

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0655084

תכנית לניוד זכויות בניה למגורים בקיבוץ חצרים



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

קבוץ חצרים מבקש לבנות 10 יח"ד חדשות במגרש מס' 5. לשם כך יש צורך בניוד זכויות בניה ממגרש מס' 3, שהסבירות לפיתוחו באופן מלא הינה נמוכה, למגרש מס' 5. ע"מ לאפשר לקיבוץ להשלים את הבינוי המלא של מגרש מס' 5 לסה"כ 80 יח"ד יש לנייד את זכויות הבניה הנדרשות ממגרש מס' 3 באופן הבא :

מגרש מס' 3 :

שטח המגרש : 24.4187 דונם.

מס' יחידות הדיור המרבי המבוקש : 20 יח"ד.

שטח בניה עיקרי מרבי מבוקש ליחידת דיור : 140 מ"ר.

שטח בניה לשרות מרבי מבוקש ליחידת דיור : 50 מ"ר.

סה"כ שטח בניה מבוקש ליחידת דיור אחת : 190 מ"ר.

סה"כ שטח בניה מבוקש ל-20 יחידות הדיור במגרש : 3800 מ"ר.

מגרש מס' 5 :

שטח המגרש : 56.6957 דונם.

מס' יחידות הדיור המרבי מבוקש : 80 יח"ד.

שטח בניה עיקרי מרבי מבוקש ליחידת דיור : 140 מ"ר.

שטח בניה לשרות מרבי מבוקש ליחידת דיור : 50 מ"ר.

סה"כ שטח בניה מבוקש ליחידת דיור אחת : 190 מ"ר.

סה"כ שטח בניה מבוקש ל-80 יחידות הדיור במגרש : 15,200 מ"ר.

הערה : הנתונים של זכויות הבניה המאושרות הינם על פי התב"ע המאושרת מס' 4/116/03/7 - ראה נספח זכויות בניה מצב מאושר בעמוד מספר 20.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית לניוד זכויות בניה למגורים בקיבוץ חצרים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
625-0655084	מספר התכנית	
81.114 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית	
62 א (א) סעיף קטן 6	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
קואורדינאטה X	172575
קואורדינאטה Y	571800

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		א1	3

שכונה קיבוץ חצרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100274/1	מוסדר	חלק	48	37, 46, 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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
625-0198085	5
4 /116 /03 /7	5, 3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



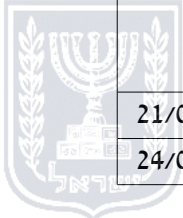
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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		ללא שינוי	625-0198085
24/01/2007	1274	5619		שינוי	4 /116 /03 /7



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון שגב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון שגב		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	הנחיות למיגון אקוסטי ע"פ סעיף 11.8 בהוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 4/116/03/7	13: 54 26/03/2019	דורון שגב	26/03/2019			מחייב	אקוסטיקה
כן	טבלת זכויות בניה של תכנית מאושרת מס' 4/116/03/7	11: 32 10/06/2018	דורון שגב	10/06/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	10: 36 13/12/2018	דורון שגב	13/12/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	14: 07 26/11/2018	רחל ברקן	20/11/2018	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 06 26/11/2018	דורון שגב	21/11/2018	1	1: 2000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 קריצ'מן	ל.ר.	קיבוץ חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	חצרים	(1)		08-6473399	08-6473092	dror.krichman@hatzerim.co.il
קיבוץ חצרים	אחר	עפר שפרוני	ל"ר	קיבוץ חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	חצרים	(2)		08-6473399	08-6473092	ofers@hatzerim.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: קיבוץ חצרים הנו מגיש התכנית ויזם התכנית. כתובת: קיבוץ חצרים ד.ג. הנגב 8542000.

(2) כתובת: קיבוץ חצרים ד.ג. הנגב 8542000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דרור קריצ'מן	ל"ר	קיבוץ חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	חצרים	(1)		08-6473399	08-6473092	dror.krichman@hatzerim.co.il
פרטי	עפר שפרוני	ל"ר	קיבוץ חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	חצרים	(1)		08-6473399	08-6473092	ofers@hatzerim.co.il

(1) כתובת: קיבוץ חצרים ד.ג. הנגב 8542000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל	לי"ר לי"ר	לי"ר	לי"ר	באר שבע	(1)	ד 1	08-6264227	08-6264250	hagais@land.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה רח' התקווה 4 באר שבע 84100.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון שגב	117853	א.ב.מתכננים	שדרות	(1)		08-6891232	08-6891128	doron_s@abt.co.il
מתכנתת תנועה	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	(2)	157	07-7420809	03-5743217	rachelbarkan1414@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	(3)		08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com

(1) כתובת: אזור תעשייה ספירים, רחוב שקמה 1 שדרות.

(2) כתובת: רחוב אלוף דוד 157, רמת גן, 52241.

(3) כתובת: יהודה הנחתום 4, בית בלטק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

לבצע ניוד חלקי של זכויות הבניה ממגרש מס' 3 ב-1900 מ"ר למגרש מס' 5 עבור הקמת 10 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ביצוע ניוד זכויות בניה של 1900 מ"ר ממגרש מס' 3 למגרש מס' 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	5, 3	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	5

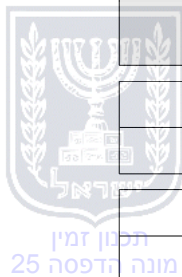
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	81,114	100
סה"כ	81,114	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	81,113.96	100
סה"כ	81,113.96	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בתאי שטח 3, 5 תותר בניה למגורים (הכוללים: משטחי חוץ, פרגולות ומחסנים צמודים).
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. שטחי השירות כוללים מחסן בשטח של עד 9 מ"ר (במידה והמחסן הוא חלק בלתי נפרד מהבית) כגון זמין מונה הדפסה 25</p> <p>או עד 6 מ"ר (במידה והמחסן ממוקם מחוץ לבית) ומרחב מוגן.</p> <p>ב. המחסן ימוקם בצמוד למבנה.</p> <p>ג. חניה לרכב תותר בתחומי הדרכים או במגרשי חניה ציבוריים</p> <p>ד. בתאי שטח 3, 5 יותרו יחידות מגורים צמודות קרקע הכוללת: משטחי חוץ, פרגולות, מחסנים, סככות צל, מתקני תאורה, קירות תמך ומעקות בטיחות, ספסלים, עבודות גינון נטיעות, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, גז, חשמל, תקשורת לסוגיה וכד' וכן מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור.</p> <p>ה. בתאי שטח 3, 5 יותרו רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להלכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי ודרכי שירות לרכבי חירום.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח ואמצעים לצורך השהייה וחלחול מי נגר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. סילוק אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות ע"י הוועדה המקומית ותקפות לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. תיאסר כל בניה בתחום השבילים והמדרכות</p>
ג	<p>גגות</p> <p>יותרו גגות שטוחים ו/או גגות משופעים.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>לא תותר הקמת גדרות על גבולות המגרשים. למעט גדרות צמחים באזורי המגורים. במקרים בהם קיימים פערים טופוגרפיים תותר הקמת קירות תמך.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת מתן היתר הבניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני									מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת
				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי							
(6)	(6)	(6)	(6)	20 (4)	25	190 (3)	50 (2)	140 (1)	10000	מגורים	מגורים	3	חצרים
(12)	(12)	(12)	(12)	80 (10)	25	190 (9)	50 (8)	140 (7)	10000	מגורים	מגורים	5	חצרים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: זכויות הבניה מתייחסות ליחידת דיור אחת.

(2) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח שרות מתייחס ליחידת דיור אחת. שטחי השרות כוללים מרחב מוגן, מחסן וקירוי חניה.

(3) זכויות הבניה מתייחסות ליחידת דיור אחת.

(4) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: מס' יחידות הדיור במגרש מס' 3 הנו 20

(5) הערך מתייחס ל מקסימום.

(6) קווי בנין כמסומן בתשריט. המרחק בין הבתים יהיה 15 בין החזיתות, 6 מ' בין הגמלוניס.

(7) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח עיקרי מתייחס ליחידת דיור אחת.

(8) שטח שרות מתייחס ליחידת דיור אחת. שטחי השרות כוללים מרחב מוגן, מחסן וקירוי חניה.

(9) סך הכל שטחי בניה מתייחס ליחידת דיור אחת.

(10) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: מס' יחידות הדיור המקסימלי במגרש מס' 5 הנו 80.

(11) הערך מתייחס למקסימום.

(12) קווי בנין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות



6.1	תנאים למתן היתרי בניה					
	<p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> היתרי בניה לשכונות מגורים חדשות ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. תנאי להוצאת היתר במגרש 5 (מגורים) יהא הריסת המבנים עפ"י המסומן בתשריט. המבנים המסומנים להריסה מותנים באישור הועדה הארצית לאבק מזיק. מבנים הבנויים מאסבסט אשר מיועדים להריסה מותנים באישור הועדה הארצית לאבק מזיק. בכל בקשה להיתר בנייה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין. תנאי למתן היתר לכריתה או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק במבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. 					
6.2	תשתיות					
	<ol style="list-style-type: none"> חשמל: <p>מערכות מתח-גבוה ומתח-נמוך יהיו תת-קרקעיות בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולפרטים הממשלתיים שייקבעו באזור.</p> <p>תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שייקבעו לכך, במבנים לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.</p> <p>התאורה בכל הכבישים, השבילים והשטחים הפתוחים, תהיה על עמודים ופנסים עם מתקן כבלי הזנה תת קרקעיים.</p> <p>תשתיות חשמל:</p> <p>הוראות בניוי ופיתוח:</p> <p>כל קווי החשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="667 1686 1257 1910"> <tr> <td>סוג קו חשמל/מרחק מתיל חיצוני/מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p> תקשורת: <p>מערכות טלפון, וטל"כ יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת ושל "בזק" וזכייין הטל"כ באזור.</p> 	סוג קו חשמל/מרחק מתיל חיצוני/מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'
סוג קו חשמל/מרחק מתיל חיצוני/מרחק מציר הקו						
קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'						
קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'						
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'						
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'						



	תשתיות	6.2
	<p>3. ניקוז :</p> <p>מערכת הניקוז בתחום הישוב תהיה עילית בתחום מגרשי המגורים, ועילית או תת-קרקעית בתחום הדרכים ושטחי הציבור, הכל בתאום ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>4. ביוב :</p> <p>כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של קיבוץ חצרים.</p> <p>5. מים :</p> <p>אספקת המים תהיה ממערכת מרכזית של קבוץ חצרים.</p> <p>6. אשפה :</p> <p>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 ואסטטים סבירים.</p> <p>7. פסולת בנין ועפר :</p> <p>פסולת בנין (שתיוצר משיפוצים או בניה) תרוכז במכולות יעודיות, אשר יוצבו במוקדים מוסכמים (בסמוך למסתורי אשפה) ויפונו על בסיס קריאה מעת לעת. פסולת הבניין תפונה ישירות על ידי קבלן מורשה לאתר מוסדר ומאושר על-פי כל דין.</p> <p>8. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות ניקוז מי הנגר.</p> <p>9. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון ציבורי, שטיפות בריכת שחיה וכו'). ההפרדה תבוצע באמצעות התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח ובהתאם להנחיות משרד הבריאות).</p> <p>10. ככל שכמות עודפי העפר תעלה על 100.000 מ"ק ומעלה - יש לפעול בהתאם להנחיות חומרי חפירה ומילוי של מנהל התכנון.</p> <p>11. עודפי חפירה מחפירה של קרקע טבעית, ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שייעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית / המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>12. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל, יש להפנות לאתר מאושר ומוסדר על-פי כל דין.</p> <p>13. הנחיות בנושא סידורי פסולת, מאצרות פחים ועמדות מיחזור יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות ע"י הוועדה המקומית ותקפות לעת מתן היתר הבניה.</p>	

	חניה	6.3
		החניה תהיה על-פי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
	חלוקה ו/ או רישום	6.4
		עם אישור תכנית זו יוכן תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לאישור הוועדה המקומית.
	אקוסטיקה	6.5
		ראה נספח הנחיות למיגון אקוסטי בגין רעש מטוסים המצורף לתכנית.

7. ביצוע התכנית	
	7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



נספח למיגון אקוסטי בגין רעש מטוסים:

התכנית נמצאת בתחום רעש מטוסים בגין שדה צבאי חצרים. יבוצעו פעולות למיגון אקוסטי עפ"י הוראות תמא 2/4 א' (נתב"ג)

הנחיות למיגון אקוסטי (על פי 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 האזורים החשופים למפלסי הרעש הגבוהים יותר לשימושי הקרקע הרגישים פחות. לדוגמה, שטחי קניות ומסחר יוקצו לאזור המתחם החשוף לרעש גבוה יותר, ושטחי מגורים לאזורים 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, שיספקו 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 פרצות אקוסטיות.

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 פרצות סביב החדירות.

5) ביצוע נכון של הבניה

בעת הבניה יש להקפיד על איטום של הקירות והמחיצות ללא פרצות הנסגרות, לאחר הבניה, בחמרים קלים כמו קרטון, עץ וכו'. רצוי לבצע את יציקות התקרות רק לאחר השלמת הקירות החיצוניים.

ב. יישום התדריך

הפחתות הרעש המצויינות 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 תחושב לפי הנוסחה הבאה:

$$I_t = I_1 - 10 \log \{ +1 A_2 / A_t [10 \exp (I_1 - I_2) 10 / 1 -] \}$$

כאשר:

I_t = הנחתת הרעש של קיר מורכב

I_1 = הנחתת הרעש של רכיב בעל הנחתת הרעש הגבוהה

I_2 = הנחתת הרעש של רכיב קיר

A_t = השטח הכללי של החזית

A_2 = השטח של רכיב הקיר בעל הנחתת הרעש הנמוכה.

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

של 35 דציבל (A).

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 אורור או מיזוג אויר 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 בשטיח מקיר אל קיר.



ג. קירות חיצוניים

- 1) קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 44 דציבל לפחות.
- 2) הקירות הבנויים יהיו 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 לניצבי 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 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) הזוגיות, בחלונות בעלי זיגוג כפול, תהיינה בעובי מינימלי של 4 מ"מ. הרוח בין הזוגיות יהיה לפחות 75 מ"מ.
- 3) כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה מיוחדת. אין להשתמש במרק לאיטום המרווח בין הזוגיות ומסגרת החלון, אלא בתושבות ניאופרן או חומר אלסטומרי רך.
- 4) זיגוג או חלונות שאינם נפתחים, יהיו אטומים לדליפת אויר 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 ליעלה 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 אויר דרך החריצים. הזיגוג של דלתות הזזה יהיה בעל עובי מינימלי של לפחות 5 מ"מ. שתי שכבות הזיגוג לא תהיינה שוות בעוביין.
- 4) הזוגיות בדלתות תורכבה בצורה אטומה, בעזרת חומר איטום שאינו מתקשה או חומר אלסטומרי רך.
- 5) משקופי הדלתות ייטמו 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 לפחות.

ז. אוורור

- 1) מערכת, או יחידה של אוורור מכאני, תותקן בכל חדרי המגורים, המטבח והשינה להספקת אויר צח וסיחורור האוויר מבלי צורך לפתוח כל דלת, או פתחים אחרים לחוץ.
- 2) פתחי אוורור לעליית הגג יהיו במספר והגודל מינימליים.
- 3) במקרה שמאורר (ונטה) מותקן לאוורור עליית הגג, תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות מצופות בצידן הפנימי בבידוד אקוסטי (Ductliner) בעובי של לפחות 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות.
- 4) כל תכלות האוורור המחברות את פנים חדרי המגורים והשינה לחוץ תהיינה בעלות אורך של 3 מ' לפחות, עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי של לפחות 5 ס"מ, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות.



טבלת זכויות בניה - מצב מאושר - ע"פ תכנית מס' 4/116/03/7 לת זכויות בניה של תכנית מאושרת מס' 4/116/03/7

מס' קומות מירבי	מס' יח' דיור	קווי בנין			תכנית מירבית	סה"כ (מ"ר) (%)	זכויות בניה מירבים למגרש			שטח מגרש מינימלי דונם	מס' מגרש	היעוד
		אחורי	צדדי	קדמי			מיקום	מטרות עקריות	למטרות שרות			
2	390	המרחק בין הבתים יהיה 15 מ' בין החזיתות, 6 מ' בין הגמלוניים קוי בנין כמסומן בתשריט (4)			25% משטח המגרש	190 מ"ר ליח"ד (1)	מעל לקרקע	140 מ"ר	50 מ"ר (2)	10	1,2,3,4,5	מגורים
							מתחת לקרקע		-----			

הערות:

- (1) יח"ד עפ"י מתחמים: 1=174 יח"ד, 2=60 יח"ד, 3=30 יח"ד, 4=55 יח"ד, 5=70 יח"ד.
- (2) שטחי שירות למגורים כוללים מרחב מוגן, מחסן וקירוי חניה.
- (3) שטחי המסחר הם כוללים לכל המגרשים.
- (4) כל המבנים הקיימים החורגים מקוי בנין ישארו בתכנית. כל בניה חדשה או תוספת יעשו על פי הוראות שנקבעו.