצוני |
| לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד | תקרת בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ (משקל ליח' שטח של 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $=45\text{DB}$ לפחות | תקרה בדירה עליונה |
| | עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות החלון יהיה צירי עם פס איטום מגומי רך בדיקף. היטריגה לא תהיה נגזרת לתוך הקיר (2) | פתחים (1) |
| | מומלץ לא להפנות את הפתחים בחזרים רגישים לכיוון ציר הטיסה. | הפניה פתחים בחזרים רגישים (3) |
| | מומלץ להתקין הצללות סביב לפתחים בחזרים רגישים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2 | הצללות |
| | לא מומלצת תפרושת בניינים היצרת חצר סגורה (COURTYARD) | תפרושת |

(1) פתחים חלונות וויטרינות (ויטריגה - חלון המשמש גם כדלת יציאה למרפסת)

(2) יש לשים לב כי בויטריגה נגזרת קשה יהיה להשיג תנאי אטימות טובים

(3) חזרים רגישים הם חזרי שינה ומגורים (סלון)

טבלה מספר 1

הפסדי העברה מינימליים בתוך המבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלס הרעש שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

הפסדי העברה ב- (I)a

רמת הרעש בתח"ר

25

25 - 30

בהתחשב בליקוי ביצוע המקסימום את הפסדי ההעברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב- 3DB מהשיעורים הנקובים בטבלה מספר 1.

(1) על פי תקן 1004 של מכון התקנים

.....

טבלה מספר 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחזורים רגישים

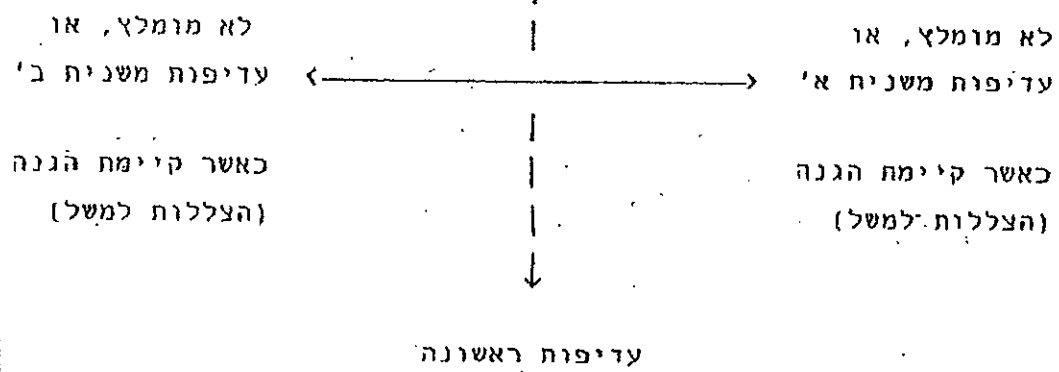
- (1) ההצללות תבנה מבטון או חומר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים בחוץ.
- (4) עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 110 ס"מ, ויוגדל ב- 5 ס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.
- (5) יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהווה מטריד ארכיטקטוני לדיריים.

תרשים 1

עדיפות הפניית כיוון הפתחים של החדרים הרגילים

ציר הטיסה

לא מומלץ



עפר נצר אדריכל
ת"ד 39922
טל. 08-8596383

משרד הפנים - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03/03/2014

להפקיד את התכנית

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

02/11/2014

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תוכנית מספר: 453-0162164 שם התוכנית: 17 יח"ד במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בגן יבנה.

עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: 30/6/2015 חתימה: *[Signature]*
ט.ל. 8556898-08

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) ליח"ד (*) | | | | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | | | | | |
|-----------|------------|----------------------------|---------------------------|-------------|------------------------|----------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------------|------------|-----------|-------|-----|----------|----|----------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | קדמי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | | |
| | | | שטחי בניה | סה"כ | שטח | שטח | | | | | | | שטח | שטח | | | |
| מגורים א' | 1-8 | 750 | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | 1 | 2 | 5.0 | 3.0 | 3.0 | 5.0 | | | | | |
| | | | 45% | ממ"ד - 12.5 | חדר על הגג | עד 30% בהיקף קי קרקע | 10 | 2 | 2.67 | 2 | 30 | 92.73 | 695.5 | 30% | מחסן - 6 | 18 | מחסן - 6 |

(*) ריכוז זכויות בניה מתכניות מס' זמ/71/598, זמ/108/598 - עליות גג ומחסן תיצוני, זמ/800 - מרתפים, הנחיות פקע"ר לממ"ד.