

7

400/461

מרחב תכנון מקומי "המרכז"
תכנית מפורטת מס. ממ/2016/1
המהווה שינוי לתכנית מתאר ממ/1420 ולתכנית מפורטת ממ/2016
אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים

מסמך א

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

תכנית מס': ממ/2016/1 חומלצה
לחפקדה בישיבה מס' 95012
מיום 13.11.95

מחש"ט חוועדה
ישב ראש חוועדה

א. 1. מחוז: המרכז

2. נפה: רמלה

3. מקום: בית דגן

4. גוש: 6075

5. חלקות: 211, 40, 38 (חלק)

6. שטח התכנית: 2.828 דונם

7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

8. היוזם: מועצה מקומית בית דגן

9. עורך התכנית: אלי שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
רח' הירדן 101 רמת-גן טל. 03-6777152

10. תאריך: נובמבר 1995

דצמבר 1995

ספטמבר 1996

ינואר 1997

משרד הפנים
הג'מל מוזו הגרמ - תשנ"ז
31-7-1997
נתקבל

חתימות:

התכנית...
...
ד"ר אמגדי
אדריכל המחוז
...
9 - יולי 1997

2/..

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. ממ/2016/1
התכנית מאושרת מסח
סעיף 108 (ג) לחוק



ב. שם התכנית ותחולתה: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. מ/מ/2016/1 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס. מ/מ/1420 ולתכנית מפורטת מ/מ/2016

ג. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצויין בתשריט.

ד. מסמכי התכנית: מסמך א: 11 דפים הוראות התכנית (כולל הוראות מחייבות לבניה אקוסטית)
מסמך ב: תשריט בק.מ. 1:500

ה. מטרות התכנית: 1. אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.

2. אחוד שלושה מגרשים בתכנית מ/מ/2016 וחלוקה מחדש ל: 5 מגרשים, ושינוי יעודם מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד.

3. קביעת זכויות ותנאי בניה בכל מגרש.

4. קביעת דרך משולבת.

ו. כפיפות לתכניות קיימות:

כל הוראות תכנית מ/מ/1420 - מתאר בית דגן, על תיקוניה השונים, ותכנית מ/מ/2016 יחולו על שטח תכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין התכנית הנ"ל לבין הוראות תכנית זו - יחולו הוראות תכנית זו.

ז. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה עפ"י החוק.

ח. פצויים ושיפוי:

1. היזמים של התכנית יפצו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית בגין כל תביעה שתוגש על-ידי מאן שהוא בעיקבות אשורה של התכנית ו/או מתן היתרי בניה על פיה.

2. היזמים ישפו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית, ללא דיחוי, בגין כל סכום שהללו יתבעו ואשר ישולם על ידם.

אזור	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	תכסית קרקע	מס' הקומות	בניה מירבית	קווי בניין		
						חזית	צדדי	אחורי
מגורים 'א'	400	1	30%	1	או קוטג'	5 מ'	4 מ'	6 מ'
	600	2	30%	1	או קוטג'	5 מ'	4 מ'	6 מ'
	900	3	35%	1	או קוטג'	5 מ'	4 מ'	6 מ'
הערות	1. לכל יח"ד תותר בנית מרתף בגודל 50 מ"ר ברוטו כולל מקלט ומדרגות ירידה למרתף ובתנאי שהכניסה הראשית אליו תהיה מתוך הדירה ותשמש את הדירה בלבד. 2. לכל יח"ד תורשה סככת חניה בגודל 15 מ"ר בקווי בנין 1.5 מ' לחזית ו- 0.0 מ' לצד. בתת מגרש של כל דירה יוסדרו שני מקומות חניה. 3. במגרשים עם בניה קיימת תוספות בניה למגורים יותנו בפנוי והריסת מחסנים וכן הריסת חלקים חורגים בקו בנין של הדירה הקיימת במידה והבקשה לתוספת גדולה מ- 50 מ"ר. 4. מוסך פנימי בתוך הבית יהי על חשבון שטח המגורים או המרתף.							
	צ.פ. כל בניה אסורה פרט למתקני נופש וספורט, בידור, מקלטים צבוריים או קיוסק. הכל באשור הועדה המקומית							

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

קווי בנין	מס. קומות מירבי	מס. יח"ד למגרש	שטח תכסית שטח מירבית מ"ר	שטח בניה מירבי (מ"ר) (..) במגרש				שטח מגרש מינימאלי מ"ר	מגרשים מס.	האזור	
				סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות				
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
כמסומן בתשריט	קוטג' + מרתף	2	200	430	30	100	300	---	500	2,1 4,3	מגורים 'א' מיוחד
	קוטג' + מרתף	1	120	265	15	50	200	---	400	5	מגורים 'א' מיוחד
לא תותר כל בניה למעט רצוף, גנון, רהוט רחוב, תאור, מערכות תשתית וכיו"ב										דרך משולבת	

- (1) שטח זה יכלול שמוש רק למטרות שירות (מחסן וכיו"ב)
- (2) סככה פתוחה לחניות רכב 15 מ"ר ליח"ד. גובה נטו 220 ס"מ.
- (3) סככה לחנית רכב תותר בק.ב. צד: 0. גובה נטו 220 ס"מ.
- (4) שטח ממ"דים לפי תקנות התכנון והבניה ותקנות הג"א כלול בשטחי השרות.

1. יא. הוראות בניה: הבניה תהיה על פי הוראות הבניה של נספח הבינוי והנספח לבניה עם מיגון אקוסטי.
2. הועדה המקומית לא תיתן היתר בניה, אלא לאחר שתהיה בידי הצהרה של מבקש ההיתר כי ידוע לו שהשטח חשוף לרעש מטוסים הממריאים ונוחתים בנתב"ג.
3. החיבור למערכות העירוניות עפ"י הוראות מהנדס המועצה.
4. חיבור למערכות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.
5. לא ינתן היתר בניה במגרש אלא לאחר הריסת הבתים המסומנים להריסה באותו המגרש.

כל השטחים המיועדים לצורכי צבור יופקעו ויירשמו ע"ש המועצה המקומית בית דגן כחוק.

יא. רישום שטחים:

יב. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרשים למגורים ועפ"י התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ובלבד שלא תפחת מ: 2 מקומות חניה עבור כל יחידת דיור.

יג. ביוזב:

תנאים להיתר בניה: 1. חבור בפועל של הביוזב בתכנית זו למערכת הביוזב העירונית לאשור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
2. קבלת תכניות ביוזב מאושרות לישוב כולל תכנית חבור לשפרן ולו"ז מחייב לבצוע.



נספח הבינוי

- 1- ככל בקשה להיתר בניה במורשים עם שתי יח"ד יש להראות חזית לרחוב התואמת את שתי יחידות הריוור הצמודות, ובהסכמת שני השותפים למגרש. החזיתות אינן צריכות להיות זהות אבל תואמות מבחינת גמור ואלמנטים ארכיטקטוניים כגון: מעקות נג, מרובים, מרפסות, אדניות, חלונות וכו'.
- חזית שלא אושרה ע"י השותף למגרש ו/או אין שותף לחצי השני של המגרש ואשר אושרה ע"י הועדה המקומית כחוק תחייב את מגיש הבקשה להיתר לחציו השני של המגרש.
- 2- בבקשה להיתר בניה יש להראות את תכנון הבית הסופי גם כאשר מתכוונים לבנות רק חלק ממנו.
- 3- גובה ריצפת קומת הכניסה של בית המגורים (± 0.00) יהיה כפוף למגבלות הבאות:
 - א. תכנית הפתוח הכללית של השכונה.
 1. אם יבנה מרתף, (± 0.00) לא יעלה על 1.2 מ' מעל למדרכה במרכז המגרש ו/או 1.5 מ' מעל גובה מרכז המגרש מאחורי הבית כשהמגרש בשפוע יורד מהחזית לכיוון הבית.
 - אם הפרש הגבהים במרכז המגרש (לאורך ציר האורך) יעלה על 1.5 מ' - יש לדרג את מפלסי הקומות בהתאם לשיפוע הקרקע.
 - בכל מקרה, המרתף לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מגובה המדרכה במרכז המגרש, כפי שנקבע בתכנית הפתוח הכללית.
 - ב. אם לא יבנה מרתף, (± 0.00) לא יעלה על 0.5 מ' מעל למדרכה במרכז המגרש ו/או 1.0 מ' מעל לגובה מרכז המגרש מאחורי הבנין כשהמגרש בשפוע יורד מהחזית לכיוון הבית.
 - במגרש בעל הפרשי גבהים לאורך ציר האורך מעל ל- 1.0 מ' יש לדרג את מפלסי הקומות בהתאם לשיפוע הקרקע.
- 4- גובה הבנין ביחס ל(± 0.00) - (הנמוך יותר בבנין מדרג) :
 - א. רכס נג משופע ומעקה חדר מדרגות בבנין ע"כ נג שטוח בחלקו לא יעלה על 9.0 מ'. בבנין עם דרוג מעל 1.3 מ', הגובה המירבי יהיה 10.0 מ'.
 - ב. גובה מעקה מרפסת נג עליון לא יעלה על 7.0 מ'.
- 5- גגות המבנה יהיו רעפים. חומר הכיסוי: רעפים מחימר או קלמיקה או בטון כנוון אדום ולפי תקן ישראלי. יותר תכנון של עד כ-40% מהשטח כנג שטוח והיתרה נג רעפים. על הגגות לא תותר התקנת דודי שמש או אנטנות טלוויזיה או כל אלמנט בולט למעט ארובה שגובהה לא יעלה על 1.0 מ' מהנקודה הגבוהה של הבנין. דודי שמש ישולבו בחלל נג הרעפים והקולטים יוצמדו לגג. לא יותר כסוי גגות ע"י אסבסט, פח, או כל חומר אחר. הדיירים יחוייבו להתחבר למערכת אנטנה מרכזית על חשבונם.
- 6- במקרה של תכנון נג שטוח בחלקו המעקות יהיו בנויים, מפולסים ואחידים לכל אורך הגג השטוח. גובה המעקה לפי תקן ישראלי ולא יותר מ- 1.20 מ'. יותר שילוב של מעקות ברזל במעקות הבנויים, בצורה אסתטית ולפי אשור מהנדס המועצה.
- 7- בבנין עם מרתף - הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד. השימוש מותר כחלק בלתי נפרד מדירת המגורים. לא יותר רישומו כיהידה עצמאית נפרדת. גובה המרתף לא יותר מ- 2.2 מ' נטו. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' בכל נקודה מעל גובה המדרכה במרכז המגרש ו/או 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים בסמוך למרתף כאשר המגרש עם שפוע יורד.
- 8- חומרי הבניה יהיו קשיט, כמו בלוקי בטון, אטונג וכו'. לא יותר שימוש בעץ בחזיתות אלא לנגרות הפתחים וארגוני רוח לנגות.

9- רצוף החניה יהיה מחומר הכביש ההולנדי או המדרכה .
לא יותר קרוי חניה אלא בפח מגולוון צבוע או רעפים

10- גדרות בחזית החניה אחידות ומפולסות, חומר הבניה בחזית בכל השכונה,
יהיה מאבן לקט בגוון אחיד בגובה מקסימלי של כ-90 ס"מ לפי פרט הרצ"ב.
בצמתים החלק הצטום של הגדר לא יעלה על 0.6 מ' לאורך של 30 מ' מכל צד
של ציר הצומת .

11- גדר טבכה בחזית: במידת הצורך ניתן יהיה לבנות גדר טבכה כמפורט בפרט
רצ"ב . הגדר אפקיה בגוון אחיד בגובה מקסימלי 60 ס"מ בנוסף לגדר הבניה.

12- גדרות בין מגרשים : מחומרים אחידים כגון אבן או גזר רשת או גדר טבכה
בהתאם למפרט הרצ"ב, בגובה מקסימלי של 1.80 מ' מקרקע נמוכה יותר פרט
לקטע הפגש עם הקיר בחזית החייב להשתלב לגובה קיר החזית .

13- גובה יצפת הבנינים יהיה לפי תוכניות המגרשים. לאחר גמר עבודות הפתוח
יש להאזיר את השטח בגבולות למצב שהיה לפני התחלת העבודה. במידה ויהיה
צורך לבנות קירות תמך בין המגרש והכביש או בין חלקות סמוכות על בעל
המגרש לבנותם על חשבוננו ולפי תכניות מאושרות ע"י מהנדס המועצה
כשהגישור החיצוני יהיה בהתאם לפרט הרצ"ב לגדרות אבן .

14- מדרונות חפירה ומילוי בתחום המגרשים - עבודת יישור הכבישים תבוצע
בכל רוחב רצועת הדרך. שפיכת המילוי ומדרון החפירה יתנו לתחום
המגרשים הגובלים ויפולסו עם יתרת שטח המגרש .

טו. הנספח לבניה עם חגון אקוסטי

1. היחרי בניה לבנין מגורים ולבנין ציבורי יינחנו לפי חכנון אקוסטי המבטח שהפסד העברה מינימלי של מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלס הרעש שנחוצה לו יהיה אמצע לפחות.

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

א. בנין יחוכנון ללא חצר הפנימית.

ב. כיוון הפתחים של החדרים הרגישים יופנה לכוונים מועדפים לטי הסדר: דרום, מזרח, מערב, צפון.

ג. אורזר - יעשה בהתאם לאפשרויות הכאוח:

1. השחית למזגנים פתחים בקירות החיצוניים ומערכות השמל.

2. השחית ליחידות אורזר מחלפה אויר בכדי לאפשר סגירת החלונות בכל חזרי המגורים. השחית מאפשר החקנת יחידות אורזר באופן שלא יטגע בהסתחת הרעש הכוללת של הקיר.

3. פרטי בנין מגורים יכללו אמצעים אקוסטיים כדלקמן:

א. קירות חיצוניים - יבנו מבלוקים מסוג 20 ס"מ לפחות, טיה משני הצדדים, ובמשקל של 300-330 מ"ר לפחות, או שווה ערך ל - 50 - 1A"

ב. גגות - מנטון מזזין או צלעות, בעובי 10 ס"מ, משקל ליחיות טטה 270 ק"ג לט"ר לפחות.

ג. חלונות ופתחים - טטה מרבי לא יעלה על 20% מסה"ר שטחי הקירות החיצוניים, ולא יעלה על 10% משטח הקיר. ~~החלונות יחידות~~ ~~החלונות יחידות~~ ~~החלונות יחידות~~

- לא יוחקנו חלונות הזזה הנגררים לחוף הקירות. יומר חלון מסוג "כנף" או מסחובב על ציר.

- זיגוג (לחלון ולדלת ויטרינה).

1. זכוכית כפולה בעובי 4+6 מ"מ עם מרווח אויר לחלופין עובי שווה ערך עם 33 מ"מ - כגון: זכוכית שכבות 4+4 מ"מ.

2. הזכוכית חוחקו במסגרת עשויה פרופיל ניאופרן דך בצורה ט

3. בין המסגרת למשקוף הפתח יהיו פסי איטמה ניאופרן.

- דלתות חיצוניות:

דלתות עץ מלא או דלתות מסוג פלדלת או שווה ערך - בעלת מטה של 30 ק"ג למ"ר או דלת בעלת הטסד העברה של ~~מ"מ~~ ~~מ"מ~~ ~~מ"מ~~ פכיב הדלתות יחקנו פסי איטום מגומי דך עם סף סגר תחזון או שווה ערך.

הצללה אקוסטית:

1. מעל פתחי החלונות של חדרי מגורים תוחקן הצללה אקוסטית.
2. אלמנט ההצללה יהיה מבטון מזוין עם חומר בליעה אקוסטי כגון: הרקליט 25 ס"מ אשר יהיה חלק מהיציקה.
3. עומק ההצללה יכול להיות עובי הקיר לפי ציור קס"ו, וטבלה מס' 1 של 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 1.00 מ', תחייב תוספת מצטברת של 5 ס"מ בעומק ההצללה.

דוגמא:

עבור חלון שרוחבו 1.20 מ' וגובהו 1.10 מ'.	
עומק ההצללה יהיה:	
עומק ההצללה לפי גובה -	90 ס"מ
תוספת בעומק ההצללה עבור 20 ס"מ.	
מעל רוחב של 1 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, תושב ההצללה האקוסטית בהתאם לרוחב (נטו) של הפתחים.

פתרונות אלטרנטיביים:

מותר יהיה להציע פתרונות הצללה אקוסטית מבטון, או בטון יצוק מראש, בצורות אלטרנטיביות אחרות, ובלבד שמירות ההצללה, הגבוהה והשוליים לא יופחתו מאלה שנקבעו לעיל.

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

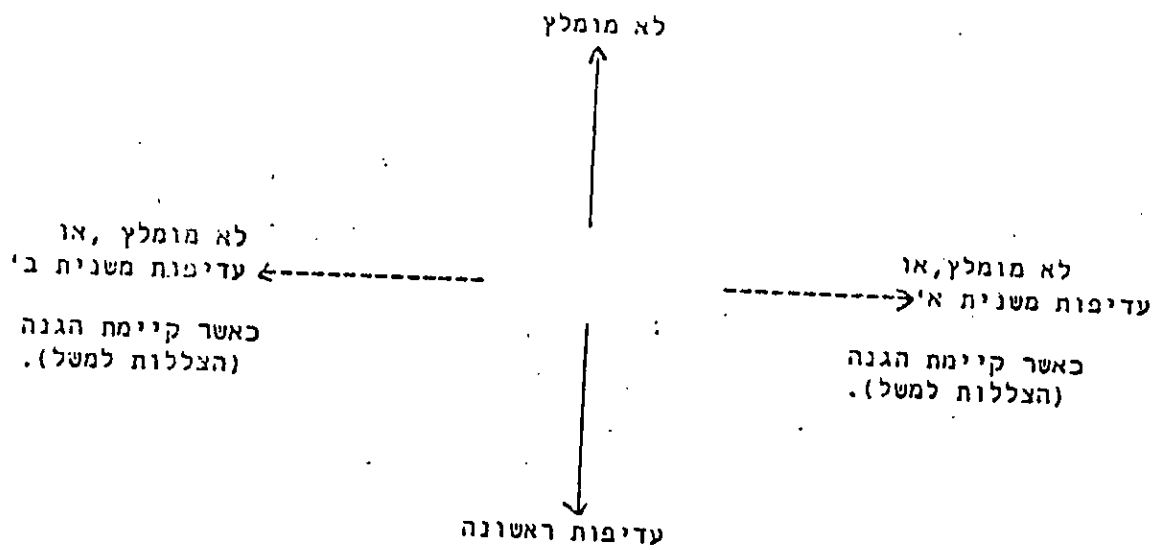
חריטים: יש להמנע מארגזי חריט, ובכל מקרה לא יפחית ארגז החריט את יעילות הבידוד האקוסטי של קיר + חלון

4. מבני ציבור: לבקשת היחיד בניה לבנין ציבורי כגון מוסד חינוכי, בית כנסת ומעון יום יש לצרף תכנון אקוסטי מפורט המחייב לורישות בידוד כוללות כפי שנקבעו למבני מגורים, ובנוסף לגודל החללים והגודל הבליעה האקוסטית בהם.
 התכנון האקוסטי למבנה ציבורי יאושר ע"י הועדה המקומית ויועץ אקוסטי ברשות מוסמכת לנושא איכות הסביבה.

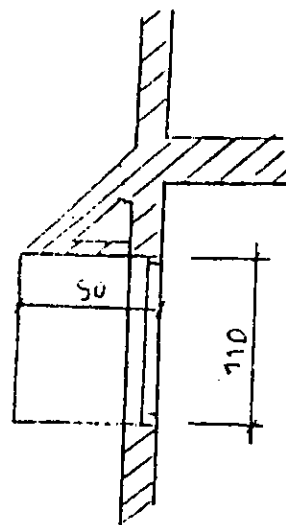
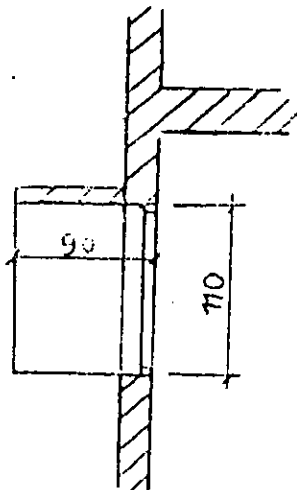
חרשים 1

עדיפות הפנית כיוון הפתחים של החדרים הרגישים

ציר הטיטה ←



ציור מס' 2



טבלה מס' 1
טבלת גודל עומק הצללה אקוסטית

עומק הצללה	גובה הפתח
90	110
95	120
100	130
105	140
110	150
115	160
120	170
...	...
140	210
...	...
160	250

ק"מ 1:50

הטרה
ההצללה לא תהיה בהמשך
תקרה או רצפת החדר

יש לנו התנגדות עקרונית לאבית נצמט על חזית המסגרת
ישויות החכנת המוסמכות.

החוכנת הנה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
החוכנת לכלל כלי ענין וזהו בשטח החכנית כל ענין לא תקיפה הבטח
החוכנת עשויה להסב נזקים בגובה גגן החוכנת וזו באה במקום
החוכנת על כל זכות בשטח החדר ו/או כל רשות מוסמכת לבי כל
החוכנת כל דיון.

מיכאל ורדי

לגבי הסדר ספק מוצהר **מנהל כמחוז נמבור** ייעשה על ידינו הסכם
גגן החוכנת הכלול בחכנית, אין בחתימתנו על החכנית הכרה או הודאה
בקיבולת הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
די מדינת מאהנו על פני זכויות כלליות בעטת ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכוח הסכם כאמור תעביי כל דיון שכן החוכנת
ניתנת אך ורק מנקודת מבט חכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
המרכז

97/1001

