

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
ועדה מקצועית לתכנון ובניה

נספח טכני מס' 274  
מס' 274

משיבת ביטוי  
החלטת הוועדה המקצועית לתכנון ובניה

מזכיר הוועדה

יבנה דרום - מתחם A

# נספח מנחה לפיתוח שכונה ירוקה

ירושלים - מאי 2002

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

אישור תכנית מס' 274 / 274

הועדה המקצועית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 3.11.02 לאשר את התכנית.

נציב הוועדה המקצועית

## 1.1 רעש

בכל היזר בניה למבני מגורים או מסחר שיוגש לאישור הוועדה המקומית, ייבדקו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, או מי מטעמה הנושאים הבאים:

- תכנון אקוסטי של יחידות הדירור ביחס למקורות הרעש בסביבה (הנחיות תכנוניות דוגמת הרחקת חדרי שינה מכבישים סואנים, מיקום מערכות טכניות וכו') ו/או נקיטת אמצעים מתאימים למניעתם.

- עמידה בתקנים האקוסטיים הבאים:

ת"י 1004/1 בידוד אקוסטי בבנייני מגורים: קירות ותקרות (רצפות) בין דירות

ת"י 1004/2 בידוד אקוסטי בבנייני מגורים: מכללי בלנות כניסה

ת"י 1004/3 בידוד אקוסטי בבנייני מגורים: רעש ממעלית

ת"י 1418 בדיקת רעש הנוצר בבנין על ידי מתקני הספקת מי שתיה, ניקוז מים וקבועות שרברבות - דרישות ושיטות בדיקה

ת"י 985 / 1 בידוד בניינים ואלמנטי הפנים שלהם מפני קול נישא באוויר

ת"י 985 / 2 בידוד מפני קול הולם

ת"י 985 / 3 בידוד חזיתות ואלמנטי חזית בפני קול נישא באוויר

- תכנון פונקציונאלי ואקוסטי של שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים היכולים להוות מקור פוטנציאלי ליצירת מפלסי רעש גבוהים, לרבות מרכז התשתיות.

- תכנון מיקום השימושים השונים במגרשי מבני הציבור וקביעת קו בנין למבנים למניעת מטרד רעש מפעילויות במגרשים אלו.

- בהיתרי הבניה ייקבעו מיקומי יחידות העיבוי של המזגנים באופן שלא ייגרמו מטרדי רעש בתוך יחידות הדירור ובמבנים סמוכים.

## 1.2 איכות אוויר

בכל היתר בניה שיוגש לאישור הוועדה המקומית, ייבדקו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, או מי מטעמה הנושאים הבאים:

1. התקנת אוורור נאות, מאולץ, של חניונים תת-קרקעיים.
2. פליטת מזהמים מבתי האוכל תעשה בארובה מרכזית לגג הבנין באופן שניתן להתקין בה מסננים שתבטיח מניעת פליטת מזהמים וריחות לסביבה ולא תהיה קירבה לפתחי אוורור סמוכים ו/או לפתחי דירות מגורים סמוכים באופן שייגרם מיטרד ריח כלשהו.

## 1.3 קרינה אלקטרומגנטית

- הטווח המינימלי להצבת מתקן שידור סלולרי מבניין למגורים או מוסד ציבורי לא יפחת מ-15 מ' בין תורן האנטנה והבניין.
- האלומה הראשית של כל אנטנה לא תיפול בתחום כלשהו של מבנים המשמשים מוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.
- לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה ותחמ"שים במבנים המשמשים מוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.

## 1.4 תשתיות

### 1.4.1 כללי

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במרתפי בנינים ובמתקנים תת-קרקעיים בשצ"פים.

## 1.4.2 שימוש במים מושבים להשקייה

השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים תעשה באמצעות מים מושבים באחת הדרכים הבאות:

1. שימוש במי קולחין מטוהרים
  2. שימוש במים דלוחים מטוהרים
- במבני המגורים, באגן הניקוז המערבי של התכנית, תופרד הצנרת לאיסוף מי הקולחין (אסלות וכיורי המטבח) מצנרת המים הדלוחים.
  - לאורך הרחובות, באגן הניקוז המערבי של התכנית, תותקן צנרת כפולה להפרדת מי הקולחין מהמים הדלוחים.
  - המים הדלוחים שיאספו בשכונה יובלו למתקן טיפול וטהור במרכז התשתיות השכונתי.
- השקיית השטחים הפתוחים הציבוריים בשכונה תעשה באמצעות טפטוף טמון או בשיטה אחרת באישור משרד הבריאות.
- תכנון מערך איסוף וטיפול המים הדלוחים יתבצע בשלב תכנון התשתיות. שלבי הביצוע יקבילו לשלבי התקדמות הקמת מערך התשתית ההנדסית.

## 1.4.3 פינוי פסולת/מרכיבי מחזור

### מערך פנאומטי לפינוי פסולת מוצקה

1. פינוי הפסולת המוצקה בשכונה יתבצע באמצעות מערך פינוי פנאומטי שיורכב ממצנחות (באזור המגורים ובאזור המסחרי), קווי הולכה ומרכז קליטה, הפרדה, דחיסה ושינוע או במערכת חלופית אחרת עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
2. מערך פינוי הפסולת שישרת את השכונה יכלול מערך להפרדת פסולת למחזור במקור לפסולת יבשה ופסולת רטובה.
3. מערכת פינוי האשפה הפנאומטית תוקם כחלק ממערכות התשתית בתוך המתחם ע"י החברה המפתחת.
4. תכנון מערך איסוף הפסולת הפנאומטי יתבצע בשלב תכנון התשתיות. שלבי הביצוע יקבילו לשלבי התקדמות הקמת מערך התשתית ההנדסית.

5. קווי ההולכה יותקנו לאורך ציריה המרכזיים של התכנית (בכפוף לתכנון שהתבצע) לכל חלקה (בבניה רוויה ציבורית או מסחרית) יתוכנן חיבור אחד לפחות. ביחידות צמודות קרקע יקבע חיבור אחד למספר יחידות דוור, כאשר המפתח הוא נקודת מוצא אחת לכל 6-10 יחידות, עד למרחק הליכה של 30 מטר.
6. החברה המפתחת אחראית על תקצוב עבודות התכנון וההקמה של תשתית מערכת האיסוף הפנאומטי עד לשלב העברת האחריות לסמכות הרשות המקומית או מי מטעמה.

#### פינוי מרכיבי מחזור/פסולת ברת מחזור

באזורים המסחריים יוצבו מיכלים יעודיים להפרדת פסולת ברת מחזור במקור הכוללים בין היתר, ניר, קרטון, זכוכית, פלסטיק וכדומה.

#### היתר הבניה

בשלב היתרי הבניה תוגש ע"י היזם תכנית תברואה שתאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת ומהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנית תתבסס על מפרטי ביצוע ודרישות עירוניות, כפי שהוצגו למגישי התכנית, ותכלול בין היתר:

1. הצגת מערכת פינוי הפסולת הפנאומטית על כל מרכיביה אשר בגבולות התכנית או חלופה אחרת לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
2. תכנון דרכי ואמצעי פינוי פסולת ברת מחזור ו/או אחרת.

### 1.5 פיתוח

1. תנטע צמחיה לא אלרגנית ידידותית וחסכנית במים, רצוי צמחיה נשירה, ותבחר צמחיה בעלת דרישות מים נמוכות המתאימה להשקיה במים מושבים.
2. יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טפטוף, ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות, שימוש בחיפוי קרקע מגזם מקומי, וכו'.

## 1.6 קלימטולוגיית הבנייה

1. כל יחידות הדיור תותאמנה לדרישות ת"י 1045.  
חלק 1 - בידוד טרמי של בניינים לבתי מגורים.  
חלק 2 - בידוד טרמי של בניינים לבתי ספר וגני ילדים.
2. כל החלונות לא יפחתו מדרישות בידוד טרמי ת"י 1068.  
חלק 1 - דרישות כלליות ושיטות בדיקה  
חלק 2 - חלונות אלומיניום.

## 1.7 מהלך הבניה

כתנאי לקבלת היתר בנייה/חפירה, על הקבלן להגיש מפרט טכני, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, ובו פירוט האמצעים שינקוט לצמצום מטרדי אבק ורעש לסביבה. עבודות הבנייה יבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים מתמשכים ובלתי סבירים (אבק, רעש וכיוצא בזה) לסביבה.

## 1.8 שלב הבנייה - דרישות סביבתיות

1. לאורך תהליך הבנייה באחריות היזם לעמוד בכל הדרישות הסביבתיות שנקבעו במסגרת ההוראות הסביבתיות.
2. מס' דוחות הביניים ומהות הבדיקה בכל שלב של הפרוייקט ייקבעו ע"י מהנדס העיר להבטיח שהמבנה ו/או הפרוייקט עומדים בדרישות ההיתר ומבוקרים בזמן אמיתי.

## 1.9 שלב האכלוס (טופס 4) / תעודת גמר (טופס 5)

במסגרת אישור טופס 4 וטופס 5 על מבקש ההיתר/היזם להוכיח בתכנית ובפועל, ביצוע ההוראות הסביבתיות. ההתייחסות תהיה למסמכים הסביבתיים והמבניים אשר אושרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.