

1. שם התכנית - תכנית מס' זמ/53/598 שינוי תכנית מתאר זמ/3/598.

2. מסמכי התכנית - גיליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט")  
4 דפי הוראה בכתב (להלן "סעיפי התכנית").

3. הנפה - רחובות.

4. המקום - מועצה מקומית גן - יבנה.

5. גושים וחלקות - גוש 564 חלקות 105 - 84 וחלק מהחלקה 130 גוש 563 חלק מחלקה 36.

6. היוזם - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה".

7. המבצע - המועצה המקומית גן - יבנה.

8. המתכנן - אהוד דגני אדריכל.

9. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל דרך פ"ת 88 ת"א.

10. שטח התוכנית - 96 דונם.

11. מטרת התוכנית - שינוי תכנית המתאר וקביעת הוראות של תכנית מפורטת.  
קביעת שטחים לבניני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, תחומי דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.

קביעת אזור מגורים א' והוראות לחלוקה ורישום.

שינוי יעוד שטח מוסד ציבורי לאזור מגורים א'.

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

13. תנאים להוצאת היתר לבנית בית מגורים חדש ( יח"ד חדשה ).

א. הבטחת כיצוע דרכי גישה למגרש החדש וחיבורו לרשת הכיוב המרכזי לטביעות רצון המועצה המקומית גן - יבנה.

ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים והפרטיים על פי תוכנית מדידה לצרכי רישום, המועצה המקומית גן - יבנה רשאית לבצע את מדידת המגרשים.

ג. הבטחת הריסת המבנים הנמצאים על קרקע המיועדת לצרכי ציבור, הכטחו הריסת מבנים ו/או חלקי מיבנה הפוגמים לדעתה באופי הסביבה, המועצה המקומית עם הועדה המקומית יקבעו הוראות וקריטריונים לענין זה ולענין עיצוב חצית הדמום והמבנים.

14. רישום שטחים - השטחים המיועדים להרחבת דרך לדרך חדשה, לבניני ציבור לשטח ציבורי פתוח, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית. בכל מקרה ההפקעה לצרכי ציבור לא תעלה על 40%.

15. יחס לתכנית המתאר זמ/3/598 - על התוכנית חלות הוראות תכנית המתאר בנוסף למעט במקרה של סתירה.

16. גג עליון - יהיה מרעפים ו/או מחומר אחר באישור הועדה המקומית, גובה הנקודה הגבוהה ביותר עד 8.5 מטר מעל מפלס הכביש הצמוד.

עליה גג מותר כשטח של 15 מ' כוסף.

גובה מפלס הריצפה הראשונה עד 1.0 מ' מעל מפלס הכביש הצמוד.

17. היטל השכחה - הועדה המקומית תגבה היטל השכחה עפ"י החוק.

18. הוצאות הכנת התכנית וביצועה - הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית תגבה את כל הוצאות התכנית לרבות עריכתה הכנתה וביצועה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

19. זמן ביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.

20. ביוב מים וניקוז - הביוב יחובר לרשת הביוב המרכזית הניקוז יעשה ע"י חילחול ותעלות ניקוז, הכל לטביעות רצון מטרה הכריאות והרשות המקומית.

21. בגבול 2 מגרשים צמודים בין הרצועות שרוחבן 2.5 מ' המיועדות לזכות מעבר לרכב, לא תורשה הקמת גדר ע"מ להבטיח את הגישה ברוחב של 5 מ', יש לרשום הערת אזהרה בטאבו ברבר זכות המעבר.

22. לכל יח"ד יתוכנן מקום חניה אחד לפחות בתוך שטח המגרש, כתוכנית הפיתוח יש לסמן את השטח המיועד לחניה.

23. כשטח ציבורי פתוח מס' 3 רצועת כיטחון ברוחב 12 מ' עבור קו ירקון - נגב מערבי אסורה כל בניה ו/או נטיעה.

כל חצית רצועת הכטחון ע"י דרך צנורות או ככלים חייבת תאום עם חברת מקורות והמועצה המקומית.

B



24. הוראות לבניה אקוסטית : לא יוצאו היחרי בניה אלא על פי דרישות התכנון האקוסטי המפורטות

בהמשך .  
 מבני ציבור ( מוסדות חינוך ואחרים לשהיה ממושכת כגון מעונות וכו' )  
 לא יוצא היחרי בניה אלא על פי הדרישות בהמשך ולאחר אישורו של  
 יועץ אקוסטי ברשות מוסמכת .  
 להלן דרישות החובה לרמת רעש שבין 35 - 30 תח"ר לבניני ציבור ומגורים :

אלמנט הבניה	הדרישות	הערות
קיר חיצוני תקרה עליונה גבות עליונים	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם: $I_a = 50dB$ (1) לפחות. תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $I_a = 45dB$ לפחות. סוג הפתחים פסי איטום לפתחים הזיגוג ועטח מרבי של הפתחים	דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושד גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד
פתחים בקיר חיצוני	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרידה. הוטרינה לא תהיה נגררת אל תוך הקיר הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך, לפחות בשתי רצועות. לפי טבלה מס' 1: דקת תח"ר 30-35	התריסים יהיו תריסי פתיחה תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה
תפלושת	תפלושת בניני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (טאוצאצורה) (COUVERTURE)	
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, צמידו ההצללות יקבען לפי טבלה מס' 2.	
הפנית פתחים בחדרים רגישים	מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים הרגישים אל כיוון ציר הטיסה	

13

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

רמת התח"ר \ סוג הזיגוג	זכוכית 6 מ"מ או DB 29 $I_a$	זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ או זכוכית משוריינת $I_a = 33$ או 4+4 מ"מ, $I_a = 33$	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 תעשיוניות ברמה בקורן גבוהה להשגת אטימות גבוהה.

4. מומלץ לחלק וולון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי נוסים קשיחים.

טבלה מס 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים. בחדרים רגישים :

1. ההצללות תכננה מבסוץ בעובי 5 ס"מ לפחות או חומר אחר בעל אותה סטה ליחידה שטח. ויהיו מכוסות בצידן הפנימי בהרקליס 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 חוספת 10 ס"מ לפתח חוגדל ההצללה ב 5 ס"מ.

3. יש לתכנן הצללות כך שלא תהווה 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 פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.

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

ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2, דלע.

ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

הערות כלליות	קוי הבניה			אחוזי חניה מקורה	מספר קומות מקסי	מספר יחיד	גודל מגרש מינימלי	האזור
	לחזית	לצד	לאחור					
כיסוי הקרקע 35% לחניה ק.ב. לצד 0 מ' כתנאי מעבר לחלקו האחורי של המגרש	5 הערה (2)	4	עפ"י התשריט	20 מ"ר	50%	2	1	מגורים א' 500 או כמסומן בתשריט
ק.ב. לחזית 2 מ' לחניה, קומה יכולה לכלול יותר ממפלס אחד הערה (1)	5 הערה (2)	4	עפ"י התשריט	40 מ"ר	50%	2	2	750 מ'

שטח ציבורי-עפ"י החלטת הועדה המקומית, עבור פיתוח השטח, מגרשי משחקים מבנים ומתקנים לספורט פתוח לשרות ומקלטים, תוכנית כינוי לכל השטחים הציבוריים מתואמת עם השטחים הגובלים ומהווה דרישה מוקדמת.

שטח בנייה- שטח הבניה מקסי 30% בקומה עד 2 קומות, עפ"י החלטת הועדה המקומית. תוכנית כינוי לכל השטחים הציבוריים המתואמת עם השטחים הגובלים מהווה תנאי מוקדם לציבורי

- הערות - (1) הועדה המקומית רשאית להחיל סעיף 13 גם עם תוספת חניה, ולדרוש תוכנית כינוי ו/או מפה מצבית עבור שני המגרשים הגובלים במגרש המבקש.
- (2) קו בניה אחורי או לפחות 8 מטר המרחק האחורי בין המבנה הקיים ובמבנה החדש.
- (3) לא תותר בניה חדשה למגורים בקיר משותף הנמצא על גבול משותף של שתי חלקות נפרדות, בניה קיימת ניתן להרוס עפ"י בקשת בעל החלקה, או עפ"י דרישת הועדה המקומית, תותר בניה עבור חניה לרכב ומקלט בלבד.
- (4) קו הבניין לזכות המעבר לרכב 2 מטר או 4.5 מטר מגבול המגרש.
- (5) כמגרשים דו משפחתיים הקיר המשותף יהיה כניצב לאורך המגרש.
- (6) בקוסף לאחוזי הבניה מותר מדרג בשיטח 50 מ"ר ליהוד.
- בו יוקמו כל מבנה הדצד: חניה, מחסן, מקלט וכו'.

דיוק והתכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מרחב הכנון מקומי. זמורה"

תכנית מתאר מקומית/מפורטת מס' 598/מס' 24.2.85  
 במליאת הועדה מס' 52 מיום 24.2.85  
 הוחלט להמליץ על הפקדה  
 להמליץ על פתח תוקף

בתנאים:  
 יו"ר הועדה  
 יו"ר ת.ת.

דיוק והתכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 מרחב הכנון מקומי. זמורה"

תכנית מתאר מקומית/מפורטת מס' 598/מס' 24.2.85  
 במליאת הועדה מס' 52 מיום 24.2.85  
 הוחלט להמליץ על הפקדה  
 להמליץ על פתח תוקף

בתנאים:  
 יו"ר הועדה  
 יו"ר ת.ת.