

400-9611

משרד הפנים
 מידת התקן 1990-10-08
 10-08-1993
 נתקבל
 מרחב תכנון מקומי המרצה מס'

תכנית בנין ערים מס' גז/במ/2025

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית בין ערים מס' גז/במ/2025".
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד ממנו והכולל את החלקות הבאות:
 - גוש : 6076
 - חלקה : 110
 - חלקי חלקות: 137, 105, 60, 32
 - גוש : 6077
 - חלקות : 56, 55
 - חלקי חלקות: 25
3. בעלי הקרקע: בעלי זכויות חכירה לדורות מאת רשות הפיתוח באמצעות מ.מ.י. והם:
 - מעלה בית-דגון בע"מ
 - שלמר השקעות בע"מ
 - צאלים החזקות בע"מ
 - י. עזר אחזקות בע"מ
4. היוזם: מעלה בית-דגון בע"מ
שלמר השקעות בע"מ
צאלים החזקות בע"מ
י. עזר אחזקות בע"מ
5. המתכנן: צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ.
6. שטח התכנית: 107.074 דונם.
7. מסמכי התכנית:
 - א. תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 הכולל נספח בינוי.
 - ב. 7 דפי תקנון.
 - ג. נספח מס' 1 - ביוב.
 - ד. נספח מס' 2 - אקוסטיקה.
 - ה. התיחסות לסעיף 5.3 שלל ת/מ/א 31

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי הבנין ובנין (הוראות שניה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס' גז/במ/2025
 הועדה לבנייה למגורים (מס' 70)
 החליטה ביום 20.5.93 לאשר את התכנית
 מנהל מינהל התכנון
 יו"ר הועדה לבנייה
 קמחיים

גז/במ/2025

- א. שינוי יעוד הקרקע משטח שיעודו חקלאי לשטח שיעודו אזור מגורים, מסחר, בניני ציבור, ש.צ.פ. דרכים, דרכים משולבות ושבילים.
ב. קביעת אזורי מגורים.
ג. קביעת אזור למסחר.
ד. קביעת אזורים למבני ציבור.
ה. קביעת אזור לשטח ציבורי פתוח.
ו. התווית דרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל.
ז. חלוקה למגרשים וקביעת הוראות בניה.

8. מטרת התכנית:

היתרי הבניה ינתנו על ידי הועדה המקומית בהתאם ללוח האזורים והוראות הבניה המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ובתנאים הבאים:

9. הוראות כלליות:

- א. הגשת מפות לצרכי רישום.
ב. הכנת תכנית פיתוח המראה התחברות לתשתית עירונית קיימת בפועל על ידי בעלי הקרקע בעת הגשת תכנית זו, ולפי הסכם בין הבעלים למועצה המקומית בית-דגן שיאושר לפני מתן תוקף לתכנית.
ג. תכנית פיתוח לכל בנין תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ד. רישום זיקת הנאה לטובת המדינה ורשות שדות התעופה בנושא מעבר מטוסים והרעש הנגרם מכך:

תכליות ושימושים:

10. אזורי מגורים:

א. שטחים עיקריים

- (1) מגורים כולל שטח ח"מ בקומת קרקע בלבד.
(2) חדרים על הגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד לא כולל שטח המדרגות העולות לחדר זה. תותר בנית שרותים ומטבחון.

ב. שטחים משניים

- (1) בניני עזר וחניות, כולל חניות מקורות בשטח של עד 18 מ"ר ליח"ד עפ"י תוכנית בינוי אחידה.
(2) מרפסות ומרפסות גג (לא כלול במנין השטחים).
(3) ממ"ד או מרחב מוגן דירתי בשטח של עד 7.0 מ"ר.
(4) חצרות משק מקורות בקרוי קל בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד.
(5) פרגולות עפ"י תוכנית בינוי אחידה (לא כלול במנין השטחים).
(6) אלמנטי פיתוח, שערים, וארונות ומתקנים טכניים והנדסיים (לא כלול במנין השטחים).
(7) מבואה חיצונית לבנין שלא תעלה על 4.0 מ"ר ליח"ד.

גז/במ/2025

11. אזור מסחרי:

תכליות ושימושים:

א. שטחים עיקריים

- (1) חנויות קמעוניות וחנויות כל-בו.
- (2) מוסדות כספיים (בנקים, חב' ביטוח וכיוצ"ב) וסוכנויות (דואר, נסיעות וכיוצ"ב).
- (3) מסעדות, בתי-קפה וחנויות לממכר מזון.
- (4) משרדים.
- (5) בית-מרקחת.
- (6) מוסדות ושרותים לוגיסטיים.

ב. שטחים משניים

- (1) מחסנים.
- (2) מרחבים מוגנים ו/או מקלטים.
- (3) גלריות.
- (4) מעברים ופסג'ים.
- (5) קולונדות.
- (6) חצרות משק, פריקה וטעינה, חדרים טכניים וחדרי מכונות.

12. שטח ציבורי פתוח: תכליות ושימושים:

ושבילים להולכי רגל

- א. נופש וספורט ומתקניהם.
- ב. גנים, חורשות, שדרות.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים לרבות כיכרות ורחבות המשרתים מטרות אלו.
- ד. שבילים להולכי רגל - יותר מעבר לרכב למגרשים הגובלים.
- ה. רצועות ירק.
- ו. מתקנים הנדסיים כולל מתקני וצוברי גז מרכזי לכל השכונה.
- ז. מקלטים.

תכליות ושימושים:

בהתאם להחלטת המועצה המקומית בית-דגן.

13. שטח לבניני

ציבור:

14. ביצוע התכנית:

- א. תנאי לתכנית שאושרה לפי חוק זה הוא כי יוחל בביצועה תוך שנתיים מיום אישורה. יראו כתחילת ביצועה של התכנית בניית שלדי בנינים הכוללים לפחות 20% מכלל יח"ד המתוכננות להבנות עפ"י התכנית, וביצוע כל התשתיות.
- ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על ידי הבעלים (שהיו בעת הגשת תכנית זו) ע"ש המועצה המקומית כחוק.
- ג. השטח הציבורי הפתוח המרכזי יפותח בהתאם לתכנית שתוכן ע"י היזמים וזאת לאחר איכלוס 190 יח"ד.
- ד. ביצוע עבודות המתקן לטיהור שפכים, וחיבור אליו (בתום השנתיים).

גז/במ/2025

החניה תהא בהתאם לתקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה - "התקנת מקומות חניה - התשמ"ג - 1983".

15. תקן חניה:

א. תותר זכות מעבר לרכב, הולכי רגל ומערכות הנדסיות בתחום המגרשים, בהתאם לתכנית בינוי.

16. זכות מעבר:

ב. זכות המעבר הנ"ל תירשם ע"י היזם בספרי האחיזה בלשכת רישום מקרקעין טרם קבלת תעודת גמר לבנינים.

הוראות הנספח האקוסטי המופיע כנספח מס' 2 לתקנון זה חלות על תכנית זו.

17. נספח אקוסטי:

הבניה לפי תכנית מבוצעת בשטח החשוף לרעש מטוסים הממריאים, טסים ונוחתים בנתב"ג, ינתן היתר בניה רק לאחר שבעל הקרקע, ביחד עם רשות שדות התעופה, עשו את כל הפעולות הדרושות כדי שהמחזיקים יהיו מנועים מלהעלות טענות בדבר מטרד או רעש או מלהפריע או מלהגביל את פעולתו התקינה של נתב"ג.

18. רעש מטוסים:

בשטחים הנמצאים בבעלות פרטית, ינתן היתר בניה רק לאחר שיו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה יגרום לרישום הערה בלשכת רישום מקרקעין לגבי המקרקעין המצויים בתחום התכנית, תוך 60 יום ממועד מתן תוקף לתכנית, שתהא בנוסח המפורט להלן: הערה בהתאם לתכניות בית-דגן - כל המבנים בשטח התכנית החשופה לרעש מטוסים יבנו בהתאם להוראות הנספח האקוסטי של תכנית זו.

המקרקעין שבתחום התכנית מצויים בשל קרבתם לשדה התעופה בן-גוריון בתחום אשר עליו חלות הגבלות הדרושות למען שמירה על בטיחות טיסה, הכוללת הגבלות בגין רעש מטוסים הטסים, נוחתים וממריאים בשדה התעופה בן-גוריון.

א. ביוב:

19. הוראות בנושא

איכות הסביבה:

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיוצ"ב.
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי - מהדריין.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. היתרי בניה יותנו בהצגה לדיון של התכנית המפורטת למתקן השפכים המורחב בפני הוועדה המחוזית. לתכנית יצורף מסמך סביבתי לבדיקה ולחוו"ד המשרד לאיכות הסביבה.
5. לא יותר אכלוס ו/או לא ינתן טופס 4 אלא אם כן יבוצע מתקן השפכים ויובטח תפעולו התקין בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

גז/במ/2025

ב. שטח מסחרי:

טרם הוצאת היתר בניה יוגש למשרד לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול תאור מפורט של הפעילויות, מערך תשתיות מתקנים הנדסיים, ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. היתר הבניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. שצ"פ - ספורט:

מתקנים לנופש וספורט יוקמו בהתאם לתכנית בינוי המלווה ביעוץ אקוסטי שיבטיח תפעול ועמידה במפלסי רעש המותרים בחוק.

20. שרותים הנדסיים: א. ניקוז

(1) הניקוז ייעשה עפ"י תכנית הפיתוח שתוכן ע"י היזם.

(2) יותר מעבר של קווי ניקוז (קווי ניקוז תת-קרקעיים ותעלות) בין מגרש ומגרש ובתוך המגרשים.

ב. ביוב

(1) הנחיות למערכת הביוב עפ"י סעיף הוראות בנושא איכות הסביבה בתקנון זה.

(2) יותר מעבר של קווי ביוב בין מגרש למגרש בתחום המגרשים השונים.

ג. חשמל

(1) רשת החשמל (מתח גבוה) תהיה עלית והמעברים והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לתקן חברת החשמל.

(2) תותר בנית ארונות חשמל (פילרים) בגדרות המגרשים.

ד. מים

(1) צנרת המים תעשה עפ"י תוכנית מים.

(2) יותר מעבר של צנרת מים ממגרש למגרש בתחום המגרשים השונים.

ה. טלפון וטל"כ

(1) כל צנרת התקשורת (טלפון וטל"כ) תהיה תת-קרקעית.

(2) צנרת הטל"כ תבוצע עפ"י תכנית טל"כ שתוכן ע"י היזם.

(3) יותר מעבר צנרת ממגרש למגרש בתחום המגרשים השונים.

(1) לתוכנית זו מצורף נספח בינוי המהווה חלק ממנו.

(2) קונטור הבנינים הוא משוער בלבד.

21. תוכנית בינוי:

גז/במ/2025

לוח האזורים והוראות הבניה

קווי בניה מינימליים			שטח בניה מירבי-למגרש (שימושים משניים)	שטח בניה מירבי-למגרש (שימושים עיקריים)	מס' יח"ד למגרש	מס' קומות (1)	שטח מגרש מינ' (5)	הסימון בתשריט מספרי מגרשים	האזור
חזית (8)	צדדי (2)	אחורי (9)							
5.0	3.0 (2)	לפי התשריט	180.0 מ"ר	720 מ"ר	4	2 ק' + ח. על הגג 23 מ"ר	980	כתום 01-04	16 יח"ד מגורים א'
5.0	3.0 (2)	לפי התשריט	150.0 מ"ר	600 מ"ר	4 (7)	2 ק' + ח. על הגג 23 מ"ר	590 (7)	תכלת	366 יח"ד מגורים ב'
4.0	ק"א	ק"ק						201-239 265-292	
		עפ"י תכנית בינוי						240-264	
5.0	-	לפי התשריט	500.0 מ"ר (6)	2000 (6)	מסחר	עד 3 ק'	2700	אפור מותחם בשחור	מסחר
כל בניה אסורה למעט המופיע ברשימת התכליות לאזור (4)									ש.צ.פ. ירוק
		לפי התשריט	700 מ"ר	2700 מ"ר		3 ק'	2700 (3)	חום מותחם חום	מבני ציבור

- הערות: (1) גובה הבנין מעל מפלס 0.00 + לא יעבור על 10.0 מ' (למעט גגות רעפים).
 (2) באזור מגורים א' ו-ב' - קו בנין 0.0 (אפס) במקרה בניה בקיר משותף.
 (3) תותר בנית מספר מבנים בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 (4) במסגרת התכליות המותרות לבניה באזור זה (ש.צ.פ.) תותר בניה של עד 10% משטח המגרש עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 (5) בחדר על הגג תותר בניה של שרותים ומטבחון.
 סככות חניה, חצרות משק, כרכובים, מבואות כניסה, מרפסות לא מקורות, אזורים מתחת לפרגולות.
 (6) תכסית קומת קרקע עד 50% משטח המגרש כולל שטחים משניים.
 (7) למעט מגרש מס' 215 ששטחו המינימלי יהיה 295 מ"ר ותותר בו בניה של 2 יח"ד בשטח עיקרי: 300 מ"ר ושטח מישני - 75 מ"ר.
 (8) למבנה חניה תותר בניה בקו בנין 0.0.
 (9) למבנה חניה וחדר משק תותר בניה בקו בנין 0.0.

גז/במ/2025

חתימות

שלמר השקעות בע"מ

מעלה בית-דגון בע

י. עזר אחזקות בע"מ

צאליס החזקות בע"מ

חתימת היוזם

שלמר השקעות בע"מ

מעלה בית-דגון בע"מ

י. עזר אחזקות בע"מ

צאליס החזקות בע"מ

חתימת בעל הקרקע

צ. השמשוני

אדריכלים ותיכנון 1980 בע"מ

אבן גבירזל 44 ת"א

טל. 257514, 268878

12.8.93

חתימת המתכנן

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1991

הועדה לבניה למגורים מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי המרכז

תכנית בנין ערים מס' גז/במ/2025

נספח מס' 2

נספח אקוסטיקה



Technion City, Haifa 32000

Tel: 04-292111 טל:

קרית הטכניון, חיפה 32000

Telex: 46406 TECON IL טלקס:

FAX: 972-4-220133 פקסימיליה:

16.10.1992

נספח אקוסטי לתשריט לתכנית לבניית מגורים גז/במ/2025. מרחב
 תכנון מקומי. גושים 6076/6077 - בית דגן

מסמכים:

1. תכנית קוי תח"ר - בית דגן - עידכון 9.1992.
2. שינוי תכנית מתאר גז/במ/2025 - גוש 6076/6077 - ארכי צ.
- השימושי, אדריכלים ותכנון בע"מ.
3. מכתב ראשות שדות התעופה מהתאריך 21.9.1992.

תאור כללי:

התכנית כוללת באופן כללי את סוגי האיזורים, בהמבנים והבנייה
 הבאים:

- * איזור מגורים א'
- * איזור מגורים ב'
- * איזור מגורים ג'
- ** איזור מסחרי
- ** שטח מוצע למבני ציבור
- ** שטח ציבורי פתוח
- *** דרכי תחבורה ראשיות
- *** דרכי תחבורה משניות
- *** דרך משולבת
- *** שביל הולכי רגל

כאשר לפי הגבלות הבנייה בתחומי רעש מטוסים (מר"מ):

- * מציינת קבוצה א' של שימושי קרקע.
- ** מציינת קבוצה ב' של שימושי קרקע.
- *** מציינת קבוצה ג' של שימושי קרקע.

יש להתייחס בהתאם לכל מבנה באופן ספציפי לפי הקבוצה.

תחומי התח"ר הקיימים במפה של האיזור הנדון:

מר"מ 1 - בין 25 ובין 30 תח"ר (בין 60 Ldn ובין 65 Ldn)
מר"מ 2 חלקי-בין 30 ובין 32.5 תח"ר (בין 67.5 Ldn ובין 65 Ldn)
הגדרת המר"מ היא תוצאה של ההערכה של רשות שדות התעופה ביחס להשפעת גורם הרעש - נתב"ג.

דרישות:

- האזור כולו, כלול במר"מ 1 בתוספת חלק השייך למר"מ 2, הנמצא בקרבת מר"מ 1 (עד 32.5 dBA). התכנון מחייב טיפול אקוסטי בקבוצות בניינים א' ב', ג' כמומלץ בסימוכין מס' 1 בסוף נספח זה. בשני איזורי תח"ר אלה נמצא גוש מבנים אחד עם תוספת קטנה בחלק מהאיזור. במכוון, האיזור שבו יש מעט מעל 30 תח"ר כולל שורה קיצונית של בניינים בני שתי קומות בלבד, וחלק בניינים לא גדול בגובה שלוש קומות, אך לא יותר מכך. בניינים בני חמש קומות נמצאים רק במר"מ 1, באיזור השקט ביותר. בקצה איזור הבנייה ששם רמת התח"ר עלולה להגיע ל - 32.5 dBA, נמצא איזור מסחרי שאינו רגיש לרעש, אם כי גם שם דרוש להתחשב בצירי הטיסה, בכדי להבטיח תנאים מתאימים לנמצאים במבנים, ויש להביא את הדבר לביטוי בתכנית היתר הבנייה.

בהתאם לכך ולדרישות מחמירות מעט יותר מאשר ביחס למר"מ 1, אפשר לכלול את החריגה הקטנה בתכנון האקוסטי הכולל, תוך כדי טיפול אקוסטי לפי הנחיות מומחה מתאים שעיסוקו בכך. כאן נדרש להבטיח בכל האיזור הפחתה של הפסד העברה על ידי המעטפת החיצונית של הבניינים בשעור של לפחות 27.5 dBA, שזה יותר מהנדרש לגבי מר"מ 1. זאת בכדי להבטיח את כל האיזור - כולל אותו התחום המגיע עד 32.5 תח"ר, מפני רעש. יצוין שתהיה הפרדה תכנונית בין קבוצות הרגישות השונות בהתאם למה שהוגדר במבוא לדו"ח.

- לגבי מבני הציבור באיזור, הנכללים במר"מ 1, בהתאם לתכנית המוצעת, נידרש יעוץ של אקוסטיקאי, ובהתאם להמלצותיו ינתן לבניינים הללו טיפול אקוסטי מיוחד להפחתת הרעש המגיע מנתיבי הטיסה של נתב"ג.

מפרט ספציפי לכל מבנה כזה יצורף לתכנית היתר הבנייה.

- באיזור כולו, יעשה תאום ברמות הפרוט השונות ותיערך התייעצות בהתאם לצורך בין הארכיטקט והאקוסטיקאי, החל משלבי העקרונות וכולל את שלבי הפרוט הנדרשים להיתר בניה. הכל בהתחשב בהגבלות הבנייה במתחמי רעש מטוסים (מר"מ) וחוק התכנון והבנייה - תשכ"ה 1965: תכנון מתאר ארצית לשדות תעופה מס' ת/מ/א/15, נספח ג' (המועצה הארצית לתכנון ובניה, חשוון תשנ"א - אוקטובר 1990). בס"ה 19 עמודים. במיוחד יש לשים לב ללוח מס' 1 בסעיף ד': שימושי קרקע בעלי רגישות גבוהה לרעש.

- בהקשר זה ראה גם את הסעיף "הגנה בפני רעש מטוסים" בספר: ג. רוזנהויז, שיטות להערכת רעש סביבתי והדרכים להפחתתו, מכלול, טכניון, 1987, עמודים 283 - 253.

- התרי הבניה בשטח המוגדר בתכנית ינתנו בהתאם להוראות הנספח האקוסטי ולקיומן. לכן על עורך התכנית להצהיר את ההצהרה, לפי [4] - הדף המתאים נמצא בסוף הנספח הנוכחי.

- לגבי האיזור יעשה יידוע התושבים לזיקת הנאה והדבר יכלל בתקנון - הוראות לתכנון אקוסטי תכללנה בתקנות התכניות ואם הן נמצאות בתקופת ההפקדה הדבר יבדק מיידית על ידי רשיית.

דרישות נוספות למר"מ 1 והקטע של מר"מ 2:

השימוש בבתי המגורים הוא בשעות היום והלילה ולכן הימצאותו של האיזור בתחום שבין 25 תח"ר ובין 32.5 תח"ר (60 - 67.5 Ldn) פרושו שיש לתת לו מיגון אקוסטי שיפחית את הרעש בלפחות 27.5 dBA בתוך חללי הבית בהשוואה לרעש הנגרם שם על ידי המטוסים ללא מיגון.

האיזור כולל בתי מגורים בגובה שתיים ושלוש קומות. בהתאם למסמך מס' 1, קיימת לגביהם הבעייה של רעשי מטוסים הטסים בגובה נמוך מצד צפון. זאת עקב פעולות ההמראה והנחיתה של המטוסים בקרבת שדה התעופה נתב"ג. הבעייה המיוחדת שעל התכנון הארכיטקטוני לפתור היא הקושי בהצללה של הפתחים בחזית החשופה ישירות לרעש, כאשר הפתרון חייב להעשות בשטח החלון עצמו. קיימת גם בעיית החזיתות הצדדיות החשופות זמן ממושך לרעש שהיא דומה למדי לבעיית החזית החשופה העיקרית. מאידך, עקב גובה הטיסה הנמוך, החזית האחורית מוגנת.

כתוצאה מהמצב המיוחד ידרשו פרטים ספציפיים למקרה כפי שיפורט להלן. בהתאם לכך יכלל בתכנון מרכיב ההגנה האקוסטית כמתבקש:

א. הפניית החלונות שיפתחו לכיוונים הפחות רועשים - במנוגד לצד של ציר הטיסה, כאשר כאמור צד הטיסה הוא מצפון לבתים ולכן, כרצוי, אפשר לקבל תאורה טבעית מצד דרום.

ב. את הפתחים מחללי הבית לכיוון ציר הטיסה יש להקטין במידת האפשר.

ג. פונקציות לא רגישות - מחסנים, מסדרונות חדרי שרות ושרותים וכד' יופנו בכיוון ציר הטיסה, בעוד שהפונקציות הרגישות, כגון חדרי שינה תופנינה לכיוון המנוגד לציר הטיסה.

ד. יש להקפיד על משה מספיקה של הקירות, הגג, החלונות והדלתות כפי שמתואר גם באופן ספציפי בסעיפים הבאים הנוגעים באופן ישיר לאלמנטי הבנייה השונים.

ה. יש להקפיד על איטום של חריצים בין המשקוף והכנפיים ובמעטפות צנרת החודרת אל הבניין. כלומר, במקומות שבהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני - יש לאטום את הרווח בחומר איטום אלסטי.

ו. קירות חיזוניים:

1. קירות חיזוניים אטומים, כולל המישקים.

2. אינדקס הבידוד האקוסטי לפחות 39 dB.

3. מסת הקירות בבניה מסיבית לפחות 240 kg/m^2 .

4. קירות קלים כפולים מעץ או גבס יהיו בעבי בן 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטיח או בבניית אבן. הפנל החיצוני של קיר הגבס יהיה בעל עבי 15 מ"מ לפחות, והקיר החיצוני יהיה אטום לחלוטין. הפנל הפנימי יהיה גבס בעבי 12 מ"מ לפחות. במרווח הפנימי של הקיר הכפול יהיה חומר בידוד סיבי בעבי 5 ס"מ לפחות.

ז. חלונות ודלתות:

1. אינדקס הבידוד של החלונות בהיותם סגורים יהיה לפחות 28 dB

2. שימשת ההחלון תהיה בעובי 5 מ"מ לפחות, אך מומלץ שימוש בבידודית כולל אפשרות השימוש בזכוכית תריפלקס. אפשרי שימוש בפוליקרבונט עם ציפוי נגד שריטות. אפשרי שימוש בחלונות כפולים.

3. החלונות יהיו כנף לשם סגירה בלחץ, כאשר במרווחים יהיה חומר איטום אלסטי (מגומי מלאכותי או שווה ערך).

4. איטום חלונות קבועים יהיה באמצעות לפחות שני פסים של חומר אלסטי בהיקף.

5. לגבי דלתות וחלונות יעשה איטום כנ"ל גם בין המשקוף והקיר.

6. אין להשתמש בדלת הזזה בכניסה לבניין. הזגוגית, במידה ותהיה כזאת בדלתות, תהיה בעובי בן לפחות 4 מ"מ. הפסד ההעברה של הדלת החיצונית לפחות 29 dB (למשל, דלת מעץ מלא בעבי 45 מ"מ).

יהיה שימוש בסף סגר בסף הדלת ופסי איטום בכל שאר המרווח בין המשקוף והכנף.

7. קיבוע הזגוגיות לחלונות והדלתות יהיה באיטום מלא על ידי חומר נאופרני או שווה ערך.

ח. גגות

1. הפסד ההעברה של הגג לפחות 40 dB.

2. מסת הגג בבניה מסיבית לפחות 240 kg/m^2 , גם כאשר מעליו נמצא גג רעפים. גם חדרים בעליית הגג מתחת גג רעפים יחייבו תקרה מסיבית כמצויין.

3. אינדקס הבידוד של חלונות וצוהרים בגג, בהיותם סגורים יהיה לפחות 28 dB. ראה סעיף חלונות ודלתות.

ט. אם כניסה לבניין הינה בכיוון חשוף לרעש ידרש חדר כניסה עם תקרה אקוסטית. באופן שלא תהיה כניסה ישירה של רעש דרך הכניסות לבניין. באופן אלטרנטיבי אפשרית דלת כפולה.

י. יש לבצע תקרות אקוסטיות בחדרי השינה, בחדר המגורים, בחדר העבודה ובחדר האוכל. בכל מקרה יש להקפיד שחמרי הבליעה שיבחרו יהיו אסטטיים, בלתי דליקים, ללא נשירת סיבים (עם אישור ממשרד הבריאות), בעלי צבע מתאים, עמידים במכה, נוחים לטיפול, בעלי מקדם בליעה גבוה וכדומה.

יא. יש לבצע הכנות למיזוג אוויר: לפחות בחדרי השינה, חדר העבודה, וחדרי המגורים. זאת בכדי לאפשר פעילות כאשר החלונות סגורים.

יב. יש להמנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר פנימית.

התחשבות בגורם הרעש תיבחן גם בתכנית היתר הבנייה.

סימוכין:

1. הגבלות הבנייה במתחמי רעש מטוסים (מר"מ) וחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965: תכנון מתאר ארצית לשדות תעופה מס' ת/מ/א/15, נספח ג' (המועצה הארצית לתכנון ובניה, חשוון תשנ"א - אוקטובר 1990). בס"ה 19 עמודים.

2. ג. רוזנהויז, שיטות להערכת רעש סביבתי והדרכים להפחתתו, מכלול, טכניון, 1987.

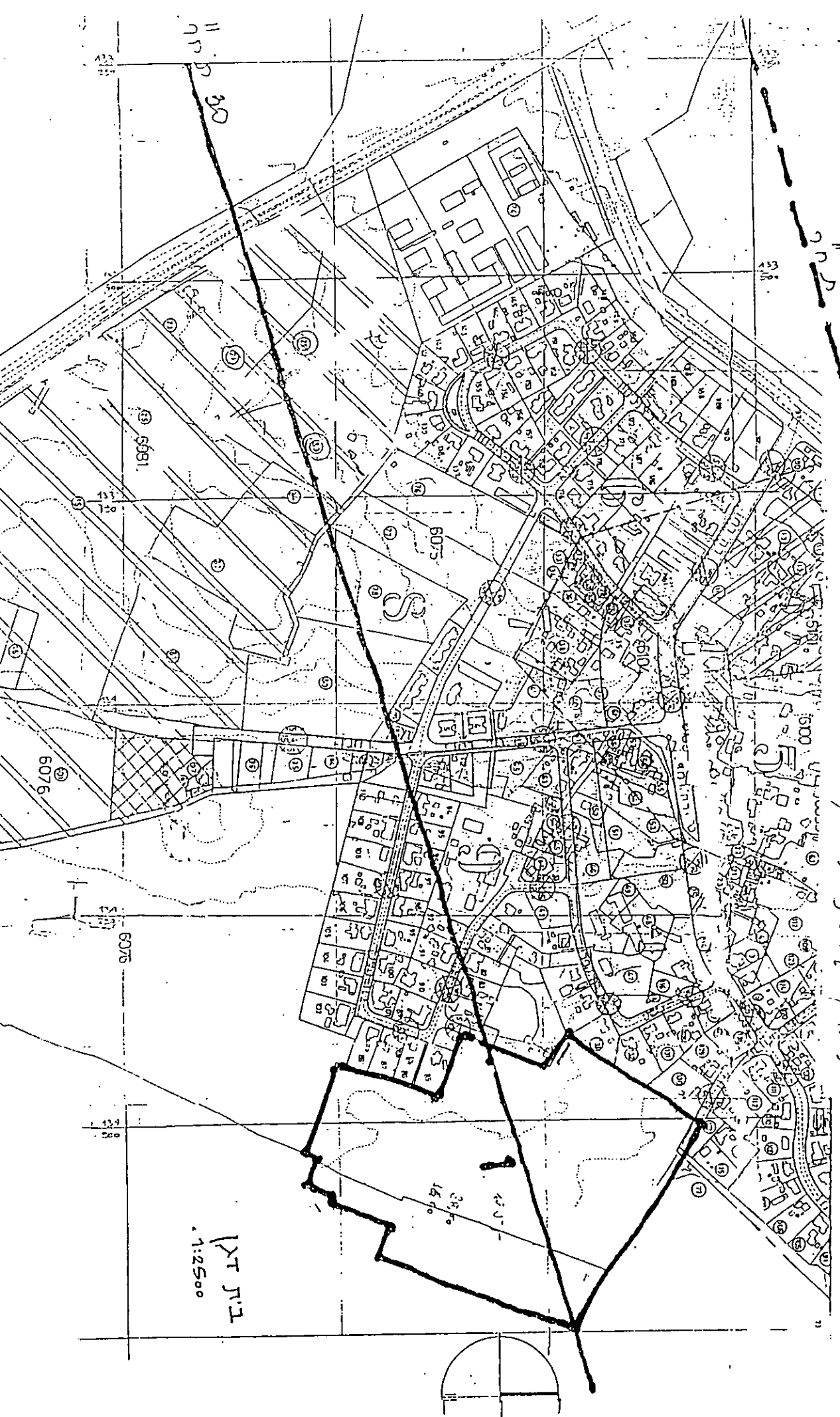
3. פוסטולסקי יעקב, סקר רעש מטוסים ותחבורה בקריית בן גוריון וקריית שרת בחולון, חשן - פיתוח הנדסי ותשתיות, 19.12.1990.

4. הוראות תכנון אקוסטי\סביבתי במסגרת תנאים לאישור בקשות להיתרי בנייה, הוצא על ידי אגף ההנדסה של עיריית חולון, אפריל 1991

בכבוד רב,

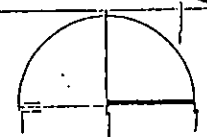
א. רוזנהויז

פרופ"ח גיורא רוזנהויז



40
9. 1922
11. 1924

1:2500
1:2500



חיק בנין

הצהרת עורך התוכנית לעריכת התוכנית בהתאם לדרישות להוראות האקוסטי

מס' סר'	אפיון מקום החלון (העמודה)	מספר חלונות בננין (העמודה)	שטח החלון יחידה (מס ² ר)	שטח החלון מסה"כ הקיר החיצוני של החדר ב-%	סוג החלון צירי (כנף) / נגרר/ שאינו נפתח	עובי הזכוכית (מ"ס)	סוג חומר האטום בין מסגרת החלון לזכוכית	סוג חומר האטום בין המשקוף לקיר החיצוני

סיקום ההכנות לסוגנים ספוצלים

סיקום ההכנות לסוגנים יחידתיים

הצהרת המהנדס האחראי לביצוע/או יועץ אקוסטי לביצוע הבניה בהתאם לדרישות שבהיתר הבניה המאושר.

פרטי המהנדס/ת / אקוסטיקאי/ת

פרטי בעל היתר

שם _____ משפחה _____

שם _____ משפחה _____

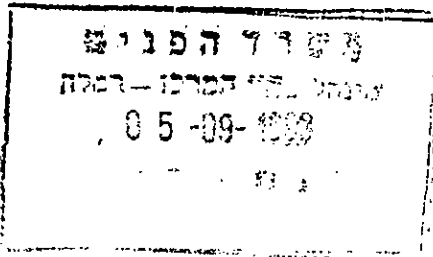
כחובת _____

שם החברה _____

חתימה _____ תאריך _____

חתימה _____ תאריך _____

הדו"ח עוסק בכל הפתחים החיצוניים, ומהווה תנאי לאשור גמר סופי.



הנדון: תמ"א 31 - צפי גדול אכלוסין לשנת 97 - בבית דגן.

פרוט תכניות למגורים

הער	אובלוסיה שתוסף 1/98-1 לפי 3.2 נפש	מס' יחידות מאכלסות ל- 1/98	% ל 1/78 יח"ד מאובלוסות	האם הוחל בפיתוח	יח' שנובו שנובו	מצב סטטוטורי		סה"כ יחידות דיוור	מס' תכנית תכנית
						אושר	הופקד		
	60	20	20	0	0	+		100	ממ/2016
	244	76	20	0	0		+	382	ממ/במ/2020 /גז
	256	80	20	0	0		+	400	ממ/במ/2025

בנווד 70

א. דדון
ראש המועצה