

1000119

חוק הליכי תכנון ובניה - הוראות שעה התש"ן 1990

תכנית לבניית מגורים

מרחב תכנון מקומי - זמורה

משרד הפנים  
מינהל מחוז המרכז - דמגה  
18-11-1991  
נתקבל  
חוק מס

שנוי מתאר זמ/במ/243

שינוי לתכנית 6 - R

מחוז: המרכז

נפה: רחובות

מקום: מזכרת בתיה

1. מקום התכנית:

גוש: 3899 חלקות: 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

14, 15, 16, 17, 23, 24, 25, 26, 27

29, 30, 51, 56, 58, 74, 76

78, 80, 82, 84, 86

חלקי חלקות: 3, 21, 28, 33, 69

שונים

2. בעלי הקרקע:

מועצה מקומית מזכרת בתיה.

3. יוזם התכנית:

מיכאל ומיכאלה איתן - אדריכלים.

4. המתכנן:

147.90 ד'.

5. שטח התכנית:

מסומנים בתשריט בקו כחול.

6. גבולות התכנית:

התכנית כוללת:

7. מסמכי התכנית:

א. דפי הוראות בכתב (להלן - תקנון).

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250.

ג. טבלת איזון וחלוקה על רקע תכנית מדידה.

8. מטרת התכנית:

א. פיתוח שכונת מגורים בצד הדרום-מערבי של המושבה.

ב. קביעת אזורי שונים.

ג. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה או בהסכמה לפי פרק ג'.

סימן ז' לחוק הבניה 1965

ד. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה לכל אזור.

9. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר זמ/200. במקרה

ותחלפה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר,

הוראות תכנית זו עדיפות.

10. אזור מגורים:

א. תכליות מותרות: מגורים חד-משפחתיים, דו-משפחתיים, או

תלת-משפחתיים.

האדריכל-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ

אימג' אושור

אוסרית לחוק ע"י ועדה

שם

חתימה



11. שטח לבנין צבורי:

תכליות מותרות: פונקציות צבוריות כגון פעוטון, גן ילדים, בית ספר, מועדון לפי החלטת הועדה המקומית.

12. שטח ציבורי פתוח:

תכליות מותרות: גינות ונוי, שבילים מרוצפים וכדומה.

13. רחוב משולב:

תכליות מותרות: שילוב של תנועה מוטורית עם תנועת הולכי רגל, חניה, גינות, פינות שהיה ונוי.

14. דרכים:

תוואי הדרכים כמפורט בתשריט.

15. חניה:

א. למגורים ולבנין צבור תהיה בתוך המגרשים.  
ב. חניה למבקרים: לאורך הכבישים וברחוב המשולב.

16. לוח אזורי והוראות בניה:

א.

| יעוד האזור       | סימון בתשריט       | מס' מגרש                                     | סה"כ מגרשים | מס' יחידות מגרש | סה"כ יחידות | הוראות בניה            |                         |            |            | קו בניה (מ')     |      |       |
|------------------|--------------------|----------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|------------------------|-------------------------|------------|------------|------------------|------|-------|
|                  |                    |                                              |             |                 |             | שטח בניה בקומה אחת מ"ר | שטח בניה בכל הקומות מ"ר | מספר קומות | גובה מירבי | קדמי             | צדדי | אחורי |
| מגורים א'        | כתום               | 49, 68 - 81, 114                             | 16          | 1               | 16          | 150                    | 250                     | 2          | 8          | לפי סימון בתשריט | 4    | 6     |
|                  |                    | 1-4, 7-44, 46, 47, 50 - 56, 58 - 67, 98 - 99 | 63          | 2               | 126         | 240                    | 350                     |            |            |                  |      |       |
|                  |                    | 100*                                         | 1           | 3               | 3           | 330                    | 480                     |            |            |                  |      |       |
|                  |                    | 5, 6, 57, 82, 86, 93, 95, 96, 97             | 9           | 3               | 27          | 330                    | 480                     |            |            |                  |      |       |
|                  |                    | 83, 84, 85, 87 - 92, 94                      | 10          | 4               | 40          | 400                    | 640                     |            |            |                  |      |       |
| שטח לבנין ציבורי | חום מותחם בחום כהה | 1 - 3, 2 - 1, 3 - 1, 45, 48                  |             |                 |             | 30%                    | 60%                     | 2          |            | 5                | 4    | 6     |
| ש.צ.פ.           | ירוק               | כל בניה אסורה פרט למפורט בטע"פ 13            |             |                 |             |                        |                         |            |            |                  |      |       |

סה"כ יח"ד: 212 יח"ד

\* כל בניה חדשה במגרש 100 לפי הוראות בניה וקוי בנין שבטבלה.

- ב. לא ינתן היתר בניה במגרשים 21, 22, 24, 25 אלא אחרי הריסת כל המבנים והסככות הקיימים. הריסת כל המבנים הנ"ל לא תאוחר משנה לאחר מתן תוסף לתוכנית זו.
- ג. קו בנין לבית קברות לפי ת.מ.א. 19 - 100 מ' מקו הקברים.
- ד. בשטח בניה או כ - % בניה נכללים כל השטחים המקוריים לרבות מרפסות, שטחים מרוצפים או מגוננים מבני עזר כמיניהם.
- לא נכללים בשטח או באזורי בניה:
1. מקלט על פי תקן הג"א.
  2. מרתף שטחו עד 60 מ"ר ליחידה. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. לפני חקרתו לא יעלו על 0.60 מ' מפני הקרקע.
  3. סככה לרכב בשטח של 20 מ"ר. קו בנין קדמי 0.0 מ' קו בנין צדדי 0.0 בהסכמת השכונ. שער לחניה במצב פתיחה לא יעבור את גבול המגרש.
- ה. גובה מירבי של הבנין נמדד מ- 0.00 של הבנין (מפלס הכניסה) עד רפס הגג.

17. תגמירים ופרטי בנין: א. באזור מגורים כל הגגות יהיו מרעפים מלבד מרפסות (גגות קומת הקרקע) שיפוע גג עד 70%.
- ב. גמר קירות 80% שטח קירות טיח.
- ג. קולטי שמש ישתלבו בשיפוע בגג. דודי שמש יהיו בחלל הגג או יבנה מסתור מעל הגג באישור הועדה המקומית.

- א. רשתות ציבוריות לרבות מים, ביוז, חשמל, טלפון, טלוויזיה, ניקוז, יבוצעו לפי דרישות הרשות המקומית ויהיו תת-קרקעיים.
- ב. כל הבתים יחוברו לרשת מים וביוז מרכזי.
- ג. ניקוז מי הגשמים יעשה במערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את המגרשים הפרטיים והציבוריים כאחד.
- ד. סידור ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואישור הרשות המקומית.

# 18. שרותים כללים:

הועדה המקומית תגבה "היטל השבחה" כחוק.

# 19. היטל השבחה:

השטחים המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם המועצה המקומית כחוק. ללא תמורה.

# 20. רשום שטחי ציבור:

21. הוצאות תכנון ומדידה יוחזרו כמועצה המקומית ע"י הבעלים של החקקות הנוגעות בענין.

22. שכבי ביצוע:  
תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יחשב ביצוע כל התשתיות כולל מערכת הביוב ויכולת מעשית של הזרמת מי השופכין למאגרי התימצון באזור תוך נקיטת אמצעים לטיהור וטיפול למניעת מפגעים סביבתיים, ובנית 40% שלדי בנייני מגורים.

23. הנחיות תכנית ארצית תממ/3/3 בענין הגנה בפני רעש מטוסים חלות על תכנית זו.

חתימות

תאריך:

חתימת היוזם:

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:



תדריך אקוסטי לבניה בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש  
בווכניות מואר מחוזיות - מחוז המרכז - מושבות דרוח יהודה

1. כללי

ההנחיות האקוסטיות לבניה בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש מטרתן להבטיח ונאית אקוסטיים טובים בתוך המבנה ויחיד חלונותיו סגורים. חומש והחירה בין וואי שקט יחסיים ומגורים עם חלונות חגורים לבין מגורים עם חלונות פחותים וזמן בידי הפרט. יך יש להזיח רי באכנון נכון ניון לוצמית ון ונאי אירור סגורים וזן ונאי שקט יחסיים. ווכניות הבניה וכלול יוצעים אקוסטיים אשר יבטחו ויחזקו רעש בשיעורים המפורטים בטבלה ופי 1. ונאי זה הינו ונאי הכרוי 'אישורו של הווכנית על ידי ווטרוג הנכון. יל המכנון ללות וזן ווכניות ונטח אקוסטי אשר יפרט וזן ונאי אקוסטיים להשגח הפסדי העברה אקוסטיות ושיעורים הנדרשים, או לוילופין לכלול ווכניות וזן הורישו המפורטו כוורין זה. יש להדגיש מטפר נקודות:

- 1) איכות הביצוע והכניה משפיעה רבות על שיעור הפסד העברה האקוסטיות של המבנה. איכות הביצוע והכניה ברמה נמוכה או בינונית חקטין במידה רבה את דרגת הבידור האקוסטי של המבנה והרייר לא יהנה ממידת הפחיתו הרעש התיאורטית, המוכנות גט כאשר הפחיתו סגורים. על איכות הביצוע והכניה יש להקפיד ביותר באזורים החשופים לרמות רעש של 35 תח"ר ומעלה.
- 2) ניון לשפר את הוואים האקוסטיים על ידי הגדלת הכליעה והאקוסטיות בחללים הפנימיים של המבנה ככל שהכליעה בחוך המבנה חהיה רבה יוור כן יוכטחו ונאי שקט טובים יותר. מומלץ על כן להגזיל וזן מטחי הכליעה בדירה. לדוגמא: שטיח מקיר לקיר עדין על פני רצפת בלטוח חשופה. (ריה מטמך עזר 2). חסמך זה וכל וזן הנטמחית וזאים:
- 1) נטפח ובו חדריך אקוסטי לבניה בניני מגורים ובניני ציבור רגישים לרעש וזן המוכנון אינו נעזר ביעוץ אקוסטי.
- 2) מטמכי עזר המציגים ספקטרום רעש וופיני למטוס ומקדחי בליעה וופיניים באדרי וזורים.

# טבלה מס' 1

הפסדי העברה חיוניים באופן מבנה שחלונותיו סגורים ביותר להפלט הרעש שנחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

הפסדי העברה ב-  $T_a$  (1)

רמת הרעש רוח"ר

|    |       |
|----|-------|
| 25 |       |
| 30 | ליחור |
| 35 | לחור  |
| 38 | ליחור |

25 - 30

30 - 35

35 - 40

40

בהחשב בליקויי ביצוע המקטינים את הפסדי ההעברה יש לכלול אמצעים וקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב-מחצית מהשיעורים הנקובים בטבלה מס' 1.

(1) על פי חקן 1004 של מכון החקנים

זרישות חובה לזמן זקט שבין 35-30 חמ"ר לבניני חוררים

| הערות                                                                            | הזרישות                                                                                             | אלמנט הבניה                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח חשוני הצדדים                                     | קיר חיצוני נשקל ליחידה שטח 100 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם: $f_a = 5008$ (1) לפחות.                    | קיר חיצוני                              |
| גג רעפים יבנה מעל חקרה בטון אך בטוח אופן לא יאשר גג רעפים שמתחזיו חקרת רביץ בלבד | חקרה בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידה שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או חקרה בעל $f_a = 4508$ לפחות  | חקרה בדירה עליונה                       |
|                                                                                  | החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הוטרינה לא תהיה נגררת אל חוץ הקיר                     | חוג הפותחים                             |
|                                                                                  | הזכוכית תוחקן בחוץ פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך, לפחות בשתי רצועות | פסי איטום הפותחים                       |
|                                                                                  | לפי טבלה מס' וא'                                                                                    | הזיגוג ושטח מרבי של הפותחים בקיר חיצוני |
|                                                                                  | התריסים יהיו תריסי פתיחה                                                                            | תריסים                                  |
|                                                                                  | חוכן ושחיון למזגנים בשכונה ובדירה                                                                   | חשית למזגנים                            |
|                                                                                  | חפוש בניני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)                                           | חפוש                                    |

**ורישות חנוה לרימון רעש שבין 35-30 הח"ר לבניני מגורים  
(המשך)**

| אלמנט הבניה                            | הדרישות                                                                                                                                                                                          | הערות              |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| הדלת בקיר<br>החיצוני                   | הדלת החיצונית תהיה דלת מעץ מלא או דלת<br>אחרת בעלת מסה של 25 ק"ג למ"ר לפחות או<br>דלת בעלת הפסד העברה של 270-א.<br>בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי<br>רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום. |                    |
| הצללות סביב<br>הפתחים בחדרים<br>רגילים | מומלץ להותקין הצללות מסביב לפתחים בחדרים<br>ורגילים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה<br>מס' 2.                                                                                                      |                    |
| הפניה פתחים<br>בחדרים רגילים           | מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים<br>הרגילים אל כיוון ציר הטיסה                                                                                                                               | ראה חרשים<br>מס' 1 |

אמצעים להפחיתו רעש בבניני ציבור רגישים לרעש

1. 25-30 וח"ר

על בניני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלוח על בניני מגורים.

2. 30-35 תח"ר

על בניני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלוח על בניני המגורים באזור זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:

- א. לא יהיו פותחים נגדרים בבנין.
- ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
- ג. בחנוון המבנה יושט דגש על הפניו חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים. (ראה חרשים מס' 1).
- ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש חוזקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2.
- ה. בחנוון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחיתו ודהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי החוקרה והרצפה בחומר בולע.

3. 35 וח"ר ומעלה

אישור להקמת בנין ציבור רגיש לרעש ינחן בחנאי מילווה בנספח אקוסטי אשר יודט את האמצעים להפחיתו הרעש שיכללו בבנינו.

# טבלה מס' זא'

חשטת המירבי של הפווחים בקיר החיצוני כחלוח בזיגוג ברמוח  
שונות של הח"ר

| חלון אחר<br>$L_n=38-39$ | חלון כפול<br>4מ"מ, 6מ"מ<br>או $L_n=43$ | זכוכיות כפולה<br>5(8)3מ"מ או<br>זכוכית משוריינת<br>414מ"מ, או $L_n=33$ | זכוכית 6 מ"מ<br>או DB 29- $L_n$ | סוג<br>הזיגוג<br>רמת החח"ר |
|-------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| ללא הגבלה               | ללא הגבלה                              | שטח מירבי עד<br>80%                                                    | שטח מירבי עד<br>40%             | 30-35                      |
| שטח מירבי<br>עד 80%     | ללא הגבלה                              | שטח מירבי עד<br>40%                                                    | שטח מירבי עד<br>12%             | 35-40                      |
| שטח מירבי<br>עד 60%     | שטח מירבי<br>עד 80%                    | שטח מירבי עד<br>20%                                                    | -                               | 40                         |

## הערות:

1. עובי מוטבר של הזכוכיות בחלון בעל זכוכית כפולה יהיה 8 מ"מ ועובי הזכוכיות שונה.
2. בחלון הכפול יהיו פטי איטום בכל כנף.
3. מומלץ כי מסגרות החלון יהיו מסגרות תעשייתיות ברמה בקורו גבוהה להשגת וטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.

טבלה מס' 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגילים

- (1) הצללות חבננה מבטון או חומר אחר בעל אוחה מסה ליחידות שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל הצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה וסוג הרקליט או טווה ערך עמיד בחנאי וקלים חוץ.
- (4) עומק ההצללה יהיה 10 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 100 ס"מ, ויגדל ב-5 ס"מ לכל חוטמת של 10 ס"מ.
- (5) יש לווכנן את ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.