

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
2000-01-09  
זוהר  
תיק מס'

1014725

ינואר 1999  
תאריך

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז  
נפת רחובות

מרחב תכנון מקומי - "זמורה"

תכנית שינוי מתאר מס' זמ/263/2 - כולל הוראות לתכנית מפורטת.

שינוי לתכנית 6 - R, זמ/46/1,2,3

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

<p><b>חתימת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז</b></p> <p>נבדק וניתן להפקיד <u>לאשר</u> החלטת הועדה המחוזית <u>מס' 28.11.99</u> מיום <u>28.11.99</u> תאריך <u>28.11.99</u> נותכון המחוז <u>[Signature]</u></p>	<p><b>חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה</b></p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 <b>מרחב תכנון ובניה "זמורה"</b></p> <p>תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' <u>זמ/263/2</u> במליאת הועדה מס' <u>94</u> מיום <u>15.9.98</u> הוחלט <input type="checkbox"/> להמליץ על הפקדה <input checked="" type="checkbox"/> להמליץ על מתן תוקף יו"ר הועדה <u>[Signature]</u> מהנדס הועדה <u>אדי רוני ורדי</u> מנהל <u>[Signature]</u></p>
<p><b>חתימת מחבר התכנית</b></p> <p>נ.ע. ראגפלד הדרייקטום בע"מ</p>	<p><b>חתימת יוזם ומגיש התכנית</b></p> <p>מועצה מקומית מזכרת בתיה</p>

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' זמ/263/2  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.11.99 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית [Signature]

**תוכן עניינים**

0	תוכן עניינים
1	<u>פרק א' - כותרות</u>
1.1	מרחב תכנון מחוזי
1.2	נפה
1.3	מרחב תכנון מקומי
1.4	שם התכנית
2	<u>פרק ב' - פרטי התכנית</u>
2.1	תחום התכנית
2.2	מיקום התכנית. קואורדינטות.
2.3	גבול התכנית
2.4	שטח התכנית
2.5	יזם התכנית
2.6	בעל הקרקע
2.7	מחבר התכנית
2.8	מסמכי התכנית
2.9	תחולתם של מסמכי התכנית.
3	<u>פרק ג'</u>
3.1	יחס לתכניות אחרות
3.2	מטרות התכנית
3.3	נספחים מנחים ומחייבים
3.3.1	נספח בינוי מנחה
3.3.2	נספח תנועה מנחה
4	<u>פרק ד' זכויות הוראות והנחיות</u>
4.1	שימוש בקרקע ובמבנים
4.2	רשימת התכליות
4.2.1	אזור מגורים א'
4.2.2	אזור מגורים ב'
4.2.3	אזור מגורים ג'
4.2.4	אזור לבנייני ציבור
4.2.5	אזור למסחר
4.2.6	אזור למשרדים ומסחר
4.2.7	אזור שטח ציבורי פתוח
4.2.8	אזור שבילים ודרכי גישה
4.2.9	אזור לדרכים
4.2.10	אזור להסדרת הנחל ואזור הנחל.
4.3	<u>הוראות בנייה</u>
4.3.1	אזור מגורים א'
4.3.2	אזור מגורים ב'
4.3.3	אזור מגורים ג'
4.3.4	אזור לבנייני ציבור
4.3.5	אזור למסחר
4.3.6	אזור למשרדים ומסחר
4.3.7	חניה

<u>טבלת זכויות למגרשים</u>	4.4
אזור מגורים א'	4.4.1
אזור מגורים ב'	4.4.2
אזור מגורים ג'	4.4.3
אזור למסחר	4.4.4
אזור למסחר ומשרדים	4.4.5
אזור לבנייני ציבור	4.4.6
שטח ציבורי פתוח	4.4.7
<u>תכניות</u>	4.5
חלוקה למתחמי פיתוח	4.5.1
תכנית בינוי ופיתוח	4.5.2
נספח תנועה וחניה	4.5.3
תכנית תשתיות	4.5.4
תכנית פיתוח הנחל	4.5.5
<u>הוראות לתשתיות</u>	4.6
כללי	4.6.1
מים	4.6.2
ביוב	4.6.3
ניקוז	4.6.4
חשמל	4.6.5
טלפון	4.6.6
פינוי אשפה	4.6.7
מתקני כביסה וגז	4.6.8
אנטנות	4.6.9
אנרגיה סולרית	4.6.10
זכות מעבר	4.6.11
מבנים לתשתיות	4.6.12
<u>הוראות כלליות לאיכות הסביבה</u>	4.7
כללי	4.7.1
פסולת	4.7.2
רעש	4.7.3
איכות אויר	4.7.4
פסולת בניין	4.7.5
בנייה אקוסטית	4.7.6

## 5. פרק ה' - פעולות ומועדים לאחר אישור התכנית

5.1	שלבי ביצוע.
5.2	תנאים למתן היתר בנייה.
5.3	תנאים למתן טופס 4 בהתאם לשלבי ביצוע.
5.4	רישום שטחים ציבוריים ודרכים.
5.5	היטל השבחה.
5.6	שטח לאיחוד וחלוקה.
5.7	אספקת מים.
5.8	הערת אזהרה לרעש מטוסים.
5.9	הוצאות הכנת התכנית.

## 1.0 פרק א'

- 1.1 מרחב תכנון מחוזי: המרכז  
 1.2 נפה: רחובות  
 1.3 מרחב תכנון מקומי: "זמורה"  
מועצה מקומית: מזכרת בתיה  
רובע: רבין  
 1.4 שם התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' זמ/ 263 / 2  
 כולל הוראות לתכנית מפורטת.  
 שינוי לתכניות R - 6 , זמ/ 46 / 1, 2, 3,  
 תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

## 2.0 פרק ב'

2.1 תחום התכנית: בתכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
3714	29, 28, 37-40	22, 30, 33, 41
3715		33-36, 39
3897		53, 66-69
3898	107-109, 111, 117, 118 64-70, 95-105	42, 51, 54-63, 71, 93
3899		2, 5, 9-16, 19, 21, 47, 48, 55 56, 58, 60, 65, 69, 1
3900	13-22, 26, 27, 29, 33, 39 1-10	11, 12, 23-25, 28, 51
3901		1, 24, 26

2.2 מיקום התכנית:

התכנית נמצאת בין הקואורדינטות

640300	צפון
639300	דרום
186050	מזרח
184850	מערב

2.3 גבול התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט. הנמצא בשטח השיפוט של המועצה המקומית מזכרת בתיה בגושים ובחלקות כמפורט לעיל.

2.4 שטח התכנית:

488,770 מ"ר. שטח לחלוקה 453,154 מ"ר (ראה טבלאות בתשריט).

2.5 יוזם התכנית:

המועצה המקומית מזכרת בתיה. טל: 08-9349001.

2.6 בעל הקרקע:

מועצה מקומית מזכרת בתיה ובעלים פרטיים שונים.

2.7 מחבר התכנית:

אדריכלית נאוה רוזנפלד מס' רשיון 10345  
 רח' דובנוב 18 תל-אביב 64368, טל: 03-6950848

**2.8 מסמכי התכנית:**

- א. 19 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- ב. תשריט ייעודי הקרקע ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:1250.
- ד. נספח תנועה מנחה ערוך בק.מ. 1:1250.
- ה. תדריך אקוסטי מחייב.
- ו. טבלת הקצאות. ותכניות איחוד וחלוקה.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

**2.9 תחולתם של מסמכי התכנית:**

- במקרה של אי התאמה בין מסמכי התכנית ובין עצמם יהיה סדר העדיפות בין מסמכי התכנית כדלהלן:
- א. הוראות התכנית.
  - ב. תשריט.
  - ג. נספחים.

**3 פרק ג'****3.1 יחס לתכניות:**

- א. במקרה של סתירה בין תכנית זו ותכנית מתאר מקומית או מפורטת אחרת החלה בתחום התכנית תגברנה הוראות תכנית זו.

**3.2 מטרות התכנית:**

- 3.2.1 שינוי ייעודי הקרקע משטח חקלאי ותעשייה לשטחים למגורים, בנייני ציבור, מסחר, משרדים, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושטחים להסדרת נחל.
- 3.2.2 קביעת דרכים והרחבת דרכים קיימות ומאושרות.
- 3.2.3 ביטול החלוקה הקיימת ואיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.
- 3.2.4 קביעת זכויות והוראות בנייה. וכן תנאים להוצאת היתרי בנייה.
- 3.2.5 סה"כ 1100 יח"ד.
- 3.2.6 הגובה המירבי 3 קומות + חדר על הגג.

**3.3 נספחים מנחים ומחייבים:**

והנחיות להכנת נספחים באישור ועדה מקומית.

**3.3.1 נספח בינוי מנחה:**

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי חוץ מגובה המבנים, קו בניין, מס' יח"ד, זכויות בנייה תוך שמירה על רוח הבינוי ועקרונות התכנון.

**3.3.2 נספח תנועה מנחה:**

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח החניה שלא יפגעו ברוח הבינוי ועקרונות התכנון.

**4.0 פרק ד' - זכויות, הוראות והנחיות****4.1 שימוש בקרקע ובמבנים:**

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש או תכלית פרט לשימושים והתכליות המופיעים ברשימת השימושים והתכליות לגבי הקרקע או הבניין בתכנית.

**4.2 רשימת התכליות:****4.2.1 אזור מגורים א'**

מסומן בתשריט בצבע כתום.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- א. מגורים, דו משפחתי או תלת משפחתי.
- ב. במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, חניות, ממ"ד מתקנים טכניים והמדיים, מגורים, מטבחון ושירותים.

- ג. חדר על הגג לכל דירה, מתקנים טכניים והנדסיים ופרגולה.  
 ד. חדר משק כשטח שירות ובתנאי שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין.  
 ה. חניה.

אזור מגורים ב'

4.2.2

מסומן בתשריט בצבע תכלת.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- א. מגורים, צמודי קרקע.  
 ב. במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסן, חניות, ממ"ד מתקנים טכניים והנדסיים, מגורים, מטבחון ושירותים.  
 ג. חדר על הגג לכל דירה, מתקנים טכניים והנדסיים ופרגולה.  
 ד. חדר משק כשטח שירות ובתנאי שייבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין.  
 ה. חניה.

אזור מגורים ג'

4.2.3

מסומן בתשריט בצבע צהוב.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- א. מגורים, בנייה רוויה, מבואות קומתיים.  
 ב. במרתפים יותרו התכליות הבאות: מחסנים דירותים, חניות, מתקנים טכניים והנדסיים, מגורים.  
 ג. חדר על הגג מחובר לדירה שמתחתיו, ומתקנים טכניים על הגג.  
 ד. חניה.

אזור לבניני ציבור

4.2.4

מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- א. מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.  
 ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים באישור הועדה המקומית.  
 ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים באישור הועדה המקומית.  
 ד. מוסדות דת באישור הועדה המקומית.  
 ה. מגרשי חניה ודרכים באישור הועדה המקומית.  
 ו. פיתוח סביבתי.  
 ז. בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהבניין.  
 ח. מתקנים הנדסיים.  
 ט. מחסנים, חדרי מכונות, הסקה ומקלטים לתכליות הרשומות לעיל.

אזור מסחר

4.2.5

מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם אפור.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- א. מסחר קמעוני, שירותים אישיים, משרדים, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, בתי קפה, מסעדות.  
 ב. חניה ושטח לטעינה ופריקה.  
 ג. מתקנים הנדסיים.  
 ד. השימוש במרתף יהיה למחסן החנויות, חדרי מכונות והסקה, מקלטים וחניה. הגישה למרתף המשמש מחסן לחנות תהיה מתוך אותה חנות.  
 ה. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית ובלבד שלא יבלוט מעל פני הקרקע ויעמוד בתנאים של סעיף 4.6.4 להלן.  
 ו. לא תותר הפעלת עסקים הגורמים למטרד סביבתי.  
 ז. לא תותר אחסנה פתוחה וחצרות אריזה.

- 4.2.6 אזור למשרדים ומסחר  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים שחורים הוא אזור למשרדים ומסחר.  
 התכליות המותרות באזור זה הן:
- בקומת הקרקע: מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, שירותים פיננסיים, שירותי בריאות, בתי קפה, מסעדות, חניה ושטח לטעינה ופריקה ומתקנים הנדסיים.
  - בקומה א': משרדים, שירותי בריאות, בתי קפה, שירותים פיננסיים.
  - השימוש במרתף יהיה למחסנים של המסחר והמשרדים, חדרי מכונות, מקלטים וחניה, ובלבד שלא יבלוט מעל פני הקרקע ויעמוד בתנאי סעיף 4.6.4 להלן.
  - לא תותר הפעלת עסקים הגורמים למטרד סביבתי.
  - לא תותר אחסנה פתוחה וחצרות ארזה.
- 4.2.7 אזור שטח ציבורי פתוח:  
 מסומן בתשריט בצבע ירוק.  
 באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- פיתוח סביבתי, גינון ונטיעות, ככרות ומעברים מרוצפים.
  - מתקני ספורט ונופש פעיל.
  - מעבר להולכי רגל, זכות מעבר לציבור.
  - מעברים לתשתיות ונקזים.
  - מתקנים הנדסיים.
  - חניה ציבורית במגרש 282 - עד 15% משטח המגרש. בשצ"פ המצורף לאזור שימור הנחל - עד 10% מהשטח.
- 4.2.8 אזור לשבילים ודרכי גישה  
 מסומן בתשריט בירוק עם פסים אלכסוניים.  
 באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- מעבר להולכי רגל.
  - גינון ונטיעות.
  - מעברים לתשתיות ונקזים.
  - גישה לרכב פרטי למגרשים הגובלים.
  - מתקנים הנדסיים.
- 4.2.9 אזור לדרכים  
 מסומן בתשריט: דרכים חדשות - אדום.  
 דרכים קיימות או מאושרות - חום.  
 דרך משולבת - בקווקוו אלכסוני לסירוגין באדום וירוק.  
 דרך לביטול - בפסים אלכסוניים באדום.  
 באזור זה יותרו התכליות הבאות:
- דרכים וקווי תשתית.
  - תמרורים ורמזורים.
  - תחנות להעלאת והורדת נוסעים.
  - מפרצי חניה וחניות.
  - פיתוח סביבתי.
  - מתקנים הנדסיים.
- 4.2.10 אזור להסדרת הנחל ואזור הנחל:  
 אזור הנחל הקיים מסומן בתשריט בצבע תכלת תחום ירוק, אזור הסדרת הנחל מסומן בתשריט בצבע תכלת עם פסים ירוקים.  
 באזורים אלה יותרו התכליות הבאות:
- פיתוח סביבתי.
  - שביל גישה לרכב טיפול בנחל.

- ג. מתקני ספורט ונופש פעיל.
- ד. חניה למתקני הספורט 10% משטח המגרש.
- ה. מתקנים טכניים והדסיים.
- ו. פרגולות ומתקני הצללה.
- ז. זכות מעבר לציבור.

### 4.3 הוראות בנייה:

#### כללי -

לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.  
 תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבניין.  
 מזגנים ומיזוג אויר - לא תותר התקנת מזגני חלון. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר על גבי חזיתות הבניינים אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של הבניין.  
 הגדרות לאורך הכביש במגרשים פינתיים תהיינה בגובה של עד 60 ס"מ. גובהם המקסימלי של המבנים (כולל אנטנות) לא יעלה על גובה של 80 מ' מעל פני הים (אבסולוטי).

#### 4.3.1 אזור מגורים א' -

- א. קווי בניין - קו בניין קדמי - 5 מ', קו בניין צידי 3 מ', קו בניין אחורי - 6 מ'.  
 במגרשים הפינתיים הרשומים להלן קו בניין קדמי לצד אחד 5 מ' וקו בניין קדמי לצד השני 3 מ'. מגרשים: 25, 68, 77, 82, 83, 87, 89, 92, 95, 99, 107, 109, 131, 132, 141, 144, 153, 166, 168, 169, 220, 223, 234, 235, 241.
- ב. שטח בניה מותר - שטח עיקרי - מעל הקרקע: עד 170 מ"ר לכל יח"ד.  
 מתחת לקרקע: עד 40 מ"ר לכל יח"ד. תכנית עד 100 מ"ר לקומה לכל יח"ד. שטח שרות - מעל או מתחת לקרקע: חניה מקורה - עד 30 מ"ר לכל יח"ד. ממ"ד - עד 7.0 מ"ר ליח"ד או לפי החוק בשעת הוצאת ההיתר. עד 30 מ"ר למטרת שרות אחרת.
- ג. גובה הבניינים שתי קומות. תותר בניית יציאה לגג בשטח עד 35 מ"ר ליח"ד בגגות שטוחים. השטח כלול בשטח העיקרי המותר. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג הרעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המותר. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45% וגובה מקסימלי עד בסיס גג הרעפים 6.5 מ' מעל מפלס הכניסה. חדר על הגג יהיה מחובר לדירה שמתחתיו והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- ד. חצר משק - פתרון תלית כביסה, וכו' יהיה בתחום קווי הבניין. לא תותר כל בנייה בתחומי קו בניין צידי, למעט קירות בגבול המגרש. גובה הקירות עד 0.90 מ' + גדר קלה בגובה עד 1.8 מ' מעל מפלס החצר. מתקני אשפה - על פי תכנית בינוי ופיתוח.
- ה. חניה - לכל יח"ד יותקנו שני מקומות חניה בתחומי המגרש. חניה בתחומי קו בניין תהווה חלק מהמבנה. תותר חניה בתחומי המרווח הקדמי. לחניה מחוץ לקווי הבניין יותר קרוי קל ושקוף בלבד. שערי החניות לא יבלטו במצב פתיחה מעבר לקו המגרש לכוון הרחוב. מבנה החניה יהיה על פי חלופות בתכנית בינוי ופיתוח.
- ו. מרתף - קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה. מפלס תקרת קומת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הצמודה אליו.
- ז. פיתוח - גדר בקו רחוב - על פי תכנית בינוי ופיתוח, גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכביש.
- ח. תותר הקמת פרגולה בשטח עד 15 מ"ר ליח"ד על פי תכנית בינוי ופיתוח. שטח הפרגולה אינו כלול בשטח עיקרי או בשטחי שרות. בנית הפרגולה בתחום קווי בניין בלבד.
- ט. בנייה אקוסטית - על פי סעיף 4.7.6 להלן.



אזור מגורים ב'

4.3.2

- א. קווי בניין - קו בניין קדמי - 5 מ'.  
 קו בניין צידי - 3 מ'.  
 קו בניין אחורי - 5 מ'.

במגרשים הפינתיים הרשומים להלן קו בניין קדמי לצד אחד 5 מ' וקו בניין קדמי לצד השני 3 מ'. מגרשים: 5, 8, 9, 16, 18, 21, 34, 35, 38, 39, 41, 46, 51, 98, 120, 122, 124, 126, 140, 154, 155, 156, 161, 163, 164, 173, 174, 179, 189, 190, 198, 201, 204, 206, 207, 213, 216, 217.

ב. שטח בנייה מותר - שטח עיקרי - מעל הקרקע: בממוצע 150 מ"ר בשתי קומות ליח"ד. עד 80 מ"ר לקומה תכנית ליח"ד. מתחת לקרקע: עד 30 מ"ר לכל יח"ד. שטחי שרות - מעל או מתחת לקרקע: ממ"ד בשטח עד 7.0 מ"ר ליח"ד או לפי החוק בשעת הוצאת ההיתר. חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר לכל יח"ד. 30 מ"ר למטרת שרות אחרת לכל יח"ד.

ג. גובה הבניינים שתי קומות. תותר יציאה לגג בשטח עד 35 מ"ר ליח"ד בגגות שטוחים. השטח כלול בשטח העיקרי המותר. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג רעפים לשטח עיקרי הכלול בשטח המותר. חדר על הגג יהיה מחובר לדירה שמתחתיו והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. שיפוע גג רעפים לא יעלה על 45% וגובה מקסימלי עד בסיס גג הרעפים 6.5 מ' מעל מפלס הכניסה. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

ד. חצר משק - פתרון תלית כביסה וכו', בתחום קווי הבניין. לא תותר כל בנייה בתחומי קו בניין צידי, למעט קירות בגבול המגרש. גובה הקירות עד 0.90 מ' + גדר קלה בגובה עד 1.8 מ' מעל מפלס החצר. מתקני אשפה - על פי תכנית בינוי ופיתוח.

ה. חניה - לכל יח"ד יותקנו שני מקומות חניה בתחום המגרש. חניה בתחומי קו בניין תהווה חלק מהמבנה. לחניה מחוץ לקווי הבנייה יותר קרוי קל ושקוף בלבד. שערי החניות לא יבלטו במצב פתיחה וסגירה מעבר לקו המגרש לכון הרחוב. מבנה החניה יהיה על פי חלופות בתכנית בינוי ופיתוח. תותר מסעה משותפת על פי המסומן בתכנית הבינוי ועל פי תכנית בינוי ופיתוח.

ו. קונטור המרתף - לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה. מפלס תקרת קומת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הצמודה אליו.

ז. פיתוח - גדר בקו רחוב - על פי תכנית בינוי ופיתוח. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכביש. יותר גידור בין תת חלקות ע"י גדר בנויה לגובה עד 0.90 מ' מעל גובה החצר.

ח. תותר הקמת פרגולה בשטח עד 12 מ"ר ליח"ד על פי תכנית בינוי ופיתוח. בניית הפרגולה - בתחום קווי בניין בלבד.

ט. בנייה אקוסטית - ע"פ סעיף 4.7.6 להלן.

אזור מגורים ג'

4.3.3

- א. קווי בניין: קו בניין קדמי 5 מ', קו בניין צידי 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ'.  
 ב. שטח הבנייה:

שטח עיקרי - ממוצע 130 מ"ר לדירה מעל הקרקע.

ג. גובה הבניין: גובה הבניינים עד 3 קומות כולל קומת הכניסה לבניין. בגגות שטוחים תותר בניית חדר יציאה לגג. בשטח עד 35 מ"ר ליח"ד. שטח החדר יהיה כלול בשטח העיקרי המותר. בגגות רעפים יותר ניצול חלל גג הרעפים. השטח המנוצל יהיה כלול בשטח העיקרי. חדר על הגג יהיה מחובר לדירה שמתחתיו והכניסה אליו תותר רק מאותה דירה. שיפוע הגג לא יעלה על 45%. לא תותר בניית קומת עמודים.

ד. מרתף - תותר בניית מרתף כחלק מהדירה שמעליו, בשטח שרות עד 20 מ"ר ושטח עיקרי עד 25 מ"ר. קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההקף החיצוני של המבנה. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הצמודה אליו.

ה. חניה - לכל יח"ד יאושרו 1.5 מקומות חניה לפחות בתחום המגרש. חניה ליחידת דיור צמודות קרקע תותר גם בתחום החצר הפרטית עם גישה נפרדת, ללא קירוי. יותר שימוש בשביל גישה משותף לחניה למגרשים שכנים על פי נספח בינוי, תוך רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל. בשבילים אלו לא תותר הקמת גדר בגבול בין המגרשים. תותר חניה תת קרקעית עם שביל גישה משותף כנ"ל, בהסכמת השכנים. תותר הקמת חניה מקורה תת קרקעית בכל תחום המגרש. שטח המרתף אינו כולל את החניה התת קרקעית. לא תותר הקמת חניה מקורה במפלס החצר.

ו. גמר -

גגות: לפחות 30% משטח הגג יהיה עם קירוי של גג רעפים. גג הרעפים יהיה דו כיווני או ארבעה כיוונים.

קירות חוץ: הקירות יצופו בטיח בגוון לבן או צבעוני. יותר ציפוי קירות באבן שכבות בשורות אופקיות בלבד.

ז. מרפסות -

קומת קרקע: לקומה זו מרפסת בנויה וחצר צמודה.

קומה א': לקומה זו מרפסת על חלק מגג קומת הקרקע.

קומה ב': לקומה זו יוצמד הגג וכן מרפסת על חלק מגג קומה א'.

תותר הקמת פרגולה בשטח עד 12 מ"ר לכל דירה. הפרגולה - ללא קירוי. בניית פרגולה תותר בתחום קווי הבניין בלבד.

ח. מעליות -

בבתים בני שלוש קומות (קרקע + שתי קומות) תותקן מעלית.

ט. פיתוח -

גידור: יוכנו פרטי גדרות מחייבים על קו הרחוב בתכנית בינוי ופיתוח.

גובה הגדר עד 1.2 מ' מעל מפלס הכביש. יותר גידור של תת חלקות

הצמודות לדירות ע"י קירות בנויים בגובה של עד 0.90 מ' מעל גובה

החצר + גדר קלה, עד גובה 1.8 מ' מעל מפלס החצר. לפחות 30%

משטח המגרש יהיה מגונן ראה סעיף 4.6.4 להלן. מתקני סילוק אשפה

יותקנו על פי תכנית בינוי ופיתוח.

י. בנייה אקוסטית - ע"פ סעיף 4.7.6 להלן.

#### 4.3.4 אזור לבנייני ציבור

א. קווי בניין - 5 מ' מרווח קדמי ואחורי. 4 מ' מרווח צידי.

ב. מרתף - קונטור המרתף לא יחרוג מקווי הבניין ולא יבלוט ממפלס

הכניסה הקובעת לבניין. תותר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד

גבולות המגרש בתנאי כי 30% משטח המגרש יהיה מגונן ראה סעיף

4.6.4 להלן.

ג. חניה - מספר מקומות החניה בשטחים הציבוריים יהיה על פי תקנות

להתקנת מקומות חניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה למגרשים

הנ"ל.

ד. בנייה אקוסטית - ע"פ סעיף 4.7.6 להלן.

#### 4.3.5 אזור מסחר

א. קווי הבניין - קו בניין קדמי 5 מ', קו בניין צידי 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ'.

ב. מרתף - המרתף לא יחרוג מקווי הבניין ולא יבלוט ממפלס הכניסה

הקובעת לבניין. הגישה למרתף המשמש מחסן לחנות תהיה מתוך אותה

חנות. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת

קרקעית עד גבולות המגרש ובתנאי כי 30% משטח המגרש יהיה מגונן  
ראה סעיף 4.6.4 להלן.

#### 4.3.6 אזור למשרדים ומסחר

א. קו בנין - קו בנין קידמי 5 מ', קו בנין צידי 4 מ', קו בנין אחורי 5 מ'.

ב. מרתף - המרתף לא יחרוג מקווי הבנין ולא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. תותר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש ובתנאי כי 30% משטח המגרש יהיה מגונן.

#### 4.3.7 חניה - הוראות כלליות

מספר מקומות החניה יחושב ע"פ הוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בנייה, ובכל מקרה לא פחות מתקני החניה בנספח התנועה. החניה תהיה בגבולות המגרשים.

#### 4.4 זכויות למגרשים

##### 4.4.1 אזור מגורים א' (צפיפות 4 יח"ד לדונם)

שטחי שרות במ"ר ליח"ד (*)	שטח עיקרי		מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	מס' מגרש
	מתחת לקרקע מ"ר ליח"ד	מעל הקרקע מ"ר ליח"ד			
67	40	170	2 + חדר על הגג	2	19,20,25-30,52-72 77-83,87-95,99-104 107-111,117-119 129-135,141-144 151-153,166-171 218-219,221,222 224-228,230,233 234,236-241
67	40	170	2 + חדר על הגג	3	150,220,223,229 231,232,235
215 יח"ד					סה"כ

\* 30 מ"ר מהשטח המיועד לשטחי שרות מיועד לחניה בלבד לכל יח"ד.

## 4.4.2 אזור מגורים ב' - צפיפות 5 יח"ד לדונם)

שטחי שרות במ"ר (*)	שטח עיקרי		מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	מס' מגרש
	מתחת לקרקע מ"ר	מעל הקרקע מ"ר			
201	90	450	2 + חדר על הגג	3	217
268	120	600	2 + חדר על הגג	4	5-7,9-11,13,14,17 18,21-24,38,39,41 46-51,84-86,96-98 112-116,120-126 136-140,147-149 154-160,172-175 177-181,185-189 191-197,203,205 209-211(214-216)
335	150	750	2 + חדר על הגג	5	4,8,12,15,33,36,37 162-165,176,190 201,202,204 206-208,213
402	180	900	2 + חדר על הגג	6	16,34,161,198,212
469	210	1050	2 + חדר על הגג	7	35
603	270	1350	2 + חדר על הגג	9	40
489 יח"ד					סה"כ

\* 30 מ"ר מהשטח המיועד לשטחי שרות מיועד לחניה בלבד לכל יח"ד.

4.4.3 אזור מגורים ג'

שטחי שרות במ"ר (*)	שטח עיקרי		מס' קומות-	מס' יח"ד למגרש	מס' מגרש
	מתחת לקרקע מ"ר	מעל הקרקע מ"ר			
315+60**	75	1170	3 + חדר על הגג	9	3,128
420+80**	100	1560	3 + חדר על הגג	12	1,43,127,145,146 182,184
525+100**	125	1950	3 + חדר על הגג	15	73,74,75,106
630+120**	150	2340	3 + חדר על הגג	18	2,32,44,105,200
735+140**	175	2730	3 + חדר על הגג	21	45,76
840+160**	200	3120	3 + חדר על הגג	24	31,183,199
1050+200**	250	3900	3 + חדר על הגג	30	42
396 יח"ד					סה"כ

\* שטחי השרות אינם כוללים חניה מקורה במרתף בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד.  
 \*\* שטחי שרות המסומנים בעמודה הימנית הם עבור שטחים במרתפים של דירות צמודות קרקע.

4.4.4 אזור למסחר

שטח מגרש	שטח במ"ר	מס' קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר (*)
245	2952	2	2500	500
סה"כ	2952		2500	500

\* שטחי השרות אינם כוללים חניה מקורה במרתף.

4.4.5 אזור למסחר + משרדים

שטח שרות במ"ר (*)	שטח עיקרי במ"ר	מס' קומות	שטח במ"ר	מס' מגרש
800	3000	2	3656	242
900	3600	2	4381	243
500	2000	2	2530	244
2200	8600		10567	סה"כ

\*שטחי השרות אינם כוללים חניה מקורה במרתף.

4.4.6 אזור למבני ציבור

שטח שרות במ"ר (*)	שטח עיקרי במ"ר	מס' קומות	מס' קומות	שטח במ"ר	מס' מגרש
200	700	2	מעון+מקווה	1872	246
100	300	2	גן ילדים	1391	247
100	300	2	בית כנסת	625	248
100	300	2	גן ילדים	1154	249
150	500	2	מעון	1539	250
150	800	2	מועדון	1421	251
150	350	2	בית כנסת	1015	252
150	500	2	מעון	1878	253
100	300	2	גן ילדים	1200	254
300	1500	2	מועדון	2836	255
100	350	2	בית כנסת	709	256
2000	10500	2	בית ספר	28353	257
1000	5400	2	בית ספר	2568	303
				46561	סה"כ

\*שטחי השרות אינם כוללים חניה מקורה במרתף.

שטח במ"ר	מספר מגרש
198	258
906	259
379	260
216	261
1362	262
740	263
127	264
483	265
138	266
1631	267
516	268
656	269
279	270
4651	271
1479	272
156	273
343	274
300	275
8967	276
735	277
8323	278
180	279
2962	280
829	281
16234	282
525	283
53315	סה"כ

## 4.5 תכניות

## 4.5.1 חלוקה למתמחי פיתוח

התכנית מחולקת למתמחי פיתוח כמסומן בתשריט.

## 4.5.2 תכנית בינוי ופיתוח:

תכנית בינוי ופיתוח תוכן ע"י המועצה המקומית מזכרת בתיה תוך שישה חדשים מיום אישור התכנית. התכנית תוכן לכל מתחם בשלמות בק.מ. 1:500 על גבי תכנית מדידה עדכנית.

התכנית תכלול: סימון המגרשים, העמדת המבנים משולבת בתכנית נוף ותשתית, פרוט גבהי הבניינים ומספר יח"ד בכל מבנה, לרבות חתכים בכל הקשור למספר הקומות. פרוט קווי הבניין ומרווחים בין הבניינים, מפלסי הכניסה לבניינים, דרכי גישה להולכי רגל, שבילים ומדרכות כולל גבהים, גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים, פירוט חומרי גמר הפיתוח, חזיתות עקרוניות, פירוט חומרי גמר המבנים, גגות ופרטים עיצוביים אחרים. מערכות תשתית: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת וטלוויזיה, גז וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית. איתור שרותי השכונה כמו אשפה, חלוקת דאר וכו'.

גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים ונטיעות לאורך המדרכות. פירוט התפלגות הדירות באזורי ב' ו- ג' באופן שניתן לקבוע דירות גן כולל הצמדת גינות ודירות גג. פתרונות חניה, התפלגות שטחים עיקריים ושטחי שרות, חלוקה למתחמי תכנון לביצוע, בשלבים. חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.

4.5.3 נספח תנועה וחניה - לתכנית הבינוי והפיתוח.  
תכנית תנועה וחניה תוכן בק.מ. 1:500 ותלווה כל תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 4.5.2 לתכנית זו. התכנית תבוסס על נספח התנועה והחניה של תכנית זו.  
התכנית תכלול:

- ניתוח דרישות למקומות חניה בצורה של טבלאות ומאזני חניה.
- מיקום מקומות חניה מוצעים כולל הסדרי תנועה וחניה.
- סימון מידות של מעברים, שילוט ותאי חניה לרכב פרטי ותפעולי.
- כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.

4.5.4 תכנית תשתיות  
תכנית התשתיות תוגש בק.מ. 1:500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים ותכיל את הנושאים הבאים:

- א. מערך התשתיות (היבשות והרטובות).
- ב. צוברי גז
- ג. תאורה
- ד. ניקוז - כולל טיפול במניעת נגר עילי במגרשים.
- ה. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.
- ו. מבני תשתית

4.5.5 תכנית פיתוח הנחל  
א. תכנית פיתוח הנחל תהא משותפת לאזור הנחל, לאזור הסדרת הנחל ולשטחי השצ"פ הצמודים. תותר הרחבת אזור הסדרת הנחל באופן שיאפשר פיתוח גדות נחל ע"י נטיעות וקירות תמך כדי שישמש כגן ציבורי.

#### 4.6 הוראות לתשתיות

4.6.1 כללי:

- א. תוגש תכנית תשתיות על פי ההנחיות וההוראות בסעיף 4.5.
- ב. כל מערכות התשתיות (יבשות ורטובות) תהיינה תת קרקעיות.
- ג. מערכות מים וביוב במרתפים תחוברנה למערכות העירוניות ע"י משאבות.

4.6.2 מים:

- א. חיבור רשת המים יהיה על פי הנחיות משרד הבריאות.
- ב. חיבור רשת המים השכונתית לרשת המים העירונית יעשה בתאום עם "מהנדס המועצה".
- ג. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועל פי תכניות הפיתוח.
- ד. רשת המים לשימוש מכבי אש תיעשה על פי הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.

4.6.3 ביוב:

- א. תכנית רשת ביוב תיערך על פי הנחיות "מהנדס המועצה".
- ב. חיבור רשת הביוב השכונתית לרשת הביוב הראשית יעשה באישור מהנדס המועצה.
- ג. יותר מעבר של קווי ביוב ממגרש למגרש.
- ד. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
- ו. תחנות סניקה במידה ויהיו יאושרו ע"י מהנדס המועצה לאחר אישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות.



- 4.6.4 ניקוז:
- א. כל מערכת הניקוז תהיה על קרקעית למעט אזורים שיאושרו ע"י "רשות הניקוז".
  - ב. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
  - ג. מערכת הניקוז תושבת על עיקרון מניעת נגר עילי מהמגרשים.
  - ד. בכל מגרש לבנייה יוקצה שטח של 30% לפחות משטח המגרש להחדרת מי גשם, ונגר לתת הקרקע. שטח זה יהיה פנוי מבינוי וחניה ולא יהיה תחתיו מרתף. כל מי הנגר אשר יתפתחו במגרש יופנו לעבר שטח זה. השטחים המיועדים להחדרה יהיו בעלי אוגר אשר יכיל את כמות המים המרבית המתוכננת להחדרה במגרש.
- 4.6.5 חשמל:
- תחנות טרנספורמציה
- א. בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, ובשטחים למבני ציבור, בתאום עם חברת חשמל ועל פי תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על קו 0 בתאום עם השימושים הסמוכים ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
  - ב. אין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל התת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים שבחברת חשמל.
  - ג. בנייה בקרבת קווי חשמל עיליים:
    - לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר אל קווי החשמל של המבנה.
    - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
    - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים, כבלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
    - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
    - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
    - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'
  - ד. בנייה בקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים:
    - אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
    - מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
    - מ- 1.0 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
- 4.6.6 טלפון: חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע של בניני המגורים, ו/ או באזורים לבנייני ציבור ואזורי ש.צ.פ.
- 4.6.7 פינוי אשפה: יהיה על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתר בנייה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח. שיטת האיסוף לפי הוראות הועדה המקומית לפי כל דין. מתקני האשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי.

- 4.6.8 מתקני כביסה וגז: מקום מסתורי כביסה ומתקני בלוני גז יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500. לבנייני מגורים באזור ג' תותר התקנת גז מרכזי. מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע בתכנית התשתיות וכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.
- 4.6.9 אנטנות: תותר הקמת אנטנה מרכזית.
- 4.6.10 אנרגיה סולרית: בכל בניין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה ושילובו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 4.6.11 זכות מעבר: הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבניין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה. מעבר צנרת התשתיות במגרשים לרבות פרטיים יהא רק ע"י הרשות המוסמכת לכך ע"פ דין.
- 4.6.12 מבנים לתשתיות:
- כל מבני התשתית יצופו בציפוי מסוג הבניינים או ציפוי אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.
  - מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבניין והפיתוח.
  - מתקני תשתית תת-קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בניין המפורטים ב"הוראות התכנית".
- 4.7 הוראות כלליות לאיכות הסביבה
- 4.7.1 כללי: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 4.7.2 פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטחוניים.
- 4.7.3 רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרם ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלס רעש המתואר כדין.
- 4.7.4 איכות אוויר: תידרש התקנת אמצעים תיכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- 4.7.5 פסולת בניין:
- מיקום שפכי עפר ופסולת בניין ייקבע בתאום עם מהנדס המועצה והמשרד לאיכות הסביבה ובתאום עם איגוד ערים דרום-יהודה.
- 4.7.6 בנייה אקוסטית: כל במבנים למגורים ומוסדות רגישים יהיו בבניה אקוסטית למניעת רעש מטוסים בהתאם לנספח אקוסטי רצ"ב ובאישור יח"ס דרום יהודה.

## 5. פרק ה - פעולות ומועדים לאחר הפקדת התכנית ואישורה

### 5.1 שלבי ביצוע:

- השטח יחולק למתחמים א' (מצפון לכביש מס' 1) ו-ב' (מדרום לכביש מס' 1).
- מבני שעבורו ישולמו לפחות 50% מהיטלי הפיתוח יבוצעו בו עבודות תשתיות תת קרקעיות ושכבות מצע בדרכים. בגמר הבניה יושלם הפיתוח במבני זה.
- ביצוע הסדרת הנחל ייעשה תוך שנתיים ממועד אישור תכנית זו.
- לא ינתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית למעט במגרש מס' 257, אלא לאחר ביצוע פריצת דרך מס' 1, הידוק והנחת אג"ם מהודק וביצוע התשתיות התת קרקעיות. עבודות אלו יבוצעו תוך 10 חדשים מיום אישורה של התכנית.
- ביצוע כל התכסיות לכל מתחם ורחוב יהיה לאחר סיום בנייה של 80% מיח"ד באותו מתחם ו/או רחוב.

1. ביצוע שצ"פים בכל מתחם מותנה בסיום בנייה של 50% מיח"ד של אותו מתחם. לא יינתנו היתרי בנייה מעבר ל- 50% אלא לאחר פיתוח השצ"פ.
- 5.2 תנאים למתן היתר בנייה:
- א. תנאי למתן היתר בניה למעט היתרי בניה לבית ספר 12 כתות במגרש 257 יהיה קבלת אישור מוקדם של משרד הבריאות על יישום פתרון שפכים באמצעות מכון טיהור תקני מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור מהדס הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, לתכנית תנועה וחניה ולתכנית ביוב וניקוז כמצוין בסעיף 4.5.
- ג. תכנית פיתוח לביצוע סביבות הנחל והשצ"פ בתחום התכנית ולו"ז לביצועה יוגשו לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתרי בנייה. התכנית תעשה בתאום עם רשות הניקוז ובפיקוח אדריכל נוף.
- ד. היתרי בנייה לביה"ס ינתנו בהתאם לנספח אקוסטי מצורף בזה.
- ה. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל.
- 5.3 תנאים למתן טופס 4 בהתאם לשלבי ביצוע:
- א. סלילת כביש מס' 1.
- ב. הרחבת ההתחברות לצומת עם כביש 411.
- ג. ביצוע כל התשתיות התת-קרקעיות בדרכים המאספות של אותו מתחם, הידוק והנחת אגו"ם מהודק ותאורה.
- ד. תנאי לאיכלוס מוסדות חינוך שייבנו במקום יהיה פינוי מפעל רדימיקס והפסקת פעילותו באישורם של המשרד לאיכות הסביבה כי תנאי זה בוצע לשביעות רצונם.
- 5.4 רישום שטחים ציבוריים ודרכים: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות דרכים, כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
- 5.5 היטל השבחה: היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
- 5.6 השטח לאיחוד וחלוקה יהא כמסומן בתכנית איחוד וחלוקה. תכנית איחוד וחלוקה תתייחס לתחום הנ"ל כפי השווי הנכנס של החלוקה לפני אישורה של תכנית זו.
- 5.7 אספקת המים - תהיה מרשת המים של המועצה המקומית מזכרת בתיה.
- 5.8 תרשם הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין, לפיה האזור מצוי בתחום של רעש מטוסים.
- 5.9 הוצאות הכנת תכנית זמ/ 263 / 2: תכנון, ניהול ופיקוח, מדידות, פרצלציה ומשפטיות יוחזרו למועצה ע"י בעלי המגרשים, על פי היחס בין שטח המגרש לשטח המגרשים הסחירים בתכנית.

## תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש בתוכנית מתאר מחוזית - מחוז המרכז - מושבות דרום יהודה

כללי

ההנחיות האקוסטיות לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש מטרתן להבטיח תנאים אקוסטיים סבירים בתוך המבנה כאשר חלונותיו סגורים.

חופש היחידה בין תנאי שקט יחסיים ומגורים עם חלונות סגורים לבין מגורים עם חלונות פתוחים נתון בידי הפרט. אך יש להדגיש כי בתכנון נכון ניתן להבטיח הן תנאי איורור סבירים והן תנאי שקט יחסיים.

תוכנית הבניה תכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפחתת רעש בשיעורים המפורטים בטבלה מס. 1. תנאי הכרתי לאישורה של התוכנית על ידי מוסדות התכנון. על המתכנן ללוות את תוכניתו בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים האקוסטיים להשגת הפסדי העברה אקוסטית ושיעורים הנדרשים, או לחילופין לכלול בתוכניתו את הדרישות המפורטות בתדריך זה.

### ש. להדגיש מספר נקודות:

(1) איכות הביצוע והבניה משפיעה רבות על שיעור הפסד העברה האקוסטית של המבנה. איכות הביצוע והתכנית ברמה נמוכה או בינונית תקטין במידה רבה את דרגת הבידוד האקוסטי של המבנה והדייר לא יהנה ממידת הפחתת הרעש התיאורטית, המתוכננת גם כאשר הפתחים סגורים. על איכות הביצוע והבניה יש להקפיד ביחוד באזורים החשופים לרמות רעש של 35 תח"ר ומעלה.

(2) ניתן לשפר את התנאים האקוסטיים על ידי הגדלת הבליעה האקוסטית בחללים הפנימיים של המבנה ככל שהבליעה בתוך המבנה תהיה רבה יותר כן יובטחו תנאי שקט טובים יותר.

**מומלץ על כן להגדיל את משטחי הבליעה בדירה. לדוגמא:**

שטיח מקיר לקיר עדיף על פני רצפת בלטות חשופה. (ראה מסמך עזר 2).

### מסמך זה מכיל את הנספחים הבאים:

1. נספח ובו תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ובניני ציבור רגישים לרעש אם המתכנן אינו נעזר ביעוץ אקוסטי.

(2) מסמכי עזר המציגים ספקטרום רעש אופיני למטוס ומקומי בליעה אופייניים בחדרי מגורים.

טבלה מס. 1

הפסדי העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלט הרעש שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

<u>הפסדי העברה ב- 1A (1)</u>	<u>כמת הרעש ותח"ר</u>
25	25-30
30 לפחות	30-35
35 לפחות	35-40
38 לפחות	40

בהתחשב בליקויי ביצוע המקטינים את הפסדי ההעברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב-3DB מהשיעורים הנקובים בטבלה מס. 1.

-----  
(1) על פי תקן 1004 של מכון התקנים

דרישות חובה לרמת רעש שבין 30-35 תח"ר לבנייני מגורים  
(המ"ש)

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
	הדלת החיצונית תהיה דלת מעץ מלא או דלת אחרת בעלת מסה של 25 ק"ג למ"ר לפחות או דלת בעלת הפסד העברה של $Ia = 27DB$ בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום.	הדלת בקיר החיצוני
	מומלץ להתקין הצללות מסביב לפתחים בחדרים הרגישים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס. 2.	הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים
ראה תרשים מס. 1	מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים הרגישים אל כיוון ציר הטיסה	הפניית פתחים בחדרים רגישים

דרישות חובה לרמת רעש שבין 30-35 תח"ר לבנייני מגורים

למנט הבניה		הדרישות	הערות
קיר חיצוני		קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם : $Ia = 50DB$ (1) לפחות	קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים
תקרה בדירה עליונה		תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $Ia = 45DB$ לפחות	גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד
	סוג הפתחים	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הויטרונה לא תהיה נגררת אל תוך הקיר	
פתחים	פסי איטום לפתחים	הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך, לפחות בשתי רצועות	
	הזיגוג ושטח מרבי של הפתחים בקיר חיצוני	לפי טבלה מס. 1א'	
תריסים		התריסים יהיו תריסי פתיחה	
תשתית למזגנים		תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה	
תפרושת		תפרושת בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	

טבלה מס. 1א'

השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני כתלות בזיגוג ברמות שונות של תח"ר

סוג הזיגוג ----- רמת התח"ר	זכוכית 6 מ"מ או $I_a=29$ DB	זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ או זכוכית משוריינת 4/4 מ"מ, או $I_a=33$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $I_a=43$	חלון אחר $I_a=38-39$
30-35	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה

הערות:

1. עובי מצטבר של הזכוכית בחלון בעל זכוכית כפולה יהיה 8 מ"מ ועובי הזכוכית שונה.
2. בחלון הכפול יהיו פסי איטום בכל כנף.
3. מומלץ כי מסגרות החלון יהיו מסגרות תעשיתיות ברמת בקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים מופרדים על ידי פסים קשיחים.



## אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים לרעש

30-35 תח"ר

על בנייני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בנייני המגורים באזור זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:

- א. לא יהיו פתחים נגררים בבניין.
- ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
- ג. בתכנון המבנה יושם דגש על הפנים חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים. (ראה תרשים מס. 1).
- ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2.
- ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

## טבלה מס. 2

### הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים

- (1) ההצללות תבננה 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 מ"מ, ויגדל ב-5 ס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.
- (5) יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.