

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

3007 (2)

ניספח מס' 3 - נספח אקוסטי:

8.5 דרישות לתכנון מבנים בתחום

רעש בין: 65-60 Ldn (עד 30 תח"ר) - מר"מ 1.

הפחתת רעש של 25 דציבל (A).

8.5.1 עמידות בדרישות:

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

8.5.2 כללי:

- א. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- ב. במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לכין הקיר, יאטם בחומר אטימה אלסטי.
- ג. יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
- ד. יש להמנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

8.5.3 קירות חיצוניים:

קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה 240 ק"ק) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

מס' 240 ק"ק (מחזור)
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
י"ר מתחנת קוה 116, תל-אביב
2, 7246 טלפון 111-563811

חלונות: 8.5.4

חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס לרעש של 29 דציבלים לפחות. זיגוג בעובי 4"מ"מ לפחות. חלונות נישפתיים יהיו בעלי מנגנון פרזול של סגירה בלחץ. חומרי האיטום יהיו נאופרן או שו"ע ללא מרק. בין המשקוף לקיר יבוצע איטום בחומר אלסטי.

דלתות: 8.5.5

כל הדלתות החיצוניות תיהנה בעלות הפסד העברה של 29 dB(A) לפחות. דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

גגות: 8.5.6

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

שטח עתיקות מוכרז: 9.

השטח התחום בקו נקודה קו בקו עבה הינו "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח - 1978 ועליו יחולו הנהלים והוראות של חוק העתיקות. לא ינתן היתר בניה בשטח זה אלא באישור רשות העתיקות.

חלק ד' - תשתיות ומערכות טכניות:

כל התשתיות יהיו תת קרקעיות (חשמל, תקשורת וכבלים, מים, ביוב, ניקוז, גז, כולל קוי מתח גבוה וכו'). במידת הצורך יותר מעבר תשתיות עירוניות תת-קרקעיות בתחום כל המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לרשות המקומית לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.

1. תעול, ניקוז, ביוב ומים

הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והעיריה. לא ינתן היתר בניה לפני שתבוצענה אותן העבודות של ניקוז וביוב שידרשו ע"י מהנדס הועדה. הבעלים ו/או בא כח המחזיקים בנכסים של שטח התכנית, או כל אדם הטוען לבעלות על הנכסים, חייבים, לאחר קבלת הודעה שנמסרה להם חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית, לתת זכות מעבר להנחת צינורות מים, ביוב או ניקוז ולבצע כל עבודה הכרוכה בסידור הביוב והניקוז לסביבה. וכן, אחראי כל בעל נכסים כנ"ל למניעת פעולה העלולה להזיק לצינורות הנ"ל ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמתו. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מבעלי הנכסים לתקן כל נזק שיגרם על-ידם לצינורות והנזק יתוקן על חשבונם. וכן יהיו חייבים הבעלים לתת גישה חופשית לרשות המקומית לצינורות לשם ניקוי

תקן מקומי לניקוז וביוב
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
7 7246, טלפון 93-5638111

12.12.1996

2. מערכות תשתית בשטח המגרשים

2.1 מים

לבקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית המפרטת את האמצעים שינקטו להגברת הלחץ או הפחתתו לפי הצורך. אספקת המים תהיה לפי תקן של עיריית אור יהודה.

2.2 ביוב

לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית המתארת את מהלך הביבים במגרש במבנה עד חיבורם למערכת העירונית, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב מערכת נפרדת לסילוק שופכין ודלוחין לצורך סיחזור מי הדלוחין באתר.

2.3 ניקוז

תכנית פיתוח המגרש, המהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה, תתאר את ניקוז המגרש עפ"י הנחית מהנדס הועדה המקומית. ניתן יהיה לנקז מגרש אחד דרך משנהו בצורה שתשלב את ניקוז המגרש עם מערכת הניקוז העירונית. גישה חופשית לטיפול בנקזים תותר בכל עת לרשות המקומית.

3. מתקני אשפה וגז: הצבת מיכלי נפט או מיכלי גז, (כפוף לאישור מכבי אש). הצבת מתקנים לאיסוף אשפה תהיה על פי תשריט בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.

4. מתקנים הנדסיים:

תותר הקמת מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים בתחום מגרשים פרטיים, למעט באזור מגורים א'. יותר שילובם של חדרי טרנספורמציה וחדרי בזק במבנים שיבנו באזור מגורים מיוחד ובשטח לבניני ציבור בהתאם לתכנית שתואם עם חברת החשמל ובזק ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

חלק ה' - שונות

1. מדידות ורישום שטחים:

חישוב השטחים המדויק יקבע בתכנית לצרכי רישום ערוכה על ידי מודד מוסמך.

2. היטל השבחה: בהתאם לחוק.

3. הפקעות לצרכי ציבור: זרכים, שטחים לבניני ציבור, שטח לפארק ארכיאולוגי ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית אור - יהודה, על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח תקוה 116, תל-אביב

? 7246, טלפון 5638111-93

4. חניה: היקף מקומות החניה התת-קרקעיים והעל-קרקעיים כמפורט בחלק ב' סעיף 2 תת סעיף 2.7 לעיל לאמור: החניה תהיה 75% ממנה תת-קרקעית ו-25% ממנה על קרקעית ותקבע עפ"י תקנות החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983) בתוספת של 50% לרכב פרטי, דהינו 150% מדרישות התקן לרכב פרטי או על פי התקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה למתן היתרי בניה, המחמיר מביניהם. החניה תהיה בתחום המגרש. תקנה זו הינה עבור מגורים מיוחד בלבד ולא לכלל התכנית.
5. יחס לתוכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר אור יהודה מ.א.א. 100 ותרש"צ 3/55/2 על כל שינויהם. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר מ.א.א. 100 על כל שינוייה. במקרה של סתירה תחולנה הוראות תכנית זו.
6. זמן ביצוע התכנית: 10 שנים.

 חלק ו' - טבלאת שמחים ויח"ד

יח"ד	מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
	שטח ב-%	שטח בד'	שטח ב-%	שטח בד'	
32	4.7	11.8	-	-	אזור מגורים א'
1200	33.9	85.4	-	-	אזור מגורים מיוחד
1232	38.6	97.2			סה"כ:
	1.0	2.6	-	-	אזור מסחרי
	15.6	39.4	-	-	שטח לבניני ציבור
	8.0	20.3	-	-	שצ"פ
	16.1	40.6	-	-	שטח פארק ארכיאולוגי
	19.9	50.2	-	-	דרכים
	0.8	2.0	-	-	שטח לתכנון בעתיד
		-	40.7	102.7	שטח חקלאי
		-	45.5	114.7	שטח ללא תכנית
		-	7.4	18.8	אזור מגורים שלב א'
		-	6.4	16.1	כביש קיים וכביש חדש
	100.0	252.3	100.0	252.3	סה"כ

משרד המרחב
 ת"א 116, תל-אביב
 ירח חת-תקופה 116, תל-אביב
 7246 2, טלפון 5638111-93

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק הלכתי מס' 115 (ההגנת שעה) ותש"פ 1990
אישור תכנון מס' 90-3-22/1664

17 -

הועדה לבניה לתכנון (מס' 98, 97)
13.10.96
החליטה ביום 26.1.97 לאשר את התכנית.

יוסף ברוך
מימ"ד יו"ר הועדה המחוזית
תל-אביב

17.3.97

חתימות

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
אור יהודה-אזור

הירזם:

~~תמיר שאבי~~
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה אור יהודה אזור

בעל הקרקע:

רשימת רכוש
אזוריות תכנון
מס' ת"א
מס' 24.2.97

24.2.97

ליוזון מנחם
סגן מנהל מחוז
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב
מס' ת"א
24.2.97

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

גרישון צפור
אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
גרשון צפור-ברק צפור אדריכלים

המתכננים:
ד"ר יחיאל אדריכלים
מרנולין ראשליצ
טל: 03-9659321 / 03-9671559

25/3/97

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך מתח-תקוה 115, תל-אביב
7,7346, טלפון 03-5638121