

זמורה - ועדה מקומית לתכנון ובניה

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן-יבנה, מזכרת בתיה, קרית עקרון

מעודכן ליום 7.1.18

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה"זמורה"..... הנחיות מרחביות

הוועדה המקומית "זמורה" אישרה בישיבתה מתאריך 19.12.2017 מס. 2017016 הנחיות מרחביות לתחום תכנית זמ/589 גדרה בהתאם לסעיף 145ד. לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.

תנאים אלה יכנסו לתוקף בתום 30 יום מהמועד שבו הפרסום האחרון בעיתון ביחס להנחיות אלו. הרואה עצמו נפגע מההנחיות רשאי לערור לוועדת הערר בתוך 30 יום מיום פרסומם.

הנחיות מרחביות לתכנית זמ/589 גדרה למסמך מלווה חוברת פרטים והנחיות לפיתוח

כיבוי אש:

- א. יתוכנן פתרון לרחבות כיבוי אש בתחום המגרש הפרטי ועל פי התקנות המחייבות.
- ב. במקרים יוצאי דופן, בהם ישתכנע מהנדס המועצה כי אין בנמצא פתרון לרחבה בתחום המגרש הפרטי. יבחן אישור לתכנון רחבת כיבוי בשטח ציבורי ובלבד שלא יגרם נזק לתכנון תשתיות, תאורה, עצים וכו'. האישור יינתן רק לאחר קבלת התחייבות לתכנון הרחבות בהתאמה לחוק התכנון והבניה, תקני בטיחות, ובכפוף לאישור יועץ תנועה.
- ג. שינויים שידרשו בפיתוח הדרכים לצורך שמירת גישה של כבאיות אל רחבות כיבוי האש יאושרו ויתואמו מול החברה המפתחת של תשתיות העל והדרכים.
- ד. באזור רחבת כיבוי האש לא ימוקמו תשתיות, לרבות עמודי תאורה, עצים, תחנות אוטובוס וכו'.
- ה. יש לדאוג להנמכת אבן השפה לכל אורך רחבת כיבוי האש.
- ו. שיפוע הרחבה לשני הכיוונים לא יעלה על 5 מעלות.
- ז. בסמוך לרחבה, ימוקמו ברזי הסנקה, כיבוי, שילוט, גמלים, וכל הנדרש על פי תקנות בטיחות כיבוי אש. כל האלמנטים הללו ימוקמו בפירים ייעודיים בתוך תחום המגרש הפרטי, ויש להציג פרט גומחה בתוך קיר התמך. הגמלים יוסתרו בסבכת ברזל, פח מחורר בהתאמה לפירים המופיעים בפרטי ההנחיות לתכנון.
- ח. תוגש לאישור החברה המפתחת תכנית בקני"מ 1:100 או 1:50, על פי הצורך, לכל רחבה שתכלול פרוט מצב קיים בתכניות פיתוח מאושרות, ותכנית מצב מוצע. בתכנית יש לכלול פרטי נישות בקירות התמך לתשתיות הכיבוי, סימון שיפועים וגובה אבן שפה, פרטי גמר, מיקומי עמודי תאורה חלופיים וכו'.
- ט. ברחבות שממוקמות מעל חניון תת קרקעי, יש להגיש אישור קונסטרוקטור לעומסים של 35 טון/ צמד סרנים.

זמורה - ועדה מקומית לתכנון ובניה

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן-יבנה, מזכרת בתיה, קרית עקרון

הנחיות וחומרי גמר לפיתוח כלל המתחמים:

- א. קירות פיתוח (קיר גדר וקיר תמך), יעשו מחיפוי אבן כדוגמת אבן "אופק" תוצרת אקרשטיין, צבע שנהב גרניט בטקסטורה חירור עדין*.
- ב. פריסת האבנים תעשה על פי מפרט אדריכל הנוף, ראה פרט 1b.
- ג. גדרות ומסעדי יד בפיתוח יעשו על פי תקנות הנגישות והבטיחות ולפי מפרטים המצורפים בחוברת הנחיות פיתוח.
- ד. יש לתכנן בפיתוח המגרש אדניות לגינון לצורך נטיעת עצים, לפחות אדנית אחת לכל ארבע חניות. עומק אדמה יהיה כ- 1.5 מטר. יש להציג פרט אדנית ולתכנן את הקונסטרוקציה בהתאמה.

מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום בהיר):

- קיר גבול מגרש יעשה על פי פרט גדר בית פרטי מס' 1c / 1d.
- פרט שילוט לבית בבנה ביתך על פי פרט מס' 7.
- פרטי פיתוח מגרש בבניה פרטית: מיקום פילרים, חניות, כניסות למגרש, גדר לחזית מגרש, קירווי לחניה על פי מפרטים 8a, 8b, 16, 17.

מגורים ב' (מסומן בתשריט בצבע כחול בהיר):

א. חיפוי אבן חיצוני למבנים:

- חזיתות המבנים ייחופו באבן בשילוב של שני גוונים עיקריים של אבן בהירה ואפורה. הגוונים יהיו ללא ברק ובעיבוד שאינו גורם לניצנוץ קוורץ.
- עיבוד האבן יהיה בליטוש הונד, בסיתות עדין, התזת חול או עיבוד להבה.
- החלק הארי (כ- 70%) של חיפוי המבנה יעשה באמצעות האבן הבהירה. האבן האפורה תשמש להדגש מסות וכקונטרסט עיצובי.

חלופות לאבן בהירה*:

- אבן בהירה קרמה סיבליה בעיבוד הונד או סיתות עדין.
- אבן בהירה מולה וויט עם עננות אפורה בעיבוד הונד.
- אבן בהירה מסוג "אופק" תוצרת אקרשטיין, צבע אפור בהיר (אפור גרניט) בטקסטורה טרוונטין (חירור עדין).

אבן אפור בטון*:

- אבן אפורה " 654 G - " בעיבוד להבה או התזת חול, או ש"ע.

*ניתן יהיה להשתמש באבנים שוות ערך בתאום מול המועצה.

זמורה - ועדה מקומית לתכנון ובניה

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן-יבנה, מזכרת בתיה, קרית עקרון

כל אבני החיפוי לבניין חייבות באישור מכון התקנים לבדיקה וקביעת תכונות פיזיקליות לפי שיטות תקן ישראלי ת"י 2378 חלק" 1 קירות מחופים באבן טבעית: אבן טבעית לחיפוי ודרישות כלליות ממערכת החיפוי."

ב. בכל חדרי המדרגות יבנו חלונות שיאפשרו תאורה טבעית בשעות היום.

ג. פרט שילוט למספר בית בבניה רוויה (פרט מס' 6).

מגורים ג' (מסומן בתשריט בצבע צהוב בהיר):

א. חיפוי אבן חיצוני למבנים:

חזיתות המבנים יחופו באבן בשילוב של שני גוונים עיקריים של אבן בהירה ואפורה. הגוונים יהיו ללא ברק ובעיבוד שאינו גורם לניצנוץ קוורץ.

עיבוד האבן יהיה בליטוש הונד, בסיתות עדין, התזת חול או עיבוד להבה.

החלק הארי (כ- 70%) של חיפוי המבנה יעשה באמצעות האבן הבהירה. האבן האפורה תשמש להדגש מסות וכקונטרסט עיצובי.

יצורף לבקשה להיתר פרט עיגון יבש של האבן לחזית הבניינים, חתום על ידי קונסטרוקטור.

חלופות לאבן בהירה*:

- אבן בהירה קרמה סיבליה בעיבוד הונד או סיתות עדין.
- אבן בהירה מולה וויט עם עננות אפורה בעיבוד הונד.
- אבן בהירה מסוג "אופק" תוצרת אקרשטיין, צבע אפור בהיר (אפור גרניט) בטקסטורה טרוונטיין (חירור עדין).

אבן אפורה*:

- אבן אפורה " G 654 - " בעיבוד להבה או התזת חול.

*ניתן יהיה להשתמש באבנים שוות ערך בתאום ואישור המועצה.

כל אבני החיפוי לבניין חייבות באישור מכון התקנים לבדיקה וקביעת תכונות פיזיקליות לפי שיטות תקן ישראלי ת"י 2378 חלק" 1 קירות מחופים באבן טבעית: אבן טבעית לחיפוי ודרישות כלליות ממערכת החיפוי."

ב. מסתורי כביסה:

- חומרים המותרים למסתור הכביסה הם פריקסט בנוי משולב עם GRC או מסתור אלומיניום מסוג למלה מקבילית "כדוגמת חברת" אלוקל, או שווה ערך בתאום ואישור המועצה. הצבעים יהיו מותאמים לגוונים של חזית המבנה.
- המסתורים יורכבו בצורה אופקית בלבד ובמרווח צפוף שיסתיר את המתקנים מאחוריהם.
- המסתור יהיה שקוע ממישור הקיר החיצוני ויהיה אחיד בעיצובו לכל גובה הבניין.
- חלל המסתור יאפשר שטח מינימלי של 1.4 מ"ר פנוי לתליית כביסה.

זמורה - ועדה מקומית לתכנון ובניה

מועצות מקומיות: בני עי"ש, גדרה, גן-יבנה, מזכרת בתיה, קרית עקרון

- מדחסי המזגנים הממוקמים במרפסות התלייה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992. המזגנים יותקנו באופן ובאמצעים שימנעו חריגות מתקנות הרעש ורעידות למבנה.
- מעבר הצנרת של כלל המערכות במסתור יהיה בתחום הפנימי של המסתור בלבד.
- בתחתית כל מסתור כביסה תותקן רצפה אטומה שתנוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס רצפה זו יהיה נמוך ב - 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.
- חלקו הפנימי של המסתור יעשה בחומרים עמידים, בלתי מחלידים ונגישים לתחזוקה.

דוגמאות:

מסתור פריקסט שקוע בחזית



מסתור אופקי שקוע בחזית



ג. בכל חדרי המדרגות יבנו חלונות שיאפשרו תאורה טבעית בשעות היום.

מגורים 1:

א. חיפוי אבן חיצוני למבנים:

חזיתות המבנים יחופו באבן בשילוב של שני גוונים עיקריים של אבן בהירה ואפורה. הגוונים יהיו ללא ברק ובעיבוד שאינו גורם לניצנוץ קוורץ. עיבוד האבן יהיה בליטוש הונד, בסיתות עדין, התזת חול או עיבוד להבה. החלק הארי (כ- 70%) של חיפוי המבנה יעשה באמצעות האבן הבהירה. האבן האפורה תשמש להדגש מסות וכקונטרסט עיצובי. יצורף לבקשה להיתר פרט עיגון יבש של האבן לחזית הבניינים, חתום על ידי קונסטרוקטור.

זמורה - ועדה מקומית לתכנון ובניה

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן-יבנה, מזכרת בתיה, קרית עקרון

חלופות לאבן בהירה*:

- אבן בהירה קרמה סיבליה בעיבוד הונד או סיתות עדין.
- אבן בהירה מולה וויט עם עננות אפורה בעיבוד הונד.
- אבן בהירה מסוג "אופק" תוצרת אקרשטיין, צבע אפור בהיר (אפור גרניט) בטקסטורה טרוונטיין (חירור עדין).

אבן אפורה*:

- אבן אפורה " G 654 - " בעיבוד להבה או התזת חול.

*ניתן יהיה להשתמש באבנים שוות ערך בתאום ואישור המועצה.

כל אבני החיפוי לבניין חייבות באישור מכון התקנים לבדיקה וקביעת תכונות פיזיקליות לפי שיטות תקן ישראלי ת"י 2378 חלק" 1 קירות מחופים באבן טבעית: אבן טבעית לחיפוי ודרישות כלליות ממערכת החיפוי."

ב. קולונדות מסחריות בכיכרות:

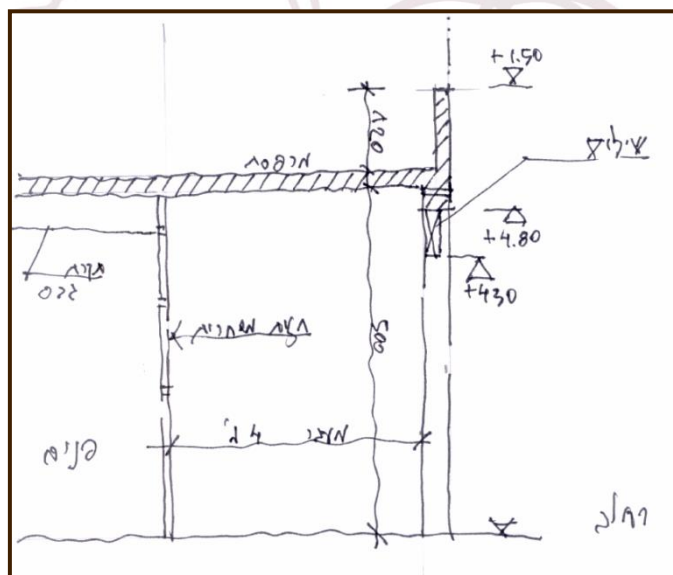
- הכניסה לשימושי המסחר תהיה ממפלס הרחוב ובנפרד מלובי הכניסה למגורים.
- לאורך החזית המסחרית על קו בנין "0" של המגרש הפונה לכיכר חלה חובת הקמת סטיו (קולונדה) עמודים המהווה זיקת הנאה לציבור, סטיו העמודים יהיה ברוחב שלא יפחת מ – 4.0 מטרים ובגובה שלא יפחת מחמישה מטרים מעל למפלס המדרכה המצוין בתכנית הבינוי.
- עיצובו של הסטיו יהיה אחיד לכל אורך חזית המגרש הפונה לכיכר והיקפה.
- חזית סטיו העמודים תימשך אל מעבר להיקף מעגל התנועה אל הרחובות המגדירים את קרן הרחובות כמצוין בתשריט, בתוכנית הבינוי ובמבטים הפרספקטיביים המצורפים.
- החזיתות המסחריות יעוצבו כרצף של ויטרינות. לא תותר חזית אטומה ושימוש בזכוכית שאיננה שקופה. החזיתות ישמשו למסחר פעיל ויהוו חלון ראווה, תרתי משמע, לטובת המרחב הציבורי.
- תחתית הכרכוב העליון של הסטיו תהיה בגובה של לפחות 4.80 מטרים מעל למפלס הכניסה לבניין. הגובה יותאם כך שתשמר חזית אחידה של הסטיו כלפי הרחוב.
- מפלס המעקה העליון של הרצועה הבנויה מעל לחזית המסחרית, יהיה בגובה של 6.50 מטרים.
- המגורים יבנו בקו בנין ארבעה מטרים, בחזית הפונה אל הכיכר והרחוב תוך שהן מאפשרות בניית מרפסות לדירות הפונות לכיכר. לא תותר כל בניה או הצבה של מחסנים ו/או פרגולות במרפסות אלו.
- קירות ההפרדה בין מרפסות הדירות הממוקמות לאורך החזית המסחרית לא יעלו על גובה של 2.1 מ', ויתוכננו בקטימה ונסיגה במפגש עם חזית הקולונדה.
- המרחק שבין עמודי הסטיו יהיה קבוע לאורך כל החזית ולא יפחת מארבעה מטרים.

זמורה - ועדה מקומית לתכנון ובניה

מועצות מקומיות: בני עיי"ש, גדרה, גן-יבנה, מזכרת בתיה, קרית עקרון

- חזית סטיו העמודים לרבות העמודים תחופה באבן אפורה אבן "G 654" בעיבוד להבה או התזת חול, בהתאם לדוגמא המאושרת במחלקת ההנדסה של המועצה.
- השילוט המסחרי ימוקם כרצועה רציפה שקועה 10 - ס"מ כלפי החזית בין שני עמודים של הסטיו ובגובה קבוע של 50 ס"מ. תחתית השלט תהיה בגובה של מינימלי כ-5.20 מ' מעל מפלס הכניסה לבניין.
- בתחתית התקרה במרווח האמצע שבין כל 2 עמודים לאורך הסטיו תמוקם נקודת חשמל להארת השלטים.
- תכנית השילוט הכוללת תוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- תתאפשר גישה ללובי המגורים דרך סטיו העמודים שבמפלס הרחוב וכן ממפלסי החניה העל והתת קרקעיים המשויכים למגורים.
- לא תותר זליגה של בית העסק לכוון הרחוב. כל עיסוקי המסחר- יתוחמו במסגרת בית העסק, למעט בתי קפה.
- לא תותר אחסנה זמנית או קבועה של ציוד, סחורה או אשפה בחזית בית העסק ומעבר למפתנו.
- הגישה לכניסה לבית המגורים תהיה בלתי מופרעת.
- תתוכנן דרך שרות שתאפשר גישה מבוקרת של רכבי שרות לצורך אספקה באופן שלא יפריע לגישה למגורים, באמצעות פתיחה מבוקרת של מעבר השרות לרכבי האספקה. לא תותר חניה קבועה בדרך השרות למעט חניה קצרה לצורך פריקה וטעינה של סחורה בלבד.

מצ"ב חתך מידות עקרוני לתכנון קולונדה :



זמורה - ועדה מקומית לתכנון ובניה

מועצות מקומיות: בני עי"ש, גדרה, גן-יבנה, מזכרת בתיה, קרית עקרון

מצורפות פרספקטיבות המבטאת באופן גרפי את הכוונה התכנונית ואת רוח התכנית:



בנוסף למפורט לעיל, מצורפת חוברת פרטים מחייבים.