

40068/2

מרחב תכנון מקומי "המרכז"

תכנית שינוי מתאר מס. ממ/2001/3
שינוי לתכנית מס. ממ/2001/1

- א. 1. מחוז: המרכז
- 2. נפה: רמלה
- 3. מקום: בית דגן
- 4. גוש: 6076 ✓
- 5. חלקי חלקות: 60, 65, 66, 70
- 6. שטח התכנית: 2,240 מ"ר
- 7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
- 8. היוזם: מ.מ. בית דגן וועדה מקומית המרכז
- 9. עורך התכנית: אלי שפיר אדריכלים בע"מ
- 10. תאריך: דצמבר 1992
מאי 1993
יולי 1993
אוגוסט 1993
אפריל 1994

דוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
ה צ ר כ ז

תכנית מס: ממ/2001/3 הופלצה
להפקדה בישיבה מס: 93009
מיום 2/9/1993

מנהל המחוז
איש ראש הועדה
מנהל המחוז

בדיק וניתן להפקיד
החלטת הועדה המחוזית / משנה
מיום: 7.3.94
תאריך:
תכנון המחוז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. ממ/2001/3
התכנית מאושרת מכת
סעיף 108(ג) לחוק
ת"ד הועדה המחוזית

ב. שם התכנית ותחולתה: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מס. ממ/2001/3 שינוי לתכנית מס. ממ/2001/1 ותחול על השטחים כמפורט בפרק א' והמותחמים בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. מטרת התכנית: 1. שינוי יעוד חלק משטח לבניני צבוע לאזור מגורים א'.
2. שינוי יעוד חלק מש.צ.פ. לדרך.
3. קביעת זכויות בניה במגרש המוצע.

ד. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית מתאר ממ/1420 ותכנית ממ/2001/1 על תקוניהם השונים, אלא אם כן תהיינה בסתירה להוראות תכנית זו - כי אז תכרענה הוראות תכנית זו.

ה. הוראות בניה באזור מגורים א':
1. מס. יח"ד למגרש - 2
2. מס. קומות - מבס. 2 או קוטג' .
3. שטח בניה עיקרי - 25% לקומה. סה"כ 50% .
שטחי שרות: מרחב מוגן עד 5 מ"ר נטו וסככה לרכב 15 מ"ר ליחידת דיור.
הערה: הוראות אלו יחולו רק על בניה חדשה.
בניה קיימת: על פי הקיום סה"כ שטח בניה קיימת 308.77 מ"ר
4. קווי בניה: חזית - 5 מ'. צד ואחור 5 מ'. או לפי הקיום עד להריסתו.

1. הוראות לתכנון אקוסטי :
הנחיות אלה יחולו על
בניה חדשה לאחר ובאם
יהרס הבנין הקיים :

1. היתרי הבניה ינתנו 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 הפנימית.

- ב. כוון הפתחים של החדרים הרגישים יופנה
בהתאם לתרשים מס' 3 המצ"ב.
- חדרי מגורים - כל החדרים למעט חדרי
שרותים: מטבח, אמבטיה, בית שמוש, חדרי
ארונות, חדר כביסה וכו'.
- ג. אורזר - יעשה בהתאם לאפשרויות הבאות:

1. תשתית למזגנים, פתחים בקירות החיצוניים
ומערכות חשמל.
2. תשתית למערכת אורזר מרכבית - פתחים
בקירות החיצוניים ומערכות חשמל.
3. פרטי בנין יכללו אמצעים אקוסטיים כדלקמן :

א. קירות חיצוניים - יבנו מבלוקים מסוג
20 ס"מ לפחות, טיח מ - 2 הצדדים ובמשקל
300 - 330 ק"ג/מ"ר לפחות, או שווה ערך
ל - 50 = IA.

ב. גגות - מבטון מזוין, או צלעות.
גג רעפים יותנה בכך שמתחתיו תבנה
תקרת בטון שעוביה 10 ס"מ לפחות.

ג. חלונות ופתחים -

- שטח מרבי לא יעלה על 20% מסה"כ שטחי
הקירות החיצוניים ולא יעלה על 10% משטח
הקיר החיצוני בחדרים הפונים לכוון צפון.

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

- זגוג (לחלון דלת ויטרינה) :

1. זכוכית כפולה בעובי 4+6 מ"מ עם מרווח
אוויר, לחילופין עובי שווה ערך עם
IA=33 כגון: זכוכית משוריינת 3+3 מ"מ.

2. הזכוכית תותקן במסגרת עשויה פרופיל
ניאופרן רך בצורת U.

3. בין המסגרת למשקוף הפתח יהיו פסי אטימה מניאופרון.

- דלתות חיצוניות:

דלתות עץ מלא, או דלתות מסוג פלדלת, או שווה ערך. סביב הדלתות יותקנו פסי אטום מגומי רך עם סף סגר תחתון, או שווה ערך.

- הצללה אקוסטית:

1. מעל פתחי החלונות של חדרי מגורים תותקן הצללה אקוסטית.

2. אלמנט ההצללה יהיה מבטון מזוין עם חומר בליעה אקוסטי כגון: הרקליט 25 מ"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 יקבע 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:

90 ס"מ	עומק ההצללה לפי גובה
	תוספת בעומק ההצללה עבור
10 ס"מ	20 ס"מ מעל רוחב של 1 מ'
<hr/>	
1.00 מ'	סה"כ עומק ההצללה

אשנבים שגובהם עד 50 ס"מ:
עומק ההצללה האקוסטית יהיה 60 ס"מ.
חלוקה זרטיקלית 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,
 הגוונים והשוליים, לא יופחתו מאלה שנקבעו
 לעיל.

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

תריסים:

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

התכנון האקוסטי יאושר ע"י הועדה המקומית
 ויועץ אקוסטי.

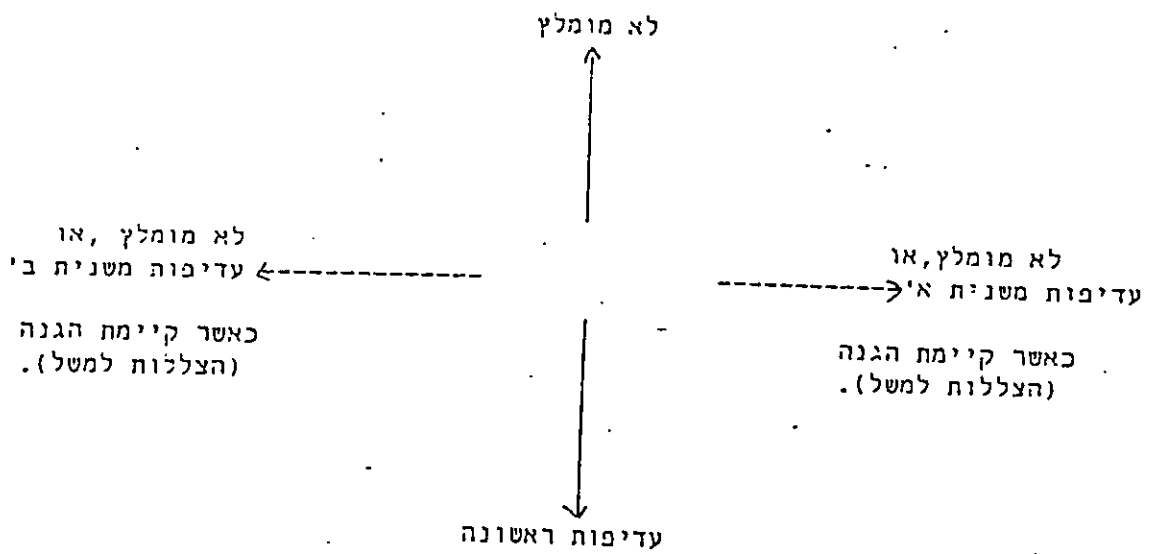
IA = כמוגדר בתקן מכון התקנים מס. 985 משנת
 1978.

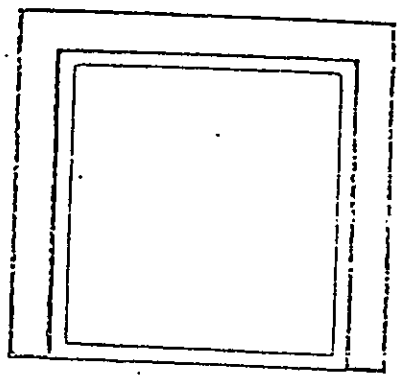
לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים ולמבני צבור,
 אלא לאחר אשור התכנון האקוסטי ע"י היועץ
 הסביבתי בשרות לשמירת איכות הסביבה.

תרשים 1

עדיפות הפנית כיוון הפתחים של החדרים הרגישים

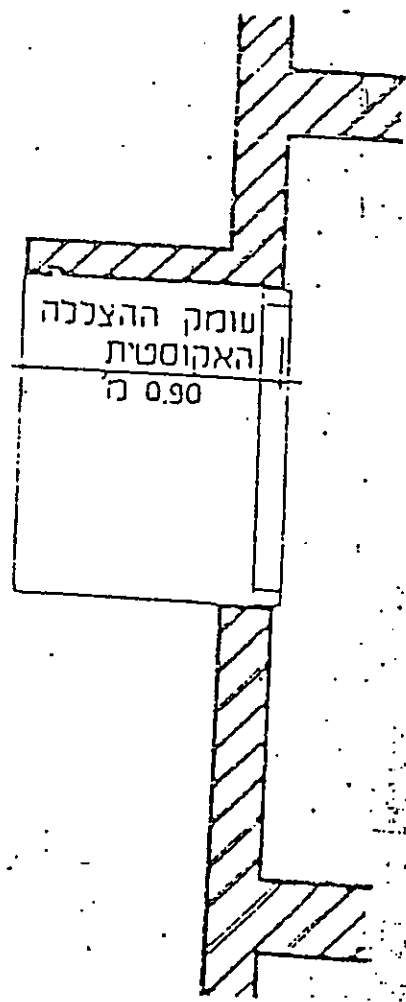
ציר הטיסה ←



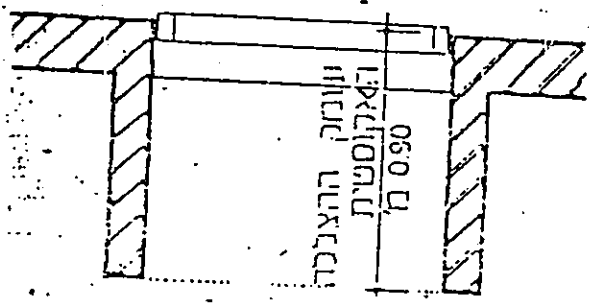


חזית

גובה הפתח
1.00 מ'



רוחב הפתח
1.00 מ'

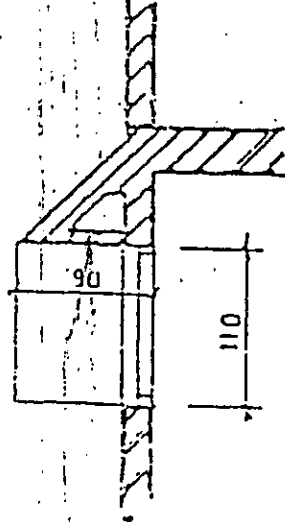
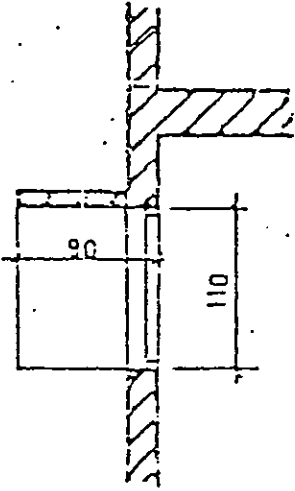


קמ 1-25

הערה:

ההצלנה לא חגיה בהמשך
תקרה או רצפת המדר.

2) ציור מס'



טבלה מס' 1

טבלת נודק שומק הצללה אנוסטית

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

קמ 1.50

השרה
ההצללה לא תהיה בהמשך
תקרה או רצפת החדר