

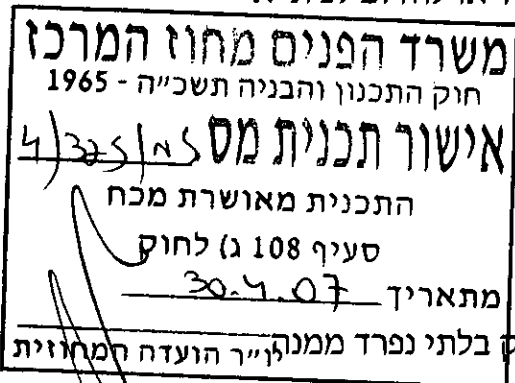
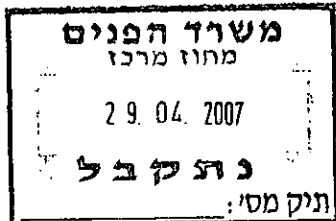
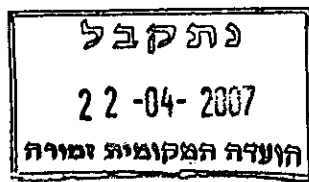
4016667

מרחב תכנון מקומי "זמורה"

תכנית מתאר זמ/325/4

שינוי לתכנית מתאר זמ/325/3

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים



1. מחוז: מרכז
2. נפה: רחובות
3. מקום: קרית-עקרון
4. גושים וחלקות: גוש ישן: 3796 חלק מחלקה 181: גוש ישן: 3797 חלק מחלקות 42,43,44: גוש חדש 5101 חלק מחלקות 117,148: 2002,2003 עפ"י תב"ע זמ/במ/3/325 תיק מס':
5. מגרשים: הרצל
6. רחוב: שטח התכנית: 4.781 דונם.
7. שטח התכנית: יוזם התכנית: מגדלי השפלה יוזם והשקעות בע"מ, רח' העליה
8. יוזם התכנית: השניה 105 יפו טל: 03-5183636
9. עורך התכנית: תמרה הרבשטיין מ.ר. 6601, רח' ארלוזורוב 29 ת"א
10. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
11. מסמכי התכנית: א. תקנון בן 4 עמודים. ב. תשריט בקני"מ 500:1. ג. נספח אקוסטי מחייב. ד. נספח בינוי מנחה.
12. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ג'. ב. איחוד מגרשים בהסכמת בעלים. ג. קביעת הוראות בניה. ד. שינוי קו בניין חזיתי מ-10 מ' ל-5 מ'.
13. הוראות התכנית: על אף האמור בהוראות תכנית זמ/325/3, יחולו ההוראות הבאות:
 - א. מס' יח"ד למגרש יהיה 14 יח"ד.
 - ב. קוי בניין כמסומן בתשריט.
 - ג. הקטנת גודל מגרש מינימלי מ-1300 מ"ר ל-1250 מ"ר.
 - ד. תאסר נגישות ישירה לכלי רכב מרח' הרצל לתחום השפ"פ.
 - ה. חניה- מס' החניות יקבע בהתאם לתקן החניה התקף.
 - ו. כל המבנים הנמצאים בתחום זכות הדרך - להריסה.
 - ז. תנאי לאיכלוס: הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
מרחב תכנון ובניה "זמורה"	
תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 385/א/4	מיליאת הועדה מס' 2004/מיום 24.10.04
☐ להמליץ על הפקדה	☒ להמליץ על מתן תוקף
י"ר הועדה	מנהל הועדה

14. יחס לתכניות מאושרות: על תכנית זו יחולו כל הוראת התכנית

זמ/3/325 למעט השינוי המוצע.

15. היטל השבחה: יגבה עפ"י חוק תכנון ובניה.

16. הוראות בניה

טבלת זכויות והוראות בניה –מצב קיים

אזור	שטח מגרש מינימלי	מס' יחיד במגרש	שטח עיקרי מירבי במ"ר		שטחי שירות מירבי במ"ר		תכנית הבניה (6)	מס' קומות/ גובה מכסימלי	קוי בניין במטרים		
			מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	580 מ"ר	2 יחיד	עד 100 מ"ר ליחידת דיור בכל קומה	עד 50 מ"ר ליחיד.	<u>לכל יחיד:</u> - חדר שרות/ מחסן 15 מ"ר - 2 חניות מקורות סה"כ 30 מ"ר - ממ"ד 7 מ"ר	48 מ"ר ולא יותר מ- 100 מ"ר	לא תעלה על 40% משטח המגרש	ק. מרתף+2 קומות	4 מ' (5)	3 מ' (5)	-
			סה"כ 190 מ"ר ליחידת דיור (2)	סה"כ 100 ליחידת דיור (2)							
מגורים ג'	1300 מ"ר	12 יחיד	125 מ"ר בממוצע ליחידת דיור	סה"כ 600 מ"ר	בגבולות המגרש למטרות חניה.	לא יעלה על 40% משטח המגרש	ק. מרתף ק. עמודים חלקית +4 קומות וגג רעפים.	5 מ'	5 מ'		-

טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע

אזור	שטח מגרש מינימלי	מס' יחיד במגרש	שטח עיקרי מירבי במ"ר		שטחי שירות מירבי במ"ר		תכנית הבניה (6)	מס' קומות/ גובה מכסימלי	קוי בניין במטרים		
									קדמי	צדדי	אחורי
			מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין					
מס' 101 ג'	1250 מ"ר	14 יחיד	1500 מ"ר	(1) (2)	סה"כ 600 מ"ר	בגבולות המגרש למטרות חניה.	לא יעלה על 40% משטח המגרש	ק. מרתף ק. עמודים חלקית +4 קומות וגג רעפים.	5 מ'	3 מ'	-
					(2)	(2)					

הערות:

- גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל המפלס העליון ביותר של המדרכה הגבוהה הצמודה למגרש (ברח' הרצל).
- תנתן אפשרות העברת שטחים עיקריים מהקומות העליונות לק. המרתף או לחיפך, ובלבד שסה"כ היקף השטח העיקרי לא יעלה על המותר. תותר העברת ש.שרות מהקומות העליונות לקומת המרתף בתנאי שסה"כ היקף שטחי השרות לא יעלה על המותר.
- לגגות הבניינים תותר בניית אנטנה מעקות ואלמנטים ארכיטקטוניים להסתרת מתקנים על הגג, כגון: דוד שמש, קולטים וכדו'.
- קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין המותרים. גובה המרתף כשטח שרות לא יעלה על 2.20 מ'. גובה החלונות יהיה 0.70 + מ'.
- באזור מגורים אי' ישולבו מבני העזר במבנה העיקרי עפ"י עקרונות נספח הבינוי המנחה. באישור הועדה במקומית תותר בניית חניות מקורות, בחזית המגרש. קווי הבניין במקרה זה יהיו : קו בניין צדדי 0 וקו בניין קדמי 0 – בתנאי שדלת החניה נפתחת אל פנים המגרש או קו בניין 2 מ' כאשר הפתיחה המדרכה. - הערה זו מתייחסת למצב הקיים בלבד.
- שטח חניות מקורות ושטחי פרגולות הצללה לא ייכלל בחישוב תכנית הבני

חתימות:

לפני מועצה מקומית קרית עקרון

אין לנו התנגדות עקרונית להוכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רצונות התכנון המוסמכות.
התומדת הונה לצרכי תכנון כלכלי, אין בה משום הסכמה לשמירת רכוש עתידי הנוגש או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בענין ואין התומדת זו באה במקום הטכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל חשיבות מוסמכת, לפי כל הנידון וענינו כל דיון.
המנו רכש ספק מיוחדת נעשה או יועשה על ידינו הסכם בנוש השטח הנדון, אין בהתומדת זו על התכנית חובה או חשיבות כלשהי, ואין לה חשיבות כלשהי על זכותנו בשטח הנדון, ואין על כל זכות אחרת על פני זכויות כשריו בשטח הנדון, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כמסור ועל כל דיון שבו התומדת זו תהנה אף ורק בהקשר של תכנונית, ויזא תקפת כ-30 רודשים בתאריך התכנית, תיחד מדיקטורטא

דוד אמונד
אוריאל הנדל
24/6/07

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגדלי השפלה
יוזם ובניה בע"מ
ח.פ. 51-234078-7

עורך התכנית: תמרה הרבשטיין, רח' ארלנבורג 29, תל-אביב טל: 03-5229837

תמרה הרבשטיין
אוריאל הנדל
טל. 03-5229837

נספח אקוסטי מחייב להוראות התכנית

תכנית מס' זמ/325/4

(מתוך הוראות התכנית הראשית-תכנית מס'זמ/במ/300)

1. דרישות מיוחדות לבניה בתחום התכנית, מותאמת לרמת רעש 35-40 תח"ר

1.1 כללי

הדרישות מבוססות על"תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש בתכנית מתאר מחוזית- מחוז המרכז- מושבות דרום יהודה ולפי תממ/3/3 באם יתברר, כתוצאה ממדידות בשטח, כי בתחום התכנית מצויים איזורי רעש ברמה שונה מזו המפורטת להלן, תהיינה הוראות הבניה בהתאם למפורט בתדריך האקוסטי הנ"ל והתאם לרמת הרעש המדודה.

1.2 דרישות חובה לרמת רעש מעל 35 תח"ר לבנייני מגורים

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם סיח משני הצדדים.	קיר מיסבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם $Ia=50$ () לפחות.	קיר חיצוני
גג רעפים ייבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד.	תקרת בטון עם סיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $Ia = 45$ לפחות.	תקרה בדירה עליונה.
	החלון יהיה צירי או חלון - סוג כוף אך לא חלון גרידה. הפתחים הוסרינה לא תהיה נגדרת אל תוך הקיר	פתחים
	הזכוכיה תותקן בתוך פרופילי נאופדן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך לפחות בשתי רצועות.	
	לפי טבלה מס' ו'א' - הזיגוג ושסת מירבי של הפתחים בקיר חצוני	
	התריסים יהיו תריסי פתיחה	תריסים
	תוכן חשתית למזגנים בשכונה ובדירה	חשתית למזגנים
	תפרושת בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה	תפרושת
	הדלת החיצונית תהיה בעלת מסה של כ-30 ק"ג למ"ר לפחות, או דלת בעלת הפסד העברה של $Ia = 30$ לפחות. בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום (1).	דלת בקיר חיצוני
	סביב הפתחים בחדרים הרגישים ייבנו הצללות שמימדיהן יקבעו לפי טבלה מספר 2.	הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים.
ראה תרשים מספר 1	אין להפנות את הפתחים בחדרים הרגישים אל-כיוון ציד הטיסה.	הפניות פתחים רגישים.

(1) = באזורים החשופים לרמת רעש העולה על 40- תח"ר מומלץ ילשקבול תכנון המבנה עם דלת כניסה כפולה.

1.3 אמצעים להפחתת רעש בבניני ציבור
באיזור הנמצא ברמת רעש מעל 35 תח"ר

אישור להקמת בנין ציבור וגיש לרעש יינותן בתנאי שילווה בנספח אקוסטי אשר יפרס את האמצעים להפחתת הרעש שיכללו בבנייתו.

1.4 טבלה מספר 1

הפסדי העברה מנימליים בתוך מבנה שחלונות סגורים ביחס למפלס הרעש שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

רמת הרעש בתח"ר	הפסדי העברה ב- Ia
25 - 30	25
30 - 35	30 לפחות
35 - 40	35 לפחות
40	38 לפחות

בהחשב בליקויי ביצוע המקסימיים את הפסדי ההעברה, יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב- 308 מהשעורים הנקובים בטבלה מספר 1.

(Ia) = על פי תקן 1004 של מכון התקנים.

1.5 טבלה מספר 1א'

השטח המרבי של הפתחים בקיר החיצוני כתלות
בזיגוג ברמות שונות של תח"ו

חלון אחר $I_a = 38-39$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $I_a = 43$	זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ, או $I_a = 33$	זכוכית 6 מ"מ או $I_a = 29$	סוג זיגוג תה"ר	רמת
ללא הגבלה	ללא הגבלה	שטח מירבי עד 80%	שטח מירבי עד 40%	30-35	
שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 12%	35-40	
שטח מירבי עד 60%	שטח מירבי עד 80%	שטח מירבי עד 20%	-	40	

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 תעשייתיות ברמת ביקורת גבוהה להשגת אטימות.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.

1.6 טבלה מספר 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגילים

- 1) ההצללות תבונה 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 הוץ.
- 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 יהיו צוהר מסדר ארכיטקטוני לדיירים.