

11

28.6.90

4008184

הועדה המקצועית לתכנון ובניה "לודים"
 תכנית מפורטת מס' 1/177/52
 264
 אשר הייתה המקומית בשינויה מס'
 מיום 28.5.89 החליטה להחליק ע'
 אישורה בפני הועדה המחוזית
 מתנדט הרעדה
 יו"ר הרעדה

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 1/177/52
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.4.90 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

 מחוז : המרכז
 נפה : רמלה
 מועצה אזורית : גזר
 מרחב תכנון מקומי : לודים

 תכנית מס' 1/177/52 המהווה שינוי
 לתכנית שינוי מתאר מס' ג.ז.177
 שם הישוב : רעות

 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
 היוזם : עמותת נאות מודיעין
 המתכנן : מאיר בוכמן - אדריכל
 רח' מאז"ה 33 ת"א
 טלפון : 03-295972
 תאריך : אוקטובר 1988
 עדכון : אוגוסט 1989

הנני מאשר כי אין בתשריט הזה סתירות
 שדבר אישורה
 פורסם ביום 3887 ביום 13.6.91
 וכי הועדה המקצועית לתכנון ובניה
 אשרה את התשריט ביום
 שם הכודק תאריך
 מתכנן המחוז
 יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי : לודים.

תכנית מס' _____ המהווה שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' ג.177/ז.

מחוז : המרכז.

נפה : רמלה.

מקום : רעות.

גושים וחלקות

הערות :	חלקות		גוש
	בחלקן	בשלמות	
	3	-	5306
	1,3,4,8,9	2	5307
	2,3,5,9,18	7,8,10-17	5308
	19,21	20,22	
	1,2,5,7,9	3	5309
	1,2,4,9	-	5311
	35,37,62-64	1-34,38-61	5312
	67,68	66,69-89	
ביר מעין (בהסדר)		1	5319

כ- 1,410 דונם.

שטח התכנית

1:2,500 :

קנה מידה

: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז המרכז
דרך 9"ת 88 ת"א, 67138.

בעל הקרקע

: עמותת "נאות מודיעין"
דרך פתח תקוה 74, ת"א, טל: 03-694123.

היוזם

: מאיר בוכמן - אדריכל
רח' מאז"ה 33 ת"א, טל: 03-295972.

המתכנן

: אוקטובר 1988.

תאריך

תכנית זו תיקרא תכנית מס' _____ המהווה
שינוי לתכנית שינוי מתאר מס' ג.177/ז.

1. שם התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה
בתשריט.

2. תחולת התכנית

תכנית כוללת:

3. מסמכי התכנית

2.1 תקנון.

2.2 תשריט, להלן "התשריט", הערוך בקנה מידה
1:2.500, והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט
כאחד.

4. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית המתאר המחוזית
ת.מ.מ. 3 על כל שינוייה.
במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו
לבין הוראות תכניות אחרות החלות על שטח
התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.

מטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית להקמת
הישוב ובכלל זה:

5. מטרת התכנית

5.1 לקבוע אזורים למגורים, צפיפותם,
וחלוקתם למיבננים.

5.2 ליעד שטחים למטרות ציבור - שטחים
ציבוריים פתוחים, אזורי ספורט ונופש,
ומבני ציבור.

5.3 ליעד שטחים לצרכי מסחר.

5.4 להתוות מערכת דרכים, חניות ושבילים
להולכי רגל.

5.5 לקבוע שינויים מקומיים מזעריים בין
יעודי קרקע.

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק
התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק", ותקנות
התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)
תש"ל, להלן "התקנות", ולמונחים הבאים
המשמעויות הרשומות בצידם אלא אם יחייב הכתוב
משמעות אחרת.

6. פרוט מונחים
והגדרות

6.1 הועדה המקומית: - הועדה המקומית לתכנון
ובניה לודים.

- 6.2 הועדה המחוזית:- הועדה המחוזית לתכנון ובניה. מחוז המרכז.
- 6.3 המועצה האזורית:- המועצה האזורית גזר.
- 6.4 רשות הבריאות:- הרופא המחוזי או מהנדס תברואה מחוזי או נציגם המורשה.
- 6.5 המהנדס:- מהנדס הועדה המקומית לזדים או מי שמונה כנציגם המורשה.
- 6.6 ועד מקומי:- ועד נבחר או ממונה עפ"י החוק של הישוב, ובהעדרו - מינהלת הפרויקט מטעם עמותת "נאות עידן" - פרויקט ב"י.
- 6.7 מתכנן הישוב:- אדריכל רשוי שמונה ע"י מינהלת הפרויקט.
- 6.8 תכנית:- כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, פרק א', סעיף ו'.
- 6.9 תכנית מפורטת:- כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, פרק ג', סימן ד'.
- 6.10 תכנית בינוי:- תכנית בקנ"מ 1:500. מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת, והכוללת העמדת הבניינים במגרשים, התווית הדרכים, סימון חניות, שטחים פתוחים ושבילים.
- 6.11 תכנית פיתוח:- תכנית או מערכת תכניות בקנ"מ 1:500, מבוססת על תכנית בינוי כנ"ל, והכוללת פירוט לגבי הכבישים, המדרכות, שטחים מרוצפים, שטחי גינון, מתקני אשפה, מתקני משחקים וריהוט רחוב, גדרות וקירות תומכים, מפלסי ה-0.00+ של המבנים, וכן ציון גבהים ומיפלסים עיקריים וכל הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן שבין הבניינים.
- 6.12 תכנית תשתית:- תכנית או מערכת תכניות בקנ"מ 1:500, המתווה את הצורת התת-קרקעית והעילית של מערכות המים, הביוב, הגז, החשמל והתיקשורת.
- 6.13 חלוקה ואיחוד של קרקעות:- כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, פרק ד'.
- 6.14 חלוקה חדשה:- כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, פרק ג' סימן ו'.

6.15 שטח:- שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע.
בקרקע או במיסגרת תיחומים מיוחדים
במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם.
כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות
ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות
שנרבעו לכך לפי תכנית זו.

6.16 שטח מגורים:- שטח המיועד להקמת בניני
מגורים חד-משפחתיים צמודי קרקע בגובה של
עד 2 קומות. על כל מגרש למגורים תותר
בניית בנין אחד המשמש למגורים בלבד
והכולל יחידת מגורים אחת.

6.17 שטח למבני ציבור:- שטח המיועד להקמת
מבני ציבור ובתוך כך - מוסדות חינוך,
תרבות, דת, בריאות, מרכזית סלפונים.
מועצה מקומית או לכל מטרה ציבורית
אחרת אשר לשימוש הקהילה ובאישור הועדה
המקומית.

6.18 שטח ציבורי פתוח:- שטח המיועד לגנים,
חורשות, שבילים להולכי רגל, מגרשי
משחקים ומתקני ספורט. מועדוני נוער.
כיכרות ורחבות מדוצפות, מקלטים
ציבוריים ומשותפים, כבישים וחנויות
צבוריות, אנטנה/ות, מרכזית סלפונים,
ומעבר למערכות תשתית (לרבות העמדת
שנאים, צוברי גז וצנרת גז).

6.19 שטח מסחרי:- שטח המיועד להקמת מבני
מסחר ומשרדים.

6.20 שטח ספורט ונופש:- שטח המיועד להקמת
מבנים ומתקנים המשמשים לספורט, בילוי
ונופש.

6.21 מרכז משולב:- שטח המיועד להקמת מבני
ציבור כמפורט לעיל וכן להקמת מבני מסחר
ומשרדים.

6.22 מוסד מיוחד:- שטח המיועד להקמת מבנה או
מתקן כגון: מלון, בית הבראה, מעון, בית
אבות, מוזאון, אתר הנצחה וכד', בהסכמת
הועדה המחוזית.

6.23 שטח לדרכים וחנויות:- שטח המיועד
לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי
אופניים, נמיעות, תעלות ניקוז ומעבר
קווי תשתית כגון: חשמל (כולל שנאים),
תיקשורת, מים, ביוב, גז, מתקני אשפה
וכד'.

6.24 שטח לדרך משולבת:- שטח המיועד למעבר
הולכי רגל ומערכות תשתית וכן ישמש גישה
מקומית וחנויה לכלי רכב.

6.25 שטח גבעת ביר מעין:- השטח מיועד להקמת בריכת איגום ראשית, מתקני סלויזיה וחדרי שידור מרכזיים ואנטנה (מגרש 918), מרכזית טלפונים (מגרש 917-בזק), תחנת טרנספורמציה, גלריה לתצוגות ומרכז מבקרים בשטח של עד 500 מ"ר, קפטריה בשטח של עד 100 מ"ר שתשתלב במצפור לנוף, מקלטים צבוריים, שטחי חוף של ביה"ס, כבישים וחניות צבוריות.

6.26 חלקה:- שטח קרקע בעל גבולות מוגדרים עפ"י חלוקה מאושרת או במפת גוש (הכל עפ"י המאוחר יותר) והמהווה יחידת מקרקעין הרשומה ככזאת בלשכת מרשם המקרקעין.

6.27 מגרש:- שטח קרקע שגבולותיו מוגדרים בתכנית בנין ערים מאושרת ועליו מותרת הקמת בנין עפ"י הוראות תכנית זו או תכנית מאושרת אחרת.

6.28 שטח חלקה או מגרש:- שטח קרקע בתוך גבולות החלקה או המגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לפני הבנין.

6.29 קו בנין:- כאמור בתקנות התכנון והבניה. בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970 התוספת השלישית.

6.30 קו בנין קדמי (חזיתי):- קו בנין כאמור לעיל, הגובל עם כביש, מלבד האמור ב-6.31.

6.31 קו בנין צדדי:- קו בנין כאמור לעיל, הגובל עם מגרש, עם שצ"פ, עם רחבת סיבוב למכוניות, עם שטח למבנה צבור ועם שטח מסחרי.

6.32 קו בנין אחורי:- קו בנין כאמור לעיל, הגובל עם מגרש או חלקה סמוכים המצויים בעורף המגרש (בין שני הגבולות הצדדיים).

6.33 גובה הבנין:- המרחק הנמדד אנכית בין הנקודה הגבוהה ביותר בגג (קו עליון של מעקה הגג או קו רכס של גג רעפים וכיו"ב), ובין פני הרצפה הנמוכה ביותר במבנה, (לא כולל מרתף), הצמודה לפני הקרקע המתוכננת בכל חתך.

6.34 מרתף:- חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו (למרחק של לפחות 2 מ' לכל כיוון), באופן שתחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ-100 ס"מ מעל פני הקרקע המתוכננת מסביב.

6.35 קיר משותף: - קיר המשמש חלק מבנין הנמצא בחלק מאורכו על גבול של מגרש שכן.

6.36 מבני עזר: - במוסדות צבור, במוסד מיוחד, בשטח מסחר, במרכז משולב בשטח ספורט ונופש הינם: מרתפים, מקלטים, ח. מכוונות ושטחים טכניים, מחסנים וחצרות משק מקורות.

פרוט הציון	הציון בתשריט	7. ציונים בתשריט :
-----	-----	-----
- גבול תכנית כללית.	7.1 קו כחול עבה רצוף	"
- גבול תכנית לשינוי מקומי.	7.2 קו כחול מרוסק	
- מגורים.	7.3 שטח צבוע כתום	
- אזור ללא שינוי מהתכנית ג.ז. 177/	7.4 שטח לא צבוע	
- שטח גבעת ביר מעין.	7.5 שטח צבוע ירוק מותחם תכלת	
- שטח ציבורי פתוח (שצ"פ).	7.6 שטח צבוע ירוק	
- דרכים וחניה צבורית.	7.7 שטח צבוע אדום	
- דרך משולבת.	7.8 שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין בקוים אלכסוניים	
- דרך לבטול.	7.9 קוים אדומים באלכסון	
- דרכים מאושרות.	7.10 שטח צבוע בז'	
- מוסדות צבור.	7.11 שטח צבוע חום תחום חום כהה	
- מספר הדרך.	7.12 מספר ברבע עליון של עיגול על גבי דרך	
- קו בנין.	7.13 מספר ברבע הצדדי (ימני או שמאלי) של עיגול על גבי דרך	
- רוחב הדרך.	7.14 מספר ברבע תחתון של עיגול על גבי דרך	

8. שמוש בקרקע : לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם
ובמבנים לתכליות המפורטות בתכנית זו.
-
9. חלוקה ורישום : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י
הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
סעיף 188ב', ויירשמו על שם הרשות המקומית.
-
10. הוראות ותנאים : 10.1 שטח המגרש - שטח המגרש יהיה כמפורט ברשימת
לבונית מגורים המגרשים הנילוית לתוכנית הבינוי. שטח המגרש
לא יקטן מ- 350 מ"ר.

סטיה בשטח המגרש בתחום של עד 7% לא תחשב
כשינוי לתכנית.
- 10.2 מספר יחידות דיור - בכל מגרש תותר הקמה של
יחידת דיור אחת בלבד.
- 10.3 מספר קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ-2
קומות (ראה התייחסות להלן לגבי מרתפים
ועליות גג).
- 10.4 גובה בנין - הגובה המרבי הכולל המותר יהיה
+8.0 מ'. ראה הגדרה בסעיף 6.33.
בגנות משופעים: עד קו הרכס העליון - שיפוע
הגג לא יעלה על 40%.
בגנות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון.
מפלס ה- +0.00 של הבנין יהיה כמפורט בתכנית
הפיתוח המתייחסת לבנין הרלבנטי.
- 10.5 שטח הבניה המותר -
- א. סה"כ שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות
והמפלסים הישרים והמדורגים, לא יעלה על
180 מ"ר.
- ב. בחישוב שטח הבניה ייכללו כל השטחים
המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים
המקורים, לדבות: חדרי יציאה לגג, מרפסות
מקורות.
- ג. סה"כ השטח המותר בקומה אחת לא יעלה על
130 מ"ר.

- ד. בשטח הבניה לא יכללו:
- 1) מרפסות גג שאינן מקורות, בכל גובה שהוא, ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.
 - 2) השטח שמתחת כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מרבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.
 - 3) השטח שמתחת לפרגולות.
 - 4) השטח של מבואת הכניסה.
 - 5) סככת חניה לרכב, כמפורט להלן.
 - 6) חצרות משק, כמפורט להלן.
 - 7) עליות גג.
 - 8) מרתפים, כמפורט להלן.

10.6 מרווחי בניה -
מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן:

- א. קו בנין קידמי - כמפורט בתשריט, אולם בכל מקרה לא פחות מ- 5.0 מ' למעט במגרשים הגובלים ברחבת סבוב למכוניות. שם יותר קו בנין קדמי לרחבת סבוב מכוניות 0.0 מ'.
- (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה העשויים לבלוט עד למרחק של 0.80 מ' מחזית הבנין, אל מרווח הבניה).
- ב. קו בנין אחורי - כמפורט בתשריט, אולם בכל מקרה לא פחות מ- 5.0 מ'.
- (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כנ"ל).

ג. קו בנין צדדי -

- 1) לצד א' - 0.0 מ'
 - 2) לצד ב' - 4.0 מ'.
- (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כנ"ל).
- 3) תותר פתיחת חלון לכיוון שצ"פ, רחבה לסבוב מכוניות ושטח למוסד צבורי בבית הגובל עם שטחים אלה בקו בנין צדדי 0.
- הכל לפי תכנית בינוי שתוגש ע"י מתכנן תכנית זו, באישור הועדה המקומית.
- דאה סעיפים 6.30 ו- 6.31.

ד. לא תותר בניה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:

- 1) סככה לחניה, כמפורט להלן.
- 2) קירות ומעקות גנניים.
- 3) חצר משק (הכוללת בתוכה מזווה וחדר כביסה).
- 4) מיכלי גז ודלק.
- 5) הבית עצמו.

10.7 מבני עוזר -
תותר בניית מבני עוזר אלה בלבד:

א. סככת חניה לרכב - בחזית הקדמית של המגרש. בשטח של עד כ- 20 מ"ר (נטו).
על פי תכנית אחידה. שתצורף כנספח לתכנית הפיתוח.
יותר קו בנין קדמי - 0.0 מ'.
יותר קו בנין צדדי - 0.0 מ'.
גובה מכסימלי של שיא הסככה מפני משטח החניה - 2.60 מ'.
מסביב לסככה לא ייבנה קיר הקפי, אולם יתכן שילוב קיר תומך. בהתאם לתנאי השטח.
קרוי הסככה יהיה קרוי קל לפי פרט אחיד. שיוגש כנספח לבקשה להיתר בניה, ע"י אדריכל הבנין באישור הועדה המקומית.

ב. חצר משק - המהווה חלק אינטגרלי מהבנין. בשטח של עד 15.0 מ"ר (נטו).
החצר תוקף קיר בגובה 2.30 מ' מפני רצפתה, למעט קיר שהוא קיר גמלון.
החצר תקורה בקירוי קל עפ"י פרט אחיד שיוגש כנספח לבקשה להיתר בניה, ע"י אדריכל הבנין באישור הועדה המקומית.
יותר קו בנין צדדי - 0.0 מ'.
יותר קו בנין קדמי - 2.0 מ'.
ראה סעיפים 6.30 ו- 6.31.

ג. מרתפים חפורים - יהיו בשטח שלא יעלה על 30.0 מ"ר, וגובהם לא יעלה על 2.30 מ'. מיקום המרתף יהיה לכוון החלק הגבוה של המגרש בלבד. ראה הגדרה בסעיף 6.34.

10.8 קומת עמודים מפולשת - לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת, וכל הבניה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור.

10.9 הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני המגורים -

א. צורת הגג - יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים.
בגג שטוח יהיה המעקה מבניה והמפלס העליון שלו לא יעלה על 1.10 מ' מפני הגג הסופיים. תותר יציאה לגג, בכפוף להנחיות המפורטות לעייל ביחס לגובה הבנין ולשטח הבניה.
בגג משופע יהיה הכיסוי העליון ע"י דעפים.

ב. דודי שמש - יתאפשר שלוב הקולטים בגג משופע בשפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג או בגג השטוח וישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הכללי של הגג.

ג. אנשנות סלויזיה - בישוב תותקן אנשנת
סלויזיה מרכזית, והחיבור לכל הבתים
יהיה תת-קרקעי. לא תותר הקמת אנשנות
נפרדות למבנים.

ד. גדרות ושערים - החומרים, המפלסים
והעיצוב יהיו בכפוף להנחיות תכנית
פיתוח על נספחיה.

ה. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה
ימוקם במגרש באופן המוסתר מהרחוב/
מהשטח הציבורי.

ו. מיכלי גז ודלק -- מיכלי גז ודלק ביתיים
ישולבו בעיצוב הבית והגינה וימוקמו
במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח
הציבורי.

ז. אצירת אשפה - לכל יח"ד יותקן פח אשפה
אחד. הפח יותקן בתוך אשפתון סגור מחומר
קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב.
דלת האשפתון תיפתח כלפי המגרש או כלפי
שביל הכניסה לבית (ולא כלפי המדרכה
הציבורית).

11. מוסדות ציבור : 11.1 אחוז הבניה המרבי :- 60% סה"כ. ולא יותר
מ- 45% בקומת קרקע. לא כולל מסד ומבני
עזר.

11.2 מספר הקומות המרבי :- 2 קומות.
לא כולל מסד ומבני עזר.

11.3 קו בנין לכל צד :- 4.0 מ'. למבני עזר חפורים
יותר קו בנין 0.0 מ' לכל צד.
קו בנין לשצ"פ ולביר מעין - 0.0 מ'. קו
בנין לדרכים - לפי תשריט.

11.4 החניה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד
לו. החניה תיקבע על פי תקני החניה בתקנות
התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג
1983.

12. מוסד מיוחד : 12.1 אחוז הבניה המירבי :- 80% סה"כ משטח המגרש
ולא יותר מ- 50% בקומת קרקע. לא כולל
מסד ומבני עזר.

12.2 מספר קומות מירבי :- 2. לא כולל מסד ומבני
עזר.

12.3 קו בנין לכל צד :- 4.0 מ'.
למבני עזר חפורים יותר קו בנין 0.0 מ' לכל
צד.

- 12.4 הבניה תותר על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
- 12.5 החניה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד לו. הכל עפ"י תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
13. שטח מסחרי

- 13.1 : אחוז הבניה המרבי: - 80% סה"כ, ולא יותר מ- 50% בקומת הקרקע. לא כולל מסד ומבני עזר.
- 13.2 מספר הקומות המרבי: - 2 קומות. לא כולל מסד ומבני עזר.
- 13.3 קו בנין לשצ"פ: - 0.0 מ', ולכל צד אחר: - 3.0 מ'. לדרכים לפי תשריט.
- 13.4 החניה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד לו. החניה תיקבע על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
14. מרכז משולב

- 14.1 : אחוז הבניה המרבי: - 60% סה"כ. לא כולל מסד ומבני עזר.
- 14.2 מספר הקומות המרבי: - 3 קומות. לא כולל מסד ומבני עזר.
- 14.3 קו בנין לכל צד: - 4.0 מ'. למבני עזר חפורים מותר קו בנין של 0.0 מ' לכל צד.
- 14.4 הבניה תותר על פי תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 14.5 החניה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד לו. החניה תיקבע על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
15. שטח ספורט ונופש

- 15.1 : אחוז הבניה המרבי: - 30% סה"כ משטח המגרש. ולא יותר מ- 20% בקומת קרקע. לא כולל מסד, ומבני עזר.
- 15.2 מספר קומות מרבי: - 2. לא כולל מסד, ומבני עזר.
- 15.3 קו בנין לכל צד: - 4.0 מ'. למבני עזר חפורים מותר קו בנין של 0.0 מ'.

15.4 החניה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד
לו. החניה תיקבע עפ"י תקני החניה בתקנות
התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג
1983.

16. גבעת ביר מעין: 16.1 מספר קומות מרבי: - 1 וקומת מסד או מרתף.

16.2 קו בנין לכל צד: - 0.0 מ'. לכביש- לפי תשריט.
קו בנין למגורים - 3.0 מ'.

16.3 החניה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד
לו. החניה תיקבע עפ"י תקני החניה בתקנות
התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג
1983.

17. היתרי בניה : בנוסף לדרישות החוק בדבר צורת עריכת תכנית הגשה
להיתר בניה יש למלא אחר הדרישות המסלימות כלהלן:

17.1 היתרי בניה למבני ציבור

א. תכנון המבנים הציבוריים והמרכז המשולב
יתבסס על הוראות תכנית בינוי, או בקשה
להיתר הכוללת תכנית פיתוח ותכנית תשתית
אשר חלות על הקרקע שבנדון ועל תכנית
מעודכנת של המגרש ערוכה ע"י מודד מוסמך.

ב. על סמך תכנית מפורטת זו לכשתאושר,
יוכנו תכניות בינוי לאזורים הציבוריים,
או בקשות להיתר הכוללות תכניות פיתוח
ותשתיות בקנ"מ 1:250.

ג. תכניות הבינוי של המוסדות המיוחדים
טעונות אישור הועדה המקומית ובהסכמת
הועדה המחוזית.

ד. לגבי מבנים, מקלטים, תשתיות
ומבני עזר (אנסנות, שנאים, תחנות וכד').
תוכל הועדה המקומית לתת היתרי בניה על
סמך אישור תכנית זו.

17.2 היתרי בניה למגורים

א. בשלב א' תוגש בקשה להיתרי בניה קבוצתיים
לכל טפוס בית אשר תכלול:

1) תכנית סביבה בקנ"מ 1:5,000, בה
יודגשו המגרשים בהם יבנה טפוס הבית
המסוים.

2) תכנית בינוי בקנ"מ 1:500. בה יודגשו המגרשים בהם יבנה טפוס הבית המסוים. התכנית כוללת שרטוט העמדת הבית במגרש ו-2 מידות העמדה קובעות.

3) תכנית טפוס הבית בשלבו המלא הכוללת: חישוב שטחים, תכנית גגות, תכנית הקומות, חתכים וחזיתות.

ב. בשלב ב' תושלם הבקשה להיתר הבניה ע"י הגשת בקשה להיתר בניה לכל מגרש ומגרש בנפרד. הכוללת: תכנית סביבה בקנ"מ 1:2.500, תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 אשר בה יסומן פתרון הניקוז, הביוב, גובה המדרכה המתוכנן, העמדת הבית במגרש, גובה ה- +0.00 המתוכנן שלו ופרישת הקירות לכביש, וכן נספחים כגון: קרוי חניות, קרוי חצר משק וכו'. תכניות הבית יוגשו בשלבו המלא עם הדגשה בצבע של השלב הנבנה ראשון.

ג. תנתן תעודת גמר לבית על סמך צורת הבקשה להיתר בניה כמפורט בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

ד. ועד הישוב חייב לאשר בחתימתו את תכניות הבקשה להיתר בניה של כל בית לפני ההגשה לוועדה המקומית.

ה. במשך שנה אחת מתום תהליך האכלוס של בתי המגורים תאסרנה כל הרחבות בניה לבתי המגורים.

18.1 : לכל קבוצה של יחידות דיור יבנה מקלט צבורי משותף.

18. מקלטים

18.2 המקלטים ימוקמו בשטח צבורי פתוח, מגרשי צבור, גבעת ביר מעין או בכל שטח בעל יעוד אחר לצורכי צבור, על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הג"א.

18.3 קוי בנין - לדרכים וחניה צבורית-לפי תשריט. לרחוב משולב-יותר קו בנין 0.5 לשצ"פ ולגבעת ביר מעין-יותר קו בנין 0.5 למגורים-3 מ'. לשטח צבורי, מסחרי, לשטח ספורט ונופש-3 מ'.

19. דרכים וחניות : 19.1 איסור בניה ועבודה בדרכים

על ארבע המיועדת ע"פ תכנית זו, או על פי תכניות בינוי ו/או תכניות פיתוח הנובעות מתכנית זו, לדרך, או מתחתיה, לא יוקם שום בנין ושום עבודה הקשורה בו, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך או תיקונה או הכנת תשתית לשדות צבוריים כגון: מגרשי חניה, תעלות, גשרים, מעברי מים, קוי טלפון, חשמל, ניקוז, ביוב, מים ויו"ב.

19.2 גדרות. משוכות ועצים

ועד הישוב יהיה רשאי לצוות על בעלי המגרשים הגובלים בדרך להקים על קרקעותיהם בגבול עם הדרך, מעקות או קירות או גדרות. וכן יהיה הועד רשאי להורות לבעלי המגרשים לגבי אופי, כמות וצורת נטיעת עצים ושיחים. שהם בעלי השפעה על מרחב הראיה בדרכים ובצמתים. הועד יהיה מורשה להורות על גזום עצים ושיחים שברשות הפרט להבטחת שדה הראיה הנ"ל. כל גדר טעונה היתר מאת הועדה המקומית לודים.

19.3 לוחות מודעות ופרסומת

לא יוקמו לוח מודעות או שלטים לפרסומת לאורך הדרכים בלי הסכמה בכתב מאת ועד הישוב - אחר תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית.

19.4 חניות באזור מגורים

לכל בית מגורים, יתוכננו 2.3 מקומות חניה. מקום חניה אחד יהיה בתחום המגרש, והיתרה תהיה בתחום הדרך הציבורית. הדרך המשולבת ו/או במגרשי חניה.

19.5 רחוב משולב

מיועד לשמוש משולב של רכב והולכי רגל. ויבוצע לפי תכנית פיתוח בקו"מ 1:250. באישור הועדה המקומית.

19.6 כבישים

במסגרת התכנון המפורט של הדרכים, יש לקטוע המשכיות של נתיב החניה לאורך הכביש ע"י בניית תוחמי מפרצים בקטעים, וע"י בניית "אוזניים" להצרת רוחב המיסעה בצמתים. חתכי הכבישים - ראה בסעיף 29 בתקנון זה. דרך גישה - בצוע חבור דרך גישה לכביש אזורי לפי תכנית ת/מ/מ/3. יהיה לאחר אשור תכניות הצומת ע"י משרד התחבורה ומע"צ.

20.1 : כל גדר שתבנה לחזית רחוב תהיה בבניה קשה בגובה מינימלי של 0.20 מ' ועד 2.50 מ' מפני המדרכה. הגדר תכלול מסתור אשפה. ארונות תקשורת וחשמל. במגרשים נמוכים מהכביש תבנה גדר בבניה קשה בגובה 0.20 מ' ומעליה גדר בבניה קלה לפי פרט שיוגש לוועדה המקומית ע"י מתכנן תכנית זו עם הגשת תכניות הפתוח. גדר מסוג כזה תבנה גם מעל קירות תומכים. בצמתים תוגבל הגדר לגובה 0.90 מ' על מנת למנוע הסתרת שדה הראיה.

20. גדרות

20.2 גדר שתבנה לשצ"פ תהיה בבניה קשה בגובה של 0.20 מ' ועד 1.50 מ' מפני הקרקע המתוכננת בשצ"פ.

20.3 בין מגרשים תותר בנית גדר בבניה קשה בגובה 1.20 מ' מפני הקרקע הגבוהה המתוכננת ומעליה עד גובה 2.00 מ' גדר רשת או גדר קלה לפי פרט שיוגש לוועדה המקומית ע"י מתכנן תכנית זו עם הגשת תכניות הפתוח.

21. נסיעת עצים ושמירתם : 21.1 ועד הישוב רשאי לדרוש נסיעה ושמור עצים. שיחים וצמחיה אחרת במגרשים ציבוריים ופרטיים בין אם הם מגרשים פתוחים ובין אם הנם מגרשי בניה.

21.2 ועד הישוב רשאי להרשות נסיעתם ושמורם של עצים. שיחים וצמחית נוי לאורך דרכים. מדרכות, איי תנועה, שבילים להולכי רגל. גנים ציבוריים. ככרות ורחבות וכיו"ב.

21.3 ועד הישוב רשאי להורות את בעלי הנכסים לנטוע עצים לאורך הדרכים בתחומי נכסיהם במקומות שיקבעו על ידי ועד הישוב ומתכנן הישוב.

21.4 ביצע ועד הישוב פעולות כנ"ל בסעיף 21.3. רשאי הוא לגבות ההוצאות מבעל הנכסים שחוייב בביצועם.

21.5 היה ועד הישוב סבור מתוך שיקולים מקצועיים כי עצים מסוימים הגדלים ברשות הפרט חייבים שימור, יודיע לבעל הקרקע על רישום העץ ברשימת השימור, הרשימה הנ"ל תעודכן מפעם לפעם ותהיה פתוחה לעיון הרבים.

21.6 לא ישחית ולא יגדע אדם כל עץ שנרשם ע"י הועד עפ"י סעיף 21.6 אלא אם ניתן לכך היתר ע"י הועד או אם היה עץ מסוכן לציבור בהתאם לחוות הדעת המקצועית.

21.7 ועד הישוב רשאי להורות לבעלי מקרקעין לבצע שתילה של צמחית תכסית נמוכה במקרקעין המיועדים לבניה ו/או לפיתוח אחר ואשר בוצעו בהם עבודות עפר ויצוב ואשר אין בכוונת בעלי המקרקעין לבצע בהם עבודות הבניה והפתוח בתחום של 12 חודשים מיום מתן הצו.

22. שרותים הנדסיים: 22.1 ניקוז

א. בעת הצורך, יותר מעבר של קוי ניקוז דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

ב. בעת הצורך, יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו, באמצעות פיתרון ניקוז המשולב בגדר המגרש.

22.2 ביוב

בעת הצורך, יותר מעבר קוי ביוב גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש. תותר בנית תחנות שאיבה בשטחים צבוריים פתוחים.

22.3 חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקדבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. כל קוי החשמל בשטחים הצבוריים, בכבישים וברחובות המשולבים יהיו תת קרקעיים להוציא קוי מתח גבוה שיהיו עיליים.

22.4 תיקשורת

א. כל צנרת התיקשורת תהיה תת-קרקעית.

ב. לא תותר בניה על קו או מתקן תיקשורת כלשהוא.

ג. בעת הצורך, יותר מעבר של קוי תיקשורת גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

22.5 מערכות טלוויזיה ומידע

א. בישוב יוקם מרכז קליטה ושידור מרכזי, וכל מבני הישוב יחוברו אליו. בקנים תת-קרקעיים.

ב. לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ואנטנות קליטה מלווינים במגרשים פרטיים.

ג. בעת הצורך, יותר מעבר של כבלי טלויזיה וקווי מידע גם דרך מגרשים למגורים. במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

22.6 מערכות סולריות

א. כל המערכות הסולריות במגרשים המשמשים למגורים, יהיו כאלה שבהן דוד המים סמוי ואילו הקולטים גלויים לכוון דרום, אולם משולבים במשטחים משופעים בנויים (כגון גג חדר מדרגות), או במישור גג הרעפים. או מאחורי אלמנט בנוי להסתרה.

ב. במגרשים שאינם מגרשים למגורים, שבהם יהיה שימוש למערכות סולריות, תתואם העמדתם עם מתכנן הישוב, ובלבד שהדוודים יהיו סמויים.

23. רשימת התכליות : א. לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המפורטות להלן.

ב. רשימת התכליות בהתאם לאזורים היא כמפורט להלן :

23.1 אזור מגורים

ישמש בעיקרו למגורים. וישמש לבניית הבניינים הבאים :

א) מבני מגורים של יחידת דיור אחת (בתים בודדים).

ב) משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים, אמנים ומורים - ובלבד שהנ"ל יבנו במגרש מגוריו של העוסק ויהיו חלק ממבנה המגורים. ג) מוסך חניה למכוניות פרטיות השייכות לדיירי הבנין.

23.2 שטח מסחרי

א) חנויות למימכר מזון (קמעונאי) למעט חנויות דגים. ב) חנויות למכשירי כתיבה, צעצועים, ספרים ותקליטים.

23.3 אזור למבני ציבור

- (א) גני ילדים ומעונות.
- (ב) מועדונים לנוער ומבוגרים.
- (ג) אולמי תצוגות.
- (ד) בתי כנסת.
- (ה) כבישים, חנויות.
- (ו) שבילים, גנים ורחבות מרוצפות.
- (ז) ביה"ס - חטיבה עליונה (כ- 30 כתות).
- (ח) מקלטים צבוריים.
- (ט) כל יעוד אחר לצורכי הציבור. באישור הועדה המקומית.

23.4 מרכז משולב

- (א) בית ספר (כ- 50 כיתות - לפי פרוגרמה של משרד החינוך).
- (ב) גן ילדים ומעון.
- (ג) חנויות למימכר קמעונאי (כ- 40 חנויות).
- (ד) משרדים וסוכנויות.
- (ה) בתי קולנוע ואולמות להתכנסות הציבור.
- (ו) מעבדות ומרפאות, בתי מרקחת, ותחנה לטיפול באם ובילד.
- (ז) חנויות למימכר ותקון: רדיו, אופניים, שרברבות, מרפדיות, כלי בית וכיו"ב.
- (ח) מספרות ומכוני יופי.
- (ט) סניפי בנקים.
- (י) בתי קפה, מסעדות ואולמות לשמחות.
- (יא) דרכים, חנויות ומרכזי תחבורה.
- (יב) מועדונים לנוער ומבוגרים, ספריה וחדרי קריאה.
- (יג) בתי חינוך וחברה.
- (יד) מרכזי תיקשורת וטלוויזיה.
- (טו) מגרשי משחקים, גנון.
- (טז) משרדים ומחסנים של רשויות מקומיות ואזורים למוסדות שלטון.
- (יז) תחנת משטרה מקומית.
- (יח) תחנת מד"א מקומית.
- (יט) תחנת מכבי אש מקומית.
- (כ) מגרש רזרבי.
- (כא) יעודים אחרים התואמים שמושי האזור, באישור הועדה המקומית.
- (כב) בית כנסת.

23.5 מוסד מיוחד

- (א) מרכז שירותי דרך.
- (ב) מרכז תיירות.
- (ג) בית ספר שדה.
- (ד) בית הבראה.
- (ה) בית אבות.
- (ו) כפר נופש.
- (ז) מרכז תנועות נוער.
- (ח) מרכז קליטה.
- (ט) מוזיאון.
- (י) אתר הנצחה.
- (יא) ספел חינוכי מיוחד.
- (יב) יעודים אחרים התואמים שמושי האזור.
באישור הועדה המקומית, ובהסכמת הועדה המחוזית.

23.6 אזור ספורט ונופש

- (א) מגרשי ספורט ושטשועים.
- (ב) בריכות שחיה ושטשועים ומתקניהם.
- (ג) קיוסקים, מזנונים ובתי קפה.
- (ד) מסעדות, אולמות לכנסים, שמחות וארועים.
- (ה) מועדונים לנוער ומבוגרים.
- (ו) אולם ספורט, מבנה למלתחות, מבנה לחוגי ספורט, וכן בנייני עזר שונים שתכליתם שרות למגרשי ספורט ומתקניו.
- (ז) בניינים לנופש ומרגוע.
- (ח) ביתנים לנופש וארוך, כפרי נופש.
- (ט) מסחר מוגבל לשרות אזור הספורט כגון חנויות לציווד ספורט והשכרתו וכיו"ב.
- (י) כבישים וחנויות.
- (יא) שבילים, גנים ורחבות מרוצפות.

23.7 שטח ציבורי פתוח

- (א) גנים, חורשות, שדרות.
- (ב) מגרשי ספורט ושטשועים.
- (ג) מזנונים וקיוסקים.
- (ד) שבילים, כבישים וחנויות צבוריות.
- (ה) מתקנים להעברת תעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, מלפון ותקשורת, לרבות הצבת שנאים, צוברי גז, צנרת גז ותחנות שאיבה.
- (ו) שטחים לנופש פעיל ונוי.
- (ז) רחבות מרוצפות, ככרות, אמפיתאטרונים מרוצפים או מדושאים.
- (ח) מקלטים משותפים.
- (ט) אנטנה מרכזית.
- (י) ברכת מים.
- (יא) מועדון נוער.
- (יב) טרנספורמטורים.

23.8 גבעת ביר מעין

- א) בריכת איגום ראשית.
- ב) מתקני טלויזיה וחדרי שידור מרכזיים.
- אנטנה מרכזית - מגרש 918.
- ג) מרכזית טלפונים - מגרש 917 - שייד
- לחברת בזק.
- ד) גלריות לתצוגה. מרכז מבקרים עד 500 מ"ר.
- ה) קפיטריה בשטח של עד 100 מ"ר שתשולב במצפור לנוף.
- ו) מקלטים משותפים.
- ז) כבישים וחניות צבוריות.
- ח) שטחי חוף של ביה"ס.

24. בריאות : מגישי התכניות מתחייבים למלא אחר דרישות רשות הבריאות. כולל ביצוע סידורים סניטריים אשר רשות הבריאות תידרוש לבצעם.

25. היטל השבחה : כחוק.

26. תכניות מאושרות : כל שינוי עד 7% ביעוד שטחים והחלפה הדדית בין מספר מגרשים לשצ"פ מן התכנית המופקדת עקב שינוי בתכנון יתבטא בתכנית למתן תוקף ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לתכנית. מעבר לזה ידרש אישור הועדה המחוזית.

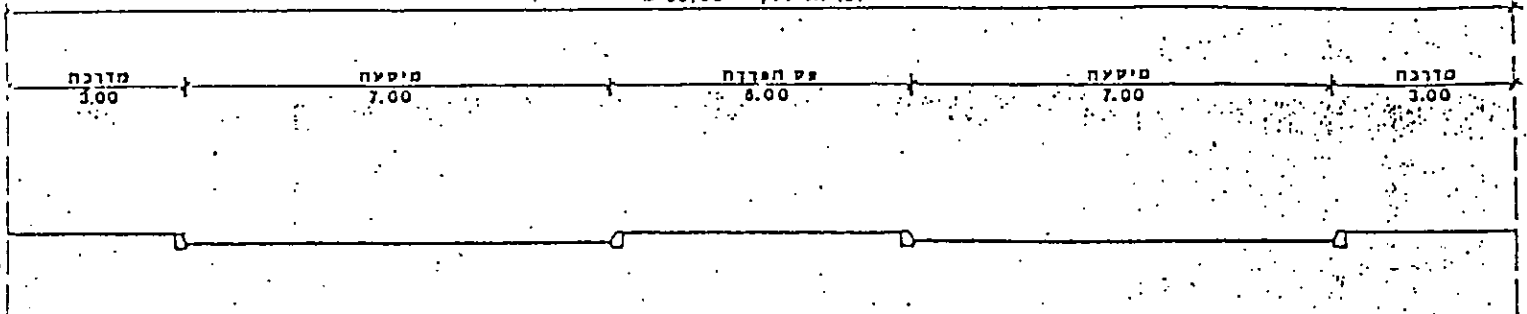
27. זמן ביצוע : זמן הביצוע יהיה 10 שנים.

28. רישום התכנית : רישום המגרשים שבתכנית יותר בחלקים.

29. חתכי בבישים

בביש גישה לנישוב (זכויות דרך 25.00 מ')

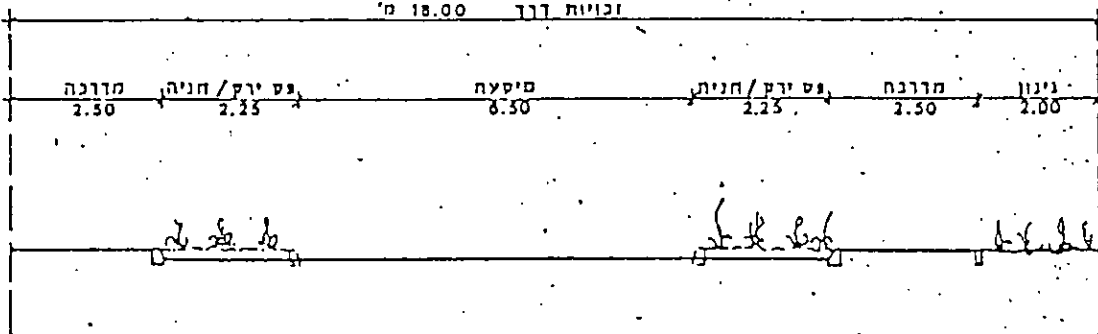
זכויות דרך 25.00 מ'



שרטוט מס' 1

רחוב מאסף (זכויות דרך 18.00 מ')

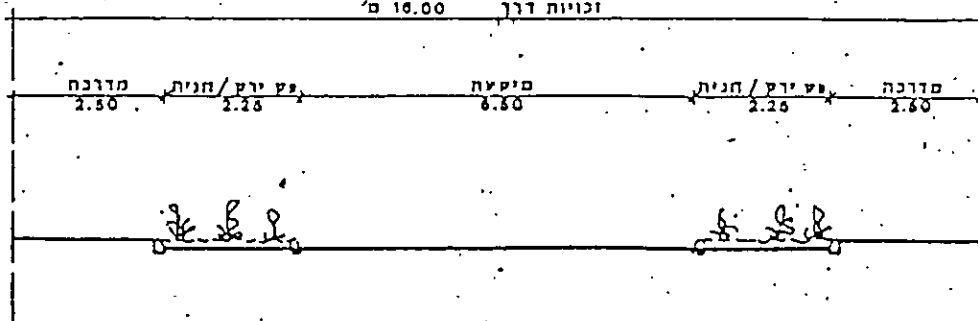
זכויות דרך 18.00 מ'



שרטוט מס' 2

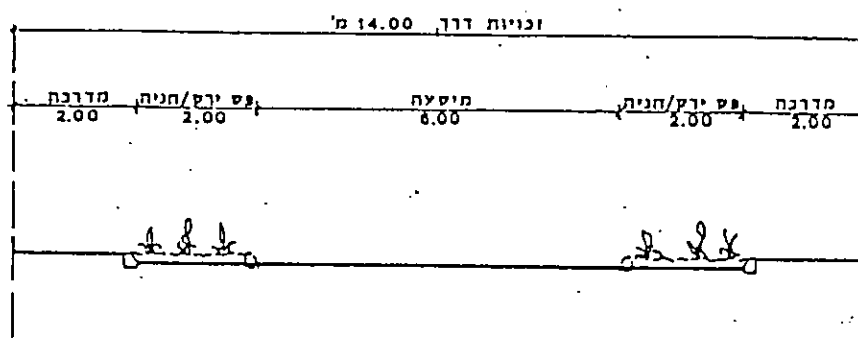
רחוב מאסף (זכויות דרך 16.00 מ')

זכויות דרך 16.00 מ'



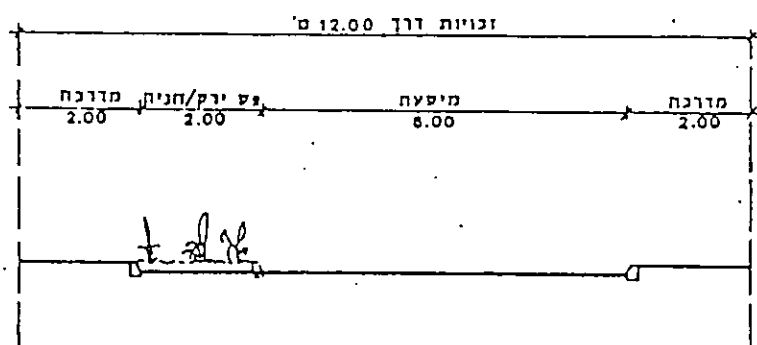
שרטוט מס' 3

רחוב מקומי (זכויות דרך 14.00 מ')



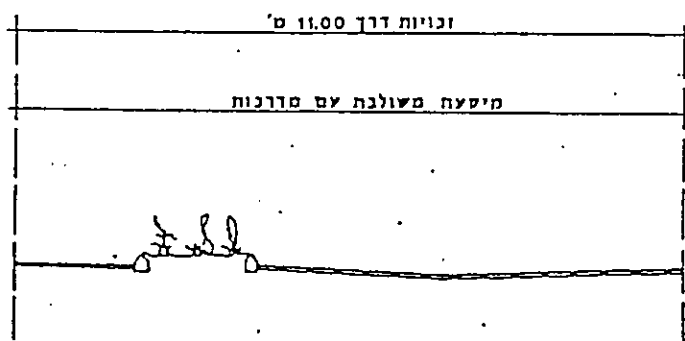
שרטוט מס' 4

רחוב מקומי (זכויות דרך 12.00 מ')



שרטוט מס' 5

רחוב משולב (זכויות דרך 11.00 מ')



שרטוט מס' 6

הערה: איי התנועה לפי תכנון מפורט.

30. טבלת שטחים לשינויים המקומיים:

שטח		מאוסר		מוצע	
יעוד		דונם	%	דונם	%
מגורים		29.0	27.7	29.2	27.9
שצ"פ		14.2	13.6	14.6	14.0
גבעת ביר מעין (מגרשים 915, 917, 918)		32.2	30.8	30.9	29.5
דרך משולבת		0.5	0.4	-	-
דרכים וחניה ציבורית		9.8	9.4	2.6	2.5
דרך קיימת (מאושרת)		-	-	6.8	6.5
מוסדות צבור		18.9	18.1	20.5	19.6
סה"כ		104.6	100.0	104.6	100.0
אזור ללא שינוי מתכנית 177/ז.ג		1302.4		1302.4	
סה"כ		1407.0		1407.0	
סה"כ מגרשים		1000		1000	

חתימות

המתכנן

יוזם התכנית

בעל הקרקע

א"ד בוכמן אדריכל
ח' מוא"ה 33, ת"א
חיקוד 65 214