

מר/מק/74/177
 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
 מכבים - רעות

1. מתוז: מרכז
2. מקום: מכבים רעות, שכונת רעות
3. שם התוכנית: מר/מק/74/177
4. תכולת התכנית ותשריט: תכנית זו תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט. התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתוכנית מר/מק/74/177 יהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
 - 4.1 מסמכי התכנית:
 - 4.1.1 22 דפי תקנון טבלאות והנספחים הבאים:
 - 4.1.2 טבלת זכויות בנייה
 - 4.1.3 נספח מס' 1 מיקום מבנים למחסנים.
 - 4.1.4 נספח מס' 2 דגמים לקירוי החניה.
5. שטח התוכנית: 1,620 דונם.
6. גושים וחלקות: גושים 5294, 5298, 5299, 5312, 5319, בשלמות.

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

30-03-2003

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:
 7.1.1. תוכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר מר/מק/35/177, מר/מק/14/177, מר/מק/15/177.
- 7.1.2. תכנית זו כפופה לתוכנית המתאר המחוזית תממ/3 על כל שינוייה.
- 7.1.3. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראת תוכנית זו לבין הוראות תוכניות אחרות החלות של שטח התוכנית, יחייבו הוראות תכנית זו, למעט באזורים בהם יש שינוי יעוד קרקע תקלאית, דרך, שטח לשמורת נוף ונופש, לשצ"פ ודרך.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
9. יוזם ומתכנן התוכנית: הועדה מקומית 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/35/177, מר/מק/14/177, מר/מק/15/177.
11. פרוט מונחים והגדרות:
 בתוכנית זו תהיה 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 10.
- 11.7. תכנית מפורטת: כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 פרק ג' סימן ד'.
- 11.8. תוכנית בינוי ופיתוח: תכניות או מערכת תכניות בקו"מ 1:500 או 1:250, מבוססת על תכניות זו והכוללת העמדת הבניינים במגרשים, סימון חניות, סימון מקום חצרות המשק, התווית הכבישים והמדרכות, שטחים ציבוריים פתוחים מרוצפים ו/או מגוננים מתקני אשפה, גדרות וקירות תומכים, ניקוז, מפלסי ה- 0.00 של הבניינים, וכן

- ציון גבהים ומפלסים עיקריים וכל הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן שבין הבניינים.
- 11.9. תכנית תשתית: תכנית או מערכת תכניות בק"מ 1:500 או 1:250, המתווה את הצגרת התת קרקעית והעילית של מערכת המים, הביוב, הגז, החשמל והתקשורת.
- 11.10. שטח או אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקיווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במיגס, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופם 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 וצגרת 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 על 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 תוכנית זו או תכנית מאושרת אחרת.
- 11.16. שטח חלקה או מגרש: שטח קרקע בתוך גבולות החלקה או המגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לפני הבניין.
- 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 חזיתות צדדיות).
- 11.21. מרווחי הבניה: השטח המצוי בין קו הבניין לבין קו החזית הקדמית, הצדדית והאחורית.
- 11.22. גובה הבניין: המרחק שנמדד אנכית בין הנקודה הגבוהה ביותר בגג (קו עליון של מעקה הגג או קו הדכס של גג רעפים) ובין פני הרצפה הנמוכה ביותר במבנה (לא כולל מרתף), הצמודה לפני הקרקע המתוכננת בכל חתך.
- 11.23. מרתף: חלק מבניין 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	12.1	קו כחול עבה רצוף
אזור מגורים	12.2	שטח צבוע כתום
שטח לבנייני ציבור	12.3	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
שטח למסחר	12.4	שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה
שטח למוסד מיוחד	12.5	שטח צבוע בצהוב מותחם חום כהה
שטח ספורט		ופסים באלכסון
(בבעלות פרטית)	12.6	שטח צבוע ירוק מותחם בחום כהה
שטח גבעת ביר מעין	12.7	שטח צבוע ירוק מותחם תכלת
(בתכנית מאושרת)	12.8	שטח צבוע ירוק
שטח ציבורי פתוח		(שצ"פ)
(שצ"פ)	12.9	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה
שטח פרטי פתוח (שפ"פ)	12.10	שטח צבוע אדום
דרכים וחניה ציבורית	12.11	שטח צבוע בז'
דרכים מאושרות	12.12	שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין
דרך משולבת		בפסים אלכסוניים
מספר דרך	12.13	מספר ברבע עליון של עיגול על גבי דרך
קו בנין	12.14	מספר ברבע הצדדים (ימני או שמאלי) של עגול על גבי דרך

12.15	מספר ברבע תחתון של עיגול על גבי דרך	רוחב הדרך
12.16	קו שחור	גבול בין מגרשים או חלקות
12.17	קו שחור דק ומשולשים בצדדיו	סימון גבול גוש
12.18	שטח צבוע ורוד תחום סגול	שטח למתקנים הנדסיים.

13. שימוש בקרקע ובמבנים:

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

14. חלוקה ורישום:

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

15. הוראות ותנאים לבניית מבני מגורים:

15.1 שטח המגרש – שטח המגרש יהיה כמפורט ברשימת המגרשים הנלוות לתכניות החלוקה לצורכי 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 המגרש ליותר מיחידת מגורים אחת. מספר קומות במבנה מגורים – 2 קומות, לא כולל מרתף (ראה סעיפים 15.4.3, 11.23). גובה בניין מרבי מותר יהיה 8.0 מ'.

15.2 התכליות המותרות:

- א. האזור מיועד להקמת בנייני מגורים ובמבני 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.
- ג. השימוש "אומנים" ייעשה בכפוף להוראות איכות הסביבה.

15.3 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 הישרים והמדורגים, 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 בתומר אחר, על פי קביעת הועדה המקומית, שטח מרבי של 30 מ"ר, בקומת הקרקע, בצמוד ליציאה מחדר המגורים ובלבד ששטח מקודה 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 מטבחון ומקלחון, ואסור יהיה להשתמש במרתף כיחידת זיור 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.

15.4.5 הועדה המקומית תהיה מוסמכת להתיר העברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע. סך המטרים המירבי של שטח עיקרי אשר מותר יהיה לוועדה לאשר בקומת קרקע, יהיה שטח התכסית המותר במגרש, כאמור בטבלת זכויות הבניה לתקנון זה, בהפחתה של 30 מ"ר שיובטחו לפרגולה, 25 מ"ר לחניה, 7 מ"ר (נטו) למחסן ו- 7 מ"ר (נטו) לממ"ד.

15.5 כשטחי שרות מותר יהיה לבנות את השטחים כדלקמן:

15.5.1 **מחסן:** תותר הקמת מחסן בשטח מרבי 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 אסתטי אפשרי לציבור הרחב ולשכנים. ראה גספח 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 החניה תהיה עשויה קונסטרוקציה פלדה או עץ מקורה קרוי קל מחומר רעפים, פולי קרבונט, 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 גוספים על החומרים האמורים, ובלבד שאלה לא יהיו פח, בד או אסבסט, ותך שמירה על התאמתם לסביבה.

צורת סככת החניה תהיה לפי אחד הדגמים כמתואר בגספח 2. יותר להקים את סככת החניה בקו בגין קדמי וצדדי 0.0 מ'. מסביב לחניה לא ייבנה קיר היקפי אולם יתכן שלוב של קיר תומך בהתאם לתנאי השטח. תותר סגרת החניה בשער ובלבד כי החומר ממנו ייבנה השער יהיה זהה לחומר ממשנו בנויה גדר החצר (הבניה הקלה). תותר בניית גדר רשת בלבד בין שתי חניות צמודות.

למרות האמור לעיל, מותר יהיה להקים מבנה לא מקורה אשר ישמש לחניה, מקונסטרוקציית עץ, ברזל או כל חומר אחר – באישור מהנדס הועדה, אשר ישולבו בו צמחים מטפסים. צורת המבנה יהיה כמתואר בגספח.

15 5 4. חצר משק מקורה:

תותר 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 מבטון, 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 הבניין, 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 בנייה במגרש המיועד לבנייה בקיר משותף ורק על פי החלטת מהנדס המועצה.
לצד א' 1.0 מ' מקו החזית הצדדית, במקרה של "בית בודד" היושב במגרש בודד, בצד 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 והאחורית ובקו בנייה צדדי לצד ב' של 3 מ' מקו החזית הצדדי (לא כולל כרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה כבסעיף 15.6.1 לעיל).
- 15.6.5 מרווח הבנייה של מרפסות המצויות בקומה א' יהיה 4 מטר לצד א'.
- 15.6.6 קו בנין קיים:
- בכל מקרה בו נבנה בנין לפי קו בנין אשר היה חוקי לפי תב"ע קודמת לתיקון זה, יהיה קו הבניין הקו הקיים.
- 15.6.7 לא תותר בניה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:
- א. סככה לחניה.
ב. קירות ומעקות גננים.
ג. חצר משק (סעיף 15.5.6) וממ"ד (סעיף 15.5.8) עד למרחק של מטר אחד מגבול המגרש.
ד. מחסן מבניה קלה (סעיף 15.5.7), באישור הועדה המקומית.
ה. פרגולות (לא מקורות) ו"הגזיבו" 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 הצדי והאחורי, ואשר אינו פונה 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 מ' מגבול המגרש, באישור הועדה המקומית.

י. בריכות שחיה כאמור בסעיף 15.8, למעט מבני העזר.

15 7. קומת עמודים מפולשת – לא תותר בנייה על קומת עמודים מפולשת, וכל הבנייה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור.

15 8. בריכות שחיה.

ניתן יהיה להקים בריכות שחיה במגרשים המיועדים למגורים, בכפוף לתנאים הבאים:

15 8 1. קווי בנין ומבני עזר:

א. הועדה המקומית תהיה מוסמכת להתיר בנית בריכת שחיה בתוך מרווחי הבניה, ובתנאי כי תינתן הודעה על כך לבעל הנכס הגובל באותו צד בו מבוקשת הבניה במרווחי הבניה, ותינתן לבעל הנכס הגובל האמור האפשרות להתנגד לבניה במרווחי הבניה כאמור ולטעון את טענותיו בפני הועדה בטרם תחליט זו אם להתיר את בניית בריכת השחיה במרווחי הבניה כאמור.

ב. תותר הקמת מבנה עזר שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה (משאבות וכו') בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר. שטח זה יחושב מתוך סה"כ השטחים למבני עזר המותרים במגרש ויהיה צמוד למבנה המגורים ובתוך קווי הבניין.

15.8.2. תנאי תברואה:

הקמת הבריכה תותנה באישור משרד הבריאות שתאשר שהבריכה עומדת בכל תנאי משרד הבריאות.

15 8 3. גדר:

המגרש יגודר בגבול החלקה עם השכנים ע"י גדר אטומה ואקוסטית, מחומרים אשר תאשר הועדה. גובה הגדר יהיה 2 מ'.

15.8.4. רעש:

רמת הרעש המכסימלית ממתקני העזר של הבריכה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך שמירה על השקט בשעות המקובלות.

15.8.5. היתרי בנייה:

לפני הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכניות בינוי בקנ"מ 1:250 של המגרש עם מיקום הבריכה, הגדרות, סימון הריצוף סביב הבריכה, חתך הגדרות וכו'.

15.8.6. בטיחות:

אישור יועץ בטיחות מוסמך בנושא.

16. הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני מגורים –

16.1. צורת הגג – יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים. בגג שטוח

יהיה המעקה מבנייה והמפלס העליון שלו לא יעלה על 1.10 + מ' מפני הגג הסופיים. תותר יציאה לגג, בכפוף להנחיות המפורטות לעיל ביחס לגובה הבניין ולשטח הבנייה. בגג משופע יהיה הכיסוי העליון ע"י רעפים.

16.2. דודי שמש – יתאפשר שלוב הקולטים בגג משופע בשיפוע הגג באופן בו

הדוד יוסתר בחלל הגג או בגג השטוח ובאופן בו הקולטים והדוד ישולבו בעיצוב הכללי של הגג, כך שיוסתרו ולא יראו מהרחוב.

16.3. אנטנות לטלוויזיה ולרדיו – בישוב תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית,

והחיבור בינו לבין כל הבתים יהיה תת-קרקעי, לא תותר הקמת אנטנות נפרדות למבנים, כל הכבלים החיצוניים יכוסו בתעלות.

16.4. תליית כביסה – תבוצע על גבי מתקן קל אשר ימוקם בכל קטע של החצר

שאינו פונה לכביש א 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. האשפתון ימוקם במבנה מתאים בתוך שטח המגרש באופן אשר יאפשר גישה נוחה מהשטח הציבורי.

16.7. 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 8. גמר החוץ של המבנים, מכל הסוגים והיעודים, יבוצע באמצעות טיח בצבע בהיר, באישור מהנדס הועדה.
לועדה תעמוד הזכות לקבוע בתנאי היתר בנייה או תוכנית את צבע גמר החוץ.

16 9. בכל מקרה של תוכנית או בקשה להיתר בנייה לבניית מבנה או חלק ממנו, תעמוד הזכות לועדה לדרוש, כי ייקבעו בה מקומות למיקום מדחסי המזגנים.

17. שטח לבנייני ציבור :

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

17 1. אחוז הבנייה המרבי – שטח עיקרי 60% סה"כ משטח המגרש ולא יותר מ 45% בקומת קרקע.

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

17 2. מספר מקומות המרבי – 2 קומות, לא כולל מסד ומבני עזר.

17 3. קוי 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. החנייה תהיה במגרש עצמו. החנייה תיקבע על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה שבתוקף במועד מתן היתר הבנייה.

18. שטח מסחרי :

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

18 1. אחוז הבנייה המרבי: שטח עיקרי 60% סה"כ משטח המגרש, כולל שטחי שרות, מתוכם לא יותר מ 35% בקומת קרקע.

18 2. תותר בניית מבני עזר, אשר הנם חלק אינטגרלי מהבניין ולא מחוצה לו.

18 3. מספר הקומות המרבי: 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 לבנייני ציבור - 4.0 מ'.

- 18 5. החניה תהיה במגרש עצמו. החניה תיקבע על פי קוי החניה בתקנות התכנון והבניה שבתוקף במועד מתן היתר הבנייה.
- 18 6. פסולת באזור מסחרי: יובטח תכנון ועיצוב חזותי אסתטי - להסתרת מפגעים לרבות מקום לאיסוף אשפה.

19. שטח למוסד מיוחד:

- שטח המיועד ליעודים המפורטים בסעיף 30.4 להלן.
- 19 1. אחוז הבנייה המרבי: שטח עיקרי 80% סה"כ משטח המגרש כולל שטחי שדות ולא יותר מ 50% בקומת הקרקע. תותר בניית מבני עזר, אשר הנם חלק אינטגרלי מהבניין בלבד ולא מחוצה לו.
- 19 2. מספר קומות מרבי: 2 קומות, לא כולל מסד ומבני עזר.
- 19 3. קווי בניין:
לכל צד - 4.0 מ'.
למבני עזר חפורים יותר - 0.0 מ' לכל צד.
- 19 4. הבנייה תותר על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 19 5. החניה תהיה במגרש עצמו. החניה תיקבע על תקנון החניה בתקנות התכנון והבניה שבתוקף במועד מתן היתר הבנייה.

20. שטח ספורט

- שטח המיועד להקמת קאנטרי קלאב, ומבנים ומתקנים המשמשים לספורט ולבילוי הכרוך בספורט.
- 20 1. אחוז הבנייה המרבי: שטח עיקרי 30% סה"כ משטח המגרש ולא יותר מ- 20% בקומת קרקע. שטחי שדות 20%, מהם 10% מתחת למפלס הקרקע.
- 20 2. מספר קומות מרבי: 2 קומות, לא כולל מסד ומבני עזר.
- 20 3. קווי בניין:
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.
- ואולם הועדה תהיה מוסמכת לאשר חניות גם בתחום מחוץ לשטח המיועד לספורט.

21. שטח למתקנים הנדסיים:

במגרש 933 הקמת מתקן למשאבות והקמת בריכת איגום ראשית. במגרש 918 - הקמת מתקני טלוויזיה, חדרי שידור מרכזיים ואנטנה. במגרש 917 - הקמת מרכזית טלפונים.
 החנייה תהיה במגרש עצמו או בשטח החניה הצמוד לו. החניה תיקבע על פי תקני החנייה בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג - 1983.

22. תנאים למתן היתר בניה.

בנוסף לדרישות החוק בדבר צורת עריכת תכנית הגשה לצורך מתן היתר בניה יש למלא אחר הדרישות המשלימות כלהלן:
 שנאים, אנטנות, מתקני שידור ומתקנים הנדסיים בעלי השפעות סביבתיות - היתר בנייה יינתן בכפוף לחוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה.
בתי ספר ושטחי ספורט: היתר הבנייה יינתן בכפוף לד"ח אקוסטי שיועבר לחוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה.

23. בכל מקרה של הגשת תוכנית או בקשה להיתר בנייה בקשר למבנה שאינו מיועד למגורים, תוגש לוועדה המקומית תוכנית בניוי ביחס למבנה כולו, כתנאי מקדמי לדיון בבקשה.

לענין סעיף זה "תוכניות בניוי משמע":

תוכנית ערוכה בקנה מידה 1:500, הכוללת פרוט כדלקמן:

- א. הנחיות בענין מבנים: גובהם, גפחם, קווי בניין, מרכיבים עיצוביים אופייניים (פרטים, חזיתות, גמר חיצוני וכ'), הנחיות בדבר הסתרת קולטי שמש, מזגנים ומערכות אחרות, אופי וסוג הבנייה המותרת במרווחי הבנייה, מבני עזר, שילוט וכד'.
- ב. הנחיות בענין תתן הרחוב, האופי והשימוש בשטחים הציבוריים ובשטחים הפרטיים הפתוחים.
- ג. הנחיות בנושא פיתוח: קביעת מפלסי כניסה ראשיים, רומי הדרכים, השבילים, קירות תומכים, מתקני תשתית ואשפה, גדרות ושערים, ויהוט ותאורת רחובות, עצים וצמיחה אחרת, מתקני משחק, חומרי פיתוח, הצללות, מערכות השקיה וכד'.
- ד. הנחיות בנושא תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה צפויים, שילוב תחבורה ציבורית, הנחיות לסלילת דרך וכד'.
- ה. הנחיות בנושא תשתית: ניקוז, ביוב, גז, חשמל, קווי תקשורת לסוגיה, לרבות כל המבנים המערכות והמתקנים.

- ו. במקרה של חלוקה לשלבים - אופן החלוקה ואופן הפיתוח בשלבים, המאפשר מראה ותפקוד שלם בכל אחד משלבי המשנה.
- ז. תוכנית עם ניקוז בק.נ.מ. 1:500 שתתאר את ניקוז המגרשים/ים עד חיברום עם מערכת הניקוז העירונית או האזורית, אות הפתרונות התכנוניים והטכנולוגיים להקטנת ולהחדרת כמויות הנגר העילי בתחום התוכניות.
24. לוועדה המקומית תהא הזכות לקבוע בתנאי תוכנית או בתנאי היתר בנייה הוראות אדריכליות, לשם התאמת מבנה לסביבה ולאופי היישוב ולשם שמירה על צביון היישוב.
25. תוספת בנייה:

שינויים חיצוניים במעטפת הבניין יחויבו בהגשת בקשה למתן היתר בנייה באישור הוועדה המקומית.

26. מקלטים:

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

התכליות המותרות בכפוף לאישור הר"א:

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

26.2 קווי בניין:

לדרכים - לפי תשריט

לרחוב משולב - 0.0 מ'.

לשצ"פ - 0.0 מ'

למגורים - 3.0 מ'.

לשטח לבנייני ציבור, לשטח מסחרי ולכל צד אחד - 3.0 מ'.

27. דרכים וחניות:

27.1 איסור בנייה 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 בניין ושום עבודה הקשורה בו, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך או תיקונה או הכנת תשתית, לשירותים ציבוריים כגון: מגרשי חניה, תעלות, גשרים, מעברי מים, קווי טלפון, חשמל, ניקוז, ביוב, מים וכ"ב.

27.2. 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 על 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.

27.3. לוחות מודעות ופרסומות :

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

27.4. חניית 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.

27.5. דרך משולבת:

דרך משולבת תהיה מיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל.

27.6. 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 המסיעה בצמתים. 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.

28. גדרות:

28.1. למעט במקומות בהם מצוין במפורש אחרת, מותר יהיה לבנות גדרות מן החומרים כדלקמן:

28.1.1. בנייה קלה.

28.1.2. בנייה קשה מאבן או מבלוקים, מצופים באותו חומר וצבע של הבית המצוי במגרש.

28.2. בגבול הקדמי של המגרש, הפונה לרחוב או לדרך משולבת, בגבול האחורי של המגרש ובגבול הצדדי של המגרש אשר אינו פונה למגרש בו קיים בית מגורים, תותר בניית גדר עד גובה של 2.1 מטר מפני הקרקע.

28.3. בגבול הצדדי של מגרש הפונה אל מגרש מגורים אחר יחולו הוראות כדלקמן:

28.3.1. בגבול בין שני מגרשים בהם בנויים זוג בתים בקו בנין 0.0 משותף, תותר הקמת גדר בגובה 2.00 מטר.

28.3.2. בכל יתר הצדדים של מגרש הפונה אל מגרש מגורים אחר, תותר הקמת גדר קשה עד גובה 0.60 ס"מ מפני הקרקע, ומעליה גדר מבנייה קלה מרשת עד גובה 1.60 מ' מפני הקרקע או מבנייה קשה אם יסכים לכך השכן אשר אליו פונה הגדר ובכתב.

28.3.3. על הבונה גדר מבנייה קשה לצפות את הצד הפונה כלפי חוץ באבן, או באותו חומר גימור וצבע של ביתו.

28.4. במגרשים פינתיים בצמתי רחובות לאורך 30.0 מ' ממרכז הצומת בכל כיוון, גובה הגדר לא יעלה על 1.10 מ' מפני האדמה שבמדרכה הגובלת בגדר, ואולם, למהנדס המועצה תהיה הסמכות להורות על הנמכת הגדר מהגובה האמור, אם לדעתו הגדר עלולה לפגוע בשדה הראיה של הנוסעים ברחוב.

28.5. על פי חוק התכנון והבנייה, בכל מקום שיש בו הפרש גובה בין שני מפלסים סמוכים של לפחות 0.50 מ', מחובתו של בעל המגרש בצד הגובה להקים גדר שתעמוד בדרישות התקן הישראלי ת-1142.

28.6. במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר בניית גדר בחריגה מהקובע בפרק זה.

29. נטיעת עצים:

29.1. המועצה המקומית רשאית לדרוש נטיעה, שמור עצים, שיחים וצמחיה אחרת, במגרשים ציבוריים ופרטיים בין אם הם מגרשים פתוחים ובין אם הנם מגרשי בנייה.

29.2. 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.

29.3. המועצה המקומית רשאית להורות לבעלי הנכסים לנטוע עצים לאורך הדרכים בתחומי נכסיהם במקומות שיקבע על ידי המועצה המקומית.

29.4. ביצעה המועצה המקומית פעולות כנ"ל רשאית היא לגבות ההוצאות מבעל הנכס שחויב בביצועם.

29.5. הייתה המועצה המקומית סבורה מתוך שקולים מקצועיים כי עצים מסוימים הגדלים ברשות הפרט חייבים שימור, תודיע לבעל הקרקע על

רישום העץ ברשימת השימור, הרשימה הנ"ל תעודכן מפעם לפעם ותהיה פתוחה לעיון הרבים.

29.6. 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 בהתאם לחוות הדעת המקצועית.

29.7. המועצה המקומית רשאית להורות לבעלי מקרקעין לבצע שתילה של צמחית תכסית נמוכה במקרקעין המיועדים לבניה ו/או לפיתוח אחר ואשר בוצעו בהם עבודות עפר וייצוב ואשר אין בכוונת בעלי המקרקעין לבצע בהם עבודות הבניה והפתוח בתחום של 12 חודשים מיום מתן הצו.

30. שירותים הנדסיים:

30.1 ניקוז.

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

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

30.2 ביוב.

30.2.1 בעת הצורך, יותר מעבר קווי ביוב גם דרך מגשרים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש. תותר בניית תחנות שאיבה בשטחים ציבוריים פתוחים.

30.2.2 המבנים בתחום התכנית יחובו לרשת הביוב המרכזית ואל מתקן הטהור האזורי.

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

30.3 חשמל.

30.3.1 לא יינתן היתר בניה לבניין, או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים כמפורט בתקנות ובחוק החשמל.

30.3.2 אין לבנות בניינים מעל לכלל 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 חשמל.

30 3 3. כל קווי החשמל למתח נמוך בשטחים הציבוריים, בכבישים וברחובות המשולבים יהיו תת-קרקעיים להוציא קווי מתח גבוה שיהיו עיליים.

30.4. תקשורת.

- 30 4 1. כל צנרת התקשורת תהיה תת קרקעית.
- 30 4 2. לא תותר בנייה על קו או מתקן תקשורת כלשהו.
- 30 4 3. בעת הצורך, יותר מעבר של כבלי טלוויזיה וקווי מידע גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

30.5. מערכות טלוויזיה ומידע.

- 30 5 1. בישוב יוקם מרכז קליטה ושידור מרכזי, וכל מבני הישוב יחוברו אליו בקווים תת-קרקעיים.
- 30 5 2. לא תותר הקמת אנטנות וטלוויזיה ואנטנות קליטה מלוויינים במגרשים פרטיים.
- 30 5 3. בעת הצורך, יותר מעבר של כבלי טלוויזיה וקווי מידע גם דרך מגרשים למגורים, במרחק של עד 1.5 מ' מגבול המגרש.

30.6. מערכות סולריות.

- 30 6 1. כל המערכות הסולריות במגרשים המשמשים למגורים, יהיו כאלה שבהן דוד המים סמוי ואילו הקולטים גלויים, אולם משולבים במשטחים משופעים בנויים (כגון גג חדר המדרגות), או במישור גג הרעפים, או מאחורי אלמנט בנוי להסתרה.
- 30 6 2. במגרשים שאינם מגרשים למגורים, שבהם יהיה שימוש למערכות סולריות תתואם העמדתם עם מהנדס הועדה, ובלבד שהדוודים יהיו סמויים.

31. רשימת התכליות:

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

31 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.

31 2. שטח לבנייני ציבור.

א. גני ילדים ומעונות.

- ב. מועדונים לנוער ומבוגרים.
 - ג. אולמי תצוגות.
 - ד. בתי כנסת ומקווה.
 - ה. כבישים, חניות.
 - ו. שבילים, גנים ורחבות מרוצפות.
 - ז. בתי ספר.
 - ח. מקלטים ציבוריים.
 - ט. שירותי הצלה.
 - י. כל יעוד אחר לצורכי הציבור התואמים את שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.
313. שטח מסחרי.

- א. חנויות למכשירי כתיבה, צעצועים, ספרים ותקליטים.
- ב. חנויות לממכר קמעונאי ומרכול לממכר מזון ומוצרים נלווים.
- 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, כל בית וכ'.
- ז. מספרות ומכוני 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 ואזוריות למוסדות שלטון.
- טו. תחנת משטרה מקומית.
- טז. תחנת מד"א מקומית.
- יז. תחנת מכבי אש מקומית.
- יח. שירותי הצלה.
- יט. יעודים אחרים התואמים את שימושי האזור באישור הועדה המקומית.

31.4 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.

31.5 שטח לספורט

- א. מגרשי ספורט ושעשועים.
- ב. בריכות שחיה ושעשועים ומתקניהם.
- ג. קיוסקים, מזנונים ובתי קפה.
- ד. מסעדות, אולמות לכנסים, לשמחות.
- 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.

31.6 שטח פרטי פתוח.

- א. גינות וריצוף.

31.7 שטח ציבורי פתוח.

- א. גנים, חורשות, שדרות ושבילים.
- ב. במגרש 939 - מגרשי ספורט, שעשועים ומזנון.
- ג. מזנונים וקיוסקים, שבילים, כבישים וחניות ציבוריות.
- ד. מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקות, 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. מועדון נוער.
- יא. שטחי חוף של בית הספר.

יב. שמור עתיקות - כל פיתוח בשטח מגרש מס' 915 ו- 940 מותנה באשרו הרשות לשמור עתיקות. לא תורשה בנייה בשטח מגרש 915 ו- 940.

יג. מגרשי משחקים יהיו ברמה שכונתית עבור ילדים.

יד. מתקני בטחון, מחסני חירום.

טו. שירותי הצלה.

טז. ייעודים אחרים התואמים את שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

31 8. שטח למתקנים הנדסיים.

א. במגרש 933 - בריכת איגום ראשית, מתקן למשאבות.

ב. במגרש 918 - מתקני טלוויזיה וחדרי שידור מרכזיים ואנטנה מרכזית.

ג. במגרש 917 - מרכזית טלפונים.

32. בריאות.

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

33. היטל השבחה.

כחוק. בכל מקרה בו מותנית לפי תקנות זה בנייה באישור הועדה המקומית, יחול היטל ההשבחה במועד מתן היתר הבנייה ביחס לבנייה שנתבקשה ואושרה.

33 1. שימושים מותרים.

33 1 1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות

וטכנולוגיות המבטיחות למניעת 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

ותחתונים) 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 המשדד 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 ובמתקנים.
- 33 3 3. קדם טיפול של שפכים שאינן תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 33 3 4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חזירת 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 ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע 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 ולמחזור פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר. יובטח תכנון ועיצוב חזותי אסתטי - להסתרת מפגעים.
- 33 5. איכות אויר.
- 33 5 1. תידרש התקנת אמצעים תיכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקום שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- 33 5 2. יותר לועדה המקומית להגביל שימוש במקורות אנרגיה לחשמל, גז, סולר ואנרגיה סולרית. לגבי מקור מסוג אחר, יותר כנ"ל ובלבד שימנעו מפגעי זיהום וריח כמפורט לעיל.

33 6. רעש.

33 6 1. בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר"
(כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהל הפעלה, שיבטיחו
עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

מס' / 4088

טבלת זכויות בנייה – מר/מק/74/177

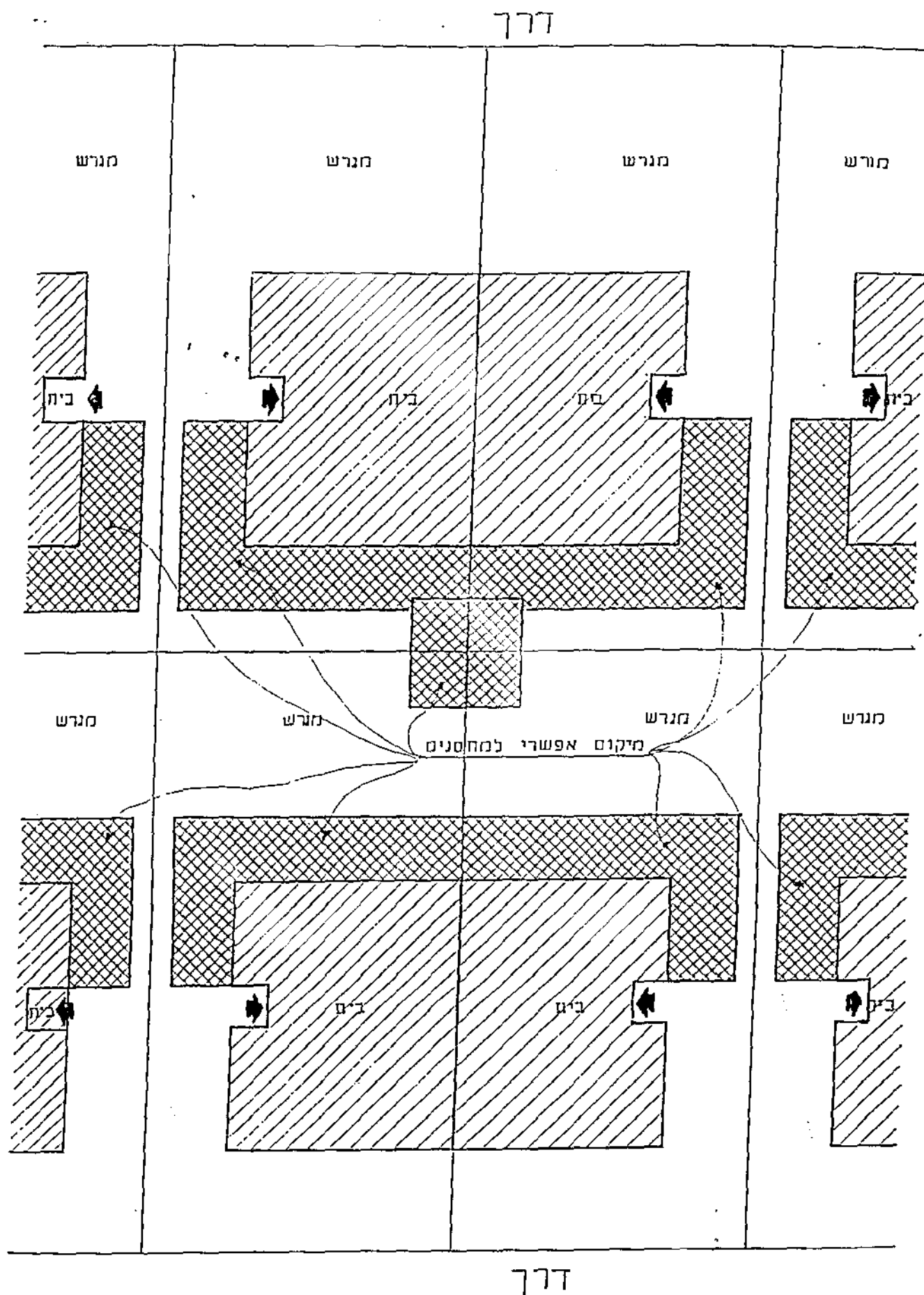
יעוד	שטח בנייה																									
	מספר קומות		ת' כ' ס' ת'	שטח מקסימלי בקומה	סר"כ שטח	מתחת לפלס הקרקע				מעל פלס הקרקע																
המגווש	בנין	קוי	קומות	ת' כ' ס' ת'	שטח מקסימלי בקומה	סר"כ שטח	שטח בנייה		שטח בנייה		שטח בנייה		שטח ספורט													
							שטח	סר"כ	שטח	סר"כ	שטח	סר"כ														
מגורים	4	3	4	2	224 כ"ר	140 כ"ר	314	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	180 + 30	בנין ציבור						
																					100	20	50	20	60	60
																					45%	45%				
																					45%	45%				
																					45%	45%				
מסחר	4	4	4 (2)	2 (1)	35%	60	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	80	מוסד מיוחד							
																				60	--	60	60	60		
																				35%	35%					
שטח ספורט	4	4	4	2 (1)	50%	80	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	30	שטח ספורט							
																				50	10	10	30	30		
שטח ספורט	4	4	4	2 (1)	20%	50	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	(כ"ר)	%	10	שטח ספורט							
																				20	10	10	30	30		

- (1) לא כולל מסד ומבני עור
- (2) קו בנין המקביל לשפ"פ יהיה 0.0 מ'
- (3) קו בנין המקביל לשטח המיועד לבנין ציבור יהיה 4.0 ולשפ"פ 0.0 מ'
- (4) קירוי יציאה מחדד ממודים. ראה סעיף 15.4.2 – רק באישור הועדה המקומית
- (5) ראה 15.5

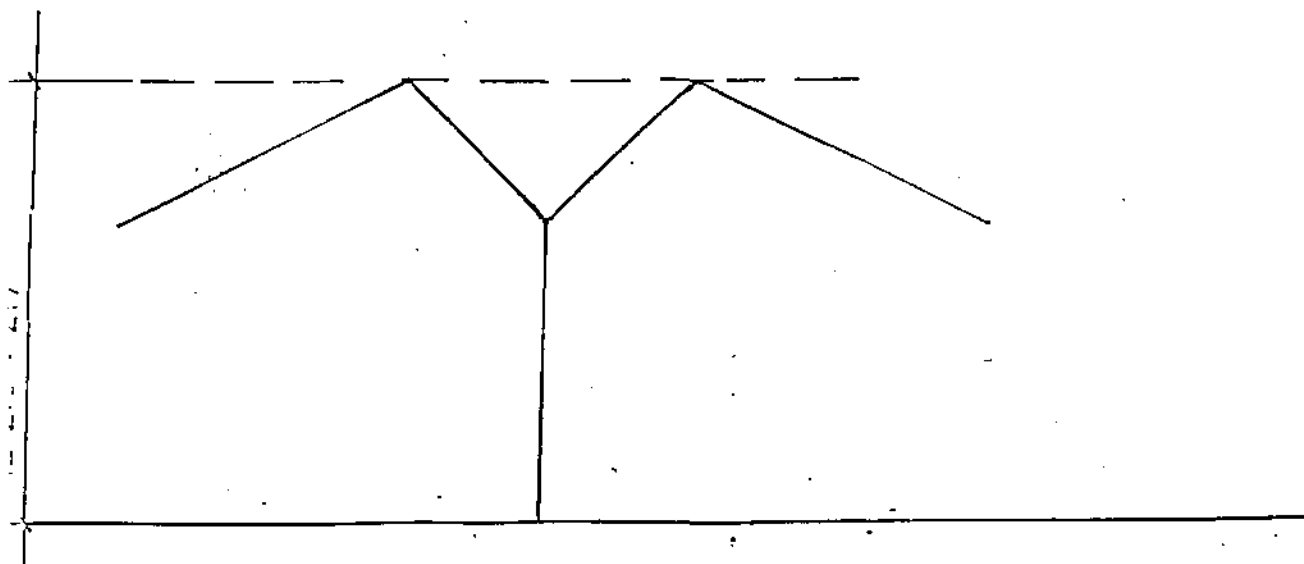
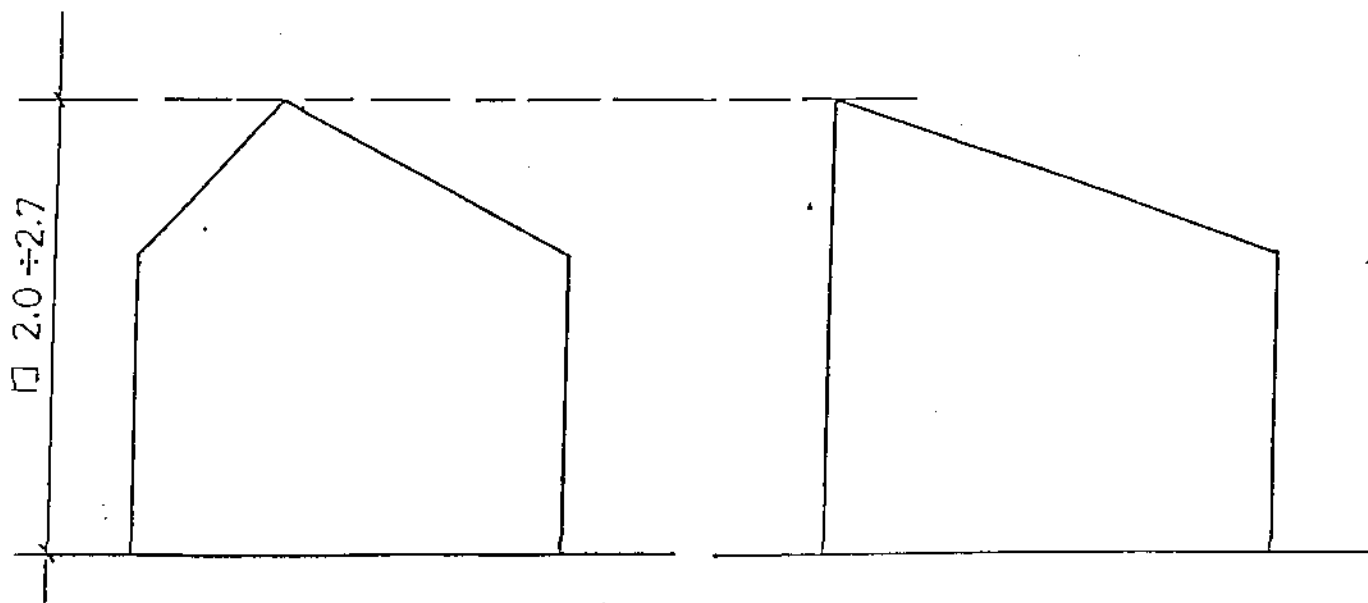
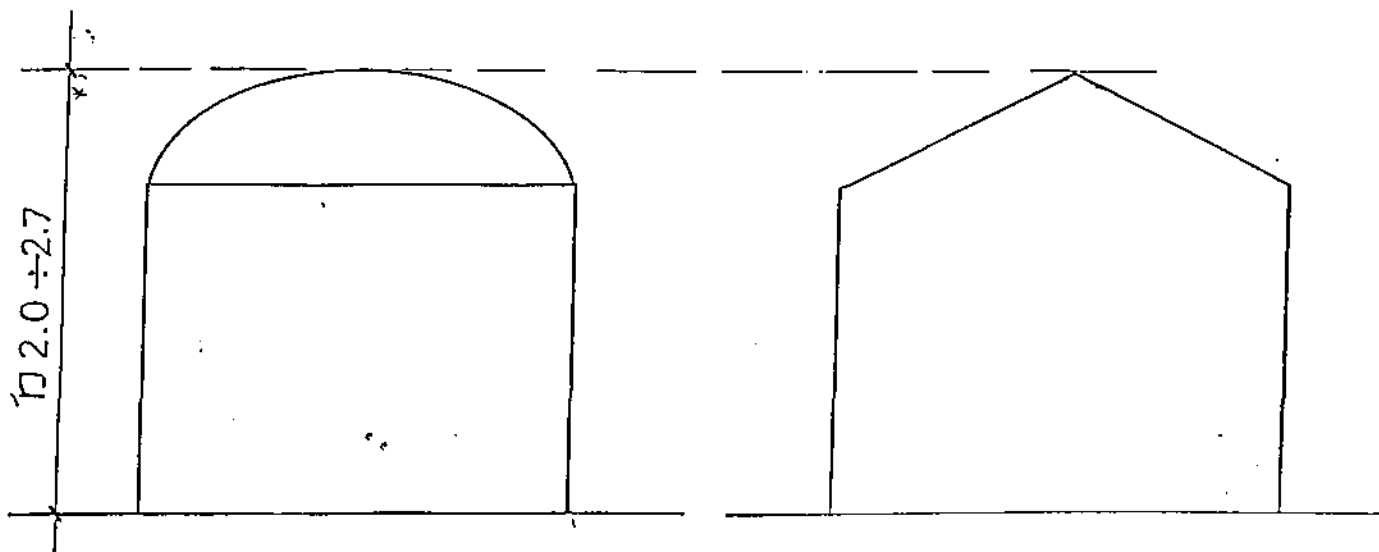
באם לא מצוין אחרת לשטחי שדות אזי שטח השרות כולל בשטח העיקרי

אחוז שטחי השרות יהיה מתוך שטח המגווש.

נספח מס' 1 : מיקום מבנים למחסנים - סכימה 1:250

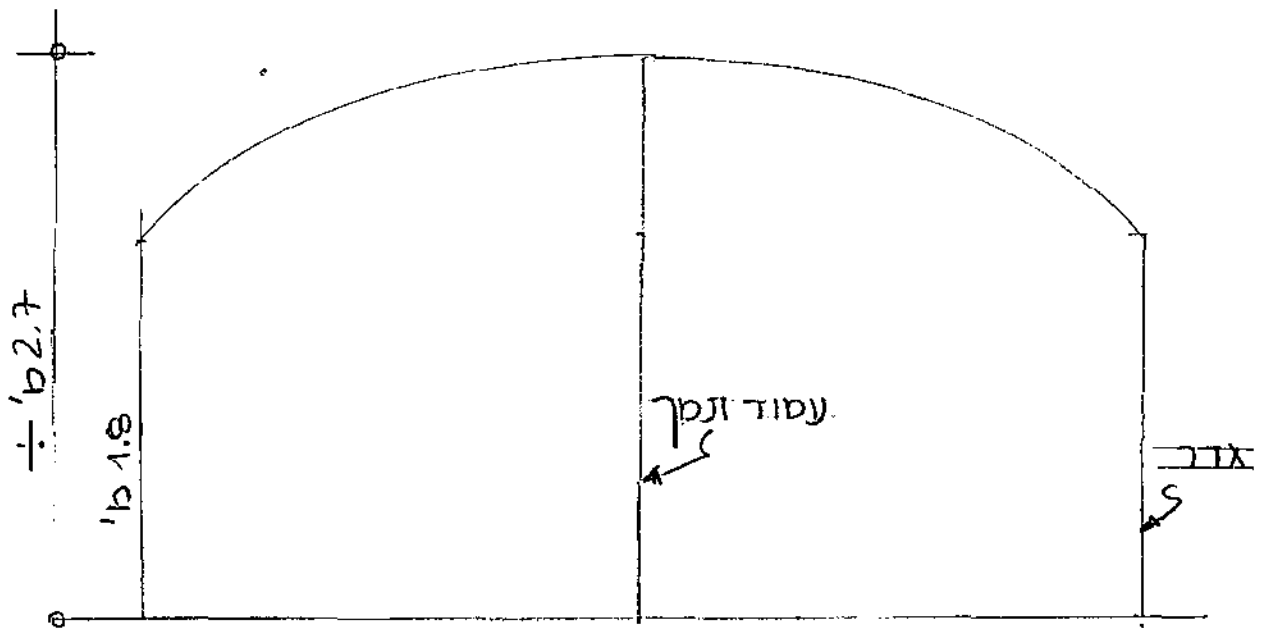


נספח מס' 2: דגמים לקירוי החניה – ללא קנ"מ



נספח מס' 2 (המשך) - דגמים לקירוי החניה

קירוי חניה כפולה



החניה יכולה להבנות גם ללא עמוד תמך מרכזי כחניה משותפת.