

4017802

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' על/מק/18/487/א'

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
19.10.2009  
נתקבל  
תיק מס':

מחוז המרכז.

מרחב תכנון מקומי עמק לוד

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.

התורה מקומית לזמן 30  
אישור תכנית מס' על/מק/18/487/א'  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2009006 ביום 10-7-09  
ממונה על המחוז יו"ר הועדה

**מחוז המרכז**

**תכנית מס' על/מק/18/487/א'**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מושב צפריה – אזור ההרחבה

1.1 שם התכנית

64.890 דונם

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

1

מספר מהדורה

30/06/2009

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. ועדה מקומית

סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי עמק לוד

656600 קואורדינאטה מערב מזרח - Y  
186900 קואורדינאטה דרום צפון - X

**1.5.2 תאור מקום** אזור ההרחבה במושב צפריה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית מועצה אזורית עמק לוד.

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב מושב צפריה.

שכונה רחוב מספר בית שכונה רחוב מספר בית  
דרך מס. 155. ל"ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6469     | מוסדר   | חלק מהגוש     |                     | 7, 6, 5           |
| 6839     | מוסדר   | חלק מהגוש     | 46, 42              | 47, 44            |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

|              |          |
|--------------|----------|
| מספר גוש ישן | מספר גוש |
| ל"ר.         | ל"ר.     |

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| מספר תכנית | מספר מגרש                       |
| 11/487 גז  | 1-61, ח, א, צ, 100-103, 203-207 |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית** נמל תעופה בן-גוריון

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק****1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------|--------------------|------------|
| גז/487            | שינוי   | גוברת     | 431                | 04/08/1955 |
| גז/487/ב'         | שינוי   | גוברת     | 2919               | 12/05/1983 |
| משי"מ/63 (גז)     | שינוי   | גוברת     | 3527               | 23/07/1987 |
| גז/487/11         | שינוי   | גוברת     | 5342               | 09/11/2004 |

**1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

| מספר תכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|--------------------|--------------------|-------|
| לי"ר              | לי"ר               | לי"ר               | לי"ר  |

**1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק**

| שם התוספת                                       | תחולת התוספת     | אישור מוסד התכנון | תאריך האישור |
|---|------------------|-------------------|--------------|
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים מתוחים | התוספת חלה.      |                   |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | התוספת אינה חלה. | לי"ר              | לי"ר         |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | התוספת אינה חלה. | לי"ר              | לי"ר         |

**1.6.4 ערר על התכנית**

| שם ועדת הערר                           | אישור ועדת הערר | תאריך האישור |
|--|-----------------|--------------|
| ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק. | לי"ר            | לי"ר         |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.    | לי"ר            | לי"ר         |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.     | לי"ר            | לי"ר         |

**1.7 מסמכי התכנית**

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך     |
|--------------|-------------|------------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|---------------|
|              | ועדה מקומית | מרק סגל    | מרק סגל    | 16.07.2006        | 1             | 18          | לי"ר  | מחייב | הוראות התכנית |
|              | ועדה מקומית | מרק סגל    | מרק סגל    | 16.07.2006        | 1             | 198         | לי"ר  | מחייב | תשריט התכנית  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| 1.8.1 מניש התכנית |     |       |            |       |                         |                                 |            |           |                |              |
|-------------------|-----|-------|------------|-------|-------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל             | פקס | סולרי | טלפון      | טלפון | כתובת                   | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות | שם מרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|                   |     |       | 03-9607053 | 60962 | דואר כפר חב"ד 570010660 | מושב צפריה 570010660            |            |           |                |              |
| דוא"ל             | פקס | סולרי | טלפון      | טלפון | כתובת                   | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות | שם מרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|                   |     |       | 03-9607053 | 60962 | דואר כפר חב"ד 570010660 | מושב צפריה 570010660            |            |           |                |              |

| 1.8.2 בעלי עניין בקרקע |     |       |            |            |                   |                                 |            |           |                |              |
|------------------------|-----|-------|------------|------------|-------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל                  | פקס | סולרי | טלפון      | טלפון      | כתובת             | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות | שם מרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|                        |     |       | 03-7632222 | 03-6471473 | דרך בגין 125, ת"א | מנהל מקרקעי ישראל               |            |           |                |              |

| 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מורד, שמאי, יועץ תנועה וכו' |            |             |            |            |                  |                                 |            |           |                |                  |
|---|------------|-------------|------------|------------|------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|------------------|
| דוא"ל   | פקס        | סולרי       | טלפון      | טלפון      | כתובת            | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זרות | שם מרטי ומשפחה | מקצוע / תואר     |
| mark@architects4u.co.il   | 03-6476560 | 050-3666373 | 03-6471473 | 03-6471473 | ב. מינץ 12, ת"א  | רשות מקומית                     | 3772       | 13307335  | מרק סגל        | אדרי ובונו ערים. |
| yunger-rt@013.net   | 09-8665799 | 052-3600222 | 09-8665799 | 09-8665799 | ת.ד. 281, אביחיל | רן יונגר בע"מ                   | 198        | 022980767 | רן יונגר       | מורד מסמך        |

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח          | הגדרת מונח                          |
|---------------|-------------------------------------|
| הועדה המקומית | הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק לוד |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנית זו באה לשנות תכנית מס. גז/11/487 כדלקמן:

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, (לפי סעיף 62א(א)(1)).
- ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית, (לפי סעיף 62א(א)(4)).
- ג. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, (לפי סעיף 62א(א)(7)).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי הפרוט הבא:

איחוד חלקות ארעיות לפי הפרוט:

- באתר מס. 1: חלקה ארעית "ח" המיועדת לאזור חקלאי
- באתר מס. 2: חלקות ארעיות מס. 10-14 המיועדות למגורי משתכנים וחלקה ארעית מס. 103 המיועדת לדרך משולבת.

וחלוקתן לפי הפרוט:

- באתר מס. 1: למגרש מס. 75 המיועד למגורי משתכנים, למגרש מס. 210 המיועד לדרך משולבת ולמגרש מס. 82 המיועד לאזור חקלאי.
- באתר מס. 2: למגרשים מס. 71-74 המיועדים למגורי משתכנים, למגרש מס. 104 המיועד לדרך משולבת ומגרש מס. 81 המיועד לאזור חקלאי.

וזאת עקב מעבר של קו חשמל מתח גבוה בתחום מגרשים 11 ו-12 המיועדים למגורי משתכנים וללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית באתר מס. 1 עפ"י המופיע בתשריט "מצב מוצע" המצורף ועפ"י טבלת זכויות בניה בסעיף 5.2 להלן.

ג. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, עפ"י המופיע בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.2 להלן.

**3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

| הערות | תוספת למצב המאושר | סה"כ במצב המוצע                  | סוג נתון כמותי                            |
|-------|-------------------|----------------------------------|---|
|       |                   | 64,890                           | שטח התכנית - דונם                         |
|       | -                 | 61                               | מגורים - מספר יח"ד                        |
|       | -                 | 13,420                           | מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר             |
|       |                   |                                  | מגורים מיוחד - מספר יח"ד                  |
|       |                   |                                  | מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) - מ"ר       |
|       |                   |                                  | תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר             |
|       |                   | עפ"י גז/487, גז/487/ב' ו-מש"מ 63 | מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר         |
|       |                   | ל"ר                              | מלונאות ונופש - מספר חדרים / יחידות אירוח |
|       |                   | ל"ר                              | מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) - מ"ר      |

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| תאי שטח כפופים |                      | תאי שטח                     | יעוד             |
|----------------|----------------------|-----------------------------|------------------|
| תאי שטח        | הוראה רלבנטית להכפפה |                             |                  |
|                |                      | 1-61                        | מגורי משתכנים    |
|                |                      | א                           | שטח לבניני ציבור |
|                |                      | ח                           | אזור חקלאי       |
|                |                      | צ                           | שטח ציבורי פתוח  |
|                |                      | 100-103, 42 "ב",<br>203-207 | דרכים ומשולבות   |



**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מגורי משתכנים****4.1.1 שימושים**

תותר הקמת בתי מגורים חד-משפחתיים, צמודי קרקע, חד או דו קומתיים.

**4.1.2 הוראות**

לפי טבלאת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.2, מצב מוצע להלן.

**4.2 שטח לבניני ציבור****4.2.1 שימושים והוראות**

לפי טבלאת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.2, מצב מוצע להלן.

**4.3 אזור חקלאי****4.3.1 שימושים והוראות**

לפי טבלאת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.2, מצב מוצע להלן.

**4.4 שטח ציבורי פתוח****4.4.1 שימושים והוראות**

לפי טבלאת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.2, מצב מוצע להלן.

**4.5 דרכים ומשולבות****4.5.1 שימושים והוראות**

לפי טבלאת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.2, מצב מוצע להלן.

**5. טבלת זכויות (הוראות בניה)**

**5.1 מצב קיים:**

| קני בניה   | צויד | קדמי | מספר קומות | מספר קומות מעל לכניסה הקובעת | גובה מבנה (מטר) | מס' מגורש יח"ד | מס' יח"ד | מספר יח"ד   | סה"כ שטחי שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת | שטחי בניה (מ"ר) |         | מחלת לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת |               | גודל מגרש מזערי (מ"ר) | מס' חלקה ארעית | יעוד |
|--|------|------|------------|------------------------------|-----------------|----------------|----------|-------------|---------------------------------------|-----------------|---------|--------------------|----------------------------------|-------------------|---------------|-----------------------|----------------|------|
|  |      |      |            |                              |                 |                |          |             |                                       | שרות            | עיקרי   |                    |                                  | שרות              | עיקרי         |                       |                |      |
| 5  | 3    | 5    | 1          | 2                            | 8.5 מ' (3)      | 1              | 61       | 17842.5 מ"ר | 25 מ"ר חלל גרעפים                     | 15 מ"ר חניה (6) | 220 מ"ר | 200 מ"ר            | 600                              | 22-1              | מגורי משתכנים |                       |                |      |
| <p>בהתאם להוראות תכנית גז/487-ו/גז/487-ב' לגן ילדים ולבית כנסת</p> <p>בהתאם להוראות תכניות מאושרות, גז/487-ו/משי"מ/63</p> <p>בהתאם להוראות תכניות מאושרות, גז/487-ב' ו-גז/487-ב' ו-משי"מ/63</p> <p>בהתאם להוראות תכניות מאושרות, גז/487-ו/משי"מ/63</p> |      |      |            |                              |                 |                |          |             |                                       |                 |         |                    |                                  |                   |               |                       |                |      |
| <p>שטח לבניין ציבורי</p> <p>אזור חקלאי</p> <p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>דרכים ומשולכות</p>  |      |      |            |                              |                 |                |          |             |                                       |                 |         |                    |                                  |                   |               |                       |                |      |
| <p>א</p> <p>ח</p> <p>צ</p> <p>ב"י, 42</p> <p>100-103</p> <p>203-207</p>  |      |      |            |                              |                 |                |          |             |                                       |                 |         |                    |                                  |                   |               |                       |                |      |

**הערות:**

1. מרתף יהיה בגובה עד 2.20 נטו.
2. קווי בנין מרתף לא יחרגו מקו בנין של קומת המגורים. (ק. כניסה).
3. במבנה עם גג שטוח 7.0 מטר מעל מפלס כניסה.
4. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.
5. במקרה של בניית מרתף, אסורה בניית מתחן.
6. סככת חניה נפרדת מהבניין.

5.2 מצב מוצע

| קני בנין   | קני צדדי | קני אחריו | מספר קומות         |                   | גובה מבנה (מטר) | מס' מס' יחיד במגרש | מספר יחיד | סה"כ שטחי שטחי מעל הקובעת | מחמת לבנייה הקובעת         | שטחי בנייה (מ"ר)           |                     | גודל מגרש מזערי (מ"ר) | מס' חלקה ארעית | יעוד          |                    |
|--|----------|-----------|--------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|----------------|---------------|--------------------|
|  |          |           | מחמת לבנייה הקובעת | מטח לבנייה הקובעת |                 |                    |           |                           |                            | סה"כ שטחי בנייה מעל הקובעת | שטחי מעל הקובעת     |                       |                |               |                    |
| 3  | 0        | 5         | 1                  | 2                 | 8.5 מ' (3)      | 1                  | 61        | 17842.5 מ"ר               | מרתף בשטח שלא יעלה על ק.ק. | קרקע קומת עמ"י             | בשתי קומות (6) חניה | 25 מ"ר חלל            | 1-9            | מגורי משתכנים |                    |
|  |          |           |                    |                   |                 |                    |           |                           |                            |                            |                     |                       |                |               | לשטחים עיקריים:    |
|  |          |           |                    |                   |                 |                    |           |                           |                            |                            |                     |                       |                |               | לפי המסומן בתשריט: |
|  |          |           |                    |                   |                 |                    |           |                           |                            |                            |                     |                       |                |               | לשטחי שירות:       |
| 0  | 0        | 0         | 0                  | 0                 |                 |                    |           |                           |                            |                            |                     |                       |                |               |                    |
| <p>בחתום לחוראות תכניות מאושרות, גז/487/18/א', לגן ילדים ולבית כנסת</p> <p>בחתום לחוראות תכניות מאושרות, גז/487/18/א', גז/487/18/א' (גז)</p> <p>בחתום לחוראות תכניות מאושרות, גז/487/18/א', גז/487/18/א' (גז)</p> <p>בחתום לחוראות תכניות מאושרות, גז/487/18/א', גז/487/18/א' (גז)</p> |          |           |                    |                   |                 |                    |           |                           |                            |                            |                     |                       |                |               |                    |
| <p>שטח לבנייה ציבורי</p> <p>שטח חקלאי</p> <p>שטח ציבורי</p> <p>מטח</p> <p>דרכים ומשולמות</p>   |          |           |                    |                   |                 |                    |           |                           |                            |                            |                     |                       |                |               |                    |
| <p>א</p> <p>ח</p> <p>צ</p> <p>ב"ב</p> <p>100-103</p> <p>203-207</p>  |          |           |                    |                   |                 |                    |           |                           |                            |                            |                     |                       |                |               |                    |

- הערות:**
1. מרתף יחיד בגובה עד 2.20 נטו.
  2. קני בנין מרתף לא יחרגו מקו בנין של קומת המגורים. (ק. בנייה).
  3. במבנה עם גג שטוח 7.0 מטר מעל מפלס בנייה.
  4. לא תותר בנייה נפרדת למרתף.
  5. במקרה של בנייה מרתף, אסורה בנייה מחסן.
  6. סככת חניה נפרדת מהבנין.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 הוצאת היתרי בניה תותנה בעריכת תכנית פתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הפתוח תכלול פיתוח הרחובות, שבילים ושטח מגוון, פתרון חניה, ניקוז, אינסטלציה סניטארית (מים וביוב), חשמל ותאורת רחובות, טלפון וטל"כ, סידורי אשפה, גדרות, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז. תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגראפית עדכנית. בעלי הזכויות בקרקע, (המשתכנים), יחויבו בהוצאת הפיתוח הכרוכות בביצוע תכנית זו. התשלום לועד המושב יבוצע בטרם העברת הזכויות בקרקע למשתכן.
- 6.1.2 רישום זיקת הנאה לטובת מדינת ישראל ורשות שדות התעופה אשר תבטיח את זכות המעבר לכלי טיס על פני המקרקעין בתכנית.

**6.2 חניה**

- 6.2.1 החניה תהיה עפ"י תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום המגרש.
- 6.2.2 תותר הקמת סככת חניה עפ"י דגם אחיד מאושר.

**6.3 תשתיות**

- 6.3.1 בשטח תכנית זו, תשתיות תהינה תת קרקעיות.

**6.4 חשמל**

- 6.4.1 הבניה בקרבת קוי חשמל תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל לישראל בע"מ. אספקת החשמל למבנים תהיה באמצעות קוי חשמל תת קרקעיים.

**6.5 שפכים**

- 6.5.1 לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 6.5.2 יובטח חבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול אזורי.
- 6.5.3 איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת במתקנים.
- 6.5.4 קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרש כני"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 6.5.5 כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.
- 6.5.6 היתרי בניה יותנו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל.
- 6.5.7 טופס 4 ינתן ו/או שמוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל

**6.6 ניקוז**

6.6.1 יבוצע ניקוז תוך השתלבות במערכת הנקוז הטבעית תוך הבטחת אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

**6.7 הגנת הסביבה**

6.7.1 כל השמושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או חרים.

**6.8 תברואה**

6.8.1 בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

**6.9 תכנון אקוסטי**

לא יוצאו היתרי בניה אלא על פי דרישות התכנון אקוסטי המפורטות בסעיפים 6.9.1 ו-6.9.2 להלן, המהווים חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

6.9.1 דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש מטוסים מר"מ 1 - בין 60 ל-65 יחידות Ldn (25 עד 30 תח"ר) – הפחתת רעש של 25 דציבל (A):

א. עמידה בדרישות:

תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבל (A).

ב. כללי:

- 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 יאטם בחומר אטימה אלסטי.
- 3) יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדרי המגורים לכיוון ציר הטיסה.
- 4) יש להמנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

ג. קירות חיצוניים:

קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים לפחות 20 ס"מ (בעל מסה של לפחות 340 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

ד. חלונות:

חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות. (1) עובי זכוכית 4 מ"מ לפחות. (2) החלון יהיה צירי ויכלול איטום על ידי ניאופרן או חומר שווה ערך.

ה. דלתות:

(א) כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות. (ב) דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

ו. גגות:

הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

**6.9.2 דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש מטוסים מר"מ 2 - בין 65 ל-70 יחידות Ldn (30 עד 35 תח"ר) – הפחתת רעש של 30 דציבל (A):**

**א. עמידה בדרישות:**

תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדרוך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 30 דציבל (A).

**ב. כללי:**

- 1) קירות חיצוניים יבנו 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 יאטם בחומר אטימה אלסטי.
- 3) יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחזרי השינה ובחזרי המגורים לכיוון ציר הטיסה.
- 4) אופן איורור החללים מפורט בסעיף ז'.

**ג. קירות חיצוניים:**

- 1) קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות.
- 2) קירות בנויים יהיו בעלי מסה של 240 ק"ג למ"ר לפחות.
- 3) קירות קלים כפולים, מעץ או גבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן. העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי מינימלי של 12 מ"מ.
- העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי של 15 מ"מ לפחות. הציפוי החיצוני של הקיר יהיה אטום כולו.
- חומר בידוד בעובי של 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

**ד. חלונות:**

- 1) חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות. עובי זכוכית 5 מ"מ לפחות.
- 2) כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ. אין להשתמש במרק לאיטום במרווח בין הזוגית ומסגרת החלון אלא בניאופרן או חומר שווה ערך.
- 3) זיגוג או חלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפות אויר על ידי חומר איטום שאינו מתקשה או גומי אלסטומרי רך.
- 4) משקוף החלון יותקן בקיר החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.
- 5) דלתות הזזה חיצוניות כאשר הינן סגורות תאטמנה למשקוף באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת אויר. הזיגוג בדלתות ההזזה יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.

**ה. דלתות:**

- 1) דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות. כל הדלתות החיצוניות בעלות צירים תהיינה בעובי 45 מ"מ לפחות. הדלתות תהיינה עשויות מעץ מלא או מלוחות מתכת כפולים כאשר הרווח בין הלוחות ימולא בחומר בידוד. איטום הדלת למשקוף יבוצע בעזרת רצועות גומי רך מסביב לכל היקף הדלת.
- 2) קיבוע הזוגיות בדלתות יבטיח אטימות מלאה בעזרת חומר איטום או חומר אלסטומרי רך.
- 3) משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף ד.5 לעיל.

**ו. גגות:**

- 1) מבנה הגג, אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל בידוד כולל לרעש של 40 דציבלים לפחות. (1) הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
- 2) חלון או צוהר בגג יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.

**ז. איורור:**

- 1) מערכת או יחידה של איורור מיכני תותקן בכל חדרי המגורים, השינה והמטבח לאספקת אויר וסיחרורו, מבלי צורך לפתוח כל דלת, חלון או פתחים אחרים לחוץ.
- 2) פתחי איורור לעליית הגג יהיו במספר וגודל מיני מליים.
- 3) במקרה שמאוורר (ונטה) מותקן לאיורור עליית הגג, תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאוורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות, מצופות בצדן הפנימי בבידוד אקוסטי (DUCTLINER) בעובי של לפחות 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשהפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.
- 4) כל תעלות האיורור המחברות את פנים חדרי המגורים, השינה והמטבח לחוץ תהיינה בעלות אורך של 1.5 מ' לפחות עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי של לפחות 2.5 ס"מ, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשהפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.
- 5) לכל אח יהיה סוגר (DAMPER) המעניק אטימות טובה בהיותו סגור.

### 6.10 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

- 6.10.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה ורעש מטוסים – מר"מ 1 ומר"מ 2, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4.
- 6.10.2 הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות חדרי מעליות/שירות, עליות גג, חלל גג רעפים, מתקנים טכניים על גבי הגגות, אנטנות, תרנים, עגורנים ומנופים לבניה וכד' הינו +86 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
- 6.10.3 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים – התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2 על פי תמא/2/4.
- 6.10.3.1 שימושים ותכליות הנופלים במתחם רעש מטוסים – מר"מ 1, והמחויבים בבניה אקוסטית על פי תמא/2/4, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" וסעיף 6.9.1.
- 6.10.3.2 שימושים ותכליות הנופלים במתחם רעש מטוסים – מר"מ 2, והמחויבים בבניה אקוסטית על פי תמא/2/4, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" וסעיף 6.9.2.

### 6.11 היטל השבחה

- 6.11.1 יגבה עפ"י חוק, ע"י הועדה המקומית.

### 6.12 הפקעות

- 6.12.1 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 6.13 כתב שיפוי

- 6.13.1 יוזם תכנית זו מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים" על כל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- יוזם תכנית זו יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיומצא ע"י הועדה המקומית.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ל"ר      | ל"ר      | ל"ר    |

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה כחוק.  
 שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הצבוריים תוך 10 שנים.



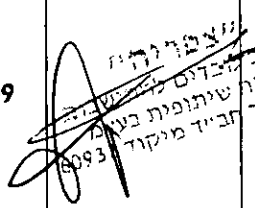
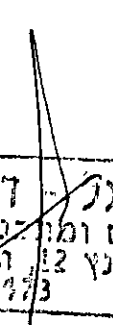
**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

| אישורים להפקדה                         |   |             |
|--|---|-------------|
| חותמת מוסד התכנון<br>וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם<br>על התכנית |             |
|  |   | ועדה מקומית |

| אישורים למתן תוקף                      |   |             |
|--|---|-------------|
| חותמת מוסד התכנון<br>וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם<br>על התכנית |             |
|  |   | ועדה מקומית |
|  |   | ועדה מחוזית |
|  |   | שר הפנים    |

## 8.2 חתימות

| תאריך      | חתימה   | שם ומספר<br>תאגיד / שם<br>רשות מקומית      | מספר זהות | שם פרטי<br>ומשפחה    |                    |
|------------|---|--|-----------|----------------------|--------------------|
| 30/06/2009 |    | מושב צפריה<br>570010660                    |           |                      | מגיש התכנית        |
| 30/06/2009 |   |  |           | מנהל מקרקעי<br>ישראל | בעלי עניין<br>בקרע |
| 30/06/2009 |  | מ.סגל - ד. יפה<br>אדריכלים<br>ומתכנני ערים | 13307335  | מרק סגל              | עורך התכנית        |