

4000641

מרחב תכנון מקומי "המרכז"

שנוי תכנית מתאר מס' 1/2001

שינוי לתכנית מתאר מקומית ממ/1420

שינוי לתכנית מפורטת ממ/2001

תמונה מס': מס' 1/2001 הוספת

להתקנת מתקני מס' 14/5

מס' 28.1.07

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

תכנית:

1. מחוז: המרכז
2. נפה: רמלה
3. מקום: ביח דגן
4. גושים: 6075 חלקי חל' 45
6076 חלקות 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64.
חלקי חל' 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 60, 61, 65, 66, 67
69, 70, 71, 72.
6103 חלקי חל' 59, 60, 61, 64, 65, 66, 76, 78, 79, 80, 81.
5. שטח התכנית: 49.50 דונם.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"
8. ערך התכנית: משרד הבינוי והשכון - מחוז המרכז
9. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' ממ/2001
10. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול עבה בתשריט.
11. מסמכי התכנית: התכנית כוללת תשריט ייעודי קרקע ונספח אקוסטי המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית זו.
12. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית מתאר מקומית ממ/1420 על חיקוניה במקרה ותחגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית ממ/1420, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

משרד הפנים מחוז המרכז
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

2/ הישור תכנית מס' 1/2001/ממ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 11/12/08 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

17. חלוקה ורישום: 17.1 חלוקת השטחים תיעשה ע"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.
- 17.2 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 2188 ב' וירשמו ע"ש מועצה מקומית בית-דגן.
- 17.3 סטייה של עד 5% מהשטחים הרשומים בטבלות השטחים לא תהווה שינוי לתכנית זו בתכנית ותשריט ובלבד שתשמר היחסיות בין האזורים המיועדים להפקעה לבין יתר האזורים.
18. טבלאות שימושי קרקע. ניספח "א" להלן.
והוראות בניה
19. עיצוב ארכיטקטוני:
- 19.1 צורת הגג: תותר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה ובלבד שתשמר הגישה לקולט השמש ולאנטנת הטלוויזיה של כל דיירי הבית.
- 19.2 דודי שמש: ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון מהבדס הועדה המקומית באזור הרכוש המשותף של הגג.
- 19.3 אנטנות טלוויזיה: לכל בנין תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד.
- 19.4 מסתורי כביסה: ישולבו בעיצוב הבנין.
20. תכנית הבינוי: 20.1 הקווים התוחמים את המבנים המסומנים בתשריט מראים את כוונת התכנון בלבד.
- תותר חריגה מהם ובלבד שלא תהיה חריגה מיתר הוראות התכנית.
- 20.2 היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי בק.מ 1:500 שתאושר ע"י הועדה הנוחזית. ככל שהן, המחוזית תדרוש שינוי הבינוי לקטע מסוים- תכנית הבינוי תכלול: ינופקד מחדש רק אותו קטע.
- א תכנית העמדת המבנים, וגבהי המבנים, והמגרשים.
- ב. חלוקת המגרש והצמדת חצרות לדירות בקומת הקרקע ובקומה העליונה.
- ג. פתרון לסילוק האשפה.

ד. סידור חנויות - תקן החניה בחחום המגרשים יהיה לכל יחידת דיור.

ה. חתכים עקרוניים של הבתים וכוונני ההרבה בעמיד.

20.3 חכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח לשטחים הציבוריים ולחצרות הבתים במשולב.

20.4 חכנית הבינוי תכלול נספח בניה בשלבים שלב א' חכנית הבנין ושלב ב' הרחבתו בעמיד.

21. חשיפה לרעש מטוסים
מאחר והבניה לפי חכנית זו מבוצעת בשטח החזוף לרעש מטוסים הממריאים, טסים ונוחתים בנתב"ג ינתן היתר בניה רק לאחר שבעל הקרקע, מינהל מקרקעי ישראל, ביחד עם רשות שדות התעופה, עשו את כל הפעולות הדרושות כדי שהמחזיקים והמשתמשים בקרקע יהיו מנועים מלהעלות טענות בדבר מטרד או רעש או מלהפריע או מלהגביל את פעולתו התקינה של הנתב"ג.

22. חנאי למחן היתר בניה (1) הועדה המקומית לא תחן היתר בניה אלא רק לאחר שתהיה בידה הצהרה של מבקש ההיתר כי ידוע לו שהשטח חשוף לרעש מטוסים הממריאים טסים ונוחתים בנתב"ג.

(2) כל בניה מותנת במילוי הוראות הנספח לתכנון אקוסטי המצורף לתכנית זו.

23.1 מערכות מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י הרשות המקומית.

23.2 חשחית ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת ביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

23.3 ניקוז - פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של נקוז המגרש.

23.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות מפרטי חברת החשמל. איסור בניה מחתח ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מחתח לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרע בין החלק הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מחח נמוך - 2.00 מטרים

ברשת מחח גבוהה - 5.00 מטרים

בקו מחח עליון - 110 - 150 מטרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 200 מ'.
מכבלים אלו אין לחפור מעל או בקרוב כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. רשת החשמל תהיה עילית. החבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור חברת "בזק" החבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

24. תקשורת

המבנים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים לפינוי והריסה ע"י יוזם תכנית זו. לא יוצא היתר בניה עד אשר יפונה המגרש בשלמותו.

25. פינויים

חתומים:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
רד"ר תכנון תשתיות
חל-א"י
המתכנן

יוזם התכנית

בעל הקרקע

תאריך: 30. 4. 1989

נספח א לתכנית לוח האיזורים והוראות הבניה-טבלת שימושי קרקע

ה ע ר ת	קווי בניין		קווי בניין		מס' לח"ד למגרש	מספר קומות	מספר המגרש	הצבע בתשריט	האיזור
	צדדי	אחורי	קדמי	קדמי					
שטח מקסימלי ליחידות דיון 100 מ"ר ברוטו לא כולל חדרי מדרגות חיצוניים לדירות בקומה א'.	3.00	4.00	100	25	75	2	60	כחול	מגורים ב'
			100	25	75	2	61		
			100	25	75	2	62		
			100	25	75	2	63		
			100	25	75	2	64		
			100	25	75	2	65		
			100	25	75	2	66		
			100	25	75	2	67		
			100	25	75	2	68		
			100	25	75	2	69		
			100	25	75	2	70		
			100	25	75	2	71		
			100	25	75	2	72		
			100	25	75	2	73		
			100	25	75	2	74		
100	25	75	2	75					
100	25	75	2	76					
			90% טה"כ 30%			3	904		מוסדות
						3	906		
						3	907		ציבור
							905		
					הבניה אסורה מלבד גנים ציבוריים, מגרשי משחקים ומקלטים ציבוריים				
					שטח צבורי פתוח ירוק				
					אדום				
					או חום				
					דרכים				
					ד' 8.86				

1965-1966
מחלקת המס
מס' 14/5

מס' 14/5
תאריך: 28.1.87
מחלקת המס
מס' 14/5

הוראות לתכנון אקוסטי

1. היתרי בניה לבנין מגורים ולבנין ציבורי ייבחנו לפי חכנון אקוסטי המבטח שהפסד העברה מינימלי של מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלס הרעש שמחוצה לו יהיה 35dB לפחות.
2. חכנון של בנין מגורים יכלול את האמצעים האקוסטיים כדלקמן:
 - א. בנין יחוכנון ללא חצר הפנימית.
 - ב. כיוון הפתחים של החדרים הרגישים יופנה לכוונים מועדפים לפי הסדר: דרום, מזרח, מערב, צפון.
 - ג. אורור - יעשה בהתאם לאפשרויות הבאות:
 1. השחיה למוגנים פתחים בקירות החיצוניים ומערכות חשמל.
 2. השחיה ליחידות אורור מחלפה אויר בכדי לאפשר סגירת החלונות בכל חדרי המגורים. התשחית מאפשר החקנת יחידות אורור באופן שלא יפגע בהפחתת הרעש הכוללת של הקיר.
3. פרטי בנין מגורים יכללו אמצעים אקוסטיים כדלקמן:
 - א. קירות חיצוניים - יבנו מבלוקים מסוג 20 ס"מ לפחות, טיח משני הצדדים, ובמשקל של 300-330 מ"ר לפחות, או שווה ערך ל $1A = 50$ *
 - ב. גגות - מבטון מזוין או צלעות, בעובי 10 ס"מ, משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות.
 - ג. חלונות ופתחים - שטח מרבי לא יעלה על 20% מסה"ר שטחי הקירות החיצוניים, ולא יעלה על 10% משטח הקיר. ~~האילוץ באדריכלים העוזים לכיוון צפון.~~
 - לא יוחקנו חלונות הזזה הנגררים לחוץ הקירות. יותר חלון מסוג "כנף" או מסחובב על ציר.
 - זיגוג (לחלון ולדלת ויטרינה).
 1. זכוכית כפולה בעובי 6+4 מ"מ עם מרווח אויר. לחלופין עובי שווה ערך עם $1A = 33$ * כגון: זכוכית שכבות 4+4 מ"מ.
 2. הזכוכית תוחקן במסגרת עשויה פרופיל ניאופרן רך בצורת U
 3. בין המסגרת למשקוף הפתח יהיו פסי אטימה מיאופרן.

- דלתות חיצוניות:

דלתות עץ מלא או דלתות מסוג פלדלת או שווה ערך - בעלת מסה של 30 ק"ג למ"ר או דלת בעלת הפסד העברה של סביב הדלתות יחקנו פסי איטום מגומי רך עם סף חתמון או שווה ערך.

11.12.88
מחלקת המס

הצללה אקוסטית:

1. מעל פתחי החלונות של חדרי מגורים תוחקן הצללה אקוסטית.
2. אלמנט ההצללה יהיה מבטון מזוין עם חומר בליעה אקוסטי כגון: הרקליט 25 ס"מ אשר יהיה חלק מהיציקה.
3. עומק ההצללה כולל את עובי הקיר לפי ציור מס' 1, וטבלה מס' 1 שליד ציור מס' 2.
4. פתחים שרוחבם עד 1.00 מ' ועד בכלל. עומק ההצללה ייקבע בהתאם למפורט בטבלה כנ"ל.
5. פתחים שרוחבם מעל 1.00 מ'. עומק ההצללה האקוסטית יקבע בהתאם לטבלה הנ"ל, כאשר תוספת של 10 ס"מ ברוחב החלון מעל 1.00 מ', תחייב תוספת מצטברת של 5 ס"מ בעומק ההצללה.

דוגמא:

עבור חלון שרוחבו 1.20 מ' וגובהו 1.10 מ':	
עומק ההצללה יהיה:	
עומק ההצללה לפי גובה -	90 ס"מ
תוספת בעומק ההצללה עבור 20 ס"מ.	
מעל רוחב של 1 מ'	10 ס"מ
<hr/>	
סה"כ עומק ההצללה	1.00 מ'

אשנבים שגובהם עד 50 ס"מ:
 עומק ההצללה האקוסטית יהיה 60 ס"מ.
 חלוקה ורטיקלית של פתחים:
 באם יחולק הפתח לפתחים צרים יותר, תחושב ההצללה האקוסטית בהתאם לרוחב (נטו) של הפתחים.

פתרונות אלטרנטיביים:

מוחר יהיה להציע פתרונות הצללה אקוסטית מבטון, או בטון יצוק מראש, בצורות אלטרנטיביות אחרות, ובלבד שמידות ההצללה, הגגונים והשוליים לא יופחתו מאלה שנקבעו לעיל.

ההצללות האקוסטיות הינו אלמנט ארכיטקטוני ואינן כפופות להוראות חכנית ביחס לשטח בניה מותר, קווי בנין ואגרות בניה.

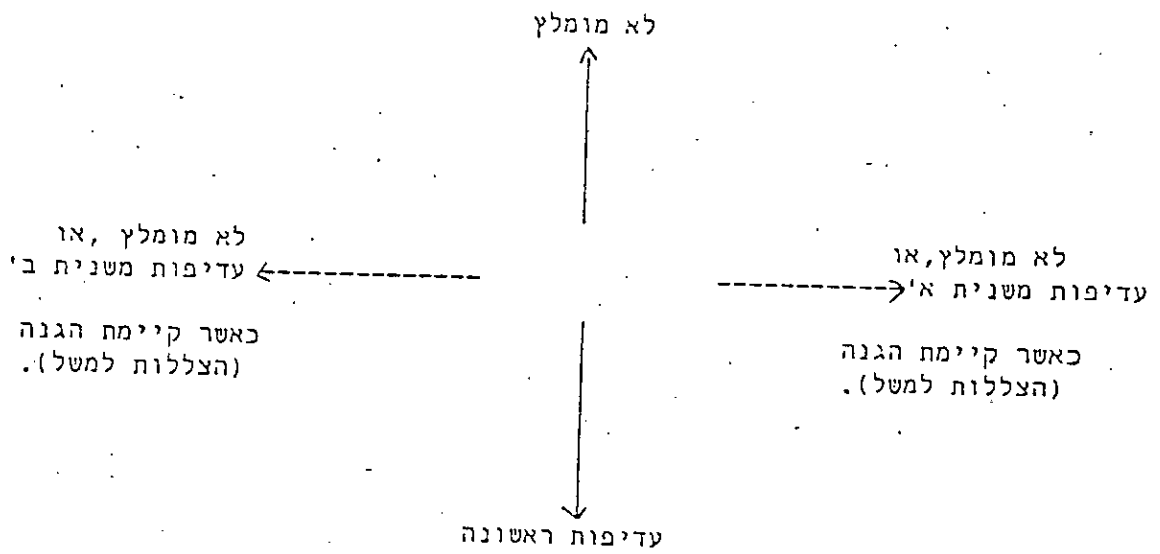
חריסים: יש להמנע מארגזי חריס, ובכל מקרה לא יפחית ארגז החריס את יעילות הבידוד האקוסטי של קיר + חלון.

4. מבני ציבור: לבקשה היחר בניה לבנין ציבורי כגון מוסד חינוכי, בית כנסת ומעון יום יש לצרף חכנון אקוסטי מפורט המחייח לדרישות בידוד כוללות כפי שנקבעו למבני מגורים, ובנוסף לגודל החללים והגדלת הבליעה האקוסטית בהם.
 החכנון האקוסטי למבנה ציבורי יאושר ע"י הועדה המקומית ויועץ אקוסטי ברשות מוסמכת לנושא איכות הסביבה.

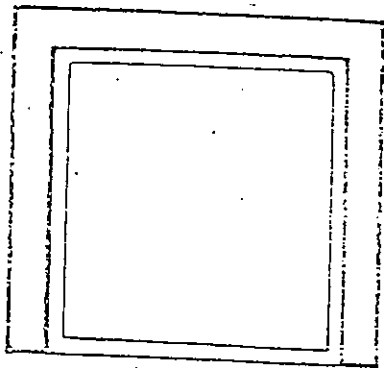
תרשים 1

עדיפות הפנית כיוון הפתחים של החדרים הרגישים

ציר הטיסה ←



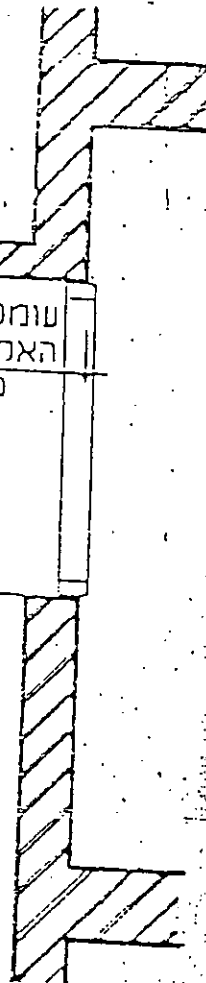
ציור מס' 1



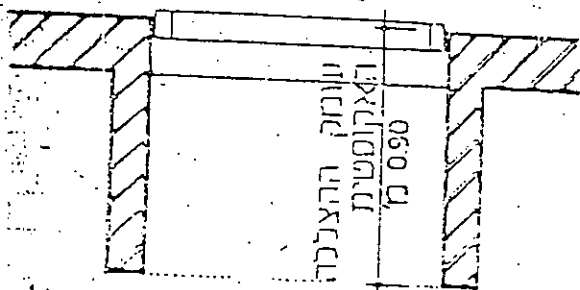
הזית

גובה הפתח
1.00 מ'

שומק ההצללה
האקוסטית
0.90 מ'



רוחב הפתח
1.00 מ'



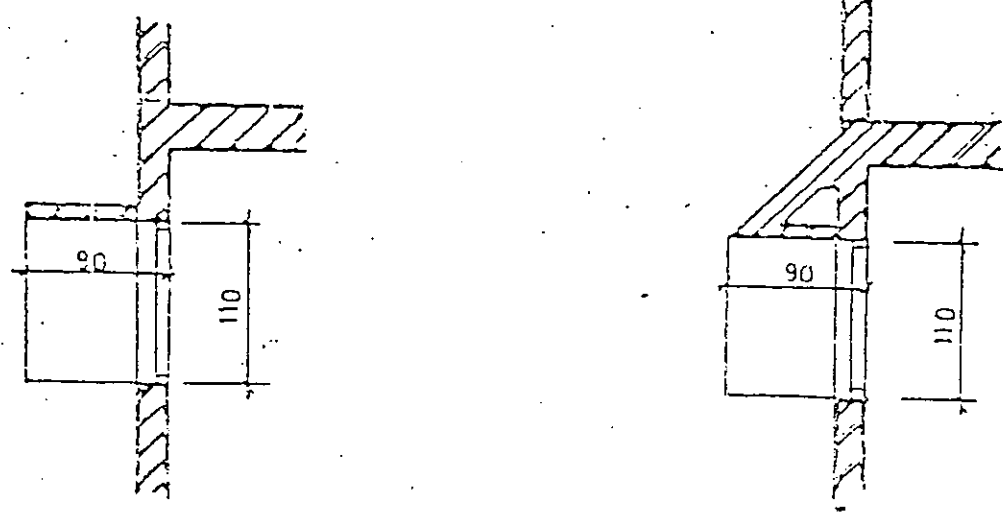
שומק ההצללה
האקוסטית
0.90 מ'

ק"מ 1-25

הערה

ההצללה לא תהיה בהמשך
תקרה או רצפת התדר.

2 ציור מס' 2



טבלה מס' 1

טבלת גודל שומק הצללה אקוסטית

גובה הפתח	שומק ההצללה
90	110
95	120
100	130
105	140
110	150
115	160
120	170
140	210
160	250

ק"מ 1.50

הערה
ההצללה לא תהיה בהמשך
תקרה או לצפת החדר