

מכבים - רעות

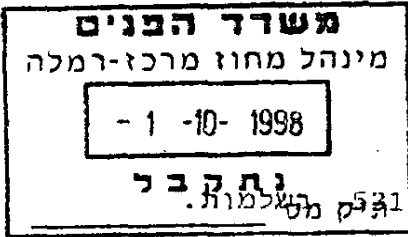
1. מחוז: המרכז



2. מקום: מכבים-רעות, שכונת רעות.

3. שם התוכנית: מר/מק/35/177.

4. תחולת התוכנית ותשריט: תכנית זו תחול על כל השטח המנותחם בקו כחול בונשוויט. התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתוכנית מר/מק/14/177 יהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.



5. שטח התוכנית: 1,620 דונם.

6. גושים וחלקות: גושים 5294, 5298, 5299, 5312, 5319, 5321, 5322, 5323, 5324, 5325, 5326, 5327, 5328, 5329, 5330, 5331, 5332, 5333, 5334, 5335, 5336, 5337, 5338, 5339, 5340, 5341, 5342, 5343, 5344, 5345, 5346, 5347, 5348, 5349, 5350, 5351, 5352, 5353, 5354, 5355, 5356, 5357, 5358, 5359, 5360, 5361, 5362, 5363, 5364, 5365, 5366, 5367, 5368, 5369, 5370, 5371, 5372, 5373, 5374, 5375, 5376, 5377, 5378, 5379, 5380, 5381, 5382, 5383, 5384, 5385, 5386, 5387, 5388, 5389, 5390, 5391, 5392, 5393, 5394, 5395, 5396, 5397, 5398, 5399, 5400.

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
5295	5 - 310	---
5297	4 - 203	---
5307	--	9, 3, 2, 1
5308	--	21, 8, 2
5309	3	9, 7, 6, 5, 2, 1
5311	3, 2	9, 7, 4, 1

7. יחס לתוכניות אחרות:

7.1 תוכנית זו משנה את הוראות תוכנית המתאר מר/מק/14/177 ו-מר/15/177.

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

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

9. ינוזם ומתכנן התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה מכבים-רעות.
10. מטרת התוכנית:  
 לעדכן, לשנות, להוסיף ולקבוע מחדש הוראות והגבלות בנייה בתחום התוכנית. תוכנית זו אינה משנה את המהות של תוכנית מר/מק/14/177 ו-מר/15/177.
11. פרוט מונחים והגדרות
- בתוכנית זו ונהיה לכל המונחים את המשמעות שיש לאותם מונחים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, (להלן "החוק") ותקנותיו, ולמונחים המפורטים להלן תהיינה המשמעויות הרשומות בצידם אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.
- 11.1 הועדה המקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מכבים-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 מכבים-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 חצרונו המשק, חנויות 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 הצגרת הנתונת 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 שבאוונו 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 חלוקה 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	שטח צבוע כתום	12.2
שטח לבניני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה	12.3
שטח מסחר	שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה	12.4
שטח למוסד מיוחד	שטח צבוע בצהוב מותחם חום כהה ופסים באלכסון	12.5
שטח ספורט (בבעלות פרטית)	שטח צבוע ירוק מותחם בחום כהה	12.6
שטח גבעת ביר מעין (בתכנית מאושרת)	שטח צבוע ירוק מותחם תכלת	12.7
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	שטח צבוע ירוק	12.8
שטח פרטי פתוח (שפ"פ)	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	12.9
דרכים ווניה ציבורית	שטח צבוע אדום	12.10
דרכים מאושרות	שטח צבוע בז'	12.11
דרך משולבת	שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין בפסים אלכסוניים	12.12
מספר הדרך	מספר ברבע עליון של עיגול על גבי דרך	12.13
קו בנין	מספר ברבע הצדדים (ימני או שמאלי) של עגול על גבי דרך	12.14
רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עיגול על גבי דרך	12.15
גבול בין מגרשים או חלקות	קו שחור	12.16
סימון גבול גוש	קו שחור דק ומשולשים בצדדיו	12.17

13. שמוש 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 182 וירשמו על שם הרשות המקומית או ע"ש המדינה (אם נקבע כך בתכנית).

15. הוראות ותנאים לבנית מבני מגורים

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

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 15.4.3, 11.23).

15.2 התכליות המותרות - א. האזור מיועד להקמת בנייני מגורים ומבני עזר. יחידת מגורים אחד 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 בכל הקומות והמפלסים הישירים והמזורגים, לא יעלה על 180 מ"ר, לא כולל השטח האמור בסעיף 15.4.2 להלן, ולא כולל שטח המרתף האמור בסעיף 15.4.3 להלן.

15.4.2 בנוסף לשטח האמור בסעיף 15.4.1 מותר יהיה באישור הועדה המקומית לקרות בגג רעפים או בחומר אחר, על פי קביעת הועדה המקומית, שטח מירבי של 30 מ"ר, בקומת הקרקע, בצמוד ליציאה מחדר המגורים ובלבד ששטח מקורה זה יהיה פתוח (ללא קירות) בשני צדדים לפחות.

15.4.3 בנוסף לשטח האמור בסעיף 15.4.1 לעיל, מותר יהיה לבנות מרתף בהתאם להגדרה שבסעיף 11.23, אשר שטחו לא יעלה על 50 מ"ר נטו. אסור יהיה להתקין במרתף מסבוח ומקלחון, ואסור יהיה להשתמש במרתף כיחידת דיור נפרדת.

15.4.4 סה"כ השטח העיקרי המותר בקומה אחת לא יעלה על 130 מ"ר ואולם, באישור הועדה המקומית מותר יהיה לבנות בקומה אחת 140 מ"ר.

15.5 כשטחי שרות מותר יהיה לבנות את השטחים בדלקמן:

15.5.1 מחסן: תותר הקמת מחסן בשטח מירבי של 7 מ"ר נטו. המחסן ייבנה ויחופה בחומרים וייצבע בגוונים אותם תקבע ותאשר הועדה המקומית.

מיקום המחסן יהיה בצמוד לקיר הבית בחזית שאינה פונה לרשות הרבים. במקרים בהם לא ניתן למקם המחסן באופן זה, רשאית הועדה המקומית לאשר מיקום המחסן שלא בצמוד לבית אבל באופן שימוזער כל מפגע אסטטי אפשרי לציבור הרחב ולשכנים. ראה נספח מס' 1 הנלווה לתקנון זה.

15.5.2 ממ"ד: תותר הקמת ממ"ד, בשטח נטו של 7 מ"ר. הממ"ד יחופה או ייצבע בחומרים ובצבע מבנה הבית הקיים.

15.5.3 סככת חניה לרכב

מותר יהיה לבנות סככת חניה מקורה לרכב בחזית הקדמית של המגרש בשטח המגרש בלבד בשטח של עד 20 מ"ר נטו. סככת החנייה תהיה עשויה קונסטרוקציה פלדה או עץ מקורה קרוי קל מחומר רעפים, פוליקרבונט, פיברגלס, PVC, ואולם, באישור הועדה המקומית מותר יהיה לבנות סככת חנייה כאמור בשטח של עד 25 מ"ר.

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 בגין 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.

חצר משק מקורה:

15.5.2

ותור הקמת חצר משק מקורה הכוללת מזווה ו/או ממ"ד בשטח של עד 15 מ"ר נטו. 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, או מלבני סיליקט בהם ניתן לשלב אבן.

15.6 מרווח בניה - מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן:

15.6.1 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).

15.6.2 קו בנין אחורי - 5 מ' מקו החזית האחורית. (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כבסעיף 15.6.1).

15.6.3 קו בנין צדדי -

א. לצד א' - 0.0 מ' במקרה של קבוצת מגרשים שמספרם זוגי. לצד א' 1.0 מ' מקו החזית הצדדית, במקרה של "בית בודד" היושב במגרש בודד, מתוך קבוצת מגרשים שסה"כ מספרם בשורה בה הם נמצאים הוא אי זוגי, הגובל בשטח ציבורי.

ב. לצד ב' - 4.0 מ' מקו החזית הצדדי (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כבסעיף 15.6.1).

15.6.4 למרות האמור בסעיפים 15.6.1, 15.6.2 ו-15.6.3 ב. לעיל, ניתן יהיה לבנות באישור הועדה המקומית בקו בניה קדמי ואחורי של 4 מ' מקו החזית הקדמית והאחרות ובקו בניה צדדי לצד ב' של 3 מ' מקו החזית הצדדי (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כבסעיף 15.6.1 לעיל).

15.6.5 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.

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

א. סככה לחניה.

ב. קירות ומעקות גנניים.

ג. חצר משק (סעיף 15.5.6) וממ"ד (סעיף 15.5.8) עד למרחק של מטר אחד מגבול המגרש.

ד. מחסן מבנייה קלה (סעיף 15.5.7), באישור הועדה המקומית.

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.

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

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

ט. קירוי כאמור בסעיף 15.4.2 לעיל - עד מרחק של 2 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.

16. הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני המגורים -

16.1 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.

16.2 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.

16.3 אנטנות לטלוויזיה ולרדיו - בישוב תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית, והחייבור בינו לבין כל הבתים יהיה תת-קרקעי, לא תותר הקמת אנטנות נפרדות למבנים.

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

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

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



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

### 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 המרבני - שטח עיקרי 60% סה"כ משטח המגרש ולא יותר מ-45% בקומת קרקע.  
40% שטח שרות, מנוכס 20% מתחת לפני הקרקע.

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

### 17.3 קווי 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. החניה תיקבע על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה שבתוקף במועד מתן היתר הבנייה.

### 18. שטח מסחרי

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

18.1 אחוז הבניה המירבני: שטח עיקרי 60% סה"כ משטח המגרש, כולל שטחי שרות, מתוכם לא יותר מ-35% בקומת הקרקע.

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

18.3 מספר הקומות המירבני: 3 קומות, לא כולל מסד ומבני עזר.

### 18.4 קווי בנין:

לדרכים - לפי תשריט.  
למבני עזר חפורים יותר 0.0 מ' - לכל צד.  
לשפ"פ - 0.0 מ'.  
לשטח לבניני ציבור - 4.0 מ'.

18.5 החניה תהיה במגרש עצמו. החניה תיקבע על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה שבתוקף במועד מתן היתר הבנייה.

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

שטח המיועד ליעודים המפורטים בסעיף 30.4 להלן.

19.1 אחוז הבניה המירבי: שטח עיקרי 80% סה"כ משטח המגרש כולל שטחי שרות ולא יותר מ-50% בקומת קרקע. 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. החניה תיקבע על פי תקון החניה בתקנות התכנון והבניה שבתוקף במועד מתן היתר הבנייה.

20. שטח ספורט (בבעלות פרטית)

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

20.1 אחוז הבניה המירבי: שטח עיקרי 30% סה"כ משטח המגרש ולא יותר מ-20% בקומת קרקע. שטחי שרות 20%, מהם 10% מתחת למפלס הקרקע.

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 בתקנות התכנון והבניה בתוקף במועד מתן היתר הבנייה.

21. שטח למתקנים הנדסיים

במגרש 933 הקמת מתקן למשאבות והקמת בריכת איגום ראשיון. במגרש 918 - הקמת מתקני טלויזיה, חדרי שיזור מרכזיים ואנטנה. במגרש 917 השייך לחברת "בזק" - הקמת מרכזית טלפונים.

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

22. "ונאים למתן היתרי בניה

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

שנאים, 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.

23. תוספת בניה:

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

24. מקלטים

24.2 מקלטים ציבוריים ימוקמו בשטח ציבורי פתוח, בשטח לבניני ציבור, או בכל שטח בעל יעוד לצרכי ציבור, על פי תכנית מקלוט שתאושר ע"י הג"א.

התכליות המותרות

בכפוף לאישור הג"א:

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

24.3 קוי 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'.

25.1 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 מתחניה, 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.

25.2 גדרות, משוכות ועצים

המועצה המקומית תהיה רשאית לצוות על בעלי המגרשים הגובלים בדרך, להקים על קרקעותיהם בגבול עם דרך, 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.

25.3 לוחות מודעות ופרסומות

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

25.4 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.

25.5 דרך משולבת

דרך משולבת תהיה מיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל.

25.6 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.

26. גדרות ושערים

26.1 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 מוקשח 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 הבנייה הקשה.

27 גדרות צדדיות ואחריות

27.1 בגבול אחורי של מגרש תותר בניה גדר רשת עד גובה 1.50 מ', מעל הקיר מהבניה הקשה.

27.2 בגבול הצדדי הלא משותף לזוג מגרשים, עליהם ממוקמים זוג בתים הצמודים ביניהם בקו בניין 0.0 מ', תותר בנית גדר רשת עד גובה 1.50 מ' מעל הקיר מהבניה הקשה.

27.3 בגבול הצדדי המשותף לזוג מגרשים, אשר עליו ממוקמים זוג בתים בקו בנין 0.0 מ' משותף, תותר הקמת קיר בלוקים מטויח לבן חלקן, בגובה אשר לא יעלה על 2.0 מ'. מותר יהיה לבנות את הגדר האמורה עד גבול המגרש, ובלבד כי גובה הגדר במקום המפגש עם הגדר הקיימת בגבול המגרש תהיה בגובה אותה גדר (בנייה קשה וקלה).

27.4 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.

27.5 שער הכניסה ושער החניה יהיו מאותו חומר ממנו בנויה הגדר הקלה.

27.6 על פי חוק התכנון והבניה, בכל מקום שיש בו הפרש גובה בין שני מפלסים סמוכים של לפחות 0.60 מ' מחובתו של הדייר בצד הגבוה להקים גדר שתעמוד בדרישות התקן הישראלי ת.1142.

27.7 קיר 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.

27.8 במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר בניית גדר בחריגה מהקבוע בפרק זה.

28 נטיעת עצים

28.1 המועצה המקומית רשאית לדרוש נטיעה, שמור עצים, שיחים וצמחים אחרות, במגרשים ציבוריים ופרטיים בין אם הם מגרשים פתוחים ובין אם הינם מגרשי בניה.

- 28.2 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.
- 28.3 המועצה המקומית רשאית להורות לבעלי הנכסים לנטוע עצים לאורך הדרכים בתחומי נכסיהם במקומות שיקבעו על ידי המועצה המקומית.
- 28.4 ביצעה המועצה המקומית פעולות כג"ל רשאית היא לגבות ההוצאות מבעל הנכס שתוייב בביצועם.
- 28.5 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.
- 28.6 לא ישחית ולא יגדע אדם כל עץ שנרשם ע"י המועצה המקומית עפ"י סעיף 28.5, אלא אם ניתן לכך היתר ע"י המועצה המקומית או אם היה עץ מסוכן לציבור בהנאם לחוות הדעת המקצועית.
- 28.7 המועצה המקומית רשאית להורות לבעלי מקרקעין לבצע שתילה של צמחית תכסית ומוכה 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.

29. שרותים הנדסיים

29.1 ניקוז

- 29.1.1 בעת הצורך יותר מעבר של קוי ניקוז דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.
- 29.1.2 בעת הצורך, יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו, באמצעות פיתרון ניקוז המשולב בגדר המגרש.

29.2 ביוב

- 29.2.1 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.
- 29.2.2 המבנים בתחום התכנית יחובו לרשת הביוב המרכזית ואל מתקן הטהור האזורי.
- 29.2.3 נקודת הסניקה של מערכת הביוב תועתק למקום חילופי המקום החילופי יובא לידי ביטוי בתכנית הביוב של מתקניה אשר תוגש לוועדת השמנה לנושא הונשתיית של הועדה המחוזית וזאת לאחר תאום עם הגורים המתאמים.

29.3 חשמל

- 29.3.1 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.
- 29.3.2 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.
- 29.3.3 כל קוי החשמל למתח נמוך בשטחים הצבוריים, בכבישים וברחובות המשולבים יהיו תת קרקעיים להוציא קוי מתח גבוה שיהיו עיליים.

29.4 תיקשורת

- 29.4.1 כל צנרת התקשורת תהיה תת קרקעית.
- 29.4.2 לא תותר בניה על קו או מתקן תיקשורת כלשהוא.
- 29.4.3 בעת הצורך, יותר מעבר של קוי תיקשורת גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

29.5 מערכות טלויזיה ומידע

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

29.6 מערכות סולריות

- 29.6.1 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.
- 29.6.2 במגרשים שאינם מגרשים למגורים, שבהם יהיה שימוש למערכות סולריות, תתואם העמדתם עם מהנדס הועדה, ובלבד שהדוודים יהיו סמויים.

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

30.1 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.

30.2 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. שירותי הצלה.
- י. כל יעוד אחר לצרכי הציבור התואמים את שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

30.3 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, שרביבות, 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. שירותי הצלה.
- יט. יעודים אחרים התואמים את שינושי האזור באישור הועדה המקומית.

30.4 שטח למוסד מיוחד

- א. מעון (בית הורים).
- ב. מוזיאון.
- ג. אתר הנצחה.
- ד. יעודים אחרים בתנאי שיהיו תואמים וישתלבו באזורים הסמוכים, הכל באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

30.5 שטח לספורט (בבעלות פרטית)

- 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 בנייני עזר שונים שתכליתם שרות למגרשי ספורט ומתקניו.
- ז. כבישים וחנייות.
- ח. שבילים, גנים ורחבות מרוצפות.
- ט. יעודים אחרים התואמים את שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

30.6 שטח פרטי פתוח

- א. גינון וריצוף.

30.7 שטח ציבורי פתוח

- א. גנים, חורשות, שדרות ושבילים.
- ב. במגרש 939 - מגרשי ספורט, שעשועים ומזנון.
- ג. מזנונים וקיוסקים, שבילים, כבישים וחניות צבוריות.
- ד. מתקנים להעברת תעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון ותקשורת,
- לרבות הצבת שנאים, צוברי גז, צנרת גז ומתקן למשאבות - במגרש 933.
- ה. שטחים לספורט, נופש ונוי.
- ו. רחבות מרוצפות.
- ז. מקלטים ציבוריים.
- ח. אנטנה מרכזית.
- ט. בריכת מים.
- י. שטחי חוץ של בית הספר.
- יא. שמור עתיקות - כל פיתוח בשטח מגרש מס' 915 ו-940 מותנה באשור הרשות לשמור עתיקות. לא תורשה בניה בשטח מגרש 915 ו-940.
- יב. מגרשי משחקים יהיו ברמה שכונתית עבור ילדים.
- יג. מתקני בטון, מחסני חירום.
- יד. שירותי הצלה.

טו. יעודי אחרים התואמים את שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

30.8 שטח למונקנים הנדסיים

- א. במגרש 933 - בריכת איגום ראשית, מתקן למשאבות.
- ב. במגרש 918 - מונקני טלויזיה וחדרי שידור מרכזיים ואנטנה מרכזית.
- ג. במגרש 917 - השייך ל"בזק" - מרכזית טלפונים.

31. בריאות

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

32. היטל השבחה

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

33.1 שימושים מוגדרים

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

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

33.2 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.

33.3 שפכים

33.3.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובמתקן הטיפול האזורי.

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

33.3.3 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשונ כנ"ל. לשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור לערכת המרכזית.

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

33.4 פסולת

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

33.4.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

33.4.3 באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז למיון ולמתזור פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר. יובטח מדין ועיצוב חזותי אסתטי - להסתרת מפגעים.

33.5 איכות אויר

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

33.5.2 יותר לועדה המקומית להגביל שימוש במקורות אנרגיה לחשמל, גז, סולר ואנרגיה סולרי ת. לגבי מקור מסוג אחר, יותר כנ"ל ובלבד שיימנעו מפגעי זיהום וריח כמפורט לעיל.

33.6 רעש

33.6.1 בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" ולכהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוחלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

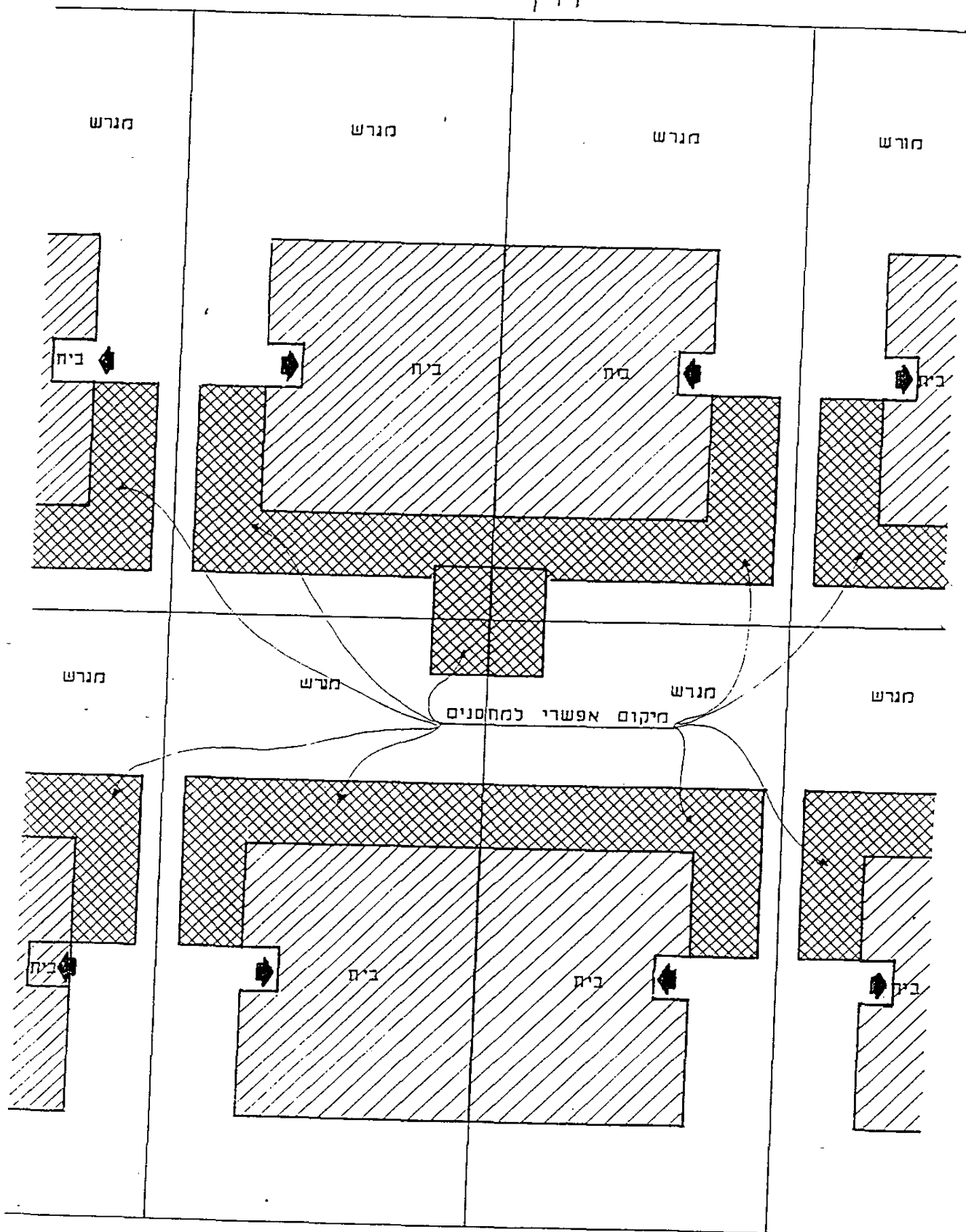
היו שני תרומות...  
במסגרת עם העלמה...  
תורמת וזוהי...  
שנת 2009...  
גד נירי  
ראש ענף תכנון  
2009 11 19

טבלת זכויות בנייה - מר/מק/177/35

קרי	בנין	מספר קומות	ת	מס	שטח מקסימלי בקומה	שטח		מתחת למפלס הקרקע		מעל מפלס הקרקע		המגורש
						שטח	מס"כ שטח	שטח שריון	שטח עיקרי	שטח שריון	שטח עיקרי	
4	3	4	2	224 מ"ר	140 מ"ר	314	50	20	54	30(4)+180	מגוררים	
4	4	2(1)	45%	45%	100	100	20	20	60	60	בניני ציבור	
4	4	3(1)	35%	35%	60	60	--	--	60	60	מסחר	
4	4	2(1)	50%	50%	80	80	--	--	80	80	מוסד מיוחד	
4	4	2(1)	20%	20%	50	50	10	10	30	30	שטח ספורט	

(1) לא כולל מסד ומבני עזר.  
 (2) קו בנין המקביל לש"פ יהיה 0.0 מ'.  
 (3) קו בנין המקביל לשטח המיועד לבניני ציבור יהיה 4.0 מ' ולש"פ 0.0 מ'.  
 (4) קירוי יציאה מחדר מגוררים. ראה סעיף 15.4.2 - רק באישור הועדה המקומית  
 (5) ראה סעיף 15.5  
 באם לא מצויין אחוז לשטחי שריון אזי שטח השריון כולל בשטח העיקרי.  
 אחוז שטחי השריון יהיה מתוך שטח המגורש.  
 \*

דרך



דרך

נספח מס 2: דגמים לקירוי החניה – ללא קנ"מ

