

10394-6

מכבי - רעות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

מכבים - רעות

הועדה המקומית מכבים רעות
 אישור תכנית מס' מר/מק/20/165
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 92/04 תאריך 30.7.78
 מהנדס הועדה יו"ר הועדה

1. מחוז: המרכז

2. מקום: מכבים-רעות, שכונת מכבים.

3. שם התוכנית: שינוי תוכנית מתאר מר/מק/20/165.

4. תחולת התוכנית ותשריט: תכנית זו תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט. התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתוכנית מר/מק/9/165 יהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

שטח התוכנית: 1,242.6 דונם.

6. גושים וחלקות: גוש 5325 בשלמותו
גוש 5326 בשלמותו

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
5310	8-121	122,4,3,1
5313	1-65 67-78	
5647		2



7. יחס לתוכניות אחרות:

7.1 תוכנית זו משנה את הוראות תוכניות המתאר מר/מק/9/165 ו-מר/10/165.

7.2 תוכנית זו כפופה לתוכנית המתאר המחוזית ת/ממ/3 על כל שינוייה.

7.3 במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות תוכניות אחרות החלות של שטח התוכנית, יחייבו הוראות תוכנית זו, למעט באזורים בהם יש שינוי יעוד קרקע חקלאית, דרך, שטח לשמורת נוף ונופש, לשצ"פ ודרך.

- 7.4 אין בתוכנית זו הוספת זכויות בנייה ביחס לתוכניות קיימות.
8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
9. נוזם ומתכנן התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה מכביס-רעות.
10. מסרת התוכנית:
 לעדכן, לשנות, להוסיף ולקבוע מחדש הוראות והגבלות בנייה בתחום התוכנית. תוכנית זו אינה משנה את המהות של תוכניות מר/מק/9/165 ו-מר/10/165.
11. פרוט מונחים והגדרות
- 11.1 הועדה המקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מכביס-רעות, ובאותם נושאים בהם מוסמכת לפעול ועדת הרישוי - לרבות ועדת הרישוי.
- 11.2 הועדה המחוזית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז המרכז.
- 11.3 המועצה המקומית: המועצה המקומית מכביס-רעות.
- 11.4 רשות הבריאות: המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות או נציגם המורשה.
- 11.5 המהנדס: מהנדס הועדה המקומית או מי שיוסמך על ידו.
- 11.6 תכנית: כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 פרק א' סעיף 1.
- 11.7 תכנית מפורטת: כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 פרק ג' סימן ד'.
- 11.8 תוכנית בינוי ופיתוח: תוכנית או מערכת תוכניות בקנ"מ 1:500 או 1:250, מבוססת על תוכנית זו והכוללת העמדת הבנינים במגרשים, סימון חניות, סמון מקום חצרות המשק, התווית הכבישים והמדרכות, שטחים ציבוריים פתוחים מרוצפים ו/או מגוננים, מתקני אשפה, גדרות וקירות תומכים, ניקוז, מפלסי ה-0.00 של הבנינים, וכן ציון גבהים ומיפלסים עיקריים וכל הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן שבין הבנינים.
- 11.9 תכנית תשתית: תכנית או מערכת תכניות בקנ"מ 1:500 או 1:250, המתווה את הצנרת התת קרקעית והעילית של מערכת המים, הביוב, הגז, החשמל והתקשורת.

- 11.10 שטח או אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקיוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- 11.11 שטח ציבורי פתוח: שטח המיועד לגנים, חורשות, שבילים להולכי רגל, מגרשי משחקים ברמת שכונתית עבור ילדים, מועדוני נוער, רחבות מרוצפות, מקלטים ציבוריים ומשותפים, כבישים וחניות ציבוריות, אנטנה/ות, מרכזיות טלפונים, ומעבר למערכות תשתית (לרבות העמדת צוברי גז וצנרת גז).
- 11.12 שטח פרטי פתוח: שטח המיועד לגינון וריצוף, ובניה אינה מותרת עליו.
- 11.13 שטח לדרכים ציבוריות: שטח המיועד לדרכים ולחניה ציבורית, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: חשמל (כולל שנאים), תקשורת, מים, ביוב, גז, מתקני אשפה וכד'.
- 11.14 חלקה: שטח קרקע בעל גבולות מוגדרים על פי חלקה מאושרת או במפת גוש (הכל על פי המאוחר יותר) והמהווה יחידת מקרקעין הרשומה ככזאת בלשכת מרשם המקרקעין.
- 11.15 מגרש: שטח קרקע שגבולותיו מוגדרים בתכנית בנין ערים מאושרת ועליו מותר הקמת בנין עפ"י הוראות תכנית זו או תכנית מאושרת אחרת.
- 11.16 שטח חלקה או מגרש: שטח קרקע בתוך גבולות החלקה או המגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לפני הבנין.
- 11.17 קו בנין: כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, (בקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל-1970)
- 11.18 קו חזית קדמית: גבול המגרש הגובל בדרך.
- 11.19 קו חזית צדדית: גבול המגרש או החלקה אשר אינו גובל בדרך.
- 11.20 קו חזית אחורית: גבול המגרש או החלקה אשר גובל עם מגרש או חלקה סמוכים המצויים בעורף המגרש (בין שתי חזיתות צדדיות).
- 11.21 מרווחי הבניה: השטח המצוי בין קו הבנין לבין קו החזית הקדמית, הצדדית והאחורית.
- 11.22 גובה הבנין: המרחק הנמדד אנכית בין הנקודה הגבוהה ביותר בגג (קו עליון של מעקה הגג או קו הרכס של גג רעפים) ובין פני הרצפה הנמוכה ביותר במבנה, (לא כולל מרתף), הצמודה לפני הקרקע המתוכננת בכל חתך.

11.23 מרתף: חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו (למרחק של לפחות 2.0 מ' לכל כיוון), באופן שתחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ-100 ס"מ מעל פני הקרקע מסביב.

12. ציונים בתשריט

גבול תכנית	קו כחול עבה רצוף	12.1
אזור מגורים א'	שטח כתום	12.2
שטח אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום מותחם אדום	12.3
שטח לבניני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה	12.4
שטח מסחר	שטח צבוע אפור	12.5
שטח למוסד מיוחד	שטח צבוע כתום מותחם חום עם פסים אלכסוניים חומים.	12.6
שטח ספורט (בבעלות פרטית)	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	12.7
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק	12.8
דרכים וחניה ציבורית	שטח צבוע בז'	12.9
דרכים מאושרות	שטח צבוע בז'	12.10
דרך משולבת	שטח צבוע ירוק ובז' לסירוגין בפסים אלכסוניים.	12.11
מספר הדרך	מספר ברבע עליון של עיגול על גבי דרך	12.12
קו בנין	מספר ברבע הצדדים (ימני או שמאלי) של עגול על גבי דרך	12.13
רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עיגול על גבי דרך	12.14
גבול בין מגרשים או חלקות	קו שחור	12.15
סימון גבול גוש	קו שחור דק ומשולשים בצדדיו	12.16
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע ורוד תחום סגול	12.17

12.18	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה עם פסים אלכסוניים בירוק כהה	שטח למחנאות.
12.19	שטח צבוע צהוב מותחם בחום	שטח לתיירות ונופש
12.19	שטח צבוע כתום מותחם בחום	שטח למוסדות.

13. שימוש בקרקע ובמבנים

לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בתכנית זו.

14. חלוקה ורישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 ויירשמו על שם הרשות המקומית או ע"ש המדינה (אם נקבע כך בתכנית).

15. הוראות ותנאים לבנית מבני מגורים באזור מגורים א'

15.1 שטח המגרש - שטח המגרש יהיה כמפורט ברשימת המגרשים הנלווית לתכניות החלוקה לצרכי רישום. שטח המגרש לא יקטן מ- 350 מ"ר.

15.2 מספר יחידות הדיור - בכל מגרש תותר הקמה של יחידת דיור אחת בלבד, ואסור יהיה לעשות שימוש במבנה מגורים המוקם על מגרש ליותר מיחידת מגורים אחת.

מספר קומות במבנה מגורים - 2 קומות, לא כולל מרתף (ראה סעיפים 11.23, 15.4.2).

15.3 התכליות המותרות - א. האזור מיועד להקמת בנייני מגורים ומבני עזר. יחידת מגורים אחת לכל מגרש.

ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, אמנים, אומנים ומורים - ובלבד שהנ"ל ייבנו במגרש מגוריו של העוסק, יהיו חלק ממבנה המגורים וישמשו את העוסק בצד מגוריו בפועל בבית בו נעשה השימוש כאמור.

ג. השימוש "אומנים" ייעשה בכפוף להוראות איכות הסביבה.

שטח הבניה המותר -

15.4 כשטח בנייה עיקרי מותר לבנות את- השטחים כדלקמן:

15.4.1 סה"כ שטח הבניה העיקרי המותר לבנייה על כל מגרש בלל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים, לא יעלה על 50% משטח המגרש, לא כולל שטח המרתף האמור בסעיף 15.4.2 להלן.

15.4.2 בנוסף לשטח האמור בסעיף 15.4.1 לעיל, מותר יהיה לבנות מרונף בהתאם להגדרה שבסעיף 11.23, אשר שטחו לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע המותרת לבניה במגרש. אסור יהיה להתקין במרתף מטבחון ומקלחון, ואסור יהיה להשתמש במרתף כיחידת דיור נפרדת.

15.4.3 סה"כ השטח העיקרי המותר לבנייה בקומת הקרקע לא יעלה על 25% משטח המגרש, בשלבים א' ו-ב' ו-30% משטח המגרש בשלב ג', ואולם, באישור הועדה המקומית מותר יהיה לבנות בקומת הקרקע בשלבים א' ו-ב' עד 30% משטח המגרש.

15.5 כשטחי שרות מותר יהיה לבנות את השטחים כדלקמן:

15.5.1 סככת חניה לרכב

מותר יהיה לבנות סככת חניה מקורה לרכב בחזית הקדמית של המגרש בשטח של עד 25 מ"ר נטו. סככת החנייה תהיה עשויה קונסטרוקצית פלדה או עץ מקורה קרוי קל מחומר רעפים, פוליקרבונוט, פיברגלס, PVC.

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר מפעם לפעם, במקרים פרטניים או ככלל, חומרים נוספים על החומרים האמורים, ובלבד שאלה לא יהיו פח, בד או אסבסט, ותוך שמירה על התאמתם לסביבה.

צורת סככת החנייה תהיה לפי אחד הדגמים כמתואר בנספח 2. יותר להקים את סככת החנייה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'.

מסביב לחניה לא ייבנה קיר היקפי אולם יתכן שלוב של קיר תומך בהתאם לתנאי השטח. תותר סגירת החניה בשער ובלבד כי החומר ממנו ייבנה השער יהיה זהה לחומר ממנו בנויה גדר החצר (הבנייה הקלה). תותר בניית גדר רשת בלבד בין שתי חניות צמודות.

15.5.2 חצר משק מקורה:

תותר הקמת חצר משק מקורה הכוללת מזווה ו/או ממ"ד בשטח של עד 30 מ"ר. חצר המשק ייבנה בהמשך אחד עם הבית, כחטיבה אינטגרלית אחת עם הבית.

גג חצר המשק ייבנה מיציקת בטון או מרעפים. קירות חצר המשק ייבנו מבלוקים או בטון, כאשר הגימור החיצוני יהיה מאותו סוג ובאותו צבע כמו זה של הבית.

15.5.3 מחסן מבנייה קלה:

באישור הועדה המקומית תותר הקמת מחסן מבנייה קלה (מחסנים הניתנים להרכבה ופרוק ו/או מחסנים מולכנים הניתנים להנחה על הקרקע), בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר נטו. המחסן יהיה אך ורק מאחד מהחומרים כדלקמן: פיברגלס או פח מגולוון או כל חומר עליו תחליט הועדה המקומית. המחסן ייבנה/יונח בצמוד לבית, מול קו החזית הצדדית או האחורית של המגרש, ואולם, במקרים בהם מחמת צורת הבית ו/או המגרש לא יהיה ניתן לעשות כן, מותר יהיה לועדה המקומית לאשר את הקמת המחסן שלא בצמוד לבית, במקום עליו ונורה הועדה המקומית. הועדה המקומית תשקול את מיקום המחסן בין היתר לפי מידת המפגע האסטטי שיהיה בהצבתו לציבור הרחב ולבתים השכנים. שטח המחסן יהיה כלול בשטח המותר למבני עזר.

15.5.4 ממ"ד

תותר הקמת ממ"ד בשטח נטו של 7 מ"ר. שטח הממ"ד יהיה כלול בשטח המותר למבני עזר.

15.6 מרווח בניה - מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן:

15.6.1 קו בניה קדמי - שלב א' ושלב ב' - 5 מ' מקו החזית הקדמית ושלב ג' 4 מ' מקו החזית הקדמית (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה העשויים לבלוט עד למרחק של 0.80 מ' מחזית הבנין, אל מרווח הבניה).

15.6.2 קו בנין אחורי - שלב א' ושלב ב' 5 מ' מקו החזית האחורית ושלב ג' 4 מ' מקו החזית האחורית. (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כבסעיף 15.6.1).

15.6.3 קו בנין צדדי -

שלב א' ו-שלב ב' 4 מ' מקו החזית הצדדית ושלב ג' 3 מ' מקו החזית הצדדית (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כבסעיף 15.6.1).

15.6.4 קו בנין קיים -

בכל מקרה בו נבנה בנין לפי קו בנין אשר היה חוקי לפי תב"ע קודמת לתיקון זה, יהיה קו הבנין הקו הקיים.

לענין סעיף זה "שלב א'", "שלב ב'" משמעו מגרשים מספר 1 עד 120 ו-201 עד 370, "שלב ג'" משמעו מגרשים 517 עד 883.

15.6.5 לא תותר בניה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:

א. סככה לחניה.

ב. קירות ומעקות גנניים.

ג. ממ"ד (סעיף 15.5.4) עד למרחק של מטר אחד מגבול המגרש.

ד. מחסן מבנייה קלה (סעיף 15.5.3).

ה. פרגולות (לא מקורות) ו"גזיבו" עד למרחק של מטר אחד מגבול המגרש, באישור הועדה המקומית.

ו. סככת גפן המורכבת מ-4 עמודים המקושרים ביניהם למעלה בלבד באמצעות חוטים, באישור הועדה המקומית.

ז. מסתור כביסה - עד למרחק של מטר אחד מגבול המגרש, ובלבד שיותקן במרווח הבניה הצידי והאחורי, ואשר אינו פונה לרחוב, באישור הועדה המקומית.

ח. גגון מעל כניסה (כולל תמיכות) - עד למרחק של מטר אחד מגבול המגרש, באישור הועדה המקומית.

ט. חצר משק (סעיף 15.5.2).

י. קירוי רעפים במשטח המצוי לפני פתח היציאה מחדר המגורים - עד למרחק של שני מטר מגבול המגרש, באישור הועדה המקומית.

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

15.8 הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני המגורים -

15.8.1 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 לעיל ביחס לגובה הבנין ולשטח הבניה. בגג משופע יהיה הכיסוי העליון ע"י רעפים.

15.8.2 דודי שמש - יתאפשר שלוב הקולטים בגג משופע בשפוע הגג באופן בו הדוד יוסתר בחלל הגג או בגג השטוח ובאופן בו הקולטים והדוד ישולבו בעיצוב הכללי של הגג.

15.8.3 אנטנות לטלוויזיה ולרדיו - בישוב תוונקן אנטנת טלוויזיה מרכזית, והחיבור בינו לבין כל הבתים יהיה תת-קרקעי, לא תותר הקמת אנטנות נפרדות למבנים.

15.8.4 תליית כביסה - תבוצע על גבי מתקן קל אשר ימוקם בכל קטע של החצר שאינו פונה לכביש או לרחוב משולב.

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

15.8.6 אצירת אשפה - לכל יחידת דיור יותקן פח אשפה אחד. הפח יותקן בתוך אשפתון סגור מחומר קשיח המשולב בגדר הבית הפונה לרחוב.

15.8.7 - בכל מקרה של ביצוע בניית תוספת לבניין קיים, מותר יהיה למהנדס הועדה להתנות את מתן ההיתר בכך כי הגימור החיצוני של התוספת תהיה זהה לזה של הבניין הקיים.

16. הוראות ותנאים לבניית מבני מגורים באזור מגורים מיוחד

16.1 איזור זה מיועד לבניית בתים מדורגים בבניה רוויה, עם כניסה נפרדת לכל יחידת דיור. חניות על פי תקן בשטח המגרש.

16.2 שטח המגרש - שטח המגרש יהיה כמפורט ברשימת המגרשים, הנלווית לתכניות החלוקה לצרכי רישום. שטח המגרש לא יקטן מ-1,000 מ"ר.

16.3 מספר יחידות הדיור - במגרשים 950-953 תותר הקמת 8 יח"ד ובמגרשים 954-955 תותר הקמת 6 יח"ד בלבד.

מספר קומות במבנה מגורים - 4 קומות.

16.4 התכליות המותרות - א. האזור מיועד להקמת בניני מגורים ומבני עזר. יחידת מגורים אחת לכל מגרש.

ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, אמנים, אומנים ומורים - ובלבד שהנ"ל ייבנו במגרש מגוריו של העוסק, יהיו חלק ממבנה המגורים וישמשו את העוסק בצד מגוריו בפועל בבית בו נעשה השימוש כאמור.

ג. השימוש "אומנים" יעשה בכפוף להוראות איכות הסביבה.

16.5 שטח הבניה המותר -

כשטח בנייה עיקרי מותר לבנות את השטחים כדלקמן :

16.5.1 סה"כ שטח הבניה העיקרי, המותר לבנייה על כל מגרש בכל הקומות והמפלסים הישרים והמדורגים, לא יעלה על 68% משטח המגרש, בתוספת השטח הרשום בסעיף 16.5.3 להלן.

16.5.2 סה"כ השטח המותר לבנייה בקומה לא יעלה על 17% משטח המגרש (לא כולל השטח האמור בסעיף 16.5.3 לעיל).

16.5.3 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר להוסיף לכל יחידת דיור שטח בניה, בצמוד ליחידת הדיור בשטח המצוי מתחת לרצפת המפלס שמעל לאותה יחידת דיור, בשעור מירבי של 30 מ"ר ובלבד שהתוספת לא תהווה יחידת דיור נוספת ובלבד שהכניסה לשטח זה תהיה מיחידת הדיור הצמודה לו.

כשטחי שרות מוונר יהיה לבנות את השטחים כדלקמן:

16.5.4 סככת חניה לרכב

מותר יהיה לבנות סככת חניה מקורה לרכב בחזית הקדמית של המגרש בשטח של עד 25 מ"ר נטו לכל יחידת דיור. סככת החנייה תהיה עשויה קונסטרוקצית פלדה או עץ צבועה לבן מקורה קרוי קל מחומר רעפים, פוליקרבונט, פיברגלס, PVC.

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאשר מפעם לפעם, במקרים פרטיניים או ככלל, חומרים נוספים על החומרים האמורים, ובלבד שאלה לא יהיו פח, בד או אסבסט, ותוך שמירה על התאמתם לסביבה.

צורת סככת החנייה תהיה לפי אחד הדגמים כמתואר בנספח 1. יותר להקים את סככת החנייה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'.

מסביב לחנייה לא ייבנה קיר היקפי אולם יתכן שלוב של קיר תומך בהתאם לתנאי השטח. מעל קיר זה מחובתו של דייר לבנות גדר בטיחותית בגובה 1.10 מ'. תותר סגירת החנייה בשער ובלבד כי החומר ממנו ייבנה השער יהיה זהה לחומר ממנו בנויה גדר החצר (הבנייה הקלה). תותר בניית גדר רשת בלבד בין שתי חניות צמודות.

16.6 מרווח בניה - מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן:

16.6.1 קו בניה קדמי 5 מ' מקו החזית הקדמית (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה העשויים לבלוט עד למרחק של 0.80 מ' מחזית הבנין, אל מרווח הבניה).

16.6.2 קו בנין אחורי 5 מ' מקו החזית האחורית. (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כבסעיף 16.6.1).

16.6.3 קו בנין צדדי - 3 מ' מקו החזית הצדדית (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כאמור בסעיף 16.6.1)

16.6.4 לא תותר בניה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:

א. סככה לחניה.

ב. קירות ומעקות גנניים.

16.7 הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני המגורים

הוראות סעיפים 15.8.1 עד 15.8.7 יחולו על הבנינים באזור המגורים המיוחד, בהתאמות המחויבות.

17. שטח לבניני ציבור

שטח המיועד להקמת בניני ציבור לרבות מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר באה לשרת את הקהילה ובאישור הועדה המקומית.

17.1 אחוז הבנה המרבי - שטח עיקרי 60% סה"כ משטח המגרש ולא יותר מ-45% בקומת קרקע.

40% שטח שרות, מתוכם 20% מתחת למפלס הקרקע.

17.2 מספר הקומות המירבי: - 2 קומות, לא כולל מסד ומבני עזר.

17.3 קוני בנין :

לכל צד - 4.0 מ'.

למבני עזר חפורים יותר 0.0 מ' - לכל צד.

לשצ"פ - 0.0 מ'.

לדרכים - לפי תשריט.

17.4 החניה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד לו. החניה תיקבע על פי תקני החניה שבתוקף במועד מתן היתר הבנייה.

18. שטח מסחרי

שטח המיועד להקמת מבני מסחר, שרותים, משרדים וכד' אך למעט תעשייה ומלאכה.

18.1 אחוז הבניה המירבי: במגרש 126 שטח עיקרי 60% סה"כ משטח המגרש, 25% שטחי שרות, מתוכם עד 5% מתחת למפלס הקרקע.

במגרשים 161, 162 שטח עיקרי 80% סה"כ משטח המגרש, 25% שטחי שירות מתוכם עד 5% מתחת למפלס הקרקע.

18.2 תותר בנית מבני עזר, אשר הינם חלק אינטגרלי מהבנין ולא מחוצה לו.

18.3 מספר הקומות המירבי: 2 קומות.

18.4 קוני בנין:

4 מטר לכל צד.

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

18.6 פסולת באזור מסחרי: יובטח תכנון ועיצוב חזותי אסתטי - להסתרת מפגעי לרבות מקום לאיסוף אשפה.

19. שטח למוסד מיוחד

שטח המיועד ליעודים המפורטים בסעיף 39.4 להלן.

19.1 אחוז הבניה המירבי : שטח עיקרי 80% סה"כ משטח המגרש ולא יותר מ-40% בקומת קרקע. 20% שטחי שרות. תותר בנית מבני עזר, אשר הינם חלק אינטגרלי מהבנין בלבד ולא מחוצה לו.

19.2 מספר קומות מירבי : 2 קומות, לא כולל מסד ומבני עזר.

19.3 קווי בנין :

לכל צד - 4.0 מ'.
למבני עזר חפורים יותר - 0.0 מ' לכל צד.

19.4 הבניה תותר על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

19.5 החניה תהיה במגרש עצמו או שטח החניה הצמוד לו. החניה תיקבע על פי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983.

שטח ספורט

שטח בבעלות פרטית המיועד להקמת קאנטרי קלאב, ומבנים ומתקנים המשמשים לספורט ולבילוי הכרוך בספורט.

20.1 אחוז הבניה המירבי : שטח עיקרי 35% סה"כ משטח המגרש ולא יותר מ-20% בקומת קרקע. שטחי שרות 5%.

20.2 מספר קומות מירבי : 2 קומות, לא כולל מסד ומבני עזר.

20.3 קווי בנין :

לכל צד - 4.0 מ'.
למבני עזר חפורים יותר - 0.0 מ' לכל צד.

20.4 החניה תהיה במגרש עצמו. החניה תיקבע על פי תקני החניה שבתוקף במועד מתן היתר הבניה.

21. שטח למתקנים הנדסיים

21.1 במגרש 170 תותר הקמת מתקנים הנדסיים.

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

22. שטח משותף

22.1 שטח זה מיועד להקמת מקלטים.
שטח עיקרי 50% מסה"כ שטח המגרש.

22.2 קווי בנין - כמו בסעיף 29.2

22.3 התכליות המותרות:

בכפוף לאישור הג"א:

- א. בתי כנסת.
- ב. מועדונים.
- ג. מקום לעריכת חוגים, פעולות נוער ומבוגרים.
- ד. ספריות.

23. שטח למוסדות

23.1 שטח זה מיועד לתכליות המפורטות בסעיף 39.9 להלן.
שטח עיקרי 80% מס"ה שטח המגרש ולא יותר 40% בקומת קרקע. 20% שטחי שירות.

23.2 קווי בנין: 4 מטר לכל צד.

23.3 מספר קומות מירבי - 2 קומות - לא כולל מסד.

24. אזור מחנאות

24.1 שטח זה מיועד לתכליות המפורטות בסעיף 39.9 להלן.

שטח עיקרי - 10%.

24.2 קווי בנין - 4 מטר לכל צד.

24.3 קומה אחת בלבד.

25. אזור תיירות ונופש

25.1 שטח זה מיועד לתכליות המפורטות בסעיף 39.11 להלן.
שטח עיקרי 80% מס"ה שטח המגרש מתוכם עד 40% בקומת הקרקע. 25% שטחי שירות מתוכם 5% מתחת למפלס הקרקע.

25.2 קווי בנין - 4 מטר לכל צד.

25.3 מספר קומות 2.

25.4 בנייה באזור זה מותנית באישור תוכנית בינוי, תוכנית פיתוח ותוכנית תשתית.

25.5 התכליות המותרות:

- א. מלון.
- ב. אכסניה.
- ג. שירותי הארחה ונופש.

26. אזור מסחרי משולב ציבורי

26.1 אזור זה מיועד למשרדי ציבור, משרדי המועצה, אולם תרבות - משולבים בחנויות.

שטח עיקרי 80% מס"ה שטח המגרש מתוכם 50% בקומת קרקע. 25% שטחי שירות מתוכם 5% מתחת למפלס הקרקע.

26.2 קווי בנין 4 מטר לכל צד.

26.3 מספר קומות 2.

27. תנאים למתן היתרי בניה

בנוסף לדרישות החוק בדבר צורת עריכת תכנית הגשה לצורך מתן היתר בניה יש למלא אחר הדרישות המשלימות כלהלן:

נאים, אנטנות, מתקני שידור ומתקנים הנדסיים בעלי השפעות סביבתיות - היתר בניה ינתן בכפוף לחוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה. בתי ספר ושטחי ספורט: היתר הבניה ינתן בכפוף לדו"ח אקוסטי שיועבר לחוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה.

28. תוספת בניה:

שינויים חיצוניים במעטפת הבנין יחוייבו בהגשת בקשה למתן היתר בניה באישור הועדה המקומית.

29. מקלטים

29.1 מקלטים ימוקמו בשטח המיועד למקלטים על פי התסריט ועל פי תכנית מקלוט שתאושר ע"י הג"א.

29.2 קווי בנין

לדרכים - לפי תשריט.

לרחוב משולב - 0.0 מ'.

לשצ"פ - 0.0 מ'.

למגורים - 3.0 מ'.

לשטח לבניני ציבור, לשטח מסחרי.

ולכל צד אחר - 3.0 מ'.

30.1 איסור בניה ועבודה בדרכים

על כל קרקע 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, לשרותים צבוריים כגון: מגרשי חניה, תעלות, גשרים, מעברי מים, קוי טלפון, חשמל, ניקוז, ביוב, מים וכיו"ב.

30.2 גדרות, משוכות ועצים

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

30.3 לוחות מודעות ופרסומות

לא יוקמו לוח מודעות או שלטים לפרסומת, בלי הסכמה בכתב מאת המועצה המקומית - כתנאי להגשת הבקשה להיתר לועדה המקומית.

30.4 חניות באזור מגורים

באזורי המגורים יוקצו 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור, או בגבולות החלקה וברחובות המשולבים או לאורך הדרכים. ביתר האזורים כולל איזור המגורים המיוחד תהיה החניה במגרשים לפי תקן משרד התחבורה ובמסגרת המגרשים.

30.5 דרך משולבת

דרך משולבת תהיה מיועדת לשמוש משולב של רכב והולכי רגל.

30.6 דרכים וחניה ציבורית

במסגרת התכנון המפורט של דרכים, יש לקטוע המשכיות של נתיב החניה לאורך הכביש ע"י בניית תוחמי מפרצים בקטעים, וע"י בניית "אוזניים" להצרת רוחב המיסעה בצמתים. דרך גישה - בצוע חבור דרך גישה לכביש אזורי לפי תכנית ת/ממ/3, יהיה לאחר אשור תכניות הצומת ע"י משרד תחבורה ומע"צ.

31. גדרות קדמיים

תותר בנית גדר מבניה קלה, מעל הבניה הקשה הקיימת של הגדר או הקיר התומך. הגדר תבוצע ממוטות ברזל או סרגל P.V.C מוקשה או לוחות עץ או רשת בגובה של 1.50 מ' מכסימום מפני הקיר מהבניה הקשה. מותר לשלב עמודי אבן בחלק של הבנייה הקלה, מאותו חומר ממנו בנויה או מצופה הבניה הקשה.

32. גדרות צדדיות ואחריות

- 32.1 בגבול אחורי של מגרש תותר בניה גדר רשת עד גובה 1.50 מ', מעל הקיר מהבניה הקשה.
- 32.2 בגבול הצדדי תותר בנית גדר רשת עד גובה 1.50 מ' מעל בסיס בגובה 20 ס"מ מהקרקע.
- 32.4 במגרשים פינתיים בצמתי רחובות לאורך 30.0 מ' ממרכז הצומת בכל כוון, הגדר מהבניה הקלה מעל הקיר הקיים מהבניה הקשה, תהיה עד גובה של 1.10 מ' מפני האדמה שבמדרכה הגובלת בגדר.
- 32.5 שער הכניסה ושער החניה יהיו מאותו חומר ממנו בנויה הגדר הקלה.
- 32.6 על פי חוק התכנון והבניה, בכל מקום שיש בו הפרש גובה בין שני מפלסים סמוכים של לפחות 0.60 מ' מחובתו של כל דייר להקים גדר שתעמוד בדרישות התקן הישראלי ת.1142.
- 32.7 הקיר מהבניה הקשה יהיה בגובה 60 ס"מ מפני הקרקע בשטח המגרש הגובל בקיר, ואולם במקרה בו פני הקרקע הגובלים בקיר המגרש מבחוץ גבוהים מגובה שטח המגרש הגובל בקיר, ימדד הגובה של 60 ס"מ מגובה פני הקרקע מחוץ למגרש.
- 32.8 במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר בניית גדר בחריגה מהקבוע בפרק זה.

33. נטיעת עצים

- 33.1 המועצה המקומית רשאית לדרוש נטיעה, שמור עצים, שיחים וצמחיה אחרת, במגרשים ציבוריים ופרטיים בין אם הם מגרשים פתוחים ובין אם הינם מגרשי בניה.
- 33.2 המועצה המקומית רשאית להרשות נטיעתם ושמורם של עצים, שיחים וצמחית נוי לאורך דרכים, המדרכות, איי תנועה, שבילים להולכי רגל, גנים ציבוריים ככרות, רחבות וכיוצ"ב.
- 33.3 המועצה המקומית רשאית להורות לבעלי הנכסים לנטוע עצים לאורך הדרכים בתחומי נכסיהם במקומות שיקבעו על ידי המועצה המקומית.
- 33.4 ביצעה המועצה המקומית פעולות כנ"ל רשאית היא לגבות ההוצאות מבעל הנכס שחוייב בביצועם.
- 33.5 היתה המועצה המקומית סבורה מתוך שיקולים מקצועיים כי עצים מסויימים הגדלים ברשות הפרט חייבים שימור, תודיע לבעל הקרקע על רישום העץ ברשימת השימור, הרשימה הנ"ל תעודכן מפעם לפעם ותהיה פתוחה לעיון הרבים.
- 33.6 לא ישחית ולא יגדע אדם כל עץ שנרשם ע"י המועצה המקומית עפ"י סעיף 33.5, אלא אם ניתן לכך היתר ע"י המועצה המקומית או אם היה עץ מסוכן לציבור בהתאם לחוות הדעת המקצועית.

33.7 המועצה המקומית רשאית 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.

34. שרותים הנדסיים

34.1 ניקוז

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

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

34.2 ביוב

34.2.1 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.

34.2.2 המבנים בתחום התכנית יחויבו לרשת הביוב המרכזית ואל מתקן הטהור האזורי.

34.2.3 נקודת הסניקה של מערכת הביוב תועתק למקום חילופי המקום החילופי יובא לידי ביטוי בתכנית הביוב של מתקניה אשר תוגש לוועדת השמנה לנושא התשתיות של הועדה המחוזית וזאת לאחר תאום עם הגורים המתאמים.

35. חשמל

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

35.2 אין לבנות בניינים 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.

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

36. תיקשורת

36.1 כל צנרת התקשורת תהיה תת קרקעית.

36.2 לא תותר בניה על קו או מתקן תיקשורת כלשהוא.

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

37. מערכות טלויזיה ומידע

- 37.1 בישוב יוקם מרכז קליטה ושידור-מרכזי, וכל מבני הישוב יחוברו אליו, בקוים תת קרקעיים.
- 37.2 לא תותר הקמת אנטנות וטלויזיה ואנטנות קליטה מלווינים במגרשים פרטיים.
- 37.3 בעת הצורך, יותר מעבר של כבלי טלויזיה וקוי מידע גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

38. מערכות סולריות

- 38.1 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.
- 38.2 במגרשים שאינם מגרשים למגורים, שבהם יהיה שימוש למערכות סולריות, תתואם העמדתם עם מהנדס הועדה, ובלבד שהדוודים יהיו סמויים.

39. רשימת התכליות

לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור - המסומן בתשריט אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המפורטות להלן.

39.1 אזור מגורים

מגורים, משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים, אמנים, אומנים ומורים - ובלבד שהנ"ל יבנו במגרש מגוריו של העוסק, יהיו חלק ממבנה המגורים, וישמשו את העוסק בצד מגוריו בפועל בבית בו נעשה השימוש כאמור.

39.2 שטח לבניני ציבור

- א. גני ילדים ומעונות.
- ב. מועדונים לנוער ומבוגרים.
- ג. אולמי תצוגות.
- ד. בתי כנסת ומקוה.
- ה. כבישים, חניות.
- ו. שבילים, גנים ורחבות מרוצפות.
- ז. בתי ספר.
- ח. מקלטים צבוריים.

ט. שרותי הצלה.

י. כל יעוד אחר לצרכי הציבור התואמים את שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

39.3 שטח מסחרי

א. חנויות למכשירי כתיבה, צעצועים, ספרים ותקליטים.

ב. חנויות לממכר קמעונאי ומרכול לממכר מזון ומוצרים נילווים.

ג. משרדים וסוכנויות.

ד. בתי קולנוע ואולמות להתכנסות הציבור.

ה. מעבדות ומרפאות, בתי מרקחת ותחנות לטיפול באם ובילד.

ו. חנויות לממכר ותיקון: רדיו, אופניים, שרברבות, מרפדיות, כלי בית וכו'.

ז. מספרות ומכונני יופי.

ח. בנקים.

ט. בתי קפה, מסעדות ואולמות לשמחות.

י. דרכים, חניות ומרכזי תחבורה.

יא. מועדונים לנוער ומבוגרים, ספריות.

יב. בתי חינוך וחברה.

יג. מרכזי תקשורת וטלוויזיה.

יד. משרדים ומחסנים של רשויות מקומיות ואזורים למוסדות שלטון.

טו. תחנת משטרה מקומית.

טז. תחנת מד"א מקומית.

יז. תחנת מכבי אש מקומית.

יח. שרותי הצלה.

יט. יעודים אחרים התואמים את שימושי האזור באישור הועדה המקומית.

39.4 אזור למוסד מיוחד

א. מפעל חינוכי מיוחד - שרותי חינוך ותרבות - כתות למוד, אולמות הרצאות ספריה וכיו"ב.

- ב. אולם מופעים.
- ג. מרכז תיירות - שרותי לינה והארוחה - אכסניה, חדר אוכל ומטבח, כולל שרותי אחסנה, מכירה אחזקה וכיו"ב.
- ד. שרותי דת, רפואה וחברה - בית כנסת, מרכז רפואי, מועדונים וכיו"ב.
- ה. שרותי מנהלה.
- ו. בית הבראה.
- ז. בית אבות.
- ח. כפר נופש.
- ט. מרכז תנועות נוער.
- י. מרכז קליטה.
- יא. מוזיאון.
- יב. חניות שבילים וצירי הולכי רגל.
- יג. שרותי הצלה.

יעודים אחרים בתנאי שיהיו תואמים וישתלבו באזורים הסמוכים, הכל באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

39.5 שטח לספורט

- א. מגרשי ספורט ושעשועים.
- ב. בריכות שחיה ושעשועים ומתקניהם.
- ג. קיוסקים, מזנונים ובתי קפה.
- ד. מסעדות, אולמות לכנסים, לשמחות ולארועים.
- ה. מועדונים לנוער ולמבוגרים.
- ו. אולם ספורט, מבנה למלתחות, מבנה לחוגי ספורט וכן בניני עזר שונים שתכליתם שרות למגרשי ספורט ומתקניו.
- ז. כבישים וחניות.
- ח. שבילים, גנים ורחבות מרוצפות.
- ט. יעודים אחרים התואמים את שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

39.6 שטח ציבורי פתוח

- א. גנים, חורשות, שדרות ושבילים.
- ב. מזרנים וקיוסקים, שבילים, כבישים וחניות צבוריות.
- ג. מתקנים להעברת תעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון ותקשורת.
- ד. לרבות הצבת שנאים, צוברי גז, צנרת גז ומתקן למשאבות.
- ה. שטחים לנופש ונוי.
- ו. רחבות מרוצפות.
- ז. מקלטים ציבוריים.
- ח. אנטנה מרכזית.
- ט. בריכת מים.
- י. שטחי חוץ של בית הספר.
- יא. מגרשי משחקים יהיו ברמה שכונתית עבור ילדים.
- יב. מתקני בטחון, מחסני חירום.
- יג. שרותי הצלה.
- יד. יעודי אחרים התואמים את שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

39.7 שטח למתקנים הנדסיים

- א. בריכת איגום ראשית, מתקן למשאבות.
- ב. מתקני טלויזיה, חדרי שידור מרכזיים ואנטנה מרכזית.
- ג. מרכזית טלפונים.

39.8 אזור למוסדות

- א. שרותי חינוך ותרבות - כתות לימוד, אולמות להרצאות, ספרייה וכיו"ב.
- ב. אולם מופעים וספורט.
- ג. שרותי לינה והארוחה - אכסניה, חדר אוכל ומטבח, כולל שירותי אחסנה, מכירה ואחזקה וכיו"ב.
- ד. שרותי דת, רפואה וחברה - בית כנסת, מרכז רפואי, מועדונים וכו'.

ה. שרותי מנהלה.

ו. שרותי הצלה.

מותר לכלול תכליות שונות במבנה אחד, ובלבד שתונח דעתה של הועדה המקומית.

39.9. אזור מחנאות

אזור זה מיועד לנופש ומחנאות. באזור זה אטורה כל בניה, פרט למבנים ומונקנים כדלקמן:

א. מבנים ותשתית כנדרש למחנאות ונופש פעיל, לרבות חדר אוכל ומטבח, מבנים קלים לדיור, מבני שירותים, עזרה ראשונה, מינהלה, אחסנה, אשפה וכיו"ב, ברזיות, רצפות בנויות להקמת אוהלים, שולחנות, ספסלים וכל ריהוט חוץ קבוע אחר.

ב. מתקנים הנדסיים למיניהם, מגדלי תפצית למבקרים ומתקני בטחון למיניהם, באשור הועדה.

ג. שבילים להולכי רגל ודרכי גישה למבנים ו/או מתקנים כנ"ל.

39.10. אזור מסחרי משולב ציבורי

א. משרדי ציבור.

ב. משרדי המועצה.

ג. אולמי תרבות - משולבים בחנויות.

39.11. אזור תיירות ונופש

א. מלון.

ב. אכסניה

ג. שירותי הארחה ונופש.

40. בריאות

מגישי התכניות מחייבים למלא אחר דרישות רשות הבריאות, כולל ביצוע סידורים סניטאריים אשר רשות הבריאות תדרוש לבצעם.

41. היטל השבחה

כחוק. בכל מקרה בו מותנית לפי תקנון זה בנייה באישור הועדה המקומית, יחול היטל השבחה במועד מתן היתר הבנייה ביחס לבנייה שנתבקשה ושאושרה.

42. איכות הסביבה

42.1 שימושים מותרים

42.1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

42.1.2 מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

44. שפכים

44.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובמתקן הטיפול האיזורי.

44.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לאיכות שפכים ביתיים או לפי תקנים נדרשים וברמה שלא תיפגע בצנרת ובמתקנים.

44.3 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

44.4 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

45. פסולת

45.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעי חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחום המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע הרשות המקומית, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

45.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

45.3 באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז למיון ולמחזור פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר. יובטח תכנון ועיצוב חזותי אסתטי - להסתרת מפגעים.

46.1 תידרש התקנת אמצעים תיכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקום שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

46.2 יותר לוועדה המקומית להגביל שימוש במקורות אנרגיה לחשמל, גז, סולר ואנרגי ה סולרי ת. לגבי מקור מסוג אחר, יותר כנ"ל ובלבד שיימנע ו מפגעי זיהום וריח כמפורט לעיל.

47.1 בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
 כתואמת עם רשויות התכנון המקומיות.
 התמימתנו הינה לצרכי תכנון כללי. ייתכן כי יש להקפיד על
 זכות ליהום התכנית או לכל הפחות על זכות התכנית כל
 עוד לא הוקמה השטח המיועד. ייתכן כי יישם התכנית כל
 התכניתנו זו נאה במקומה. ייתכן כי יישם התכנית כל
 תיאור כל רשות המוסמכת להיתר. ייתכן כי יישם התכנית כל
 לסעו כל הסדר שייקבע. ייתכן כי יישם התכנית כל
 תסכם כנ"ל וייתכן כי יישם התכנית כל
 הכרה או הודאה. ייתכן כי יישם התכנית כל
 לצטרף בגלל הפרטים. ייתכן כי יישם התכנית כל
 בקשה, ויא על כל. ייתכן כי יישם התכנית כל
 סמוך ולפני כל דבר. ייתכן כי יישם התכנית כל
 מבט התכנית.

דוד אמרדי
דוד רובל המהנדס

מנהל סקרטי ישראל
 יוני 1998

6876-9-מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
 כתואמת עם רשויות התכנון המקומיות.
 התמימתנו הינה לצרכי תכנון כללי. ייתכן כי יש להקפיד על
 זכות ליהום התכנית או לכל הפחות על זכות התכנית כל
 עוד לא הוקמה השטח המיועד. ייתכן כי יישם התכנית כל
 התכניתנו זו נאה במקומה. ייתכן כי יישם התכנית כל
 תיאור כל רשות המוסמכת להיתר. ייתכן כי יישם התכנית כל
 לסעו כל הסדר שייקבע. ייתכן כי יישם התכנית כל
 תסכם כנ"ל וייתכן כי יישם התכנית כל
 הכרה או הודאה. ייתכן כי יישם התכנית כל
 לצטרף בגלל הפרטים. ייתכן כי יישם התכנית כל
 בקשה, ויא על כל. ייתכן כי יישם התכנית כל
 סמוך ולפני כל דבר. ייתכן כי יישם התכנית כל
 מבט התכנית.

דוד אמרדי
דוד רובל המהנדס

מנהל סקרטי ישראל
 יוני 1999

קרי	בנין	מספר קומות	ת	שטח מקומי בתומה	סה"כ שטח	שטח				יעוד המגרש
						מתחת למפלס הקרקע		מעל מפלס הקרקע		
						שטח שריון	שטח עיקרי	שטח שריון	שטח עיקרי	
5	4	5	2	40%	62.5% + 55 מ"ר	12.5%	55	50	מגרשים א' 1-120 201-370	
4	3	4	2	40%	65% + 55 מ"ר	15%	55	50	מגרשים א' 517-883	
5	3	5	4	45%	17% + 60 מ"ר		68	68 + 240 (פ)	מגרשים א' 162, 161	
4	4	4(2)	2(1)	45%	100%		20	60	מגרש מסחר 126	
4	4	4	2	50%	105%		20	80	מגרשים מסחר	
4	4	4	2(1)	40%	85%		20	60	מגרש מסחר	
4	4	4	2(1)	40%	100%		20	80	מוסד מיוחד	
4	4	4	2(1)	20%	40%		5	35	שטח ספורט	
4	4	4	2(1)	40%	100%		20	80	מוסדות	
4	4	4(2)	2	40%	105%		20	80	תיירות ונופש	
4	4	4		10%	10%		--	10	מתגרות	
4	4	4	2	50%	105%		20	80	אזור ציבורי משולב מסחרי	
3	0	3	1	50%	50%		--	50	שטח למקלטים	

(1) לא כולל מסד ומבני עזר.
 (2) קו בנין המקביל לש"פ יהיה 0.0 מ'.
 (3) עד 30 מ"ר לייח"ד-ראה סעיף 16.5.3 בתקנון, רק באישור הועדה המקומית.
 (4) באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לבנות 30% בקומת קרקע.
 * באם לא מצויין אחרון לשטחי שריון או שטח השריון כללי בשטח העיקרי.
 * אחרון שטח השריון יהיה משטח המגרש.

נספח מס' 2: דגמים לקירוי החניה – ללא קנ"ם

