



19/2/96 לאשר נבדק וניתן להפקיד
החלטת הוועדה הממונה
1/5/96
מתכנת המחוז

מחוז המרכז

מרחב חכנון מקומי "זמורה"
חכנית מס' זמ/במ/98/598

מיידת הניגוש
חוק הלשון הכתוב ופירוט הודאות טענת המס'ן 1590
אישור חכנית מס. 98/598/מ/מס
מוצדה לבניה למגורים (מס. 130)
החליטה ביום 19.2.98 לאשר את התכנית
מנהל מחוז המרכז
לפי חוק הליכי התכנון (הודאת שעה) התש"ן 1990 - חכנית לבניה למגורים

1. שם החכנית: חכנית זו חקרא חכנית מס' זמ/במ/98/598
שינוי לחכנית מתאר מקומית זמ/3/598

2. המקום: גן יבנה
גוש: 564 חלקות: 110, 22, 13
גוש: 544 חלקי חלקות: 49, 42-40, 38, 27
63, 62, 60, 59, 54, 53, 50

3. תחולת החכנית: החכנית תחול על השטח המוחזקם בקו כחול כהה
בחשריט המצורף לתקנון והמהווה חלק בלתי נפרד
מהחכנית.

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

5. יוזם החכנית: מנהל מקרקעי ישראל

6. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. עורך התכנית: דן נוימן, אדריכל
רח' חבצלת השרון 35 הרצליה פיחוח.

8. שטח החכנית: 90.570 דונם .

9. מטרת התכנית:

א. שינוי חכנית מתאר מקומית ומ/598 ע"י:

1. קביעת דרכים ושבילים חדשים.

2. שטחי ציבור פתוחים.

3. שטחים למבני ציבור.

4. מבנים לשימור.

5. שטחי מסחרי.

6. שטחים פרטיים פתוחים.

7. שינוי מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'

8. בטול דרכים מאושרות ו/או רשומות.

9. בטול חלוקה רשומה וחלוקה חדשה למגרשים

ע"פ סימן ז' לפרק ג בחוק, על מפת מודר

מוסמך.

10. קביעת הוראות ב"ב.

10. יחס לחכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר

מקומית ומ/598 על חיקוניה, וזאת בנוסף

להוראות תכנית זו, במידה ותהיה סתירה בין

התכניות האחרות לתכנית זו, כ"כ כל ההוראות

הנוגעות להגנה מפני מטרדי רעש כקבוע

בתמח/3/3, ובהנחיית המשרד לאיכות הסביבה.

11. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו, במיועדים לצרכי ציבור

יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה

בהתאם לסעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה

תשכ"ה (1965).

12. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

13. חניה ודרכים:

א. החניה תבוצע בהתאם להוראות תקנון חכנון

ובניה התקנת מקומות חניה 1983

ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כמתואר

בסעיף 14 להלן.

ב. באזור המגורים חותר הקמת סככות חניה
בתחום המגרשים ביחס של 1 סככה ל-1 יח"ד
סככות לפי תכנית עיצוב אחידה לאישור
הועדה המקומית במידות היטל של
5.00/3.00 מ"י.
בקו בנין קדמי 0.

ג. הדרכים יבוצעו בתאם לתכנית בינוי
ופיתוח הנ"ל ובאישור משרד התחבורה.
ד. הדרך המשולבת שבתחום רצועת קו הדלק
תהיה מאבנים משחלבות.
בתיאום עם חברת קו מוצרי דלק.

14. תכנית בינוי ופיתוח: א. היחסי הבניה יוצאו עפ"י תכניות בינוי ופיתוח
שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

ב. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פרטי פיתוח:
מגרשי מגורים, חניות, דוכים, שבילים, לשטחים הציבוריים
והפרטיים, תכנית תשתית, מערכות חשמל, כבישים, מדרכות,
סלפון, מים ניקוז, ביוב, אשפה וכד'.
פירוט מפלסי קרקע טבעיים וסופיים מפלסי קומות קרקע,
מפלסי גידור, חמרי גמד לבנינים, שבילים, גדרות, מתקני
שירות וכיוצ"ב.

ג. הספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
הבניה תהיה כפופה להוראות ולחפוט חברת החשמל,
החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.
רשת הטלפונים והתקשורת והחיבורים לבנינים יהיו תת-
קרקעיים.

ד. תחזוקת מערכות ותשתית שתמצאנה במגרשי הבניה תהא על בעלי הזכויות העתידיים במגרשים האמורים תחזוקת המערכות הללו בשטחים ציבוריים תעשה ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה. וזאת מהמועד שלאחר קבלת תעודת גמר על ביצוע העבודות במגרשים וקבלת הפיחות ע"י הועדה המקומית.

ה. טיפוס מבנים: 1. במגרשים מס' 31-24 חותר בניית קוטג'ים טוריים בלבד.

2. במגרשים 23-1 חותר בניית בנינים דו-קומחיים טוריים בלבד.

1. הבניה תבוצע בהתאם לנספח האקוסטי המצורף לתקנון.

15. הוראות ביוב: א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיוצ"ב.

ב. יובטח חיבוד וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבוד למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנודרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. טופס 4 ינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ה. טרם מתן תוקף, תציג הרשות המקומית לו"ז להתחברות למערכת מרכזית.

17. טבלת הקצאת שטחים ו'עודם:

מס' מגרש	שטח בדונם	י' עוד
1	2.696	מגורים ב'
2	2.364	"
3	2.272	"
4	1.191	"
5	1.793	"
6	0.806	"
7	1.906	"
8	1.498	"
9	1.008	"
10	1.026	"
11	0.975	"
12	1.112	"
13	1.615	"
14	1.403	"
15	1.185	"
16	1.728	"
17	1.191	"
18	1.171	"
19	2.311	"
20	1.307	"
21	2.120	"
22	2.382	"
23	1.072	"
24	1.984	"
25	2.227	"
26	2.183	"
27	2.294	"

17. המשך - טבלת הקציאת שטחים ויעודם:

יעוד	שטח בדונם	חסי מגרש
"	2.181	28
"	2.101	29
"	2.076	30
"	2.037	31
ציבורי	1.153	32
"	1.074	33
"	0.524	34
"	0.493	35
שצ"פ	4.253	36
מסחרי	0.753	37
בנין ציבורי	7.133	38
דרך	1.280	39
שביל הולכי רגל	0.393	40
"	0.996	41
"	0.415	42
דרך	2.599	43
שביל הולכי רגל	0.248	44
דרך משולבת	1.344	45
"	0.339	46
"	0.531	47

17. המשך - טבלת הקצאת שטחים ויעודם:

יעוד	שטח בדונם	מס' מגרש
דרך	3.293	48
"	2.391	49
דרך משולבת	0.886	50
<u>שפ"פ</u>	0.548	51
דרך	0.293	52
שצ"פ	0.936	53
"	0.223	54
"	0.526	55
"	0.596	56
"	0.172	57
דרך	0.242	58
דרך משולבת	0.385	59
שביל הולכי רגל	0.147	60
"	0.069	61
דרך משולבת	0.151	62
"	1.176	63

18. זכויות מעבר: א. בחלקות מס' 24-31 תהיה זכות מעבר לציבור בשטחים הפרטיים בפתוחים בלבד.

ב. בחלקות 8,9 תהיה זכות מעבר לבעלי החלקות באזור החניה כמסומן בחשריט.

19. ת.מ.א. 31 : החכניה תוחאם לחכניה תפרוסת האוכלוסיה גן-יבנה.

20. זמן ביצוע: החכניה תבוצע תוך שלוש שנים ממחן תוקף. סיום 20% עבודות החשתית ייחשב כחזילת ביצוע החכנית, וביצוע שלד בית הספר.

20. חתימות:

.....

ידום החכניה

.....

דב קורן

אדריכל תמ

בעל הזקקע

12.6.94
מס' 7561

נספח אקוסטי

אמצעים להפחתת רעש בכניני ציבור רגישים לרעש

1. 25-30 תח"ר

על בניני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בניני מגורים.

2. 30-35 תח"ר

על בניני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בניני הסגורים באזור זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:

א. לא יהיו פתחים נגרים בכנין.

ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% מסטח הקיר החיצוני.

ג. בתכנון המבנה יוסם דגש על הפניית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים. (רואה תרשים מס' ו').

ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש תותקנה הזללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2.

ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

3. 35 תח"ר ומעלה

אישור להקמת בנין ציבור רגיש לרעש ינתן בתנאי שילווה בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים להפחתת הרעש שיכללו בכניחו.

ורישונו חובה לרמת רעש שבין 35-30 ותו"ר לבניני מגורים

אלמנט הבניה	הדרישות	הערות
קיר חיצוני	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר. לפחות או קיר עם $f_a = 50 \text{ DB}$ (1) לפחות.	דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים
תקרה בדירה עליונה	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $f_a = 45 \text{ DB}$ לפחות	גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בסוס אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרה רביץ בלבד
פתחים	סוג הפתחים	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הוטרינה לא תהיה נגדרת אל תוך הקיר
	פסי איטום לפתחים	הזכוכית תומקן בחוך פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למסקוף יהיה פס איטום מגומי רך, לפחות בשתי רצועות
	הזיגוג וניטח סרבי של הפתחים בקיר חיצוני	לפי טבלה מס' וא'
תריסים	התריסים יהיו תריסי פתיחה	
תשתית למזגנים	תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה	
תפרושת	תפרושת בניני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	

דרישות חובה לרמת רעש שבין 30-35 תח"ר לבניני מגורים
(המשך)

אלמנט הבניה	הדרישות	הערות
הדלת בקיר החיצוני	הדלת החיצונית תהיה דלת מעץ מלא או דלת אחרת בעלת מטה של 25 ק"ג למ"ר לפחות או דלת בעלת הפסד העברה של $2700 = I_a$ בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום.	
הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים	מומלץ להחקין הצללות מסביב לפתחים בחדרים הרגישים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	
הפנית פתחים בחדרים רגישים	מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים הרגישים אל כיוון ציר הטיסה	ראה הרטים מס' 1

טבלה מס' 1

הפסדי העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלט 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 המקטינים את הפסדי ההעברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב-308 מהשיעורים חנקובים בטבלה מס' 1.

(1) על פי חקן 1004 של מכון התקנים

טבלה מס' וא'

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

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

הערות:

1. עובי מצטבר של הזכוכית בחלון בעל זכוכית כפולה יהיה 8 מ"מ ועובי הזכוכית שונה.
2. בחלון הכפול יהיו פסי איטום בכל כנף.
3. מומלץ כי מסגרות החלון יהיו מסגרות תעשיתיות ברמה בקורנו גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים הסופרדים על ידי וטים קשיחים.

טבלה מס' 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים

- (1) ההצללות תבננה מכטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווח 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 תהוונה מסוד ארכיטקטוני לדיירים.

תרשים 1

עדיפות הפנית כיוון המתחים של החדרים הרגישים

ציר הסיטה ←

לא מומלץ

לא מומלץ, או
עדיפות מסנית ב'

כאשר קיימת הגנח
(הצללות למסל).

לא מומלץ, או
עדיפות מסנית א'

כאשר קיינות הגנח
(הצללות למסל).

עדיפות ראשונה