

4-12999

עיריית רחובות  
מינהל הנדסה  
25-12-2002  
נתקבל  
תכנון בנין ערים

משרד המגורים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
8-01-2003  
נתקבל  
תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

שינוי תכנית מתאר מס' רח/2106/5 - רחובות

שינוי לתכנית מס' רח/מק/2106/1 ולתכנית מס' רח/במ/2106

מרכז ההנדסה  
מתכנן מחוז המרכז  
20.10.03  
הנדסאי

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' 2006/5  
בושיבה מס' 2006/10 מיום 2.11.02 הוחלט  
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.  
יו"ר הועדה המחוזית

מנהל מחוז המרכז  
דחיקת חוזר תכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מתאר מס' 2006/5  
תאריך: 17.11.02  
פ"מ

נובמבר 2002

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

שינוי תכנית מתאר מס' רח/ 2106 / 5 - רחובות

שינוי לתכנית רח/מק/ 2106 / 1 ולתכנית מס' רח/במ/ 2106

- |   |            |
|---|------------|
| המרכז.  | 1. מחוז    |
| רחובות.   | <u>נפה</u> |
| רחובות.   | עיר        |
| חלק מ- 3697.  | גוש        |
| 255,254,248,247,246,245,244,243,21<br>268,259,258,257,256 | חלקות      |
2. שם התכנית
- תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מס' רח/ 2106 / 5 ברחובות.
3. מסמכי התכנית
- 3.1 8 דפי הוראות.
- 3.2 תשריט.
- התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1250: 1 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. שטח התכנית
- 430.559 דונם.
5. תחולת התכנית
- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, על שטח קרקע של כ- 430.6 דונם, הנמצא בשטח השיפוט של רחובות בגוש 3697 על חלקות:
- 255,254,248,247,246,245,244,243,21  
268,259,258,257,256
6. רחובות גובלים
- הרצל, שלום דהרי, והמשך רחוב הרב דוד ישראל.
7. יוזם התכנית
- אזורים בניין (1965) בע"מ.
8. מחבר התכנית
- א. פוגל, א. שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רחוב מיטב 6 תל-אביב.
9. בעלי הקרקע
- פרטיים.

## 10. מטרות התכנית :

- 10.1 שינוי מגבלת גובה מבנים הנובעת מהימצאות התכנית בתחום השפעה של המראות ונחיתות של מטוסים ללא שינוי במספר יחידות הדיור הקבוע בתכנית רח/מק/2106 / 1, לא כולל בנינים קיימים.
- 10.2 קביעת הוראות בניה בגין גובה מבנים באזור מסחרי, באזור מגורים ג', באזור מגורים מיוחד ובאזור למבני ציבור.
- 10.3 צמצום מס' מבנים למגורים עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה מקומית.

## 11. גובה מירבי :

- 11.1 גובה הבניה המירבי בתכנית זו הוא 115 מ' מעל פני הים (אבסולטי) בשטח התכנית שמדרום לקו רוחב 143000 ו- 120 מ' מעל פנים הים (אבסולטי) בשטח התכנית שמצפון לקו רוחב 143000. הגבלה זו נובעת מטעמי בטיחות הטיסה. אין לחרוג מגובה זה לחלוטין, כולל כל ציוד המוצב על גג המבנים, וכולל ציוד המשמש במהלך הבניה. כמו כן, אין להתיר בניה מעל גובה זה במסרת הליך של הקלה.
- 11.2 בשטח המסומן בתשריט ע"י קו מרוסק/מנוקד "ציר קרן קואורדינטות" ושני קוי תיחום במרחק של 19.8 מ' משני צידי, גובה המבנים לא יעלה על 68 מ' מעל פני הים. הגבלת גובה זו היא מוחלטת ואין לאשר חריגה ממנה במסגרת הליך כלשהו לרבות הקלה.

## 12. הוראות בניה :

- 12.1 כל הוראות הבניה לפי התכנית רח/במ/2106 ו רח/מק/2106 / 1 ישארו ללא שינוי.
- 12.2 יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לאשר באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד, ובאזור מסחרי במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כהגדרתם בסעיפים 22, 23 בתכנית מקורית רח/במ/2106 גובה של עד ק + 15 קומות בתנאי שהגובה המירבי לא יחרוג מהגובה המירבי הקבוע בסעיף 11 לעיל.
- 12.3 יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לאשר באזור למבני ציבור תכנית בינוי ופיתוח כהגדרתם בסעיפים 22, 23 בתכנית מקורית רח/במ/2106 ובתנאי שגובה מבנים לא יחרוג מהוראות סעיף 11 לעיל.
- 12.4 המרחק בין המבנה המערבי ביותר בתחום התכנית לבין המבנים הקיימים ממערב לתכנית בגוש 3659, לא יפחת מ- 30 מ' כאשר הבנין בתחום התכנית יהיה בגובה של עד ק + 9 קומות. ככל שתתווספה קומות לבנין עד לגובה של ק + 15 קומות יורחק הבנין לפחות 1 מ' לכל 3.3 מ' גובה תוספת לבנין.
- 12.5 המרחק בין המבנה הצפוני מערבי ביותר בתחום התכנית לבין המבנים מצפון המצויים מחוץ לתכנית (גוש 3697) לא יפחת מ- 78 מ'.

## 13. תנאי לאישור תכנית בנינו :

13.1 הועדה המקומית תאשר את תכנית הבינוי כמפורט בסעיף 12 לעיל בתנאי היחידה הסביבתית לסקר רוחות והצללה.

13.2 כל תכנית בנינו שתאושר ע"י הועדה המקומית לפיה מגביהים בנינו מגורים לעומת המאושר בתכנית רח/מק/2106 / 1, תבטיח את הגדלת השטח הפנוי מכל בנינו סלילה וחניה שישמש לגינון בלבד וכמו כן תובטח הגדלת המרחקים בין המבנים באותו מתחם.

14. איכות הסביבה תנאים מיוחדים בגין המצאות התכנית בתחום השפעה של המראות ונחיתות של מטוסים.

14.1 הוראות אקוסטיות המפורטות. בנספח א' (של תכנית זו) לתכניות המתייחסות למניעת רעש באזור שבין 35 ל- 40 תח"ר יחולו על תכנית זו, ויהיו תנאי למתן היתרי בניה.

14.2 גובה מבנים מירבי יהיה כמצויין בסעיף 11 לעיל. כל תוספת גובה מותנת באישור נציג משרד הבטחון בוועדות המחוזיות.

14.3 אנטנה/אנטנות מרכזית/מרכזיות לכל השכונה ימוקמו בתאום עם משרד הבטחון, לא יותרו אנטנות נוספות.

גובה האנטנה/האנטנות לא יחרוג מהגובה המירבי הקבוע בסעיף 11 לעיל, אלא באישור נציג שר הבטחון בוועדות המחוזיות.

14.4 רישום הערת אזהרה :

יזם התכנית מתחייב בזאת להביא לידיעת כל רוכשי הזכויות במקרקעין המצויים בתחום התכנית כי הדירות מצויות בתחום רעש מטוסים של 35-40 תח"ר ומעלה עקב הקירבה לשדה התעופה, אופן ההתחייבות תיעשה בצורה הבאה :

14.4.1 ציון העובדה על גבי היתר הבניה, באחריות הועדה המקומית והיזם.

14.4.2 רישום הערת אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנון המקרקעין (רישום וניהול) על הימצאותן של הדירות בתחום רעש מטוסים של 35-40 תח"ר.

14.4.3 ציון ההערה הנ"ל בחוזה הרכישה.

15. עתיקות :

תחום התכנית שבנדון הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.

16. קיר אקוסטי :

תחום המיגון האקוסטי במגרשים מס' 301, 405 שבצפון מערב התכנית יהיה כמצויין בתכנית רח/במ/2106 כולל בשטח שיועד בתכנית רח/מק/2106 / 1 לשב"צ.

17. חתימות :

יזם התכנית : אזורים בנין (1965) בע"מ

מחבר התכנית :

א. פוגל, א. שהם  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' ח'טב 6, ת"א 19253

- א -

נספח אי - תדריך אקוסטי לבניית בנייני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש

### 1. כללי

ההנחיות האקוסטיות לבניית בנייני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש, מטרתן להבטיח תנאים אקוסטיים סבירים בתוך המבנה כאשר חלונותיו סגורים.

חופש הבחירה 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.

תכנית הבניה תכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפחתת רעש בשיעורים המפורטים בלוח מס' 1. תנאי זה הינו תנאי הכרחי לאישורה של התכנית על ידי מוסדות התכנון. על המתכנן ללוות את תכניתו בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים האקוסטיים להשגת הפסדי העברה אקוסטית בשיעורים הנדרשים, או לחלופין לכלול בתכניתו את הדרישות המפורטות בתדריך זה.

יש להדגיש מספר נקודות :

1.1 איכות הביצוע והבניה משפיעה רבות על שיעור הפסד ההעברה האקוסטית של המבנה. איכות הביצוע והבניה 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 ביחוד באזורים החשופים לרמות רעש של 35 תח"ר ומעלה.

1.2 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.

לוח מס' 1

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

<u>הפסדי העברה ב- Ia (1)</u>	<u>רמת הרעש בתח"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.

2. דרישות חובה לרמת רעש מעל 35 תח"ר לבנייני מגורים.

לוח מס' 2 : פירוט דרישות חובה לבנייני מגורים

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
דוגמא: קיר בלוקים 20-ס"מ עם טיח משני הצדדים	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם $Ia = 50DB$ (1) לפחות	קיר חיצוני
גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד	תקרת בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $Ia = 45DB$ לפחות	תקרה בדירה עליונה
	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה הוטרינה לא תהיה נגדרת אל תוך הקיר	פתחים
	הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך לפחות בשתי רצועות	פסי איטום לפתחים
	לפי לוח מס' 3	הזיגוג ושטח מירבי של פתחים בקיר חיצוני
	התריסים יהיו תריסי פתיחה	תריסים
	תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה	תשתית למזגנים
	תפרושת בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	תפרושת
	הדלת החיצונית תהיה בעלת מסה של כ- 30 ק"ג למ"ר לפחות, או דלת בעלת הפסד העברה של $Ia = 30DB$ לפחות. בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום (1).	דלת בקיר חיצוני
	סביב הפתחים בחדרים הרגישים יבנו הצללות שמימשיהן יקבעו לפי טבלה מס' 2	הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים
	אין להפנות את הפתחים בחדרים הרגישים אל כיוון ציד הטיסה	הפנית פתחים בחדרים רגישים

3. אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים לרעש (35 תח"ר ומעלה).

אישור להקמת בנין ציבור רגיש לרעש ינתן בתנאי שילווה בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים להפחתת הרעש שיכללו בבניתו.

4. השטח המירבי של הפתחים כתלות בזיגוג.

לוח מס' 3 : השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני כתלות בזיגוג ברמות שונות של תח"ר

סוג הזיגוג	זכוכית 6 מ"מ או $I_a=29$ DB	זכוכית כפולה 5 (8) 3 מ"מ או זכוכית, משורינת $I_a=33$ או $4+4$ מ"מ	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $I_a=43$	חלון אחר $I_a=38 - 39$
רמת התח"ר				
30-35	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה
35-40	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 40%	ללא הגבלה	שטח מירבי עד 80%
40	-	שטח מירבי עד 20%	שטח מירבי עד 80%	שטח מירבי עד 60%

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 ביקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.
5. הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בתדרים רגישים.
  - 5.1 ההצללות תבננה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
  - 5.2 עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
  - 5.3 כל תהצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
  - 5.4 עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 110 ס"מ, ויגדל ב- 5 ס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.
  - 5.5 יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.