

7

15.03.95

4008177



58/598/מס

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
תכנית מחבר טכנית מכורסת מס' 18
בפליטה וועדה מס' 7-4-92
מיום 7-4-92
הועדה הממונה על התקנה
להחליט על כוון הוקף
בתנאים
מנהל המחוז
יו"ר הוועדה
מנהל יבנה

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית שינוי מתאר מס' זמ/58/598

מסמך א'

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
58/598/מס
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.11.94
לשחרר את התכנית
מנהל המחוזית

נבדק וניתן להסגיר / מאשר	20.11.94
החלטת הועדה המחוזית / מיוזמה מיום	20.11.94
מנהל המחוז	תאריך

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

חתימת מחבר התכנית

חתימת היוזם

15.12.94 (10.12.92)(23.7.92)(12.3.92)(11.11.91)

(11.11.91)
(12.3.92)
(23.7.92)
(10.12.92)
15.12.94

מרחב תכנון מקומי זמורה
תכנית שינוי מתאר מס' זמ/598/58
שינוי לתכניות: זמ/3/598, זמ/6/598

1. מקום התכנית:

מחוז: המרכז

נפה: רחובות

מקום: גן יבנה

גושים וחלקות: גוש 544, חלקה: 58

וחלק מחלקות: 57,44

גוש 547, חלקות: 162,158-155,37-28

וחלק מחלקות: 166,160,85

גוש 563, חלקות: 63-40

וחלק מחלקות: 38,37

גוש 564, חלקות: 126-114,110,49-25

וחלק מחלקות: 112,106,13

רחובות: הנצחון, סיני, הר-ציון, שבזי, מירון.

2. גבולות התכנית ותחולתה:

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

התכנית כוללת: מסמך א' - 6 דפים הודאות בכתב.

מסמך ב' - תשריט התכנית הערוך בק.מ.1:1250

נספח א' - 2 דפים נספח אקוסטי.

נספח ב' - מפת רצועת תואי קו הדלק.

3. שטח התכנית:

155.300 דונם.

4. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

5. יוזם התכנית:

מועצה מקומית גן יבנה והועדה המקומית זמורה.

6. מחבר התכנית:

ש. יבין אדריכל ומתכנן ערים.

7. מטרת התכנית:

- א. קביעת הוראות לחלוקת חלקות באזור מגורים אי למגרשי בניה.
- ב. קביעת הוראות בניה (ראה לוח אזוריים והוראות בניה) וביטול אזור השיקום.
- ג. קביעת אזורי זכות מעבר.
- ד. קביעת הוראות לבניה עם מיגון אקוסטי לפי תכנית המתאר המחוזית תממ/3/3.
- ה. הקטנת קוי בנין לחזית מ-8 מ' ל-5 מ'.
- ו. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לשבילים, דרכים ודרכים משולבות.
- ז. שינוי יעוד ממגרש מסחרי לשטח למסחר ומגורים. שינוי משטח ציבורי פתוח לשטח לבניני ציבור. שינוי ממגורים א', שטח לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח לדרכים, ושינוי מדרך לשטח ציבורי פתוח.
- ח. שינוי שטח לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח לשטח מוסד ציבורי.
- ט. ביטול דרך.
- י. התויית קוי חשמל (מתח נמוך) ותקשורת תת-קרקעיים.

8. הוראות חלוקה למגרשי בניה:

- כל חלקה באזור מגורים אי נתנת לחלוקה נוספת בתנאים הבאים:
- א. שטח החלקה 1000 מ"ר לפחות ושטחי המגרשים החדשים יהיו בהדלים הבאים:
 - מגרש תד משפחתי 500 מ"ר לפחות
 - מגרש דו משפחתי 750 מ"ר לפחות
 - מגרש תלת משפחתי 1000 מ"ר לפחות.
- ב. פינוי מבנים קיימים באזור "זכות מעבר" ומבנים שמחוץ לתחום הבניה במגרשים החדשים.
- ג. החלוקה למגרשים בדהם שבתשריט הינה עקרונית ונתן לשנותה כל עוד נשמר גודל מגרש מינימלי.

9. תנאים למתן
היתר בניה:

היתרי הבניה יהיו כפופים להוראות הבניה שבלוח האזורים ולתנאים

הבאים:

- א. הגשת מפה לצרכי רישום המחלקת את החלקה לפי הנחיות התשריט והנחיות סעיף 8 הנ"ל. תנאי זה לא יחול על הרחבת הדירה הקיימת ובלבד שהרחבה תהיה במסגרת לוח האזורים ודגם הבינוי והחלוקה שבתשריט.
- אם בונים דירה נוספת בתחום המגרש הכולל את הדירה הקיימת חובה להרוס ולפנות את הבניה הקיימת החורגת מקו בנין חוקי - ראה דגם הבינוי והחלוקה בתשריט.
- דגם הבינוי המוצג בתשריט הינו עקרוני וניתן לשינוי כל עוד תובטח חלוקה למגרשי בניה בהודל המינימלי הנדרש ועל דעת בעלי הזכות בנכס. כן יובטחו נגישות ותימרון נוחים לרכב, מקומות חניה ומקום ריכוז לחיבורים לתשתית תת-קרקעית (מים, חשמל ותקשורת) ופחי-אשפה.
- ב. תוגש תכנית פיתוח שתציה פתרון ניקוז וחניה (בהתאם לתקנות התכנון והבניה לענין חניה), חיבור לתשתיות עירוניות: מים, חשמל, תקשורת וביוב; גידור, קירות תומכים, גינון ואצירת האשפה, וקביעת גובה מפלסי הכניסה לבנינים.
- ג. בהיתר הבניה ירשם תנאי כי ההנחה והתחזוקה של קוי המים והביוב שבתוך אזורי זכות המעבר הפרטיים יהיו על ידי ועל חשבון בעלי הזכות בנכס.
- ד. היתר בניה לדירה חדשה יותנה בחיבור לביוב מרכזי.

10. לוח האזורים והוראות הבניה

קוי בנין	מספר	מספר	מספר	אחוז	% תכנית	גודל	סימון	האזור
חזית	מספר	הקומות	יח"ד	בניה	קרקע	מגרש	בתשריט	
צד	למגרש		למגרש	מירבי	מירבית	מינימלי		
5	3	5	1	50	35	500	כתום	מגורים
			2	50	35	750		
			3	50	35	1000		
	(3)		(2)	(1)	שטחי שרות			
5	3	5	300 מ"ר מסחר בקומת הקרקע ומעליה קומת מגורים בשטח של 300 מ"ר ברוטו ל-2 יח"ד. (1) - (ב, ג)			עפ"י התשריט	אפור עם לוכסנים כתומים	שטח למסחר ומגורים
	(3)		ניתן להמיר את הקומה המסחרית או חלק ממנה למגורים.					
6	4	5	3	90	30	עפ"י התשריט	חום מותחם חום	שטח לבניני ציבור
				שטחי שרות 5%				
6	4	5	3	90	30	עפ"י התשריט	חום מותחם שחור	שטח למוסד ציבורי
				שטחי שרות 5%				
כל בניה אסורה למעט מתקני נופש ומקלטים ציבוריים.							שטח ציבורי ירוק פתוח	
מיועדים להולכי רגל ורכב, חניה והינון.							ירוק עם קוים אדומים	

הבהרות ללוח האזורים:

(1) בשטחי השרות כלולים:

(א) מרתף ביתי בגודל עד 60 מ"ר בקונטור קומת הקרקע.

(ב) מקלט או חדר בטחון לפי השטח התקני.

(ג) 30 מ"ר ליח"ד² (בקיירוי רעפים) בקו בנין קדמי - 1.5 מ' וצדדי "0".
שער הכניסה חייב להפתח אל פנים המגרש.

(ד) השטח המסומן כזכות מעבר בתחום המגרש אינו גורע מזכויות הבניה.

(2) גובה הנקודה הגבוהה ביותר של הגג (רעפים ו/או שטוח - לפי אישור הועדה המקומית) לא יעלה על 9.0 מ' בגג רעפים ו-8.0 מ' בגג שטוח, ביחס למפלס הכביש מול מרכז הבנין. באם יבנה מרתף - גובה מפלס מרבית קומת הקרקע (±0.00) לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלס הכביש מול מרכז הבנין ו-1.3 מ' ביחס לפני הקרקע הסופיים והנמוכים ביותר שמסביב לבנין.

(3) קו הבנין הצדדי יורחב ל-4 מ' באזור הכניסה לדירה (מהמדרכה ועד לכניסה לבית) בקומת הקרקע בלבד, כדי לאפשר שביל כניסה לצד משטח או סככת החניה.

א. בתחום רצועת קו צינור הדלק ובמרחק של 7 מ' מכל צד של הצינור, אין לתכנן ולבצע עבודות חדשות ולא לנטוע עצים עמוקי שורש ללא תיאום עם חברת קו צינור הדלק בע"מ ואישורה בכתב. לא תאסר הרחבת בתיים קיימים הנמצאים בתחום הרצועה של 7 מ', אך ההרחבה תיעשה בתיאום עם החברה.

11. הוראות בניה בקירבת צינור דלק:

ב. נספח ב' - מפת תואי רצועת קו צינור הדלק הנו מסמך ממסמכי התכנית.

12. אזור זכות מחבר:

השטח המסומן בתשריט ובדגם העקרונני לבינוני וחלוקה, כאזור זכות מעבר, מופרש משטח המגרשים אותם הוא משרת, השטח אסור לגידור ומיועד למעבר הולכי רגל, רכב, תשתית עירונית על קרקעית ותת קרקעית ואחזקתה השוטפת ע"י הגורמים המוסמכים.

13. רישום שטחים לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית בן יבנה כחוק.

14. רעש מטוסים:

היתר בניה ינתן בהתאם לנספח האקוסטי המצורף, לרמת חשיפה לרעש מטוסים עד 35 תח"ר.

15. הוצאות הכנת התכנית וביצועה:

המועצה המקומית רשאית להבות מבעלי הנכסים הכלולים בתכנית את כל הוצאות התיכנון, לרבות עריכת התכנית וביצועה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

16. היטל השבחה: על תכנית זו חל היטל השבחה כחוק.

17. שלב ביצוע: 15 שנה.

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

חתימת מחבר התכנית

6/...

חתימת יוזם התכנית

חתימת בעל הקרקע (11.11.91) (12.03.92) (23.07.92) (10.12.92) 15.12.94

נספח א'

מרחב תכנון מקומי "זמורה"
תכנית שינוי מתאר מס' זמ/58/598
נספח אקוסטי על פי סעיף 14 לתקנון התכנית

א. הוראות בינוי ובניה כלליות:

1. תפרושת בניני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה.
2. יש למנוע הפניתם של חדרים רגילים 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 רגילים 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 רגיל לרעש לכיוונים מועדפים (צפון ומערב).
 4. סביב הפתחים בחדרים בעלי שימוש רגיל לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לסעיף ג.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 למיהון שהוכנה ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות למגוון אקוסטי לבניה באזורי מגורים ומסחר

1. קיר חיצוני יהיה בנוי בניה מסיבית. במשקל 300 ק"ג למ"ר לפחות, כגון קיר בלוקים בעובי 20 ס"מ מצופה טיח בשני צדדיו, או קיר עם $I_a = 50\text{DB}$.

2. גג המבנה יהיה תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג

למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $I_a = 450B$ לפחות.

לא יותר גג רעפים מעל תקרת רביץ אלא מעל אחת התקרות הנ"ל.

3. החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה.

הוטריונה לא תהיה נגדרת אל תוך הקיר.

הזכוכית תותקן בתוך פרופיל נאופרן.

השטח המירבי של פתח תיצוני כתלות בזיהוג:

זכוכית 6 מ"מ או $I_a = 290B$	זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ או $I_a = 330B$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $I_a = 430B$	חלון אחד $I_a = 38-390B$
---------------------------------	---	--	-----------------------------

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 תיצוני תהיה בעלת מסה של כ-25 ק"ג למ"ר לפחות, או דלת בעלת

הפסד העברה של $I_a = 270B$ לפחות. בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפוף מהומי

רך. סף הדלת יכול להתאמה מיוחדת לאיטום.

5. התריסים יהיו תריסי פתיחה.

6. הצללה על פתחי החדרים הרגישים יבנו כדלהלן:

(א) ההצללות תבננה 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

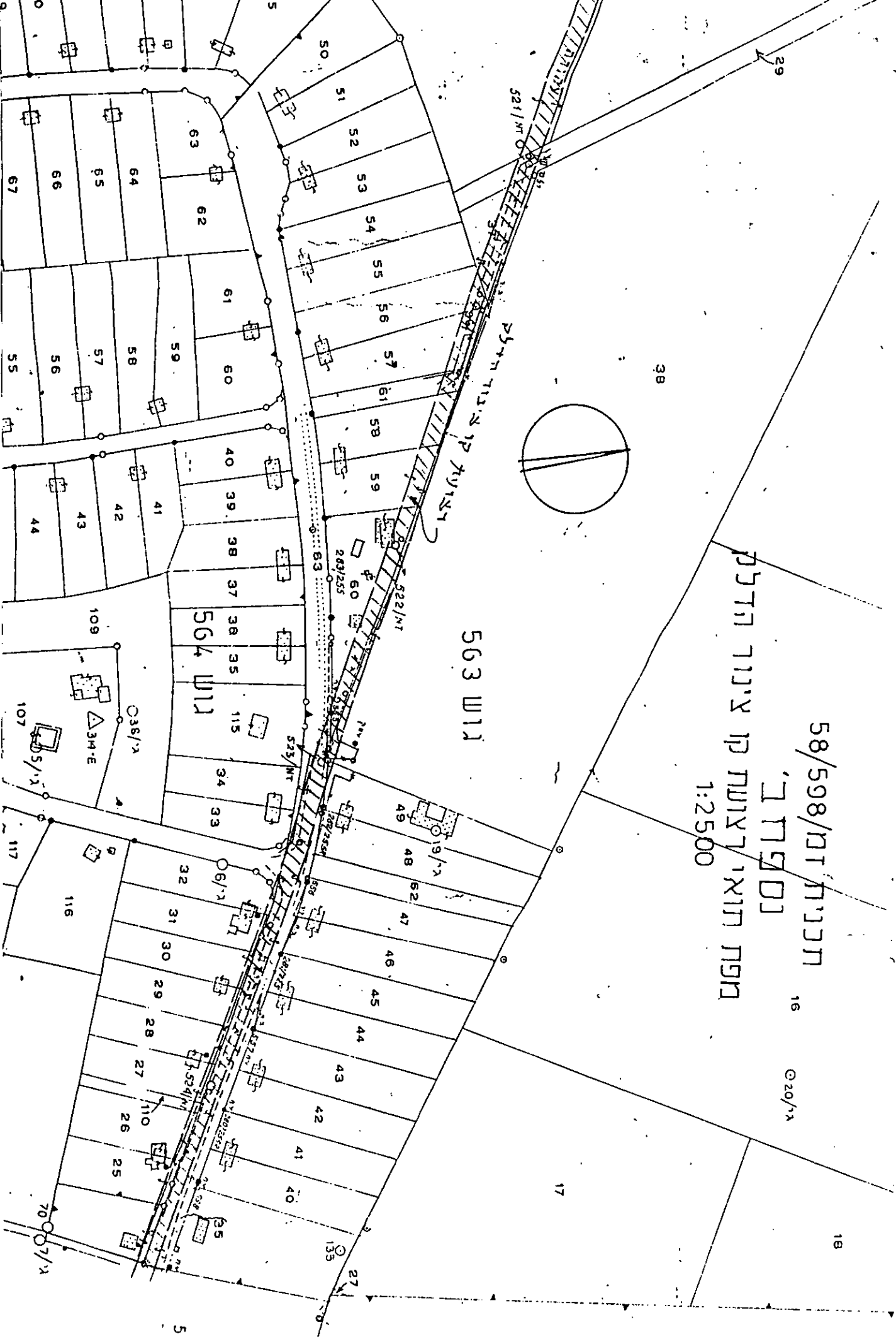
שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.

(ד) עומק ההצללה 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 תהוונה מטריד ארכיטקטוני לדיירים.

תכנית 58/598/זמ
'נספח ב'
מפת תואר לרשות קו צינור הדלק
1:2500



גוש 563

גוש 564

ג/20

16

17

29

38

70/ג

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110

110