

12.08.96

4009427

מסמך א'

מרחב תכנון מקומי "המרכז"  
 תכנית שינוי מתאר מס. ממ/2030  
 שינוי להכנית מתאר ממ/1420

מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות (9 דפים)  
 מסמך ב' - תשריט הערוך בק.מ. 1:1250

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
**ה א ר כ ז**

א. 1. מחוז: המרכז

2. נפה: רמלה

3. מקום: בית דגן

4. גוש: 6075

5. חלקה: 155, 151

6. שטח התכנית: 9,813 (מ"ר)

7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

8. היוזם: מ.מ. בית דגן וועדה מקומית "המרכז"

9. עורך התכנית: אלי שפיר אדריכלים בע"מ

10. תאריך: 1994 מרץ

1994 יוני

1994 ספטמבר

1995 אוגוסט

תכנית מס': מס/2030 הומלצה  
 להפקדה בישיבה מס' 94006  
 מיום 21/4/1994

סגן ראש הועדה  
 ראש הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס.מ/2030**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108(ג) לחוק  
 יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד לאש  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 11/2/95  
 מתכנן המחוז  
 תאריך

משרד הפנים  
 31.3.96

ב. שם התכנית ותחולתה: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס. מ/מ/2030 שינוי לתכנית מתאר מס. מ/מ/1420 ותחול על השטחים כמפורט בפרק א' והמותחמים בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. מטרות התכנית: 1. שינוי יעוד חלק משטח צבורי פתוח וחלק משטח לבנייני צבור לאזור מגורים א'.

2. שינוי יעוד חלק מאזור מגורים א' לשטח צבורי פתוח.

3. שינוי יעוד חלק מאזור מגורים א' וחלק משטח לבנייני צבור וחלק משטח צבורי פתוח לדרך משולבת - הולכי רגל ורכב.

4. חלוקת אזור מגורים א' למגרשים וקביעת זכויות הבניה בהם.

ד. יחס לתכניות אחרות: על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית מתאר מ/מ/1420 על תקוניה השונים, אלא אם כן תהיינה בסתירה להוראות תכנית זו - כי אז תכרענה הוראות תכנית זו.

ה. תנאים להיתר בניה: 1. המבנים המסומנים להריסה ע"ג התשריט יהרסו בעת: א. בקשה להיתר בניה. ב. הרחבת הדרך. הקודם מבין שניהם

ו. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף.

ז. הפקעות לצורכי צבור: השטחים הצבוריים יופקעו כחוק וירשמו ע"ש המועצה המקומית בית דגן.

ח. הוראות לתכנון אקוסטי: הנחיות אלה יחולו על בניה חדשה לאחר ובאם יהרס הבניין הקיים

1. היתרי הבניה ינתנו לפי תכנון אקוסטי המבטיח שעוצמת הרעש בתוך הבניין לא תעלה על 25 תח"ר.

2. תכנון של בנין מגורים יכלול את האמצעים האקוסטיים כדלקמן:

א. בנין יתוכנן ללא חצר פנימית.

ב. כוון הפתחים של החדרים הרגישים יופנה בהתאם לתרשים מס' 3 המצ"ב. חדרי מגורים - כל החדרים למעט חדרי שרותים: מטבח, אמבטיה, בית שמוש, חדרי ארונות, חדר כביסה וכו'.

ג. אורור - יעשה בהתאם לאפשרויות הבאות:

1. תשתית למזגנים, פתחים בקירות החיצוניים ומערכות חשמל.

2. תשתית למערכת אורור מרכזית - פתחים בקירות החיצוניים ומערכות חשמל.

3. פרטי בנין יכללו אמצעים אקוסטיים כדלקמן:

א. קירות חיצוניים - יבנו מבלוקים 20 ס"מ לפחות, טיח מ-2 הצדדים ובמשקל  $300 \div 330$  ק"ג/מ"ר לפחות, או שווה ערך  $IA = 50 - L$ .

ב. גגות - מבטון מזוין, או צלעות. גג רעפים יותנה בכך שמתחתיו תבנה תקרת בטון שעוביה 10 ס"מ לפחות.

ג. חלונות ופתחים:

- שטח מרבי לא יעלה על 20% מסה"כ שטחי הקירות החיצוניים ולא יעלה על 10% משטח הקיר החיצוני בחדרים הפונים לכוון צפון.

- לא יותקנו חלונות הזזה הנגררים לתוך הקירות. יותר חלון מסוג "כנף", או מסתובב על ציר.

- זגוג (חלון דלת ויטרינה):

1. זכוכית כפולה בעובי  $6 \div 4$  מ"מ עם מרווח אוויר, לחילופין עובי שווה ערך עם  $IA=33$  כגון: זכוכית משורינת  $3 \div 3$  מ"מ.

2. הזכוכית תותקן במסגרת עשויה פרופיל ניאופרן רך בצורת U.

3. בין המסגרת, למשקוף הפתח, יהיו פסי איטימה מניאופרן.

- דלתות חיצוניות:

דלתות עץ מלא, או דלתות מסוג פלדלת, או שווה ערך. סביב הדלתות יותקנו פסי אטום מגומי רך עם סף סגר תחתון, או שווה ערך.

## - הצללה אקוסטית:

1. מעל פתחי החלונות של חדרי מגורים תותקן הצללה אקוסטית.
2. אלמנט ההצללה יהיה מבטון מזוין עם חומר בליעה אקוסטי כגון: הרקליט 25 מ"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 יקבע בהתאם למפורט בטבלה הנ"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 1.00 מ', יתחייב תוספת מצטברת של 5 ס"מ בעומק ההצללה.

דוגמא: עבור חלון שרוחבו 1.20 מ' וגובהו 1.10 מ' עומק ההצללה יהיה:

90 ס"מ	עומק ההצללה לפי גובה תוספת בעומק ההצללה עבור
10 ס"מ	20 ס"מ מעל רוחב של 1.00 מ'
<hr/>	
1.00 מ'	סה"כ עומק ההצללה

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 הינן אלמנט ארכיטקטוני ואינן כפופות להוראות תכנית ביחס לשטח בניה מותר, קווי בנין ואגרות בניה.

תריסים:

יש להמנע מארגזי תריס ובכל מקרה לא יפחית ארגז התריס את יעילות הבידוד האקוסטי של קיר + חלון.

התכנון האקוסטי יאושר ע"י הועדה המקומית ויועץ אקוסטי.

IA = כמוגדר בתקן מכון התקנים מס. 985 משנת 1978.

לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים ולמבני צבור, אלא לאחר אשור התכנון האקוסטי ע"י היועץ הסביבתי בשרות לשמירת איכות הסביבה.

4. מבני צבור: לבקשת היתר בניה לבנין צבורי כגון מוסד חינוכי, בית כנסת ומעון יום, יש לצרף תכנון אקוסטי מפורט המתייחס לדרישות בידוד כוללות כפי שנקבעו למבני מגורים ובנוסף לגודל החללים והגדלת הבליעה האקוסטית בהם.

התכנון האקוסטי למבנה צבור יאושר ע"י הועדה המקומית ויועץ אקוסטי ברשות מוסמכת לנושא איכות הסביבה.

מרווחים מיני (4) (5)			מס. יח"ד	מס. קומות	שטח בניה מכסימלי (1)(2)				שטח מגרש מיני מ"ר	מגרש מס.	צבע בתשריט	האזור
חזית צבורי פתוח	חזית לדרך	חזית לדרך			מס. מכס.	מס. מכס.	שטח שירות (3) מ"ר	שטח עיקרי מ"ר				
3	3	4	2	2	40	--	360	--	1	כתום	מגורים א'	
			1	א	20	--	180	--	2			
			2	קוטג'	40	--	360	--	3			לפי
			4		60	--	540	--	4			הטבלה בתשריט
4	צד: 4	4		2	לקומה 5%	--	לקומה 30%	--	5	חום מותחם חום	בניני צבור	
6	אחור: 6				סה"כ 10%		סה"כ 60%					
לא תותר כל בניה למעט שבילים, רהוט גן, נטיעות, מתקני משחק ומנוחה										7	ירוק	צבורי פתוח

(1) סה"כ שטח כיסוי קרקע לא יעלה על 100 מ"ר ליח"ד - כולל שטחי שרות.

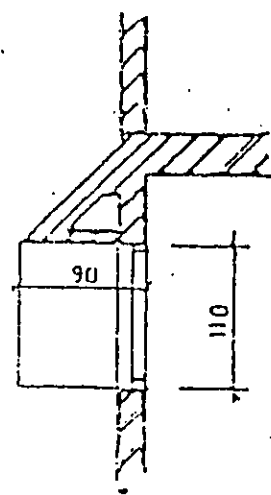
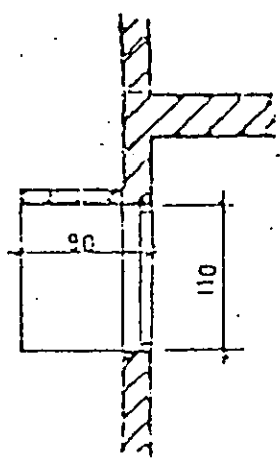
(2) שטחי בניה קיימים: לפי הקיים

(3) תותר בניית סככה לרכב של עד 18 מ"ר ליח"ד כשטח שירות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי השרות המוגדרים בטבלה.

(4) קווי בנין לבניה הקיימת: על פי הקיים

(5) ק.ב. לסככה לרכב צד: 0, לרחוב: 1.5 מ'

2 ציור מס' 2



טבלה מס' 1

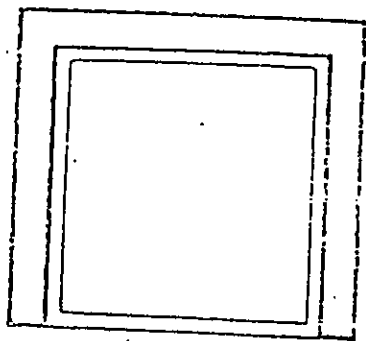
טבלת נודל שומק הצללה אנוסטית

גובה הפתח	שומק ההצללה
90	110
95	120
100	130
105	140
110	150
115	160
120	170
140	210
160	250

קמ' 1.50

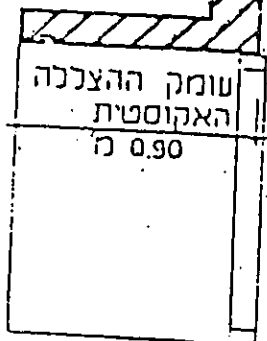
השרה  
ההצללה לא תהיה בהמשך  
תקרה או לצפת החדר

ציור מס' 1



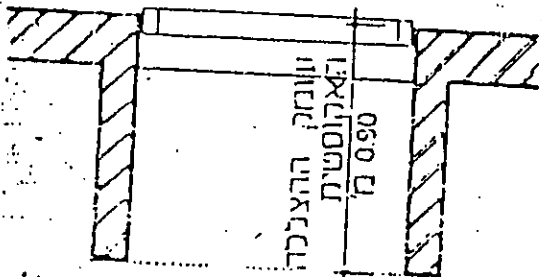
חזית

עובה הפתוח  
110 ס"מ



שומק ההצללה  
האקוסטית  
0.90 מ'

רוחב הפתוח  
100 ס"מ



שומק ההצללה  
האקוסטית  
0.90 מ'

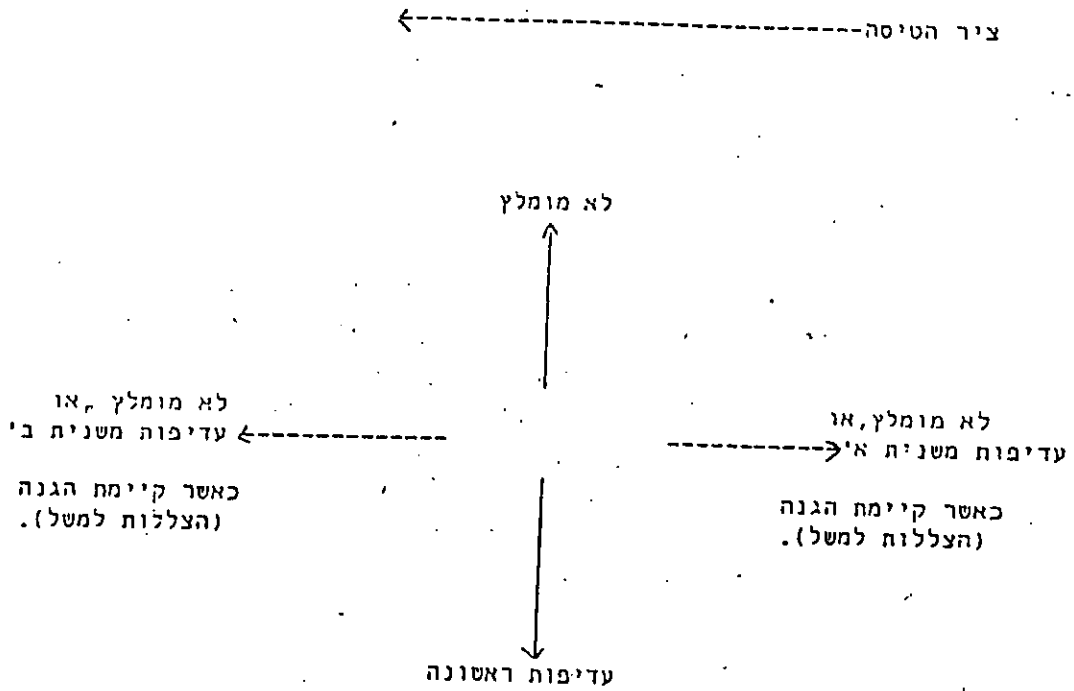
ק"מ 1-25

הערה:

ההצללה לא תהיה ברזנט  
תקרה או רצפת המדרג.



עדיפות הפניה כיוון הפתחים של החדרים הרגישים



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שוו תהיה  
 שהתאמת בין רשימת המבטן המסוימת...  
 התיכונת היא לידנו תכנון כללי...  
 זכות ליוזם התכנון...  
 עד לזו ועלפני הדין...  
 הוועדה או באחד...  
 מאז כל רשימת...  
 לצען וישר...  
 הטכס בנק...  
 הכרה או הודעה...  
 לנטלו בגלל הפניה...  
 כשטר, חשו על כל...  
 כאסור ועכ"ל כל דין...  
 סגס תכנית...  
 סקהל מקודעני...  
 תחת המרה

**דוד אמגדי**  
**אדריכל המחוז**

21 מאי 1996