



5. התוכנית תוגש על רקע מפת מודד מוסמך.

6. הוראות לתכנון אקוסטי - כתנאי להוצאת היתרי בניה למגורים לפי הטבלה הבאה:

רעש מטוסים - תכנון אקוסטי:

דרישות חובה ברמת רעש של 25-30 תח"ר לבניני מגורים

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
	הפסד העברה של $I_a=40\text{DB}$ לפחות	קיר חיצוני
לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד	תקרת בטון עם טיח, בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח של 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $=45\text{DB}$ לפחות	תקרה בדירה עליונה
	עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות החלון יהיה צירי עם פס איטום מגומי רך בהיקף. הוטרינה לא תהיה נגררת לתוך הקיר (2)	פתחים (1)
	מומלץ לא להפנות את הפתחים בחדרים רגישים לכיוון ציר הטיסה	הפניית פתחים בחדרים רגישים (3)
	מומלץ להתקין הצללות סביב לפתחים בחדרים רגישים. מלמדי הצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2	הצללות
	לא מומלצת תפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה (COURTYARD)	תפרושת

(1) פתחים: חלונות וויטרינות (וטרינה - חלון המשמש גם כדלת יציאה למרפסת).

(2) יש לשים לב כי בוטרינה נגררת קשה יהיה להשיג תנאי אטימות טובים.

(3) חדרים רגישים הם חדרי שינה ומגורים (סלון).

#### טבלה מס' 2

הנחיות לבנית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים

(1) הצללות תבננה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.

(2) עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.

(3) כל הצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.

(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) יש לתכנן את הצללות כך שלא תהווה מטריד ארכיטקטוני לדיירים.

7. על בנייני ציבור רגישים לרעש (מעונות, מוסדות חינוך וכיו"ב) יחולו כל הדרישות החלות על מבני מגורים.  
היתר בניה למבנה ציבור כנ"ל יינתן בכפוף לתכנון אקוסטי העונה על הדרישות הנ"ל ובהתאם להנחיותיו של יועץ אקוסטי מוסמך.

15. יחס לתוכנית המתאר: על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית המתאר זמ/598 למעט מקרה של סתירה בו יחולו הוראות תוכנית זו.

16. הטל השבחה: הועדה המקומית תגבה הטל השבחה כחוק

17. ביוב: 1. חלה חובת חיבור למערכת הביוב המרכזי ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים.

2. שימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים, יחויבו במתקני קדם - טיפול, טרם חיבורם למערכת המרכזית.

3. לא יוצר טופס 4 ולא יותר אכלוס טרם ביצוע בפועל של פתרונות הביוב כנ"ל.

פסולת: מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת יוצבו במגרשים ולא בשטחים ציבוריים. מיקום ייקבע בעת מתן ההיתר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. סוג המתקנים, גודלם ועיצובם יבטיח מניעת מפגעים תברואיים וחזותיים - אסטטיים.

18. רישום שטחים: השטחים בתוכנית זאת המיועדים לצרכי ציבור על פי התשריט יופקעו על ידי הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה והבעלות בהם תרשם על שמה - ע"י הבעלים - בד בבד עם רישום החלוקה החדשה.

19. פיתוח: א. בעלי הקרקע יכינו על חשבונם תוכניות בינוי ופיתוח - הוצאות התכנון והפיתוח יחולו על כל חלקה בנפרד. התוכניות תהיינה מחייבות ותוגשנה למועצה ולועדה המקומית קודם להוצאת היתרי בניה, התוכניות תכלולנה הוראות ביצוע.

ב. תוכניות בינוי ופיתוח תובאנה לאישור מהנדס המועצה ו/או הועדה המקומית, ולאישור הועדה המקומית, דרכים, שבילים, השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים, תוכניות חשתית, מערכות חשמל ותקשורת תת-קרקעיות, כבישים, מדרכות, מים, ניקוז, ביוב, אשפה וכדו'. פרוט שבילים גדרות ומתקני שיאות, וכל פרט אחר, הדרוש להתרת עבודות בניה.

תוכנית הפיתוח יכול שתעשה במספר תוכניות אחת לתשתית הכללית ואחרות הנוגעות לפרטי הפיתוח של כל שלב ושלב.

ג. תוכנית הפיתוח תבוצע בשלבים בהתאם להתקדמות ביצוע מערכות החשתית: מים, ביוב, כבישים, מדרכות, ניקוז, חשמל, וטלפון תת-קרקעיים וכדו'. לא יוצאו היתרי בניה בגין מגרש כלשהו לפני שתסתיים הנחת מערכות החשתית ממקום הימצאן בפועל ועד גבול אתר הבניה.

הפיתוח יבוצע ע"י חברה רשומה אשר תהיה המפתחת והאחראית לביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לתוכניות הבינוי והפיתוח.

ד. למרות האמור בסעיף ג' לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בניה אף אם לא בוצעו בפועל מערכות התשתית, אם שוכנעה כי עבודות התשתית יבוצעו תוך אספקת שרותים מתאימים ועם קבלת בטחונות מתאימים למילוי ההתחייבויות.

ה. הביוב יחובר למערכת הביוב המרכזית והניקוז יעשה ע"י חלחול ותעלות ניקוז הכל לשביעות רצון משרד הבריאות והרשות המקומית.

ו. התחייבות לביצוע האמור בסעיפים א-ה הנ"ל בהתאם להוראות הועדה המקומית תצורף להיתר הבניה כחלק בלתי נפרד מההיתר להבטחת ביצוע התשתית קודם לאיכלוס כל שלב ושלב בשכונה.

ז. ההתחייבות תכלול גם ביצוע תחזוקה של אותן חלק ממערכת התשתית שימצא במגרשי הבניה ואילו תחזוקת המערכות הללו בשטחים הציבוריים תעשה ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה, וזאת מהמועד שלאחר שתנתן תעודת גמר על ביצוע העבודות וטיבם וקבלת הפיתוח ע"י המועצה המקומית והועדה המקומית.

התחייבות זו לא תכלול מערכות תשתית שאינן משרתות את מגרשי הבניה אלא עוברות דרכם בלבד כמערכות ציבוריות.

טבלת הוראות בניה

.20

הערות	אחוז מקט. סה"כ (שטח עיקרי)	אחוזים לתכנית הקרקע (שטח עיקרי + שטחי שרות)	גובה בנין / קומות	קן הבניה			מגרש מספר	אזור
				א	צ	ק		
	50% + 25 מ"ר עלית-גג	35%	2 קומות עלית גג	5	3	תבע	1-110	מגורים א' קומה אחת או קוטג' מגרש מינימלי: 500 מ"ר ל-1 יח"ד 700 מ"ר ל-2 יח"ד 1000 מ"ר ל-3 יח"ד
בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית								בניני ציבור
	20%	10%	2 קומות	5	3	תבע		אזור ספורט ונופש

34700

נאות יבנאי  
1993 בע"מ

טבלת שטחי שרות


יעוד	שטח מ"ר	הערות
מרתף	מתחת לכל קומת הקרקע	גובה מירבי נטו 2.20 מ'
חניה מקורה	18	קו בנין 0 - צד, 2 מ' - חזית

הערות:

1. מפלס רצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מעל אבן השפה מול מרכז המגרש.
2. רום הגג (רכס) לא יעלה על 10.00 מ' מעל אבן השפה מול מרכז המגרש.

21. תכליות ושימושים: א. השטח לבניני ציבור יותרו התכליות והשימושים הבאים:

1. בניני ציבור, כגון: גן ילדים, מעון יום, מרכז קהילתי, מועדון שכונתי (נוער, קשישים וכד'), בית כנסת.
  2. מבני רווחה, בריאות ותרבות, כגון: טיפת חלב, ספרייה.
  3. שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל, מגרשי חניה, מתקנים הנדסיים, מערכות תשתית, מבני עזר לכל התכליות המוגדרות לאזור זה.
- ב. באזור ספורט ונופש יותרו התכליות והשימושים הבאים:
1. מגרשי ספורט מכל הסוגים (כולל מושבים-טריבונות לקהל), בריכות שחיה, מתקנים לשעשועי מים.
  2. מבנים שיעודם לפעילויות ספורט, אולמות ספורט, מבנים למשטחי החלקה, מבני מלתחות וכד'.
  3. מבנים ומתקנים לאימוני כושר, סאונות ופעילות ספורטיבית אחרת.
  4. מתקנים לשעשועים ובידור.
  5. מסעדות, בתי קפה, מזנונים לשרות אזור הספורט.
  6. מבנה מנהלה, משרדים, מבני עזר ומבני שרותים טכניים לכל התכליות המוגדרות לאזור זה.
  7. שטחים מגוננים, שבילים להולכי רגל, מגרשי חניה, מערכות תשתית, מבני עזר לכל התכליות המוגדרות לאזור זה.

  
 נאות יבנה  
 1993 בע"מ

ג. בשטח דרך משולבת יותרו התכליות והשימושים  
הבאים:

1. מסעות לתנועות רכב.
2. משטחי חניה.
3. שטחים מגוננים 30% משטח הקרקע.
4. מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים.

22. שלבי ביצוע התוכנית: 10 שנים.

23. חתימות: היזם:

נאות יבואי  
1993

בעלי הקרקע:

שנת פיקוח 5000

20115

עורך התוכנית:

20.2.93

תאריך: