

30.01.94
RSC

4006734

רחובות
24-01-1994
מקום התכנית:

(12.8.93) ✓מרחב תכנון מקומי זמורה
 (15.8.93) ✓תכנית שינוי מתאר מס' זמ/598/100
 6.9.93 ✓שינוי לתכנית מתאר מס' זמ/598/100
מינהל יישובים ומחוזות - רמלה
27-1-1994
 מ.א. 108
 ✓מחוז: המרכז
 ✓נפה: רחובות
 ✓מקום: גן יבנה
 ✓גוש: 544, חלק מחלקות: 42, 49, 59, 60, 62, 63

מ.א. 108
27-1-1994
מינהל יישובים ומחוזות - רמלה

2. מסמכי התכנית: ✓ התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (תקנון) ותשריט בק.מ. 1:1250

3. גבולות התכנית ותחולתה: ✓ התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כחה בתשריט, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

4. שטח התכנית: ✓ 10.850 דונם.

5. בעל הקרקע: ✓ מינהל מקרקעי ישראל.

6. יזום התכנית: ✓ המועצה המקומית גן יבנה והועדה המקומית זמורה.

7. מחבר התכנית: ✓ ש. יבין, אדריכלים ומתכנני ערים.

8. מטרת התכנית: ✓ א. שינוי יעוד אזור מגורים ג', מרכז אזרחי נדרד, לשטח לבנייני ציבור (בית ספר) ושטח וצורך בהכנת ותאשר
 ✓ ב. קביעת הוראות בניה וחלשת הועדה המחוזית / מעלה מסמך 25.10.93

9. הוראות בניה: ✓ א. שטח לבנייני ציבור (צבוע חום מותחם חום כחה בתשריט)
 (1) שטח המגרש: כמתואר בתשריט.
 (2) מס' קומות מירבני: 3 מעל מרתף.
 (3) שטח בניה עיקרי מירבני: 30% בקומה, 90% בכל הקומות.
 (4) שטחי שדות מירבניים:
 - מרתף בשטח מתווה קומת הקרקע.
 - מקלטים לפי דרישות הג"א.
 - 5% בכל אחת מהקומות מעל פני הקרקע לצורך איחסון ושרותים טכניים. חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מרחב תכנון ובניה זמורה
תכנית מתאר מקומית ממורטת מס' 30
במליאת הועדה מס' 15.8.93
סיום הוחלט <input type="checkbox"/> להמליץ על הסקדה
<input checked="" type="checkbox"/> להמליץ על מתן תוקף
בתנאים צפויים

משרד הפנים מחוז המרכז
1965 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 108/598/100
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הוועדה המחוזית

✓ (5) קוי בנין: 6 מ' לחזית, 5 מ' לצד ולאחור.
✓ (6) היתרי בניה יוצאו על סמך תכנית למיגון שהוכנה ע"י
יועץ אקוסטי מוסמך ובאישור המשרד לאיכות הסביבה,
בהתאם לנספח האקוסטי המצ"ב.

✓ ב. שטה ציבורי פתוח (צבוע ירוק בתשריט)
השטה מיועד לגינון. יותר מעבר להולכי רגל ולרכב
למגרש לבנין ציבורי.

- ✓ השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו וירשמו
ע"ש המועצה המקומית גן יבנה כחוק.
10. רישום שטחים
לצרכי ציבור:
11. שלבי ביצוע: 10 שנים.

שמואל יבין
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' גורדון 52 א', תל-אביב
טל. 5233157, 03-5233634

חתימת מחבר התכנית

חתימת יוזם התכנית

חתימת בעל הקרקע

(12.8.93)

(15.8.93)

6.9.93

✓ מרחב תכנון מקומי "זמורה"
הכנית שינוי מתאר מס' זמ/598/100
נספח אקוסטי על פי סעיף 9 לזקנון התכנית

א. הוראות בינוי ובניה כלליות:

1. תפרושת בניני המגורים לא תיצור מבנה של תצר סגורה.
2. יש למנוע הפניות של חדרים רגשיים מבחינה אקוסטית אל הדרום, הפניה דרומית עדיפה עבור: מטבחים, שרותים, מעברים, מחסנים וכד'.
3. שטח הפתחים בקירות חוץ יהיה עד 20%.
4. תוכן תשתית להתקנת מזגנים ברמה שכונתית ודירתית.

ב. הוראות לשטחי ציבור

- ✓ על בניני ציבור רגשיים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בניני המגורים באזור ✓ זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:
 1. לא יהיו פתחים נגררים בבנין.
 2. ✓ שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
 3. בתכנון המבנה יושם דגש על הפנית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים (צפון ומערב).
 4. ✓ סביב הפתחים בחדרים בעלי שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לסעיף ה.6. שלהלן.
 5. ✓ בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.
 6. ✓ היתר בניה יוצא על סמך תכנית למיגון שהוכנה ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות למגון אקוסטי לבניה באזורי מגורים ומסחר

1. ✓ קיר חיצוני יהיה בנוי בניה מסיבית. במשקל 300 ק"ג למ"ר לפחות, כהון קיר בלוקים בעובי 20 ס"מ מצופה טיח בשני צדדיו, או קיר עם $I_a = 50dB$.

2. הג המבנה יהיה תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $Ia = 45DB$ לפחות.
לא יותר מה רעפים מעל תקרת רביץ אלא מעל אחת התקרות הנ"ל.
3. החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון הרירה.
הוטרינה לא תהיה נגררת אל תוך הקיר.
הזכוכית תותקן בתוך פרופיל נאופרן.
השטח המירבי של פתח חיצוני כתלות בזיגוג:

✓ חלון אחד $Ia=38-39DB$	✓ חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $Ia = 43DB$	✓ זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ או $Ia = 33DB$	✓ זכוכית 6 מ"מ או $Ia = 29DB$
----------------------------	---	--	----------------------------------

שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	שטח מירבי ללא הגבלה
---------------------	---------------------	-----------	------------------------

הערות:

א) עובי מצטבר של הזכוכית בחלון בעל זכוכית כפולה יהיה 8 מ"מ.

ב) בחלון הכפול יהיו פסי איטום בכל כנף.

ג) מומלץ כי מסגרות החלון יהיו מסגרות תעשיתיות ברמת בקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.

ד) מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים ע"י פסים קשיחים.

4. דלת בקיר חיצוני תהיה בעלת מסה של כ-25 ק"ה למ"ר לפחות, או דלת בעלת

הפסד העברה של $Ia = 27DB$ לפחות. בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפוף מגומי

רץ. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום.

5. התריסים יהיו תריסי פתיחה.

6. הצללה על פתחי החדרים הרגשיים יבנו כדלהלן:

א) ההצללות תבנה מבטון, או חומר אחר, בעל אותה מסה ליחידת שטח.

ב) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.

ג) כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט, או

שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.

ד) עומק הצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח 110 ס"מ, ויגדל ב-5 ס"מ לכל

תוספת של 10 ס"מ.

ה) יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהווה מטריד ארכיטקטוני לדיירים.