

4006763

תכנית כחומר מקומי מס' 20.5.96
במלואת חוקה מס' 1965

מילה: _____
החלטת: ל נגד

בתנאים: _____

20.5.96

תנאים להקדמת

1. שם החכנית : תכנית זו תקרא חכנית מס' זמ/598/69 שינוי לחכנית מתאר מקומית זמ/598/3

2. המקום : גו יבנה
גוש: 562 חל': 34-37, 39-42, 52, 61-68, 69-73
גוש: 556 חל': 29
4, 135, 136, 129-77

3. תחולת החכנית : החכנית תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנון ומהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית.

4. גבולות החכנית : גבולות החכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

5. יוזם החכנית : מועצה מקומית גן-יבנה.

6. בעלי הקרקע : בעלים שונים.

7. עורך החכנית : אדר' ה.רוזנפלד - ת.ד. 2098 - חולון.

8. שטח החכנית : 117,811 דונם.

9. מטרת החכנית : א. שינוי חכנית מתאר מקומית זמ/598/3 תוך חכנון מחדש של איזורים שונים של החכנית.
ב. קביעת יעוד קרקע לאזור מגורים א', שטח ציבורי פתוח, שטח לבנין ציבורי ומרכז אזרחי.
ג. התווית מערכת דרכים ושבילים להולכי רגל.

10. יחס לחכנית המתאר : על חכנית זו תחולנה הוראות חכנית מתאר המקומית זמ/598/3 על תיקוניו, וזאת בנוסף להוראות חכנית זו, כמידה ויש סתירה בין חכנית המתאר לחכנית זו, תקבענה הוראות חכנית זו.

11. רישום שטחים ציבוריים : השטחים בחכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לסעיפים 188 ו-190 לחוק לתכנון ולבניה תשכ"ה (1965) ובתנאי שלא יעלה על 40%.

12. היטל השבחה : הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות היטל השבחה מידי בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

13. חניה : החניה לכל מגרש תהיה בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס הועדה; החניה למגורים תהיה בתחומי מגרשי מגורים ותבוצע על חשבון הבעלים ולפי הוראות מהנדס הועדה.
החניה תקבע על פי הוראות תקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה 1983).
הדרכים יבוצעו בהתאם לחתכים טיפוסיים המסומנים בתשריט; שינויים בחתך מותרים באישור משרד התחבורה.

14. תכנית פיתוח : מתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית יהיה מותנה בהגשה של תשריט בקנ"מ 1:100 של פיתוח השטח, הכולל מיקום הבית, גדרות וקירות (בציון גבהים ותאור פרטי המבנה שלהם) וכן מיקום מחסן, חניה, ייבוש כביסה, אשפה ומתקני שרות אחרים (כגון דוד שמש, מזגן, וכו') בתשריט יסומנו גם עמודי טלפון, חיבורי הטלפון, המים והביוב, עמוד חשמל בחזית, מונה מים, תאי וקוי ביוב וכיו"ב. בנוסף לנ"ל יש להראות גבהים, עיצוב טופוגרפי מתוכנן של שטח המגרש להבטחת הניקוז.

הנספח לתנאים למתן היתר בניה יהיה חלק בלתי נפרד מתקנון זה.

מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור חכנית מס' זמ/598/69

הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.12.90 לאשר את החכנית.

י"ר הועדה המחוזית

טבלה מס' 1

הפסדי העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביוחס למפלג הרעש שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

| הפסדי העברה ב- I_a (1) | רמת הרעש בתח"ר |
|--------------------------|----------------|
| 25 | 25 - 30 |
| לפחות 30 | 30 - 35 |
| לפחות 35 | 35 - 40 |
| לפחות 38 | 40 |

בהתחשב בליקויי ביצוע המקסימים את הפסדי העברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב-38dB מהשיעורים הנקובים בטבלה מס' 1.

טבלה מס' 2

הנחיות לבנית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים

- (1) ההצללות תבנה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסי ליחידות שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
- (4) עומק ההצללה 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 ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.

המנהל הכללי לתכנון ובניה
משרד הביטחון והגנה

054-500000

הערה: לא יוצא היתר בניה אלא על פי דרישות התכנון האקוסטי המפורטים בהמשך למבנה ציבורי, מוסדות חינוך ומעונות לא יוצא היתר בניה אלא על פי דרישות הנ"ל ולאחר אישורו של יועץ אקוסטי מוסמך.

27 אפר' 1987

נספח ז - תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים

דרישות חובה ברמת רעש של 25-30 דב"ר לבניני מגורים

| אלמנט הבניה | הדרישות | הערות |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| קיר חיצוני | הפסד העברה של $L_a=40\text{DB}$ לפחות | |
| תקרה בדירה עליונה | תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח של 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $L_a=45\text{DB}$ 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 נגרת לתוך הקיר (2) | |
| הפנית פתחים בחדרים רגישים (3) | מומלץ לא להפנות את הפתחים בחדרים רגישים לכיוון ציר הטיסה | |
| הצללות | מומלץ להתקין הצללות סביב לפתחים בחדרים רגישים. מימדי ההצללית יקבעו לפי טבלה מס' 2 | |
| תפרושת | לא מומלצת תפרושת בנינים ריוצרת חצר סגורה (COURTYARD) | |

(1) פתחים: חלונות וויטרונות (וטרינה - חלון המשמש גם כדלת יציאה למרפסת)

(2) יש לשים לב כי בוטרינה נגרת קשה יהיה להשיג תנאי אטימית טובים.

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

הועדה הפדווימית לתכנון ובניה
 זמורה
 רח' בית הפועלים 6, טל. 054-50356
 רחובות

1987 PTO 4

לוח האזורים והוראות בניה

| האזור | הציון בתשרים | שם חלקה מינימלי | מספר יחידות דיוור | מספר קובות | שטח כיסוי מירבי | שטח בניה מירבי | קני בניה | | מספר יחידות דיוור | שטח חלקה מינימלי | הערה : באזור מנורים א : מחנה בניה : | האזור | | |
|---|----------------|-----------------|-------------------|------------|-----------------|----------------|----------|------|-------------------|------------------|--|-----------------|---|-------|
| | | | | | | | אחורי | צדדי | | | | | | |
| מנורים א | כתום | 500 מ"ר (+) | 1 | 2 | 30 % | 47 % | 3.- | 5.- | 1 | 500.- | הערה : באזור מנורים א : מחנה בניה : | מנורים א | | |
| | | | | | | | 3.- | 5.- | | | | | 2 | 750.- |
| | | | | | | | 3.- | 5.- | | | | | | |
| <p>א. מרחפים בגודל של 60 מ"ר ליחיד, לפני החתימת החקירה לא יעלה על 70 מ"ר אבל השפה בחזית המגרש .</p> <p>ב. מוסך בגודל 13 מ"ר, קו בנין לחזית 1.5 מ', צדדי - 3 מ' או ספס לא הורשה כל בניה פרט ל : מקלט, קיוטק, מתקני משחקים או נוי ניקוז, ביוב, חשמל ושירותים טלפוניים .</p> <p>א. מספר, קנייני ציבור, מוטדות ציבור, משרדים.</p> <p>ב. לא ינתון היתרים בתחום חלקות 61-64 עד שלא ימצא פתרון לנגישות בחלקות הנ"ל שלא מלחוב הרצל.</p> <p>היתרי בניה בהתאם לתכנית בנוי ע"פי התנאים המוזכרים לעיל ובאשור הועדה המקומית.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| אזור מסחרי | אפור | 500 מ"ר | 2 | 2 | 40 % | 80 % | 5.- | 6.- | 2 | 500.- | | אזור מסחרי | | |
| כניל להולכי רגל | ירוק מוחם אדום | | | | | | | | | | | כניל להולכי רגל | | |
| דרכים חדשות | אדום | | | | | | | | | | | דרכים חדשות | | |

הערה : באזור מנורים א :
מקרה של בית קיים, יתאפשר בניה של מחסן של 15 מ"ר
בקני בניה או "0" בהסכמת השכן

התאריך: 23.8.66
23866

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

1987 119 10

15 1990 1986

1. תנאים אלו מהווים תנאים למתן היחר בניה, במסגרת תכנית ותקנון ת.ב.ע. זמ/598/69, אזור מגורים א

2. גובה הבניינים

1.2. גובה כולל מקסימלי לבנין יהיה עד שתי קומות, בבתים בעלי גגות שטוחים יהיה הגובה המקסימלי עד - 8 מ', כשהמידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפנינה הגבוהה של חזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כל בליטה על פני הגג למעט מעקות והסתרה למתקני מיזוג ו/או צינור ודוודי שמש ובלבד שגובה הסופי לא יעלה ל - 10 מ', בבתים בעלי גגות רעפים, יהיה הגובה המקסימלי המותר עד - 10 מ' מגובה אבן השפה כנ"ל ועד לגובה סופי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג.

2.2. בניה בחצאי מפלסים: על מנת לאפשר בניה בניינים מחצאי מפלסים ועקב הצורך בהרמתמפלס מעל פני הקרקע, ינתן יהיה למלא אדמה מעל פני הקרקע הסבעית בגובה עד 1,20 מ' (קרקע הסבעית פני הקרקע הצוויינים במפת המדידות).

3.2. רצפה קומת כניסה תהיה בגובה שלא יעלה על 1,20 מ' מפני אבן השפה הסמוכה למגרש (קיימת או שתוכננה) במרכז חזית הכניסה למגרש, המסד יהיה חייב להיות סגור מסביב בקירות ולא יכלל בחישוב אחוזי בניה.

3. עיצוב ארכיטקטוני

על האזור יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות הבניה, שימוש בחומרים וצורת הבניה ובנוסף לכך, שיקול דעתה של הועדה המקומית בתכנית הגושה יש לציין במדויק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.

1.3. הועדה מקומית רשאית לטב או להתנות מתן היחר בניה או כל היחר המפוקש ממנה במקרה ש: (א) התכנית הבניה והפיתוח אין בהן משום פתרון השרוחים ההנדסיים הפרטיים או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרוחים ההנדסיים העירוניים (ב) העיצוב ארכיטקטוני אינו משתלב או שלא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרש באזור זה.

2.3. שימוש בחומרים מחייבים יהיה כלהלן: (א) תותר בניה בג מכל חומר יציב המקובל בבניה גגות, לשביעות רצון הועדה המקומית (ב) החומרים המותרים לשימוש בכל האזור למראה החיצוני של הבניה יהיו בניה גלויה נקיה, טיה וחומרי בניה יציבים אחרים כגון אבן, עץ וקרמיקה.

3.3. על הגגות רעפים תותר התקנת קולטי שמש גלויים, בתנאי שהקולטים יונחו על הגג בצמוד ולא על פיגומים והדוד יוסתר בתוך המבנה הגג.

4.3. על הגגות השטוחים לא תותר התקנת דוד שמש וקולטים אלא אם יותקן עכורם מסתור מתאים, התואם את תנאי העיצוב ואשר יושר ע"י הועדה.

להשלך על שטח המוקד

ציון נהוג

תאריך: _____

מס' _____

- 5.3. לא תותר התקנת מצננים ו/או מזגני אוויר על הגג או על קירות הבניה אלא אם ישולבו במבנה או יוסתרו באופן שהפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיו בהתאם לתנאי העיצוב
- 6.3. שרוחי משק בית כגון חליית כניסה, יש לבצע במקום מוסדר ובצורה המוסתרת בכיוון הרחוב
- 7.3. פחי אשפה יוסתרו באמצעות קיר מתאים או בתוך עמדה בנויה וימוקמו בצורה שתאפשר שליפה נוחה של הפחים מכיוון הרחוב; כל פתרון שיבחר למיקום פחי האשפה יהיה חואס באופיו ובחומרים עם תנאי עיצוב
- 8.3. חיבורי חשמל מהרשת העירונית יהיו תח קרקעיים
- 9.3. לא יותר חיבור סלפון עילי בחזית הבנין

4. גדרות ועיצוב הרחוב

- 1.4. גדר בחזית (לפי רחוב)
 - 1.1.4. גובה הגדר לא יעלה על 1,20 מ' ומידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפניה הגבוהה בחזית המגרש
 - 2.1.4. כששיפוע המדרכה עד 2%, תותר התקנת גדר במקביל למדרכה; במקרים בהם השיפוע עולה על 2%, תהיה הגדר מפולסת, אולם קווי הרכס יהיו בכל מקרה פלס אופקי

3.1.4. חומרים לבניה הגדר יהיו:

(א) ברחובות ברוחב עד 12 מ' בלוקים או בסוף בבניה גלויה או בציפוי סימ לשביעות רצון הועדה, בגובה של 60 ס"מ

(ב) ברחובות ברוחב מעל 12 מ' בניה נקיה באבן לסוגיה, ראש הקיר יהיה בבנין נקיה מאבן, בגובה של 60 ס"מ

(ג) מעל גובה 60 ס"מ מותר הקמת סבכות מעץ או סמכת או אדניות פרחים עד לגובה כולל של 1,20 מ' במגרשים פינתיים גובה של גדר לא יעלה על 60 ס"מ (עד 30 מ' מהפינה)

ה. לא תותר גדר רשת או חיל או גדר מחומרים פלסטיים בחזית המגרש

משרד הפנים
התקן התכנון והבניה העמית - 1986

מחנה 52247

כתובת המגרש: 27/114

הגובה המקורי: 10.12.86

מס' התכנית: 1012.86

שם מגדל: משרד הפנים

שם מגדל: משרד הפנים

- 2.4. גדר בגבול המגרש הצדדי ואחורי
 - 1.2.4. תותקן בהתאם לכל התנאים המפורטים לגבי גדר חזית, אולם גובה הגדר יהיה עד 2.0 מ' לכל היותר
 - 2.2.4. בנוסף לחומרים שפורטו לגדו בחזית ושגובה לא יעלה על 1,20 מ', תותר התקנת גדר רשת אלכסונית לרבות רשת העטופה בציפוי כלסטי
- 3.4. בכל מקרה תבוצע הגדר בהתאם לפרט שיוגשו עם חשרים פיתוח ויקבל את אישור הועדה המקומית
- 4.4. ע"ג הגדר או השער תותקן חיבת דואר
- 5.4. הגדרות הפונות לחזית הרחוב יהיו אחידות בכל קטע הרחוב, עפ"י מפרט ובאישור הועדה המקומית
- 5.4. מבנה הרחוב יעשה בהתאם לתחן ובאישור משרד התחבורה והועדה מקומית, המדרכה תהיה בתכנון אחיד לכל קטע הרחוב ויכלול פס ירוק שנתכו יעברו מערכות תשתית

1-5 תנ" 1986

הועדה המקומית לתכנון ובניה
זמורה
רח' בית דפוס 4, תל אביב 6100

ניקוז

הניקוז ממגרש יהיה לכיוון הרחוב בלבד או לשטח ציבורי שאינו מיועד לבניה, ולא יהיה ניקוז למגרשים הגובלים להבטחת הניקוז כנ"ל יש להראות בחשירים הפיתוח את נבחי הקרקע הסופיים המוככנים

הניות

- 6. חניה בנויה לרכב (אשר חשולב כבנייה העיקרית) חותר רק כחחומי המגרש ולא חיכלל בחישוב אחוזי בניה.
- 2.6. סככה לחניה רכב חותר בקו בנין קדמי 1,50 מ, קו בניה צדדי - 3 מ או "0" בהסכמת השכין ומשולב, במידת האפשרי עם הסככה בצד השני; לא חותחס ע"י קירות כלל, נגון לסככה יהיה מחומרים מקובלים למסרה זו, חתיה מנוחקת מהבנין העיקרי ובמרווח שלא פחות מ- 3 מ, גובה הסככה לא יעלה על 2,50 מ' וניקוז מי הגשם מהסככה יוסנה לחחום המגרש.

מחסנים ומבני עזר

7. כמיקרה שחותר הקמה מבני עזר יהיה בהתאם להוראות. שבלוח שטחים, גובה המחסן לא יעלה על 2,50 מ', המחסן יהיה מבניה רגילה או טרומית, חמרי הבניה יצויינו בחשירים הפיתוח ויקבלו אישור הועדה המקומית, מחסן שייבנה אורגנית כמבנה, לא יחשב כאחוזי בניה ובחנאי שתהיה יציאה ישורה החוצה

שלט זיהוי

8. על כל בית יוחקן שלט זיהוי מואר במקום

הערה: חנאים אלה אינם באים במקום כל האמור בתקנון חכניה בנין ערים מס/מ/598/69

64

הרשמה המנהלית
משרד המבנה והערים
054-50356
רחובות