

מרחב תכנון מקומי "זמורה"

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990.

תכנית שינוי מתאר מקומי זמ/במ/1/561

שינוי לתכנית מתאר זמ/500

שינוי לתכנית מפורטת זמ/1/534

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז - רמלה
1033-12-6
נתקבל
תיק מס

1. מחוז המרכז.

2. נפת רחובות.

3. מרחב תכנון מקומי "זמורה"

4. מועצה מקומית גדרה.

חלקי חלקות	חלקות	גושים
54,83	50,49,48,47	4585
	55,53,52,51	4587
6,5,4,3,2,1		4587
12,11,10,9		
6,15,14,13		
25,24,23,22		
30		4583
8		4584

משרד הפנים מחוז המרכז
תיק מס 1/561
הועדה לבניה למגורים (כ"ס)
החליטה ביום 8/8/93 לאשר את התכנית

6. שטח התכנית - 249.382 דונם.

7. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

8. יוזם התכנית - מנהל מקרקעי ישראל.

9. מגיש התכנית - מנהל מקרקעי ישראל.

10. עורך התכנית - דליה גרבב ויעקב נתיב - אדריכלים ובוני ערים.

11. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית זמ/במ/1/561 ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 - תכנית לבניה למגורים להלן התכנית.

12. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

13. מסמכי התכנית - א. התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט, הערוך בקנה מידה 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.
ב. נספח אקוסטי.
ג. התיחסות לסעיף 5.3 לתמ"א/31.

14. מטרת התכנית - שינוי ייעוד השטח מקרקע חקלאית מיועדת למוסדות רווחה בעתיד, לשטח מיועד למגורים, דרכים, מבני ציבור וכו' כמפורט להלן:
א. קביעת אזורי המגורים השונים וכן שטחי מסחר.
ב. התוודות רשת דרכים כמסומן בתשריט.
ג. קביעת השטחים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
ד. שינוי ייעוד חלק מחלקה 83 מגוש 4585 (בי"ח הרצפלה) לשטח לכביש ושטח ירוק.
ה. טבלת שימושי קרקע והוראות התשריט - נספח א'.

דב קורן
אדריכל

15. פרוט מונחים והגדרות -
בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל להלן "התקנות".

16. יחס לתכניות אחרות -
הוראות תכנית זו באות במקום הוראות תכנית מתאר לגדרה זמ/500 ותוכנית מפורטת זמ/1/534 החלות בתוך גבולות התשריט.

17. שימושי קרקע ובינינים -
לא ינתן בניה או שימוש בקרקע אלא לתכלית המפורשת להלן:

17.1 איזור מגורים א' - צבע כתום בתשריט.

ישמש לבנית בנינים חד או דו משפחתיים בגובה חד או דו קומתיים.
מגרשים מס. 1 - 68.
א. גובה הבנינים -

גובה מפלס הכניסה (000 =) של הבינינים באיזור זה לא יעלה על 1.10 מ' ממפלס החצר הקדמית ויקבע בתכנית הפיתוח המנחה של אדר' הפיתוח וימדד בנקודה שממול אמצע קו בנין קדמי של המגרש.
גובה הבנין לא יעלה על 9.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (000 =) עד לנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים.

ב. תורשה הקמת מרתף שאובה נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50.0 מ"ר ליח"ד .

ג. תורשה בנית חדר בתוך חלל הגג בשטח שלט יעלה על 18 מ"ר בתנאי שאובה העליון לא יחרוג מהגובה המותר.

ד. הגג יהיה גג רעפים ושטח תכסיתו לא יפחת מ- 50% משטח הקומה שמתחתיו.

17.2 איזור מגורים ב' - צבע כחול בתשריט.

ישמש לבנית בניני קוטג'ים טוריים חד או דו קומתיים. מגרשים 69-84 .
ולבנית בניני דירות דו קומתיים טוריים צמודים קרקע מגרשים מס. 85-95.

א. גובה הבנינים -

גובה מפלס הכניסה (000 =) של בניני הקוטג'ים הטוריים ובניני דירות דו קומתיים יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח המנחה של אדריכל הפיתוח.

גובה הבנין לא יעלה על 9.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (000 =) עד לנקודה הגבוהה של גג הרעפים המשופע.

ב. תורשה הקמת מרתף שאוב נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד

דב קורן
אדריכל המחוז

25 יוני 1993

ג. תותר בנית יחידות הדיור בשלבים בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר בניה התוספת העתידיות לבניה בשלבים.

ד. במגרשי הקוטג'ים הטורניים ומגרשים לבינוני דירות זו קומתיים תוצמד הקרקע לדירות לפי תכנית בינוי 500 : 1.

ה. בניני דירות זו קומתיים תנתן אפשרות של חדר בחלל הגג בשטח של 18 מ"ר ובתנאי ששטח תכסיס גג הרעפים לא יפתח מ-50% משטח הקומה שמתחתיו.

17.3 איזור מגורים ג' - צבוע צהוב בתשריט

ישמש לבנית בניני דירות טורניים תלת קומתיים. מגרשים מס. 107-96.

א. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע, לפי תכנית בינוי 500 : 1.

ב. גגות הבנינים באיזור זה יהיו גגות רעפים.

ג. מתן אפשרות לבנית יחידות הדיור בבנין בשלבים בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר בניה התוספות העתידיות לבניה בעתיד.

ד. במגרשים מס. 107-101 תנתן אפשרות למתן קומה נוספת חלקית מצורפת לדירה העליונה בקומה שלישית בשטח 25 מ"ר. ניתן לחלק בצורה שונה את התפלגות שטחי הדירה שבקומה שלישית ורביעית בתנאי שסה"כ השטחים בבנין ישמר.

17.4 איזור מגורים ג' עם חזית מסחרית - צבע צהוב בתשריט עם קו מרוסק סגול. מגרשים מס. 109-108.

ישמש לבנית 3 קומות מגורים מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע שבנוסף לחדרי מדרגות לקומות המקוויים, מקלט, חדרי אשפה וגז ומחסני עגלות, תכילחניות ומחסני חנויות שאין בהם מטריד בגון בתי קפה, בתי מרקחת, צרכניה, סופרמרקט, מספרות ביוגוד, מכשירי כתיבה, חנויות אלקטרוניקה וכן מלאכה זעירה כגון חייט סנדלר וכדומה. בחזית החנויות תבנה קולונדה ברוחב 3 מ' במובלט מקו בנין לחזית לגבול המגרש, יתרת השטח עד לגבול המגרש בחזית ישמש להרחבת המדרכה וגינון לפי תכנית הפיתוח. גג הקולונדה ישמש כמרפסת פתוחה לקומת מגורים א'. יש להגיש תכנון משותף ובעיצוב אחיד לשני המגרשים ויתואמו עם תכנון הכר שביניהם.

17.5 שטח ציבורי פתוח - צבוע ירוק בתשריט.

ישמש לשטחי גינון, חורשות, פרק, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים מתקני ספורט, תצוגת ככרות, אנדרטאות ומעבר למערכות תשתית.

בשטח הככר המרכזית על גבול בית הספר והמתנ"ס תתוכנן דופן בעיצוב חזית העמודים של החזית המסחרית תיבנה שיתלכד עם אובה חזית הקולונדה.

17.6 שטח לבניני ציבור - צבוע חום מותחם בחום צהוב בתשריט.

ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תהבות, דת, בריאות, או מטרה ציבורית

אחרת לשימוש הקהילה ואישור הועדה המקומית.

להלן יעוד המגרשים הציבוריים :

מגרש מס. 901 - בי"ס יסודי.

מגרש מס. 902 - מתנ"ס.

מגרש מס. 903 - גן ילדים.

מגרש מס. 904 - גן ילדים.

מגרש מס. 905 - מעון יום.

מגרש מס. 906 - בית כנסת.

מגרש מס. 907 - בית כנסת.

מגרש מס. 908 - רזרבה.

מגרש מס. 909 - רזרבה.

מגרש מס. 910 - קרית חינוך.

גגות מבני הציבור יהיו גגות רעפים לרבות אלו המיועדים להרחבה בעתיד. מיקום מבני הציבור על המגרשים יהיו כמסומן בתוכנית הבינוי. למעט מגרש מס. 910.

היתר הבניה לבית הספר והמתנ"ס יוצא בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלית עקרונית שתכלול את ההתייחסות לכל שטח הכבד ודפנותיה, ותאושר ע"י הועדה המקומית.

17.7 שטח לדרכים וחניות ציבוריות - צבע בתשריט בצבעים הבאים:

הולכי רגל - ירוק תחום באדום
דרכים הולנדיות - אדום עם פסים ירוקים
באלכסון.

כבישים - אדום או ספיה
חניות ציבוריות - משופץ על רקע אדום.

ישמש לבבישים, חנויות ציבוריות, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל כולל שנאים, ביוב, מים, מתקני אשפה וכד'.
17.8

חניה - מספר מקומות החניה לשימושי הקרקע השונים יקבע עפ"י תקני החניה שבתקנות התכנון והבניה תשמ"ג 1983.

ישק לנו התנגדות לקונונית, תכנית, בתנאי ש...
התנגדותנו תהיה על שטח התכנון הכללי...
התנגדותנו תהיה על שטח התכנון הכללי...
התנגדותנו תהיה על שטח התכנון הכללי...
התנגדותנו תהיה על שטח התכנון הכללי...

דב קורן
אדריכל המחו
2-5
1983

חתכי רוחב של הדרכים בתשריט:

כביש מס. 12

מדרכה	שני נתיבי תנועה	אי הפרדה	שני נתיבי תנועה	מדרכה
+ 2.50+	6.50	+ 5.00 +	6.50	+ 2.50+
+ 23.00 +				

כבישים מס. 10 ו-13.

מדרכה	חניה, שני נתיבי תנועה, חניה	מדרכה
+ 2.50+	2.00 + 7.00	+ 2.00 + 2.50+
+ 16.00 +		

כבישים מס. 11 ו-21.

מדרכה	שני נתיבי תנועה, חניה	מדרכה
+ 2.50+	2.00 + 7.00	+ 2.50+
+ 14.00 +		

כבישים מס. 18 ו-14.

מדרכה	שני נתיבי תנועה	מדרכה
+ 2.50+	7.00	+ 2.50+
+ 12.00 +		

כבישים מס. 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27 ו-28.

רוחב משולב ברוחב זכות דרך 8.0 מ' (קמעט דרך מס. 27: 10.0 מ')
 - פירוט חניה בהתאם לתוכנית פיתוח באיגוד המקומית. המשך התחבורה יהיה כנ
 לבעל זכות בשטח הנוצר
 למען חמד סגס מוגד בזה כי אכן נעשה או יעשה על ידי
 זכות או החזקה בקנין הכללי והכנייה וכן החנימתו על הכנייה
 זכות או החזקה על פי שרשם מוגד על פני זכויות כלשה
 אאמור ועפ"י כל דין שכן חנימתו נחיה
 מבט תנעונית.

אדריכל המחוז
 25.11.1993
 אדריכל המחוז

18. עיצוב ארכיטקטוני -

א. צורת הגג - גג רעפים - ראה פרוט באיפיון האיזורים השונים.

ב. דוודי שמש- ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון ובאישור מהנדס הוועדה המקומית

ג. אנטנת טלביזיה-לכל בנין תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד.

ד. מסתורי כביסה - ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק מפתרון חזיתות הבנין לשביעות רצון ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ה. גדרות וקירות תומכים - מפלסי הוצרות והקירות התומכים וכן גבהי וסוגי הגדרות יקבעו בתכנית הפתוח המנחה באופן שיאפשרו פתרון נקוז המגרשים. גדרות וקירות תומכים יבנו לפי מפרט אדריכל הפיתוח ובאישור הוועדה המקומית בכוחה של הוועדה המקומית לבנות קיר תומך הגובל בדרך ציבורית באופן שיוסיג גבול הרכוש הפרטי שמעבר לקו המאושר של הדרך ללא צורך באישור או פיצוי בעל המגרש.

ו. לא יוצאו היתרי בניה ללא תכנית פיתוח עקרונית המראה מפלסי הפיתוח, חומרי הגמר, ניקוזי כל חלקי המגרש, פתרון חניות, הוצאת אשפה והרחבות בניה עתידיות הכל ע"פ דרישות ואישור מהנדס הוועדה.

ז. מתקני עזר - לא תותר הצבת מיכלי נפט או גז מחוץ לתחומי הבנין אלא אם כן יהיו בתוך מיסתורי לשביעות רצון ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ח. סככת חניה תותר רק במגרשים שבשטח איזור מגורים א.

תותר סככת חניה בשטח 15 מ"ר וגובה 2.20 מ' בקו בנין קדמי 1.5 מ' וצדדי 0 מ'. כן תותר בנית סככת חניה בקו בנין קדמי 0 בתנאי שלא תותר פתיחת השער מעבר לקו המגרש וניקוז הגג לא יופנה אל רשות הרבים. מומלץ להצמיד עד כמה שאפשר את הסככות בין שני מגרשים סמוכים.

ט. מרפסות פתוחות - מרפסות לא מקורות לא יחושבו בתוך השטחים המותרים לבניה.

י. במגרשים שצורתם לא רגולרית תהא הוועדה המקומית רשאית להפחית כדי % 10 מקו בנין צדדי ואחורי בלבד הכל לפי המקרה.

19. תכנית בינוי -

א. היתרי בניה לבנינים יוצאו בהתאם לתכנית בינוי בקנ"מ 1 : 500 שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

תכנית הבינוי תכלול :

1. תכנית העמדת המבנים וגבהי המבנים
2. חלוקת המגרש והצמדת חצר לדירות.
3. פתרון לסילוק אשפה.
4. סידור חניות.

ב. תכנית הבינוי תלווה בתכנית פתוח לשטחים צבוריים ולחצרות הבתים במשולב.

ג. הקווים התוחמים את המבנים יסומנו בתשריט תוכנית הבינוי וראו את כלונת התכנון בלבד. בידי הוועדה המקומית להיתר חריגה מהם ובלבד שלא תהיה קמ"ח חריגה מיתר הוראות התכנית.

על כל התנגדות עסקונית, חינוכית, סתמית, שוט או אחרת יבטל המסלול. כל התנגדות שתוגש לפני ועדת התכנית כעוד לא נקבעו הכללים וההנחיות של ועדת הבינוי וראו את כל ההנחיות והכללים שהוציאה ועדת הבינוי על שטח הנח למען המוסד. ועדת הבינוי תעשה כל צדקה כדי שתהיה חסרת פניות. כל פניות שתוגשנה יבטלו את כל ההנחיות והכללים שהוציאה ועדת הבינוי על שטח הנח למען המוסד. ועדת הבינוי תעשה כל צדקה כדי שתהיה חסרת פניות. כל פניות שתוגשנה יבטלו את כל ההנחיות והכללים שהוציאה ועדת הבינוי על שטח הנח למען המוסד. ועדת הבינוי תעשה כל צדקה כדי שתהיה חסרת פניות. כל פניות שתוגשנה יבטלו את כל ההנחיות והכללים שהוציאה ועדת הבינוי על שטח הנח למען המוסד. ועדת הבינוי תעשה כל צדקה כדי שתהיה חסרת פניות. כל פניות שתוגשנה יבטלו את כל ההנחיות והכללים שהוציאה ועדת הבינוי על שטח הנח למען המוסד. ועדת הבינוי תעשה כל צדקה כדי שתהיה חסרת פניות. כל פניות שתוגשנה יבטלו את כל ההנחיות והכללים שהוציאה ועדת הבינוי על שטח הנח למען המוסד. ועדת הבינוי תעשה כל צדקה כדי שתהיה חסרת פניות. כל פניות שתוגשנה יבטלו את כל ההנחיות והכללים שהוציאה ועדת הבינוי על שטח הנח למען המוסד.

דב קורן
אדריכל המחוז

25 '11 1993

20. חלוקה ורישום -

א. חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיוסמן את פינת המגדשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.

ב. הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המקומית לפי חוק התכנון 1965 סעיף 138 ב' וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

ג. תכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט בגבול חלקה קיימת.

21. מערכות תשתית -

א: מים - אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.

ב. ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ג. ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלח את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגדש.

ד. חשמל - אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ.

הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.00 מ'

ברשת מתח גבוה - 5.00 מ'

בקו מתח עליון 100-150 ק"ו - 9.50 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין להפוך מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב. חשמל.

רשת החשמל תהיה עילית. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

ה. תקשורת - מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור חברת " בזק הרשת והחיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

22. ביצוע תשתיות - רישון לביצוע תשתיות ינתן רק מיום אישור התוכנית.

23. טבלאות שימושי קרקע והוראות בניה : בהתאם לנספח א' המצורף להלן.

24. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם להוראות בענין הגנה בפני רעש מטוסים : נספח אקוסטי בהתאם לתמ"מ/3/3 המצורף להלן.

25. ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יישברו התנאים הבאים:

א. 100% תשתיות ב- 40% שלד המבנים ילמגורים.

ב. 100% תשתיות ב- 40% שלד המבנים ילמגורים.

ג. 100% תשתיות ב- 40% שלד המבנים ילמגורים.

25 נוב' 1993

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז המזרח

מרחב תכנון מקומי "זמורה"
=====

תכנית שינוי מתאר מקומי - זמ/במ/561/1

שינוי לתכנית מתאר - זמ/500

שינוי לתוכנית מפורטת זמ/534/1

אישורים :

הוועדה המקומית -

הוועדה המחוזית -

אין כנו ותעודות יתנוגות. תכנית נחמאי שנו ינוי
ממלכתיות
תכנית זו
עוד לא הוגשה
תוכנית זו
אין כל
למטען
דיונים
לשינוי
משלוח
אזכור
משט תכנונית.

תאריך :

מנחם מקרקעי ישראל
דב' קורן
אדריכל המחוז

תאריך 25-11-1993

נספח א' - טבלה שימושית קרקע והוראות

קווי כניה	חכסית כניה מירבי משטח המגרש	אחוזי כניה או מ"ר מירבי לכניה בק. גג ליח"ד	אחוזי כניה או מ"ר מירבי לבניה מעל (לא כולל גג)		גובה בנין מירבי	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד לאזור	מס' יח"ד מירבי	סימון המגרש	סה"כ שטח האזור	תיאור האזור והסימון בתשריט
			שטח שרות עיקרי	שטח שרות							
8 4 5	30% או השטח התחום כקוי בנין לפי הקטן מביניהם	18 מ"ר	15 מ"ר חניה + מקלט/מרחב מוגן לפי הג"א	50%	9.0 מטר	2 קומות + מערת עליונה + גג/גג על הגג	124	2	46-1 61-49 66-64	44,526	מגורים א' - כחוס
8 4 5	35% או השטח התחום כקוי בנין לפי הקטן מביניהם	18 מ"ר	15 מ"ר חניה + מקלט/מרחב מוגן לפי הג"א	130 מ"ר	9.0 מטר	2 קומות + מערת	71	כמסומן בלוח אזוריים בתשריט	84 - 69 95-85	18,445 24,141	מגורים ב' - חכלת
8 4 5	30%	---	15 מ"ר חניה כולל מקלט וח' מדרגות	85 מ"ר ממוצע לדירה		3 ק'ק	114	כמסומן בלוח אזוריים בתשריט	96-100	14,766	מגורים ג' - צהוב
8 4 5	30%	---	85 מ"ר ממוצע לדירה + קומה רביעית חלקית בשטח מוצמח לק.ג'	85 מ"ר ממוצע לדירה		3 ק'ק + חלקית	138	כמסומן בלוח אזוריים בתשריט	101-107	18,358	מגורים ג' עם חזית מסחרית - צהוב עם קו מרוסק סגול
8 4 5	מעל הקרקע - 46%		15 מ"ר ליח"ד + 15 מ"ר בקומת קרקע לכל 50 מ"ר מסחרית שטח מסחרי הכולל מעדים/מקלטים, ח. מדרגות, מטעני עגלות, חדר. גז ואשפה, וקולונדה בשטח 420 מ"ר	85 מ"ר ממוצע לדירה + קומה מסחרית שטח מסחרי 30% משטח המגרש		3 מעל מסחרית	24		108-109	3570	בניני צבור - חוס מותחם בחוס כהה
8 4 5	40%			105%		3			901-910	44,126	צבורי פזוח - ירוק
									א-ח	17,427	דרכים - אדום, ספיה פסים אלכסון אדום וירוק, ירוק מותחם, אדום
							605			249,384	סה"כ

הערות:

1. שטחי השרות בקומה המסחרית שבאזור מגורים ג' כוללים חדרי מדרגות חדרי אשפה, גז, ומחסני עגלות, מקלטים, קולונדה, ומחסני חוויות וכן כל משרת שרות כמוגדר בחוק.

מנהל תכנון
 ד"ר קוהן
 אדריכל המחוז
 25 יוני 1993

זין לנו התנגדות עקרונית, תננית, בתנאי שזו תהיה
 התאמת עם השותף הנוכחון המוסמכת.
 התימון: היה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל
 זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל
 עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואי
 החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדוי
 ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו
 הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחימתנו על התכנית
 זכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או תורה על זכותנו
 לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשה
 בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם
 כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת
 מבט תכנונית.

24. חתימות -

מינהל המרשמי ישראל
דב קורן
 אדריכל המחוז

תאריך: 2-5-1993

בעל הקרקע -

היוזם

המגיש

דליה גרבלי-יעקב נתיב
אדריכלים ובוני ערים
 רח' דיונוף 219 ח"א, טל. 5464223

דליה גרבלי-יעקב

זין לנו התנגדות עקרונית, תננית, בתנאי שזו תהיה
 התאמת עם השותף הנוכחון המוסמכת.
 התימון: היה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל
 זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל
 עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואי
 החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדוי
 ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו
 הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחימתנו על התכנית
 זכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או תורה על זכותנו
 לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשה
 בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם
 כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת
 מבט תכנונית.

המתכנן

דב קורן
 אדריכל המחוז

תאריך: 2-5-1993

מרחב תכנון מקומי " זמורה "

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

נספח א קו"ט ו

לתכנית שינוי מתאר מקומי - זמ/במ/1561/1

שינוי לתכנית מתאר - זמ/500

שינוי לתוכנית מפורטת זמ/1534/1

תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגוישים לדעש בגדרה ע"פ נספח אקוסטי לתוכנית מתאר מחוזית - מחוז המרכז - מושבות דרום יהודה ת.מ.מ. 7/3/3

1. כללי

הנחיות האקוסטיות לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגוישים לדעש מטרתן להבטיח תנאים אקוסטיים סבירים בתוך המבנה כאשר חלונותיו סגורים.

הופש הבחירה בין תנאי שקט יחסיים ומגורים עם חלונות סגורים לבין מגורים עם חלונות פתוחים נתון בידי הפרט. אך יש להדגיש כי בתוכנו נכון ניתן להבטיח הן תנאי אינרור סבירים והן תנאי שקט יחסיים.

תוכנית הבניה תכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפחתת רעש בשיעורים המפורטים בטבלה מספר 1. תנאי זה הינו תנאי הכרחי לאישורה של התוכנית על ידי מוסדות התוכנון .

על המתכנן ללוות את תוכניתו בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים האקוסטיים להשגת הפסדי העברה אקוסטית בשיעורים הנדרשים, או לחילופין לכלול בתוכניתו את הדרושות המפורטות בתדריך זה.

יש להדגיש מספר נקודות :

1. איכות הביצוע והבניה משפיע רבות על שיעור הפסד העברה האקוסטית של המבנה. איכות הביצוע והבניה בדמה נמוכה או בינונית תקטין במידה רבה את דרגת הבידוד האקוסטי של המבנה והדריי לא יהנה ממידת הפחתת הרעש המתוכננת, המתוכננת אם כי כאשר הפתחים סגורים.

על איכות הביצוע והבניה יש להקפיד ביהוד באזורים החשופים לרמות רעש של 35 תח"ר ומעלה.

2. ניתן לשפר את התנאים האקוסטיים על ידי הגדלת הבליעה האקוסטית בחללים הפנימיים של המבנה ככל שהבליעה בתוך המבנה תהיה רבה יותר כן יובטחו תנאי שקט טובים יותר.

מומלץ על כן להגדיל את משטחי הבליעה בדירה . לדוגמא:

שטיח מקיר לקיר עדיף על פני רצפת בלטות השופה. (ראה מסמך עזר 2) . מסמך זה מכיל את הנספחים הבאים :

1. נספח ובו תדריך אקוסטי לבניות מגורים ובניני ציבור רגוישים לדעש אם המתכנן אינו נעזר בעוץ אקוסטי .

2. מסמכי עזר המציינים ספקטרום רעש אופייני למטוסי ומקדמה בליעה אופייניים בהדרי מגורים .

מחוז המרכז
מנהל מקצועי לתכנון ובניה
ד"ר אוריאל
מנהל אזורי
27/...

אוריאל
מנהל מקצועי לתכנון ובניה
מחוז המרכז

25 נון' 1993

נספח 1 - תדריך אקוסטי לבניית בנייני מגורים

דרישות חובה לרמת רעש שבין 30-35 תח"ר לבנייני מגורים

אלמנט הבניה	הדרישות	הערות
קיר חיצוני	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם: $f_a = 500$ (1) לפחות.	דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים
תקרה בדירה עליונה	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (ממשקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $f_a = 450$ לפחות	גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד
	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הוטרינה לא תהיה נגרת אל תוך הקיר	
פתחים	הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך, לפחות בשתי רצועות	
	לפי טבלה מס' וא'	
תריסים	התריסים יהיו תריסי פתיחה	כניסת התריסים תהיה תכנית
תשתית למזגנים	תשתית למזגנים בשכונה ובדירה	התשתית תהיה תכנית
תפרושת	תפרושת בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	תפרושת בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)

מנהל התכנון ושראי
דב קרון
אדריכל המחוז

27 יוני 1993

4/.....

דרישות חובה לרמת רעש שבין 35-30 תח"ר לבנייני מגורים
(המשך)

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
	הדלת החיצונית וזהיה דלת מעץ מלא או דלת אחרה בעלת מסה של 25 ק"ג למ"ר לפחות או דלת בעלת הפסד העברה של $\alpha=2700$ בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול הזאמה מיוחדת לאיטום.	דלת בקיר החיצוני
	מומלץ להתקין הצללות מסביב לפתחים בחדרים הרגישים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים
ראה תרשים מס' 1	מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים הרגישים אל כיוון ציר הטיסה	הפניית פתחים בחדרים רגישים

זין כמו ותתנגדו יסודית, תכנית, בתנאי ש...
 חזרה על כל...
 יכ...
 פוד...
 אח...
 א/א...
 למ...
 ח...
 זכ...
 לב...
 בש...
 בא...
 מבט תכנונית.
 מאריך 25.11.1993

דב קורן
אדריכל המחוז

5/...

אמצעים להפחתת רעש בכניני ציבור רגישים לרעש

30-35 תח"ר

על בניני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הורישות החלות על בניני המגורים באזור זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:

- א. לא יהיו פתחים נגררים בכנין.
- ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
- ג. בתכנון המכנה יוטם דגש על הפנית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים. (ראה תרשים מס' ו').
- ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2.
- ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר נפוגע.

תכנון עקרוני
 עש רשמי
 חתום על ידי
 יו"ר
 משרד
 המבנה
 והתכנון
 תאריך
 1993

דב קורן
אדריכל המחוז

6/.....

טבלה מס' 10א

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

רמת התח"ר \ סוג הזיגוג	זכוכית 6 מ"מ או 29 סמ"מ I_{α}	זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ"מ, או 33 סמ"מ I_{α}	חלון כפול 4 מ"מ"מ, 6 מ"מ"מ או 43 סמ"מ I_{α}	חלון אחר $I_{\alpha} = 38-39$
30-35	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה

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 תעשיתיות ברמה בקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.

דין לנו: מתחילת עבודתנו תכנית, בתנאי שיש לנו
 מידע ומוקדם של...
 יתבצעו...
 יכרת...
 עוד...
 חתום...
 א"א...
 לכונן...
 קי...
 דני...
 לו...
 כל...
 כל...
 כל...

7/11/93

1993 11 25

דב קורן
אדריכל המחוז

טבלה מס' 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפותחים בחדרים רגישים

- (1) הצללות תכננה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל הצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
- (4) עומק הצללה 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 הצללות כך שלא תהוונה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.

אין לטו והתקנתם של צללות, חלונות, בתנאי טו, הן
 מותרות ויש להן את המידות המצוינות
 בחוק. כל צללות חייבות להיות מכוסות
 מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט
 או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
 עומק הצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה
 הפתח הוא 110 ס"מ, ויגדל ב-5 ס"מ לכל
 תוספת של 10 ס"מ.

דב קורן
 אדריכל המחוז

25 11 1993

8/.....

חרשים ו

עדיפות הפנית כיוון הפתחים של החדרים הרגישים

ציר הטיסה ←

לא מומלץ



לא מומלץ, או עדיפות משנית



לא מומלץ, או עדיפות משנית א'



כאשר קיימת הגנה (הצללות למשל)

כאשר קיימת הגנה (הצללות למשל)

עדיפות ראשונה



צד נעו התנודות עקביות. הפנית בתנאי ש
 מחויבות עם רגשות החיפוש המועדף
 לוחמתנו העמוס של הצדדים המועדף
 יכניס לעומק רחב יותר לעומק המועדף
 אחד לראשיתו של הצדדים המועדף
 אחד לראשיתו של הצדדים המועדף
 אחד לראשיתו של הצדדים המועדף
 אחד לראשיתו של הצדדים המועדף
 אחד לראשיתו של הצדדים המועדף
 אחד לראשיתו של הצדדים המועדף
 אחד לראשיתו של הצדדים המועדף
 אחד לראשיתו של הצדדים המועדף
 אחד לראשיתו של הצדדים המועדף
 אחד לראשיתו של הצדדים המועדף

9/10 ד"ר קורן
 אדריכל המחוז

1993

הספקטרום ב-1/3 אוקטב של מטוס מייצג בהמראה ובנחיתה
תחת ציר הטיסה ובנקודה סמוכה לציר (כ-DB(L))

נקודה המרוחקת 550 מ' מציר הטיסה		בנקודה תחת ציר הטיסה		
נחיתה	המראה	נחיתה	המראה	התדירות ב-1/3 אוקטב
62.0	80.4	82.7	79.5	50
63.0	85.4	80.4	80.8	63
69.2	87.4	82.7	83.7	80
67.5	87.0	81.6	89.8	100
65.3	87.0	86.5	93.6	125
64.3	85.0	92.6	95.7	160
66.8	85.2	92.5	90.0	200
67.7	90.6	89.2	94.2	250
85.0	93.6	96.0	97.1	315
72.7	92.7	96.0	95.7	400
71.4	92.6	94.6	95.2	500
68.0	92.0	96.0	97.0	630
67.3	85.7	93.7	98.0	800
66.0	81.5	93.0	98.0	1000
64.7	80.4	91.4	98.7	1250
62.0	77.7	91.3	98.0	1600
62.0	77.5	90.6	97.2	2000
62.0	75.2	91.0	97.3	2500
61.0	72.2	90.3	96.3	3150
57.0	65.0	89.6	94.5	4000
55.4	58.0	90.0	93.0	5000
46.3	50.0	88.4	93.0	6300
36.0	48.0	86.2	85.4	8000
33.0	42.0	81.0	78.6	10,000

PNL	120.66	116.23	106.51	92.82
DB(A)	107.97	103.36	96.05	80.35
DB(O)	114.30	109.45	100.02	85.67
EPNL	119.09	107.93	107.93	96.75

מנהל מקרקעי ישראל
מדינת ישראל
אדריכל המחו
10/.....

2 '111 1993

מסמך עזר מס' 2

זמני הדהוד ומקדמי בליעה אופייניים של חדרים וחפצי בית

טבלה מס' 1: זמני הדהוד ממוצעים אופייניים בחדרי מגורים ושינה (1)

חדירות (H ₂)	125	250	500	1000	2000	4000
חדרי מגורים	0.34	0.36	0.33	0.31	0.29	0.27
חדרי שינה	0.33	0.31	0.28	0.28	0.26	0.25

טבלה מס' 2: מקדמי בליעה אופייניים של חפצי בית (1)(2)

	החדירות (H ₂)		
	125	500	1000
סטיח דק	0.1	0.25	0.3
סטיח שעיר על לכד עבה	0.07	0.5	0.6
וילון ישר	0.05	0.15	0.25
וילון בקפלים	0.05	0.35	0.5
כסא מרופד חלקית (PADDED) (לכסא)	0.08	0.16	0.19
כסא מצופה ומרופד (UPHOLSTERED) (לכסא)	0.13	0.30	0.34
בלוקים מבטון חשוף (לא צבוע)	0.36	0.31	0.29
טיח אקוסטי			

טבלה מס' 3: ערכי בליעה אופייניים למ"ר (SABINE) - 2000 Hz של חדרי מגורים עם ריהוט שונה (1)

ריהוט קל	ריהוט כבד
17 מ"ר של סטיח דק 5.1	17 מ"ר סטיח שעיר 10.2
3 מ"ר וילון ישר 0.75	3 מ"ר וילון בקפלים 1.5
5 כסאות מרופדים חלקית 1.0	5 כסאות מרופדים ומצופים 1.7

13.4 ספי' צמנויות עליונות, חלונות, חלונות, 6.85 ספי' צמנויות

1) M.A. Burgess / Reverberation Times in British Living Rooms / J. of Applied Acoustics 18 (1985)

2) R.F. Miller & W.V. Montone / Handbook of Acoustical Enclosure and Barriers

דב קורן
אדריכל המחרו



4. תוכניות מוצעות:

א. זמ/במ/1561/	-	605 יח"ד.
ב. זמ/במ/572/	-	525 יח"ד.
ג. זמ/במ/576/	-	530 יח"ד.
ד. זמ/במ/580/	-	208 יח"ד.
ה. זמ/במ/563/	-	235 יח"ד (מתוך 330 יח"ד קיומות 95).
סה"כ	-	2103 יח"ד.

20% מסה"כ יח"ד המוצעות מהווה כ- 421 יח"ד.

סה"כ מס' יח"ד נוסף צפוי עד לשנת 1995 :

בתחום התוכניות המאושרות 3 שנים X 40 יח"ד	=	120 יח"ד.
בתוך התוכניות המוצעות לול"ל	-	421 יח"ד.
סה"כ תוספת צפויה	-	541 יח"ד.

ע"פ מפתח 3.2 נפש למשפחה:

תוספת האוכלוסיה הצפויה הינה	-	1731 נפש.
אוכלוסיה קיומת	-	7529 נפש.
סה"כ אוכלוסיה צפויה	-	9260 נפש.

יעד מספר אוכלוסיה שנקבע לגדרה ע"פ תמ"א 31 הינה 10,000 נפש אי לכך לא צפויה חריגה.

לידיעתכם.

בכבוד רב

יוסף אפני
מהנדס המועצה

1. העתק: ראש המועצה - באן.
2. מר משה רובשיץ - מתכנן המחוז.
3. ועדה מקומית לתכנון ובניה "זמורה".