

07/10/01

4-12723

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
 זמורה רחובות  
 ירחבל ביום  
 2001 יוני 40  
 4  
 מוקדמת

משרד התכנון והבניה  
 מינהל מחוז מרפוזרמלח  
 13-12-2001  
 (חלוקה בהסכמה)  
 נתקבל  
 תיק מס'  
 מרחב תכנון מקומי - זמורה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' זמ / 598 / 64 / 4 שינוי לתכנית זמ / 598 / 64

2. מסמכי התכנית: תשריט בק"מ 1:1000 - 1:2500

1965 - תכנון והבניה  
 מרחב תכנון ובניה "זמורה"  
 4/64/598/זמ  
 24 מיום 2.9.01  
 562  
 בן ציון גרובר  
 9

3. נפה: רחובות  
 4. מקום: גן יבנה  
 5. גוש: 562  
 6. חלקה:  
 7. היזם: בעלים שונים מיוצגים ע"י כונס נכסים - עו"ד דני שירזי ועו"ד מוטי לוי

8. בעלי הקרקע: בעלים שונים.

9. המתכנן: אדריכל, סלו בן עמי, נורדאו 16, ראשלי"צ. טל': 03-9660158, 03-9642205

10. שטח התכנית: 37.946 דונם.

11. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

12. מטרת התכנית: א. קביעת אזור מגורים א' והוראות לחלוקה מחדש ורישום בהסכמת הבעלים, תוך אפשרות להקים 63 יחיד.

ב. קביעת הוראות לתכנון אקוסטי.  
 ג. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר זמ / 598 / 64

למעט מקרה של סתירה בו יחולו הוראות תכנית זו.

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית משנה  
 מיום 2.10.01  
 תאריך 20.10.01  
 מתכנן המחוז

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 4/64/598/זמ  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 יו"ר דירקטור המחוזית

07/10/01

14. טבלת הוראות בניה:

הערות	אחוז מקסי (שטח עיקרי)	אחוזים לתחסי הקרקע	גובה בניין קומות	קו הבניה			מגרש מסי	אזור
				א	צ	ק		
	50% 25+ מ"ר עליית גג	35%	2 קומות עליית גג	5	3	ת.ב.ע.	1-28	מגורים א' קומה אחת או קוטגי מגרש מינימלי: 750 מ"ר 2-a יחיד 1000 מ"ר 3-a יחיד
תותר בנית מתקנים הנדסיים בשטח כולל של 50 מ"ר ובגובה 4 מ', בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.							שטח ציבורי פתוח	

ט ב ל ת ש ט ח י ש ר ו ת

ה ע ר ו ת	שטח מ"ר	י ע ו ד
גובה מירבי נטו 2.20 מ'	מתחת לכל קומת קרקע	מרתף
בתוך המבנה	7.5 מ"ר ליחיד	ממ"ד
בתוך המבנה	10 מ"ר ליחיד	מחסן
קו בנין 0 - צד, 2 מ' - חזית	18 מ"ר ליחיד	חניה מקורה

ה ע ר ו ת :

1. מפלס רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מעל אבן השפה מול מרכז המגרש.

2. רום הגג (רכס), לא יעלה על 10.00 מ' מעל אבן השפה מול מרכז המגרש.

07/10/01

15. **זכות מעבר לתשתית:** המועצה המקומית ואו נציגה יוכל להיכנס לכל שטח בתחום התכנית, ע"מ להסדיר את מעבר ואחזקת המערכת.

16. **פיתוח:**

- א. "תכנית הפיתוח תהיה מחייבת ותאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול הוראות לביצוע. הגשת התכנית הן תנאי למתן היתר בניה.  
תכנית הפיתוח תכלול: דרכים, שבילים שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, תכניות תשתית, מערכות חשמל ותקשורת ותת קרקעית, כבישים, מדרכות, מים, ניקוז, ביוב אשפה וכדומה.  
פרוט שבילים גדרות ומתקנים וכל פרט אחר הדרוש להתרת עבודות בניה.
- ב. "תנאי למתן היתר בניה למגורים התחלת ביצוע כבישים ומדרכות (שלב א') וגמר ביצוע תשתיות תת קרקעיות הכוללות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז וכדומה.
- ג. "תנאי לאכלוס השלמת התשתיות: גמר כבישים, מדרכות ותאורה + גמר עבודות חברת חשמל, בזק וכבלים.

17. **ביוב:**

- א. חלה חובת חיבור למערכת הביוב המרכזי ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- ב. לא יוצא ט' 4 ולא יותר אכלוס טרם ביצוע בפועל של פתרונות הביוב כנ"ל.

**פסולת:** מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת יוצבו במגרשים ולא בשטחים ציבוריים. מיקום יקבע בעת מתן ההיתר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. סוג המתקנים, גודלם ועיצובם יבטיח מניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים – אסטטיים.

18. **רישום שטחים:** השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור על-פי התשריט, יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה והבעלות בהם תירשם על שמה בד בבד עם רישום החלוקה החדשה.

19. **תנאים גלויים להוצאת היתר לבניית בית מגורים חדש:**

- א. הבטחת ביצוע דרכי הגישה למגרש החדש וחיבורו לרשת הביוב המרכזי לשביעות רצון המועצה המקומית גן-יבנה.
- ב. הבטחת רישום השטחים הציבוריים והפרטיים על פי תכניות מדידה לצרכי רישום המאושרות ע"י מחלקת המדידות.
- ג. התכנית תוגש על רקע מפת מודד מוסמך.

07/10/01

ד. נדרשת בניה אקוסטית, ע"פ ההנחיות הבאות:

1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים, יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
2. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה, או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה, או הכבל לבין הקיר, ייאטם, בחומר אטימה אלסטי.
3. יש להימנע, מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסות (לכיוון דרום).
4. יש להימנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

**דרישות חובה לבנייני מגורים:**

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
	הפסד העברה של $I_a = 40 \text{ Db(A)}$ לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עונה על דרישה זו.	קיר חיצוני
	עובי הזכוכית יהיה 4 מ"מ לפחות. החלון יהיה צידי ויכלול איטום ע"י ניאופרן או חומר שווה ערך. חלונות אחדים יהיו בעלי ערך בידוד לרעש (הפסד העברה) של $29 \text{ Db (A)}$	חלונות, ויטרינות יציאה למרפסת.
לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח של 270 ק"ג למ"ר) או תקרה אחרת בעלת ערך בידוד לרעש (הפסד העברה) של $45 \text{ Db (A)}$ לפחות.	תקרה בדירה העליונה
	כל הדלתות החיצוניות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של $29 \text{ Db (A)}$ לפחות. דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ, עונות על דרישה זו.	דלתות
	מומלץ להתקין הצללות סביב לפתחים בחדרי השינה והמגורים. ממדי הצללות על פי הטבלה שלהלן:	הצללות

**טבלה מס' 2 - הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים**

- (1) ההצללות תיבנינה מבטון 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 שווה 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 מטריד ארכיטקטוני לדיירים.

07/10/01

20. הטל השבחה: הועדה המקומית תגבה הטל השבחה כחוק.

21. שלבי ביצוע התכנית: 10 שנים.

22. ח ת י מ ו ת :

מרדכי לוז, עו"ד  
דני עינבאי, עו"ד

היזם:

כאסני תכנים לגוש 562 חלקה 9  
רח' המסבי 30 ת"א טל. 03-200042

בעלי הקרקע:

סלו בן-עמי, אדריכל  
נורית או 16, ראשלי"צ  
טל. 03-966015

עורך התכנית:

תאריך: