

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
זמורה רחובות  
- 2 - 12 - 2002  
נתקבל

17.09.2002

**מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי 'זמורה'**

תכנית שינוי מתאר מס' זמ\64\598  
(חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק)  
שינוי לתכנית מתאר מס' זמ\64\598

1. שם התכנית : תכנית זה תקרא תכנית שינוי מתאר מס' זמ\64\598  
שינוי לתכנית מתאר מס' זמ\64\598 .

2. המקום : נפה : רחובות  
ישוב : גן יבנה  
נוש : 562  
חלקה : 11

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-ירמלה  
23-12-2002  
נתקבל  
תיק מס' :

3. תחולת התכנית : התכנית תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשרים  
המצורף לתקנון ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית .

4. נבולות התכנית : נבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשרים .

5. בעלי הקרקע : בעלים שונים המיוצגים ע"י עו"ד צבי פשורצקי (כונס נכסים)  
רח' החשמונאים 88 - תל אביב - מל : 03:5610212 - פאקס: 03:5610586

6. יחסי התכנית : בעלים שונים המיוצגים ע"י עו"ד צבי פשורצקי (כונס נכסים)  
רח' החשמונאים 88 - תל אביב - מל : 03:5610212 - פאקס: 03:5610586

7. מנישי התכנית : בעלים שונים המיוצגים ע"י עו"ד צבי פשורצקי (כונס נכסים)  
רח' החשמונאים 88 - תל אביב - מל : 03:5610212 - פאקס: 03:5610586

8. עורך התכנית : אדר' פ. צודיקר - מוהליבר 21 - ראשול"צ מל : 03:9659361 - פאקס: 03:9641570  
054-7687603-5526980

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' זמ\64\598  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 ג) לחוק  
מתאריך 18.9.02  
יו"ר הועדה המחוזית

9. שטח התכנית : 34,638 דדונם

10. מסמכי התכנית : התכנית תכלול תשרים בק.מ. 1:1000 ו- 1:1250  
ותקנון בעל 4 דפים .

11. מטרת התכנית :
1. קביעת אזור מגורים א והוראות לחלוקה מחדש (בהסכמת הבעלים) .
  2. קביעת הוראות לתכנון אקוסטי .
  3. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים .
  4. חלוקת החלקה בהסכמת הבעלים (לפי פרק ג' סימן ז' לחוק) .
  5. טה"כ יח"ד בתכנית = 56

12. היסל השבחה : הועדה המקומית תנבה היטל השבחה כחוק .

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מרחב תכנון ובניה "זמורה"  
תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' זמ\64\598  
במליאת הועדה מס' 95 מיום 30.5.02  
הוחלט  להכליץ על הפקדה  
 להכליץ על מתן תואר רונן ורדי  
יו"ר הועדה מהנדס הועדה

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
החלטת הועדה המחוזית משנה  
מיום 18.9.02  
תאריך 14.4.03  
מחוז המרכז אדר' דורון דרוקמן  
מתכנן מחוז המרכז

**13. יחס לתכנית המתאר :**  
 על התכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר  
 זמ\598\641, בנוסף להוראות תכנית זו .  
 במידה של ניגוד בין הוראות תכנית הראשית להוראות  
 תכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו .

**14. זכות מעבר לתשתיות :**  
 המועצה מקומית ולא נציגה יכול להיכנס לכל  
 שטח בתחום התכנית על מנת להסדיר את מעבר  
 ואחזקת המערכות .

**15. 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 תשבילים שטחים ציבוריים ופרטיים פתחים  
 תכניות תשתית, מערכות חשמל ותקשורת תת קרקעית, כבישים, מדרכות,  
 מים, ניקו, ביוב, , אשפה וכדומה .  
 פידוס שבילים, גדרות, ומתקנים וכל פרט אחר הדרוש התרת עבודות בניה .
- ב. "תנאי למתן היתר "בניה למגורים התחלת ביצוע כבישים ומדרכות (שלב א') וגמר ביצוע תשתית  
 תת קרקעיות הכוללות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקו וכדומה.
- ג. " תנאי לאיכלוס " השלמת התשתיות, גמר כבישים ומדרכות ותאורה + גמר עבודות חברת חשמל,  
 בוק וכבלים .

**16. ביוב :** א. חלה חובה חיבור למערכת הביוב המרכזי ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים .  
 ב. לא יוצא מופס 4 ולא יותר איכלוס טרם ביצוע בפועל של פתרונות ביוב הנ"ל

**17. פסולת :** מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת ונצבו במגרשים ולא בשטחים ציבוריים  
 מיקום יקבע בעת מתן ההיתר ע"י מהנדס הועדה המקומית .  
 סוג המתקנים, גודלם ועיצובם יבטיח מניעת מפגעים חברואיים וחזותיים - אסטטיים .

**18. רישום שטחים :** השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור על פי התשרים יופקעו  
 על ידי הרשות המקומית בהתאם לחוק לתכנון ולבניה והבעלות בהם  
 תרשום על שמה - ע"י הבעלים - כד וכד עם רישום החלוקה החרישה .

**19. תנאים נילום להוצאת היתר לבניה בית מגורים חדש :**

1. הבסחת ביצוע דרכי נישא למגרש החדש וחיבור לרשת
2. הביוב המרכזי לשביעות רצון המועצה מקומית נו יבנה .
3. הבסחת רישום השטחים הציבוריים והפרטיים על פי
4. תכנית מדידה לצרכי רישום המאושרות ע"י מחלקת המדידות .
5. המועצה המקומית גן יבנה רשאית לבצע את המדידות.
6. לפי בקשה בעלי הקרקע, ניתן לשנות את החלוקה
7. לשטחים הפרטים (מגורים א) בהתאם לסבלת הוראות
8. בניה (גודל המגרשים) ראה דף - 5 - .
9. הגשה ואישור ע"י הועדה המקומית של תכנית בינוי
10. לאזור מגורים א שתכלול את הפרטים הפיתוח, התכנית
11. תהיה מחייבת ותוגשנה למועצה ולועדה המקומית קודם
12. להוצאת היתרי בניה, התכנית תכלול הוראות ביצוע

**20. זמן ביצוע :** התכנית תבוצע תוך 10 ( עשר ) שנים מיום אישורה כחוק .

**21. הוראות לתכנון אקוסטי : כתנאי להוצאת היחר בניה למגורים לפי הטבלה הבאה :**  
**רעש מטוסי - תכנון אקוסטי :**  
**דרישות חובה ברמת רעש של 30 - 25 תח"ך לבנייני מגורים**

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 ציד הטיטות (לכיוון דרום).
4. יש להימנע מתפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה.
5. דרישות חובה לבנייני מגורים (טבלה מס' 1):

הערות	הדרישות	אלמנט הבנייה
קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עונה על דרישה זו.	הפסד העברה של $la = 40dB(A)$ לפחות.	קיר חיצוני
	עובי הזכוכית יהיה 4 מ"מ לפחות. החלון יהיה צירי ויכלול איטום על-ידי ניאופרן או חומר שווה ערך. חלונות אחרים יהיו בעלי ערך בידוד לרעש (הפסד העברה) של $29dB(A)$ לפחות.	חלונות, ויטרינוח 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 לפחות), או תקרה אחרת בעלת ערך בידוד לרעש (הפסד העברה) של $45dB(A)$ לפחות.	תקרה בזירה העליונה
דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישה זו	כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של $29dB(A)$ לפחות.	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. הצללות תיבנינה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
2. עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפות.
3. כל הצללות תהיינה מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
4. עומק הצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 110 ס"מ, ויגדל ב 5 ס"מ לכל חוטפת של 10 ס"מ.
5. יש לתכנן את הצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.

