

כס"ד

מחוז מרכז
מרחב תכנון טקומי וטורה

1. שם התוכנית: שינוי מתאר מס' זמ/598/1/52 שינוי לתכנית מתאר זמ/3/598.
2. מטמכי התכנית: גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט"), 5 דפי הוראה נכתב (להלן "סעיפי התכנית").
3. הנפה: רחובות.
4. המקום: מועצה מקומית גן-יבנה.
5. נושאים / חלקות: נומ 561 חלקות 10, 14, 29, 33, 69, 72, 212 - 247.
6. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה וטורה.
7. המבצע: המועצה המקומית גן-יבנה.
8. המסתכן: אהוד דגני - אדריכל.
9. בעל הקרקע: מינהל הקרקעי של המועצה.
10. שטח התוכנית: 145 דונם.
11. מטרת התוכנית: שינוי תוכנית המתאר וקביעת הוראות של תוכנית מעורבת, קביעת שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, תחומי דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות, קביעת אזור מגורים א' והוראות לחלוקה ורישום, קביעת אזור מסחרי, אזור מגורים מיוחד וחלוקה חדשה.
12. זכות מעבר לנשתי: המועצה המקומית ו/או נציגה יוכל להכנס לכל שטח התחום התוכנית על מנת להסדיר את המעבר ואווקף מערכת החשמל.
13. תנאים להוצאת היתר לבניה בית מגורים חדש (יחיד חדשה).
14. א. הבטחת ביצוע דרכי גישה למגרש החדש וחיבורו לרשת הביוב המרכזי לשביעות רצון המועצה המקומית גן-יבנה.
ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים והפרטיים על פי תוכנית מדידה לצרכי רישום, המועצה המקומית גן-יבנה רשאית לבצע את סדירת המגרשים.
ג. הבטחת הריסת המבנים הנמצאים על קרקע המיועדת לצרכי ציבור, הבטחת הריסת מבנים או חלקי מבנה הפונמים לדעתה כאופי הסביבה, המועצה המקומית עם הועדה המקומית יקבעו הוראות וקריטריונים לענין זה ולענין עיצוב חזית הרחוב והמבנים.

מס' ד"ר תשנ"ב
רישום תכנון
21-52-185

משרד התכנון והבניה
מחוז המרכז והמנהל המחוזי - 1965

התוכנית מס' זמ/598/1/52

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

ביום 10/94

סמנכ"ל לתכנון

מס' תכנון זמ/598/1/52

התוכנית מס' זמ/598/1/52

מס' 81

8.5.88

ציון כהן

15. רישום סטחים: השטחים המיועדים להרחבת הדרך לדרך חדשה, לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.
16. יחס לתכנית התאר זמ/3/598: על התוכנית חלות הוראות תוכנית המתאר בנוסף למעט במקרה של סתירה.
17. נג עליון: יהיה מרעפים ו/או מחומר אחר באישור הועדה המקומית, גובה הנקודה הנבונה ביותר 8.5 מטר על מפלס הכביש הצמוד, עלית נג מותר כשטח של 15 מ"ר נוסף, גובה מפלס הרצפה הראשונה יהיו עד 1 מטר מעל מפלס הכביש בצמוד.
18. היסל השכחה: הועדה המקומית תנכה היסל השכחה עפ"י החוק.
19. הוצאות הכנת התוכנית וביצוע: הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית תנכה את הוצאות התוכנית לרבות עריכתה, הכנתה וביצועה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.
20. זמן ביצוע התוכנית: 10 שנים מיום אישורה.
21. ביוב סיס וניקוז: הביוב יחובר לרשת הביוב המרכזית, הניקוז יעשה ע"י חילחול והעלות ניקוז הכל לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.
22. בנכול 2 מגרשים צמודים בין הרצועות שרוחבן 2.5 מ' המיועדות לזכות מעבר לרכב, לא תורשה הקמת גדר ע"מ להבטיח גישה ברוחב 5 מ', יש לרשום הערה אזהרה בטאבו בדבר זכות המעבר.
23. לכל יחיד יתוכנן מקום חניה אחד לפחות בתוך שטח הענרש, בתוכנית הפיתוח יש לסמן את השטח המיועד לחניה.
24. הוראות לבניה אקוסטית:
לא יוצאו היתרי בניה אלא על פי דרישות התכנון האקוסטי המפורטות בהמשך.
מבני ציבור (מוסדות אינוך ואחרים לשהיה ממושכת כגון מעונות זכו')
לא יוצא היתר אלא על פי הדרישות בהמשך ולאחר אישור יועץ אקוסטי ברשות מוסמכת. להלן דרישות החובה לרמת רעש שבין 30-35 תח"ר לבנייני ציבור ומגורים:

קיר חיצוני	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם: $Ia = 50$ (1) לפחות	דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים
תקרה עליונה גגות עליונים	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $Ia = 45$ DB	גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד.
פתחים בקיר חיצוני תריסים תשתית למזגנים	<p>סוג הפתחים</p> <p>פסי איטום לפתחים</p> <p>הזיגוג גשטח מרבי של הפתחים</p>	<p>החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הויטרינה לא תהיה נגרת אל תוך הקיר. הזכוכית תותקן בתוך כרופילי נאפרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי לפחות בשתי רצועות. לפי טבלה מס' 1 רמת תח"ר 30-35.</p> <p>התריסים יהיו תריסי פתיחה</p> <p>תוכן תשתית למזגנים בשכונה</p>
תפרושת	תפרושת בניני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	
הדלת בקיר חיצוני	הדלת החיצונית תהיה דלת מעץ מלא או דלת איזרת בעלת ייסה של 25 ק"ג לפחות או דלת בעלת הפסד העברה של $Ia = 27$ DB. בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום.	
הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים.	מומלץ להתקין הצללוו מסביב לפתחים בחדרים הרגישים, מימדי הצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	
הפנית פתחים בחדרים רגישים.	מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים הרגישים אל כיוון ציר הטיסה	

טבלה מס' 1

השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני החלות בזיגוג ברמות שונות של תח"ר

רמת תח"ר	סוג זיגוג	זכוכית 6 מ"מ או $Ia = 29$ DB	זכוכית כפולה 5(8)3 מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ או $Ia = 33$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $Ia = 43$	חלון אחר $Ia = 38-39$
30-35	שטח מירבי עד 40%	80%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה
35-40	שטח מירבי עד 12%	40%	שטח מירבי עד 40%	ללא הגבלה	שטח מירבי עד 80%
40	---	20%	שטח מירבי עד 20%	שטח מירבי עד 80%	שטח מירבי עד 60%

הערות:

1. עובי מצטבר של הזכוכית בחלון בעל זכוכיות כפולה יהיה 8 מ"מ ועובי הזכוכית שונה.
2. בחלון הכפול יהיו פסי איטום בכל כנף.
3. מומלץ כי מסגרות החלון יההיו מסגרות תעשיתיות ברמת בקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרזים על ידי פסים קשיחים.

טבלה מס' 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים:

1. ההצללות תבונה מבטון 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 מטרד ארכיטקטוני.

אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים ברמות לה"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.

25. טבלת שטחים ואזורים:

הערות כלליות	קווי הבניה			שטחי שרות ליח"ד אחת	שטח עיקרי מקס' אחוזי הבניה	מספר קומות מקס'	מספר יח"ד	גודל מנרש מינימלי מ"ר	האזור
	לאחור	לצד	לתחית						
כיסוי הקרקע 35% קומה יכולה לכלול יותר מעפלס אחד הערה.	5 הערה 2	4	עפ"י החשרים	70 מ"ר	50%	2	1	500 או כמסומן בחשרים	מגורים א'
						2	2	750 מ"ר	
						2	3	1000 מ"ר	
הבניה עפ"י תוכנית בינוי באשור ועד מקומית שטח מסחרי 40% בקומת קרקע					80%	2	2	750	מסחרי
הבניה עפ"י תוכנית בינוי באשור ועד מקומית	5	4	עפ"י תשרים	20 מ"ר ליתידה	50%	2	4 יח"ד לדונם	כמסומן בתשרים	מגורים ב'
שטח ציבורי - עפ"י החלטת הועדה המקומית, עבור פיתוח השטח, מנרשי שטחים מבנים ומתקנים לספורט לשרות ומקלטים, תוכנית בינון לכל השטחים הציבוריים מתואמת עם השטחים הגובלים ומהווה דרישה מוקדמת.									
שטח בניני ציבורי - שטח הבניה מקס' 30% בקומה עד 2 קומות, עפ"י החלטת הועדה המקומית, תוכנית בינוי לכל השטחים הציבוריים המתואמת עם השטחים הגובלים מהווה תנאי מוקדם.									

- הערות - (1) הועדה המקומית רשאית להחיל סעיף 13 גם עם תוספת בניה, ולדרוש תוכנית בינוי ו/או מפה מצבית עבור שני המנרשים הגובלים במנרש המבקש.
- (2) קו בניה אחורי 5 מ' או לפחות 8 מ' המרחק האחורי בין המבנה הקיים ובסבנה החדש.
- (3) לא תותר בניה חדשה למגורים בקיר משותף הנמצא על גבול משותף של שתי חלקות נפרדות, בניה קיימת ניתן להרוס עפ"י בקשת בעל החלקה, או עפ"י דרישת הועדה המקומית, תותר בניה עבור חניה לרכב ומקלס בלבד.
- (4) קו הבנין לזכות המעבר לרכב 2 מטר או 4.5 מטר ונגבול המנרש.
- (5) מותר מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד בו ימוקמו כל מבנה העזר, לזיבות מוטן, מקלס או ממ"ד 20 מ"ר לחניה מקורה לכל יח"ד.

דנני אהוד
21.6.95