

מחוז המרכז

מרתב 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 הדיור הכלולות בתוכנית: 214
2. מסמכי התוכנית: תשריט בק.מ. 1:1250, הכוכל בתוכו נספח ב'ט' ונספח תנועה ותקטן מן 4 עמודים.
3. נפה: רחובות
4. מקום: גן יבנה
5. גושים: 561
6. חלקות: 81
כשלמות: 5
חלקי חלקות:
7. היזם: מנהל מקרקעי ישראל
8. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
9. המתכנן: אדרי' ענת פוטש, אדרי' ש. מגורי-כהן
10. שטח התוכנית: 103.736 דונם
11. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו הכחול בתשריט המצורף.

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס' 96/598/זמ
 הועדה לבניה למגורים (מס' 126)
 החליטה ביום 28.5.99 שאשר את התכנית.
 מנהל מנהל התכנון
 קצין חוקי
 לטובת

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 1.6-08-1999
 תיק מס' _____

12. מטרת התוכנית: א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאיזור מגורים ב' וחסר והוראת 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.
13. זכות מעבר לתשתית: המועצה המקומית ו/או נציגה יוכלו להיכנס לכל שטח בתחום התוכנית על מנת להסדיר את מעבר ואחזקת מערכת התשתית.

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 28-12-1999
 תיק מס' _____

14. תנאים נלווים להוצאת היתר לכנית 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. יוכטה 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 בצנרת 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 ציבור על פי התשריט יופקעו על ידי הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה והבעלות בהם תרשם על שמה - על ידי הכעלים - 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 Ia=40DB לפחות	
תקרה בדירה עליונה	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה כעלת Ia=45DB 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 נגורת 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 נגורת 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 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 חוגדל ההצללה כ- 5 ס"מ.
 3. יש לתכנן ההצללות כך שלא תהווה מטריד ארכיטקטוני.
- אמצעים להפחתת רעש בכניני ציבור רגישים ברמות תח"ר שבין 30-35
- א. לא יהיו פתחים נגררים בכנין.
 - 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			
לפי ת.ב.ע. זמ/598/3							
מגורים א'		4 יח"ד לדונם במבנים עד 500 מ"ר משפחתיים	תבע	3	5	2 קומות + עליית גג 25 מ"ר	35%
מגורים ב'		5 יח"ד לדונם בבניה טורית					60%
בניני 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'.

טבלת שטחי שרות

יעוד	שטח מ"ר	הערות
מרתף	מתחת לכל קומת הקרקע	גובה מירבי נטר 2.20 מ'
חניה מקורה	18	קו בנין צד 0 בהסכמת השכן או 3.00 מ' קו בנין חזית - 2 מ'

הערות:

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

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

21. פיתוח: איסור שתילת עצים בעלי שורש שיפודי (ארוכי שורש) בתחום קו הנפט. יאושר ריצוף מעל קו הנפט בתאום עם חברת קו מוצרי דלק בע"מ.

22. שלבי ביצוע התוכנית:

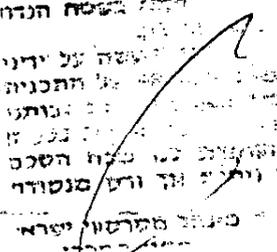
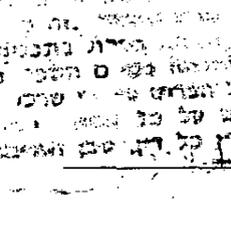
תחילת ביצוע התוכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התוכנית יחשבו התנאים הבאים:

א. 20% השתיות.

ב. שפכים - ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.

יש לבצע התנגדות מקדומה לועברת, ובהתאמה עם רשות התכנון המוסמכת. המידע המצוי בדף זה אינו מהווה ייעוץ או כלל דעה של המעורבים. המעורבים אינם אחראים על המידע המצוי בדף זה. המעורבים אינם אחראים על המידע המצוי בדף זה. המעורבים אינם אחראים על המידע המצוי בדף זה.

23. חתימות: היזם:

בעלי הקרקע:  

ענת פוטש אדריכלית ונונה ערים
קריניצי 19, רמת-גן 53453
טל. 6723218 פקס. 6724453
רשיון 20116

עורך התוכנית:

תאריך: 26.3.95
13.8.89

