

4-13724

משרד הפנים מחוז המרכז	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מח	
282/כ	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	ביום 2 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז
2003-07-06
נתקבל
תיק מס' 74

"שורקות" תכנון מקומי

שינוי מתאר - מפורטת בר/282.

המהווה שינוי לתכניות מתאר ומפורטות: בר/137, משטח 74

בר/2, בר/137/3.

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה על כל תחום התכנית עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

"קיבוץ חפץ-חיים."



נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה
מיום 29/6/2003
תאריך 6-7-03
מחבנו החת"א דורון דרוקמן

אישור תכנית מס' 282/כ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.6.03
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : מרכז
נפה: רחובות
מקום: מועצה אזורית נחל-שורק, קיבוץ חפץ-חיים.
שטח התכנית: 1184.60 דונם.
היזום: קיבוץ חפץ-חיים. טל: 08-8593901.
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל (מחוז המרכז טל: 03-5638206).
המתכנן: אדריכל אבי חינקיס, ההגנה 6 רעננה, 09-7414391.
תאריך: יולי 2001. ינואר 2002. אוגוסט 2002. נובמבר 2002.

בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

5449	5448	5447	גוש
6 חלק.	2 חלק, 3,4,5,7-18.	3, 51 חלק.	חלקות

1. רקע כללי:

קיבוץ חפץ-חיים הינו אחד מחמשת ישובי המועצה האזורית נחל-שורק, הקיבוץ נוסד בשנת 1944 ע"י עולים מארצות אירופה, בקיבוץ כ-400 תושבים. שטח משבצת הקרקע של הקיבוץ : כ-6848 דונם, מרבית השטח בעיבוד חקלאי.

2. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר ומפורטת לקיבוץ חפץ-חיים" ומספרה יהיה: בר/282.

3. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בק.נ.מ 1:2500 הכולל נספח בינוי מנחה.
- ב. תקנון הכולל 13 דפי הוראות.

4. יחס לתוכניות אחרות:

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תכניות בנן עיר אחרות, תהיינה הוראות חרויה זו עדיפה.

5. מטרות התכנית:

- א. יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת פיתוח והרחבה של הקיבוץ
- ב. קביעת אזור חדש לבניה למגורים עבור 138 יח"ד.
- ג. הקצאת קרקע לצרכי ציבור.
- ד. התווית דרכים.
- ה. הפשרת קרקע חקלאית למגורים, מבני ציבור, מבני משק, תעשייה, למלונאות נופש וספורט, לכבישים.
- ו. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ז. איחוד וחלוקה בהסכמה על כל תחום התכנית עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6. תכליות ושימושים:

- א. מגורים א': מסומן בתשריט **בצבע צהוב**. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד משפחתיים.
- ב. מגורים א'1: מסומן בתשריט **בצבע צהוב עם פסים שחורים**. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים דו-משפחתיים.
- ג. מגורים : מסומן בתשריט **בצבע צהוב בהיר**. יותר השימוש בכל אחד מן היעדים הבאים בהתאם לתכנית בינוי: משק קיים. מגורים, מבני ציבור, מבני ספורט, שבילים ודרכים פנימיות, מבנים לצרכי החברים כמו: צרכניה, מכבסה, חדר קיטור, מחסן בגדים, חדר נשק.
- ד. מבני משק: מסומן בתשריט **בחום עם מסגרת ירוקה**. תותר הקמת מבנים ומתקנים המשרתים את המשק החקלאי כמו: רפתות, מכון חליבה, לולים, מתבן, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מוסך, תחנת דלק לצרכי הישוב, מתקנים הנדסיים, וכיוב'.
- ה. תעשייה: מסומן בתשריט **בצבע סגול**. תותר הקמת מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות, לא יותרו שימושים הכרוכים במפגע לאזור התיירות הנמצא בסמיכות.
- ו. מבני ציבור: מסומן בתשריט **בצבע חום**. תותר הקמת מבני ציבור, מתקנים הנדסיים לשימוש התושבים, מחסנים עבור ציוד בבעלות ובשימוש תושבי הקיבוץ, שבילים ודרכים.
- ז. דרכים: מסומן בתשריט בצבע **אדום (מוצע)**, **אדום/עם פסים שחורים** (משולבת מוצע), **בצבע אוקר (קיים)**. בצבע **אדום עם פסים לבנים** (דרך לביטול).
- ח. אזור תיירות נופש וספורט - מסומן בתשריט בצבע **תכלת עם פסים שחורים**.
1ח. - מגרש 142: ישמש להקמת חדרי אירוח, חדרי אוכל, אולמי הרצאות ומינהלה. גישה לרכב למגרש 142, תהייה מדרך מספר 14 ולא מדרך מספר 10.

- 2ח. - מגרש 144 : ישמש לפארק מים, אולם אירועים, מרכז פעילות ספורט ושעשועים.
- 3ח. - מגרש 145 : ישמש לאזור למשק חי, מתקנים וכלובים לחיות, שרותים, מחסן ומשרד.
- 4ח. - מגרש 146 : ישמש לכפר נופש.

הערות למגרשים 142,146 : - סה"כ יחידות האירוח במגרשים 142,146 לא יעלה על 125 יחידות. -האכסון המלונאי במגרשים אלו יהיה כפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות, ולפיו תפורט תכנית הבינוי (עפ"י סעיף 9ב'), כולל גודל מכסימלי של יחידת האירוח ותנאים פיזיים נוספים עפ"י דרישת משרד התיירות והועדה המקומית. כל הגדלה של גודל יח"ד מעבר לתקנים הללו בכל דרך שהיא לרבות ע"י צרוף יח"ד תחשב כסטיה ניכרת.

- ייעוד המבנים לצרכי אכסון מלונאי בלבד ולא למגורים, כמו כן לא ניתן יהיה לאחד יחידות נופש,

- שימוש חורג במגרשים 142,146 לשימוש שאיננו איכסון מלונאי או משרת את האיכסון המלונאי יחשב כסטיה ניכרת.

ט. שטח ציבורי פתוח- מסומן בתשריט בצבע ירוק.

ישמש לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים, תותר הקמת מתקנים הנדסיים קטנים עד שטחו של 50 מ"ר.

י. בית עלמין- מסומן בתשריט בצבע ירוק עם פסים צהובים.

7. מערכות התשתית:

- א. כל חיבורי התשתית יהיו תת-קרקעיים.
- ב. המבנים יחוברו למערכת הביוב המקומית.
- ג. תתאפשר העברת תשתית תת-קרקעית במגרשי מגורים, בדרך של זיקת הנאה, במקומות המסומנים בתכנית.

8. תנועה וחניה:

- א. תקן חניה : עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגבול מגרש 0, וזאת כחלק מתכנית הבינוי.
- ג. גישה לרכב למגרש 142, תהייה מדרך מספר 14 ולא מדרך מספר 10.

9. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה למגרשים: 144-146 (למעט השטח המאושר בתכנית בר/2/137), מגרש 151, ובמתחם המגורים המוצעים, יהיה אישור האגף לשימור קרקע במשרד החקלאות לנספח ניקוז שיערך עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 20.7.00.
- ב. כתנאי להוצאת היתר בניה, יש לאשר תכנית בינוי ופיתוח כולל תכנון מפורט של הניקוז, בהתאם לנספח הניקוז, באישור הועדה המקומית. במתחמים בנויים ניתן יהיה להקל בדרישה עפ"י שיקול דעת מהנדס/ת הועדה המקומית.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תשריטי חלוקה על ידי הועדה המקומית.
- ד. תכנית הביוב תאושר עפ"י חוק הביוב ותהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- ה. לא יוצא טופס 4 ללא ביצוע בפועל של תוכנית הביוב.
- ו. תכנית פיתוח לדרך מספר 10 כדרך משולבת עפ"י הנחיות לתכנון דרך משולבת של משרד התחבורה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה לאכסון מלונאי במגרשים 142, 144-146 (אזור מלונאות נופש וספורט):
 - ז1. תוצג לוועדה המקומית התקשרות של בעל ההיתר עם החברה לניהול האכסון המלונאי.
 - ז2. תרשם הערת אזהרה תיכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשי"ל 1969 בדבר יעוד המגרש לאכסון המלונאי בלבד.
- ח. מתן היתר בניה למפעלים מותנה בחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, ובתנאי הגשת תכנית לטיפול בשפכי המפעל ו/או המתקן.
- ט. אקוסטיקה- ראה סעיף 16 ג'.
- י. אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לגמר בניית המתקן לביוב.

10. תנאים למתן תוקף לתכנית:

- א. רישום הערת אזהרה עם אישור התכנית ולא רק כתנאי להיתר בניה, למתעניינים בקרקע בדבר קיום מטרדי רעש. (באחריות מהנדס המועצה האזורית).
- ב. אישור תכנית הביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

11. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה, כביצוע התכנית תחשב בניה של לפחות 50 מיחידות הדירור המוצעות.

12. היטל השבחה:

יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

13. הפקעות:

א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

14. עתיקות:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע חפירות בדיקה/הצלה, יבצען היזם, על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

15. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע.

הערות	גובה בניה מכסי.	מסי יח' למגי	אחוז בניה/שטח בניה.				קוי בנין במ'.			גודל מגי מינ.	מסי מגי	ייעוד הקרקע
			מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		קד	צד	אח			
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	עפ"י בר/137: 3 קומות או 9 מ'.	עפ"י בר/137: עפ"י תכנית בינוי.	עפ"י בר/137: 25% בקומה, (עד 3 קומות).				עפ"י בר/137: קו בנין קדמי כמסומן בתשריט, ומרחק בין מבנים: 1 קי-5.0 מ' 2 קי-6.0 מ' 3 קי-8.0 מ'			עפ"י בר/137	200	מגורים משק קיים.
	2 קומות + מרתף + עליות גג. 9 מ'.	1	60	50	60	200	5	3	5	400 מ"ר.	1-108	מגורים אי-חד-משפחתי.
		2	40	50	40	180	5	0,3	5	500 מ"ר.	111-124	מגורים אי-דו-משפחתי.
			סה"כ שטח עיקרי ליחידה: 200. סה"כ שטח שרות ליחידה: 40. סה"כ שטח עיקרי למגרש: 400. סה"כ שטח שרות למגרש: 80. שטח של עליית גג נחשב במנין זכויות הבניה. תכסית קרקע מכס: 40%.				קו בנין בין שני בנינים במגרש: 0,3, או לפי המסומן בתשריט, במקרה של סתירה קובע התשריט.					

מבני ציבור	130-132	750 מ"ר	3	3	3	450 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	2 ק' 10 מ'	הבניה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
סה"כ שטח בניה עיקרי: 500 מ"ר. סה"כ שטח בניה שרות: 100 מ"ר. תכנית קרקע מכס. לא תעלה על 50%. זכויות הבניה הן לכל מגרש בנפרד.											
---	148-150 158-160	-	4	4	4	40%	10%	10%	10%	2 ק' 12 מ'	הבניה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית הגובה המכס. מתייחס לבניה חדשה בלבד.
סה"כ שטח בניה עיקרי: 50% סה"כ שטח בניה שרות: 20% האחוזים משטח המגרש. זכויות הבניה הן לכל מגרש בנפרד. תכנית קרקע מכס. לא תעלה על 50%.											
עפ"י תכנית בר/137 המרחקים בין בנינים יהיו: 1 ק' - 5.0 מ' (לחזית כמסומן בתשריט). 2 ק' - 6.0 מ' 3 ק' - 8.0 מ'. מכסימום 3 קומות - 25% בניה בקומה.											
תעשייה	152 א', 151	1000 מ"ר	עפ"י התשריט ובגבול עם מגרשים		50%	10%	10%	10%	12 מ'		
עפ"י בר/137: 3 קו בנין לחזית 4- מ', וקו בנין למבני משק - 5 מ'. מרחק בין בנינים: עד 6 מ' גובה - 6.0 מ'. מעל 6.0 גובה - 10.0 מ'. 50% זכויות בניה, כסוי קרקע מכסימלי עד 50%. גובה מכסימלי - 12 מ'.											
מבני משק	126	---	---		50%	10%	10%	10%	12 מ'		
עפ"י בר/137: מרחק בין בנינים - 5 מ', או צמוד, מרחק מינימלי למבני תעשייה - 20 מ' גובה מכסימלי - 12 מ', זכויות בניה - 25%											
בית עלמין	127	עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית		עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה		1 ק'		---			

ש.צ.פ.	161-175	-"-	תותר בניית מתקנים הנדסיים עד שטח של 50 מ"ר כל אחד. תותר הקמת מתקני משחקים, צוברי גז, תחנות טרנספורמציה				I קי'	-"-
אזור מלונאות נופש וספורט.	142,	500 מ"ר	8000	2000	1000	1000	3 קי' 12 מ'	-"- הזכויות המוצעות כוללות את המבנים הקיימים.
	עפ"י בר/137 זכויות הבניה לפי כל ההוראות החלות באזור מגורים, (מגרש מס' 200).							
ישמש לכפר נפש.	146	500 מ"ר	5000	1000	500	500	2 קי' 2 מ'	הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
	סה"כ יחידות האירוח במגרשים 146+142 לא יעלה על 125 יחידות כולל יחידות קיימות.							
הזכויות המוצעות כוללות את המבנים הקיימים.	144	עפ"י תכנית בינוי	6500	1000	500	500	2 קי' 12 מ' למעט מתקני השעשועים הקיימים.	הזכויות המוצעות כוללות את המבנים הקיימים.
	עפ"י תכנית בר/2/137: זכויות בניה: 2273 מ"ר למבנים, (10% משטח המגרש), 600 מ"ר למבני עזר, 1500 מ"ר לבריכות, 1000 מ"ר למגלשות, 1400 מ"ר להצללות ומתקני משחקים, 400 מ"ר להצללות וקופות. סה"כ: 7173 מ"ר ברוטו. קווי בנין כמסומן בתשריט, מרחק בין בנינים צמוד או באישור הועדה המקומית. גובה מבנים עד 7 מ', גובה מתקנים וקרזי הבריכה באישור הועדה המקומית.							
ישמש לפינת החי.	145	-"-	500	200	100	100	2 קי' 2 מ'	ישמש לפינת החי.
קרקע חקלאית	תותר בניה הדרושה במישרין לייצור חקלאי, עיבוד חקלאי של האדמה או גידול בעלי חיים. תותר הקמת מתקני מים, ביוב, ניקוז, וחשמל. סה"כ שטח בניה מכסימלי: 40%. תותר העברה של זרכים לצורך השימוש החקלאי. שימוש חקלאי בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.							

- הערות לטבלה:
- א. גובה קומת מרתף יקבע בהתאם לסוג השימוש (עיקר/שרות), הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים.
 - ב. תנתן זיקת הנאה למעבר צנרת ציבורית בגבולות מגרשי בניה של מגורים.
 - ג. גגות בתי המגורים יהיו רעפים ו/או שילוב של רעפים וגג שטוח.
 - ד. מגרש דו משפחתי (מגורים א1), יתוכנן ע"י מתכנן אחד לשתי היחידות.
 - ה. קולטי שמש יוצמדו לגג הרעפים או יוסתרו ע"י מעקה, דוד השמש יהיה בחלל הגג או יוסתר ע"י מעקה.
 - ו. לפחות 30% משטח המגרש למגורים תהייה פנוייה מבינוי ואספלט לצרכי גינון וניקוז.
 - ז. תכנית קרקע פנויה לגינון וניקוז באזורים: מוסדות, מלונאות נופש וספורט לא פחות מ 20%.
 - ח. מבנים קיימים החורגים מעבר לקו הבנין המוצעים לעת אישור התכנית והמופיעים בתשריט, לא יחשבו כחריגה.
 - ט. כל המבנים הקיימים בתשריט ששימושם אינו תואם את ייעוד הקרקע המוצע בו הם נמצאים טרם אישור התכנית, לא יחשבו כחריגים.
 - י. סה"כ מספר חדרי האירוח יהיה בהתאם לתמ"א 12 ויעמוד על 125 חדרים סה"כ בכל המתחמים, באם יערך עדכון לתמ"א 12 בנושא זה, ניתן יהיה במסגרת זכויות הבניה הקיימות להגדיל את מספר חדרי האירוח עפ"י הוראות התמ"א.

16. איכות הסביבה:

- א. כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת ביוב מרכזית שתעמוד בתנאים של הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בש.צ.פ ובתנאי שהם ישולבו ו/או יוסתרו בפיתוח השטח.
- ג. מאחר ושטח התכנית נמצא בתחומי תח"ר 25-30, יש לבצע ההוראות הבאות כתנאי להגשת היתרי בניה:
 - ביצוע הוראות סביבתיות בכל הנוגע להגבלות אקוסטיות.
 - ד. הוראות סביבתיות:
 - ד1: הוראות כלליות לשלב היתרי בניה:
 - במבנה הרגיש לרעש כגון בית-ספר או מבנה מגורים, יופנו החללים הרגישים יותר לכיוון שאינו פונה לנתיב הטיסה, מאידך החללים הרגישים פחות יופנו לכיוון הטיסה.
 - מומלץ להקטין את גודל הפתחים החיצוניים החללים הרגישים ככל האפשר.
 - ד2: היתרי בניה לתכנון מבנים בתחום רעש מטוסים בין 25-30 תח"ר: הפחתת רעש של DBA 30

ה. עמידה בדרישות :

- תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדרוך האקוסטי בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש מזערית היא 30 dBA.

ו. כללי :

- קירות אקוסטיים למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין, כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.
- יש להימנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכוון הטיסה.
- ככל שהתכנון מאפשר, יש להפנות את גמלון הבית ו/או החדרים הבלתי רגישים לכוון ציר הטיסה, בזווית של 135 מעלות מציר הטיסה.

ז. קירות חיצוניים :

- קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של db 30 לפחות.
- קיר בלוקים בעובי 20 ס"מ (בעל מסה של לפחות 240 ק"ג למ"ר), עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.
- קירות קלים כפולים, מעץ או גבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן. העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי מינימלי של 12 מ"מ.
- העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

ח. חלונות :

- חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד רעש של db 29 לפחות.
- עובי הזכוכית - 5 מ"מ לפחות.
- כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ, אין להשתמש במרק לאיטום במרווח בין הזגוגית ומסגרת החלון אלא בניאופרן או חומר שווה ערך.
- זיגוג או חלונות שאינם נפתחים יהו אטומים לדליפות אויר ע"י חומר איטום שאינו מתקשה או גומי אלסטומרי רך.
- משקוף החלון יותקן בקיר החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יעשה משני צדדי המשקוף.

ט. דלתות:

- כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות אינדקס בידוד לרעש של 29 db לפחות.
- כל הדלתות החיצוניות בעלות הצירים תהיינה בעובי 45 מ"מ לפחות, הדלתות תהיינה עשויות מעץ מלא או מלוחות מתכת כפולים כאשר הרווח בין הלוחות ימולא בחומר בידוד, איטום הדלת למשקוף יבוצע בעזרת רצועות גומי רך מסביב לכל דלת.
- קיבוע הזוגית בדלתות יבטיח אטימות מלאה באמצעות חומר איטום או חומר אלסטומרי רך.
- משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף החלונות.
- דלתות הזזה חיצוניות כאשר הן סגורות, תיאטמנה למשקוף באטמים שיבטיחו שלא תהייה דליפת אוויר, הזיגוג בדלתות ההזזה יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.

י. גגות:

- מבנה הגג אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל בידוד כולל לרעש של 40 db לפחות.
- הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
- חלון או צוהר בגג יהיה בעל אינדקס בידוד לרעש של 29 db לפחות.

יא. אורור:

- מערכת או יחידה של אורור מכני תותקן בכל חדרי המגורים, חדרי השינה והמטבח לאספקת אוויר וסחרורו, מבלי צורך לפתוח כל דלת, חלון או פתחים אחרים לחוץ.
- פתחי אורור לעליית הגג יהיו במספר ובגודל מינימליים.
- במקרה שמאורר (ונטה) מותקן לאורור עליית גג, תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות, מצופות בצדן הפנימי בבידוד אקוסטי (DUCTLINER) בעובי של לפחות 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות. ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשהפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.
- כל תעלות האורור המחברות את פנים חדרי המגורים, חדרי השינה והמטבח לחוץ, תהיינה בעלות אורך של 1.5 מ' לפחות, עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי של 25 מ"מ לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כאשר הפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.
- לכל אח יהיה סוגר (DAMPER) המעניק אטימות טובה בהיותו סגור.

17. חתימות:

א. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל :

ב. היזם: קיבוץ חפץ-חיים.

קצות ספר היזם
ספרות מעלים
להתיישבות ולשיקום

אבי חניקיס
אדריכל

ג. המתכנן אדריכל אבי חניקיס טל: 09-7414391.

רח' ההגנה 6 רעננה 43423

זועצה אזודיה
נחל-שודק

חח/מת/8.

אין לנו התנגדות עם היזם...
 ממואנים עם היזם...
 התנגדות...
 נכס...
 אדם...
 זמן...
 אדם...
 זמן...
 אדם...
 זמן...

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

6/7/07

פרוגרמת מוסדות ציבור לשכונת המגורים החדשה לתכנית בר/282.

א. גודל משפחה ממוצע במגזר החרדי: 5

ב. סה"כ תושבים בהרחבה המתוכננת: $690 = 5 \cdot 138$

ג. גודל שנתון (3%) = $3\% \cdot 690 = 20$ ילדים.

מבנה מוצע	מספר המשתמשים	שטח נדרש בדונם.
מעון יום 0-3 70% משתמשים.	$42 = 20 \cdot 3 \cdot 70\%$	1-1.5
גן טרום חובה - גילאי 4.	20	0.5
גן חובה - גילאי 5.	20	0.5
בי"ס יסודי א-ח'.	20 בשנתון סה"כ 8 חצאי כיתות.	שימוש בבתי הספר הקיימים במועצה.
בי"ס תיכון	20 בשנתון סה"כ 4 חצאי כיתות.	שימוש בבתי הספר של המועצה.
בית כנסת	138 משפחות	1.0
ש.צ.פ שכונתי לפי 5 מ"ר לנפש		$3450 = 690 \cdot 5$ מ"ר.
סיכום: שטח מוסדות הציבור הנדרש הוא 3-3.5 ד'. הפתרון ינתן במגרשים מספר 120-122.		