

4-11024

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 23-05-1999
 תיק מס' _____

מסמך א'

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
המרכז
 תכנית מס': ממ/ 2034 חומלצה
 לחפקדה בשיבה מס' 96014
 מיום 23/10/1996
 יושב ראש הועדה _____
 מחמד הועדה _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 09-6-1999
 א. 1. המרכז

מרחב תכנון מקומי "המרכז"
 תכנית שינוי מתאר ממ/ 2034
 שינוי לתכנית מתאר ממ/ 1420

המרכז

רמלה

בית דגן

6103

13, 12, 10, 9

15, 14, 11, 8, 7, 5, 4

74, 68, 67, 66, 31, 21, 17, 16

85, 77, 76

1.617 דונם

מנהל מקרקעי ישראל

מועצה מקומית בית דגן

אלי שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
 רח' הירדן 101 ר"ג, טל. 03-6777152

מסמך א': 2 דפי הוראות התכנית
 מסמך ב': תשריט ערוך בק.מ. 1:250
 מסמך ג': נספח אקוסטי

1996 יוני
 1996 אוג'
 1996 אוקט'
 1998 אפריל
 1998 מאי

6100
משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה
 19-8-1998
נתקבל
 97

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' א.א. / 2034
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הארצית
 ביום 25.8.98 לאשר את התכנית
 יושב ראש הועדה _____

חתימות:



א. שפיר
 אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

ב. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ממ/ 2034.
שינוי לתכנית מתאר ממ/ 1420.

ג. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצויין בתשריט.

ד. מטרת התכנית:

1. הרחבת שטח לבנייני צבור ע"י שינוי יעוד שטח צבורי פתוח.
2. אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.

ה. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר ממ/ 1420 על תיקוניה השונים.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לבין הוראות תכנית זו - יחולו הוראות תכנית זו.

ו. עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח, או חלקו, גם לאחר הבדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

ז. טבלת זכויות והוראות בניה:

קווי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי %	שטח בניה מירבי %				שטח מגרש בדונם	מגרשים מס'	האזור
			סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות (5)		מטרות עיקריות			
אחור	צד	חזית		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע		
			0	0	0	0	0	0.062	3 (2)
3	3	5	1	30	30	5	---	1.027	4 (3)

- (1) במגרש מס. 3 יותר שימוש בבנין הקיים למגורים עד לפינויו והריסתו.
- (2) מגרש מס. 3 - לאחר פינויו והריסת הבית שבו - יצורף למגרש מס. 4.
- (3) תותר הקמת שני מבנים נפרדים - לפי תכנית בינוי לכל המגרש באשור הועדה המקומית.
- (5) מטרות שירות יהיו עפ"י החוק.

מסמך ג'

נספח אקוסטי ערוך ע"י אינג' עוזי לבני טל' 03-5349235

נספח אקוסטי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית ממ/ 2034
דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש שבין 65 ל- 70 Ldn
(30 עד 35 תח"ר) – הפחתת רעש של (A) 30dB

א. כללי

1. מטרת ההנחיות האקוסטיות לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש היא להבטיח תנאים אקוסטיים סבירים בתוך המבנה כאשר חלונותיו סגורים. תכניות הבניה תכלולנה אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו את הפחתת הרעש הנדרשת של (A) 30 dB מחוץ לבנין אל תוכו.
2. יש להקפיד על איכות הביצוע להבטחת השגת התוצאות הרצויות.
3. ניתן לשפר את התנאים ההאקוסטיים על ידי הגדלת הבליעה האקוסטית בחללים הפנימיים של המבנה. הוספת חומרי בליעה בבנייני ציבור כגון תקרות אקוסטיות, שטיחים וכו' תגרום להורדת רמת הרעש בתוך המבנה ולהפחתת ההשפעה של רעש המטוסים.
זאת בנוסף להורדת זמן ההידהוד כנדרש להשגת מובנות טובה ותנאים אקוסטיים נוחים במבנה.
4. מומלץ, במידת האפשר, במבנים רגישים לרעש כגון בניני מגורים ומבני צבור להפנות את החללים הרגישים לכוונים אחרים מכיוון מסלולי הטיסה. כמו כן מומלץ להשתמש באמצעי הצללה שונים הכוללים גם מרפסות וכדומה בכדי להקטין את חדירת הרעש למבנה.
5. יש להקפיד על בחירה מתאימה של חומרי הבנין כמפורט בהוראות הנספח האקוסטי. בנוסף לכך יש להקפיד על אטימה נאותה של הפתחים על ידי בחירת חלונות ודלתות מתאימים.
יש להקפיד על בחירת הזיגוג המתאים, הפרופילים ומנגנוני הסגירה והנעילה המהווים גורם חשוב להשגת ההגנה הדרושה נגד רעש מטוסים
6. יש להקפיד על אטימת מעברי צנרת דרך הקירות החיצוניים ולהימנע מכל פתח חיצוני לא מוגן כגון מזגני חלון וכו'.

ב. קירות חיצוניים

1. קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי הפסד העברה לרעש של (A) 39 dB לפחות. קיר מבלוקי איטונג בעובי 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.
2. קירות בנויים יהיו בעלי מסה של 240 ק"ג למ"ר לפחות. קיר בלוקים בעובי 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.
3. קירות מחומרים אחרים יאושרו לאחר בדיקה מתאימה באישורו של יועץ אקוסטי מוסמך.

ג. תקרה בדירה עליונה

1. מבנה הגג, אם הוא אחר מזה מתואר להלן יהיה בעל הפסד העברה לרעש של (A) 40 dB לפחות.
2. התקרה תהיה מבטון בעובי 10 ס"מ עם טיח או תקרת צלעות עם מילוי בלוקים בעובי כולל של 20 ס"מ במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.

ד. חלונות

1. חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי הפסד העברה לרעש של (A) 29 dB לפחות.
2. הזיגוג בחלונות ציריים יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.
בחלונות אחרים יש להשתמש בזכוכית בידודית או בזכוכית דו-שכבתית (טריפלקס) עם שכבת ויניל בין הזכוכיות בעובי 0.76 מ"מ לפחות.
3. יש להבטיח סידורי אטימה מתאימים וכן לבצע אטימה אלסטומרית בין המשקוף לקיר להשגת אינדקס הבידוד הנדרש. האטימה תיעשה משני צידי המשקוף.

ה. דלתות חיצוניות

1. דלתות אחרות מאלו מתוארות להן תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של (A) 29 dB לפחות.
2. דלתות העומדות בדרישות ח"י 1004, חלק 3, בידוד אקוסטי בבנייני מגורים: מכללי דלתות כניסה ברמה של דרגה 1, עונות על דרישה זו.
3. יש להקפיד על אטימה בין המשקוף לקיר החיצוני כמפורט בסעיף ד.3.
4. להשגת הדרישות המפורטות בסעיף ה.1. יש להשתמש בדלתות עץ מלא בעובי 45 מ"מ לפחות, או בדלתות מתכת כפולי דופן עם מילוי בחומר בידוד. כמו כן יש להקפיד על גומיות איטום סביב הדלת וסידורי אטימה מתאימים בתחתית הדלת.

ו. איורור

1. יש להתקין מערכת מיזוג אויר או איורור מכני על מנת לאפשר שימוש במבנה מבלי לפתוח חלונות או דלתות כלפי חוץ.
2. מאווררים הפונים כלפי חוץ יותקנו עם סידורי השתקה מתאימים באמצעות תעלות השתקה מפח בעובי 1.25 מ"מ לפחות, ובאורך 1.5 מ' הכולל כיפוף התעלה כך שפתחה החיצוני יופנה כלפי מטה. התעלות תהיינה מצופות בצידן הפנימי בבידוד אקוסטי בעובי 2.5 ס"מ מסוג DUCTLINER.