

משרד הפנים
מנהל מרכז המבחנים - ימנה

25-3-1981

ת"ק מס'

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תוכנית מפורטת מס' זמ/598/81.

1. שם התכנית:

גליון אחד של תשריט בק"מ 1:500 לחלון "התשריט".

2. מסמכי התכנית:

5 דפי הוראה בכתב לחלון:

סעיף 5 מהחוק והבניה תשכ"ה-1965
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס.

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

3. הנפה:

4. המקום:

5. גוש:

6. חלקות:

7. היוזם:

אהוד דגני אדריכל הכפר הירוק 47800 טל. 03-485056

8. המתכנן:

ש. קרסין ואדמת מדינה (דדכ"א)

9. בעל הקרקע:

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

10,403 מ"ר

10. שטח התכנית:

אישור תכנית מס. זמ/598/81

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

11. מטרת התכנית:

א. לקבוע חלוקת קרקע ובינוי מגרשי בניה.

ב. השלמת חלק מחלקה 128 למגרשי בניה 536/537.

ג. לקבוע הוראות לפיתוח ותשתית.

ד. לקבוע הוראות לבניה אקוסטית.

יו"ר הועדה המחוזית
גנרל וניתן להעביר לאישור

הוצאת חשבונית/מסמך מיום 30.12.90

תאריך

מתכנן המחוז

12. יחס לתכניות מתאר:

זמ/3/598, זמ/64/598, זמ/1/64/598

על תכנית זו חלות הוראות תכניות המתאר למעט במקרה של

סתירה.

13. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

14. רשום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש

המועצה המקומית גן יבנה בהתאם לסעיפים 190,188 לחוק.

15. תכניות פיתוח:

- א. הבעלים יכינו על חשבונם תכניות בינוי אשר תחייב את הבעלים ותוגש לוועדה המקומית קודם הוצאת היתרי הבניה.
- ב. הבעלים יהיו חברה רשומה אשר תהיה החברה המפתחת והאחראית לביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לתכנית ותכניות הבינוי והפיתוח.
- ג. הבעלים יחויבו לתחזק את עבודות הפיתוח במגרשי הבניה, לאחר הביצוע בהתאם להוראות הוועדה המקומית כפי שיקבע בהסכם בין הצדדים.
- ד. לצורך הבטחת ביצוע התשתית לפני איכלוס השכונה, הסכמים לפי סעיפים א' ב' ג' יצורפו להיתר הבניה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.
- ה. תחזוקת השטחים הציבוריים יהיו על הרשות המקומית ועל חשבונה, לאחר שניתנה לבעלים תעודת גמר המעידה על אישור טיב הביצוע וקבלת הפיתוח.
- ו. חניה - חניה למגורים תהיה בתחום מגרשי הבניה עפ"י תקנון החניה.

16. ביוב וניקוז:

- הביוב יחובר לרשת הביוב המרכזית הניקוז יעשה ע"י חילחול ותעלות ניקוז לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.

17. תכניות פיתוח ותשתית:

- א. מערכות החשמל והטלפון - תת קרקעי בלבד.
- מערכת חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' יקבעו בתכניות בינוי קנ"מ 1:250 אשר תחייב את הבעלים ותוגש לאישור הוועדה המקומית לפני הוצאת היתר הבניה.
- ב. תכנית בינוי פיתוח תכלול בנוסף לתשתיות פירוט גובה מפלסי קרקע טיבעיים וסופיים, מפלסי קומות, מפלסי גידור, חומר וגמר לבינינים, שבילים, גדרות וכו', מתקני עזר ומתקני שרות וכל פרט הדרוש להתרת בניה באתר, התכנית תוכן ע"ח הבעלים.
- ג. התכנית תבוצע בשלבים בהתאם להתקדמות ביצוע מערכות התשתית (חשמל, תאורה, מים, ביוב, כבישים, מדרכות, ניקוז תיעול, טלפון). לא יוצא היתר בניה למגרש כלשהו לפני שתסתיים הנחת מערכת התשתית ממקום המצאן בפועל עד גבול התכנית-אתר הבניה.

- ד. למרות האמור לעיל הועדה המקומית רשאית להתיר בניה אף אם לא בוצעו בפועל מערכות התשתית, כאשר שוכנעה כי עבודות התשתית יבוצעו תוך תקופה שתאפשר לדיירי בתי המוגרים, מגורים נאותים תוך אספקת שרותים מתאימים.
- ה. במקרה של מימון תשתית ע"י הבעלים יהיו הבעלים זכאים לקבל בחזרה חלק יחסי מהתשלומים שיגבו בפועל ע"י המועצה המקומית כאגרת כבישים מים, ביוב מבעלי המגרשים הסמוכים למערכת התשתית והנהנים ממנה.

18. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

19. הוראות לבניה אקוסטית:
לא יוצאו היתרי בניה אלא על פי דרישות התכנון האקוסטי המפורטות בהמשך.
דרישות חובה לרמת רעש שבין 25-30 תח"ר לבנייני מגורים:

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

- פתחים: חלונות וויטרינות (וטרינה - חלון המשמש גם כדלת יציאה למרפסת).
- יש לשים לב כי בויטרינה נגררת קשה יהיה להשיג תנאי אטימות טובים.
- חדרים רגישים הם חדרי שינה ומגורים (סלון).

טבלה מס' 1

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

<u>הפסדי העברה ב-Ia (1)</u>	<u>רמת הרעש בתח"ר</u>
25	25-30
30 לפחות	30-35
35 לפחות	35-40
38 לפחות	40

בהתחשב בליקויי ביצוע המקסימים את הפסדי ההעברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה גדולים ב-3DB מהשיעורים הנקובים בטבלה מס' 1.

טבלה מס' 2

הנחיות לבנית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגילים:

1. ההצללות תבונה מבטון בעובי 5 ס"מ לפחות או חומר אחר 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 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 מטריד ארכיטקטוני לדיירים.

הערה: לא יוצא היתר בניה אלא על פי דרישות התכנון האקוסטי המפורטים.

20. טבלת זכויות בניה:

האזור	צבע בתשריט	שטח חלקה מינימלי במ"ר	יחידות דיור	מספר הקומות	כיסוי קרקע מירבי בקומה	שטח בניה מירבי	קוי בנין		
							חזית	צד	אחוז
מגורים א'	כתום	500	1	2	35% כולל חניה ומקלט	45%	5	3	5
		750	2						
		1000	3						
בניני ציבור	חום מותחם חום כהה	הבניה בהתאם לתוכנית בנוי שתאושר על ידי הועדה המקומית							
ציבורי פתוח	ירוק	לא הורשה כל בניה, פרט למקלט, קיוסק, מתקני משחקים, ניקוז, ביוב, חשמל, ושרותים סניטריים.							

הערות: (1) באזור מגורים א' תותר בניית מרתפים בגודל של 60 מ"ר ליחידת דיור.

(2) תותר בניית מוסך חניה בגודל של 18 מ"ר ליחיד וקוי בניה וכחלק בלתי נפרד מהבנין.

(3) היתרי בניה יוצאו בכפיפות לחובת הבטחת רכישת קטע חלקה 128 על ידי חלקות המגורים הגובלות.

דא-030
20.3.91