

4008784

212197

297

10/10/94

19/12/96

1/7/96

לאשר

נבדק וניתן להמשיך

11

12/8/96

תאריך

מתחילת המחוז

משרד הפנים  
 שיטת מחוז המרכז - תל אביב  
 5-6-1996  
 נ. א. ג. ל.  
 חידוש מס'

**מרחב תכנון מקומי זמורה  
 תכנית לבניה למגורים**

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 ציפוי הבניה מס. 572/מ/זמ  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 135)  
 ההחלטה ביום 1.7.96 לאשר את התכנית.  
 יו"ר [Signature]      נ"כ [Signature]

**הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה**

**(הוראות שעה) התש"ן 1990 כולל התיקון**

פ.א.

**תכנית מס. זמ/במ/572**

**שינוי לתכנית מיתאר זמ/500**

- 1994 דצמבר
- 1995 ינואר
- 1995 אוגוסט
- 1995 נובמבר
- 1996 מרס

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן - 1990, וחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 על תיקוניו (להלן - "החוק").

**מרחב תכנון מקומי "זמורה"**  
**תכנית מס. זמ/במ/572**  
**שינוי לתכנית מתאר מס. זמ/500**

---

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס. זמ/במ/572 (להלן - "התכנית"), שינוי לתכנית מתאר מס. זמ/500.
2. מקום התכנית: מחוז - המרכז.  
יישוב - גדרה.  
גוש - 4586  
חלקה - 38 בשלמות.
3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:  
א. תשריט התכנית ערוך בקנ"מ 1:1,250 (להלן - "התשריט").  
ב. 8 דפי הוראות כתובות (להלן - "הוראות התכנית").  
ג. לוח שימושי קרקע והוראות בניה.  
ד. נספח אקוסטי.  
ה. נספח תחבורה - מערכת כבישים וחניה (3 גליונות) (נספח מנחה) חתכים לאורך, חתכים טיפוסיים.  
ו. נספח בניוי - (נספח מנחה). (2 גליונות).  
ז. נספח מים וביוב (מנחה) (2 גליונות).
4. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול עבה בתשריט המצורף.
5. שטח התכנית: 338.223 דונם.
6. היוזם: בעלי הקרקע.
7. בעלי הקרקע: חברת משק הדר הדרום בע"מ.  
משק חבצלת הדרום בע"מ.
8. עורך התכנית: ש. מגורי - כהן אדריכל ומתכנן ערים.
9. מגיש התוכנית: רוגובין, חברה לבניה, השקעות ופיתוח בע"מ.
10. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור מגורים.  
ב. חלוקה סכמטית למגרשים.  
ג. יעוד שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים, דרכים, חניות, שבילים להולכי רגל שטח מסחרי.  
ד. קביעת הוראות בניה באיזורים השונים.  
ה. קביעת התנאים לבניה באיזור.  
ו. חלוקה חדשה עפ"י פרק ד' לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

11. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט (להלן - "התשריט").

12. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר זמ/500 על תיקוניה אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו. במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.

13. פירוש מונחים:

בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התיכנון והבניה תשכ"ה-1965, להלן החוק ובתקנות התיכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל להלן "התקנות", בנוסף לאמור להלן:

קוי בנין: קו בנין לשבילים וש.צ.פ. יהיה בשיעור קו בנין צדדי אם אין הוראה אחרת.

במגרש פינתי קוי הבנין שאינם לחזית הרחוב יהיו בשיעור קו בנין צדדי אם אין כל הוראה אחרת.

גובה כניסה: תקבע לפי גובה א.ש. בפניה הגבוהה של דרך הגישה למגרש.

מרתף: במבנה בו יבנה מרתף לא תותר הקמת מבני עזר למעט חניה. גובה קומת המרתף יהיה 2.20 מ' נטו.

קומת המרתף לא תבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני קרקע מתוכננים.

מבני עזר: מבני העזר יהיו חלק מהבנין ויבנו בקומת הקרקע או המרתף, בתוך קוי הבנין, אלא אם יש הוראה ניוחדת בתקנות אלה.

עליית גג: גובה מינימלי לא יקטן ביותר מ- 12% מהגובה המותר.

גודל פתחי האירור לא יעלה על המינימום הקבוע בתקנות.

בקשה להיתר בניה לעלית גג תכלול פתרון לכל המתקנים על הגג כולל קולטי שמש המותקנים בצמוד לגג ותואמים את שיפועו.

14. שימושי קרקע: לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן:

א. שטח מגורים א' - צבוע בתשריט בצבע כתום

ישמש לבנית בניינים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים בשתי קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע (מרתף), עלית גג בגג-רעפים או בגג רעפים חלקי, חניות ודרכים. במגרשים בהם לא יבנה מרתף תותר בנית מחסן.

בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בדירת מגוריו גם למטרת משרד הקשור לעיסוקו.

1.א. שטח מותר לבניה - סה"כ שטח הבניה ברוטו כשטח עיקרי וכשטחי שירות, יהיה כמפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה. בחלל גגות רעפים יותר השימוש בחלל הגג כמפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד. שטח קומת המרתף לא יעלה על שטח הבניה בקומת קרקע ויהיה מתחת לה. שטח מחסן במגרשים בהם לא יבנה מרתף יהיה 15 מ"ר בצמוד למבנה הראשי במסגרת קוי הבנין לבניה במגרש. שטח החניות יהיה עד 25 מ"ר ליח"ד. לכל יח"ד תהיה לפחות חניה אחת בשטח 15 מ"ר.

2.א. תנתן אפשרות בנית חדר בחלל הגג בשטח עד 12 מ"ר כאשר שטח תכסיס הגג ברעפים חלקי.

3.א. שטח תכסית הגג ברעפים לא יפחת מ- 50% משטח הקומה שמתחתיו.

4.א. גובה - גובה מכסימלי לא יעלה על 9.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (+ 0.00) עד לנקודה הגבוהה של הגג. גובה הכניסה הקובע - כמוגדר בחוק.

5.א. הכניסה למרתף תהיה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.

## ב. איזור מגורים ב' - צבע כחול בתשריט

ישמש לבנית בניני קוטג'ים טוריים חד או דו קומתיים, ולבנית בניני דירות דו קומתיים טוריים צמודים קרקע, קומה אחת מתחת לקרקע (מרתף), עלית גג בגג-רעפים או בגג רעפים חלקי, חניות ודרכים. במגרשים בהם לא יבנה מרתף תותר בנית מחסן. בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בדירת מגוריו גם למטרת משרד הקשור לעיסוק.

1.ב. שטח מותר לבניה - סה"כ שטח הבניה ברוטו כשטח עיקרי וכשטחי שירות, יהיה כמפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה. בחלל גגות רעפים יותר השימוש בחלל הגג כמפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד. שטח קומת המרתף לא יעלה על שטח הבניה בקומת קרקע ויהיה מתחת לה. שטח מחסן במגרשים בהם לא יבנה מרתף יהיה 15 מ"ר בצמוד למבנה הראשי במסגרת קוי הבנין לבניה במגרש. שטח החניות יהיה עד 25 מ"ר ליח"ד. לכל יח"ד תהיה לפחות חניה אחת בשטח 15 מ"ר.

## 2.ב. גובה הבנינים

גובה של בניני הקוטג'ים הטוריים ובניני דירות דו-קומתיים לא יעלה על 9.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (0.00 =) עד לנקודה הגבוהה של גג הרעפים המשופע. גובה הכניסה הקובע עד 120 ס"מ מעל א.ש. בכניסה למגרש.

- 3.ב תותר בניית יחידות הדיור בשלבים בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר בניה התוספות העתידיות לבניה בשלבים.
- 4.ב במגרשי הקוטג'ים הטוריים ומגרשים לבניני דירות דו קומתיים תוצמד הקרקע לדירות לפי תכנית פיתוח 1:500.
- 5.ב בבניני דירות דו קומתיים תנתן אפשרות בניית חדר בחלל הגג בשטח עד 12 מ"ר כאשר שטח תכסיס הגג ברעפים חלקי.
- 6.ב שטח תכסית הגג ברעפים לא יפתח מ- 50% משטח הקומה שמתחתיו.
- 7.ב הכניסה למרתף תהיה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.

#### ג. איזור מגורים ג' - צבוע צהוב בתשריט

ישמש לבניית בניני מגורים בצפיפות של 8 יח"ד לדונם. בבנינים בני שלוש קומות, וכן עליות גג ליח"ד בקומה ג' בשטח של 23 מ"ר. תותר בניית מרתף בשטח קונטור הבנין. ניתן להצמיד לדירות בקומת הקרקע את הקרקע ובלבד שישארו שטחים פתוחים של 30% משטח המגרש. הגגות יהיו משולבי רעפים. זכויות הבניה ע"פ טבלה בהמשך.

- 1.ג שטח מותר לבניה - סה"כ שטח הבניה ברוטו כשטח עיקרי וכשטחי שירות, יהיה כמפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה. בחלל גגות רעפים יותר השימוש בחלל הגג כמפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ליח"ד. שטח קומת המרתף לא יעלה על שטח הבניה בקומת קרקע ויהיה מתחת לה.
- שטח מחסן במגרשים בהם לא יבנה מרתף יהיה 10 מ"ר בצמוד למבנה הראשי במסגרת קוי הבנין לבניה במגרש.
- 2.ג גובה הבנינים - גובה של בניני הבניה הרוויה (מגורים ג') לא יעלה על 14.0 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (0.00 =) גובה הכניסה הקובע - עד 120 ס"מ מעל א.ש. בכניסה למגרש.
- 3.ג תותר בניית יחידות הדיור בשלבים בתנאי שיסומנו בבקשה להיתר בניה התוספות העתידיות לבניה בשלבים.
- 4.ג במגרשי הבנינים לבניה רוויה מגרשים לבניני דירות דו קומתיים תוצמד הקרקע לדירות לפי תכנית פיתוח 1:500.
- 5.ג בבניני הבניה הרוויה (מגורים ג') אפשרות בניית חדר בחלל הגג בשטח עד 10 מ"ר כאשר שטח תכסיס הגג ברעפים חלקי, לכל יח"ד.
- 6.ג שטח תכסית הגג ברעפים לא יפתח מ- 50% משטח הקומה שמתחתיו.

7.ג חכניסח למרתף תחיה מיחידת חמגוריס אליח חוא משתייך.

ד. שטח למבנח ציבורי - צבוע בתשריט בצבע חום מתוחם בחום כחח

ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות, מועדונים, מקלטים ושרותי חירום, מינחל ושירותים וכל שימוש אחר לצורכי הקהילה על כל מתקניהם הנלווים באישור הוועדה המקומית. בשטח חבניה המותר יהיה כמפורט בטבלת שימושי קרקע וחוראות בניה. בשטח המיועד לבנית בית ספר (מגרש מס' 400) לא ינתן חיתר בניה לפני חכנת תכנית בינוי לכל השטח. קו בנין למגרש מס' 403 מכביש מס' 7 יהיה 150 מ'.

ה. שטח ציבורי פתוח - צבוע בתשריט בצבע ירוק

ישמש לשטחי גינון, שבילים להולכי רגל, שדרות, מגרשי משחקים, מקלטים תת-קרקעיים, ככרות, אנדרטאות, מתקנים חנדסיים למערכות תשתית כמו שנאים ואנטנות מרכזיות, ביתנים באישור הוועדה המקומית מעבר מערכות תשתית, חכל באישור מהנדס המועצה המקומית.

ו. שטח פרטי פתוח - צבוע בתשריט בירוק מותחם ירוק

ישמש לשטחי גינון פרטיים, מגרשי משחקים פרטיים, נטיעות, מגרשי ספורט פרטיים, ובריכת שחיה פרטית.

ז. שטח לדרכים, חניות ושבילים להולכי רגל - צבוע בתשריט בצבעים חבאים

חולכי רגל - צבוע בתשריט בירוק מתוחם בשני פסים אדומים. דרכים קיימות - צבוע בתשריט בחום בחיר. דרכים מתוכננות וחניות צבוריות - צבוע בתשריט באדום. דרך משולבת - צבוע בתשריט באדום עם פסים אלכסוניים ירוקים. חשטחים הנ"ל ישמשו לכבישים, חניות ציבוריות, שבילים להולכי רגל, מסלולי-אופניים, נטיעות תעלות ניקוז, תחנות אוטובוסים ומגניות גשרים. תשתית כגון: תקשורת, חשמל כולל שנאים, בוב, מים, מתקני אשפה, תחבורה ציבורית וכיו"ב.

ח. איזור מסחרי שכונתי - צבוע בתשריט באפור מתוחם באפור כחח

ישמש לחניות, משרדים, מחסנים, בנקים, בתי אוכל, חניות, וכל תכלית שאין בה מפגעי רעש וזחום סביבתי ודרושח לשירות השכונה באישור הוועדה המקומית.

ט. שטח מותר לבניה - כמפורט בטבלת שימושי קרקע והוראות בניה.

ט.1 בחזית הפונה לרחובות הראשיים תוקם קולונדה בשטח קומת הקרקע ברוחב 3.5 מ' עם רישום זכות הנאה לציבור.

ט.2 שטחי הפריקה והטעינה יהיו מוסתרים.

ט.3 גובה קומה קרקע מסחרית ללא קומת יציע לא יעלה על 4.0 מ'.

ט.4 בקומת המרתף יחושבו מאחוזי הבניה לשטח העיקרי המסחרי השטחים שמעבר לשטחי המחסנים כמפורט להלן:

א. מחסנים לחנויות בשטח של עד 40% משטח היחידה המסחרית לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות, ובתנאי שיש קשר ישיר בינם לבין היחידה המסחרית ובתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.

ב. לחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר יותר מחסנים בשטח של 30% משטח החנות בתנאים כאמור בס"ק א'.

ג. שטח המחסנים ילקח בחשבון לצורך תקן חניה.

#### 15. חניה

מספר מקומות החניה לשימושי הקרקע השונים יקבע עפ"י תקני החניה הבאים:

מגורים א' - 2 מקומות חניה ליח"ד.

מגורים ב', ג' - 1.5 מקומות חניה ליח"ד.

ומסחרי - 1 מקומות חניה לכל 25 מ"ר.

#### 16. עיצוב ארכיטקטוני

א. לא יותר גג שטוח בלבד, 50% לפחות משטח הגג בכל מבנה יהיו גגות רעפים.

ב. דוודי שמש וקולטים - ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

ג. אנטנות טלוויזיה - לכל בנין תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בלבד.

ד. מסתורי כביסה - ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין לשביעות רצון ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

ה. מזוג אויר - מיקום המזגנים יהיה משולב בפתרון החזית. מעבי מזגנים מפוצלים יהיו מאחורי מסתור תנתן הגנה בפני רעש מעבי המזגנים.

ו. גדרות וקירות תומכים - מפלסי החצרות וגובה קירות תומכים יקבעו בתכנית הפיתוח ובאישור מהנדס המועצה המקומית. במסגרת תכנית הפיתוח יקבעו עקרונות מנחים לעיצוב הגדרות. גובה הגדרות לא יעלה על 1.50 מ'. הגדר תתחלק בגבהה לגדר אטומה בגבה שלא יעלה על 1.00 מ' יתרת הגובה תהיה גדר קלה. במגרשים פינתיים תותר בניית גדר בגובה שלא יעלה על 0.40 מ' על מנת להבטיח את שדה הראיה. תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות דירות על אותו המגרש כל שגדרות ישמשו כקירות תומכים עקב מצב טופוגרפי של פני הקרקע, יותר גובה בהתאם לצרכים ההנדסיים.

ז. מתקני עזר - לא תותר הצבת מיכלי נפט או גז מחוץ לתחומי הבנין אלא אם יהיו בתוך מסתור, לשביעות רצון ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

ח. חניה מקורה - במסגרת תכנית הפיתוח יקבעו עקרונות מנחים לעיצוב החניות המקורות. שער הכניסה לחניה יפתח פנימה או שיהיה שער הזזה.

#### ט. חומרי גמר לבניינים

1. בבנייני המגורים יהיו חומרי גמר הבניינים: טיח + ציפוי אקרילי מסוג טמבורטקס או קניטקס או פסיפס או שווה ערך.

2. בבנייני הציבור יותר שימוש בפסיפס, שיש, קרמיקה, אבן או שווה ערך.

#### י. שלטי זיהוי

על הבונה להתקין, על גבי קיר הבניה הפונה לרחוב, שלט זיהוי מואר ועליו מספר הבית, במידה והבית פינתי - גם שם הרחוב. על הבונה להתקין ליד הכניסה לחצר תיבת דואר, בה יצויין שם הדייר.

#### 17. מערכות תשתית

##### א. מים

אספקת מים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. כל מתקני שאיבה ואספקת מים בתחום התוכנית יסומנו ויותחמו בתוך שטח ציבורי פתוח.

##### ב. ביוב

1. כל בנין יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית.
2. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
3. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.



4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמת של אתפגע בצורת המתקנים.
5. טופס 4 ינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון חביוב בהתאם להנ"ל, והתחברות בפועל למערכת איסוף וטיפול בשפכים.

#### ג. ניקוז

פיתוח הנגרשים ייעשה בצורה שתשלב את ניקוזם עם מערכת הניקוז הטבעית. חיתר בניח מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש. תותר זכות מעבר לניקוז ותשתיות בתוך תחום הנגרשים. חקווים יעברו ככל האפשר סמוך לגבולות המגרש. לא יותר מרחק קטן מ- 2 מ' מקו בנין מאושר במגרש באישור מיוחד של הועדה המקומית.

#### ד. חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ, אשר תהיה תת-קרקעית. הבניח תהיה כפופה לחוראות ומפרטי חברת החשמל. החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.

#### ה. תקשורת

מערכת התקשורת תהיה תת-קרקעית ותבוצע בהתאם לתכנית פתוח, באישור משרד התקשורת. החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.

#### ו. תאום

יידרש תאום מראש עם כל הרשויות הנוגעות בענין תכנון וביצוע מערכות תשתית, בהתאם לשלבי הפתוח. חיתר בניח יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך חנתת קווי תשתית לאחר הסלילה.

#### 18. איכות הסביבה

יש לתאם ולאשר באגף איכות הסביבה את פתרונות פינוי האשפה, השילוט, השפכים, זיחום האויר וכו'.

מבנים סמוכים לכביש הארצי: טרם הוצאת חיתרי בניה למגרשים הסמוכים לתואי הכביש הארצי (כביש מס' 7) יוגש דו"ח אקוסטי לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לבדיקת השפעות חרעש הצפוי כתוצאה מחקירבה לכביש. חיתרי בניה יכללו אמצעים ופתרונות למניעת השפעות רעש תחבורה בהתאם לממצאי הבדיקה של חדו"ח הנ"ל. חיתרי בניה לאורך התואי הנ"ל יותנו בביצוע הפתרון בהתאם לדו"ח הנ"ל.

#### 19. מבנים להריסת

חמבנים הקיימים כיום בתחום התכנית מיועדים להריסת. מבנים אלה יחרסו ע"י בעליהם בד בבד עם התקדמות הבניה.

#### 20. תנאים לחיתר בניה

א. הוצאת חיתרי בניה תותנה בהגשת תוכנית לצורכי רישום לוועדה המקומית וכן תחילת ביצוע מכון לטיחור שפכים בהתאם לתכניות מאושרות.

ב. חיתרי בניה יוצאו רק לאחר תוכנית פיתוח כוללת ואישורה ע"י הוועדה המקומית לאחר אישור המועצה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את המבנים, מס' קומות גובה, הגישות, אתור פתרון חניה, מקלטים, גדרות תומכים, מפלסי המבנים וחפיתוח, מתקני איסוף אשפה, ניקוז, קוי מים, קירות תומכים, מוקנים לאספקת גז, דרכים וגובחס, הסדרי תנועה, תאורה, קוי חשמל (מתח תחתון), קוי טלפון, טל"ח, יתר התשתית הדרושה, אשר תהיה תת-קרקעית ותוכן לאחר אישור התוכנית. גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חניה, וכל פרט אחר אשר ידרש על ידי מחנדס המועצה. תוכניות הפיתוח יהיו על רקע תוכניות מדידה.

ג. לא יוצא חיתר בניה ללא תכנית הכוללת את חמבנה, שרותיו, מס' קומותיו, גובהו, הגישות אליו, אתור פתרון חניה, מקלטים, גדרות תומכים, מפלסי המבנים וחפיתוח, מתקני איסוף אשפה, ניקוז כל חלקי חמגרש, גבהי הדרכים הצמודות, סימון קוי בנין, חתכים לאורך ורוחב חמגרש עם סימון קו קרקע טבעית וסופית, וכל שידרש ע"י מחנדס המועצה המקומית.

ד. בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז, טלביזיה וכו' בהתאם לתוכנית פיתוח.

ה. חישוב שטחים - בהתאם לחוק.

איכלוס: לא יותר איכלוס ולא תינתן תעודת גמר בתחום התכנית אלא אם כן חושלם ביצוע מיתקן הביוב. תנאי להוצאת טופס 4 יהיה התחברות בפועל למערכת איסוף וטיפול בשפכים.

לוח שימושי קרקע והוראות בניה - לת.ב.ע. זמ/במ/572

קוי - בנין (1)	תכנית בניה מירבית משטח המגרש באחוז- ים	אחוז בניה או מ"ר מירבי לבניה			מס' קומות מירבי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	איזור (ציון בתשריט ומס' יח"ד)			
		בקומת גג	מעל לקרקע					בקומת המרתף		
אח'	קד' (2)+	צד'	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות				
5	5	3	35%	בגג רעפים: מלא - 23 מ"ר לכל יח"ד שמתחת לגג	50%	לכל יח"ד: מקלט או ממ"ד לפי תק' הג"א. + חניה מקורה בשטח 25 מ"ר ביח"ד ללא מרתף, מחסן בשטח 15 מ"ר פרגולה בשטח 9 מ"ר	השטח שמתחת לתכנית קומ' הקרקע	מרתף + 2 קומ' + קומ' גג	500	מגורים א' כתום
5	5	3	35%	בגג רעפים: מלא - 23 מ"ר לכל יח"ד שמתחת לגג	60%	לכל יח"ד: מקלט או ממ"ד לפי תק' הג"א. + חניה מקורה בשטח 25 מ"ר. ביח"ד ללא מרתף, מחסן בשטח 15 מ"ר פרגולה בשטח 9 מ"ר.	השטח מתחת לתכנית קומ' הקרקע	מרתף + 2 קומ' + קומ' גג	500	מגורים ב' כחול
5	5	4	45%	בגג רעפים: מלא - 23 מ"ר לכל יח"ד מתחת לגג	100%	לכל יח"ד: מקלט או ממ"ד לפי תק' הג"א. + 15% שטחי שרות.	השטח שמתחת לתכנית קומ' הקרקע	מרתף + 3 קומ' + קומ' גג	800	מגורים ג' צהוב
5	5	5	40%		70%	8% הכולל חדרי מדרגות, מקלט או ממ"ד, + קולונדות לאורך חזית הבנין ברוחב 3.5 מ'.	השטח שמתחת לתכנית קומ' הקרקע	קומת מרתף + 2 קומות	1,000	אפור מתוחם באפור כהה - מסחרי
על-פי תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית בהתאם לרשימת התכליות המותרות.							ירוק - שטח ציבורי פתוח			
5	5	5	45%		20%	70%	השטח שמתחת לתכנית קומ' הקרקע	מרתף + 2 קומ' + קומ' גג	600	חום - מתוחם
5	5	5	45%		25%	105%	השטח שמתחת לתכנית קומ' הקרקע	מרתף + 3 קומ' + קומ' גג	3000	חום - כהה - שטח למבני ציבור
באישור הועדה המקומית									100	

## הערות:

- במגרשים למבני ציבור הגובלים במגרשי מגורים, יהיה קו בנין לכיוון מגרשי המגורים - 6 מ'.
- קוי בנין לחניה מקורה:  
קו בנין צדדי 0.  
קו בנין קדמי 1.5 מ' כשהשער נפתח פנימה לחצר  
0 - כשהשער הינו שער הזזה.

21. רישום השטחים הציבוריים

- א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 190. (א) (1) לחוק, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש המועצה המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק, או ירשמו ע"ש המועצה המקומית בדרך אחרת, ע"י הבעלים, עם סיום עבודות הפיתוח והתשתית, בד בבד עם רישום החלוקה החדשה.
- ב. חישוב השטחים נעשה ע"י מדידה גרפית. יותרו סטיות בגדלי המגרשים בתנאי שסטיית היחס בין סך כל שטחי המגרשים למגורים לבין סך כל שטחי המגרשים למטרות ציבור לא תעבור את המותר בחוק.
- ג. לאחר מתן תוקף לתוכנית תוכן תכנית מדידה לצרכי רישום בהתאם לחוק.

22. ביצוע עבודות תשתית ופיתוח

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בניה בביצוע עבודות הפיתוח בשטח התכנית על ידי בעלי הזכויות בשטח על חשבונם, בכפוף להסכם פיתוח שיוג עם המועצה המקומית.
- ב. הוועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שלבי ביצוע והנחיות בעת הוצאת היתרי בניה, על מנת להבטיח קיומה של התשתית הנדרשת לשם תפקודם הנאות של המבנים שייבנו מכאן אותם היתר בניה ובהתאם לשלבי הביצוע של תשתית זו. כחלק מביצוע התוכנית יחשב ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים ובחיבור אליו.
- ג. הוועדה המקומית תהא רשאית לקבוע הנחיות בהיתרי הבניה לפיהן יובטח כיסוי הוצאות פיתוח התשתית על המבוצעים מחוץ לתחום התוכנית, לרבות מתן ערבויות מתאימות.

23. היטל השבחה: יוטל וייגבה על ידי הוועדה המקומית בהתאם לתקנות המועצה המקומית גז

אין מצד המועצה התנגדות לדון בגז  
 חסכמה זו איננה באה במקום כל  
 חוק הוראה ואו אישור כל פרט  
 או רשות מוסמכת אחרת.  
 תאריך 15.11.95 חתימה

24. זמן ביצוע: על פי התיקון לחוק ול"ל.25. חתימות:

	עורך התוכנית
<b>רונג'ין חנוך לבניה,</b> <b>חשקעות ומיתוח ברים</b>	היזם
<b>מסק הדר הגרסם בע"מ</b>	בעלי הקרקע



## מרחב תכנון מקומי "זמורה"

חוק לתהליכי תיכנון ובניה (הוראת שעה) - 1990.

### נספח אקוסטי

לתכנית שינוי מתאר מקומי - זמ/במ/572

שינוי לתכנית מתאר - זמ/500

תדריך אקוסטי לבנית בנייני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש בגדרה ע"ע  
נספח אקוסטי לתוכנית מתאר מחוזית-מחוז המרכז-מושבות דרום יהודה ת.מ.מ./3/3

#### 1. כללי

ההנחיות האקוסטיות לבנית בנייני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש מטרתן להבטיח תנאים אקוסטיים סבירים בתוך המבנה כאשר חלונותיו סגורים.

חופש הבחירה בין תנאי שקט יחסיים ומגורים עם חלונות סגורי לבין מגורים עם חלונות פתוחים נתון בידי הפרט. אך יש להדגיש כי התיכנון נכון ניתן להבטיח הן תנאי איורור סבירים והן תנאי שקט יחסיים.

תוכנית הבניה תכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפחתת רעש בשיעורים המפורטים בטבלה מספר 1. תנאי זה הינו תנאי הכרחי לאישורה של התוכנית על ידי מוסדות התיכנון.

על המתכנן ללוות את תוכניתו בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים האקוסטיים להשגת הפסדי העברה אקוסטית בשיעורים הנדרשים, או לחילופין לכלול בתוכניתו את הדרישות המפורטות בתדריך זה.

יש להדגיש מספר נקודות:

1. איכות הביצוע והבניה משפיע רבות על שיעור הפסד ההעברה האקוסטית של המבנה. איכות הביצוע והבניה ברמה נמוכה או בינונית תקטין במידה רבה את דרגת הבידוד האקוסטי של המבנה והדייר לא יהנה ממידת הפחתת הרעש התיאורטית, המתוכננת גם כאשר הפתחים סגורים. על איכות הביצוע והבניה יש להקפיד ביחוד באזורים החשופים לרמות רעש של 35 תח"ר ומעלה.

2. ניתן לשפר את התנאים האקוסטיים על ידי הגדלת הבליעה האקוסטית בחללים הפנימיים של המבנה ככל שהבליעה בתוך המבנה תהיה רבה יותר כן יובטחו תנאי שקט טובים יותר.

מומלץ על כן להגדיל את משטחי הבליעה בדירה. לדוגמא:  
שטיח מקיר לקיר עדיף על פי רצפת בלטות חשופה. (ראה מסמך עזר 2).  
מסמך זה מכיל את הנספחים הבאים:

- א. נספח ובו תדריך אקוסטי לבניית מגורים ובנייני ציבור רגישים לרעש אם המתכנן אינו נעזר בייעוץ אקוסטי.
- ב. מסמכי עזר המציגים ספקטרום רעש אופייני למטוס ומקדמי בליעה אופייניים בחדרי מגורים.

### טבלה מספר 1

הפסדי העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלס הרעש ומחוצה לו היו בשיעורים הבאים:

<u>הפסדי העברה ב-IA(1)</u>	<u>רמת הרעש בתח"ר</u>
30 לפחות	30---35

בהתחשב בליקויי ביצוע המקטינים את הפסדי ההעברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב- 3DB מהשיעורים הנקובים בטבלה מס' 1.

X

### נספח ו' - תדריך אקוסטי לבנית בנייני מגורים

דרישות חובה לרמת רעש שבין 15-30 תח"ר לבנייני מגורים

אלמנט הבניה	הדרישות		הערות
קיר חיצוני	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם: I=500B (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 IA-45DB לפחות.		גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד.
פתחים	סוג הפתחים	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הויטרינה לא תהיה נגרת אל תוך הקיר.	
	פסי איטום לפתחים	הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך, לפחות בשתי רצועות.	
	הזיגוג ושטח מרבי של הפתחים בקיר חיצוני	לפי טבלה מס' 1 א'	
תריסים	התריסים יהיו תריסי פתיחה.		
תשתית למזגנים	תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה.		
תפרושת	תפרושת בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)		
הדלת בקיר החיצוני	הדלת החיצונית תהיה דלת מעץ מלא או דלת אחרת בעלת מסה של 25 למ"ר לפחות או דלת בעלת הפסד העברה של IA=27DB בהיקף הדלת יהיה פס איטום כחול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום.		
הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים.	מומלץ להתקין 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 תרשים מס' 1

## אמצעים להפחתת רעש בבניי ציבור רגישים לרעש

3-35 חח"ר

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

- א. לא יהיו פתחים נגדרים בבנין.
- ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
- ג. בתכנון המבנה יושם דגש על הפנית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים (ראה תרשים מס' 1).
- ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש הותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה מס' 2.
- ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

### טבלה מס' 1 א'

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

סוגי הזיגוג רמת החח"ד	זכוכית 6 מ"מ או IA-29DB	זכוכית כפולה 5 (8) 3 מ"מ או זכוכית משורינת 4+4 מ"מ, או IA=33	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או IA=-43	חלון אחד IA = 38-39
30-35	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה

הערות:

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





מסמך עזר 1

הספקטרום ב-נ/1 אוקטוב של מטוס מייצג בהמראה ובנחיתה  
תחת ציר הטיסה ובנקודה סמוכה לציר (ב-DB)

נקודה המרוחקת 550 מ'

מציר הטיסה

בנקודה תחת ציר הטיסה

<u>התדירות ב-1/3 אוקטובר</u>	<u>המראה</u>	<u>נחיתה</u>	<u>המראה</u>	<u>נחיתה</u>
50	79.5	82.7	80.4	62.0
63	80.0	80.4	85.4	63.0
80	83.7	82.7	87.4	69.2
100	89.8	81.6	87.0	67.5
125	93.6	86.5	87.0	65.3
160	95.7	92.6	85.0	64.3
200	90.0	92.5	85.2	66.8
250	94.2	89.2	90.6	67.7
315	97.1	96.0	93.6	85.0
400	95.7	96.0	92.7	72.7
500	95.2	94.6	92.6	71.4
630	97.0	96.0	92.0	68.0
800	98.0	93.7	85.7	67.3
1000	98.0	93.0	81.5	66.0
1250	98.7	91.4	80.4	64.7
1600	98.0	91.3	77.7	62.0
2000	97.2	90.6	77.5	62.0
2500	97.3	91.0	75.2	62.0
3150	96.3	90.3	72.2	61.0
4000	94.5	89.0	65.0	57.0
5000	93.0	90.0	58.0	55.4
6300	98.0	80.4	50.0	46.3
8000	85.4	86.2	40.0	36.0
10000	78.6	81.0	42.0	33.0
PNI	120.66	116.23	106.51	92.82
DB(A)	107.97	103.36	96.05	80.35
DB(O)	114.30	109.45	100.02	85.67
EPNL	119.09	111.57	107.93	96.75

## מסמך עזר 2

זמני הדהוד ומקדמי בליעה אופייניים של חדרים וחפצי בית

טבלה מספר 1: זמני הדהוד ממצועים אופייניים בחדרי מגורים ושינה(1):

תדירות (H2)	125	250	500	1000	2000	4000
חדרי מגורים	0.34	0.36	0.33	0.31	0.29	0.27
חדרי שינה	0.33	0.31	0.28	0.20	0.26	0.25

טבלה מספר 2: מקדמי בליעה אופייניים של חפצי בית (1) (2)

	התדירות (H2)		
	125	500	1000
שטיח דק	0.1	0.25	0.3
שטיח שעיר על לבד עבה	0.07	0.5	0.6
וילון ישר	0.05	0.15	0.25
וילון בקפלים	0.05	0.35	0.5
כסא מרופד חלקית (PADDED) (לכסא)	0.08	0.16	0.19
כסא מצופה ומרופד (UPHOLSTERED) (לכסא)	0.13	0.30	0.34
בלוקים מבטון חשוף (לא צבוע) טיח אקוסטי	0.36	0.31	0.29

טבלה מס' 3: ערכי בליעה אופייניים למ"ר (SABINE) ב-H2 2000 של חדרי מגורים

עם ריהוט שונה (1)

<u>ריהוט קל</u>		<u>ריהוט כבד</u>	
17 מ"ר של שטיח דק	5.1	17 מ"ר שטיח שעיר	10.2
3 מ"ר וילון ישר	0.75	3 מ"ר וילון בקפלים	1.5
5 כסאות מרופדים חלקית	1.0	5 כסאות מרופדים ומצופים	1.7
סה"כ	6.05	סה"כ	13.4