

19.04.93

4008/81

מחוז המרכז

מחוז המרכז
מס' תכנית: 28-03-1107
תאריך: 3/1107/ח

מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי מתאר מס' רח/1107/3
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שטח לבניה 2/6

- מחוז : המרכז
- נפה : רחובות
- עיר : רחובות
- גושים וחלקות : חלקות 98 ו-99 בגוש 3816.
- כתובת הנכס : רח' הרצל פינת רח' הגליל, חבצלת-רחובות.
- שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/1107/3.
- גבולות התכנית : כמסומן בתשריט המצורף.
- תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
- שטח התכנית : 2,007 מ"ר.
- בעלי הקרקע : מ. מ. י.
- יזום התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה- רחובות.
- מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים, רחובות.
- מטרות התכנית :
 1. יעוד מגרש להרחבת הרחובות הרצל והגליל.
 2. יעוד מגרשים לאזור מגורים א' מיוחד.
 3. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
 4. קביעת הוראות בניה.

לוח אזוריים והוראות בניה :

קוי בנין		מס' ית"ד לדונם	% מירבי לבנין	מס' קומות	% מירבי לקומה	שטח במ"ר	ציון צבע	מס' מגרש
צדדי	קדמי							
4 מ'	5 מ'	4	60	2	30	1504	כתום תחום כתום	1

הערות : ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח 15 מ"ר לכל יח"ד, במסגרת קוי הבנין המותרים.
ניתן יהיה לבנות עלית גג לכל יח"ד כדלקמן :
בגגות משופעים - 25 מ"ר ליח"ד.
בגגות שטוחים - 23 מ"ר ליח"ד.

נבדק וניתן להפקיד / נאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 11.05.93

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

תאריך: 3/1107/ח

אישור תכנית מס. כח/1107/3

התכנית מאושרת מס' 106-ג/לפק

1

יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מס' תכנית: 28-03-1107

תאריך: 3/1107/ח

מס' תכנית: 24.5.92

1

רשום שטחים ציבוריים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת. לאחר אישור התכנית, דרכים שרוחבן בפועל גדול מרוחבן המתוכנן עפ"י התכנית, ירשמו ע"ש הרשות המקומית ברוחבן שבפועל בהתאם למדידה.

תקו חניה : ככל מגרש תוסדר חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, הכניסות לשטחי החניה תהינה בתאום עם מהנדס הרשות.

תכנית פיתוח וחזות הבנינים : לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הרשות אישר תכנית פיתוח וחזות הבנינים. התכנית תכלול: פתרון אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה וגז, שבילים, שטחי גינון וכן מסתורי כביסה, סידור למזגנים, עיצוב מתקן לאנרגיה סולארית וגימור חזיתות המבנה.

חתימות :

חתימת יוזם התכנית :

חתימת בעלי הקרקע : *צ'רלס*

חתימת מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי - מזריכלים
הוצל 203 רחובות, 08-465764

תאריך :

נספח אקוסטי

דרישות חובה לרמת רעש שבין 30-35 תח"ר לבנייני מגורים

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
דוגמא: קיר בלוקים 20ס"מ + טיח משני הצדדים	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם $I_a=50DB$ (1) לפחות.	קיר חיצוני
גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד.	תקרת בטון עם טיח. בעובי 10 ס"מ (ממשקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $I_a=45DB$ לפחות.	תקרה בדירה עליונה
	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הוטרינה לא תהיה נגררת אל תוך הקיר.	סוג הפתחים
	הזכוכית תותקן בתוך פרופיל נאורן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך. לפחות בשתי רצועות.	פסי אטום לפתחים
	לפי טבלה מס' 1 א'	הזיגוג ושטח מרבי של הפתחים בקיר חיצוני
	התריסים יהיו תריסי פתיחה.	תריסים
	תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה.	תשתית למזגנים
	תפרושת בנייני המגורים מבנה של חצר סגורה (COURTYARD).	תפרושת

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
	הדלת החיצונית תהיה דלת מעץ מלא או דלת אחרת בעלת מסה של 25 ק"ג למ"ר לפחות או דלת בעלת הפסד העברה של $I_a=27DB$. בהיקף הדלת יהיה פס אטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום.	הדלת בקיר החיצוני.
	מומלץ להתקין הצללות מסביב לפתחים בחדרים הרגישים. מימדי הצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים.
	מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים הרגישים אל כיוון ציר הטיסה.	הפנית פתחים בחדרים רגישים.

אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים לרעש

2. 30-35 תח"ר - הדרישה בתחום התכנית.
- על בנייני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בנייני המגורים באזור זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:
- לא יהיו פתחים נגררים בבניין.
 - שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
 - בתכנון המבנה יושם דגש על הפנית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים. (ראה תרשים מס' 1).
 - סביב הפתחים בחדרים בעלי שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2.
 - בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

טבלה מס' 1 א'

השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני כתלות בזיווג ברמות שונות של תח"ר

סוג זגוג	זכוכית 6 מ"מ או Ia=29 DB	זכוכית כפולה 5(8)3 מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ, או Ia=33	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או Ia=43	חלון אחר Ia=38-39
רמת התח"ר				
30-35	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה
35-40	שטח מירבי עד 12%	שטח מירבי עד 40%	ללא הגבלה	שטח מירבי עד 80%
40		שטח מירבי עד 20%	שטח מירבי עד 80%	שטח מירבי עד 60%

הערות:

1. עובי מצטבר של הזכוכית בחלון בעל זכוכית כפולה יהיה 8 מ"מ ועובי הזכוכית שונה.
2. בחלון הכפול יהיו פסי איטום בכל כנף.
3. מומלץ כי מסגרות החלון יהיו מסגרות תעשיתיות ברמה בקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.