

400

מרחב וכנון מקומי - "המרכז"

תכנית מס. ממ / 2011.....

שנוי לתרשי"צ מס. 3 / 67 / 3

ושנוי לתכנית ממ / 1420 - מתאר בית דגן

25 MAY 1987

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
ת ר ס ז

תכנית מס: מס / 2011 - הוסלצה

להפקדה בישיבה בסי' 51/4

מיום 15/4/1985

יושב ראש הועדה

סגן מנהל הועדה

- א. 1. מחוז : המרכז
- 2. נפה : רמלה
- 3. מקום : בית דגן
- 4. גוש : 6075
- 5. חלקות : 166,165,164,76
- 6. שטח התכנית : 18940 מ"ר
- 7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- 8. היוזם : משרד הבנוי והשכון - מחוז המרכז
- 9. עורך התכנית : א. שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

ב. שם התכנון ונחולתה

תכנית זו תקרא תכנית מס. ממ / 2011 ותחול על השטחים כמפורט בפרק א' והמותחמים בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. מטרת התכנית

- 1. שנוי יעוד מאזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים ג' לצורך הרחבת דיור במגרשים 3 ו: 4.
- 2. קביעת דרך חדשה בהחאם לתכנית ממ / 1420
- 3. קביעת קווי בניה למגרשים 3 ו: 4
- 4. קביעת שטחי בניה מותרים במגרשים 3 ו: 4
- 5. קביעת מס. קומונו לבניה במגרשים 3 ו: 4

ד. תנאים מיוחדים

- 1. השטח לדרך יופקע כחוק ותרשם ע"ש המועצה המקומית בית-דגן.
- 2. תכנית הבנוי בתשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 3. הוראות ותכנית ממ / 1420 מתאר בית דגן יחולו על תכנית זו בכל העניינים שאינם בסתירה להוראות תכנית זו.
- 4. החניה עפ"י תקן שנקבע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) - 1983.
- 5. מגרשי החניה יבוצעו במקביל להרחבת הדיור, כתנאי לקבלת תעודת גמר.
- 6. הסדר הצומת כצנלסון - צהל יהווה תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 1 ו - 2.
- 7. כל החלטה עתידית בדבר טפול אקוסטי בבנינים קיימים בבית

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז ממ
 מרחב תכנון מקומי ממ
 תכנית מס / 2011
 הועדה המקומית בית דגן
 מיום 15/4/85
 לתשקיט הבוכרת לעיל
 יושב ראש הועדה
 סגן מנהל כללי לתכנון

דגן לא תחול על תוספות הבניה בתכנית זו.
 בתיאור התנאים והתנאים הנכונים והתנאים
 שצוינו ק"א אצל אספן ובתיאור
 בתיאור אספן
 11.85

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם
 חתימה

ה. הוראות לתכנון אקוסטי: לא יוצא היתר בניה אלא לפי תכנון שיכלול את האמצעים האקוסטיים כדלקמן:

1: הפניית חלונות חדרי המגורים לדרום, דרום מזרח ודרום מערב

2. מתחת לגג רעפים תהיה תקרת בטון מסיבי 10 ס"מ מינימום.

3. קירות חיצוניים ייבנו בכלוק 20 ס"מ עם טיח שני צדדים.

4. שטח חלון בקיר חצוני לא יעלה על 1.2 מ"ר.

5. לא יותקנו כיסי גרירה בתוך הקירות החיצוניים אשר יקטינו

את עובי הקירות (נטו) לפחות מאשר 20 ס"מ + טיח.

6. זגוג החלונות 6 מ"מ בתוך פרופילי נאופרן.

7. פסי אטום בין מסגרת החלון למשקוף.

8. הצללה אקוסטית לחלונות:

א. מעל פתחי החלונות של חדרי המגורים תותקן הצללה אקוסטית.

ב. אלמנט ההצללה יהיה מבטון מזוין עם חומר בליעה אקוסטית

כגון: הרקליט 25 ס"מ אשר יהיה חלק מהיציקה.

ג. עומק ההצללה כולל את עובי הקיר.

ד. בפתחים שרוחבם עד 1 מ' ועד בכלל, עומק ההצללה יקבע

בהתאם למפורט בטבלה.

ה. בפתחים שרוחבם מעל 1 מ', עומק ההצללה האקוסטית יקבע

בהתאם למפורט בטבלה, כאשר תוספת של 10 ס"מ ברוחב החלון

מעל 1 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

סה"כ עומק ההצללה 1.00 מ'

ו. באשנבים שגובהם עד 50 ס"מ עומק ההצללה האקוסטית יהיה

60 ס"מ.

ז. בחדרי שרותים - אמבטיות, בתי שימוש, חדרי כביסה וחדרי

ארונות וכו' אין צורך בהצללה אקוסטית.

טבלה: עומק ההצללה האקוסטית:

עומק ההצללה האקוסטית ס"מ	גובה הפתח ס"מ
90	110
95	120
100	130
105	140
110	150
115	160
120	170
125	160
130	190
135	200
140	210
145	220
150	230
155	240
160	230

- ח. חלוקה ורטיקלית של פתחים: - באם יחולק הפתח באופן אופקי לפתחים צרים יותר, תחושב הצללה האקוסטית בהתאם לרוחב (נטו) של הפתחים ובהתאם לקריטריונים המתאימים.
- ט. פתרונות אלטרנטיביים: מותר יהיה להציע פתרונות הצללה אקוסטית מבטון או מבטון יצוק מראש.

הערה:

הצללות האקוסטיות הינן אלמנט ארכטקטוני ואינן כפופות להוראות קתכנית. הנוגעת לשטח הבניה המותר, קווי בנין אחוזי בניה.

ה. לוח אזורים

9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות	מרווחים מינימאליים	מס. יח"ד מס. למגרש	מס. קומות מס.	שטח בניה מכס. כולל מרפסות מקורות ומדרגות	שטח מגרש מלב. במ"ר	מגרשים מס.	צבע בתשריט	האזור
בתחום ת.כ.ע. למבנים 8 : 7				לכניסה מ"ה				
התכנית מיועדת להרחבת שטח יח"ד ללא תוספת יח"ד.	לפי תכניות הבנוי בתשריט המצורף לתכנית זו.	18 12	2+ קרקע	1740 1050	1700 1000	3 4	צהב כהה	מגורים א' מיוחד מגורים ג'

לפי ת.כ.ע. כאשר ועדה מחוזית