

4764764
1

! ובניה
12-09-1993
מוקדמת

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון ובניה זמורה
חכנית מתאר מקומית מסורת מס' 20
במליאת הועדה מס' 20
מיום 26.7.92
הוחלט ☐ להמליץ על הפקדה
להמליץ על מתן תוקף
התנאים
מאתר מס' 3/598/זמ
מנהל תכנון
יו"ר הועדה

מ ת ו ז מ ר כ ז
מ ר ח ב ת כ נ ו נ מ ק ו מ י ז מ ו ר ה

הוקף 38

משרד הפנים
רמלה מינהל
12-09-1993
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"
47800

- שם התכנית:
- מסמכי התכנית:
- הנפה:
- המקום:
- גושים/חלקות:
- היוזם:
- עורך התוכנית:
- בעלי הקרקע:
- שטח התכנית:
- מטרת התכנית:

שינוי מתאר מס' זמ/1/45/598/א' שינוי לתכנית
גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:1250. (להלן "התשריט")
בכתב (להלן "סעיפי התכנית").
רחובות.
מועצה מקומית גן-יבנה.
גוש 557 חלקה 4
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה".
אהוד דגני - אדריכל מתכנן ערים. הכפר הירוק רמה"ש 47800
נפתלי וויסמן
24.84 דונם.
שינוי יעוד אזור מגורים א' ליעודים כדלקמן:

א. שטח בניני ציבור ב. שטח ציבורי פתוח ג. התווית דרכים חדשות
ומשולבות ד. אזור מגורים א' מיוחד וקביעת הוראות לחלוקה ורישום.
11. זכות מעבר לתשתית: המועצה המקומית ו/או נציגה יוכל להכנס לכל שטח בתחום התכנית על מנת
לתכנן, לבצע, לתחזק מערכות התשתית, לרבות מע' הפרטיות, ולקבוע
הוראות לשימוש בקרקע להבטחת תקינות המערכות.

12. התנאים להיתר בניה

- באזורי מגורים (א) הגשת תוכנית בינוי ופיתוח שטח, הכוללת תחום של חלקה אחת לפחות.
(ב) תוכנית הבינוי ופיתוח השטח, באישור הועדה המקומית.
(ג) כל בעלי החלקה, הכלולים בתחום תכנית הבינוי חתמו על תוכנית
הבינוי ופיתוח השטח והסכימו להן.
(ד) תוכניות הבינוי ופיתוח השטח יכללו את הפרטים הדרושים לביצוע
נאות, בהתאם לסטנדרטים קבועים ע"י המועצה המקומית גן-יבנה

12.01 תוכניות הבינוי יקבעו הוראות והנחיות כדלקמן:

- (א) גדרות וקירות תומכים, רמפות, מדרגות, ריהוט גן, דרכי גישה, שטחים
מרוצפים, שטחים מגוננים, סימון מפלסים וחמרים, וניקוז מי גשם.
(ב) סימון השטחים המיועדים למעבר מערכות תשתית משותפות בתוך החלקה, כגון:

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1/45/598/א
התכנית מאושרת מכח
סעיף 106(ג) לחוק
יו"ר הועדה המקומית

מים ביוב חשמל, תאורה, טלפון, כבלים
אשפה, גז וכו'.

12.02 תכניות פיתוח תשתיות

מערכות תשתית כגון חשמל, תאורה, טלפון, טלביזיה (תת קרקעי), מים, ביוב, ניקוז, תיעול, כבישים, מדרכות, גינות וצמחיה, אשפה גז וכו' יכללו בהבטחת הבעלים לתכנון וביצוע בכפוף לאישור המועצה המקומית, לתכנון ולביצוע. תחזוקת מערכות בתוך שטחים פרטיים יהיו באחריות וע"ח הבעלים, למעט המערכות העירוניות הממוקמות בתוך מגרשי המגורים.

13. יחס לתכנית המתאר

זמ/3/598 על התכנית חלות הוראות תכנית המתאר בנוסף למעט במקרה שנקבע אחרת בתוכנית זו.

14. גובה הבנין: באזורי מגורים שיא בגג רעפים יהיה עד 9 מ' ובגג שטוח עד 8 מ' מעל מפלס רצפה ± 0.000 רצפה ראשונה למגורים.

15. גובה רצפה מפלס הרצפה הראשונה במגורים יהיה עד 1.2 מ' מעל מפלס הדרך הצמודה למגרש או עד גובה הנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע בתוך החלקה, מתואם עם תוכנית הבינוי.

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

17. זמן ביצוע התכנית: תוך עשר שנים מיום אישורה.

18. ביוב מים וניקוז: הביוב יחובר לרשת הביוב המרכזית, הניקוז יעשה ע"י חילחול ותעלות ניקוז הכל לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.

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

20. חלוקת קרקע: החלוקה המסומנת בקו מרוסק היא עקרונית בלבד, בתשריט חלוקה לצורכי רישום ניתן לשנות את מיקומו של קו החלוקה בכפוף לגודל מגרש מינימלי, עפ"י תוכנית בינוי מאושרת לחלקה בשלמות.

21. 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, גדר רשת ברזל מרוחק בלבד.

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'.

22. 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.

23. לכל יחידת דיור תתוכנן חניה לרכב עפ"י תקן החניה ארצי אוגוסט 83 בתוך שטח המגרש,

יש לסמן את השטחים המיועדים לחניות - בתכניות הבינוי והפיתוח למיתחם - שטח רצוף

הכולל לפחות 30 יח"ד ניתן למקם חניה מקורה - בקו בנין צד 0 כחלק מהבנין.

24. טבלת זכויות בניה

הערות כלליות	ק ו י ב נ י ן			שטחי שרות	אחוזי בניה מקסימליים שטחים עקריים	מספר קומות מקסימלי	מספר יח"ד למגרש	גודל מגרש מינימלי	האזור
	לאחור	לצד	לחזית						
כיסוי הקרקע 35% (אינו כולל חניה מקורה				חניה מקורה ליח"ד 20מ"ר + 10% במרתף					
פסיו מקלט, מרחב (מוגן)	5	3	עפ"י התשריט		50% בקומות + 20% במרתף	2 קומות + מרתף	1 2	400 660	מגורים א' מיוחד

שטח ציבורי פתוח - לא תותר כל בניה למעט: פיתוח שטח, מגרשי משחקים ומקלטים, תכנית גינון

שטח בניני ציבור - שטח הבניה המקס' 30% בקומה, מס' קומות עד שתי קומות, עפ"י תכנית בינוי

באישור הועדה המקומית, התכליות המותרות: מקלט, גן ילדים, בית כנסת.

43

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 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 סיח, 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 בנינים היוצרת חצר סגורה (COURTYARD)	תפרושת

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 תבננה 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 110 ס"מ, לכל תוספת 10 ס"מ לפתח תוגדל ההצללה ב-5 ס"מ.
3. יש לתכנן ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני.

אמצעים להפחתת רעש בבניני ציבור רגישים ברמות לח"ר שבין 30-35.

- על בניני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בניני המגורים באזור זה ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:
- לא יהיו פתחים נגררים בבנין.
 - שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
 - בתכנון המבנה יושם דגש על הפנית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים.
 - סביב הפתחים בחדרים בעלי שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2 דלעיל.
 - בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

13

דא-039

דגני אהוד, אדריכל
הכפר הירוק דמ"ש 47 800