

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0846212

חילוף שטחים בין מבנים ומוסדות ציבור לפנאי וספורט



מחוז
מרחב תכנון מקומי בני שמעון
דרום
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הצרחת שטחים בין יעוד מבנים ומוסדות ציבור ובין יעוד פנאי וספורט על מנת לאפשר הקמתו של מגרש קט-רגל בגבולות מגרש ביעוד לספורט ונופש



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חילוף שטחים בין מבנים ומוסדות ציבור לפנאי וספורט

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 625-0846212

30.974 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | בני שמעון |
| קואורדינאטה X | 172463 |
| קואורדינאטה Y | 572282 |

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ חצרים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: חצרים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------|----------|-------|
| חצרים | | | |

שכונה

קיבוץ חצרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100274/2 | מוסדר | חלק | | 52, 61 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/09/2015 | 59 | 7117 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 625-0198085 ממשיכות לחול. | שינוי | 625-0198085 |
| 24/01/2007 | 1274 | 5619 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/166/03/7 ממשיכות לחול. | שינוי | 4 /116 /03 /7 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | רואי פרידמן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רואי פרידמן | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | טבלת הקצאות | 10: 42 03/12/2020 | רואי פרידמן | 05/11/2020 | | | מחייב | טבלאות הקצאה |
| לא | סקר עצים-חוברת | 11: 47 01/11/2020 | אמיר זילברמן | 12/10/2020 | | | מחייב | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | סקר עצים- תשריט | 08: 48 24/11/2020 | לאוניד צ'רניאק | 05/11/2020 | | 1: 1000 | מחייב | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | מצב מאושר | 08: 52 24/11/2020 | רואי פרידמן | 05/11/2020 | | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----|--------------------------|---------------|-------------|-------|------|-----|------------|------------|------------------------------|
| קיבוץ חצרים | אחר | דרור קירצ'מן קיבוץ חצרים | | קיבוץ חצרים | חצרים | (1) | | 08-6473399 | 08-6473092 | dror.krichman@hatzerim.co.il |
| קיבוץ חצרים | אחר | עופר שיפרוני קיבוץ חצרים | | קיבוץ חצרים | חצרים | (1) | | 08-6473399 | 08-6473092 | ofers@hatzerim.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : קיבוץ חצרים.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------------------|---------------|-------------|-------|------|-----|------------|------------|------------------------------|
| פרטי | דרור קירצ'מן קיבוץ חצרים | | קיבוץ חצרים | חצרים | (1) | | 08-6473399 | 08-6473092 | dror.krichman@hatzerim.co.il |
| פרטי | עופר שיפרוני קיבוץ חצרים | | קיבוץ חצרים | חצרים | (1) | | 08-6473399 | 08-6473092 | ofers@hatzerim.co.il |

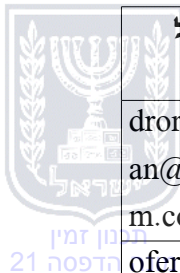
(1) כתובת : קיבוץ חצרים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---------------------|--------|--------|-----|------------|-----|-----------------|
| אדריכל | עורך ראשי | רואי פרידמן | 14498757 | זרתא סטודיו בע"מ | ניר עם | ניר עם | 1 | 08-6552956 | | roy@zarta.co.il |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|----------|---------|---------------------|-----|------------|------------|--------------------|
| אגרונום | סוקר עצים | אמיר זילברמן | 162260 | | יתד | (1) | 64 | | | amitza1@gmail.com |
| מודד | מודד | לאוניד צ'רניאק | 862 | | באר שבע | יהודה הנחתום (2) | 4 | 08-6286074 | 08-6236255 | mega@mega-surv.com |

(1) כתובת: יתד 64.

(2) כתובת: יהודה הנחתום 4, בנין בלטק, ת.ד. 1456 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

התכנית משנה את תאי שטח 20 ו 10A לצורך התאמה נקודתית להקמת מגרש שחב"ק (שחק בקהילה), כך שיהיה חלק בלתי נפרד ממגרש ספורט ונופש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מבצעת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ע"י טבלת הקצאות, ההתאמה תבוצע ללא שינוי בסה"כ השטחים וזכויות הבניה המותרים בכל ייעוד. כמו כן, התכנית תגדיר קווי בנין והוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 10A |
| ספורט ונופש | 20 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור | 10A |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | ספורט ונופש | 20 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 10A |
| בלוק עץ/עצים לשימור | ספורט ונופש | 20 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-----------|--------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 19,169.47 | 61.89 |
| ספורט ונופש | 11,806.15 | 38.11 |
| סה"כ | 30,975.62 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 19,168.78 | 61.89 |
| ספורט ונופש | 11,805.96 | 38.11 |
| סה"כ | 30,974.74 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



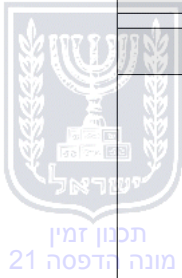
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>אזור זה נועד לבניית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנים למשרדים מקומיים. 2. מבנים למוסדות בריאות תרבות ודת. 3. מועדונים. 4. מבני חינוך. 5. מבנים למוסדות נוער וילדים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אדריכלות |
| | ניתן לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהכתוב בסעיף 4.1.1. |
| 4.2 | ספורט ונופש |
| 4.2.1 | שימושים |
| | אזור המיועד למתקני ומגרשי ספורט ולמבני ספורט. |
| 4.2.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | | | | | מספר קומות | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------|-------|------------|-----------|------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|---------------------|---------------------|
| צידי | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | 3 | 45 | 100 | 30 | | 10 | 60 | 2000 | 10A | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | 35 | 50 | | 15 | 10 | 25 | 10000 | 20 | ספורט ונופש | ספורט ונופש |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

כל המבנים הקיימים החורגים מקוי בנין ישארו בתכנית. כל בניה חדשה או תוספת יעשו על פי ההוראות שניקבעו. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) *לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

תנאי למתן היתרי בניה בשטחים אשר מסומנים בהם מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. היתר לתוספות בניה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י כל דין בפיקוח מהנדס ולפי הנחית הוועדה המקומית.

תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.

טיפול מבנים מכילי אסבסט בשטח התכנית יבוצע בהתאם לחוק מניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011 וכן בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

6.2**פסולת בניין**

תפונה לאתר מוסדר מאושר.

בכל בקשה להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

6.3**חניה**

החניה תהייה על פי תקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראת פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות מקומית על ידי רמ"י ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין: ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות-(רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.6**תקשורת**

מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנידרש (פילרים).

6.7**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

אשפה: האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מכל מתחם בנפרד לרבות גזם, ממתקני אשפה כפי שיפורט בתכנית הבינוי. אשפה ביתית, עד לסילוקה תוחזק בכלי אגירה סגורים, אשר יבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטיים סבירים. מים: אספקת המים תהיה ממערכת מרכזית של קיבוץ חצרים.

| 6.7 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
|-----|--|
| | <p>ניקוז : מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. ביוב : כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הקיבוץ כולל מתן פתרון קצה של ביוב, המותאם עם המשרד להגנת הסביבה במט"ש חצרים.</p> |
| 6.8 | חשמל |
| | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף : 2.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו. ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד : 1.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 8.50 מ' מציר הקו. ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי : 9.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') : 9.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 20.00 מ' מציר הקו. ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו. * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> |

רעש מטוסים :

- התכנית נמצאת בתחום רעש מטוסים בגין שדה צבאי חצרים.
 יבוצעו פעולות למיגון אקוסטי ע"פ הוראות תמא 2/4 א' (נתב"ג).
 הנחיות למיגון אקוסטי (ע"פ ת.מ.א 2/4 א')
 דרישות ואמצעים להפחתת רעש מטוסים הנחיות כלליות למתכנן :
 א. אמצעים להפחתת רעש מטוסים.
 הפחתת הרעש הדרושה ע"י צירוף מתאים של הגורמים הבאים :
1. תכנון מנח המבנים.
 2. תכנון אדריכלי ותיפקודי של המבנה.
 3. בחירה מתאימה של חומרי בנין.
 4. תכנון וביצוע קפדני של המבנה.
 5. ביצוע נכון של תהליך הבניה.

כל זאת לפי עקרונות ידועים של תכנון אדריכלי ואקוסטי.
 להלן הסבר לשימוש העיקרי בכל אחד מהאמצעים דלעיל :

(1) תכנון מנח המבנים

במתחם שבו קיימים יעודי קרקע שונים, בעלי רגישות שונה לרעש, יוקצו האיזורים החשופים למפלסי הרעש הגבוהים יותר לשימושי הקרקע הרגישים פחות. לדוגמא, שטחי קניות ומסחר יוקצו לאיזור המתחם החשוף לרעש גבוה יותר, ושטחי מגורים לאיזורים החשופים לרעש נמוך יותר.

(2) תכנון אדריכלי ותיפקודי של המבנה עצמו

מומלץ, כי במבנה רגיש לרעש כמו מבנה מגורים או ביי"ס, יופנו הפתחים של החללים הרגישים (חדרי שינה ומגורים, חדרי כיתות) לכיוונים אחרים מכיוון מסלולי הטיסה של המטוסים. פתחי חללי השרות (מטבחים, חדרי שירות, מסדרונות, מחסנים וכו'), יופנו לכיוון מסלול הטיסה של המטוסים.

גודל הפתחים הפונים לכיוון מקור הרעש יוקטן למינימום ההכרחי, וייעשה שימוש בהצללות מסוגים שונים, בכדי להקטין את חדירת הרעש למבנה.

(3) בחירה מתאימה של חומרי בנין

מכיוון שהבידוד האקוסטי של קירות ומחיצות תלוי במסה, יש להקפיד על שימוש בעובי קירות וגגות, שישפכו את המסה המתאימה להנחתת הרעש הדרושה.

פתחים (חלונות ודלתות) הן נקודות התורפה העיקריות לחדירת רעש. מסיבה זו יש לבחור את החלונות והדלתות המתאימים להנחתת הרעש הצפויה. הבחירה חייבת להיות מאוזנת, מבחינה אקוסטית, עם הפחתת הרעש של הקיר או הגג, בכדי למנוע פיצול אקוסטי.

האיכות האקוסטית של חלונות ודלתות תלויה במסה ובפרטי האיטום ולכן בחירת הזיגוג המתאים, הפרופילים המתאימים ומנגנוני הסגירה והנעילה הם בעלי חשיבות עליונה.

(4) תכנון וביצוע קפדני של פרטי המבנה

גם התכנון הטוב ביותר יכשל אם לא תהיה הקפדה על הביצוע.

משקופים חייבים להיות אטומים משני צידי הקיר בחומר אלסטי שאינו מתקשה.

חדירות של תעלות וצנרת יהיו מתוכננות ומבוצעות כך, שלא יהיו פרוצות סביב החדירות.

(5) ביצוע נכון של הבניה

בעת הבניה יש להקפיד על איטום של הקירות והמחיצות ללא פרוצות הנסגרות, לאחר הבניה,

בחומרים קלים כמו קרטון, עץ וכו'.



6.9

אקוסטיקה

רצוי לבצע את יציקות התקרות רק לאחר השלמת הקירות החיצוניים.

ב. יישום התדריך

הפחתות הרעש המצוינות בתדריך ישימות לכל החללים המשמשים למגורים ולפגישות אנשים, שלהם תקרה חיצונית או קיר חיצוני אחד או יותר, למעט חדרי שירותים, חדרי מדרגות, מרפסות וחדרי כביסה. לצורך התכנון יש להניח, כי החדרים מרוהטים בהתאם לתכלית שימושם.

ג. חישובי הפחתת רעש של קירות (לרבות גגות) מורכבים

הפחתת הרעש של קירות חיצוניים הבנויים מחלקים בעלי הפחתת רעש אקוסטית שונה תחושבה לפי הנוסחה הבאה:

$$It = I1 - 10 \log \{ +1 A2 / At [10 \exp((I1 - I2) / 10) - 1] \}$$

כאשר:

It = הנחתת הרעש של קיר מורכב

$I1$ = הנחתת הרעש של רכיב בעל הנחתת הרעש הגבוהה

$I2$ = הנחתת הרעש של רכיב קיר

At = השטח הכללי של החזית

$A2$ = השטח של רכיב הקיר בעל הנחתת הרעש הנמוכה

ד. דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש שבין 70 ל 75 LDN (עד 40 תח"ר) להפחתת רעש של 35 דציבל (A)

6.10

מיגון אקוסטי

א. עמידה בדרישות

תכנון העומד בדרישות הבאות ייחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להנחתת הרעש המזערית היא 35 דציבל A

ב. כללי

1. קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים ייאטמו בטיט או בטיח, או ייאטמו בחומר אטימה מיוחד.

2. במקומות שבהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך קיר חיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר ייאטם בטיט או בחומר אטימה מיוחד.

3. לא ייעשה שימוש ביחידות איוורור או מיזוג אוויר הפוגעות בכושר הנחתת הרעש של הקיר או החלון.

4. יש להימנע מהפניית הפתחים בחדרי השינה, המגורים והמטבח לכיוון ציר הטיסה.

5. בכל חדרי השינה תותקן תקרה אקוסטית או ייעשה שימוש בטיח מקיר לקיר.

ג. קירות חיצוניים

1. קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 44 דציבל לפחות.

2. קירות הבנויים יהו בעלי משקל של 300 ק"ג למ"ר לפחות, ומטוייחים משני הצדדים.

3. קירות קלים, כפולים, מעץ או מגבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות, ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן.

העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוחות גבס בעלי עובי מינימלי של 25 מ"מ. חיבור

לוחות הגבס הפנימיים ליצבי הקיר יהיה בעזרת תפסים קפיציים מיוחדים. משקל העלה

החיצוני של הקירות הכפולים יהיה לפחות 20 ק"ג למ"ר. הציפוי החיצוני יהיה אטום כולו.

חומר בידוד בעובי 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני לעלה הפנימי בכל שטח הקיר, בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

ד. חלונות

1. חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 33 דציבלים לפחות.

2. הזגוגיות, בחלונות בעלי זיגוג כפול, תהיינה בעובי מינימלי של 4 מ"מ. הרוח בין הזגוגיות יהיה לפחות 75 מ"מ.

3. כל החלונות הניפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה מיוחדת. אין להשתמש במרק לאיטום המרווח בין הזגוגיות ומסגרת החלון, אלא בתושבות ניאופרן או חומר אלסטומרי רך.

4. זיגוג או חלונות שאינם ניפתחים יהיו אטומים לדליפת אוויר ע"י חומר איטום שאינו מתקשה, או חומר אלסטומרי רך.

5. משקוף החלון יותקן בצורה אטומה לדליפות לקיר החיצוני עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יעשה משני צידי של המשקוף.

6. השטח הכללי של הזיגוג בחלונות ובדלתות של חדרי השינה לא יעלה על 20% משטח הרצפה. ה. דלתות:

1. דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות אינדקס בידוד לרעש של 34 דציבלים לפחות.

2. כל הדלתות החיצוניות תהיינה דלתות כפולות. דלתות בעלות צירים תהיינה מעץ מלא או מלוחות מתכת כפולים בעלי חלל ממולא בחומר בידוד, בעלות עובי 45 מ"מ לפחות, ותהיינה אטומות לכל היקפן בגומי רך. הדלת השניה תהיה מרוחקת מהדלת הראשונה מרחק של 100 מ"מ לפחות. אחת מהדלתות יכולה להיות דלת רגילה, עם איטום מסביב להיקפה.

3. הזיגוג של דלתות הזזה יהיה כפול, בעל מירווח של לפחות 100 מ"מ בין שכבות הזיגוג. כל מסגרת זזה תהיה אטומה באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת אוויר דרך החריצים. הזיגוג של דלתות הזזה יהיה בעל עובי מינימלי של לפחות 5 מ"מ. שתי שכבות הזיגוג לא תהיינה שוות בעוביין.

4. הזגוגיות בדלתות תורכבנה בצורה אטומה, בעזרת חומר איטום שאינו מתקשה או חומר אלסטומרי רך.

5. משקופי הדלתות ייאטמו לקיר חיצוני כמפורט בסעיף 3 (5) ו.גגות

1. מבנה הגג והתקרה, אם הם אחרים מאלו המתוארים להלן, יהיו בעלי אינדקס בידוד כולל לרעש של 45 דציבלים לפחות.

2. הגג ייבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.

3. חלון או צוהר בגג יהיה בעל אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל פחות.

ז. אוורור

1. יחידות מיזוג אוויר או אוורור מכני, תותקנה בכל חדרי המגורים, המטבח והשינה, לאספקת אוויר צח וסחרור האוויר, מבלי צורך לפתוח כל דלת, או פתחים אחרים לחוץ.

2. פתחי אוורור לעליית הגג יהיה במספר וגודל מינימליים.

3. במקרה שמאוורר (וונטה) מותקן לאוורור עליית הגג, תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאוורר, תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות, מצופות בצידן הפנימי בבידוד אקוסטי (DUCTLINER) בעובי 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 5.1 מ' לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות.

4. כל תעלות האוורור המחברות את פנים חדרי המגורים, והשינה לחוץ, תהיינה בעלות אורך של 3 מ' לפחות, עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי 5 ס"מ, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות.

| | |
|---|-------------|
| פיקוד העורף | 6.11 |
| תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרשים. | |
| סידורים לאנשים עם מוגבלויות | 6.12 |
| הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה, תקנותיו והתקנים המחויבים על פיהם ויאושרו ע"י יועץ נגישות מתו"ס. | |
| שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור | 6.13 |
| <p>1.נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (חלקים מהנספח) תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית (תחולתם ומעמדם מחייב .</p> <p>2 .עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן :</p> <p>עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3 .עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני .</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישור ותבוצע בשלב אחד

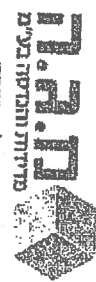
טבלת הקצאות

מס' תכנית: 625-0846212
 קובץ התכנית

מס' תכנית: 1805/2020
 מס' עבודה: 37-000002 (20.49)

| מס' תכנית | | שטח התמורה | | מס' התמורה | | מס' המגורים | | מס' המגורים | | מס' המגורים | | מס' המגורים | | מס' המגורים | |
|-----------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| מס' תכנית | שטח התמורה | מס' התמורה | מס' המגורים | מס' המגורים | מס' המגורים | מס' המגורים | מס' המגורים | מס' המגורים | מס' המגורים | מס' המגורים | מס' המגורים | מס' המגורים | מס' המגורים | מס' המגורים | מס' המגורים |
| 1805/2020 | 19104 | 1808 | 52 | 10027/4/1 | 1 | 1808 | 52 | 10027/4/1 | 1 | 1808 | 52 | 10027/4/1 | 1 | 1808 | 52 |
| 1805/2020 | 19104 | 19104 | 52 | 10027/4/1 | 2 | 19104 | 52 | 10027/4/1 | 2 | 19104 | 52 | 10027/4/1 | 2 | 19104 | 52 |
| 1805/2020 | 65 | 65 | 61 | 10027/4/1 | 3 | 65 | 61 | 10027/4/1 | 3 | 65 | 61 | 10027/4/1 | 3 | 65 | 61 |
| סך הכל | | 30975 | | 30975 | | 30975 | | 30975 | | 30975 | | 30975 | | 30975 | |

רשמי
 משרד המגורים
 תל אביב



משרד המגורים
 תל אביב

רשמי
 משרד המגורים
 תל אביב

מס' תכנית: 625-0846212

מס' תכנית: 625-0846212

מס' תכנית: 625-0846212

