

4004702

26.7.88

מהרז המרכז

מרחב תכנון מקומי "זמורה"  
תכנית מס' זמ/598/2/63

שינוי לתכנית מתאר מקומית זמ/3/598

11 תרפ"ח 1987

הועדה המחוקקת לתכנון ובנייה
זמורה דומז'ית
נתקבל ביום
07-06-1987
3/598

1. שט התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' זמ/598/2/63 שינוי לתכנית מתאר מקומית זמ/3/598.

2. המקום : גן יבנה  
גוש : 556

חלקות : 108-103, 118, 116-114, 13, 12

3. תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנון והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית

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

5. יוזם התכנית : המועצה מקומית גן יבנה

6. בעלי קרקע : בעלים שונים

7. עורך התכנית : אדר' ה. רוזנפלד - חוקן ת.ד. 2098

8. שטח התכנית : 104,072 דונם

9. מטרת התכנית : א - שינוי תכנית מתאר מקומית זמ/3/598, חוק תכנון שטח לתכנון בתיד ושינוי אזורי מגורים של תכנית מתאר גן יבנה

ב - קביעת קרקע לאזור מגורים א, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור, שטח מסחרי

ג - החויה מערכת דרכים, הרחבת דרכים קיימות ושבילים להולכי רגל

10. יחס לתכנית המתאר : על התכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית גן יבנה, זמ/3/598 על תיקוניה, וזאת בנוסף להוראות תכנית זו, במידה שיש סתירה בין תכנית מתאר לתכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

11. רישום שטחים ציבוריים : השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לטיפיט 188 ו-190 לחוק לתכנון ולבניה תשכ"ה (1965)

12. היסל השבחה : היסל השבחה "גבולות כחוק"

13. חניה :

החניה לכל מגרש תהיה בהתאם לחקן ולשביעות רצון מהנדס הועדה; החניה למגורים תהיה בתחומי מגרשי מגורים ותבוצע על חשבון הבעלים ולפי הוראות מהנדס הועדה  
החניה תקבע על פי הוראות תקנות לחוק תכנון ובניה, התקנות מקומות חניה (1983)  
הדרכים יבוצעו בהתאם לחתכים טיפוסיים המסומנים בתשריט, שינויים בחתך מותרים באישור משרד התחבררה.

נבדק וניתן להסגיר/לאשר  
16.9.88  
החלטת הרעדה המחוקקת/משנה מיום  
התאריך  
מתכנן המחוז

14. תכנית פיתוח א-ב

א- הבעלים יכינו על חשבונם תכניות מפורטות ותכניות בינוי לפיתוח אשר תחייב את הבעלים וחוגש לועדה המקומית קודם להוצאת היתר הבניה  
ב- תכנית הפיתוח תובא לאישור מהנדס הועדה המקומית ולאישור הועדה המקומית, ותכלול פרטי פיתוח מיגרשי מגורים, חניות הדרכים, שבילים, השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים, תכנית חשתית מערכות חשמל, כבישים מדרכות, טלפון, מים, ניקוז, כיוב אשפה וכד'  
פירוט מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי קומות מפלסי גידור, חמרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות, מחנני שירות וכל פרט אחר הדרוש להתרת עבודות בניה, תכנית פיתוח יכול שחעשה במספר תכניות, אחת לחשתית

1965-1966  
50000  
2/63/588/145  
S.M.C.  
1696  
1965-1966

ג- התכנית תבוצע ע"י הבעלים ועל חשבונם חוץ  
 8 (שמונה) שנים ממתן חוק, והועדה המקומית  
 תהיה סוסמכתה לעכב הוצאת היתר- בניה למגורים  
 כל עוד לא נוכחו כי לא הוסדרו ע"י הבעלים ועל  
 חשבונם הדברים הדרושים לאותו שלב בניה בקשר  
 למערכות התשתית כגון: הטמנת מים, כיווב וניקון  
 כבישים ומדרכות

ד- הביוב יחובר למערכת הביוב המרכזית באם תהיה  
 והניקון יעשה על ידי תלחול ותצלוח ניקון

ה- הבעלים יתחייבו לבצע את האמור בהתאם  
 להוראות הועדה המקומית וההתחייבות הואת תצורף  
 להיתר בניה כחלק בלתי נפרד להיתר בניה, להכסחת  
 ביצוע התשתית קודם לאיכלוס כל שלב ושלב בשכונה.

ו- הבעלים יתחייבו גם לתחוק את אותו חלק ממערכות  
 התשתית שימצא כמגרשי הבניה ואילו תחזוקה המערכות  
 הללו בשטחים הציבוריים תעשה ע"י הרשות המקומית  
 ועל חשבונה, וזאת מהמועד שלאחר שתינתן לבעלים תעו  
 גמר על ביצוע העבודות וטיבנה וקבלת הפיתוח ע"י  
 הועדה המקומית

15. כיווב וניקון : יבוצעו בהתאם לתכניות ולדרישות רשות הניקון  
 ומשרד הבריאות

16. זמן ביצוע :

התכנית תבוצע חוץ 8 (שמונה) שנים ממתן  
 חוק לתעודת האפנים  
 חוץ התכנון והבניה תשכ"ה-1965

17. חתימות :

יוזם התכנית

עורך התכנית

22/11/85  
 אמרעזת הצעירי  
 הוגו רוזנפלד  
 אדריכל 23863

מרחב תכנון מקומי 22/11/85  
 חכנית מ.א.ג. 22/11/85  
 חוועדה המחוזית ביישובתה ה-  
 מיום 11.2.85 החלטתה לחסיד את  
 התכנית הנזכרת לעיל  
 סגן מנחל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

הערה : ראה תדריך אקוסטי לבניה בניני מגורים  
 ברמת רעש שלין 30-35 דב"ד

לא יוצא היתר בניה אלא על פי דרישות התכנון האקוסטי  
 המפורטות בהמשך  
 למבנה ציבור, מוסדות חינוך ואחרים לשהיה ממושכת כגון  
 מעונות וכו', לא יוצא היתר בניה אלא על פי הדרישות להלן  
 ולאחר אישורו של יועץ אקוסטי בבשנת מוסמכת

2 RGL, 2861

הוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מרחב הכנון מקומי "זבורה"  
 חכנית מתאר מקומית/מפורטות מסי 58/11/85  
 במליאת הועדה מסי 58 מיום 2.2.85  
 היחלטתה להמליץ על הפקדה  
 ם להמליץ על מהו חוקף  
 בתנאים:  
 עיר הועדה  
 צויר הועדה  
 מהנדס הועדה

27 אפר' 87

אלמנט הבניה	הדרישות	הערות
קיר חיצוני	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם: $I_{a} = 50DB$ (1) לפחות.	דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים
תקרה עליונה גבות צלילים	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $I_{a} = 45DB$ לפחות	גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד
	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הוטרינה לא תהיה נגדרת אל תוך הקיר	
פתחים	פסי איטום לפתחים. הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך, לפחות בשתי רצועות	
	הויגוג ושטח מרבי של הפתחים בקיר חיצוני	לפי טבלה מס' 1: דרישת יחיד 30-35
תריסים	התריסים יהיו תריסי פתיחה	
תשתית למזגנים	תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה	
תפרושת	תפרושת בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	
הדלת בקיר החיצוני	הדלת החיצונית תהיה דלת מעץ מלא או דלת אחרת בעלת מסה של 25 ק"ג למ"ר לפחות או דלת בעלת הפסד העברה של $I_{a} = 27DB$ . בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום.	
הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים	מומלץ להתקין הצללות מסביב לפתחים בחדרים הרגישים, צמידים הקה צללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	
הפנית פתחים	מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים	

השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני כתלות בזיגוג ברמות שונות של תח"ר

רמת התח"ר \ סוג הזיגוג	זכוכית 6 מ"מ או $I_a = 29$ DB	זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ, או $I_a = 33$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $I_a = 43$	חלון אחר $I_a = 38-39$
30-35	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה
35-40	שטח מירבי עד 12%	שטח מירבי עד 40%	ללא הגבלה	שטח מירבי עד 80%
40	-	שטח מירבי עד 20%	שטח מירבי עד 80%	שטח מירבי עד 60%

הערות:

1. עובי מצטבר של הזכוכית בחלון בעל זכוכית כפולה יהיה 8 מ"מ. ועובי הזכוכית שונה.

2. בחלון הכפול יהיו פסי איטום בכל כנף.

3. מומלץ כי מסגרות החלון יהיו מסגרות תעשיתיות ברמה בקורן גבוהה להשגת אטימות גבוהה.

4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי נסיים קשיחים.

טבלה מס' 2

הנחיות לבניית הצללה סביב הפתחים. בחדרים רגישים :

1. ההצללות תבונה מכסון בעובי 5 ס"מ לפחות או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח. ויהיו מכוסות בצידן הפנימי בהרקליס 2.5 ס"מ כחלק בלתי נפרד, עמיד בחנאי אקלים חוץ או חומר שווה ערך.

2. עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ בפתח בגובה 110 ס"מ, לכל חוספת 10 ס"מ לפתח תוגדל ההצללה ב 5 ס"מ.

3. יש לתכנן ההצללות כך שלא תהוונה מסרד ארכיטקטוני.

אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים ברמות תח"ר שבין 35 - 30.

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

א. לא יהיו פתחים נגררים בבניין.

ב. שטח פתוחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.

ג. בתכנון המבנה יושם דגש על הפנית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים.

ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש תוחקנה הצללות שמימדיהן

יהרעו בהתאם לתקנים  
הפתחים אטומים

לוח האזורים והוראות בניה

אזורי	קווי בניה		שטח בניה מירבני	שטח כיסוי מירבני	מספר קומות	מספר יחידות דיור	שטח חלקה מינימלי	הציון בתשרים	האזור
	צדדי	קדמי							
5.-	3.-	5	4%	30%	2	1	500 מ"ר (+)	כתום	מנורים א
5.-	3.-	5	45%	30%	2	2	750 מ"ר	הערה : באזור מנורים א תנאי בניה :	ש.צ.פ.
5.-	3.-	5	45%	30%	2	3	1000 מ"ר		

א. מתפזר בגודל של 60 מ"ר ליחיד, פני החתימה התקרה לא יעלה על 70 ס"מ אגן השפה בחזית המגרש  
 ב. מוסך בגודל 13 מ"ר, קו בנין לחזית 1.5 מ', צדדי - 3 מ' או 5 מ'  
 לא הורשה כל בניה פרט ל: מקלט, קיוסק, מתקני משחקים או ניקוז, ביווב, חשמל ושרוהים אגריים

הבניה בהתאם לתכנית בינוי שהאושר ע"י הועדה המקומית

387 קט' 191

(+) יותרו חלקות של פחות מ-500 מ"ר במקרים בהם שטח החלקה המקורית עלה על -1.000 מ"ר

(++) החלוקה המוצעת ניתנת לשנוי על ידי הגשה חשדית חלוקה באישור הועדה המקומית

10.20  
 יוהגורדונפלד  
 23866.72 אנניק  
 .....  
 עורך ותכנית

יוזם התכנית