

4008193

נבדק וניתן להפקיד / לאשר 13.9.93.

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 25.10/93

מתכנן המחוז

תאריך 22.11.93

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

שינוי תכנית מתאר ותוכנית מפורטת מס' רח/במ/2106 - רחובות

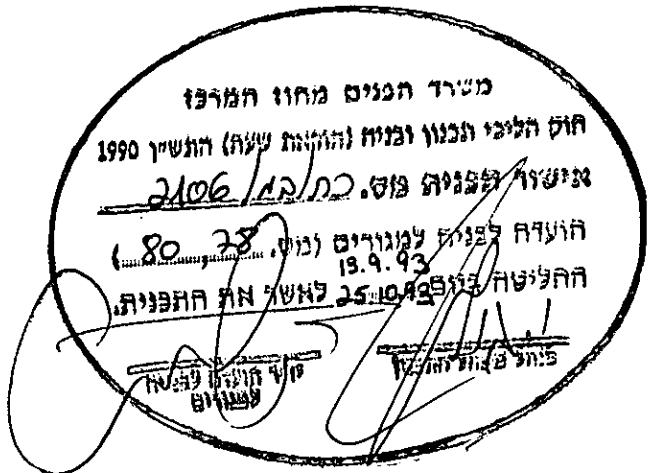
שינוי לתכנית R-6, לתכנית רח/84 ב' ולתכנית מתאר (מופקדת) רח/2000

איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - בהסכמת בעלים.

חוק הליכי התכנון (הוראות שעה) התש"ן 1990- תכנית לבניה למגורים.

הוראות התכנית.

חוק התכנון והבניה	18
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	92
מס' תכנית	18
מס' מתאר	2106
תאריך	22.11.93



פברואר 1992

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
שינוי תכנית מתאר ותוכנית מפורטת מס' רח/במ/2106 - רחובות
שינוי לתכנית R-6, לתכנית רח/84 ב' ולתכנית מתאר (מופקדת) רח/2000
איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - בהסכמת בעלים.
חוק הליכי התכנון (הוראות שעה) התש"ן 1990- תכנית לבניה למגורים.

1. מחוז המרכז.
נפה רחובות.
עיר רחובות.
גוש חלק מ- 3697.
חלקות 255, 254, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 21
268, 259, 258, 257, 256
 2. שם התכנית תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מס.
רח/במ/2106 ברחובות.
 3. מסמכי התכנית
 - 3.1 11 דפי הוראות.
 - 3.2 התשריט.
- התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- 3.3 תכנית בינוי.
תכנית בינוי המצורפת לתכנית זו ערוכה בק.מ. 1:1250 והיא מהווה מסמך מנחה בלבד. התכנית מנחה את עקרונות התכנית כפי שיפורטו אחר כך בתכנית בק.מ. 1:500 בהתאם להוראות סעיפים 22 ו-23 שבהמשך.
 - 3.4 נספח א': לוח הקצאת מגרשים (עמודים 12, 13, 14)
 - 3.5 נספח ב': תדריך אקוסטי (עמודים א', ב', ג', ד')
 - 3.6 נספח ג': נספח תנועה.
 - 3.7 נספח ד': התייחסות לסעיף 5.3 של התוכנית הארצית ת/מ/א/31.

5. שטח התכנית 430.6 דונם.
6. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כחה בתשריט, על שטח קרקע של כ-430.6 דונם, הנמצא בשטח השיפוט של רחובות בגוש 3697 על חלקות:
21, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 268.
7. רחובות גובלים - הרצל, שלום דהרי והמשך רחוב הרב דוד ישראל.
8. יוזם התכנית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
9. מחבר התכנית - י.הרץ א.פוגל ד.שוורץ אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רחוב עמינדב 23, תל-אביב.
10. בעלי הקרקע - פרטיים.
11. מטרות התכנית - 11.1 תכנית זו באה לשנות יעוד קרקע חקלאית, למטרות הבאות:
1.11.1 שטח לבניני ציבור.
1.11.2 שטח ציבורי פתוח.
1.11.3 שטח ספורט.
1.11.4 אזור מגורים ב'.
1.11.5 אזור מגורים ג'.
1.11.6 אזור מגורים מיוחד.
1.11.7 אזור מסחר ומשרדים.
1.11.8 דרכים.
1.11.9 רחוב משולב.
1.11.10 אזור לפארק עירוני.
11.2 קביעת הוראות בניה.
11.3 חלוקה למתחמי תכנון.
11.4 ביטול חלקות קיימות וחלוקה חדשה כמופיע בתשריט.
12. יחס לתכניות קיימות - על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר רח/2000 (מופקדת) במידה ולא שונו בתכנית זו.
13. רשום דרכים - כל הדרכים שבשטח כולל רחוב משולב נועדו להפקעה ותרשמנה ע"ש הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל.
14. רשום שטחים ציבוריים- השטחים המיועדים לציבור (פארק עירוני, בניני ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח) יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

15 שלבי ביצוע - משך ביצוע התכנית 2 שנים מיום אישורה של התכנית. סיום עבודות התשתית של הדרכים בתחומי 2 מתחמי תכנון לפחות כולל קוי מים וביוב, הקמת יסודות של הבניינים בתחום מתחמים אלו וכן ביצוע הכבישים R1 ו-R2 יחשבו כביצוע התכנית.

15.1 עם ביצוע כביש R1 יבוצעו המיגוונים האקוסטיים הנדרשים להפחתת רעש בקרבת המבנים בחלקה 7 בגוש 3697 וזאת עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי.

16. מס השבחה - מס השבחה יחול על תכנית זו, בהתאם לחוק.

17. מקלטים - לפי הוראות הג"א.

18. חנייה - מספר מקומות החניה יקבע בכל מתחם לפי תקן ארצי. (תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חנייה התשמ"ג - 1983) 55% ממקומות החניה באזור מגורים ג' ובאזור מסחרי יהיו תת-קרקעיים. החניה תהיה בתחום המגרשים.

19. תקן שטח מגוון - היתר הבניה, באזור מגורים ג' יכלול חובת פיתוח שטח מגוון רציף (לא כולל חניה וקומת עמודים) לפי מכסה של 25 מ"ר קרקע מגוונת לכל יח"ד.

20. מתחמי תכנון - החלוקה למתחמי תכנון המסומנת בתשריט מהווה הוראה מהוראות תכנית זו. שינויים בגבולות המתחמים מותרים בהסכמת מהנדס העיר ולא יחשבו כשינוי לתכנית זו.

21. אזורי מסחר ומשרדים - השימושים המותרים באזור זה יהיו למסחר ולמשרדים כולל שירותים ציבוריים כגון מרפאות ושרותי קהילה אחרים.

22. היתרי בניה - היתרי הבניה בכל מתחם יוצאו לפי תכנית בינוי באישור הועדה מקומית בלבד. תכנית הבינוי לא תסטה מעקרונות תכנית הבינוי המנחה בק.מ. 1:1250 המצורפת לתכנית זו.

תכנית הבינוי תוכן בק.מ. 1:500 והיא תכלול:

- חלוקה למגרשים.
- העמדת מבנים.
- פירוט גובה מבנים, ומספר יח"ד בכל מבנה.
- פירוט קוי בנין ומרווחים בין בניינים.
- פירוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים.
- פירוט חומרי גמר הפיתוח.
- לתכנית יצורף נספח חתכים מחייב בכל הקשור למספר הקומות המירבי.
- לתכנית הבינוי יצורף תכנית הסדרי תנועה וחנייה.
- באזור מסחרי - פירוט שימושים לפי קומות.

היתרי הבניה בתחום התכנית יוגשו לאחר שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכניות פיתוח.

23. תכניות פיתוח

23.1 פעולות הבניה בשטח תכנית זו יעשו בד בבד עם פעולות פיתוח התשתית הכרוכות בבניה.

23.2 תכניות הפיתוח אשר יכללו ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח עליון ותחתון), מתקני בזק וטל"כ ויתר התשתית הדרושה. גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חנייה, וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.

23.4 בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכו' בהתאם לתכנית פיתוח.

23.5 מתקני טרנספורמציה עבור חברת חשמל לצורכי מגורים יאותרו במגרשי המגורים.

24.1 בתחום אזורי המגורים ב' ו- ג' :-
בתחום אזורי מגורים ב' ו-ג' יבנו 2150 יח"ד - גודל ממוצע של דירה יהיה 135 מ"ר עבור השימושים העיקריים כהוראת תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. בנוסף לנ"ל יותרו כל השימושים הנלווים כהוראת תקנה 9 לתקנות הנ"ל. כולל:

24. יחידות הדיור ושטח רצפות

- קומה מפולשת עד 50% משטח הקומה שמעליה.
- שאר הקומות תוספת שטח של 20% משטח השימושים העיקריים של המבנה כולל מתקנים על הגג.
- מרתפים כהוראת סעיף 26 בתוכנית זו.

24.1.1 יח"ד ושטח רצפות מירבי לשימושים העיקריים באזורי מגורים ב' ו- ג' לפי מתחמים:-

מתחם	סה"כ	יח"ד	סה"כ שטח רצפות מ"ר
1	170		22950
2א	68		9180
2ב	130		17550
3	270		36450
4	260		35100
5א'	128		17280
5ב'	228		30780
6	312		42120
7	215		29025
8	369		49815
סה"כ	2150		290250

24.1.2 התפלגות הדירות לפי גודל, בכל מתחם תהיה כדלקמן:

- 25% עד 90 מ"ר לשימושים העיקריים.
- 25% עד 110 מ"ר לשימושים העיקריים.
- 50% עד למיצוי השטח המבונה כמפורט בסעיף 24.1.1.

24.2 בתחום אזור מגורים מיוחד:-

בתחום אזור מגורים מיוחד יבנו 150 יח"ד (דיור מוגן), גודל ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר עבור השימושים העיקריים כהוראת תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

24.2.1 סך שטח הרצפות לשימושים העיקריים בתחום אזור מגורים מיוחד יהיה כמפורט להלן ויחושב כהוראת תקנה 9 לתקנות הנ"ל:-

מספר מגרש יח"ד	סה"כ יח"ד	שימושים עיקריים		שטח רצפות לשימושים נלווים מ"ר
		שטח רצפות מירבי ליה"ד מ"ר	שטח רצפות מירבי לשרותי צבור ורווחה מ"ר	
A1	45	2225	1335	890
A2	105	5275	3165	2110
סה"כ	150	7500	4500	3000

(1) כולל: מרפאה, מחלקה סיעודית, חנויות לשירותים אישיים לדיירים, מועדון, בית-כנסת, מטבח, חדר אוכל ושירותים נלווים דומים.

25. אחוזי הבניה

25.1 באזור מגורים

שטחי הרצפות במתחמי התכנית המיועדים למגורים הינם מירביים לשימושים העיקריים, אולם בכל אחד ממגרשי כל מתחם ניתן לבנות פחות או יותר ממה שקבוע בתכנית ובלבד שסה"כ שטחי הרצפות לשימושים העיקריים בכל מתחם לא יעלה על הקבוע בתכנית.

25.2 באזור מסחר ומשרדים

בקומות המיועדות למסחר ומשרדים יהיו אחוזי הבניה מירביים לשימושים העיקריים כמפורט בלוח האזורים. בנוסף לנ"ל יותרו שימושים נילווים כהוראת תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992. בהיקף של 10% נוספים משטח הרצפות לשימושים העיקריים במבנה לא כולל מרתפים כהוראות סעיף 26 בתוכנית זו.

25.3 באזור בנייני ציבור.

בקומות המיועדות לבנייני ציבור יהיו אחוזי הבניה מירביים לשימושים העיקריים כמפורט בלוח האזורים. בנוסף לנ"ל יותרו שימושים נילווים כהוראת תקנה 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב-1992 בהיקף של 50% נוספים משטח הרצפות לשימושים העיקריים במבנה.

26. מרתפים.

באזורי מגורים ב ו-ג', באזור מגורים מיוחד ובאזור מסחר ומשרדים תותר הקמת מרתפים ששטחם לא יובא במנין אחוזי הבניה המירביים לשימושים העיקריים המותרים באזור.

26.1 אזור מגורים ב ו-ג ואזור מגורים מיוחד:-

26.1.1 השימוש במרתף יהיה למחסנים דירתיים לא יותר מ-4.5 מ"ר ליח"ד וכן לחדרי משחק לכלל דיירי הבית, חדרי הסקה, חדרי מכוונות, מקלט וחניה.

26.1.2 המרתף לא יבלוט מן המפלס של הכניסה הקובעת לבנין ולא יחרוג מקווי הבניה.

26.1.3 גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

26.1.4 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מרתפים לחניה תת-קרקעית עד גבולות המגרש או המתחם.

26.1.5 לא תותר כניסה למרתפים אלא מתוך המבנה.

26.2 אזור מסחר ומשרדים:-

26.2.1 השימוש במרתף יהיה למחסן לחנויות. חדרי הסקה, חדרי מכוונות ומקלט.

26.2.2 המרתף לא יחרוג מקוי הבנין, ולא יבלוט מן המפלס של הכניסה הקובעת לבנין.

26.2.3 גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

26.2.4 הגישה לשטח המרתף, המשמש מחסן לחנות תהיה מתוך אותה חנות ולא תותר גישה חיצונית למרתף, אלא למטרות פריקה וטעינה.

26.2.5 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מרתפים לחניה תת-קרקעית עד גבולות המגרש או המתחם.

27. איכות הסביבה

27.1 שימושים מותרים:

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים
ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות
וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים
סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות
הסביבה.

27.2 הוראות כלליות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד
בתנאים הבאים.

27.2.1 ניקוז ותיעול:

השתלבות במערכת הניקוז תוך קיום
הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת
פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים
עיליים ותחתיים.

27.2.2 שפכים:

27.2.2.1 התכניות לפתרון הביוב יאושרו
לפני מתן תוקף לתכנית.

27.2.2.2 ההיתרים לבניה יוצאו לאחר
הצגת תכניות ביוב. התכנית תכלול
מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם
לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת
איכות הסביבה.

27.2.3 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו
היווצרות ריחות, מפגעי תברואה
ומפגעים חזותיים.
המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי
המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי,
שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח
סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

27.2.3.1 איכלוס מבני מגורים או מוסדות
ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת
פתרון לסילוק פסולת לאתר לסילוק
פסולת המוסדר כדין.

27.2.3.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה
לאתר רמת חובב.

27.2.3.3 באיזור מסחרי יקבע שטח לריכוז
פסולת לסוגיה השונים ולשינועה
לאתר מסודר.

27.2.4 איכות אויר:

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

27.3 תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות:

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

27.4 תנאים מיוחדים בגין המצאות התכנית בתחום השפעה של המראות ונחיתות של מטוסים.

27.4.1 הוראות אקוסטיות המפורטות בנספח ב' לתכניות המתייחסות למניעת רעש באיזור שבין 35 ל-40 תח"ר יחולו על תכנית זו.

27.4.2 גובה מבנים יהיה כמצוין בתכנית הבינוי (שאושרה ע"י משרד הבטחון) כל תוספת גובה מותנת בתאום עם משרד הבטחון.

27.4.3 אנטנה/אנטנות מרכזית/מרכזיות לכל השכונה ימוקמו בתאום עם משרד הבטחון, לא יותרו אנטנות נוספות.

27.4.4 הערת אזהרה. המקרקעין שבתחום תכנית זו מצויים בקרבת שדה תעופה תל נוף ולכן תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין, כדלקמן:
"המקרקעין שבתחום התכנית מצויים בשל קרבתם לשדה התעופה תל-נוף בתחום אשר עליו חלות הוראות בניה ע"פ הנספח האקוסטי בגין רעש מטוסים, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית".
ביצוע רישום הערת אזהרה יהיה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

28. הרחבת דיור הרחבת דיור וחלוקת דירות אחרי איכלוס מהווה שינוי מהותי לתכנית זו ומחייבת הפקדה.

29. חומרי גמר גימור הבניינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חומרים קירמיים, בטון גלוי, טיח גרנוליט וכד' או חומר אחר באישור מהנדס העיר.

30. תשתיות תשתיות חשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, טלפון, טל"כ, תהיינה תת קרקעיות, אלא אם הועדה המקומית באישור מיוחד התירה להתקין מתקנים על קרקעיים.

31. שמור אתרים:

31.1 האתרים המסומנים בתכנית באותיות א, ב, ג, ד, במתחם 2 הם אתרים לשימור.

31.2 האתרים הנ"ל ישתלבו בתכנית הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח 02.

31.3 הפיתוח של שטח 02 יעשה על פי תכנית שתכלול דרכי גישה, שבילים, נטיעות ונקודות תצפית.

31.4 תכנית הפיתוח תכלול הנחיות למניעת הריסת המבנים ולשימורם.

31.5 תכנית הפיתוח תצביע על מאפייני הנטיעות שישתלבו בצמחיה ובעצים הקיימים, תוך שימור האופי הקיים.

31.6 הריסת המבנים אסורה, יש לשמור על המראה החיצוני שלהם, מותרות פעולות לשם ייצובם.

31.7 מותרים שימושים לצורך ביקור מבקרים תצוגה, ותערוכה.

31.8 תכנית הפיתוח לפי סעיף זה טעונה אישור הועדה המקומית תוך התייעצות עם מהנדס העיר.

32. יעוד מבני ציבור

32.1 יעוד המגרשים לבניני ציבור יהיו היעודים הציבוריים על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

32.2 מגרש P5 ישמש לגן ילדים או מעון יום ויהיה בן 2 קומות.

מספר סדורי	ה א ז ר	צבע וסימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' יח"ד מיירבי לדונם נטו (6)	אחוזי בניה מירביים לשימושים העיקריים (1)		מספר קומות מירבי	רוחב מגרש מינימלי	קוי בנין		
					בקומה אי	בכל הקומות			קדמי	צדדי	אחורי
1	מגורים בי	כחול	1000	5	35	(3)	2 + גג	כמסומן בתשריט	5	3	6 (2)
3	מגורים גי	צהוב	1000	15	30	(3)	9 ע"ע + קומת גג	"	5	(4)	6 (5)
4	מסחר ומשרדים	אפור	2500		40	100	3	"	5	4	6
5	שטח לבניני ציבור	חום	כמסומן בתשריט			30% בכל קומה	3	כמסומן בתשריט			תכנית להוראות המתאר רח/2000
6	מגורים מיוחד	צהוב מוחם חום	1500			לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית בלבד והוראות טעיף 24.2					6
7	אזור ספורט	ירוק				לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית בלבד.					
8	שטח לבניני ציבור קרית חינוך	חום מוחם חום				" " " " " " "					
9	שטח פתוח ציבורי	ירוק בהיר				בהתאם להוראות תכנית המתאר רח/2000.					
10	פארק עירוני	ירוק מקוקו				לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.					

(1) בהתאם להוראות טעיפים 24 ו-25

(2) קו בנין אחורי באזור מגורים בי הגובל עם שכונת חבצלת יהיה 10 מ'.

(3) לפי תכנית בינוי ובתנאים המפורטים בסעיף 24 ו-25.

(4) 5 מ' לבנין עד 4 קומות לא כולל קומת עמודים, וכן 1 מ' לכל קומה נוספת, או כפי שיקבע בתוכנית הבינוי.

(5) קו בנין אחורי באזור מגורים גי, מגרשים 10, 11, 12, ולמגרש בנין ציבורי 5 יהיה כמסומן בתשריט.

(6) או כפי שנקבע בנספח אי לתוכנית ז1. (עמודים 12-13).

י. הרץ - א. פוגל - ד. שוורץ
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב עמינדב 23, ת"א טל: 5619253

34. חתימות: יוזם התכנית:

מחבר התכנית:

בעל הקרקע:

אני מודיע בזה כי הרישום, האישור, או כל פעולה אחרת, לא תבוצע בלי אישור מפורש משרד הבינוי והנדסה, או כל גוף מוסמך אחר.

אשרת רישום
 אבאן רון
 אבאן רון
 אבאן רון
 אבאן רון

35. לוח הקצאת מגרשים (מ"ר)

35.1 מגרשים ויחיד באזורי מגורים ומסחר.

מסחר		מגורים מיוחד				מגורים ג'					מגורים ב'				מס' מהחם
שטח רצפות לשימושים עיקריים (מ"ר)	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	יחיד מוגן	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	סה"כ יחיד למתחם	שטח רצפות מ"ר	יחיד	שטח מ"ר	מס' מגרש	שטח רצפות מ"ר	יחיד	שטח מ"ר	מס' המגרש	
							14580 8370	108 62	7013 3925	1 2					1
2674	2768	C1	45	1898	A1	170	22950	170	10938						סה"כ
							17550	130	11575	3	2700 3240 1620 1620	20 24 12 12	3899 4163 2308 2660	5 6 7 8	2
						198	17550	130	11575		9180	68	13030		סה"כ
							9720 6885 8505 11340	72 51 63 84	3896 3720 4417 5334	9 10 11 12					3
						270	36450	270	17367						סה"כ
6335	6241	C2	105	4300	A2		15390 10125 9585	114 75 71	7090 4590 4535	13 14 15					4
						260	35100	260	16215						סה"כ
							4455 6885 4455 4455 10530	33 51 33 33 78	2601 3930 3366 2885 5790	16 17 18 19 20	2430 3240 3240 3240 2700 2430	18 24 24 24 20 18	5893 5243 5082 5675 4856 3723	21 22 23 24 25 26	5
9009	9009		150	6198		356	30780	228	18572		17280	128	30472		סה"כ

לוח הקצאת מגרשים (מ"ר) - המשך.

מס' מחתם	מגורים בי				מגורים גי					מגורים מיוחד		מס' שטח מ"ר					
	מס' המגרש	שטח מ"ר	יחיד	שטח רצפות מ"ר	מס' מגרש	שטח מ"ר	יחיד	שטח רצפות מ"ר	סה"כ יחיד למתחם	מס' מגרש	שטח מ"ר						
6					28	10210	153	20655									
					29	10635	159	21465									
סה"כ						20845	312	42120	312								
7					30	3814	60	8100									
					31	3559	54	7290									
					32	4535	63	8505									
					41	2892	38	5130									
סה"כ					14800	215	29025	215									
8					35	5665	90	12150									
					36	5307	90	12150									
					37	10285	135	18225									
					38	3717	54	7290									
סה"כ					24974	369	49815	369									
סה"כ מתחמים						26460	196	43502		150	6198	2150	263790	1954	135286		9009

35.2 מגרשים באזורים המיועדים לציבור.

דרכים		מגרשי ציבורים פתוחים		מגרשי ספורט		מגרשים לבניני ציבור		מגרשים לקרית חינוך		בעלי הקרקע
שטח המגרש מ"ר	מס' המגרש	שטח המגרש מ"ר	מס' המגרש	שטח המגרש מ"ר	מס' המגרש	שטח המגרש מ"ר	מס' המגרש	שטח המגרש מ"ר	מס' המגרש	
1335 3994 3359	R10 R11 R12	1052 20798 938 40	01 02 03 027	699	S1	2558 2372	P1 P2	5919	B1	חלקות 21 268
1641 6800 2278 2474 199 886	R13 R14 R15 R16 R17 R18	981 1956 706	031 033 051			800 1769 2124 4516	P4 (1)P5 P6 P7			
22966		26471		699		14139		5919		סה"כ
15570 5090 11127 3879 896 12420 1338 1120 3192	R1 R2 R3 R4 R5 R6 R7 R8 R9	3270 1104 245 1546 28485 1154 495 2380 630 351 1503 791 658 700 632	04 05 06 07 08 09 010 011 012 013 014 052 053 054 055	7305	S2	6910 1111 4670 9026 839 2045 4815 3885 1728 3671 165	P8 P9 P11 P12 P13 P14 P15 P16 P17 P18 P19	21815	B2	חלקות 243-248 254-259
54632		43944		7305		38865		21815		סה"כ
77598		70415		8004		53004		27734		סה"כ שטח

(1) יבנה לפי סעיף 32.2

נספח ב': תדריך אקוסטי לבנית בנייני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש

1. כללי.

ההנחיות האקוסטיות לבניית בנייני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש, מטרתן להבטיח תנאים אקוסטיים סבירים בתוך המבנה כאשר חלונותיו סגורים.

חופש הבחירה בין תנאי שקט יחסיים ומגורים עם חלונות סגורים לבין מגורים עם חלונות פתוחים נתון בידי הפרט, אך יש להדגיש כי בתכנון נכון ניתן להבטיח הן תנאי איורור סבירים והן תנאי שקט יחסיים.

תכנית הבניה תכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפחתת רעש בשיעורים המפורטים בלוח מס' 1. תנאי זה הינו תנאי הכרחי לאישורה של התכנית על-ידי מוסדות התכנון. על המתכנן ללוות את תכניתו בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים האקוסטיים להשגת הפסדי העברה אקוסטית בשיעורים הנדרשים, או לחילופין לכלול בתכניתו את הדרישות המפורטות בתדריך זה.

יש להדגיש מספר נקודות:

1.1 איכות הביצוע והבניה משפיעה רבות על שיעור הפסד ההעברה האקוסטית של המבנה. איכות הביצוע והבניה ברמה נמוכה או בינונית תקטין במידה רבה את דרגת הבידוד האקוסטי של המבנה והדייר לא יהנה ממידת הפחתת הרעש התיאורטית המתוכננת גם כאשר הפתחים סגורים. על איכות הביצוע והבניה יש להקפיד ביחוד באיזורים החשופים לרמות רעש של 35 תח"ר ומעלה.

1.2 ניתן לשפר את התנאים האקוסטיים על-ידי הגדלת הבליעה האקוסטית בחללים הפנימיים של המבנה, ככל שהבליעה בתוך המבנה תהיה רבה יותר, כן יובטחו תנאי שקט טובים יותר. מומלץ על כן להגדיל את משטחי הבליעה בדירה, לדוגמא: שטיח מקיר לקיר עדיף על פני רצפת בלטות חשופה.

לוח מס' 1

הפסדי העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלס הרעש שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

<u>הפסדי העברה ב-Ia (1)</u>	<u>רמת הרעש בתח"ר</u>
25	25 - 30
30 לפחות	30 - 35
35 לפחות	35 - 40
38 לפחות	40

בהתחשב בליקויי ביצוע המקטינים את הפסדי ההעברה, יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב-3DB מהשיעורים הנקובים בטבלה מס' 1.

(1) על פי תקן 1004 של מכון התקנים.

2. דרישות חובה לרמת רעש מעל 35 תח"ר לבנייני מגורים.

לוח מס' 2: פירוט דרישות חובה לבנייני מגורים.

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם $Ia=50DB$ (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 (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $Ia=45DB$ לפחות	תקרה בדירה עליונה
	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הוטרינה לא תהיה נגררת אל תוך הקיר	פתחים
	הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך, לפחות בשתי רצועות	פסי איטום לפתחים
	לפי לוח מס' 3	הזיגוג ושטח מירבי של פתחים בקיר חיצוני
	התריסים יהיו תריסי פתיחה	תריסים
	תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה	תשתית למזגנים
	תפרושת בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	תפרושת
	הדלת החיצונית תהיה בעלת מסה של כ-30 ק"ג למ"ר לפחות, או דלת בעלת הפסד העברה של $Ia=30DB$ לפחות. בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום (1)	דלת בקיר חיצוני
	סביב הפתחים בחדרים הרגישים יבנו הצללות שמידיהן יקבעו לפי טבלה מס' 2	הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים
	אין להפנות את הפתחים בחדרים הרגישים אל כיוון ציר הטיסה	הפנית פתחים בחדרים רגישים

3. אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים לרעש (35 תח"ר ומעלה)
 אישור להקמת בנין ציבור רגיש לרעש ינתן בתנאי שילווח בנספח אקוסטי אשר
 יפרט את האמצעים להפחתת הרעש שיכללו בבנייתו.

4. השטח המירבי של הפתחים כתלות בזיגוג.
 לוח מס' 3: השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני כתלות בזיגוג ברמות
 שונות של תח"ר

סוג הזיגוג	זכוכית 6 מ"מ או זכוכית DB Ia=29	זכוכית כפולה 3(8)5 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 40%	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 ברמת ביקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.
5. הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים.
 - 5.1 ההצללות תבננה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
 - 5.2 עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
 - 5.3 כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
 - 5.4 עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 110 ס"מ, ויגדל ב-5 ס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.
 - 5.5 יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהוונה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.