

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר מס' רח/2103-3 שינוי לתכנית מתאר R/6.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - התכנית (תקנות) הכולל 9 עמודים. מסמך ב' - תשריט בקנ"מ 1:1250 הכולל באורים, תרשים סביבה, מצב קיים מצב מוצע וטבלאות. התשריט ערוך על גבי מפה אנליטית. מסמך ג' - תדריך אקוסטי לבנית בנייני מגורים. הכולל 5 עמודים. מסמך ד' - לוח הקצאות וטבלת איזון. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
3. שטח התכנית: 60514 מ"ר.
4. חלוקת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בכחול כהה בתשריטים.
5. מחוז: המרכז.
6. נפה: רחובות.
7. המקום: רחובות, ביו רחוב סירני ממערב. רחוב החרצית מזרוב. בדרך לשכונת קריית-ההגנה.
8. גושים וחלקות: גוש: 3699 חלקות: 97, 93, 83, 82, 76, 72.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
11. עורכי התכנית: תכנון ויעוץ רחובות - נ. פורת, ר. ערמון - אדריכלים.
12. מטרת התכנית: א. קביעת אזור לאיחוד וחלוקה מחדש. ב. שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית לאזורי בניה כדלקמן:
 2. קביעת אזור מגורים א' - בניה צמודת קרקע.
 3. קביעת אזור מגורים ב' ו-ג' - בניה גבוהה.
 4. קביעת שטח ציבורי פתוח ושטחים לבנייני ציבור + שבילים.
 5. קביעת אזור מסחרי.
 - ג. קביעת שטח לדרכים, דרכים משולבות וביטול דרכים.
 - ד. קביעת שטחים לחניה ציבורית והוראות בדבר הסדרי תנועה וחניה.

14. יחס לתכניות מאושרות:
א. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית קודמת.
ב. התכניות רח/2000ב' רח/2000ג' ורח/2000ה' לא יחולו בתום תכנית זו.
15. חכליות ושימושים:
בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האזורים כדלקמן:
א. באזור מגורים:
1. בניני מגורים.
2. בעל מקצוע חופשי יהיה רשאי להשתמש בחלק מדירת מגוריו גם למטרת משרד הקשור לעיסוקו.
ב. שטח לבניני ציבור:
1. בניני חינוך, תרבות, דת, ספורט, בריאות.
2. מוסדות קהילתיים.
3. גנים.
ג. שטח מסחרי:
באזור מסחרי תותר הקמת מרכז מסחרי בשטחים לפי המפורט בטבלת זכויות הבניה להלן. המבנה יהיה בן קומה אחת ותותר הקמת מרתף בקונטור המבנה. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה לאזור מסחרי. קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
ד. דרכים וחניונים:
1. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איזי תנועה, פסי ירק.
2. מערכות תשתית תת-קרקעיות.
3. תחנות לתחבורה ציבורית.
4. גינון.
5. שילוט פירסום, הסברה והכונה.
16. תשתית:
א. מערכות תשתית תת-קרקעיות תותרנה בכל האזורים.
ב. תשתית חשמל, טלפון וטלוויזיה בכבלים תהיה תת-קרקעית, אלא אם הועדה המקומית, באישור מיוחד, היתירה להתקין מתקנים על-קרקעיים.

17. האזורים והדירות הבניה:
 בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים וזכויות בניה.
 סבלה שטחים וזכויות בניה (שטחים לשמוש עיקרי ושטח שירות):

האזור	שטח מגרש מינימלי	סימון בתשריט	מספר יח"ד לדונם	מס' קומות	שטח עיקרי במ"ר או כ-%				שטחי שרות במ"ר			קוי בנין					
					ת. קרקעי	עילי	סה"כ	תכנית קרקע	ת. קרקעי	עילי	סה"כ שטח	קד'	צד'	אח'			
מגורים 'א'	לפי התשריט	כתום	2 - למגרש!	2		100	175	100	100	מרחף בקונסור ק' קרקע + ממ"ד							
מגורים 'ב'	לפי התשריט	חכלת	לפי התשריט	לפי התשריט	---	105	105	105	500	מרחף בקונסור המבנה	280						
מגורים 'ג'	לפי התשריט	צהוב	לפי התשריט	לפי התשריט	---	105	105	105	500	מרחף בקונסור המבנה	400						
ש.ב.צ.	לפי התשריט	חום מתחם חום		3	---	30%	90%	30%	500	מרחף בקונסור המבנה							
מסחרי	לפי התשריט	אפור מוחם חום		1	---	800	800	800	150	מרחף בקונסור המבנה	950						
ש.צ.פ.	לפי התשריט	לא תותר הקמת כל מבנה פרט למתקני ספורט ונופש לשימוש הציבור.															

הערות:

באזורי מגורים ב' ו-ג' 33% מהדירות בבנין יהיו בשטח של כ- 85 מ"ר.
 20% מהדירות יהיו בבנין יהיו בשטח של כ- 130 מ"ר ויתר הדירות בשטח של 105 מ"ר.
 את הממוצע של כלל הדירות בתחום הבניה הרוויה יהיה 105 מ"ר ליח' דיור.
 שטחי השרות במרתפים למסחר ולמגורים יהיו לחניה ולמחסנים בלבד.
 בשטח המיועד למחסנים באזור המסחרי הכניסה תהיה מתוך החנויות ולא יותר מסחר בשטחי השרות אלא אחסנה בלבד.

מצב מוצע

שנה באחוזים	שנה בדונמים	מספר תקן	מספר יחיד	מספר קומות	מזרח בניה
	0.542	24	2	2	מגורים א
	0.551	25	2	2	
	0.357	26	1	2	
	0.356	27	1	2	
	0.542	28	2	2	
	0.518	29	2	2	
	0.572	45	2	2	
	0.571	46	2	2	
	0.562	47	2	2	
	0.573	48	2	2	
	0.573	49	2	2	
	0.607	50	2	2	
10.48	6.344		22		
	1.156	206	8	גג + 4	מגורים ב
	1.276	207	11	גג + 4	
	1.279	208	11	גג + 4	
6.11	3.693		34		סה"כ
	2.210	417	29	גג + 7	מגורים ג
	2.210	418	29	גג + 7	
	1.894	419	24	גג + 6	
	1.669	420	20	גג + 6	
	1.963	421	22	גג + 6	
	1.958	422	22	גג + 6	
	1.961	423	22	גג + 6	
	1.963	424	22	גג + 6	
26.23	15.868		190		סה"כ
6.18	3.739	600			מסחרי
19.64	11.886	607			ש.ב.צ.
	0.105	601			ש.צ.פ.
	0.170	602			
0.45	0.275				סה"כ
	0.330	תקן-52			דרכים
	7.813	תקן-53			
	0.690	תקן-54			
	0.124	55			
	3.054	603			
	5.832	תקן-604			
	0.866	605			
30.91	18.709				
100%	60.514		242		סה"כ

144
125

144
000

143
875

143
750

16. הוראות מיוחדות:

א. הוראות בדבר גבהים:

1. גובה קומה:

בבית מגורים גובה קומה לא יפחת מ 2.5 מ' בין אם היא מקורה בתקרת משנה ובין אם היא יציע או החלל שבין היציע לבין רצפת הקומה.

2. גובה הבניין:

גובה הבניין באזור מגורים א', ממפלס ה 0.00 ועד קצה גג הרעפים לא יעלה יעך 8.5 מ'.

ב. הוראות בדבר קווי בניין:

קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט.

ג. נספח אקוסטי שיכלול פתרונות לבניה אקוסטית למניעת מטרדי רעש מטוסים מהווה חלק בלתי נפרד מתקנות התכנית.

19. מרתפים:

א. באזור מגורים א' ניתן לבנות מרתפים על פי ההוראות כדלקמן:

1. המרתף ייועד למבני עזר.

2. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

3. במקום בו נבנה מרתף לא יהיו מבני עזר בקומת הקרקע פרט למוסך לרכב פרטי.

4. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.

5. המרתף יבנה בקוי הבניין של שאר הבניין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתיך, ולא כניסה נפרדת מבחוץ.

ב. באזור מגורים ב' ו-ג' ובכל אזור בו הבניה היא מעל קומת עמודים

מפולשת ריקה (פרט לח' מדרגות ויתר הפונקציות המותרות בקומה מפולשת) מותר יהיה לבנות מהתפים בקונטור הבניין.

1. שימושים מותרים במרתף: מקלט, מחסנים לדיירי הבניין.

2. שטח המחסנים במרתף לא יעלה על 4 מ"ר נטו ליח"ד.

3. הכניסה למרתף תהיה רק מהכניסה המשותפת לבניין.

20. עליות גג:

באזור מגורים א' ניתן יהיה לבנות עלית גג לכל יח"ד בשטח של עד 23 מ"ר.

21. שטחי שרות:

א. כללי:

1. שטחי השרות יהיו חלק מהבניין ויבנו מעל הקרקע או במרתף בתוך קווי הבניין - אלא אם יש הוראה מיוחדת בתקנות אלה, ובהתאם לתקנות הג"א לגבי מרחבים מוגנים.

2. אם יבנו שטחי השרות במרתף - יחולו ההוראות הנוגעות למרתפים כאמור בסעיף 20 לעיל.

3. פתרון גז בכל האזורים יהיה לשביעות רצון מהנדס העיר. כאשר התנאים יהיו מתאימים לדעת מהנדס העיר יהיה רשאי לזרוש צובר גז מרכזי.

ב. באזור מגורים א יחולו ההוראות כדלקמן:

1. ניתן יהיה לבנות חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר בקו בנין קידמי 2.00 מ' או בקו 0. קו בנין צדדי 3.50 מ' או 0 בהסכמת השכן.

במידה ותיבנה החניה בקו קדמי 0 אין לפתוח את שער החניה לרשות הרבים (למדרכה).

2. ניתן יהיה לבנות בקומת הקרקע מחסן בשטח של 15 מ"ר ליחידה בתחום קוי בנין וכחלק ממנו. אולם אם נבנה לאותה יחידה מרתף, לא יבנה מחסן בקומת הקרקע.

3. ניתן יהיה לבנות מרחב מוגן עפ"י תקנות הג"א.

ג. באזורי מגורים בהם קומת הקרקע מפולשת יחולו ההוראות כדלקמן:
 1. ניתן יהיה לבנות בקומה המפולשת שיטחי שרות לשימוש דיירי הבנין וכן מחסנים פרטיים אשר יוצמדו לדירות השטח שלא יעלה על 4 מ"ר לדירה. במידה ויבנה גם מרתף לא תיבנה כל בניה בקומה המפולשת פרט לחדר מדרגות.

2. ניתן יהיה לבנות חדר מדרגות בכל קומה בשטח ע"פ טבלת שטחים וזכויות הבניה וכן מרחבים מוגנים עפ"י תקנות הג"א.

.22

תכנית גימור ופיתוח;

לא ניתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התוכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- א. פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
- ב. פתרונות להסתרת כביסה.
- ג. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מזוג אויר בקירות המבנים.
- ד. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
- ה. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- ו. פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.
- ז. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין איס הינם בבעלות העיריה או הפקעו ממבקש ההיתר.
- ח. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- ט. התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור. ריהוט רחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כיסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומרובעות, לוחות מודעות ולוחות פירסום, שלטי הכוונה, תבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.
- י. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, ניקוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
- יא. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
- יב. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, שעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. * הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת וסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכי"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

יג. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
 יד. פתרונות אקוסטיים למניעת רעש מטוסים.

.23

איחוד וחלוקה:

בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כאמור בטבלת ההקצאה המצורפת לתוכנית זו והמהווה חלק בלתי ניפרד ממנה.

.24

שטחי ציבור:

- א. שטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה בין מכוח הפקעה ובין בכל דרך אחרת.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר בניה בחלקה אשר חלק ממנה מיועד לצרכי ציבור, או במקרה של איחוד וחלוקה במגרש התמורה לשטח - בסילוק המחובדים (כולם או חלקם), מהשטחים הציבוריים האמורים על ידי הבעלים ומסירתם לידי הרשות המקומית כשהם נקיים מכל מחובר או חפץ.
- ג. זכויות לפי סעיף 195-196 לחוק לגבי כל שטח ציבורי יהיו שמורות למי שהיה בעליו בזמן מתן תוקף לתוכנית בלבד.

ג. באזורי מגורים בהם קומת הקרקע מפולשת יחולו ההוראות כדלקמן:
1. ניתן יהיה לבנות בקומה המפולשת שיטחי שרות לשימוש דיירי הבנין וכן מחסנים פרטיים אשר יוצמדו לדירות השטח שלא יעלה על 4 מ"ר לדירה. במידה ויבנה גם מרתף לא תיבנה כל בניה בקומה המפולשת פרט לחדר מדרגות.

2. ניתן יהיה לבנות חדר מדרגות בכל קומה בשטח ע"פ טבלת שטחים וזכויות הבניה וכן מרחבים מוגנים עפ"י תקנות הג"א.

.22

תכנית גימור ופיתוח;
לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

התוכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- א. פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
- ב. פתרונות להסתרת כביסה.
- ג. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מזוג אויר בקירות המבנים.
- ד. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
- ה. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- ו. פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.
- ז. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין איס הינם בבעלות העיריה או הפקעו ממבקש ההיתר.
- ח. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- ט. התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור. ריהוט רחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כיסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומרובעות, לוחות מודעות ולוחות פירסום, שלטי הכוונה, תבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.
- י. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, ניקוי, איורור, תאורה ושילוט חניה.
- יא. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
- יב. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים, שעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. * הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת וסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכי"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

יג. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
יד. פתרונות אקוסטיים למניעת רעש מטוסיים.

.23

איחוד וחלוקה:
בשטח המסומן לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כאמור בטבלת ההקצאה המצורפת לתוכנית זו והמהוה חלק בלתי ניפרד ממנה.

.24

שטחי ציבור:

- א. שטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה יועברו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה בין מכוח הפקעה ובין בכל דרך אחרת.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר בניה בחלקה אשר חלק ממנה מיועד לצרכי ציבור, או במקרה של איחוד וחלוקה במגרש התמורה לשטח - בסילוק המחברים (כולם או חלקם), מהשטחים הציבוריים האמורים על ידי הבעלים ומסירתם לידי הרשות המקומית כשהם נקיים מכל מחובר או חפץ.
- ג. זכויות לפי סעיף 195-196 לחוק לגבי כל שטח ציבורי יהיו שמורות למי שהיה בעליו בזמן מתן תוקף לתוכנית בלבד.

ד. בכל חלקה הכפופה לחלוקה או לאיחוד וחלוקה, עפ"י תוכנית זו, הוצאת היתר בניה תותנה בהגשת תשריט לצרכי רישום, ומתן אישור לחיבור חשמל מים יותנה ברישום החלוקה או מתן ערובות לביצוע הרישום להנחת דעתה של הועדה המקומית.

25. דרכים:
- רדיוסים בין דרכים (גודל מינמלי לצורך קביעת גבול הפקעה במגרשים פינתיים):
1. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'.
 2. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 12 מ'.
 3. רדיוס בין דרכים מאספות 18 מ'.
- * הערה: במקרים בהם הדרישה הנ"ל עלולה לפגוע בבנין קיים ולחייב הריסתו רשאית הועדה המקומית לקבוע רדיוס שונה מן הקבוע לעיל.

26. חנייה:
- א. כל הבונה בתחום התוכנית חייב להתקין בתחום מגרשו מקומות חנייה על הקרקע לרכב פרטי ולרכב תפעולי ו/או בתוך מבנה בכמות שאינה פחותה מהכמות המצויינת בסעיף קטן ד' להלן.
 - ב. התקנת חנייה פתוחה: השטח המיועד לחנייה יהיה בתוך גבולות המגרש עליו יוקם הבנין, אלא אם קיימת הוראה מפורשת אחרת בתוכנית זו. שטח זה והגישה אליו ירוצפו במרצפות המיועדות לנשיאת רכב וגבולותיו יותחמו באבני שפה. סוג המרצפות ואבני השפה יקבעו ע"י מהנדס העיר או נציגו. שטח החנייה יכול שיהיה, כל או מקצתו במסגרת קומת עמודים מפולשת של הבנין.
 - ג. התקנת חנייה במבנה סגור:
 1. דרך הגישה לחניון על-קרקעי או תת-קרקעי תהיה בהתאם להנחיות תכנון חניונים של משרד התחבורה.
 2. גובה קומת החנייה המיועדת לרכב פרטי 2.20 מ'.
 3. מקומות החנייה, סימוני כניסה ויציאה וכיו"ב יסומנו הצבע לבן המיועד לסימון כבישים או בכל דרך אחרת.
 - ד. תקן מקומות חנייה:

בתחום התכנית יחול התקן למקומות חנייה המפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983, על עיזכוניו מעת לעת, אלא אם נקבעו בתכנית זו במפורש הוראות אחרות.

- ה. למרות האמור לעיל תקן החנייה בשטח התכנית יהיה כדלהלן:
1. באזור מגורים א' יותקנו שתי חניות לכל יח"ד בשטח מגרשה.
 2. באזורי הבניה הרוויה יותקנו 1.5 חניות לכל יח"ד בתחום המגרש.

27. גימור בחומרים עמידים:
- א. גימור הבנינים בתחום הבניה הרוויה יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חמרים קרמיים, בטון גלוי, טיח אקרילי, גרנוליט וכד' . באישור מהנדס העיר.

28. כרכובים וגגונים:
- במבנה מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עמקם אינו עולה על אחד מ' לא יחושבו באחוזי הבניה.

29. מזגנים:
- א. בכל דירה יותקנו הכנות למיזוג אויר מרכזי או להתקנת מזגני חלון או מזגנים מפוצלים כדלקמן:

בדירה ששטחה עד 100 מ"ר - 3 מזגנים לפחות
בדירה ששטחה עולה על 100 - בכל חדר.
 - ב. מיקום מתקני מיזוג האויר ו/או מזגנים יקבע כך שפליטת רעש, אויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור.

30. בניה על גגות:
א. על גגות המבנים הותר הקמת אנטנות, מתקנים סולריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג בלבד. לא תהיה יציאה לגג מתוך הדירות.
ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.
ג. כל הבניה על קגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר בניה.
31. הוראות איכות הסביבה:
א. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתרי בניה בסילוק מטרדים בשטח המיועד לבניה.
ב. ביצוע עבודות בניה - הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתר לבצוע עבודות הבנין בין היתר בנושאים הבאים:
1. קביעת שלבי ביצוע של הבניה החדשה בכוון אופקי ואנכי.
2. קביעת שלבי סגירה, הריסה ופנוי של מבנים קיימים באתר הבניה.
3. גידור ושילוט.
4. משרד ומבנה לפועלים.
5. אחסנת חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.
6. שינוע, ריכוז וסילוק פסולת.
7. אישור דוגמאות של חומרי גימור לפני השמוש והבצוע.
8. גימור קירות משותפים כאשר הבניה משני צדדיו מתבצעת במועדים שונים.
9. מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וציבוריים.
* הערה: התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות הועדה על פי כל דין.
32. אחזקה:
הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע בהתרי בניה תנאים להנחת דעתה אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת ושמירתם במצב נאות של השטחים הציבוריים במגרשים ובמבנים אליהם מתיחס ההתר.
33. הנחיות חברת החשמל:
כל תשתיות החשמל תהיינה תת-קרקעיות, לרבות מתח עליון. תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר יבנה על פי הוראות תכנית זו.
34. ביוב:
א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומתקן טיפול אזורי לשפכים.
ג. אזבות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ד. טופס 4 ינתן ו/או שמוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
35. היטל השבחה:
ישולם על פי החוק.

הדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש כתוכנית מתאר מהונית - מחוז המרכז - מושבות דרום יהודה.

1. כללי.

ההנחיות האקוסטיות לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגישים מטרתן להבטיח תנאים אקוסטיים סבירים בתוך המבנה כאשר חלונותיו סגורים. הופש הבחירה בים תנאי שקט אהסויים 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. תוכנית הבניה תכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפחתת רעש בשיעורים המפורטים בטבלה מס' 1. תנאי זה הינו תנאי הכרחי לאישורה של התוכנית על ידי מוסדות התכנון. על המתכנן ללוות את תוכניתו בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים האקוסטיים להשגת הפסדי העברה אקוסטית בשיעורים הנדרשים. או לחילופין לכלול בתוכניתו את הדרישות המפורטות בתדריך זה. יש להדגיש מספר נקודות:

1. איכות הביצוע והבניה משפיעה רבות על שיערו הפסד העברה האקוסטית של המבנה. איכות הביצוע והבניה ברמה נמוכה או בינונית תקטין במידה רבה את דרגת הבידוד האקוסטי של המבנה והדיר לא יהנה מפידת הפחתת הרעש התיאורטית, המתוכננת גם כאשר הפתחים סגורים. על איכות הביצוע והבניה יש להקפיד ביהוד באזורים החשופים לרמות רעש של 35 תהיר ומעלה.
2. ניתן לשפר את התנאים האקוסטיים על ידי הגדלת הבליעה האקוסטית כהללים 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. (ראה מסמך עזר 2).

מסמך זה מכיל את הנספחים הבאים:

1. נספח ובו תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ובניני ציבור רגישים לרעש אם המתכנן אינו בעזר ביעוץ אקוסטי.
2. מסמכי עזר המציגים ספקטרום רעש אופיני למטוס ומקדמי בליעה אופייניים בהדרי מגורים.

דרישות חובה לרמת רעש שבין 30-35 תח"ר לבנייני מגורים

הערות	הדרישות	אלמנט הכניה
דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים.	קיר מאסיבי כשקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם - Ia=50DB 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
	ההלון יהיה צירי או כנף אך לא חלון גרירה. הויטרינה לא תהיה נגרת אל תוך הקיר.	סוג הפתחים
	הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס אטום מגומי רך, לפחות בשתי רצועות.	פסי אטום לפתחים
	לפי טבלה מס' 1 א'	הזיגוג ושטח הפתחים המרבי 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

דרישות חובה לרמת רעש שבין 30-35 תח"ר לבנייני מגורים (המשך)

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
	הדלת החיצונית תהיה דלת מעץ מלא או דלת אחרת בעלת מסה של 25 ק"ג לצ"ר לפחות או דלת בעלת הפסד העברה של $I_a=27DB$. בהיקף הדלת יהיה פס אטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכלול התאמה מיוחדת לאטום.	הדלת בקיר החיצוני
	מומלץ להתקין הצללות מסביב לפתחים בחדרים הרגישים. מימדי ההצללות יקבעו לפי טבלה מס' 2.	הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים.
ראה תרשים מס' 1	מומלץ שלא להפנות את הפתחים של החדרים הרגישים אל כיוון ציר הטיסה.	הפניות פתחים בחדרים רגישים.

אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים לרעש.

- 30 - 25 תח"ר. על בנייני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בנייני מגורים.
- 35 - 30 תח"ר. על בנייני ציבור רגישים לרעש יחולו כל הדרישות החלות על בנייני המגורים באזור זה. ובנוסף יחולו גם דרישות אלו:
 - א. לא יהיו פתחים נגררים בבניין.
 - ב. שטח פתחים הפונים אל כיוון ציר הטיסה לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני.
 - ג. בתכנון המבנה יושם דגש על הפניות חדרים בעלי שימוש רגיש לרעש לכיוונים מועדפים. (ראה תרשים מס' 1).
 - ד. סביב הפתחים בחדרים בעל שימוש רגיש לרעש תותקנה הצללות שמימדיהן יקבעו בהתאם לטבלה 2.
 - ה. בתכנון החללים הפנימיים ינקטו אמצעים להפחתת הדהוד על ידי הקטנת החלל או ציפוי התקרה והרצפה בחומר בולע.
- 35 תח"ר ומעלה: אישור להקמת בניין ציבור רגיש לרעש ינתן בתנאי שילווה בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים להפחתת הרעש שיכללו בבניתו.

טבלה מס' 1 א'
השטח המירבי של הפתחים בקיר חיצוני כתלות בזיגוג ברמות שונות
שונות של תח"ר.

סוג הזיגוג	זכוכית 6 מ"מ או $Ia=29DB$	זכוכית כפולה 5(8) מ"מ או זכוכית משוריינת 4+4 מ"מ או $Ia=33$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $Ia=43$	חלון אחר $Ia=38-39$
רמת תח"ר	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה
30-35	שטח מירבי עד 12%	שטח מירבי עד 40%	ללא הגבלה	שטח מירבי עד 80%
35-40	-	שטח מירבי עד 20%	שטח מירבי עד 80%	שטח מירבי עד 60%
40	-	-	-	-

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 בקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ להלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.

טבלה מס' 2

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

הפסדי העברה ב- $Ia(1)$	רמת הרעש בתח"ר
25	25 - 30
30 לפחות	30 - 35
35 לפחות	35 - 40
38 לפחות	40

בתחשב בליקויי ביצוע המקטנינים את הפסדי ההעברה יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב-3DB מהשיעורים הנקובים בטבלה מס' 1.

טבלה מס' 2

הנחיות לבניית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים.

1. ההצללות תבנה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
2. עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
3. כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שיה 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.

3. יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדירים.

תרשים 1

עדיפות הפנית כיוון הפתחים של החדרים הרגישים.

ציר הטיסה <----->

לא מומלץ

לא מומלץ או עדיפות
-----<משנית ב'

לא מומלץ או עדיפות
----->משנית א'

עדיפות ראשונה

חוק התכנון והבנייה תשס"ה - 1965 הוצעה המסמך לתכנון ולבניה ו' תשרי תש"ס	
תכנית מס' 2103/3 נישכח מס' 40 תע"מ 15.7.93 להעביר א"י א"י לתכנון ולבניה מ"י תכנון ולבניה	ק"ר הועדה המנהל