

תכנית

תד"פ 1987

משרד השיכון והשכונות

מחוז המרכז

רח' החשמונאים 113

חל-אביב

1420 4081

מרחב תכנון מקומי "המרכז"

תכנית מפורטת מס' 2001 - בית דגן

שינוי ואחוד תכניות מאוסדות, 9/430, 15/430, תרשי"צ 3/6,7/1

ותכנית מתאר מ.מ. 1420

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר

ה מ ר כ ז

תכנית מס': מס/מס' 2001 הומלצה

להפקדה בישיבה מס' 14/4

מיום 1/9/1987

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי המרכז

תכנית מס' 2001

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 15/5

מיום 1/9/87

לתכנית המרכז לעיל

סגן מנהל בלתי לתכנון יושב ראש הועדה

מבוק תיוג להפקדת לאש"פ
 הוועדה המחוזית/משנה מיוג

תאריך _____

מחנן ושחזר _____

מרחב תכנון מקומי "המרכז"

תכנית מפורטת מס' 2001 - בית דגן

סינוי ואחוד תכניות מאושרות 9/430, 15/430, תרש"צ 7/1, 3/6

ותכנית מתאר מ.מ. 1420

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2001 - בית דגן. סינוי ואחוד תכניות מאושרות 9/430, 15/430, תרש"צ 7/1, 3/6 ותכנית מתאר מ.מ. 1420.

2. המקום:

בית דגן - מבנן 9

3. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול.

4. התשריט:

התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל פענינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

5. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח הנתהוב בקו כחול כהה בתשריט המצורף (להלן "התשריט").

6. שטח התכנית:

שטח התכנית המותחם בקו כחול בתשריט הוא 120 דונם.

7. היוזם:

משרד השכון ומועצה מקומית בית דגן.

8. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

9. עורך התכנית:

מ. צ'צ'יק, ארכיטקט ומתכנן ערים

10. פשרת התכנית:

1. תכנון מפורט למבנן מס' 9

2. חלוקה למגרשים של אזורי המגורים ולפי תכנית המתאר מ.מ. 1420.

3. אופן העמדת הבתים.

4. קביעת שטחי הניה פרוכזים לאזור מגורים ג' ונישה לכלי רכב אליהם.

5. לאפשר חלוקת המגרשים מס' 81-112 לשניים בשטח מינימום של 700 כמ"ר הכנרת.

8. הרחבת דרכים.

11. יחס לתכנית מתאר מ.מ. 1420: - כל ההערות חלות עליה.

12. הרחבת מוסדות צבור קיימים: - הרחבת בניני צבור קיימים לפי תשריט בינוי.

13. מלאכה:

קומה אחת או שתיים, גובה 8 מ' מכסימום לפי תשריט בינוי. בתי מלאכה ותעשייה קלה בהתאם לסווג אתור תעשיות כפופים לאשור רשות הבריאות.

14. הפקעות:

השטחים המיועדים למטרות צבוריות יופקעו ויירשמו על שם המועצה המקומית לפי פרק ה' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. שטח עתיקות:

לא תבוצע כל פעולה של בניה, סלילה בשטח העתיקות ללא אשור בכתב ממנהל אנף העתיקות או נציגו כנדרש כחוק העתיקות תשל"ח 1978.

גושים וחלקות:

גוש 6076 חלקות 35-45, 51-59, 60-75, 93-96, חלקי חלקות 52, 48, 50, 77, 78.

גוש 6075 חלקי חלקות 45

~~גוש 6103 חלקות 73, חלקי חלקות 59, 60, 61, 64, 66, 76, חלקי חלקות 30, 31, 77~~

16. בניה באזור רעש 30-40 תח"ר:

הוראות לתכנון אקוסטי בהתאם לנספח אקוסטי המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

17. חניה:

מקום חניה אחד לכל יחידת מגורים.

באזורים א', א' מיוחד: - מקומות החניה יהיו בגבולות המגרש עליו יוקם הבנין.

18. אשפה:

באזור מגורים א', א' מיוחד ו-ב': - סלוק האשפה ייעשה ע"י מיכלי אשפה מיכל לשתי יחידות מגורים בחוף המגרשים.

19. כיוו, ניקוז ואספקת מים:

כל אלה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות לשכת הבריאות המחוזית, אספקת המים תהיה מרשת של מפעל המים המקומית.

20. שלבי הפינורים:

אזור מגורים א' מיוחד: - הוצאת היתרים למגרשים 14-17 ו-9-12 מותנה בפינורים מס' ⑦, ⑥, ⑨, ⑩.

21. חשיפה לרעש מטוסים:

אזור מגורים א' מיוחד: - מגרשים 19-26 - היתרי בניה יונתנו לאחר פינוי מס' ⑫ (הדרך) ולפי שלבי הביצוע של הפינורים כתחום המגרש.

22. תנאי למתן היתר בניה:

מאחר והבניה לפי תוכנית זו מבוצע בשטח החשוף 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.

הועדה המקומית לא תתן היתר בניה אלא רק לאחר שתהיה בידה הצהרה של מבקש ההיתר כי, לדוע לו שהשטח חשוף לרעש מטוסים הממריאים טסים ונוחתים מנתב"ג.

משרד הביטחון והגנה
מחלקת התכנון והבניה
רח' החשמלאים 13
מג-שב"ר

חתימת האשרים:

משרד הביטחון והשכונות

מחוז המרכז

רח' המסעדות 113

תל אביב

הירוס:

בעל הקרקע:

מ. צ'צ'יק אדריכל מתכנן ערים

תל אביב, רח' ניסן 50, טל. 453740

המתכנן:

1.5.81

תאריך:

4-8-85

מרחב תכנון מקומי המרכז תכנית מפורטת מס' ממ' 2001/

הוראות לתכנון אקוסטי

1. היתרי הבניה לבנין מגורים ולבנין צבורי יינתנו לפי תכנון אקוסטי המבטיח שעוצמת הרעש בתוך הבנין לא תעלה על 25 תח"ר.

2. תכנון של בנין מגורים יכלול את האמצעים האקוסטיים כדלקמן:

- א. בנין יתוכנן ללא חצר פנימית.
- ב. פתחי חדרי המגורים יופנו לכיוון דרום.
- חדרי מגורים - כל החדרים למעט חדרי שרותים: מטבח, אמבטיה, בית שמוש, חדרי ארונות, חדר כביסה וכו'.

ג. תוכן תשתית למזגנים: פתחים בקירות חיצוניים ומערכות חשמל.

3. פרטי בנין מגורים יכללו אמצעים אקוסטיים כדלקמן:

- א. קירות חיצוניים - ייבנו מבלוקים מסוג 20 ס"מ לפחות, טיח מ-2 הצדדים, ובמשקל של 330 - 300 ק"ג/מ² לפחות, או שווה ערך ל- $I_a = 50$.
- ב. גגות - מבטון מזויין או צלעות. גג רעפים יותנה בכך, שמתחתיו תבנה תקרת בטון שעוביה 10 ס"מ לפחות.
- ג. חלונות ופתחים -

- שטח מירבי לא יעלה על 20% מסה"כ שטחי הקירות החיצוניים, ולא יעלה על 10% משטח הקיר החיצוני רחדרים הפונים לכיוון צפון.

- לא יותקנו חלונות הזזה הנגררים לתוך הקירות. יותר חלון מסוג "כנף" או מסתובב על ציר.

- זיגוג (לחלון ולדלת ויטרינה):

1. זכוכית כפולה בעובי 6+4 מ"מ עם מרווח אויר. לחלופין עובי שווה ערך עם $I_a = 33$ כגון: זכוכית משוריינת 3+3 מ"מ.

2. הזכוכית תותקן במסגרת עשויה פרופיל ניאופרן רך בצורת \cup .

3. בין המסגרת למשקוף הפתח יהיו פסי אטימה מניאופרן.

- דלתות היצונות:

דלתות עץ מלא, או דלתות מסוג פלדלת או שווה ערך. סביב הדלתות יותקנו פסי איטום מגומי דרך עט"ספ סגור תחתון או שווה ערך.

- הצללה אקוסטית:

- 1. מעל פתחי החלונות של חדרי מגורים תותקן הצללה אקוסטית.
- 2. אלמנט ההצללה יהיה מבטון מזויין עם חומר בליעה אקוסטית 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.

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'
 טה"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:

מותר 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 הינן אלמנט ארכיטקטוני ואינן כפופות להוראות תכנית ביחס לשטח בניה מותר, קווי בנין ואגרות בניה.

תריסים:

יש להמנע מארגזי תריס, ובכל מקרה לא יפחית ארגז התריס את יעילות הכידוד האקוסטי של קיר + חלון.

מבני צבור:

לבקשת היתר בניה לבנין בית כנסת ומעון יום יש לצרף תכנון אקוסטי מפורט המתאיחם לדרישות כידוד כוללות כפי שנקבעו למבני מגורים, ובנוסף לגודל החללים והגדלת הבליעה האקוסטית בהם.

התכנון האקוסטי יאושר ע"י הועדה המקומית ויועץ אקוסטי.

Ia = כמוגדר בתקן מכון התקנים מס' 985 משנת 1978.

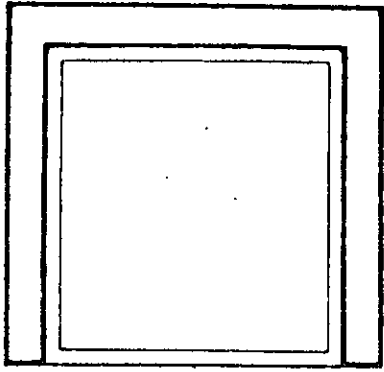
לא יוצא היתר בניה ל... למבני צבור, אלא לאחר אישור התכנון האקוסטי ע"י היועץ הסביבתי בשרות לשמירת איכות הסביבה.

משרד הפנים
 (התכנון והבניה תשכ"ה-1965)
 4.8.85

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

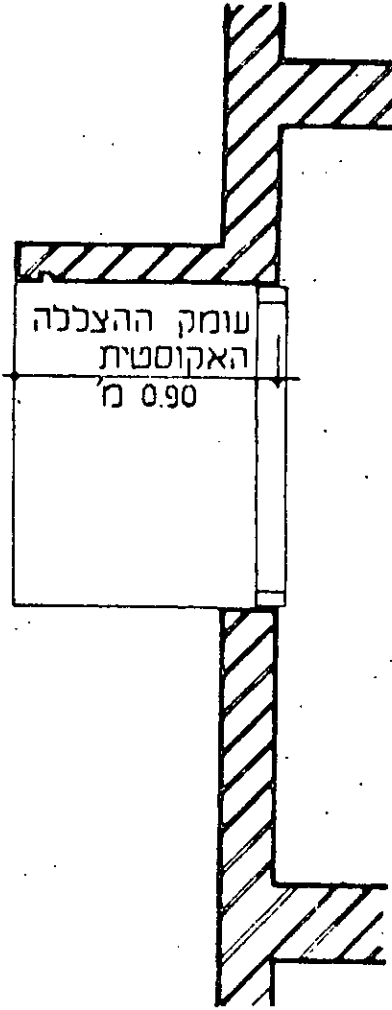
מחוז (הארכיטקט) _____
 מרחב תכנון מקומי (הארכיטקט) _____
 תכנית מס' 2001 / מ.מ. _____
 הועדה המחוזית בישיבתה ה-1515 _____
 מיום 7.8.85 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל _____
 יושב ראש הוועדה _____

ציור מס' 1



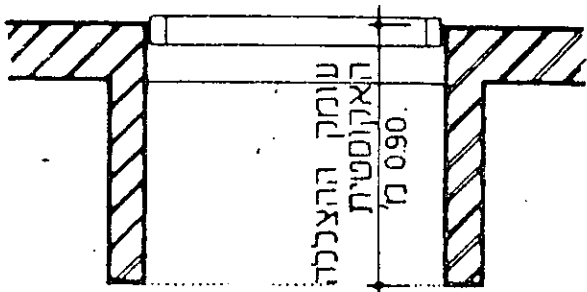
חזית

גובה הפתח
1.00 מ'



שומק ההצללה
האקוסטית
0.90 מ'

רוחב הפתח
1.00 מ'



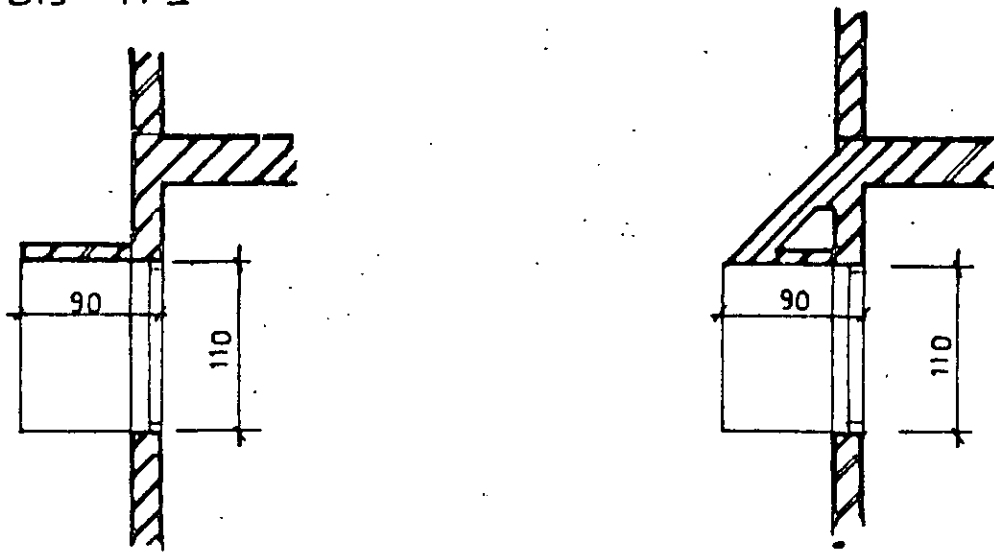
שומק ההצללה
האקוסטית
0.90 מ'

קמ' 1.25

הערה

ההצללה לא תהיה בהמשך
תקרה או רצפת התדר.

ציור מס' 2



טבלה מס' 1

טבלת גודל עומק הצללה אקוסטית

עומק הצללה	גובה הפתח
90.....	110
95.....	120
100.....	130
105.....	140
110.....	150
115.....	160
120.....	170
.....
140.....	210
.....
160.....	250

ק"מ 1.50

הערה
הצללה לא תהיה בהמשך
תקרה או רצפת החדר