

4016510

משרד הפנים
מחוז מרכז
19.03.2007
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 14/13/06
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלוטה
ביום 14/03/06
מינהל התכנון
י"ר הועד המחוזי

משרד הפנים
מחוז מרכז
4.03.2007
תיק מס':

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - "שורקות"
תכנית שינוי מתאר בר/14/13
שינוי לתכנית מתאר מספר בר/13

נבדק ונחתם להספק / לאשר
חלטת הועדה המחוזית / מיום 20/10/06
ג.ר. 7.2.07
מתכנן/ת המחוז

- 1. מחוז: המרכז
- 2. נפה: רחובות
- 3. רשות מקומית: המועצה האזורית ברנר
- 4. מקום: בית אלעזרי
- 5. גושים חדשים: גוש 4713 מחלקה 2 עד 30;
גוש 4714 מחלקה 2 עד 14;
גוש 4715 מחלקה 2 עד 16;
גוש 4716 מחלקה 2 עד 7, מ-12 עד 16, חלקה 29;
גוש 4717 מחלקה 2 עד 4, חלקה 6, מחלקה 8 עד 13;
גוש 4718 מחלקה 2 עד 27, חלקה 29, חלקה 31;
גוש 4719 מחלקה 2 עד 14;
גוש 4720 מחלקה 2 עד 18.
- 6. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתכנית בר/13-חלקות א' (נחלות) של המושב
- 7. שטח התכנית: 3963.2 דונם
- 8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
- 9. יוזם התכנית: בית אלעזרי מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ
- 10. המגיש: בית אלעזרי מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ
- 11. המתכנן: אילן בן יוסף, עליזה רפפורט וחנה לבנה, תכנון אזורי וסביבתי

Signature

רח' נורדאו 40, נס ציונה 74023, 08-9405775, פקס. 08-9406993

12. מטרות התכנית:

- 12.1 קביעת מספר יחיד בנחלות/חלקות א'
- 12.2 קביעת זכויות והוראות בניה בחלקות א'
- 12.3 שינוי מרחק מחזית המגרש לקו אחורי למבנה מגורים מ-40 מ' לקו אשר זהה לגבול חצר המגורים.

13. מסמכי התכנית:

- 13.1 הוראות התכנית (3 עמודים).
- 13.2 ניספח הנחיות איכה"ס לבניה אקוסטית (5 עמודים).

14. הוראות התכנית:

- 14.1 בניה למגורים בנחלה החקלאית (למעט נחלות מפוצלות):
- 14.1.1 א. בחלק המיועד למגורים (בשטחים המסומנים בתכנית בר/13 למגורים בנחלות החקלאיות) מותר לבנות לכל היותר 3 יחידות מגורים, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על 2 קומות ושטח הבניה הכולל לא יעלה על 450 מ"ר. גודל מירבי ליחידה השלישית יהיה 55 מ"ר.
- 14.1.1 ב. שטח מבנה מגורים אחד לא יעלה על 300 מ"ר (כולל שטחי שירות).
- 14.1.1 ג. כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.
- 14.1.1 ד. יחידות המגורים תהיינה מותרות לשימוש רק כך:
1. אחת – למחזיקים במשק החקלאי.
 2. שניה – מיועדת למגורי דור המשך - לבן ממשך, כהגדרתו בתקנה 3א (א) לתקנות האגודות השיתופיות (חברות), התשל"ג - 1973 (2).
 3. שלישית – הורה.
- 14.1.1 ה. המרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.
- 14.1.1 ו. באזור המיועד למגורים בחלקות א' (חקלאי ומשקי), קו הבנין האחורי יהיה 0.
- 14.1.1 ז. שטח שירות (מבנה עזר) יכול להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.

טבלת זכויות בניה

שטח עיקרי מירבי במ"ר	שטח מבנה עזר מירבי במ"ר (כולל חניה מקורה)	מספר קומות מירבי
מצב קיים מכוח תכנית מס' בר/13		
350 מ"ר ולא יותר מ-220 מ"ר ליחידה	45 מ"ר	2 קומות על הקרקע או על עמודים בגובה עד 1.2 מ'
מצב מתע		
450 מ"ר, ולא יותר מ-300 מ"ר ליחידה, לרבות יחידת הדיור השלישית אשר תותר בשטח מירבי של 55 מ"ר	125 מ"ר לכל יחידות הדיור יחד בסה"כ, מעל פני הקרקע	2 קומות מעל הקרקע + מרתף* (קונטור המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע)

* שטח המרתף הינו שטח נוסף לזכויות הבניה המפורטות לעיל.

יתר ההגבלות וההוראות הכלליות החלות על תכנית בר/13 יחולו על תכנית זו.

15. היטל השבחה ישולם ע"פ חוק.

16. תנאי להוצאת היתרי בניה:

16.1. חיבור היישוב בפועל למטי"ש ברנר המשודרג באישור משרד הבריאות.

16.2. לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא בניה אקוסטית.

16.3. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת רשות הניקוז שהתכנית בתחומה.

17. מועד לביצוע התכנית: 15 שנים ממתן תוקף.

18. חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

בית ארבע זרועות
חתימת היזם/עובדים/להת שבות שותפות
בע"מ: ד"ר רחובות

חתימת המועצה האזורית:

חתימת המתכנן:

ניספח מיגון אקוסטי

האמצעים האקוסטיים הנדרשים בהתאם לניספח א/2 לת/מ/א/2/4 נתב"ג:

הנחיות למיגון אקוסטי למגרשים הנמצאים ברמת תח"ר 35 ומעלה:

1. קיר חיצוני

הקיר החיצוני יבוצע כקיר מאסיבי מחומרים בעלי משקל ליחידת שטח של 300 ק"ג/מ"ר לפחות או כקיר בעל ערך בידוד אקוסטי (הפסד העברה) של $I_a = 50 \text{ dB}$ לפחות.

להלן תתוארנה מספר אלטרנטיבות למימוש הדרישות הנ"ל:

1.1 קיר מבלוקי בטון חלולים בעובי 20 ס"מ עם טיח בעובי 1.5 ס"מ מכל צד.

1.2 קיר מבלוקי איטונג בעובי 20 ס"מ עם הרבצת בטון 5 מ"מ וטיח 1.5 ס"מ מכל צד.

1.3 קיר מבטון בעובי 15 ס"מ עם טיח 1.5 ס"מ מכל צד.

2. תקרה בדירה עליונה

התקרה תבוצע מחומרים בעלי משקל ליחידת שטח של 270 ק"ג/מ"ר לפחות או כתקרה בעלת ערך בידוד אקוסטי (הפסד העברה) $I_a = 45 \text{ dB}$ לפחות.

להלן תתוארנה מספר אלטרנטיבות למימוש הדרישות הנ"ל:

2.1 תקרת בטון בעובי 20 ס"מ עם טיח בעובי 1.5 ס"מ לפחות.

2.2 אין לבצע גג רעפים ומתחתיו תקרת "רביץ".

3. חלונות

- 3.1 החלונות בחדרי שינה ובחדרי מגורים יבוצעו כחלונות לפתיחה עם צירים או "דריי-קיפ" או ש"ע באופן המפורט להלן:
- 3.1.1 הזיגוג יהיה זכוכית שכבות בעוביים 4 מ"מ + 5 מ"מ מודבקות ביניהן בשכבת PVB כפולה בעובי 0.76 מ"מ.
- 3.1.2 השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני לא יעלה על 20% משטח הקיר החיצוני.
- 3.1.3 הזכוכית תותקן בתוך המסגרת בצורה גמישה על ידי מילוי סיליקון בין הזכוכית לבין המסגרת או על ידי הלבשת פרופיל "ח" מניאופרן רך על היקף הזכוכית. בין מסגרת החלון לבין המשקוף יהיה פס איטום מגומי רך ולחלון יהיה פרזול שיבטיח הידוק טוב של פס האיטום בכל ההיקף.
- 3.2 בשאר החדרים ניתן לבצע חלונות עם זיגוג בעובי 6 מ"מ לפחות.
- 3.3 אין לבצע חלונות ניגררים.
- 3.4 חלון או צוהר בגג יהיה בעל אינדקס בידוד אקוסטי של $I_a = 29\text{dB (A)}$ לפחות.

4. תריסים

- 4.1 בחדרי השינה התריסים יהיו תריסי כנף.
- 4.2 בחדרי המגורים ניתן כחלופה להשתמש בתריסי גלילה כאשר בתוך ארגז התריס יותקן חומר בליעה אקוסטי אשר יבמד באמצעות מעטפת מיוחדת; ראה פרט עקרוני בגיליון מס' 22.
- רצוי להשתמש בתריסי גלילה חשמליים שכושר הבידוד האקוסטי שלהם גבוה יחסית.
- 4.3 אין לבצע תריסים הניגררים לתוך כיסים.

5. דלתות

הדלתות החיצוניות תבוצענה מחומרים בעלי משקל ליחידת שטח של 30 ק"ג/מ"ר לפחות או בעלי ערך בידוד אקוסטי (הפסד העברה) של $I_a = 30 \text{ dB}$ (A) לפחות.

להלן תתוארנה מספר אלטרנטיבות למימוש הדרישות הנ"ל:

- 5.1 דלת עץ מלאה 100% בעובי 50 מ"מ. במשקוף יבוצע דירוג כפול ובמדרגות יותקנו פרופילי אטימה עשויים גומי חלול או ניאופרן; סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאיטום. לחילופין, דלת מסוג "פלדלת" או ש"ע עם דירוג ואיטומים בהיקף ובסף.
- 5.2 בכניסה לחדרי המגורים ניתן לבצע דלת בעלת מסגרת אלומיניום עם זכוכית ניגרת, מסוג סגירה צרית; הזיגוג יבוצע משכבות בעוביים 4+5 מ"מ מודבקות ביניהן בשכבת PVB כפולה בעובי 0.76 מ"מ.

6. מיזוג אוויר

- 6.1 מערכת או יחידה של איוורור מכני תותקן בכל חדרי המגורים, המטבח והשינה להספקת אוויר צח וסיחרור האוויר מבלי צורך לפתוח דלת או פתחים אחרים לחוץ.
- 6.2 פתחי איוורור לעליית הגג יהיו במספר ובגודל מינימליים.
- 6.3 כל תעלות האיוורור המחברות את פנים חדרי השינה והמגורים לחוץ תהיינה עם בידוד אקוסטי פנימי וטיפול אקוסטי נוסף במידת הצורך.
- 6.4 אין להשתמש במזגני חלון.
- בנוסף לפתרונות ולחומרים השונים שהוצעו בכל אחד מהסעיפים הנ"ל תיבדק כל הצעה אלטרנטיבית שתוצע על ידי האדריכל, הקבלן ראו היזם, ותאושר בתנאי שתעמוד בקריטריונים שהוגדרו במסמך זה.

הנהיות למיגון אקוסטי למגרשים הנמצאים ברמת תח"ר 30-35:

1. קירות חיצוניים

אינדקס בידוד 39dB לפחות או לחילופין מסה מינימלית של 240 ק"ג / מ"ר. להלן מספר חלופות מתאימות:

1.1 קיר בלוקי בטון חלולים בעובי 20 ס"מ וטיח משני הצדדים.

1.2 קיר בלוקי איטונג בעובי 20 ס"מ וטיח משני הצדדים.

2. תקרה עליונה

אינדקס בידוד של 40dB לפחות, או לחילופין מסה מינימלית של 270 ק"ג/מ"ר. להלן מספר חלופות מתאימות:

2.1 תקרת בטון 20 ס"מ לפחות.

2.2 רעפים ומתחתיהם קיר בטון 10 ס"מ לפחות.

3. חלונות

אינדקס בידוד 29dB לפחות. להלן מספר חלופות מתאימות:

3.1 חלון צר עם זיגוג בעובי 5 מ"מ לפחות.

3.2 חלון נגרר מטיפוס כנף - על - כנף עם זיגוג בעובי 6 מ"מ לפחות, כאשר שטח החלון לא עולה על 20% משטח הקיר. בשטח חלון גדול מהנייל תידרש זכוכית שכבות בעוביים 4+5 מ"מ.

4. דלתות

אינדקס בידוד של 29dB לפחות, כמו: פלדלת, עץ מלא, אלומיניום עם זיגוג 8 מ"מ לפחות (או שכבות).

הנחיות למיגון אקוסטי למגורשים הנמצאים ברמת תח"ר 25-30:

1. קירות

קירות חיצוניים אינדקס בידוד 39dB לפחות או לחילופין מסה 240 ק"ג / מ"ר. להלן מספר חלופות מתאימות:

1.1 קיר בלוקי בטון חלולים בעובי 20 ס"מ וטיח משני הצדדים.

1.2 קיר בלוקי איטונג בעובי 20 ס"מ וטיח משני הצדדים.

2. תקרה עליונה

אינדקס בידוד 39dB לפחות או לחילופין מסה 240 ק"ג / מ"ר. להלן מספר חלופות מתאימות:

2.1 תקרת בטון 20 ס"מ לפחות.

2.2 רעפים ומתחתייהם תקרת בטון 10 ס"מ לפחות.

3. חלונות

3.1 אינדקס בידוד 29dB לפחות. להלן מספר חלופות מתאימות:

3.1.1 זכוכית 4 מ"מ בחלון ציר.

3.1.2 זכוכית 6 מ"מ, בחלון נגרר, כנף - על - כנף.

3.2 אין לבצע חלון נגרר לתוך כיס.

3.3 שטח מירבי של חלונות ציר בקיר - 40%, חלונות נגררים - 20%.

4. דלתות

אינדקס בידוד של 29dB לפחות, כמו פלדלת, עץ מלא, אלומיניום עם זכוכית 6 מ"מ