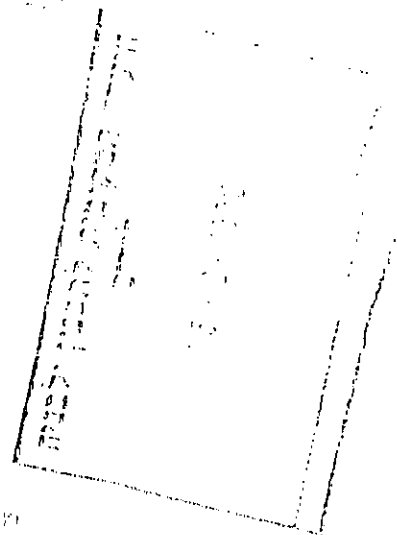
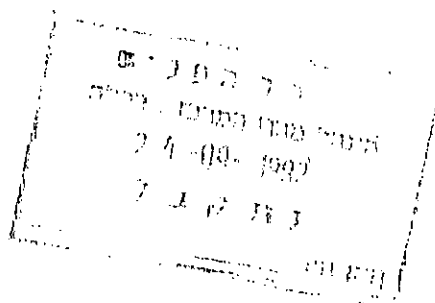
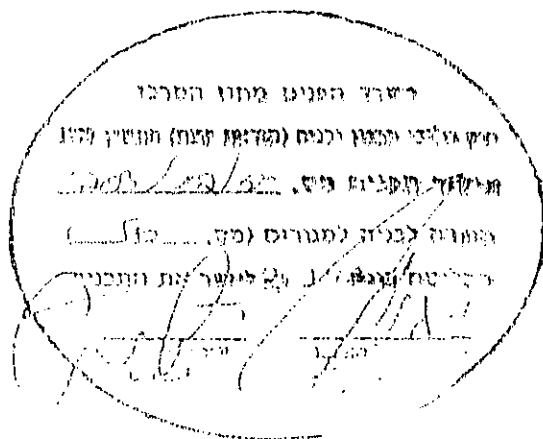


409295



משרד המבחן
מבחן ממוצע
24-00-1992



מחוז המרכז

חוקי הליכי התכנון הבניה (הורא) (ה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר גז/במ/203

23.9.92

מקום : כפר בילו, פדירה, בית עזריאל, בית חשמונאי
מועצה אזורית: גזר.
נפה : רמלה.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר גז/במ/203".

2. מסמכי התכנית : התשריטים המצורפים לתכנית זו:

- א. תשריט כללי 1:10.000
- ב. 4 תשריטי נספחים לכל אחד מהרשויות:
נספח א' - כפר בילו - משמ/גז/78
נספח ב' - פדירה גז/3/5
נספח ג' - בית עזריאל גז/7/34
נספח ד' - בית חשמונאי גז/102
הערוכים בקנ"מ 1:1000, 1:2500 והמהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. תקנון ב-14 עמודים.

3. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול כהה בתשריט הכללי ובנספחים.

4. שטח התכנית :
כפר בילו: 156.0 ד'; פדירה 57 ד'; בית עזריאל 175 ד';
בית חשמונאי 27 ד'.
סה"כ שטח כל התכנית כ- 415 ד'.

5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכללי ובנספחים.

6. גושים/חלקות : כפר בילו : גוש 3795 : ח"ו : 12,13,14,15,16,17,18,23,24,25,26,27,28,29,31,30

גוש 3796 : ח"ח : 138
גוש 3819 : ח"ח : 1,2,3,4,5,6,7,8
גוש 3820 : ח"ח : 99

פדירה : גוש 4757 : לפי ת.ב.ע. ח"ו : 110,111
ח"ח : 71,96
לפי תכנית איחוד וחלוקה.
ח"ו : 26,25 ; ח"ח : 19,52

בית עזריאל : גוש 4667 : ח"ח : 1
גוש 4668 : ח"ח : 2
גוש 4669 : ח"ח : 1

בית חשמונאי : גוש 3880 : ח"ח : 9-17, 20, 22, 23, 44-49, 53
ח' : בשלמותו : 18, 19

7. הינזם/המבצע: מ.א. גזר - ועד המושבים כפר בילו, פדיה, בית עוזיאל ובית חשמונאי.

8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

9. עורך התכנית: ארכיט. ר. אנהקיס-מתכנן ערים. רח' בצנלסון 29 המה"ש. טל' 5452417-03 בעורך ומרכז התכנית. נספח א : כפר בילו - אנהקיס ג'ו. נספחים ב-ג : פדיה ובית עוזיאל - בהן-צורה אדריכלות והנדסה מע"מ. נספח ד : אנהקיס ג'ו.

10. מטרות התכנית:
 1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
 2. שינוי יעוד משטח לבנין ציבור ושטח חקלאי לאזור מגורים בכפר בילו, פדיה ובית עוזיאל.
 3. שינוי יעוד משטח"פ - ספורט למגורים ולבנין ציבור בבית חשמונאי.
 4. התירה ויעוד שטחים לדרכים חדשות.
 5. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
 6. קביעת הוראות לפרחוח השטחים.
 7. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

11. צמידות התכנית: על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הקיימות לישושים השונים לפי מיקומם:

- א. כפר בילו - משמ/גז/78.
- ב. פדיה - גז/5/3.
- ג. בית עוזיאל - גז/34/7.
- ד. בית חשמונאי - גז/102/10.

 במידה ויש סתירה בין התכנית המפורטת המקורית לתכנית זו, קובעת תכנית זו.

12. רישום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לחוק 188 לחוק התכנון והבניה חשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית, וירשמו ע"ש מ.א. גזר.

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

14. שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית בכל ישוב תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

- א. גמר ביצוע 100% תשתיות.
- ב. גמר ביצוע השלדים של 30% בכל ישוב.

15. הוראות להיתרי בניה:

תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח ליישוב עפ"י תכנית זו ותכנית פיתוח לכל מגרש. תכנית הפיתוח כוללת: דרכים, גישות, שטחי חניה, גדרות, תשתיות קור חשמל (מתח נמוך-220v) בזק ותקשורת יהיו תת-קרקעיים קירות תומכים, סידורי שבילים, צינן חמרי הגמר בחזיתות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

16. הנוראות בנושא איכות הסביבה

א. שימושיות מותרים

בתחום זה יותרו השימוש המפורטים ובחנאי שימוש בהוראות וסכנויות, שכלולות, הפחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדרכי איכות הסביבה.

2. מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דרכי איכות הסביבה או העלולים להיות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמרי לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

3. הנוראות 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.

* בית עזראל - מיתחם צפוני: (מגרשים מס' 251-200) לאורוצאן היתרי בניה אלא לאחר אישור רשות הניקוז המקומית ומשרד החקלאות לנושא הסדרת הוואדי הגובל.

3. שפכים

א. באמצעות מערכת ברוב מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.
ב. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם למשרד 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. אכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר מותנה בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו.

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 לאחר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- ב. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר, אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאחר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.
- ג. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאחר רמת חובב.
- ד. באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאחר מסודר.

6. רעש

מכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (בהודרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ובהלי הפעלה, ושיבטוחו עמידה במפלס רעש המותרים כד"ר).

7. איכות אוויר

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

8. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

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

17. נספח אקוסטי: לכפר בילו בלבד.

הבניה תותר לפי הנספח האקוסטי המצורף לרמה של +35 תח"ר.

18. שימושים מותרים: לא תותרנה פעילויות יצרניות עסקיות בתחום המגורים כמו כן לא ינתנו שימושים חורגים במגרשים החדשים.

19. רצועת קו הדלק: לכפר בילו בלבד.

אין לנטוע עצים עמוקי שורש בתחום הרצועה וכן אין לתכנן ו/או לבצע כל עבודה בתחום הרצועה אלא לאחר תאום עם החברה ובאישורה מראש ובכתב. כמו כן יש להרחיק מבנים 7 מ' לפחות מכל צד של צינור הדלק.

20. רצועת קו ירקון-נגב: לבית עוזיאל בלבד.

אין לבצע כל פעולה כמו בסעיף 20 לעיל אלא לאחר תיאום מראש עם חב' מקורות.

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

טבלת סיכום זכויות בנייה בזירת הקו. 3. טבלה 14

הישוב	יעוד קרקע	סה"כ מגרשים בחצרים	סימון	מקט' יח' למגרש	גודל מגרש כ-	שטח בניה מקסימ' לכל יחידה	מספר קומות	קני בניה	קני צדדי	קני אחור	נמ"
כפר גילו	מגורים	102	כחום	1	500 מ"ר	120 מ"ר בכל קומה 220 מ"ר בשתי קומות	2	5	3	5	5
פדיה	מגורים	35	כחום	1	500 מ"ר	כנ"ל	2	5	3	5	5
בית עוזיאל	מגורים	80	כחום	1	500 מ"ר	כנ"ל	2	5	3	5	5
בית חשמונאי	מגורים דו-משפ'	22	כחום	2	740 מ"ר	110 מ"ר בכל קומה 220 מ"ר בשתי קומות	2	5	3	5	5
בית חשמונאי	אזורי מסחרי	1	חסים אלכסונים	-	1000 מ"ר	900 מ"ר סה"כ	2	5	3	5	5

כל בניה אסורה פרט לתמקני מפורט שאינם מבנים, מתקנים הנדסיים וסקלטים לפי תכנית בינוי באישור המקומית.
מבני מפורט ובניכות מחיה-לפי תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית.

כל הישובים	פרטי מחוז	ירוק	-	-	כל בניה אסורה
כל הישובים	שטח לבניני ציבור	חום מוחלט	-	-	בהתאם לתכנית וינוי באישור המקומית

מספר יח': כפר גילו : 102
פדיה : 35
בית עוזיאל : 80
בית חשמונאי : 44
סה"כ 261 יחידות

הערות:

- החניה לפי תקן גמחום המגרשים.
- זכויות הבניה לעיל הינן מירביות וכוללות את מבני העזר. בנוסף לב"ל תותר בניה חניה עד 15.0 מ"ר. לא תותר בנית ק.עמודים.
- הבניה כולל המגורים, לפי תכנית בינוי ותקנון לבנינו באישור המקומית.
- הו בנין למבני עזר:
צדדי - 3.0 מ' או 0 מ' בהתאם השכן.
הדמי - 2.0 מ' לחניה. 5 מ' למבני עזר נוספים.
אזורי - 5 מ' או 0 בהתאם השכן.
- הוראות בניה ביום לקו נודלה (כפר גילו) ולקו ירקון-נגב (בית עוזיאל): ראה יעויפים 20 ו- 21 בתקנון התכנית.

אקוסטי 3.

כפר בילו

תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש

1. כללי

ההנחיות האקוסטיות לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש מטרתן להנמיך 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 ניתן ניתן להבטיח הן תנאי אינורור 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 תהטין במידה רבה את דרגת הבידוד האקוסטי של המבנה והדירור לא יהנה ממידת הפחתת הרעש התיאורטית, המתוכננת, גם כאשר הפתחים סגורים.

על איכות הביצוע והבניה יש להקפיד ביחד באזורים החשופים לרמות רעש של 35 דב"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 יוכתחו 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) מסמך עזר, המציגים ספקטרום רעש אופייני למטוס ומקדמי בליעה אופייניים בחדרי מגורים.

טבלה מספר 1

הפסד העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיה סגורים ביחס למפלס הרעש שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

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

בהתחשב בלוקורי ביצוע, המקסימים את הפסד העברה, יש לכלול אמצעים אקוסטיים, אשר יבטיחו הפסד העברה הגדולים ב- 30B מהשיעורים הנקובים בטבלה מספר 1.

• (1) על פי תקן 1004 של מכון התקנים.

דרישות חובה לרמת רעש מעל 35 תח"ר לכניסי מגורים

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
דוגמא: קיר כלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם: 500B = (1)	קיר חיצוני
גג ורעפים 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 450B = לפחות.	תקרה בדירה עליונה
	חלון יהיה צירי או חלון כנף, אך לא חלון גרירה. הוטרינה לא תהיה נגזרת אל תוך הקיר. הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי כך לפחות בשתי רצועות. לפי טבלה מספר 1א.	פתיחים
	התריסים יהיו חריסי פתיחה	תריסים
	תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה	תשתית למזגנים
	תפרושת בניני 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 300B : I לפחות. בהיקף הדלת יהיה פס אטום כפול מגומי כך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום (1).	דלת בקיר חיצוני
	סביב הפתחים בחדרים הרגילים יבנו הצללות שמימדיהן יקבעו לפי טבלה מספר 2.	הצללות סביב הפתחים בחדרים רגילים
ראה תרשים מספר 1	אין להפנות את הפתחים בחדרים הרגילים אל כיוון ציר הטיסה.	הפניות פתחים בחדרים רגילים

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

אמצעים להפחתת רעש בבניני ציבור רגילים לרעש

1. 25-30 תח"ר

על בניני ציבור רגילים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בניני מגורים.

2. 30-35 תח"ר

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

א. לא יהיו פתחים נגורים בבנין.

ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.

ג. בתכנון המבנה יושם דגש על הפניות חדרים בעלי שימוש רגיל לרעש לכיוונים מועדפים (ראה תרשים מספר 1).

ד. סביב הפתחים, בחדרים בעלי שימוש רגיל לרעש, תותקנה הצללות, שמידיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2.

ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

3. 35 תח"ר ומעלה

אישור להקמת בנין רגיל לרעש ינתן בתנאי שילווה בנספח אקוסטי, אשר יפרט את האמצעים להפחתת הרעש שיכללו בבניתו.

טבלה מספר 1 א.

השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני כולות בניגוד ברמות
שונות של התח"ר

סוג הניגוד רמת התח"ר	זכוכית כפולה 5 (8) מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ או I = 33	זכוכית 6 מ"מ או I = 29	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או I = 43	חלון אחיד I = 38-39
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 תעשייתיות ברמת ביקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.

תכלה מספר 2.

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים במדרגים רגליים

- (1) ההצללות תבניתן מבטון או חומר אחר בעל ארזה מסה ליחידות שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל ההצללות תהיינה מכוסות שצידן הפנימי בחומר בלועה מסוג הרקלרס או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
- (4) עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ, כאשר גובה הפתח הוא 110 ס"מ, ורגל ב-5 ס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.
- (5) יש לחבנן את ההצללות כך שלא תהוונה מטריד ארכיטקטוני לדיירים.