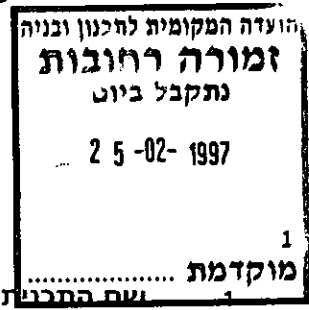


4839483
193.97



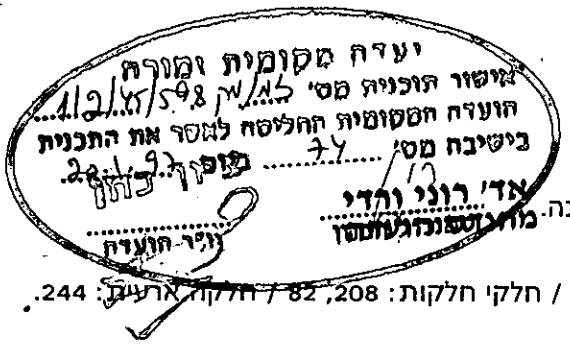
מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי זמורה

שינוי מתאר מס' זמ/מק 1/2/45/598 שינוי לתכנית מתאר זמ/598/3.

גיליון אחד של תשריט: (א) מצב קיים 1:1250; (ב) מצב מוצע 1:250-
(להלן "התשריט");
5 דפי הוראה בכתב (להלן: "סעיפי התכנית").
טבלת איזון.
תכנית בינוי.

2. מסמכי התכנית



3. הנפה רחובות.

4. המקום

גוש 557, חלקות: 87 / חלקי חלקות: 208, 82 / חלקי ארבע: 244.

5. גושים/חלקות

אוזדובה שמואל, רח' אלי כהן 10 א', אשקלון
טל': 07-6735711 פקס: 07-6710381

6. היזם

טויל משה וז'קלין, שדרות ירושלים 34, לוד
טל': 08-9234031 פקס: 08-9256310

מינהל מקרקעי ישראל

איתן דנון - אדריכל ובונה ערים, רח' חלמיש 3, הוד-השרון
טלפקס: 09-7601095

7. המתכנן

אוזדובה שמואל, רח' אלי כהן 10 א', אשקלון
טל': 07-6735711 פקס: 07-6710381

8. בעלי הקרקע

טויל משה וז'קלין, שדרות ירושלים 34, לוד
טל': 08-9234031 פקס: 08-9256310

מינהל מקרקעי ישראל

3.640 דונם.

9. שטח התכנית

איחוד וחלוקה, בצירוף טבלת איזון.

10. מטרת התכנית

המועצה המקומית ו/או נציגה יוכל להיכנס לכל שטח בתחום התכנית על מנת להסדיר את המעבר ואחזקת מערכות התשתית.

11. זכות מעבר לתשתית

12. התנאים לקבלת היתר בניה באזור מגורים א'

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שטח מנחה כוללת לכל המתחם.
- ב. תכנית הבינוי ופיתוח השטח, באישור הוועדה המקומית.
- ג. כל בעלי הקרקע, הכלולים בתחום תכנית הבינוי, חתמו על תכנית הבינוי ופיתוח השטח והסכימו להן.
- ד. תכניות הבינוי ופיתוח השטח יכללו את הפרטים הדרושים לביצוע נאות, בהתאם לסטנדרטים קבועים ולתקן בישראל.

12.01 תכניות הבינוי יקבעו הוראות והנחיות כדלקמן:

- א. סימון גבולות המגרשים ובעלות פרטיים ובעלות משותפת בתשריט מדידה בליווי טבלת שטחים מפורטת בה רשום שטחו של כל מגרש, צמידויות ובעלויות וחתימת הבעלים.
- ב. מרווחים בין בניינים יהיו לפחות 5 מ', בבינוי יסומנו המרווחים בין גבול חלקה ומגרש לבניינים ובין בנין לבנין.
- ג. גדרות וקירות תומכים, רמפות, מדרגות, ריהוט גן, דרכי גישה, שטחים מוצפים, שטחים מגוננים, סימון מפלסים וחומרים, וניקוז מי גשם.
- ד. סימון השטחים המיועדים למעבר מערכות תשתית משותפת 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 הדיור עפ"י תקן החניה.
- ו. במקום בו מתוכננת דרך חדשה בעורף חלקה ועדיין לא בוצעה, בעלי הקרקע יבטיחו בתקופת הביניים (עד שיסלל הכביש ותתאפשר הגישה בעורף), מעבר רכב והולכי רגל מכביש קיים לכל יח"ד.

12.02 תכניות פיתוח תשתיות

- הבעלים יתכננו ויבצעו על חשבונם מערכות תת-קרקעיות ממקום הימצאן בפועל ועד למקרקעין. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישורה של תכנית פיתוח ותשתיות ע"י הוועדה המקומית והבטחת ביצועה ע"י הבעלים.
- התכנית כאמור תכלול מערכות תשתית כדלקמן: חשמל, טלפון וטלוויזיה (תת-קרקעיות), מים, ביוב, כבישים, מדרכות, גיבון, צמחייה, ניקוז תיעול, גז, אשפה וכו'.
- תחזוקת מערכות כנ"ל בתוך שטחים פרטיים ומשותפים תהיה באחריות וע"י הבעלים.

- 12.03 הבעלים יבטיחו את המעבר להולכי רגל ולרכב לכל יחידות הדיור בחלקה גם בתקופת הביניים ואת ביצוען של העבודות הדרושות עפ"י תכניות הבינוי ופיתוח השטח.

- 12.04 הבעלים יכינו תכניות מדידה לצורכי רישום על החלקה.

13. **רישום שטחים** השטחים המיועדים להרחבת דרך לדרך חדשה, לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, יופקעו ע"י הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה. הבעלות בהם תרשם ע"י הבעלים בד בבד עם רישום החלוקה החדשה.
14. **גג עליון** יהיה מרעפים ו/או גג שטוח באישור הוועדה המקומית, גובה הנקודה הגבוהה ביותר 9.0 מטר בגג רעפים ו-8.0 מ' בגג שטוח מעל מפלס ממוצע של הכביש הצמוד, עליית גג מותר בשטח של 25 מ"ר בנוסף (תקרת מרתף עד 1 מ' מעל מפלס ממוצע של הכביש הצמוד).
15. **היטל השבחה** הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י החוק.
16. **הוצאות הכנת התכנית וביצוע** הוועדה המקומית תגבה את הוצאות התכנית, לרבות עריכתה, הכנתה וביצועה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.
17. **זמן ביצוע התכנית** תוך עשר שנים מיום אישורה.
18. **ביוב, מים וניקוז** הביוב יחובר לרשת הביוב המרכזית, הניקוז יעשה ע"י חלחול ותעלות ניקוז - הכל לשיעור רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.
19. **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.
 ב-1 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**
 א-1 החלק הבנוי של הגדר לא יעלה על 1.2 מ'.
 ב-1 החלק השקוף (רשת סורג וכו'), כולל החלק הבנוי, לא יעלה על 1.8 מ'.
- ג. **פתיחת שערים**
 שער כניסה לחניה ו/או שביל כניסה ו/או זכות מעבר, יפתח לתוך החלק הפרטי בלבד - ע"מ להבטיח תנועה חופשית בתחום הדרך.
20. **מספר מקומות חניה** יתוכנן על-פי החוק. יש לסמן את השטחים המיועדים לחניות בתכניות הבינוי.

הערות כלליות	קווי בנין			חניה מקורה ליח"ד	אחוזי בניה מקס'				מס' קומות מקס'	מס' יח"ד למגרש	גודל מגרש מינ'	האזור
	אחורי	צד	חזית		סה"כ	שרות	עיקרי					
תכסית- 35% לא כולל חניה וממ"ד הערות 1 - 6	נספח לפי בינוי (הערה 2)	עפ"י תשריט	20 מ"ר	35%	35%	-	מתחת לקרקע	2	1	500	מגורים א'	
				50%	8%	42%	מעל לקרקע					
				35%	35%	-	מתחת לקרקע	2	2	700		
				50%	8%	42%	מעל לקרקע					

הערות:

1. על חלקה מותר להקים יותר מבנין אחד - בהתאם לתנאים בסעיף 12 לעיל.
2. לפחות 5 מ' המרחק בין שני מבנים.
3. תותר הקמת חניה מקורה מחוץ לקווי בניין, בקו בניין חזית 1.5 מ', קו בניין צידי - 3 מ' או 0, בהסכמת השכנים.
4. מרתף ימוקם בתוך קווי הבנין וכחלק ממבנה המגורים. "מרתף" כהגדרתו עפ"י תקנות התכנון והבניה. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין.
5. שטחי השירות יכללו ממ"ד, מחסן וחניה מקורה כחלק מהמבנה העיקרי ובתחום קווי הבנין.
6. תותר בניית עליית-גג בשטח כולל של 25 מ"ר בנוסף לאחוזי הבניה הרשומים לעיל.
7. תותר הקמת חנייה מקורה אחת לכל יחידת דיור.

22. הוראות לבניה אקוסטית

לא יוצאו היתרי בניה, אלא עפ"י דרישות התכנון האקוסטי המפורטות בהמשך.
 דרישות חובה לרמת רעש שבין 25-30 תח"ר לבנייני מגורים:

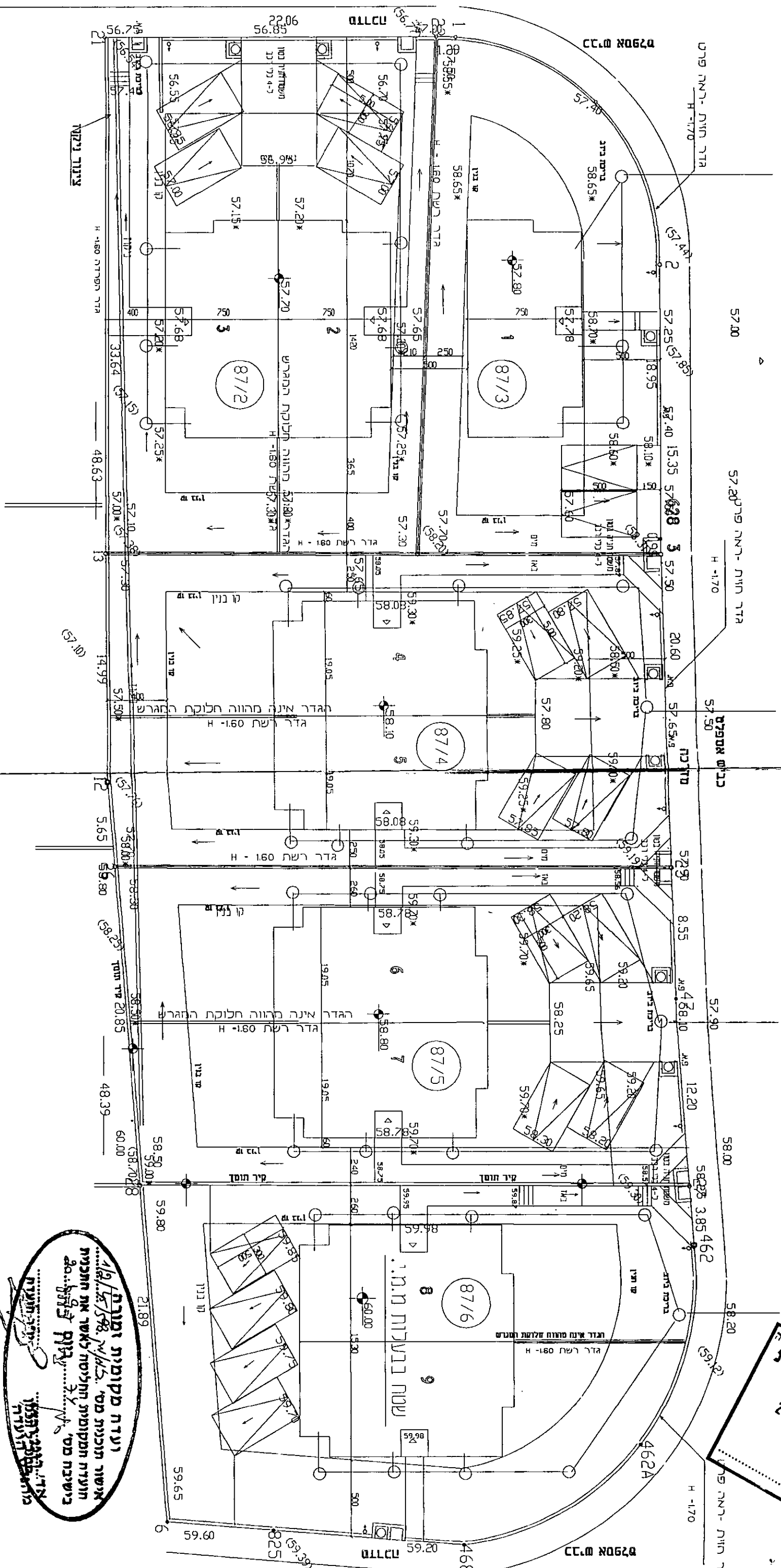
הערת	הדרישות	אלמנט הבניה
	הפסד העברה של $I_a=40\text{DB}$ לפחות.	קיר חיצוני
לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $I_a=45\text{DB}$ לפחות.	תקרה בדירה עליונה
	עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות. החלון יהיה צירי עם פס איטום מגומי רך בהיקף. הוטרינה לא תהיה נגרת לתוך הקיר (2).	פתחים (1)
	מומלץ לא להפנות את הפתחים בחדרים רגישים אל כיוון ציר הטיסה.	הפניית פתחים בחדרים רגישים (3)
	מומלץ להתקין הצללות סביב לפתחים בחדרים רגישים. ממדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	הצללות
	לא מומלצת תפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה (courtyard).	תפרושת

1. פתחים: חלונות וויטרינות (וטרינה - חלון המשמש גם כדלת יציאה למרפסת).
2. יש לשים לב כי בויטרינה נגרת קשה יהיה להשיג תנאי איטומות טובים.
3. חדרים רגישים הם חדרי שינה ומגורים (סלון).

טבלה מס' 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים

1. ההצללות תבננה 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 תהווה מטרד ארכיטקטוני.



ההקדמות לתוכנית
מורה רהובות
 נתקבל ביום
 2-5-1997
 מפקדת

ועדה מקומית ומורה
 אישור חוכמת מס' 598/5/97
 חוכמת המקומית החליטה לאשר את החוכמת
 כלישבת מס' 598/5/97
 יצאק פלדמן
 מורה מקומית

ניספח בינוי מנחה לדתיים מס' זמ/מנה/598/1/2

קני"מ 1 : 250

מוש 557

אלקטרונית שטואל
 חלקה 87

הערות:

1. המדיבור לשוחדת הביוב העירונית יקבע סופית בתואם עם הרשות המקומית לאחר תכנון חקו הראשי.
 2. מערכת הניקוז: חבזה לתכלית ע"י הרשות המקומית לאחר הקמת שלדי הבינוים לפני סיום פיתוח החצרות.
- בכל מקרה - מתחבר לקולטן הניקוז העירוני הקיים בתואם עם הרשות המקומית.

24.2.97

דני אבנר
 אדריכל המחוזה