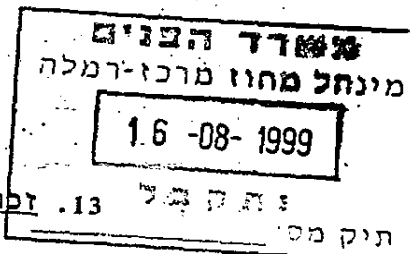


מחוז המרכז

מרכת תכנון מקומי "זמורה"

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' זמ/במ/96/598 שינוי לתוכנית מתאר מקומית זמ/3/598, זמ/44/598 תוכנית זו הוגשה בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 מספר יחידות הדירור הכלולות בתוכנית: 214
2. מסמכי התוכנית: תשריט בק.מ. 1:1250, הכולל בתוכו נספח ב'ט' ונספח תנועה ותקטן ב' 4 עמודים.
3. נפה: רחובות
4. מקום: גן יבנה
5. גושים: 561
6. חלקות: 81
כשלמות: 5
חלקי חלקות:
7. היום: מנהל מקרקעי ישראל
8. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
9. המתכנן: אדר' ענת פוטש, אדר' ש. מגורי-כהן
10. שטח התוכנית: 103.736 דונם
11. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו הכחול בתשריט המצורף.
12. מטרת התוכנית: א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאיזור מגורים ב' וחסר והוראות חלוקה חדשה ורישום תוך קביעת שטח למבני ציבור, התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרכים קיימות.
ב. קביעת חלוקת משנה בתחום אזור מגורים א' לשיקום תוך מתן זכות מעבר דרך החלקות.
המועצה המקומית ו/או נציגה יוכלו להיכנס לכל שטח בתחום התוכנית על מנת להסדיר את מעבר ואחזקת מערכת התשתית.



14. תנאים נלווים להוצאת היתר לבניה בית מגורים חדש:
א. הבטחת תכנון דרכי הגישה למגרש החדש וחיבורו לרשת הביוב המרכזית לשביעות רצון המועצה המקומית גן-יבנה.
ב. עמידה בתנאים של בניה באיזור שיש בו מיגבלות בניה בשל רעש מטוסים (ראה סעיף 19).
ג. בשטח הציבורי הפתוח לאורך קו הנפט יש להגיש תוכנית בינוי ופיתוח ועדה המקומית לפני הגשת בקשות להיתרים.



15. יחס לתוכנית מתאר: על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית המתאר זמ/598/3 למעט מקרה של סתירה בו יחולו הוראות תוכנית זו.

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

17. ביוב:
 א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
 ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומתקן טיפול איזורי.
 ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצורת ובמתקנים.
 ד. טופס 4 יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פיתרון הביוב בהתאם להנ"ל.
 ה. טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לויז להיתחברות למערכת המרכזית.

18. רישום שטחים: השטחים בתוכנית זאת המיועדים לצורכי חיבור על פי התשריט יופקעו על ידי הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה והנעלות בהם תרשם על שמה - על ידי הבעלים - עם סיום עבודות הפיתוח וההשתית בד בבד עם רישום החלוקה החדשה.

19. הוראות לבניה אקוטטית: לא יוצאו היתרי בניה אלא על פי דרישות התכנון האקוטטי המפורטות בהמשך.

דרישות חובה לרמת רעש שבין 25-30 תח"ר לבניני מגורים
 הערות הדרישות אלמנט הבניה

קיר חיצוני	הפסד העברה $I_a=40\text{DB}$ לפחות	
תקרה בדירה עליונה	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	לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד
פתחים <1>	עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות, החלון יהיה צירי עם פס איטום מגומי רך בהיקף. הויטרינה לא תהיה נגזרת לתוך הקיר <2>	
הפנית פתחים בחדרים רגישים <3>	מומלץ לא להפנות את הפתחים בחדרים רגישים אל כיוון ציר הטיסה	
הצללות	מומלץ להתקין הצללות סביב לפתחים בחדרים רגישים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2	
תפרושת	לא מומלצת תפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה (COURTYARD)	

<1> פתחים: חלונות וויטרינות (ויטרינה - חלון המשמש גם כדלת יציאה למרפסת).

<2> יש לשים לב כי בויטרינה נגזרת קשה יהיה להשיג תנאי אטימות טובים.

<3> חדרים רגישים הם חדרי שינה ומגורים (סלון).

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 תהווה מטריד ארכיטקטוני.
- אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים ברמות תח"ר שכין 30-35
- א. לא יהיו פתחים נגררים בבניין.
 - ב. שטח פתחים הפונים על 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.

טבלת הוראות בניה

20.

איזור	צפיפות מקס'	* קו בניה			גובה בנין / קומות	אחוזים לתכסית קרקע	אחוז מקסימום סה"כ
		ק	צ	א			
מגורים א'	לפי ת.ב.ע. זמ/598/3						
מגורים ב' 2 קומות מגרש מינ' 500 מ"ר	4 יח"ד לדונם במבנים עד דו-משפחתיים 5 יח"ד לדונם בבניה טורית	תבע	3	5	2 קומות + עלית גג 25 מ"ר	35%	60 %
בנייני ציבור	בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית						
שטחי מסחר בכיכר	1000 מ"ר כולל שטחי שרות						

* קו בניה מקו הדלק מינימום 5 מ'.

62

44

—

-