

21.06.95 4006975

מס' תכנית: 20  
 מס' חלק: 120792  
 מס' חלק: 31.8  
 מס' חלק: 62-39  
 מס' חלק: 215 211, 209, 62-60,6  
 מס' חלק: 256-254, 218, 216  
 מס' חלק: 108-96, 25.5  
 מס' חלק: 35.34, 30

משרד הפנים  
 מינהל מחוז המרכז - רמלה  
 12-9-1993  
 תכנון מקומי זמורה  
 ד"ר מסי

1. שם התכנית: שינוי מתאר מס' זמ/45/598/כ' שינוי לתכנית מתאר מס' 37598.
2. מטמכי התכנית: גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט"), 6 דפי הוראה בכתב (להלן "סעיפי התכנית").
3. הנפה: רחובות.
4. המקום: מועצה מקומית גן-יבנה.
5. גושים/חלקות: גוש 557 חלקות: 108-96, 25.5 חלקי חלקות 62-60, 6, 209, 215 211, 256-254, 218, 216 גוש 558 ח' 31.8, 62-39 חלקי חלקות: 35.34, 30, 11, 10.
6. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה".
7. עורך התוכנית: אהוד דגני - אדריכל מתכנן ערים. הכר הירוק רמ"ש 47800.
8. בעלי הקרקע: שונים.
9. שטח התכנית: 89.90 דונט.
10. מטרת התכנית: שינוי יעוד אזור מגורים א' ליעודים כדלקמן:
  - א. שטחים לבניני ציבור ב. שטחים ציבוריים פתוחים ג. התוויית דרכים חדשות ודרכים משולבות ד. אזור מגורים א' ה. אזור מגורים א' מיוחד. ו. קביעת הוראות לחלוקה ורישום.
11. זכות מעבר לתשתית: המועצה המקומית ו/או נציגה יוכל להכנס לכל שטח בתחום התכנית על מנת לתכנן לבצע לתחזק מערכות תשתית, לרבות המע' הפרטיות, ולקבוע הוראות לשימוש בקרקע להבטחת תקינות המערכות.

12. התנאים להיתר בניה:

- (א) הגשת תוכנית בינוי ופיתוח שטח, הכוללת תחום של חלקה אחת לפחות.
- (ב) תוכנית הבינוי ופיתוח השטח, באישור המועצה המקומית.
- (ג) כל בעלי החלקה, הכלולים בתחום תכנית הבינוי חתמו על תוכנית הבינוי ופיתוח השטח והסכימו לה.
- תוכניות הבינוי ופיתוח השטח יכללו את הפרטים הדרושים לביצוע נאות, בהתאם לסטנדרטים קבועים ע"י המועצה המקומית גן-יבנה
- הבטחת הריסת המבנים מסומנים להריסה: כתואי זכות מעבר לדרך, על קרקע המיועדת לצרכי ציבור.

משרד הפנים  
 מינהל מחוז המרכז - רמלה  
 מס' תכנית: 20  
 מס' חלק: 120792  
 מס' חלק: 31.8  
 מס' חלק: 62-39  
 מס' חלק: 215 211, 209, 62-60,6  
 מס' חלק: 256-254, 218, 216  
 מס' חלק: 108-96, 25.5  
 מס' חלק: 35.34, 30

### 12.01 תוכניות הבינוי יקבעו הוראות והנחיות כדלקמן:

- (א) סימון גבולות המגרשים בבעלות פרטית ובבעלות משותפות בתשריט מדידה בלווי טבלת שטחים מפורטת בה רשום שטחו של כל מגרש.
- (ב) מרווחים בין בנינים יהיו לפחות 5 מ', בניני יסומנו המרווחים בין גבול חלקה ומגרש לבנינים ובין בנין לבנין.
- (ג) גדרות וקירות תומכים, רמפות, מדרגות, ריהוט גן, דרכי גישה, שטחים מרוצפים, שטחים מגוננים, סימון מפלסים וחמרים, וניקוז מי גשם.
- (ד) סימון השטחים המיועדים למעבר מערכות תשתית משותפות בתוך החלקה, כגון: מים ביוב חשמל, תאורה, טלפון, כבלים וכו', סימון שטחים למיקום ריכוז אשפה, גז וכו'.
- (ה) סימון גישה ומיקום חניות רכב פרטיות ומוסכים לרכב וצמידויות לפי יחידות דיור ועפ"י תקן החניה.
- (ו) במקום בו מתוכננת דרך חדשה בעורף חלקה ועדין לא בוצעה, בעלי הקרקע יבטיחו בתקופת הביניים (עד שיסלל הכביש ותתאפשר הגישה בעורף). מעבר רכב והולכי רגל מכביש קיים לכל יח"ד קיימת ו/או מתוכנת בחלקה.

### 12.02 תכניות פיתוח תשתיות

מערכות תשתית כגון חשמל, תאורה, טלפון, טלביזיה (תת קרקעי), מים, ביוב, ניקוז, תיעול, כבישים, מדרכות, גינון וצמחיה, אשפה גז וכו' יכללו בהבטחת הבעלים לתכנון וביצוע בכפוף לאישור המועצה המקומית, לתכנון ולביצוע.

תחזוקת מערכות בתוך שטחים פרטיים יהיו באחריות וע"ח הבעלים, למעט המערכות העירוניות הממוקמות בתוך מגרשי המגורים.

### 13. יחס לתכנית המתאר

על התכנית חלות הוראות תכנית המתאר בנוסף למעט במקרה שנקבע זמ/598/3 אחרת בתוכנית זו.

14. גובה הבנין: באזורי מגורים שיא בגג רעפים יהיה עד 9 מ' ובגג שטוח עד 8 מ' מעל מפלס רצפה  $\pm 0.000$  רצפה ראשונה למגורים.

15. גובה רצפה מפלס הרצפה הראשונה במגורים יהיה עד 1.2 מ' מעל מפלס הדרך הצמודה למגרש או עד גובה הנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע בתוך החלקה, מתואם עם תוכנית הבינוי ו/או הבניה הקיימת.

16. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י החוק.
17. הוצאות הכנת התכנית וביצוע: הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית גן-יבנה תגבה את הוצאות התכנית, לרבות עריכתה, הכנתה וביצועה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.
18. זמן ביצוע התכנית: תוך עשר שנים מיום אישורה.
19. ביוב מים וניקוז: הביוב יחובר לרשת הביוב המרכזית, הניקוז יעשה ע"י חילחול ותעלות ניקוז הכל לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.
20. רישום שטחים וחלוקה: השטחים המיועדים להרחבת דרך לדרך חדשה, לבניני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, והבעלות בהם תרשם ע"י הבעלים בד בבד עם רישום החלוקה החדשה.
21. חלוקת קרקע: החלוקה המסומנת בקו מרוסק היא עקרונית בלבד, בתשריט חלוקה לצורכי רישום ניתן לשנות את מיקומו של קו החלוקה בכפוף לגודל מגרש מינימלי, עפ"י תוכנית בינוי מאושרת לחלקה בשלמות.
22. הקמת גדרות
- א. מיקום הגדר
- מותר הקמת גדר בגבול מגרש ובגבול קיר משותף במיקום כדלקמן:
- א.1. בגבול בין שני מגרשים עובי הגדר יתחלק באופן שווה בין המגרשים הגובלים, גדר רשת ברזל מרוחק בלבד.
- א.2. בגבול מגרש עם דרך ו/או זכות מעבר עובי הגדר יהיה בתוך המגרש הגובל ע"מ שרוחב הדרך ו/או רוחב זכות המעבר לא יופחת.
- ב. גובה גדר:
- ב.1. החלק תכנוני של הגדר לא יעלה על 1.2 מ'.
- ב.2. החלק השקוף רשת סורג וכו' כולל החלק התכנוני לא יעלה על 1.8 מ'.
- ג. פתיחת שערים:
- שער רניחה לחניה ו/או שריל רניחה ו/או זרחה מעבר, יפתח לתוך החלק הפרטי בלבד - ע"מ להבטיח תנועה חופשית בתחום הדרך.
- ד. זכות מעבר לרכב:
- בגבול 2 מגרשים צמודים בין הרצועות שרוחבו 25 מ' והמיועדות לזכות מעבר לרכב בלבד לא תורשה כל בניה שהיא ויובטח מפלט ריצוף אחיד ע"מ להבטיח תנועת רכב.

ח. לא תותר כניסת רכב מרח' העצמאות למגרשי המגורים.

23. לכל יחידת דיור תתוכנן חניה לרכב עפ"י תקן חניה ארצי אוגוסט 83 בתוך שטח המגרש.

יש לסמן את השטחים המיועדים לחניות - בהתכניות הבינוי וחפיתוח של החלקה בתוכנית

בינוי למיתחם (שטח רצוף הכולל לפחות 30 יח"ד) ניתן למקם גם חניה מקורה - בקו

בנין צד 0 כחלק מהבנין ובתנאי הסכמת השכן.

24. טבלת זכויות בניה

הערות כלליות	קו י ב נ י ן			אחוזי בניה מקסימי'		מספר קומות מקסימלי	מספר יח"ד דונם צפיפות	מס' יח"ד למגרש מיני.	גודל מגרש מיני.	האזור
	לאחור	לצד	לחזית	שטחי שרות	שטחים עיקריים					
כיסוי הקרקע 35% (אינו כולל חניה מקורה פטיו מקלט, מרחב מיגן)	5 (הערה 2)	3	עפ"י התשריט	חניה מקורה ליה"ד 20מ"ר 10%+ במרתף	50% בקומות 20%+ במרתף	2 קומות + ג.מרתף	2	1	500מ"ר	מגורים א'
				חניה מקורה ליה"ד 20מ"ר 10%+ במרתף	50% בקומות 20%+ במרתף		3	2	700מ"ר	
כיסוי הקרקע 35% (אינו כולל חניה מקורה פטיו מקלט, מרחב מיגן)	5	3	עפ"י התשריט	חניה מקורה ליה"ד 20מ"ר 10%+ במרתף	50% בקומות 20%+ במרתף	2 קומות + ק.מרתף	3	1	400מ"ר	מגורים א' מיוחד
				חניה מקורה ליה"ד 20מ"ר 10%+ במרתף	50% בקומות 20%+ במרתף			2	660מ"ר	

שטח ציבורי פתוח - עפ"י החלטת הועדה המקומית, לא תותר כל בניה למעט פיתוח השטח, מגרשי משחקים ומקלטים, תכנית גינון לכל השטחים הציבוריים מתואמת עם השטחים הגובלים ומהווה דרישה מוקדמת.

שטח בינוי ציבורי - שטח הבניה מקס' 30% בקומה, מספר קומות שתי קומות, עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית, התכליות המותרות: מגרש מס' 11 - מקלט, גן ילדים, בית-כנסת. מגרש מס' 12 - מקלט, מגרשי ספורט ומשחקים.

#### (א) הערות לאזור מגורים א'

- על חלקה מותר להקים יותר מבנין אחד בהתאם לתנאים בסעיף 12 לעיל, באזור מגורים א'.
- לפחות 5 מטר המרחק האחורי בין שני מבנים ו/או המבנה הקיים ובמבנה החדש. בחלקות הקיימות אשר תחולקנה בעתיד עפ"י הקו המרוסק קו הבנין האחרורי יהיה 2.5 מ' ובלבד שהמרחק בין הבנינים לא יקטן מ-5 מ'.
- קו הבנין אל זכות המעבר לרכב 1.5 מ' משפת זכות המעבר.
- בגבול שתי חלקות בין הרצועות שרוחבו כל אחת 2.5 מ' המיועדות זכות מעבר לרכב, לא תורשה הקמת גדר ויובטח מפלס ריצוף אחיד ע"מ להבטיח תנועת רכב וגישה. יש לרשום הערת אזהרה בטאבו בדבר זכות המעבר.
- במגרשים ששטחם גדול מ-700מ"ר יקבע מס' יחידות הדיור עפ"י צפיפות של 3 יח"ד/לדונם.

## 25. הוראות לבניה אקוסטית:

לא יוצאו חיתרי בניה אלא על פי דרישות התכנון האקוסטי המפורטות בהמשך.

דרישות חובה לרמת רעש שבין 25-30 תח"ר לבניני מגורים:

אלמנט הבניה	חדרישות	הערות
קיר חיצוני	הפסד העברה של $I_a=40\text{DB}$ לפחות	
תקרה בדירה עליונה	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $I_a=45\text{DB}$ 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 נגררת לתוך הקיר. (2)	
הפנית פתחים בחדרים רגישים. (3)	מומלץ לא לחפנות את הפתחים בחדרים רגישים אל כיוון ציר הטיסה.	
הצללות	מומלץ לחתקין הצללות סביב לפתחים בחדרים רגישים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	
תפרושת	לא מומלצת תפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה (COURTYARD)	

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

2. יש לשים לב כי בויטרינה נגררת קשה יהיה להשיג תנאי אטימות טובים.

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

## טבלה מס' 2

## הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים:

1. ההצללות תכננה מבסוץ בעובי 5 ס"מ לפחות או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח. ויהיו מכוסות בצידן הפנימי בהרקליט 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 תוספת 10 ס"מ לפתח תוגדל ההצללה ב-5 ס"מ.
3. יש לתכנן ההצללות כך שלא תהוונה מטרי ארכיטקטוני.

## אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים ברמות לח"ר שבין 30-35.

- 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 הפניית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים.
  - ד. סביב הפתחים בחדרים בעלי שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2 דלעיל.
  - ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

דגני אהוד.  
21.6.85