

**משרד הפנים**  
**סינרל מחוז המרכז - רמלה**  
**16-10-1994**  
**נתקבל**  
 תיק מס

מרחב תכנון מקומי "זמורה"

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

- 1. שם התכנית - תכנית מספר זמ/מ/145
- שינוי תב"ע מפורטת בר/141
- שינוי לתכנית זמ/141/10
- שינוי לתכנית זמ/141/9

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן  
 אישור תכנית מס. מ/מ/מ/145  
 הועדה לבניה למגורים (מס.)  
 החליטה ביום 27.9.94 לאשר את התכנית.  
 אילנה גרע אילון  
 מנהל משרד התכנון  
 קצת הועדה לבניה  
 למגורים

- 2. מחוז המרכז
- 3. נפת רחובות
- 4. מרחב תכנון מקומי "זמורה"
- 5. מועצה מקומית בני עי"ש
- 6. גושים וחלקות

גושים	חלקות	חלקי חלקות
486 ✓		30
2242 ✓		19
2244 ✓	17, 18	
2251 ✓		2

- 7. שטח התכנית - 127.52 דונם.
- 8. געל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.
- 9. יוזם התכנית - משרד הבינוי והשיכון מחוז המרכז.
- 10. מגיש התכנית - משרד הבינוי והשיכון מחוז המרכז.
- 11. עורך התכנית - יעקב גרינבלד, אדריכל ומתכנן ערים.
- 12. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול עבה בתשריט.
- 13. מסמכי התכנית - 13.1 תקנון התכנית הכולל 10 דפים.
- 13.2 התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט", הערוך בק"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.
- 13.3 נספח בינוי הערוך בק"מ 1:1250. נספח הבינוי מורה על עקרונות התכנון, הקוים המוחמטים את המבנים בתכנית הבינוי הינם מנחים. תותר חריגה בצורת המבנים ובלבד שיישמרו עקרונות התכנון ויתר הוראות תכנית זו.
- 13.4 נספח תנועה הערוך בק"מ 1:1250.

- 14.1 - 14. / מטרת התכנית  
שינוי ייעוד השטח משטח מיועד לתעשייה ומשטח מיועד למגורים, דרכים, מבני ציבור וכו'.
- 14.2 קביעת הוראות לתכנון הקמת שכונת מגורים בת 249 יחידות דיור.
- 14.3 קביעת ייעודי קרקע למגורים, בנייני ציבור לרבות השימושים בהם, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים להולכי רגל.
- 14.4 קביעת בינוי ופיתוח, עקרונות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
- 14.5 קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יחידות דיור מירבי בכל מגרש.
- 14.6 התווית דרכים חדשות לרבות דרכים משולבות.
- 14.7 איחוד ותלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
15. פרוט מונחים והגדרות - בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל, להלן "התקנות", ולמונחים הבאים ולמשמעויות הרשומות אלא אם יחייב הכתוב בתקנון זה אחרת.
16. יחס לתכניות אחרות - הוראות תכנית זו באות במקום הוראות תכנית מפורטת לבני עי"ש בר/141, תכנית מפורטת בר/10/141, תכנית מפורטת זמ/9/141, החלות בתוך גבולות החשריט. במקרה של סתירה בין תכנית זו והתכניות האחרות האלה, תכרענה הוראות תכנית זו.
17. הפקעות לצרכי ציבור - השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, סעיף 188 א', ב'.
- 18.1 - 18. הוראות אדריכליות - גובה מיפלס הכניסה (0.00) של הבניינים יימדד ממיפלס המדרכה מהנקודה שמוכר אמצע הגבול הקדמי של המגרש (יימדד בקו אנכי).
- 18.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינוי במיפלסי קרקע סופיים ובעקבות כך במיפלסי הקומות.

- 18.3 קולטי השמש ודודי המים שעל גגות שטוחים יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מהבניין, לשביעות רצון ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 18.4 מסתורי כביסה ישוכבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק מפחרון חזיתות הבניין לשביעות רצון ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 18.5 צנרות פרטיות לבנינים - כל צנרת בבניין (כגון צנורות ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה וכו') חהיה פנימית בלבד. חיאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
- 18.6 קוי הבניין - קוי הבניין יהיו כמצוין בתשריט (ה"רוזטות" שעל הדרכים) ו/או בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה.
- 18.7 חומרי גמר - כל הקירות החיצוניים והעמודים יהיו בגמר עמיד שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 18.8 שלבי בניה ותוספות בניה -  
א. בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה, בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין. חנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבחחום התכנית.  
ב. כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.  
ג. החוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.
- 18.9 מיתקני עזר - לא תותר הצבת מיכלי דלק נפרדים או מיכלי גז מחוץ לתחומיו של מגרש ו/או גזרות בנויות.
- 18.10 חניות מקורות
- 18.10.1 חנייה מקורה תותר רק באזור מגורים ב'1, בתנאי שכא תהיינה יותר משתי חניות מקורות צמודות.

- 18.10.2 חנייה מקורה תותר בקו בניין קידמי אפס ובקו בניין צדי אפס.
- 19.1 - רשימת תכליות
- 19.1.1 אזור מגורים ב'1 - ישמש לבניית קוטג'ים טוריים בגובה מירבי של שתי קומות, מגרשים מספר 201 עד 225 .  
צבע בתשריט : תכלת
- 19.1.2 בין היחידות יותר זרוג, בהתאם לתנאי הקרקע.
- 19.1.2 במגרשים אלה תוצמד הקרקע ליחידות הדיור לפי תכנית הפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.
- 19.1.3 שטח הבניה המירבי 120 מ"ר.
- 19.2 אזור מגורים ב'2 - ישמש לבניית בניינים דו קומתיים : דירה בקומת קרקע ודירה מעליה בקומה א'. מגרשים מספר 301 עד 316.  
צבע בתשריט : תכלת מותחם בקו אדום
- 19.2.1 בין היחידות יותר זרוג, בהתאם לתנאי הקרקע, כך שהפרש בין שתי יחידות צמודות, זו ליד זו, לא יעלה על 1.00 מ'.
- 19.2.2 במגרשים אלה תותר הצמדת הקרקע לדירות שבקומת הכניסה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.
- 19.2.3 לדירות שבקומה א' יוצמד גג הבניין ויורשה השימוש בו. תותר בניית יציאה קגג בשטח של עד 23 מ"ר, כשהשטח הכולל של הדירה לא יעלה על 95 מ"ר.
- 19.2.4 שטח הבניה המירבי 95 מ"ר.
- 19.3 שטח ציבורי פתוח - מגרשים מספר 950 עד 959.  
צבע בתשריט : ירוק
- 19.3.1 ישמש כשטחי גינון, חורשות, שנילים להולכי רגל, מיקלטים ציבוריים, מיתקני משחק, מעבר למערכות חשתית, מיתקני תברואה, משאבת ביוב.
- 19.4 שטח לבנייני ציבור - ישמש להקמת מיבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה אחרת לשימוש הקהילה באישור הוועדה המקומית. מגרשים מספר 901, 902, 903 .  
צבע בתשריט : חום מותחם בקו חום .

- 19.4.1 ייעוד מגרש מספר 901 - בית ספור יסודי.
- 19.4.2 ייעוד מגרש מספר 902 - גני ילדים.
- 19.4.3 יעוד מגרש מספר 903 - מבני ציבור ככל עירוניים.  
הכניסה למגרש מספר 903 לא תהיה מכיוון בית  
העלמין.
- 19.5 שטח לדרכים ותחנות ציבוריות - ישמש לכבישים  
וחניה. מדרכות, שבילים, מסלולי אופניים,  
נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון:  
חשמל כוכל שנאים, תקשורת, מים, ביוז, מיתקני  
אשפה וכו'. מגרשים מספר 701-703, 711-713  
צבע בתשריט : אדום - דרך חדשה  
חום - דרך קיימת
- 19.5.1 החנייה בכל אזורי המגורים ובשטחים לבנייני  
ציבור תהיה בחזום המגרשים. מיקום מקומות  
החנייה ייקבע במדויק בתכנית הבינוי והפיתוח
- 19.5.2 חנייה ציבורית תבוצע לפי המופיע בנספח מנחה  
לתנועה וחנייה.
- 19.5.3 סך כל מספר מקומות החנייה במגרשים ולאורך  
הדרכים יהיה לפי התקן ולפי נספח מנחה  
לתנועה וחנייה.
20. חלוקה ורישום - הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המקומית  
ויירשמו ע"ש המועצה המקומית.
21. חישובי שטחים - חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.  
ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק, אי התאמות  
כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו כסטייה.
22. הוראות לפיחוח - 22.1 גדרות
- 22.1.1 גדרות לכיוון רחוב, מעבר ציבורי או שצ"פ  
ונוף  
תהיינה בנויות בחומר קשיח. ניתן לשלב מעקה מתכת  
בגדר הבנויה. גובה מירבי לגדר 1.8 מ'. לא יורשה  
שימוש ברשת מכל סוג שהוא, למעט בין המיגדשים.
- 22.1.2 הגשת פרט גזר יהיה תנאי למחן היתר בניה.
23. מערכות התשתית - 23.1 חיבור מערכות תשתית - חיבורי מערכות מים,  
חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, דלק, גז וכו'  
מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.

- 23.2 מיתקני האשפה - המיתקנים ימוקמו בהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח.
- 23.3 מים - אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 23.4 ביוג -
- 23.4.1 חלה חובת חיבור למערכת הביוב המרכזי ולמתקן לטיפול בשפכים.
- 23.4.2 המתקן לטיפול יעמוד בתנאים למניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 23.4.3 לא יינתן טופס 4 ולא יותר אכלוס טרם ביצוע בפועל של סעיפים 23.4.1 ו-23.4.2 כנ"ל.
- 23.4.4 הניקוז בתכנית יוסדר ויאושר ע"י רשות הניקוז.
- 23.5 חשמל - אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל כישראל בע"מ.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל 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 בניינים מעל לכבלי חשמל

תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ'

מבבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי

חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור

והסכמה מחברת החשמל.

23.6 תקשורת - מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכניות

פיתוח באישור חב' "בזק".

דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות

Ldn (25 עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A).

24. חשיפה לרעש -

מטוסים

24.1 עמידה בדרישות :

תכנון למבנה העומד בדרישות ייחשב כמתאים  
לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת הרעש  
המוזערי היא 25 דציבל (A).

24.2 כללי :

- א. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם,  
ייבנו בצורה אטומה לתלוטין. כל המישקים  
ייאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- ב. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת  
כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת,  
התעלה או הכבל לבין הקיר ייאטם בחומר  
אטימה אלסטי.
- ג. יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחזר השונה  
ובחזר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
- ד. יש להמנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

24.3 קירות חיצוניים :

קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של  
39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה  
של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על  
דרישה זו.

24.4 חלונות :

- א. חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי  
אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות :
- א. עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
- ב. החלון יהיה צירי ויכלול איטום על ידי  
ניאופרן או חומר שווה ערך.

24.5 דלתות :

24.5.1 כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד

העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.

24.5.2 דלתות עשויות עץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על

דרישת הפסד ההעברה.

24.6 גגות :

הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות  
רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

25. התכנית מתאימה להוראות סעיף 5.3 של התכנית הארצית לגבי תפרושת האוכלוסיה  
בבני עי"ש כפי שנקבעה ע"י תמ"א/31 לסוף 1997 .

26. שלבי ביצוע - 26.1 תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה.

26.2 סיום עבודות התשתית ו-20% משלבי המגורים

ייחשבו כתחילת ביצוע התכנית.

27. חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
פרי גומה עם דשיות התכנון הטוטלית.

ההסכמה הינה לארנו תכנון נלבד, אין בה כדי להקנות כל  
זכות ליישום תוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל  
שהוא לא הוקמה השטח והתחב עמו העסק מתאמת בבנין זמן  
התכנון הן אלה במקום התכנית כל בעל זכות בשטח תעשה  
קניין כל זמן ההסכמה, לפי כל נהיה ועפי כל זמן.

בעל הקרקע

ישנן הנהי ששן מותרת בזה כי הנה השטח זה העשה על שני  
השטח ביון השטח הכלול בהנהי ששן זה יזמנתו על התכנון  
הפרדה או הוראה בקיום הסכם זה והנה ויתור על זכויות  
למסור בנלל הפרתו עיי מי שרשט נהנה על כיו זכויות מלמון  
ששטח, והנה על כל זכות אחרת העומדת לנו מוכה הסכם  
האומר ועפי כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת  
כניס תכנונית.

מינהל מוקרקעי ישראל  
מחוז המרכז

האריך 1.6.1994 אותם 1994

דוד אבנודי

ס. אדריכל המחוז

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

רח' החשמולאים 113

תל-אביב

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

רח' החשמולאים 113

תל-אביב

היוזם

המגיש

יעקב גרינבלד - אדריכל  
רח' ארלוזורוב 84  
תל-אביב 62647  
טל 05-5246617

המתכנן



טבלת חלוקת מגרשים

תב"ע זמ / במ / 145

מס' יחידות מגורים	שטח (מ"ר)	י"עוד	מגרש מס'
6	1924	מגורים ב-1	201
6	1589	מגורים ב-1	202
6	1553	מגורים ב-1	203
4	1243	מגורים ב-1	204
4	1032	מגורים ב-1	205
4	1153	מגורים ב-1	206
4	1390	מגורים ב-1	207
4	1042	מגורים ב-1	208
4	1532	מגורים ב-1	209
4	1312	מגורים ב-1	210
4	1032	מגורים ב-1	211
4	1090	מגורים ב-1	212
4	1246	מגורים ב-1	213
4	1208	מגורים ב-1	214
4	1268	מגורים ב-1	215
6	1821	מגורים ב-1	216
4	1420	מגורים ב-1	217
4	1260	מגורים ב-1	218
4	1171	מגורים ב-1	219
4	1339	מגורים ב-1	220

מס' יחידות מגורים	שטח (מ"ר)	י"עוד	מגרש מס'
5	1860	מגורים ב-1	221
6	1619	מגורים ב-1	222
4	1572	מגורים ב-1	223
4	1323	מגורים ב-1	224
4	999	מגורים ב-1	225
111	33998	מגורים ב-1	סה"כ

8	1558	מגורים ב-2	301
8	1597	מגורים ב-2	302
8	1652	מגורים ב-2	303
12	2104	מגורים ב-2	304
8	1540	מגורים ב-2	305
8	1461	מגורים ב-2	306
8	1606	מגורים ב-2	307
8	1560	מגורים ב-2	308
8	1588	מגורים ב-2	309
10	2284	מגורים ב-2	310
8	1568	מגורים ב-2	311
8	1637	מגורים ב-2	312
8	1601	מגורים ב-2	313

מס' יחידות מגורים	שטח (מ"ר)	י"עוד	מגרש מס'
12	2492	מגורים ב-2	314
8	1397	מגורים ב-2	315
8	1462	מגורים ב-2	316
138	27107	מגורים ב-2	סה"כ

	11020	מבני ציבור	901
	1212	מבני ציבור	902
	24583	מבני ציבור	903
	36815	מבני ציבור	סה"כ

מס' יחידות מגורים	שטח (מ"ר)	י"עוד	מגרש מס'
	3776	שצ"פ	950
	2596	שצ"פ	951
	921	שצ"פ	952
	36	שצ"פ	953
	69	שצ"פ	954
	567	שצ"פ	955
	335	שצ"פ	956
	110	שצ"פ	957
	122	שצ"פ	958
	77	שצ"פ	959
	8609	שצ"פ	סה"כ

תצורות	קווי בנין ( מ' )		מספר יחידות	שטח בניה מירבי בקומת הגג	שטח עיקרי	שטחי שרות	שטח בניה מירבי ל-יחיד ( מ"ר ) או אחוזי בניה	גובה בנין מירבי מ- 0.00 ( מ' )	מס' קומות מירבי	גודל מגרש מינמלי (מ"ר)	מסמרי מגרשים	שטח (דונם)	צבע בתשריט	אזור
	צדדי	קדמי												
קונטיינרים סוריים	3	5	111		שטח עיקרי	לכל יחיד: מרחב מוגן לפי דרישות הג"א. ניתן להוסיף חניה מקורה 15 מ"ר.	120 מ"ר	7.00 לגג שטוח 9.00 לגג רעפים	2	800	201 - 225	33.99	תכלת	מגורים ב-1
בניינים דו-קומתיים	3	5	138	לכל יחיד: חותר בניית חדר על הגג- 23 מ"ר. כדול בשטח הבניה המירבי	שטח עיקרי	לכל יחיד: מרחב מוגן לפי דרישות הג"א. שטח חדר המדרגות במכלס העליון.	95 מ"ר	7.00 לגג שטוח 9.00 לגג רעפים	2	1000	301 - 316	27.10	תכלת מותחם בכו אדום	מגורים ב-2
					שטח עיקרי		40% בתאום עם הועדה המקומית בשתי קומות		2		901 - 903	36.81	חום מותחם בכו חום	בנייני ציבור
					שטח עיקרי						950 - 959	8.01	ירוק	שצ"פ
					שטח עיקרי						711 - 713	5.08	חום	דרך קיימת
					שטח עיקרי						701 - 703	15.93	אדום	דרך מוצעת
			248		שטח עיקרי							127.52		סך כל השטח
					שטח עיקרי									סך כל יחידות המגורים