

4000490

משרד המרכז

טרח חכנון מקומי "זכורה"

תכנית מס' זמ/598/72

שנוי לחכנית מתאר זמ/590/3

23 יולי 1986

15 ינואר 1987

16 ינואר 1987

10.7.90

1. שם התכנית : חכנית זו תקרא חכנית מס' זמ/598/72 שנוי לחכנית מתאר מקומית זמ/590/3

2. המקום : גן יבנה

גוש : 557 חל' : 165-173; 206; 29.

גוש : 561 חל' : 87-89; 99-102, 104-105 (חלק)

גוש : 562 חל' : 4 (חלק)

3. תחולת התכנית : התכנית תחול על שטח המוחסס בקו כחול כהה בחשריט המצורף לתקנון והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית

4. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בחשריט.

5. יוזם התכנית : מועצה מקומית גן יבנה

6. בעלי קרקע : בעלים שונים

7. עורך התכנית : אדרי' ה. רוזנפלד - ח.ד. 2098 - חולון

8. שטח בתכנית : 49,435 דונם

9. מטרת התכנית : א. שנוי חכנית מתאר מקומית זמ/598/3 חוק חכנון מחוש של אזורים שונים של התכנית

ב. קביעת יעוד קרקע לאזור מגורים א, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנין ציבורי ומרכז אזרחי

ג. התוויית מערכת דרכים ושבייליט להולכי רגל.

10. יחס לחכנית המתאר : על התכנית זו תחולנה הוראות חכנית מתאר המקומית זמ/598/3 על חיקוניה, וזאת בנוסף להוראות חכנית זו, כמידה שיש שתירה בין התכנית המתאר לחכנית זו, חקבענה הוראות חכנית זו.

11. ריטרט עשתיט ציבורי : השטחים בחכנית זו, המיועדיט לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לסעיפיט 188 ו-190 לחוק לחכנון ולבניה תשכ"ה (1965).

12. היטל השבחה : הועדה המקרמית תגבה היטל השבחה מידי הבעלי הקרקע בהתאם לחוק

13. הניה : החניה לכל מגרש תהיה בהתאם לחקן ולשביעות רצון מהנדט הועדה; החניה למגורים תהיה בחחומי מגרשי מגורים ותבוצע על חשנון כבעלים ולפי הוראות מהנדס הועדה החניה חקבע על פי הוראות חקנות חכנון ובניה (החקנת מקומות חניה 1983)

הדרכים יבוצעו בהתאם לחתכים טיפוסיים המקומנים בחשריט; שינויים בחתך מוחהנה כאישור משרד התחבורה

14. תכנית פיתוח : מתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית יהיה מוחנה בהגשה חשריט בקנ"מ 1:100 שלגפיתוח היטח, הכולל מיקום הבית, גדרות וקירות (כציון גבהים) (מתאר פרטי המבנה שלהם)

וכן מיקוט מחסן, חניה, ייבוש כביסה, אשפה ומיתקני שרות אחרים (כגון דוד שמש, מזגן וכו') בחשריט יסומנו גם עמודי טלפון, חיבורי הטלפון, המים והביוב, עמוד חשמל בחזית, מונה מים, חאיו קוי ביוב וכיו"כ,

כנוסף לנ"ל יש להראות גבהים ועיצוב טופוגרפי מתוכנן של שטח המגרש להבטחת הניקוו

הנספח לחנאים למתן היתר בניה יהיה חלק בלתי נפרד מחקנון זה

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

אישור תכנית מס' זמ/598/72

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18.2.90 לאשר את התכנית.

יחיד הועדה המחוזית

15. נספחים :

נספח מס' I - (תנאים למתן היתר) ונספח אקוסטי מהדלים חלק בלתי נפרד מהתכנית

16. כיוון וניקון :

יבוצעו בהתאם לתכניות ולדרישות רשות הניקון ומשרד הכריאות

17. זמן ביצוע :

התכנית תבוצע חוץ 8 (שמונה) שנים מסתן חוקף לתכנית

18. חתימות :

הנושא רשמי
לשכת הרישום

הנדסאי דוד זינגר
אדר"כל 23866

יוזם התכנית

עורך התכנית

בעלי הקרקע

הערה : ראה חדרין אקוסטי לבניה בנין מנורים ברמת רעש שבין 25-30 חח"ר

המסר לרף - 3

15 1986

02.04.1985

10.07.90

16 1987

טבלה מס' 1

הפסדי העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביווס למפלט הרעש שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

הפסדי העברה ב- I _a (1)	רמת הרעש בתח"ר
25	25 - 30
לפחות 30	30 - 35
לפחות 35	35 - 40
לפחות 38	40

בהתחשב בליקויי ביצוע המקטינים את הפסדי העברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב-30dB מהשיעורים הנקובים בטבלה מס' 1.

טבלה מס' 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים

- (1) הצללות תבננה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסי ליחידו, שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל הצללות 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 הצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.

התחזקות לתכנון ובנייה

054-5

הערה: לא יוצא היתר בניה אלא על פי דרישות התכנון האקוסטי המפורטים בהמשך למבנה ציבורי, מוסדות חינוך ומעונות לא יוצא היתר בניה אלא על פי דרישות הנ"ל ולאחר אישורו של יועץ אקוסטי מוסמך.

27 אפריל 1987

נספח 1 - תדריך אקוסטי לבניית בניני מגורים

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

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

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 זמורה
 רח' בית הפועלים 6 על 554-50356
 דחובות

1987

לוח האזורים והוראות בניה

האזור	הציון בתשרים	שטח חלקה מינימלי	מספר יחידות דיוור	מספר קובות	שטח כיסוי מירבי	שטח בניה מירבי	קוי בניה	קדמי	אחורי
מנורים א	כתום	500 מ"ר (+)	1	2	30%	50%	צדדי	5.-	
			2	2	30%	50%	5.-		
			3	2	30%	50%	5.-		
ש.צ.פ.	ירוק (+) לא יואר מ 250 מ"ר ליחידה דיוור								
מרכז אזרחי	פסים אדומים	1.000 מ"ר							
אזור מסחרי	אפור	500 מ"ר		2	40%	80%		6.-	
שביל להולכי רגל	ירוק מוחם אדום								
דרכים חדשות	אדום								

הערה : באזור מנורים א
 הנחר בניה :
 א. מרחפים בגודל של 60 מ"ר ליחיד, פני החתית התקרה לא יעלה על 70 מ"מ אבן השפה בחזית המגרש
 ב. מוסך בגודל 13 מ"ר, קו בנין לחזית 1.5 מ', צדדי - 3 מ' או פס לא חורשה כל בניה פרט ל : מקלט, קיוסק, מתקני משחקים או נוי ניקוז, ביוב, חשמל ופרוטים שניטריים

א. מספר, בנייני ציבור, מוסדות ציבור, משקעים
 הבניה בהתאם לתכנון בינוי שתאושר ע"י הועדה מקומית

הערה : באזור מנורים א :

במקרה של בית קיים, יתאפשר בניה על מסגרת של 15.6 מ"ר בקווי בניה או 10" בהסכמת השכן

הואג' אדריכל
 23886

עורך התכנית

תנאים למתן היתר

המצורפים לה.ב.ע. מס' זמ/72/598

1. תנאים אלו מהווים תנאים למתן היתר בניה, במסגרת תכנית ותקנון ה.ב.ע. זמ/72/598, אזור מגורים א

2. גובה הבניינים

1.2. גובה כולל מקסימלי לבנין יהיה עד שתי קומות, בכתיים בעלי גגות שטוחים יהיה הגובה המקסימלי עד - 8 מ' , כשהמידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפניה הגבוהה של חזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה על פני הגג למעט מעקות והסתרה למתקני מיוזג ו/או צינור ידוודי שמש ובלבד שגובה הסופי לא יעלה ל - 10 מ' , בכתיים בעלי גגות רעפים , יהיה הגובה המקסימלי המותר עד - 10 מ' מגובה אבן השפה כנ"ל ועד לגובה סופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג

2.2. בניה בחצאי מפלסים : על מנת לאפשר בניה בניינים מחצאי מפלסים ועקב הצורך בהרמתמפלס מעל פני הקרקע, ינתן יהיה למלא אדמה מעל פני הקרקע הטבעית בגובה עד 1,20 מ' (קרקע הטבעית פני הקרקע הסצוייניים במפת המדידות)

3.2. רצפת קומת כניסה חהיה בגובה שלא יעלה על 1,20 מ' מפני אבן השפה הסמוכה למגרש (קיימת או מחוכנת) במרכז חזית הכניסה למגרש, המסד יהיה חייב להיות סגור מסביב בקירות ולא יכלל בחישוב אחוזי בניה

3. עיצוב ארכיטקטוני

על האזור יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני כאמצעות מנבלות הבניה, שימוש בחומרים וצורת הבניה וכוונסך לכך, שיקול דעתה של הועדה המקומית בתכנית הגשה יש לציין במדוייק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'

1.3. הועדה מקומית רשאית לטוב או להחנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה במקרה ש :
(א) . התכנית הבניה והפיתוח אין בהן משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים
(ב) . העיצוב ארכיטקטוני אינו משתלב או שלא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרש באזור זה

2.3. שימוש בחומרים מחייבים יהיה כלהלן :
(א) . חומר בניה נג מכל חומר יציב המקובל ית גגות , לשביעות רצון הועדה המקומית
(ב) . החומרים המותרים לשימוש בכל האזור למראה החיצוני של הבניה יהיו בניה גלויה נקיה, סית וחומרי בניה יציבים אחרים כגון אבן, עץ וקרמיקה

3.3. על הגגות רעפים חותר התקנת קולטי שמש גלויים, כחנאי שהקולטים יונחו על הגג בצמוד ולא על פיגומים והרוד יוסתר בתוך המבנה הגג

4.3. על הגגות השטוחים לא חותר התקנת דוד שמש וקולטים אלא אם יותקן עכורס מסתור מתאים, התואם את תנאי העיצוב ואשר יוסף ע"י הועדה

5.3. לא תותר התקנת מצננים ו/או מזגני אוויר על הגג או על קירות הבניה אלא אם ישולבו במבנה או יוסתרו באופן שהפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיו בהתאם לתנאי העיצוב

6.3. שרתי משק בית כגון תליית כביסה, יש לבצע במקום מוסדר ובצורה המוסתרת בכיוון הרחוב

7.3. פחי אשפה יוסתרו באמצעות קיר מתאים או בתוך עמדה בנויה וימוקמו בצורה שתאפשר שליפה נוחה של הפחים מכיוון הרחוב; כל פתרון שיבחר למיקום פחי האשפה יהיה חואם באופיו ובחומרים עם תנאי עיצוב

8.3. חיבורי חשמל מהרשת העירונית יהיו תח קרקעיים

9.3. לא יותר חיבור סלפון עילי בחזית הבניין

4. גדרות ועיצוב הרחוב

1.4. גדר בחזית (לפי רחוב)

1.1.4. גובה הגדר לא יעלה על 1,20 מ' ומידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפינה הגבוהה בחזית המגרש

2.1.4. כששיפוע המדרכה עד 2%, תותר התקנת גדר במקביל למדרכה; במקרים בהם השיפוע עולה על 2%, תהיה הגדר מפולסת, אולם קווי הרכס יהיו בכל מקרה פלס אופקי

3.1.4. חומרים לבניית הגדר יהיו:

- (א). ברחובות ברוחב עד 12 מ' בלוקים או בסוף בבניה גלויה או בציפוי סיח לשביעות רצון הועדה, בגובה של 60 ס"מ
- (ב). ברחובות ברוחב מעל 12 מ' בניה נקיה באבן לסוגיה, ראש הקיר יהיה כבביר נקיה מאבן, בגובה של 60 ס"מ
- (ג). מעל גובה 60 ס"מ מותר הקמת סבכות מעץ או ממחכת או אדנינת פרחים עד לגובה כולל של 1,20 מ'
- (ד). במגרשים פינתיים גובה של גדר לא יעלה על 60 ס"מ (עד 30 מ' מהפינה)
- (ה). לא תותר גדר רשת או חיל או גדר מחומרים פלסטיים בחזית המגרש

2.4. גדר בגבול המגרש הצדדי ואחורי

1.2.4. תוחקן בהתאם לכל התנאים המפורטים לגבי גדר חזית, אולם גובה הגדר יהיה עד 2.0 מ' היותר

2.2.4. בנוסף לחומרים שפורטו לגדר בחזית ישנונה לא יעלה 1,20 מ', תותר התקנת גדר רשת אלכסונית לרבות רשת העסופה בציפוי פלסטי

3.4. בכל מקרה תבוצע הגדר בהתאם לפרט שיוגשו עם חש"פ פיתוח ויקבל את אישור הועדה המקומית

4.4. ע"ג הגדר או השער תוחקן חובה דואר

5.4. הגדרות הפונות לחזית הרחוב יהיו אחידות בכל קטע הרחוב, עפ"י מפרט ובאישור הועדה המקומית

5.4. מבנה הרחוב יעשה בהתאם לתנאי ובאישור משרד התחבורה והועדה מקומית, המרכיבה תהיה בתכנון אחיד לכל קטע הרחוב ויכלול פס ירוק שבתוכו יעברו מערכות חשמל

5. ניקוז

הניקוז שמגרש יהיה לכיוון הרחוב בלבד או לשטח ציבורי שאינו מיועד לבניה, ולא יהיה ניקוז למגרשים הגובלים להבטחת הניקוז כנ"ל יש להראות בתשרים הפיתוח את גבהי הקרקע הטופיים הממוכננים

6. הניות

1.6. חניה בנויה לרכב (אשר תשולב בבנייה העיקרית) תותר רק בתחומי המגרש ולא תיכלל בחישוב אחוזי בניה.

2.6. סככה לחניה רכב תותר בקו בנין קדמי 1,50 מ' קו בניה צדדי - 3 מ' או "0" בהסכמת השכן ומשולב, בפירוח האפשרי עם הסככה בצד השני; לא תותחם ע"י קירות כלל, בגון לסככה יהיה מחומרים מקובלים למטרה זו, תהיה מנותקת מהבנין העיקרי ובמרווח שלא פחות מ- 3 מ', גובה הסככה לא יעלה על 2,50 מ' וניקוז מי הגשם מהסככה יוסנה לתחום המגרש.

7. מחסנים ומבני עזר

במיקרה שתותר הקמת מבני עזר יהיה בהתאם להוראות השב"ל ששחים, גובה המחסן לא יעלה על 2,50 מ', המחסן יהיה מבניה רגילה או טרוםית, חמרי הבניה יצויינו בתשרים הפיתוח ויקבלו אישור הועדה המקומית, מסחן שייבנה אורבנית כמכנה, לא יחשב באחוזי בניה ובתנאי שתהיה יציאה ישירה החוצה

8. שלט זיהוי

על כל בית יותקן שלט זיהוי מואר במקום

הערה: תנאים אלה אינם נאים במקום כל האמור בתקנון חכניה בנין ערים מס/זמ/72/598