

408698

BILUTAK-1

מחוז המרכז

משרד הפנים
 סניף מחוז המרכז - רמת
 25-3-1996
 נתקבל
 ודק מס'

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' 12/7/גז

שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/78
 ולתכנית שינוי מתאר גז/במ/203 נספח א'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
 תכנית מפורטת מס' גז/ 12/7
 אשר הועדה המקומית בשיבתה מס' 94/107
 מיום 9.10.94 החליטה להמליץ על
 אישורה בפני הועדה המחוזית

 מ.א. גזר

 כפר בילו

תשנ"ה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 12/7/גז
 התכנית מאושרת כפח
 סעיף 108(ג) לחוק

4.12.94
 17.7.95

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז/7/12 שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/78
ולתכנית שינוי מתאר גז/במ/203 נספח א'

4.12.94 17.7.95

מקום : כפר בילו
מועצה אזורית: גזר.
נפה : רמלה.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: גז/7/12
2. מסמכי התכנית:
 - א. 11 דפי הוראת בכתב.
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 .
 - ג. נספח בינוי 1:500 .מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: כפר בילו: 4.00 ד'.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
6. גושים/חלקות: כפר בילו: גוש 3796: ח"ח: 138
7. המגיש: ועד מושב כפר בילו.
8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית: ארכי' י. אבקסיס-מתכנן ערים. רח' כצנלסון 29 רמה"ש. טל' 03-5492417 כעורך ומרכז התכנית.
10. מטרות התכנית:
 1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
 2. שינוי יעוד משטח לבניני ציבור לאזור מגורים ודרכים חדשות.
 3. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית וזכויות בניה.
 4. קביעת הוראות לפיתוח השטחים.
 5. קביעת תנאים לביצוע התכנית.
11. צמידות התכנית: על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הקיימת לישוב כפר בילו - משמ/78 וגז/במ/203 נספח א'. במידה ויש סתירה בין התכנית המפורטת המקורית לתכנית זו, קובעת תכנית זו.
12. רישום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית, וירשמו ע"ש מ.א.גזר.

13. יעוד שטחים, זכויות הבניה ושימושן: בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.

14. הוראות להיתרי בניה:
תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש. תכנית הפיתוח כוללת: דרכים, גישות, שטחי חניה, גדרות, תשתיות קוי חשמל (מתח נמוך-220v) בזק ותקשורת יהיו תת-קרקעיים קירות תומכים, סידורי שבילים, ציון חמרי הגמר בחזיתות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

15. הוראות בנושא איכות הסביבה

- א. 1. שימושים מותרים
בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
2. מפגע סביבתי
מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. 1. הוראות כלליות
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
 2. ניקוז ותיעול
השתלבות במערכת הניקוז הטבעית, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים, והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
 3. שפכים
 - א. באמצעות מערכת כיוב מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים. ב. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם המשרד לאיכות הסביבה. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.
 4. היתר בניה
ינתן בכפוף לאישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל.
 5. פסולת
 - א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאגירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

ב. איכלוס מבני מגורים לא יאושר, אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאחר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.

6. איכות אויר

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

16. נספח אקוסטי: הבניה תותר לפי הנספח האקוסטי המצורף לרמה של +35 תח"ר.

17. הריסת מבנה: לא יוצא היתר בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט. הוצאת ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

18. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

19. שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה כחוק.
לתחילת ביצוע ייחשבו הפעולות הבאות:
- ביצוע 20% שלדים.
- ביצוע 100% מעבודות התשתית.
- הריסת מבנה.

20. הוראות התכנית וזכויות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה. כמפורט להלן:

טבלת סיכום זכויות בניה

מס' קומות	אחוזי בניה שטחי בניה מירבניים במ"ר ליחיד						קני כנין במ'			מס' יחיד במגרש	גודל מגרש מינימלי כמ"ר	סמון האזור	האזור	
	סה"כ	שטחי שירות מחתה ±0.00	שטחי מעל ±0.00	סה"כ	שטח עיקרי		אחורי	צדדי	חזיתי					
				מחתת מפלס כניסה (מרחף)	מעל מפלס כניסה									
2	285	50	15 חניה	220	---	220 אך עד 120 מ"ר בקומה	5	3.5	5	1	480	כחוס	מגורים	
כל בניה אסורה פרט למבנים המשרתים את האזור באישור המקומית												לפי תשריט	אדום	דרכים

הערות:

1. החניה לפי תקן בתחום המגרשים ע"פ חוק התכנון והבינוי ותקן חניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.
2. זכויות הבניה לעיל הינן מירביות וכוללות את מבני העזר. לא תותר בנית ק. עמודים. שטחי השרות כוללים: חניה 15 מ"ר, ממ"ד, ח' הסקה, מחסן.
3. קוי בנין למבני עזר: קוי בנין למבני עזר יהיו כמו קוי בנין למגורים למעט חניה לא מקורה שתותר בקו בנין קדמי 2 מ' וקו צדדי 0.

טבלת שטחים

מס' מגרש	שטח ב- ד'
301	0.493
302	0.498
303	0.522
304	0.503
305	0.485

כפר בילו

תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש

כללי

1.

ההנחיות האקוסטיות לבנית בניני 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 איוורור סבירים, והן תנאי שקט יחסיים.

תכנית הבניה תכלול אמצעים אקוסטיים, אשר יבטיחו הפחתת רעש בשיעורים המפורטים בטבלה 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. איכות הביצוע והבניה משפיעה רבות על שיעור הפסד העברה 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 ביחד באזורים החשופים לרמות רעש של 35 תח"ר ומעלה.

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. לדוגמא: שטיח מקיר לקיר עדיף על פני רצפת בלטות חשופה. (ראה מסמך עזר 2).

מסמך זה מכיל את הנספחים הבאים:

- (א) נספח, ובו תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ובניני ציבור רגישים לרעש אם המתכנן אינו נעזר ביעוץ אקוסטי.
- (ב) מסמכי עזר, המציגים ספקטרום רעש אופייני למטוס ומקדמי בליעה אופייניים בחדרי מגורים.

טבלה מספר 1

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

<u>הפסדי העברה ב- (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 מספר 1.

(1) על פי תקן 1004 של מכון התקנים.

דרישות חובה לרמת רעש מעל 35 תח"ר לבנייני מגורים

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

(1) באזורים החשופים לרמת רעש העולה על 40 תח"ר מומלץ לשקול תכנון המבנה עם דלת כניסה כפולה.

אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים לרעש

25-30 1. תח"ר

על בנייני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בנייני מגורים.

30-35 2. תח"ר

על בנייני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בנייני המגורים באזור זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:

- א. לא יהיו פתחים נגדרים בבניין.
- ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
- ג. בתכנון המבנה יושם דגש על הפנית חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים (ראה תרשים מספר 1).
- ד. סביב הפתחים, בחדרים בעלי שימוש רגיש לרעש, תותקנה הצללות, שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2.
- ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

35 3. תח"ר ומעלה

אישור להקמת בניין רגיש לרעש ינתן בתנאי שילווה בנספח אקוסטי, אשר יפרט את האמצעים להפחתת הרעש שיכללו בבנייתו.

טבלה מספר 1 א.

השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני כתלות בזיגוג ברמות שונות של התח"ר

סוג הזיגוג	זכוכית 6 מ"מ או $29 \text{ DB} = I$	זכוכית כפולה 5 (8) מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ או $33 = I$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $43 = I$	חלון אחר $I=38-39$
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%

העברות:

1. עובי מצטבר של הכוכית 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.

טבלה מספר 2.

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים

- (1) ההצללות תבננה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל ההצללות תהינה מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
- (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) יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהוונה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.

תרשים 1

עדיפות הפניית כיוון הפתחים של החדרים הרגישים

ציר הטיסה <----->

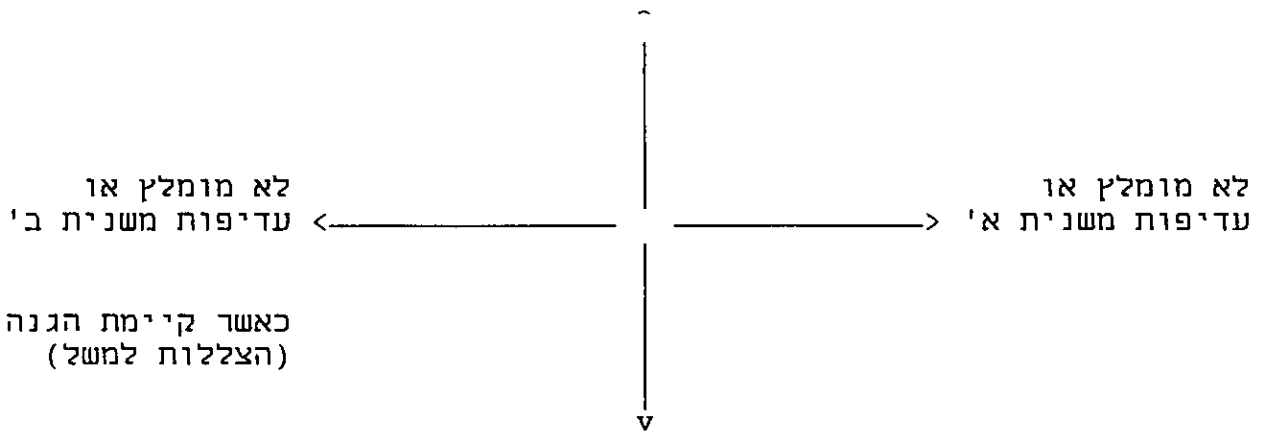
לא מומלץ

לא מומלץ או
עדיפות משנית ב'

לא מומלץ או
עדיפות משנית א'

כאשר קיימת הגנה
(הצללות למשל)

עדיפות ראשונה



חתימות

חתימת היוזם/המבצע:

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

י. אבקסיס-ארכיטקט
מתכנן ארץ
טל: 03-5492417

דדו מוטסו
החלטה על הצגת תוכנית האדריכלות לתוכנית
הפרויקט להקמת בניית מגורים בנתיבי
לוחמי הגטאות - רמת השרון. תוכנית
מס' 122/27-28/100. תאריך: 7.7.95

מ. ב.
ת. ב.
14/3

מס' 122/27-28/100
מס' 122/27-28/100
מס' 122/27-28/100
מס' 122/27-28/100

תאריך: 17.7.95