

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מרחב חכנון מקימי - זמורה"

משרד המרכז

מרחב חכנון מקומי "זמורה"

תכנית מס' זמ/598/71
 שנוי לתכנית מתאר זמ/598/5

תכנית מתאר מקומית/סדרת מס' 71/598/71
 במליאת הועדה מס' 1987
 הוחלט להמליץ על הפקדה

להמליץ על מתן תוקף
 ע"י ועדה
 י"ו הועדה

מ/598/71
 מ/598/71

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' שנוי לתכנית מתאר מקומית

2. המקום : גן יבנה
 גוש : 557
 חל' : 9,7,6
 גוש : 227, 218
 חל' :

3. תחולת התכנית : התכנית תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הצורף לתכנון והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית

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

5. יוזם התכנית : מועצה מקומית גן יבנה ומר חיים ממרוד

6. בעלי קרקע : מר חיים ממרוד ואחרים

7. עורך התכנית : אדו"ר ה. רוזנפלד - ת.ד. 2094 - חולון נבדק וניתן להמליץ/לאשר
 הוועדה המקומית/מחוזית/משנה מס' 1987

8. שטח בתכנית : 76,313 דונם

9. מטרת התכנית : א. שנוי תכנית מתאר מקומית זמ/598/3 חוץ לתכנון מחדש של אזורים שונים של התכנית .

ב. קביעת יעוד קרקע לאזור מגורים א, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנין ציבורי ומרכז אזרחי .
 ג. החוויית מערכת דרכים ושבילים להולכי רגל .

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

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

12. היסל השבחה : היסל השבחה בהתאם לחוק

13. הניה : החניה לכל מגוש תהיה בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס הועדה; החניה למגורים תהיה בתחומי מגרשי מגורים וחכוצע על חשנון ככעלים ולפי הוראות מהנדס הועדה

14. תכנית פיתוח : א- הכעלים יכינו על חשנוןם תכניות מפורטות ותכניות כינוי לפיתוח אשר תחייב את הכעלים וחוגש לועדה המקומית קודם להוצאת היתר הבניה .
 ב- תכנית הפיתוח תובא לאישור מהנדס הועדה המקומית ולאישור הועדה המקומית, וחככול פרטי פיתוח מיגרשי מגורים, הניות הדרכים, שבילים, השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים, תכנית חשתית מערכות חשמל, כבישים מדרכות, טלפון, מים, ניקוז, ביוב אשפה וכד' .
 פירוש מפלסי קרקע טבעיים ואופיים, מפלסי קומות מפלסי גידור, חטרי גמר לבנינים, שבילים, גדרות, תכנון פיקוח וכל פרט אחר הדרוש להמתן ערודות בניה

- ג- התכנית תבוצע ע"י הבעלים ועל חשבונם תוך 8(שמונה) שנים ממתן חוקף, והועדה המקומית תהיה מוסמכת להלעכב הוצאת היתרי בניה למגורים כל עוד לא נוכחו כי לא הוסדרו ע"י הבעלים ועל חשבונם הדברים הדרושים לאותו שלב בניה בקשר למערכות החשמל כגון : הספקת מים, ביוב וניקוז כבישים ומדרכות
- ד- הביוב יחובר למערכת הביוב המרכזית באם תהיה, והניקוז יעשה על ידי תלחול ותעלות ניקוז, הכל לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.
- ה- הבעלים יתחייבו לבצע את האמור בסעיפים בהתאם להוראות הועדה המקומית וההתחייבות הזאת תצורף להיתר בניה כחלק בלתי נפרד להיתר בניה, להכסחת ביצוע החשמל קודם לאיכלוס כל שלב ושלב בשכונה.
- ו- הבעלים יתחייבו גם לתחזק את אותו חלק ממערכות החשמל שימצא במגרשי הבניה ואילו חחזוקה המערכות הללו בשטחים הציבוריים תעשה ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה, וזאת מהמועד שלאחר שתינתן לבעלים תעו נטר על ביצוע העבודות וטיבבה וקבלת הפיתוח ע"י הועדה המקומית

15. ביוב וניקוז : יבוצעו בהתאם לתכניה ולדרישות רשות הניקוז ומשרד הבריאות

16. זמן ביצוע : התכנית תבוצע תוך 8 (שמונה) שנים ממתן חוקף לתכנית זו

17. חתימות :

יזום התכנית

עורך התכנית

(Handwritten signatures and stamps)

מועצה המקומית
תל-יבנה

.....

.....

הוגו רוזנפלד
אדריכל 23866

הערה : ראה תדריך אקוסטי לבניה בניני מגורים ברמת רעש של 25-30 חח"ר

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	י"מ 5224
מרחב תכנון מקומי	מ"מ 5
תכנית	מ"מ 518/11
הועדה המחוזית בשיבתה ה	3/11
מיום	9.3.87
לתכנית הנוכחית לעיל	
סגן מנהל מל"ל לתכנון	יושב ראש הועדה

נספח 1 - תדריך אקוסטי לבניית בנייני מגורים

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

אלמנט הבניה	הדרישות	הערות
קיר חיצוני	הפסד העברה של $L_a=40\text{DB}$ 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 $=45\text{DB}$ 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 נגררת 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 בניינים היוצרת חצר סגורה (COURTYARD)	

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

(2) יש לשים לב כי בוטרינה נגררת קשה יהיה להשיג תנאי איטימית טובים.

(3) חדרים רגישים הם חדרי שינה ומגורים (סלון).

1987 תמוז 4

טבלה מס' 1

הפטדי העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלג הרעש שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

הפטדי העברה ב-Ia (1)	רמת הרעש בתח"ר
25	25 - 30
לפחות 30	30 - 35
לפחות 35	35 - 40
לפחות 38	40

בהתחשב בליקויי ביצוע המקטינים את הפטדי ההעברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפטדי העברה הגדולים ב-3dB מהשיעורים הנקובים בטבלה מס' 1.

טבלה מס' 2

הנחיות לבנית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים

- (1) ההצללות תבנה מבטון או חומר אחר בעל אותה מכו' ליחידה 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 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 ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 זמורה
 רח' בית הפועלים 6, רחובות
 טל. 2277, 4-03
 054-50155

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.

לוח האזורים והוראות בניה

האזור	הציון בתשרים	שם חלקה מינימלי	מספר יחידות דיון	מספר קובות	שטח כיסוי מירבי	שטח בניה מירבי	קוי בניה		הערות	אזור
							צדדי	קדמי		
א	כחוס	500 מ"ר (+)	1	2	30 %	40 %	5.-	3.-	הערה : באזור מגורים א תנתר בניה : א . מרחפים בגודל של 60 מ"ר ליח"ד , פני החתיח התקרה לא יע"ה ב . מוסך בגודל 13 ב"ר , קו בנין לחזית המגרש לא תורשה כל בניה פרט ל : מקלט , קיוסק , מתקני משחקים או נזי ניקוז , ביוב , השמל ושרותים אניטרטים	ש.ג.פ.
							5.-	3.-		
							5.-	3.-		
אזור מסחרי	אפור מותחם שחור	750 מ"ר	1	2	40 %	80 %	3.8	"		אזור מסחרי
ש.ב.צ.	חוס. מותחם חוס			הבניה						ש.ב.צ.
שביך להולכי רגל	ירוק מותחם אדום									שביך להולכי רגל
דרכים חדשות	אדום									דרכים חדשות

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

(++) חלוקה מוצעת ניתנת לשינוי על יד המטה תשרים חלוקה באישור הועדה המקומית

הוראת בניה
אדריכל 23886

תנאים למתן היתר

המצורפים לה.ב.ע. מס' זמ/71/598

החלטתו להמליץ על הפקדה

1. תנאים אלו מהווים תנאים למתן היתר בניה, במסגרת תכנית ותקנון ח.ב.ע. זמ/71/598, אזור מגורים א'.

2. גובה הבניינים

1.2. גובה כולל מקסימלי לבנין יהיה עד לגובה המסלול המצוינת בטבלה בעלי גגות שטוחים יהיה הגובה המקסימלי עד 8 מ', כשהמידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפני הגובה של חזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה על פני הגג למעט מעקות והסתרה למתקני מיזוג ו/או צינור ודוודי שמש ובלבד שגובה הסופי לא יעלה ל-10 מ', בבתי 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 כחצאי 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 המצויינים במפת המדידות).

3.2. רצפת קומת כניסה תהיה בגובה שלא יעלה על 1,20 מ' מפני אבן השפה הסמוכה למגרש (קיימת או מהוכחנת) 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 באמצעות מגבלות הבניה, שימוש בחומרים וצורת הבניה ובנוסף לכך, שיקול דעה של הועדה המקומית בתכנית הגשה יש לציין במדויק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.

1.3. הועדה מקומית רשאית לטוב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה במקרה ש:
(א). התכנית הבניה והפיחוח 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). תוחר בניה גג מכל חומר יציב המקובל בבניה גגות, לשביעות רצון הועדה המקומית.
(ב). החומרים המותרים לשימוש בכל האמור למראה החיצוני של הבניה יהיו בניה גלויה נקיה, סיח וחומרי בניה יציבים אחרים כגון אבן, עץ וקרמיקה.

3.3. על הגגות רעפים תותר התקנת קולטי שמש גלויים, בתנאי שהקולטים יונחו על הגג בצמוד ולא על פיגומים והרוד יוסתר כחך המבנה הגג.

4.3. על הגגות השטוחים לא תותר התקנת דוו שמש וקולטים אלא אם יותקן עכורס מסתור מתאים, החואס את תנאי העיצוב ואשר יוסר ע"י הועדה.

הוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תכנית מהאר מקומית/מפורטת מס' 71/598/זמ

במליאת הועדה מס' מיום

החלטתו להמליץ על הפקדה

להמליץ על מתן חוקף

בתנאים:

מנהל הועדה

ע"ר הועדה

תשרי הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז

מחלקת התכנון והבניה

תכנית מס' 71/598/זמ

מיום 12.12.86

החליטה להמקיד את התכנית הנזכרת לע"ל

סגן מנהל סללי לתכנון

ד"ר בית הפועלים & רחובות

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. שרותי 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 תואם באופיו ובחומרים עם תנאי עיצוב

8.3. חיבורי חשמל מהרשת העירונית יהיו תת 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 בפניה 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 לבנית 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 בכסיד נקיה מאבן, בגובה של 60 ס"מ

(ג) מעל גובה 60 ס"מ מותר הקמת סככות מעץ או

ממתכת או אדניות 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 תיל 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' לכל היותר

2.2.4. בנוסף לחומרים שפורטו לגדר בחזית ושגובה לא יעלה על 1,20 מ', תותר התקנת גדר רשת אלכסונית לרבות רשת העטופה בציפוי גולטסי

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

4.4. ע"ג הגדר או השער תוחקן חיבת דואר

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

5.4. מבנה הרחוב יעשה בהתאם לחתך ובאישור משרד התחבורה והועדה מקומית, המדרכה תהיה בתכנון אחיד לכל קטע הרחוב ויכלול פס ירוק שבחכו יעברו מערכות תשתית

5. ניקוז .

הניקוז ממגרש 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 הסופיים המהוככנים

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 השכר ומשולב , במידת האפשרי עם הסככה בצד השני ; לא תותחס ע"י קירות כלל , גגון לסככה יהיה מחומרים מקובלים למטרה זו , תהיה מנוחקת 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 שסחים , גובה המחסן לא יעלה על 2,50 מ' , המחסן יהיה מבניה רגילה או טרומית , חמרי הבניה יצויינו בתשרים הפיתוח ויקבלו אישור הועדה המקומית , מחסן שייבנה אורגנית כמבנה , לא יחשב כאחוזי בניה ובתנאי שתהיה יציאה ישירה החוצה

8. שלט זיהוי .

על כל בית יוחקן שלט זיהוי מואר במקום

הערה : תנאים אלה אינם באים במקום כג' האמור בתקנון חכניה בנין ערים מס/זמ/598/71/

הועדה הנוקדמית לתכנון ובניה
זמורה
ת"ת בית המועצות 6 טל. 054-50356
רחובות