

6

13.07.94 3.10-94

400/197

התאחדות עובדי התעשייה והמסחר
 המרכז הלאומי לתכנון והנדסה
 מקומי "המרכז"
 תפקיד: **מנהל תכנון**
 מ/מ/1/2015
 מתאר מ/מ/1420 לתכנית
 תאריך: 12.8.1994

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לבניה
המרכז

תכנית מס': מ/מ/1/2015 הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 93003
 מיום 10/3/1993
 מהנדס העדה
 עשיר ראש העדה

2. נפה : רמלה
3. המקום : בילת דגן - מבנו 9
4. גושים : גוש 6075. ח"ח: 45
 גוש 6076. חלקות: 93. ח"ח: 95, 94, 92, 76, 74, 71
5. שטח התכנית : 5.245 דונם
6. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
7. היוזם : מועצה מקומית בית דגן ע"י חברת לור"ם.
8. עורך התכנית : אדריכל אדם קולמן. רח' ג'ורג' אליוט 10 תל אביב.
 טל. 03-200051
9. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' מ/מ/1/2015.
10. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה
 בתשריט.
11. משרד הפנים נחזיו המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מסמכי התכנית
אישור תכנית מס' מ/מ/1/2015
 התכנית מאושרת מכח
 12. לחס לתכנית
 סעיף 108(ג) לחוק
 אחרות
 (יו"ר הועדה המחוזית)
13. מטרת התכנית : 1. שינוי יעוד אזור מלאכה וחלק משטח ציבורי
 פתוח לאזור מגורים ב'.

משרד הפנים נחזיו המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מסמכי התכנית
אישור תכנית מס' מ/מ/1/2015
 התכנית מאושרת מכח
 12. לחס לתכנית
 סעיף 108(ג) לחוק
 אחרות
 (יו"ר הועדה המחוזית)

13. מטרת התכנית :
 1. שינוי יעוד אזור מלאכה וחלק משטח ציבורי
 פתוח לאזור מגורים ב'.

- 2. קביעת הוראות בניה (ראה לוח האזורים, הוראות הבניה והוראות להגנה אקוסטית - ראה נספחים).
- 3. קביעת זכות מעבר להולכי רגל ורכב.

14. אזור זכות מעבר : השטחים המסומנים כאזור זכות מעבר לא יגודרו וירשמו למעבר חופשי להולכי רגל ורכב לדירות במגרשים שבהם עובר אזור זכות המעבר.

- 15. תנאים למתן היתרי בניה :
- 1. הגשת תשריט מדידה לכל שטח התכנית.
- 2. אשור תכנית פיתוח לשטח התכנית שתסדיר מפלסי רצפות הבניינים והניקוז.
- 3. הגשת תכנית צנרת ברוב ודרכים מאושרת ע"י המועצה המקומית בית דגן.
- 4. הועדה המקומית לא תתן היתר בניה אלא רק לאחר שתהיה בידיה הצהרה של מבקש ההיתר כי ידוע לו שהשטח חשוף לרעש מטוסים הממריאים, טסים ונוחתים בנתב"ג.
- 5. כל בניה מותרת במילוי הוראות הנספח לתכנון אקוסטי המצורף לתכנית זו.

16. חשיפה לרעש מטוסים : מאחר והבניה לפי תכנית זו מבוצעת בשטח החשוף לרעש מטוסים ממריאים, טסים ונוחתים בנתב"ג ינתן, היתר בניה רק לאחר שבעל הקרקע, מינהל מקרקעי ישראל, ביחד עם רשות שדות התעופה, עשו את כל הפעולות הדרושות כדי שהמחזיקים והמשתמשים בקרקע יהיו מונעים טענות בדבר מטוּד או רעש או מלהפריע או מלהגביל את פעולתו התקינה של הנתב"ג.

17. רישום התכניות : שטחים מיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית בית דגן כחוק.

- 18. מערכות תשתית :
- 1. אספקת מים, חיבור לביוב מרכזי והסדרת ניקוז שטח התכנית מעונים אישור המועצה המקומית בית דגן.
- 2. חשמל - כל המערכות של מתח נמוך יהיו תת קרקעיות.

19. תקשורת : מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור "בזק". החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

תקשורת
אזור גן המדע בע"מ

20. לוח אנזורים והוראות הבניה.

האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מזערי	מספר יח"ד	מס' קומות	תכנית קרקע	שטח בניה מירובי ליח"ד	קרי בניה במ'	
מגורים "ב"	תכלת	800 מ"ר	ע"פ התשריט	2		1. 100 מ"ר ליח"ד. 2. חדר יציאה לגג - 23.0 מ"ר	1. לדרך - לפי תשריט. 2. אל זכות מעבר - 2.0 מ'. 3. אחורי - בין מגרשים - 4.0 מ' 4. מזרחי - 3.0 מ'	
שטח ציבורי פתוח	ירוק	כל בניה אסורה למעט מתקנים הנדסיים, מקלטים ציבוריים, מתקני נופש. הכל לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.						

הערות:

1. החניה לפי תקן החניה בתחום המגרשים.
2. שטח המגרש שאינו משמש לחניה, אזור זכות מעבר, מיקום פחי אשפה וגז וכניסה לדירות יוצמד לדירות ק. קרקע כפי שרשומן בתכנית הפיתוח בבקשה להיחד.
3. שטח הגגות (למעט השטח של כל הבנין המשמש לדודי שמש, אנטנה ויציאה מח' המדרגות) יוצמד לדירות בקומה העליונה.
4. היציאה לחדרים על הגג מתחום הדירות בקומה העליונה בלבד.

המנהל למתחם
אזורי גוש המגורים בע"מ

הוראות לתכנון אקוסטי

1. היתר בניה לבנין מגורים ולבנין ציבורי יונתנו לפק תכנון אקוסטי המבטיח שהפסד העברה מינימלי של המבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלס הרעש שמחוצה לו יהיה 35 dB לפחות.
2. תכנון של בנין מגורים יכלול את האמצעים האקוסטיים כדלקמן:
 - א. בנין יתוכנן ללא חצר פנימית.
 - ב. כיוון הפתחים של החדרים הרגישים יופנה לכוונים מועדפים לפי הסדר: דרום, מזרח, מערב, צפון.
 - ג. אורור - יעשה בהתאם לאפשרויות הבאות:
 1. תשתית למזגנים פתחי פתחים בקירות החיצוניים ומערכות חשמל.
 2. תשתית ליחידות אורור שחלפת אורר בכדי לאפשר סגירת החלונות בכל חדר המגורים. התשתית תאפשר התקנות יחידות אורור באופן שלא יפגע בהפחתת הרעש הכוללת של הקיר.
3. פרטי בנין מגורים יכללו אמצעים אקוסטיים כדלקמן:
 - א. קירות חיצוניים - יבנו מבלוקים מסוג 20 ס"מ לפתוח, טיח משני הצדדים ובמשקל של 300-330 מ"ר לפתוח, או שווה ערך ל - $IA = 50$.
 - ב. גגות - מבטון מזוין או צלעות, בעובי 10 מ"מ, משקל ליחידות שטח 270 ק"ג למ"ר לפתוח.
 - ג. חלונות ופתחים - שטח מרבי לא יעלה על 20% מהס"ר שטחי הקירות החיצוניים, ולא יעלה על 10% משטח הקיר החיצוני בחדרים הפוכים וללא צפון.
לא יותקנו חלונות הזזה הנגררים לתוך הקירות. יותר חלון מסוג "כנף" או מסתובב על ציר.

זיגוג (לחלון ולדלתות ויטרינה).

 1. זכוכית כפולה בעובי 6+4 מ"מ עם מרווח אורר, לחלופין עובי שווה ערך עם $IA = 33$ כגון: זכוכית שכבות 4+4 מ"מ.
 2. הזכוכית תותקן במסגרת עשויה פרופיל ניאופרן רך בצורת U.
 3. בין המסגרת למשקוף הפתח יהיו פסי אטימה מיאופרן.

דלתות חיצוניות -
דלתות עץ מלא או דלתות מסוג פלדלת או שווה ערך - בעלת מטה של 30 ק"ג למ"ר או דלת בעלת הפסד העברה של סביב הדלתות יתקנו פסי אטימה מגומי רך עם סף תחתון או שווה ערך.

הצללה אקוסטית :

1. מעל פתחי החלונות של חדרי מגורים תותקן הצללה אקוסטית.
2. אלמנט הצללה יהיה מבטון מזוין עם חומר בליעה אקוסטית כגון : הרקליט 25 ס"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 ייקבע 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 1.0 מ'. תחריב תוספת מצטברת של 5 מ"מ בעומק ההצללה.

דוגמא :

עבור חלון שרוחבו 1.20 מ' וגובהו 1.10 מ'.	
עומקה הצללה יהיה :	
עומק ההצללה לפי גובה -	90 ס"מ
תוספת בעומק הצללה עבור 20 ס"מ	
מעל לרוחב של 1.00 מ'	10 ס"מ
סה"כ עומק ההצללה	1.00 מ'

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

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

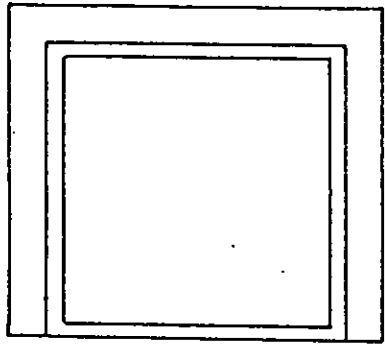
תריסים : יש להמנע מארגוני תריס, ובכל מקרה לא יפחית ארגון התריס את יעילות הבידוד האקוסטי של קיר + חלון.

4. מבני ציבור : לבקשת היתר בניה לבנין ציבורי כגון מוסד חינוכי, בית כנסת ומעון יום יש לצרף תכנון אקוסטי מפורט המתירחם לדרישות בידוד כוללות כפי שנקבעו למבני מגורים, ובנוסף לגודל החללים והגדלת הבליעה האקוסטית בהם. התכנון האקוסטי למבנה ציבורי יאושר ע"י הועדה המקומית ויעוץ אקוסטי ברשות מוסכמת לנושא איכות הסביבה.

IA - מוגדה בתקן מכון התקנים מס' 985 משנת 1978.

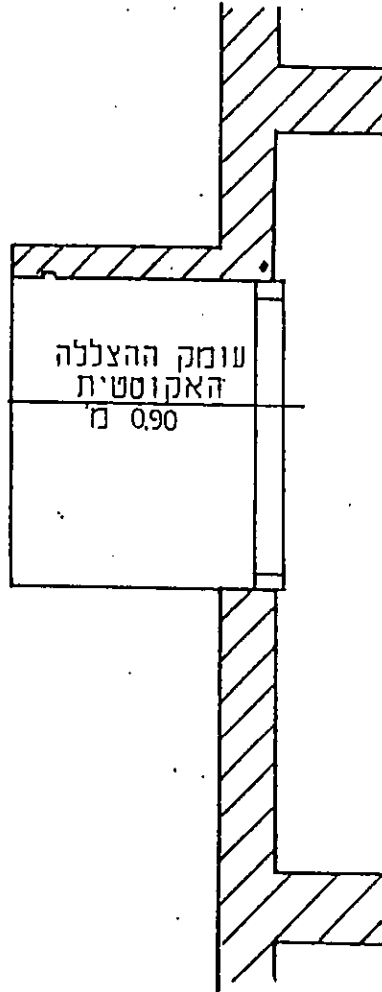
לשירות המבחן
 אגף הבטיחות בע"מ

צירור מס' 1

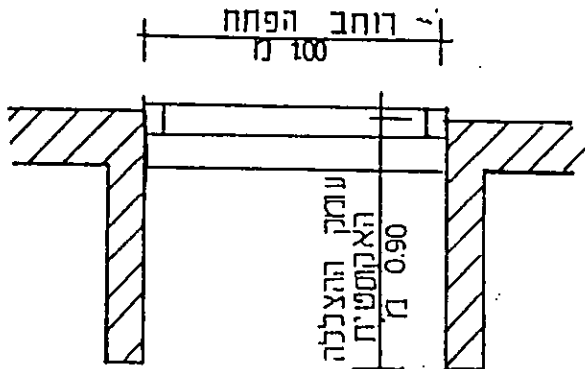


חזית

גובה הפתח
1.10 מ'



עומק ההצללה
האקוסטית
0.90 מ'



רוחב הפתח
1.00 מ'

עומק ההצללה
האקוסטית
0.90 מ'

ק"מ 1:25

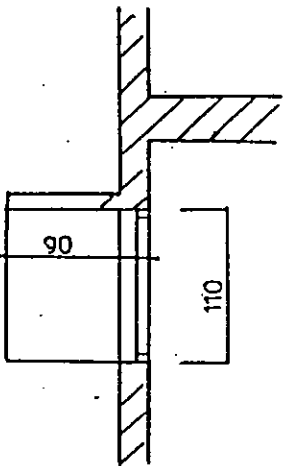
הערה :

ההצללה לא תהיה בהמשך
תקרה או רצפת החדר :

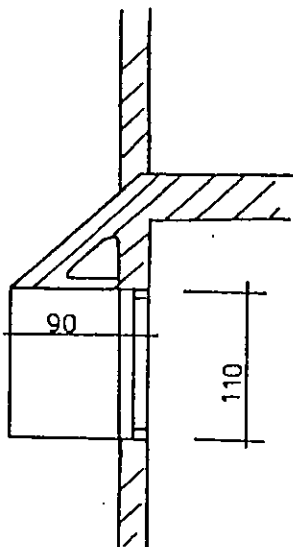
.../5

משרד המבנה
מנהל תכנון ורישום

ציור מס' 2



ק"מ 1:50



טבלה מס' 1

טבלת בגודל עומק הצללה אקוסטית

גובה הפסח עומק ההצללה

90.....	110
95.....	120
100.....	130
105.....	140
110.....	150
115.....	160
120.....	170
".....	"
".....	"
140.....	210
".....	"
".....	"
160.....	250

הערה :
ההצללה לא תהיה בהמועד
תקרה או רצפת החדר.

משרד להנדסה
אילנה יאירי הנדסה בע"מ