

10.8.7993  
גזון 20.3.94  
22.8.94 (K)

4004755

1	ובניה
10-8-1993	ת
מוקדמת	

**מחוז מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי זמורה**

שינוי מתאר מס' זמ/3/45/598 שינוי לתכנית מתאר זמ/3/598.  
גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט")  
7 דפי הוראה בכתב (להלן "סעיפי התוכנית").

1. שם התכנית  
2. מסמכי התכנית:

3. הנפה: רחובות

4. המקום: מועצה מקומית גן יבנה.

5. גושים וחלקות:

גוש 557 חלקות: 27-30, 142-152, 155-163, 177, 178,  
180-205, 221-226, 257-259, חלקה מחלקה 206, 208, 213, 214,  
216, 217, 95.  
גוש 561 חלקות 84,83 חלק מחלקה 104

<b>משרד הפנים</b>	
סינהל מחוז דייגני - רמלה	
10-8-1993	
תיק מס'	

גוש 556 חלקות: 25-28, חלק מחלקה: 3, 32, 33,  
גוש 562 חלקות: 56-60, 74-76, 65, חלק מחלקה: 4, 129, 130  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה.

6. היוזם:

7. המתכנן: אהוד דגני-אדריכל ומתכנן ערים.

8. בעלי הקרקע: שונים.

160

160 דונם.

9. שטח התכנית:

10. מטרת התכנית:

שינוי תכנית המתאר וקביעת הוראות של תכנית מפורטת, ביטול  
שטח ציבורי פתוח, התווית דרכים חדשות וביטול דרכים  
קיימות. ביטול אזור מסחרי אזור מגורים ב' וג'. קביעת אזור  
מגורים א' ו-ב' והוראות לבינוי, קביעת שטח פרטי פתוח,  
אחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

30.1.94

11. זכות מעבר לתשתית: המועצה המקומית ו/או נציגה יוכל להכנס לכל שטח בתחום התכנית על מנת להסדיר את מעבר ואחזקת מערכת התשתית.

<b>משרד הפנים מחוז מרכז</b>	
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965	
אישור תכנית מס. 3/45/598	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוציטה	
ביום 26.5.93 לאשר את התכנית	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

<b>חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965</b>	
מרחב תכנון ובניה זמורה	
תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 3/45/598	
כמלימת הועדה מס' 96	כ"ח 18.9.90
החלטת הוועדה על התקנה	
החלטת הוועדה על כנין ומוקף	
כתבאים	כ"ח

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
החלטת הועדה המחוזית/מושנה מיום 16.5.93  
מתכנן המחוז תאריך 23.9.93

## 12. התנאים לקבלת היתר בניה באזורי המגורים

(א) הגשת תוכנית בינוי ופיתוח שטח, הכוללת תחום של חלקה אחת לפחות.

(ב) תוכנית הבינוי ופיתוח השטח, באישור הועדה המקומית.

(ג) כל בעלי הקרקע, הכלולים בתחום תוכנית הבינוי חתמו על תוכנית הבינוי ופיתוח השטח והסכימו להן.

(ד) תוכניות הבינוי ופיתוח השטח יכללו את הפרטים הדרושים לביצוע נאות, בהתאם לסטנדרטים קבועים ולתקן הישראלי.

## 12.01 ✓ תוכניות הבינוי יקבעו הוראות והנחיות כדלקמן:

(א) סימון גבולות המגרשים בבעלות פרטית ובעלות משותפת בתשריט מדידה בלווי טבלת שטחים מפורטת בה רשום שטחו של כל מגרש צמידויות ובעלויות וחתימת הבעלים.

(ב) מרווחים בין בנינים יהיו לפחות 5 מ', בבינוי יסומנו המרווחים בין גבול חלקה ו/או מגרש לבנינים ובין בנין לבנין.

(ג) גדרות וקירות תומכים, רמפות, מדרגות, ריהוט גן, דרכי גישה, שטחים מרוצפים, שטחים מגוננים, סימון מפלסים וחמרים, וניקוז מי גשם.

(ד) סימון השטחים המיועדים למעבר מערכות תשתית משותפות בתוך החלקה, כגון: מים ביוב חשמל, תאורה, טלפון, כבלים וכו', סימון שטחים למיקום ריכוז אשפה, גז וכו'.

(ה) סימון גישה ומיקום חניות רכב פרטיות ומוסכים לרכב וצמידויות לכל יחידות הדיור עפ"י תקן החניה ועפ"י תקנות החניה 1983.

(ו) במקום בו מתוכננת דרך חדשה בעורף חלקה ועדין לא בוצעה, בעלי הקרקע יבטיחו בתקופת הביניים (עד שיסלל הכביש ותתאפשר הגישה בעורף). מעבר רכב והולכי רגל מכביש קיים לכל יח"ד קיימת מתוכננים בחלקה.

10.8.95

## 12.02 תכניות פיתוח תשתיות

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישורה של תכנית פיתוח ותשתיות ע"י הועדה המקומית והבטחת ביצועה ע"י הבעלים.

התוכנית כאמור תכלול מערכות תשתית: חשמל טלפון וטלביזיה (תת קרקעיות), מים, ביוב, כבישים, מדרכות, גינון, צמחיה, ניקוז תיעול, גז, אשפה וכו'. תחזוקת מערכות כנ"ל בתוך שטחים פרטיים ומשותפים יהיו באחריות וע"ח הבעלים.

12.03 הבעלים יבטיחו את המעבר להולכי רגל ולרכב לכל יחידות הדיור בחלקה גם בתקופת הביניים ואת ביצוען של העבודות הדרושות עפ"י תכניות הבינוי ופיתוח השטח.

12.04 הבעלים יכינו על חשבונם תוכניות מדידה לצורכי רישום על החלקה.

12.05 הבעלים יבטיחו הריסת המבנים הנמצאים על קרקע המיועדת לצורכי ציבור, לרבות אלו המסומנים להריסה.

13. רישום שטחים: השטחים המיועדים להרחבת דרך לדרך חדשה, לבניי ציבור, לשטח ציבורי פתוח, יופקעו על ידי הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה הבעלות בהם תרשם ע"י הבעלים בד בבד עם רישום החלוקה החדשה.

14. יחס לתכנית

על התכנית חלות הוראות תכנית המתאר בנוסף למעט במקרה של סתירה. המתאר זמ/3/598

15. גג עליון: יהיה מרעפים ו/או גג שטוח באישור הועדה המקומית, גובה ו/או הנקודה הגבוהה ביותר עד 9.0 מטר בגג רעפים ועד 8 מטר בגג שטוח מעל מפלס ממוצע של הכביש הצמוד, עליית גג מותר בשטח עד 25 מ"ר נוסף (תקרת מרתף עד 1 מ' מעל מפלס כביש ממוצע).

16. שטחים לאחוד וחלוקה בחלקות מס' 93 214 577 גוש תוגש תוך חודש מאישור תוכנית זו, תוכנית איחוד וחלוקה לפי פר/ג' סימן ז' לחוק לרבות טבלאות איזון.

17. חלוקה ורישום: החלוקה המסומנת בקו מרוסק בתשריט היא עקרונית בלבד, בתשריט לרישום החלוקה ניתן לשנות את מיקומו של קו החלוקה בכפוף לגודל מגרש מינימלי.

13

הערות כלליות	קו י ב נ י ו			אחוזי בניה מקסימליים		מספר קומות מקס.	מספר יח"ד למגורש לדונם נטו	מספר יח"ד למגורש מיני.	גודל מגרש מיני. במ"ר	זאזור
	לאחור	לצד	לחזית	שטחי שרות	שטחים עיקריים					
כיסוי הקרקע 35% (לא כולל חניה מקורה, פטיו, מקלט).	5 הערה 2	3	עפ"י התשריט	4% חניה 20 מ"ר ליה"ד	46% 25+ מ"ר בעליית גג.	2 קומות + מרתף	2	1	500	מגורים א'
								2	700	
								3	1,000	
	5 הערה 2	3	עפ"י התשריט	4% חניה 20 מ"ר ליה"ד	56% 25+ מ"ר גג עליית		5	1,000	מגורים ב'	

117  
20.3.84

שטח ציבורי פתוח - עפ"י החלטת הועדה המקומית, עבור פיתוח השטח, מגרשי משחקים ומקלטים,

שטח בנייני ציבורי- שטח הבניה מקס' 30% בקומה עד שתי קומות, עפ"י תוכנית בינוי

באישור הועדה המקומית.

- (1) הערות על חלקה מותר להקים יותר מבנין אחד בהתאם לתנאים בסעיף 12 לע"כ.
- (2) בחלקות הקיימות אשר תחולקנה בעתיד עפ"י הקו המרוסק קו הבנין האחורי יהיה 2.5 מ' ובלבד שהמרחק בין הבנינים לא יקטן מ-5 מ'.
- (3) חניה מקורה תמוקם אך ורק בתוך קווי הבניה וכחלק ממבנה המגורים ותהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983.
- (4) מרתף ימוקם בתוך קווי הבנין וכחלק ממבנה המגורים ויכלול: מקלט מבנה עזר למגורים, בנוסף לאחוזי הבניה. "מרתף" כהגדרתו עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקרת מרתף עד 1 מ' מעל מפלס ממוצע של הכביש הצמוד, שטח מרתף לא יחרוג מקונטור הבנין.
- (5) שטח החלקה נטו לחישוב אחוזי הבניה יכלול את השטח הפרטי הפתוח.
- (6) קו הבנין אל זכות המעבר לרכב 1.5 מ' משפת זכות המעבר.
- (7) בגבול שתי חלקות בין הרצועות שרוחבן 2.5 מ' המיועדות זכות מעבר לרכב, לא תורשה הקמת גדר ויקבע גבה ריצוף אחד. ע"מ להבטיח תנועת רכב וגישה ברוחב 5

מ' יש לרשום הערת אזהרה בטאבו בדבר זכות המעבר.

אשרף 3/2/84  
20.3.84

הערות כלליות	ק ו י ב נ י ן			אחוזי בניה מקסימליים		מספר קומות מקס.	מספר יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד למגרש מיני.	גודל מגרש מיני. במ"ר	האזור
	לאחור	לצד	לחזית	שטחי שרות	שטחים עיקריים					
כיסוי הקרקע 35% (לא כולל חניה מקורה, פטיו, מקלט).	5 הערה 2	3	עפ"י התשריט	4% חניה 20מ"ר ליח"ד	46% +25מ"ר בעליית גג.	2 קומות + מרתף	2	1	500	מגורים א'
							3	2	700	י'
	5 הערה 2	3	עפ"י התשריט	4% + חניה 20 מ"ר ליח"ד	56% + 25 מ"ר גג עליית		3	1,000	מגורים ב'	

שטח ציבורי פתוח - עפ"י החלטת הועדה המקומית, עבור פיתוח השטח, מגרשי משחקים ומקלטים,

שטח בניני ציבורי- שטח הבניה מקס' 30% בקומה עד שתי קומות, עפ"י תוכנית בניני

באישור הועדה המקומית.

- (1) הערות על חלקה מותר להקים יותר מבנין אחד בהתאם לתנאים בסעיף 12 לעיל.
- (2) בחלקות הקימות אשר תחולקנה בעתיד עפ"י הקו המרוסק קו הבנין האחורי יהיה 2.5 מ' ובלבד שהמרחק בין הבנינים לא יקטן מ-5 מ'.
- (3) חניה מקורה תמוקם אך ורק בתוך קווי הבניה וכחלק ממבנה המגורים ותהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983.
- (4) מרתף ימוקם בתוך קוי הבנין וכחלק ממבנה המגורים ויכלול: מקלט מבנה עזר למגורים, בנוסף לאחוזי הבניה. "מרתף" כהגדרתו עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקרת מרתף עד 1 מ' מעל מפלס ממוצע של הכביש הצמוד, שטח מרתף לא יחרוג מקונטור הבנין.
- (5) שטח החלקה נטו לחישוב אחוזי הבניה יכלול את השטח הפרטי הפתוח. קו הבנין אל זכות המעבר לרכב 1.5 מ' משפת זכות המעבר.
- (6) בגבול שתי חלקות בין הרצועות שרוחבן 2.5 מ' המיועדות זכות מעבר לרכב, לא תורשה הקמת גדר ויקבע גבה ריצוף אחד. ע"מ להבטיח תנועת רכב וגישה ברוחב 5 מ' יש לרשום הערת אזהרה בטאבו בדבר זכות המעבר.

7) א. באזור מגורים ב', שהיה במצב קודם מסחרי, גודל המגרש המינימלי יהיה כמסומן בתשריט.

ב. חזית מסחרית בחלקות מס' 183, 190, 191, 226 יותר שמוש מסחרי בקומת קרקע, ומשרדים בקומה עליונה באותם אחוזי הבניה הרשומים בטבלה, בתנאי שפתרון החניה יהיה עפ"י תקנות החניה 1983 למסחר ומשרדים ובתוך המגרש והגישה לרכב תהיה אך ורק מהרחובות העורפיים המקבילים לרח' העצמאות. תותר הקמת מרתף עד גבול החלקות ומתחת השטח הציבורי הפתוח בתנאי תוכנית בניוי אחת לכל החלקות הנ"ל.

ג. בחלקות 183 190 191 226 ניתן להגדיל אחוזי הבניה ל-35% בקומה ומספר הקומות עד 2 קומות, בתנאי שהחניה לרכב תהיה תת-קרקעית.

19. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י החוק.

20. הוצאות הכנת

התכנית וביצוע: הועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית, לרבות עריכתה, הכנתה וביצועה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

21. זמן ביצוע התכנית: תוך 10 שנים מיום אישורה.

22. ביוב מים וניקוז: הביוב יחובר לרשת הביוב המרכזית, הניקוז יעשה ע"י חילחול

ותעלות ניקוז הכל לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.

23. הקמת גדרות

א. מיקום הגדר

. מותר הקמת גדר בגבול מגרש ובגבול קיר משותף, במיקום כדלקמן:

א.1 בגבול בין שני מגרשים עובי הגדר יתחלק באופן שווה בין המגרשים הגובלים

ב.1 בגבול מגרש עם דרך ו/או זכות מעבר עובי הגדר יהיה בתוך המגרש הגובל ע"מ שרוחב

הדרך ו/או רוחב זכות המעבר לא יופחת.

ב. גובה גדר:

א.1 החלק הבנוי של הגדר לא יעלה על 1.2 מ'.

ב.1 החלק השקוף רשת סורג וכו' כולל החלק הבנוי לא יעלה על 1.8 מ'.

ג. פתיחת שערים:

. שער כניסה לחניה ו/או שביל כניסה ו/או זכות מעבר, יפתח לתוך החלק הפרטי בלבד -

ע"מ להבטיח תנועה חופשית בתחום הדרך.

## ד זכות מעבר לרכב:

בגבול 2 מגרשים צמודים בין הרצועות שרוחבן יקבע בתכנית בינוי והמיועדות לזכות מעבר לרכב, לא תורשה הקמת גדר ויובטח מפלס ריצוף אחיד ע"מ להבטיח תנועת רכב וגישה ברוחב שיקבע בתכנית בינוי, יש לרשום הערת אזהרה בטאבו בדבר זכות המעבר.

24. לכל יחידת דיור יתוכנן מקום חניה אחד בתוך שטח המגרש בתכנית, יש לסמן את השטחים המיועדים לחניות, - בתכניות הבינוי של החלקה תותר חניה נוספת בכביש במקביל לציר הדרך.

## 25. הוראות לבניה אקוסטית:

לא יוצאו היתרי בניה אלא על פי דרישות התכנון האקוסטי המפורטות בהמשך. דרישות חובה לרמת רעש שבין 25-30 תח"ר לבניי 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 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $I_a=45\text{DB}$ 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 אל כיוון 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 בויטרינה נגררת קשה יהיה להשיג תנאי אטימות טובים.

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

## טבלה מס' 2

## הנחיות לבנית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים:

1. ✓ ההצללות תבונה מבטון בעובי 5 ס"מ לפחות או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח. ויהיו מכוסות בצידן הפנימי בהרקליט 2.5 ס"מ כחלק בלתי נפרד, עמיד בתנאי אקלים חוץ או חומר שווה ערך.
2. ✓ עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ בפתח בגובה 0029a110 ס"מ, לכל תוספת 10 ס"מ לפתח תוגדל ההצללה ב-5 ס"מ.
3. ✓ יש לתכנן ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני.

דא-032

**דגני אהוד, אדריכל**  
 הכפר הירוק רמת השרון 47 800  
 טל. 036485056  
 1/7/93