

4-10277

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מרחב תכנון ובניה "זמורה"

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' 263/מס
 במליאת הועדה מס' 59 מיום 31.5.98
 הוחלט להמליץ על הפקדה
 להמליץ על מתן תוקף
 י"ר הועדה _____
 מהנדס הועדה _____

סחה הסדכ
 סדחב תכנון מקוטי "זמורה"
 תכנית ספורטת מס' זמ/ 263

שניר לתכנית R-6 סד/ 46 / 2,3,1

סועצה מקוטית "סזכרת בניה"

תב"ע נקודתית עבר מרגש לבריט

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 24.5.98 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
 מתכנת המחוז _____
 תאריך 18.6.98

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 263/מס
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.5.98 לאשר את התכנית.
 י"ר הועדה המחוזית _____

הודאות התכנית

דצמבר 1997
 סדף 1998
 עדכון: יוני 1998

תכנית מפורטת מס' זמ/ 263

שינוי לתכנית R - 6 / 46 / 1, 2, 3

1. מחוז המרכז, נפת רחובות, מרחב תכנון מקומי "זמורה".
2. גושים וחלקות:

<u>גוש</u>	<u>חלקי חלקות</u>
3898	57-64, 71, 87-90, 94
3. תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' זמ/ 263 שינוי לתכנית R-6 זמ/ 46 / 1, 2, 3.
4. מסמכי התכנית:
 - 4.1 דפי הודאות.
 - 4.2 התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:1250.
 - 4.3 תדריך אקוסטי מחייב לבנית בנייני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש בתכנית מתאר מחזית, מחוז המרכז מושבות דרום יהודה.
 - 4.4 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
5. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
6. שטח התכנית: 12400 מ"ר
7. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול הנמצא בשטח השיפוט של המועצה המקומית מזכרת בתיה בגושים ובחלקות כמפורט לעיל.
8. יזם התכנית: המועצה המקומית מזכרת בתיה. טל: 08-9249001.
9. מחבר התכנית: דם אוריון הנדסה, יוני נתניהו 10 לוד 71106 טל: 08-9246354.
10. בעלי הקרקע: מועצה מקומית מזכרת בתיה.

11. מטרות התכנית:

- 11.1 שינוי יעוד השטחים המסומנים בתכנית, מאזור תעשייה, לאזור מבני ציבור המיועד לבית ספר.
- 11.2 קביעת הוראות בניה ועקרונות בניה. קביעת גובה בניה מירבי של 2 קומות מעל קומת מרתף..

12 יחס לתכניות קיימות.

במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות מקומיות או מפורטות אחרות יקבעו הוראות תכנית זו.

13. הסדרי תנועה וחניה.

מספר מקומות החניה יחושב עפ"י הוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

14. הוראות ותנאים למתן היתרי בניה - כללי -

- 14.1 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, לנספח תנועה ולנספח ביוב וניקוז בק.מ. 1:500 על גבי תכנית מדידה עדכנית.
- 14.2 היתר בניה לביה"ס יותנה באישור משרד הבריאות .
- 14.3 כל המבנים יהיו בבניה אקוסטית למניעת רעש ממטוסים בהתאם לנספח אקוסטי רצ"ב ובאישור יח"ס דרום יהודה.
- 14.4 פסולת הבניה בתחום התכנית תפונה לאתר סילוק מאושר.

15. תכנית בינוי ופיתוח

- 15.1 תכנית בינוי ופיתוח תוכן בק.מ. 1:500 ותכלול:
- 15.1.1 סימון המגרש.
- 15.1.2 תכנית רעיונית משולבת בתכנית נוף ותשתית.
- 15.1.3 פירוט גבהי המבנים לרבות חתכים.
- 15.1.4 פירוט קווי הבניין.
- 15.1.5 מפלסי הכניסה לבניינים.
- 15.1.6 גדרות וקירות תומכים, גבהים ומפלסים. במגרש פינתי יהיה גובה מרבי של גדרות (מכל סוג שהוא) עד 60 ס"מ - חזאת כדי לשמור על משולשי ראייה בצמתים.
- 15.1.7 פירוט חומרי גמר הפיתוח.
- 15.1.8 חזיתות עקרוניות.
- 15.1.9 פירוט חומרי גמר המבנים, גגות ופרטים עיצוביים אחרים.

- 15.1.10 מערכות תשתית: - מיס, ביוב וניקוח, חשמל, תאורה וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 15.1.11 איתור מתקני אשפה.
- 15.1.12 פתרונות חנייה.

16. נספח חניה - לתכנית הבינוי והפיתוח.

- תכנית חניה תוכן בק.מ. 1:500 ותלווה כל תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 15 לתכנית זו. התכנית תכלול:
- ניתוח דרישות למקומות חניה בצורה של טבלאות ומאזני חניה.
 - מיקום מקומות חניה מוצעים כולל הסדרי תנועה וחניה.
 - סימון מידות של מעברים ותאי חניה לרכב פרטי ותפעולי.

17. נספח ביוב וניקוח לתכנית הבינוי והפיתוח

- 17.1 לתכנית בינוי ופיתוח יש לצרף תכנית ביוב בק.מ. 1:500 המתארת את מהלך קווי הביוב עד חיבורם למערכת העירונית. הנ"ל יותאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- 17.2 ניקוח: לתכנית בינוי ופיתוח יש לצרף תכנית ניקוח בק.מ. 1:500 שתתאר את ניקוח המגרשים. גישה חופשית לטיפול הגקזים תותר בכל עת לרשות המקומית. יש לשמור 30% מהשטח כשטח חדיר לחלחול מי נגר עילי.

18. הוראות בניה:

18.1 אזור לבנייני ציבור

- 18.1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה הוא אזור בנייני ציבור.
- 18.1.2 התכליות המותרות הן:
- 18.1.2.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לדבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט. תותר גם הקמת מתקנים הנדסיים.
- 18.1.2.2 מגרשי חניה.
- 18.1.2.3 מזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבניין.
- 18.1.3 קווי בניין - 5 מ' מרווח קדמי ואחורי. 4 מ' מרווח צידי.
- 18.1.4 מרתף
- 18.1.4.1 השימוש במרתף יהיה למחסנים, חניה, חדרי מכונות, הסקה ומקלט. המרתף לא יבלוט ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
- 18.1.4.2 גובה המרתף למטרות שרות לא יעלה על 2.2 מ'.
- 18.1.4.3 תותר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש ובלבד שהמרתף לא יחרוג מקונטור המבנה מעל פני השטח.
- 18.1.4.4 מערכות מיס וביוב במרתף תחוברנה למערכות העירוניות ע"י משאבות.

18.1.4.5 שטחי בנייה מותרים יהיו בהתאם למפורט בטבלת האזורים
והמגרשים.

19. הוראות מיוחדות

- 19.1 פנוי אשפה: פינוי אשפה יהיה על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה בהתאמה להוראות
תכנית הבינוי והפיתוח. שיטת האיטוף לפי הוראות הועדה המקומית ובהתאם
לתקן. מתקני האשפה יהיו חייבים בעיצוב אסטטי למניעת מפגט חזותי.
- 19.2 זכות מעבר: הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות במגרש, מחוץ לקווי הבניין
וגישה לצורך התקנה ואחזקה.
- 19.3 תשתיות: כל התשתיות יהיו תת קרקעיות: חשמל, תקשורת, כבלים, מים, ביוב, ניקוח וגז.
- 19.4 חשמל
- 19.4.1 בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים
למבני ציבור. בתאום עם חברת חשמל ועל פי תכנית בינוי ופיתוח בק.מ.
1:500
- 19.4.2 תחנות טרנספורמציה יוקמו בשטח התכנית בתוך חדר מיוחד. ו/או מבנה
ציבורי בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית ועל פי
המסומן בתכנית הבינוי והפיתוח. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על קו
בנין 0.
- 19.4.3 אין לחפור מעל ובקרבת קווי החשמל התת קרקעיים אלא באישור הגורמים
המוסמכים שבחברת החשמל.
- 19.5 ביוב
- 19.5.1 לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 19.5.2 יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית.
- 19.5.3 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים
הנדרשים ע"י המשרד לזכויות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע
בצנרת ובמתקנים.
- 19.5.4 אספקת המים תהיה מרשת המים של המועצה המקומית מזכרת בתיה.

20. טבלת שטחים ואזורים - מבני ציבור

שטח שרות במ"ר (*)	שטח עיקרי במ"ר	מס' קומות	היעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש
1000	5000	2	בית ספר	12298	A257
1000	5000			12298	סה"כ

* תותר תוספת שטחי שרות במרתף עבור חניה.

.22 תתימות:

עורך התכנית:

תתימות
מוזכרת בתיה

יחס התכנית:

מוטעה מקומית
מוזכרת בתיה

בעלי הקרקע:

הועדה המחוזית:

תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש בתוכנית מתאר מחוזית - מחוז המרכז - מושבות דרום יהודה

כללי

ההנחיות האקוסטיות לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש מטרתן להבטיח תנאים אקוסטיים סבירים בתוך המבנה כאשר חלונותיו סגורים.

חופש היחידה בין תנאי שקט יחסיים ומגורים עם חלונות סגורים לבין מגורים עם חלונות פתוחים נתון בידי הפרט. אך יש להדגיש כי בתכנון נכון ניתן להבטיח הן תנאי איורור סבירים והן תנאי שקט יחסיים.

תוכנית הבניה תכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפחתת רעש בשיעורים המפורטים בטבלה מס. 1. תנאי הכרחי לאישורה של התוכנית על ידי מוסדות התכנון. על המתכנן ללוות את תוכניתו בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים האקוסטיים להשגת הפסדי העברה אקוסטית ושיעורים הנדרשים, או לחילופין לכלול בתוכניתו את הדרישות המפורטות בתדריך זה.

יש להדגיש מספר נקודות:

(1) איכות הביצוע והבניה משפיעה רבות על שיעור הפסד העברה האקוסטית של המבנה. איכות הביצוע והתכנית ברמה נמוכה או בינונית תקטין במידה רבה את דרגת הבידוד האקוסטי של המבנה והדייר לא יהנה ממידת הפחתת הרעש התיאורטית, המתוכננת גם כאשר הפתחים סגורים. על איכות הביצוע והבניה יש להקפיד ביוחד באזורים החשופים לרמות רעש של 35 תח"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 יובטחו תנאי שקט טובים יותר.

מומלץ על כן להגדיל את משטחי הבליעה בדירה. לדוגמא:

שטיח מקיר לקיר עדיף על פני רצפת בלטות חשופה. (ראה מסמך עזר 2).

מסמך זה מכיל את הנספחים הבאים:

1. נספח ובו תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ובניני ציבור רגישים לרעש אם המתכנן אינו נעזר ביעוץ אקוסטי.

(2) מסמכי עזר המציגים ספקטרום רעש אופייני למטוס ומקומי בליעה אופייניים בתדרי מגורים.

טבלה מס. 1

הפסדי העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלט הרעש שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים:

<u>הפסדי העברה ב- 1A (1)</u>	<u>כמת הרעש ותח"ר</u>
25	25-30
30 לפחות	30-35
35 לפחות	35-40
38 לפחות	40

בהתחשב בליקויי ביצוע המקטינים את הפסדי ההעברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב-3DB מהשיעורים הנקובים בטבלה מס. 1.

(1) על פי תקן 1004 של מכון התקנים

דרישות חובה לרמת רעש שבין 30-35 תח"ר לבנייני מגורים

למנט הבניה		הדרישות	הערות
קיר חיצוני		קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות: או קיר עם : $Ia = 50DB$ (1) לפחות	קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים
תקרה בדירה עליונה		תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $Ia = 45DB$ לפחות	גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד
	סוג הפתחים	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הויטרינה לא תהיה נגררת אל תוך הקיר	
פתחים	פסי איטום לפתחים	הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך, לפחות בשתי רצועות	
	הזיגוג ושטח מרבי הפתחים בקיר חיצוני	לפי טבלה מס. 1א'	
תריסים		התריסים יהיו תריסי פתיחה	
תשתית למזגנים		תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה	
תפרושת		תפרושת בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	

**דרישות חובה לרמת רעש שבין 30-35 תח"ר לבניני מגורים
(ה מ ש ד)**

אלמנט הבניה	הדרישות	הערות
הדלת בקיר החיצוני	הדלת החיצונית תהיה דלת מעץ מלא או דלת אחרת בעלת מסה של 25 ק"ג למ"ר לפחות או דלת בעלת הפסד העברה של $I_a = 27\text{DB}$ בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום.	
הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים	מומלץ להתקין הצללות מסביב לפתחים בחדרים הרגישים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס. 2.	
הפניית פתחים בחדרים רגישים	מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים הרגישים אל כיוון ציר הטיסה	ראה תרשים מס. 1

אמצעים להפחתת רעש בבניני ציבור רגישים לרעש

30-35 תח"ר

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

- א. לא יהיו פתחים נגררים בבנין.
- ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
- ג. בתכנון המבנה יושם דגש על הפנים חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים. (ראה תרשים מס. 1).
- ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2.
- ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.

טבלה מס. 1א'

השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני כתלות בזיגוג
ברמות שונות של תח"ר

סוג הזיגוג ----- רמת התח"ר	זכוכית 6 מ"מ או $I_a=29$ DB	זכוכית כפולה 3(8)5 מ"מ או זכוכית משורינת 4/4 מ"מ, או $I_a=33$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $I_a=43$	חלון אחר $I_a=38-39$
30-35	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה

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 תעשיתיות ברמת בקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים מופרדים על ידי פסים קשיחים.

טבלה מס. 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים

- (1) ההצללות תבננה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
- (2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
- (3) כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
- (4) עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 110 מ"מ, ויגדל ב-5 ס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.
- (5) יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהוונה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.