

מר/מק/75/165

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מכבים - רעות



1. מחוז: מרכז
2. מקום: מכבים רעות, שכונת מכבים.
3. שם התוכנית: מר/מק/75/165
4. תכולת התכנית ותשריט: תכנית זו תחול על כל השטח המנותחם בקו כחול בתשריט. התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתוכנית מר/מק/9/165 והווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

4.1. מסמכי התכנית:

התוכנית כוללת:

30-03-2003

4.1.1. 26 דפי תקנון טבלאות והנספחים הבאים:

4.1.2. טבלת זכויות בנייה.

4.1.3. נספח דגמים לקירווי החניה.

5. שטח התוכנית: 1,242.6 דונם.

6. גושים וחלקות: גוש 5325 בשלמותו

גוש 5326 בשלמותו

**דוד אמגדי**  
אדריכל המחוז

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 תכנית המתאר מר/מק/9/165, מר/10/165, מר/מק/20/165.

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

7.3. 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 חקלאית, דרך, שטח לשמורת נוף ונופש, לשצ"פ ודרך.

7.4. אין בתכנית זו הוספת זכויות בנייה ביחס לתוכניות קיימות.

8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

9. יזום 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/9/165 ו- מר/10/165 ו- מר/מק/20/165.

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 1.

11.7. תכנית מפורטת: כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 פרק ג' סימן ד'.

11.8. תוכנית בינוי ופיתוח: תכניות או מערכת תכניות בק"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 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 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 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 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 הרכס 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 א'	12.2	שטח צבוע כתום
שטח אזור מגורים מיוחד	12.3	שטח צבוע כתום מותחם אדום
שטח לבנייני ציבור	12.4	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
שטח מסחר	12.5	שטח צבוע אפור
שטח למוסד מיוחד	12.6	שטח צבוע כתום מותחם חום עם פסים אלכסוניים חומים.
שטח ספורט	12.7	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	12.8	שטח צבוע ירוק
דרכים וחניה ציבורית	12.9	שטח צבוע בז'
דרכים מאושרות	12.10	שטח צבוע בז'
דרך משולבת	12.11	שטח צבוע ירוק ובז' לסירוגין בפסים אלכסוניים.
מספר דרך	12.12	מספר ברבע עליון של עיגול על גבי דרך
קו בנין	12.13	מספר ברבע הצדדים (ימני או שמאלי) של עגול על גבי דרך
רוחב הדרך	12.14	מספר ברבע תחתון של עיגול על גבי דרך
גבול בין מגרשים או חלקות	12.15	קו שחור
סימון גבול גוש	12.16	קו שחור דק ומשולשים בצדדיו
שטח למתקנים הנדסיים.	12.17	שטח צבוע ורוד תחום סגול
שטח למחנאות.	12.18	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה עם פסים אלכסוניים בירוק כהה.
שטח לתיירות ונופש.	12.19	שטח צבוע צהוב מותחם בחום
שטח למוסדות.	12.20	שטח צבוע כתום מותחם בחום

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 ויירשמו על שם הרשות המקומית או ע"ש המדינה (אם נקבע כך בתכנית).

15. הוראות ותנאים לבניית מבני מגורים באזור מגורים א':

15.1 שטח המגרש יהיה כמפורט ברשימת המגרשים הנלווית 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 בניני 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 כאמור.

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 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 מרתף בהתאם להגדרה שבסעיף 11.23 אשר שטחו לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע המותרת לבנייה 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 שדות 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 החניה תהיה עשויה  
קונסטרוקצית פלדה או עץ מקורה קירו קל מחומר רעפים,  
פוליקרבונט, 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, ותך שמירה על  
התאמתם לסביבה.

צורת סככת החניה תהיה לפי אחד הדגמים כמתואר בנספח 2.  
יותר להקים את סככת החניה בקו בנין 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 (הבנייה 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 בנספח.

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 מבטון, 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 מוכנים הניתנים להנחה על הקרקע), בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר נטו. המחסן יהיה אך ורק מאחד החומרים כדלקמן: פיברגלס או פח מגולוון או כל חומר עליו תחליט הועדה המקומית. המחסן יבנה או 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 תורה הועדה המקומית.

הועדה המקומית תשקול את מיקום המחסן בין היתר לפי מידת המפגע האסתטי שיהיה בהצבתו לציבור הרחב ולבתים השכנים. שטח המחסן יהיה כלול בשטח המותר למבנה עזר.

### 15.5.4. ממ"ד:

תותר הקמת ממ"ד בשטח נטו של 7 מ"ר. הממ"ד יחופה או ייצבע בחומרים ובצבע מבנה הבית הקיים. שטח הממד יהיה כלול בשטח המותר למבני עזר.

### 15.6. מרווחי בנייה – מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן:

#### 15.6.1. קו בנייה 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 הבניין, אל מרווח הבניה).

#### 15.6.2. קו בנין אחורי :

שלב א' ושלב ב' – 5 מ' מקו החזית האחורית ושלב ג' 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 הבניין הקו הקיים.

לעניין סעיף זה "שלב א", ו"שלב ב" משמעו מגרשים מס' 1 עד 120 ו- 201 עד 370, ושלב ג' משמעו מגרשים : 517 עד 883.

15.6.5. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:

א. סככה לחניה.

ב. קירות ומעקות גננים.

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

ד. מחסן מבניה קלה (סעיף 15.5.3).

ה. פרגולות (לא מקורות) ו"הגזיבר" 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 הצדי 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.

יא. 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. הנחיות להקמת בריכות שחייה

ניתן יהיה להקים בריכות שחייה במגרשים המיועדים למגורים, בכפוף

לתנאים הבאים:



15 8 1. קווי בנין ומבני עזר:

א. הועדה המקומית תהיה מוסמכת להתיר בניית 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.

15 9. הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני מגורים

15 9 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.

15 9 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 שיוסדרו ולא יראו מהרחוב.

15 9 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.

15 9 4. תליית כביסה - תבוצע על גבי מתקן קל אשר ימוקם בכל קטע של החצר שאינו פונה לכביש או לרחוב משולב.

15 9 5. מכלי גז ודלק - מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה וימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב / מהשטח הציבורי.

15 9 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.

15 9 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.

15 9 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.

15 9 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.

## 16. הוראות ותנאים לבניית מבני מגורים באזור מגורים מיוחד.

16 1. איזור זה מיועד לבניית בתים מדורגים בבנייה רוויה, עם כניסה נפרדת לכל יחידת דיור, חנויות על פי תקן בשטח המגרש.

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

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

מספר קומות במבנה מגורים - 4 קומות.

16 4. התכליות המותרות:

א. האזור מיועד להקמת בנייני מגורים ומבני עזר.

ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, אמנים, אומנים ומורים - ובלבד שהנ"ל ייבנו כחלק מדירת 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.

16 5. שטח הבנייה 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).

16 5 3. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר להוסיף לכל יחידת דיור שטח בנייה, בצמוד ליחידת הדיור בשטח המצוי מתחת לרצפת המפלס שמעל לאותה יחידת דיור, בשיעור מרבי של 30 מ"ר ובלבד שהתוספת לא תהווה יחידת דיור נוספת ובלבד שהכניסה לשטח זה תהיה מיחידת הדיור הצמודה לו.

כשטחי שרות מותר 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. סככת החניה תהיה עשויה קונסטרוקצית פלדה או עץ מקורה קירו קל מחומר רעפים, פוליקרבונט, 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, ותך שמירה על התאמתם לסביבה.

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

מסביב לחניה לא ייבנה קיר היקפי אנלם 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 (הבנייה 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 בנספח.

16.6. מרווחי בנייה – מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן:

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

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 כבסעיף 16.6.1).

16.6.4. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט:

א. סככה לחניה.

ב. קירות ומעקות גננים.

16.7. הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבנה המגורים.

הוראות סעיפים 15.8.1 עד 15.8.9 יחולו על הבניינים באזור המגורים המיוחד בהתאמות המחויבות.

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 הקומות המרבי – 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. החנייה 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, שירותים, משרדים וכד' אך למעט תעשייה ומלאכה.

18.1. אחוז הבנייה המרבי: 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 בניית מבני עזר, אשר הינם חלק אינטגרלי מהבניין ולא מחוצה לו.

18.3. מספר הקומות המרבי: 2 קומות.

18.4. קווי בנין : 4 מטר לכל צד.

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

מפגעים לרבות מקום לאיסוף אשפה.

19. שטח למוסד מיוחד:

שטח המיועד ליעודים המפורטים בסעיף 39.4 להלן.

19.1. אחוז הבנייה המרבי: שטח עיקרי 80% סה"כ משטח ולא יותר מ 40%

בקומת הקרקע, 20% שטחי שרות. תותר בניית מבני עזר, אשר הינם חלק

אינטגרלי מהבניין בלבד ולא מחוצה לו.

19.2. מספר קומות מרבי: 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. הבנייה 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 תקנון החניה בתקנות התכנון והבניה, שבתוקף בעת מתן היתר הבנייה.

#### 20. שטח ספורט :

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

20 1. אחוז הבנייה המרבי: שטח עיקרי 35% סה"כ משטח המגרש ולא יותר מ- 20% בקומת קרקע. שטחי שרות 5%.

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:

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, שבתוקף במועד מתן היתר הבנייה.

#### 22. שטח משותף למקלטים:

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

22 2. קווי בנין - כמו בסעיף 30.2 .

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 39.10 להלן.  
שטח עיקרי 80% מסה"כ שטח המגרש ולא יותר מ 40% בקומת קרקע,  
20% שטחי שרות.  
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 בניין: 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% מסה"כ שטח המגרש מתוכם עד 40% בקומת הקרקע,  
25% שטחי שירות מתוכם 5% מתחת למפלס הקרקע.  
25 2. קווי בניין – 4 מטר לכל צד.  
25 3. מספר קומות מרבי: 2 קומות.  
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% מסה"כ שטח המגרש מתוכם 50% בקומת הקרקע, 25%  
שטחי שירות מתוכם 5% מתחת למפלס הקרקע.  
26 2. קווי בניין: 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:  
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.

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

לעניין סעיף זה "תוכניות בינוי משמע":

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

א. הנחיות בעניין מבנים: גובהם, נפחם, 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 בעניין חתך 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, ריהוט 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.ג.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.



לועדה המקומית תהא הזכות לקבוע בתנאי תוכנית או בתנאי היתר בנייה הוראות אדריכליות, לשם התאמת מבנה לסביבה ולאופי היישוב ולשם שמירה על צביון היישוב.

## 29. תוספת בנייה:

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

## 30. מקלטים:

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

### 30.2. 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 אחר – 3.0 מ'.

ולכל צד אחר – 3.0 מ'.

## 31. דרכים וחניות:

### 31.1. 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 וכי"ב.

### 31.2. 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.

### 31.3. לוחות מודעות ופרסומות :

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

### 31.4. חניות באזור מגורים:

לכל בית מגורים יתוכננו 2 מקומות חניה. מקום חניה אחד יהיה בתחום המגרש, והיתרה תהיה בתחום הדרך הציבורית, הדרך המשולבת ו/או במגרשי חניה.

### 31.5. דרך משולבת:

דרך משולבת תהיה מיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל.

### 31.6. דרכים וחניה ציבורית:

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

### 32. גדרות:

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

32.1.1. בנייה קלה.

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

32.2. 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.

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

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

32.3.2. 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 מבנייה קשה, אם יסכים לכך השכן אשר אליו פונה הגדר בכתב.

32 3 3. על הבונה גדר מבנייה קשה לצפות את הצד הפונה כלפי חוץ באבן, או באותו חומר גימור וצבע של ביתו.

32 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.

32 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 לחקים גדר שתעמוד בדרישות התקן הישראלי ת-1142.

32 6. במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר בניית גדר בחריגה מהקובע 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 הנם מגרשי בנייה.

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 שיקבע על ידי המועצה המקומית.

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

33 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.

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 וייצוב ואשר אין בכוונת בעלי

המקרקעין לבצע בהם עבודות הבניה והפתוח בתחום של 12 חודשים  
מיום מתן הצו.

#### 34. שירותים הנדסיים:

##### 34 1. ניקוז.

34 1 1. בעת הצורך יותר מעבר של קווי 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 פתרון ניקוז המשולב בגדר המגרש.

##### 34 2. ביוב.

34 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.

34 2 2. המבנים בתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המרכזית ואל מתקן  
הטהור האזורי.

34 2 3. נקודת הסניקה של מערכת הביוב תועתק למקום חילופי. המקום  
החלופי יובא לידי ביטוי בתכנית הביוב של מתקניה אשר תוגש  
לועדת השמה לנושא התשתיות של הועדה המחוזית וזאת לאחר  
תאום עם הגורמים המתאמים.

#### 35. חשמל.

35 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.

35 2. אין לבנות בניינים מעל לכבל 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.

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

#### 36. תקשורת.

36 1. כל צנרת התקשורת תהיה תת קרקעית.

36 2. לא תותר בנייה על קו או מתקן תקשורת כלשהו.

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

### 37. מערכות טלוויזיה ומידע.

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

### 38. מערכות סולריות.

- 1.38 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.
- 2.38 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:

#### 1.39 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.

#### 2.39 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.

39.3 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, כלי בית וכו'.  
 ז. מספרות ומכוני יופי.  
 ח. בנקים.  
 ט. בתי קפה, מסעדות ואולמות לשמחות.  
 י. דרכים, חנויות 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.

39.4 שטח למוסד מיוחד.

- א. מפעל חינוכי מיוחד – שירותי חינוך ותרבות כתות לימוד, אולמות הרצאות ספריה וכי"ב.  
 ב. אולם מופעים.  
 ג. מרכז תיירות – שירותי לינה והארוחה – אכסניה, חדר אוכל ומטבח, כולל שירותי אחסנה, מכירה ואחזקה כי"ב.  
 ד. שירותי דת, רפואה וחברה – בתי כנסת, מרכז רפואי, מועדונים וכי"ב.

- ה. שירותי מנהלה.
- ו. בית הבראה.
- ז. בית אבות.
- ח. כפר נופש.
- ט. מרכז תנועת נוער.
- י. מרכז קליטה.
- יא. מוזיאון.
- יב. חניות שבילים וצירי הולכי רגל.
- יג. שרותי הצלה.
- יד. 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.
- 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 פרטי פתוח.

- א. גינון וריצוף.

39 7. שטח ציבורי פתוח.

- א. גנים, חורשות, שדרות ושבילים.
- ב. מזנונים וקיוסקים, שבילים, כבישים וחניות ציבוריות.
- ג. מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון ותקשורת. לרבות הצבת שנאים, צוברי גז, צנרת גז ומתקן למשאבות.
- ד. שטחים לספורט, נופש ונוי.
- ה. רחבות מרוצפות.
- ו. מקלטים ציבוריים.
- ז. אנטנה מרכזית.

- ח. בריכת מים.
- ט. שטחי חוץ של בית הספר.
- י. מגרשי משחקים יהיו ברמה שכונתית עבור ילדים.
- יא. מתקני בטחון, מחסני חירום.
- יב. שירותי הצלה.
- יג. ייעודים אחרים התואמים את שימושי האזור, באישור הועדה המקומית.

### 39.8 שטח למתקנים הנדסיים.

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

### 39.9 אזור למוסדות.

- א. מפעל חינוך ותרבות - כתות לימוד, אולמות להרצאות ספריה וכי"ב.
  - ב. אולם מופעים וספורט.
  - ג. שירותי לינה והארוחה - אכסניה, חדר אוכל ומטבח, כולל שירותי אכסנה, מכירה ואחזקה כי"ב.
  - ד. שירותי דת, רפואה וחברה - בתי כנסת, מרכז רפואי, מועדונים וכי"ב.
  - ה. שירותי מנהלה.
  - ו. שרותי הצלה.
- מותר לכלול תכליות שונות במבנה אחד, ובלבד שתונח דעתה של הועדה המקומית.

### 39.10 אזור מחנאות.

- אזור זה מיועד לנופש ומחנאות.
- באזור זה אסורה כל בנייה, פרט למבנים ומתקנים כדלקמן:
- א. מבנים ותשתיות כנדרש למחנאות ונפש פעיל, לרבות חדר אוכל ומטבח, מבנים קלים לדיור, מבני שירותים, עזרה ראשונה, מינהלה אכסנה, אשפה וכי"ב, בריזיות, רצפות בנויות הקמת אוהלים, שולחנות, ספסלים וכל ריהוט חוץ קבוע אחר.
  - ב. מתקנים הנדסיים למיניהם, מגדלי תצפית למבקרים ומתקני בטחון למיניהם, באשור הועדה.
  - ג. שבילים להולכי רגל ודרכי גישה למבנים ו/או מתקנים כנ"ל.



39.11. אזור מסחרי משולב ציבורי.

- א. משרדי ציבור.
- ב. משרדי המועצה.
- ג. אולמי תרבות - משולבים בחנויות.

39.12. אזור תיירות ונופש.

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

40. בריאות.

מגישי התכניות מחייבים למלא אחר דרישות רשות הבריאות, כולל ביצוע סידורים סניטריים 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 ואושרה.

42. איכות הסביבה.

42 1. שימושים מותרים.

42 1 1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות למניעת 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 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 המשרד לאיכות הסביבה.

43. 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 האזורי.
- 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 שאינן תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה 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 ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ייצאו בתחום המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, 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. איכות אויר.

- 46 1. תידרש התקנת אמצעים תיכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקום שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- 46 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.

#### 47. רעש.

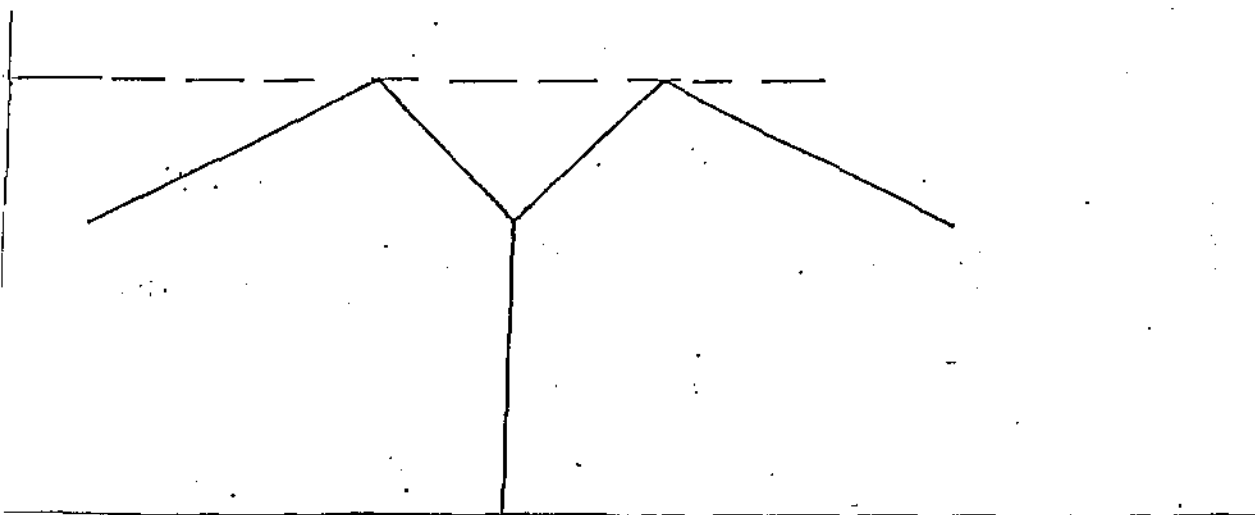
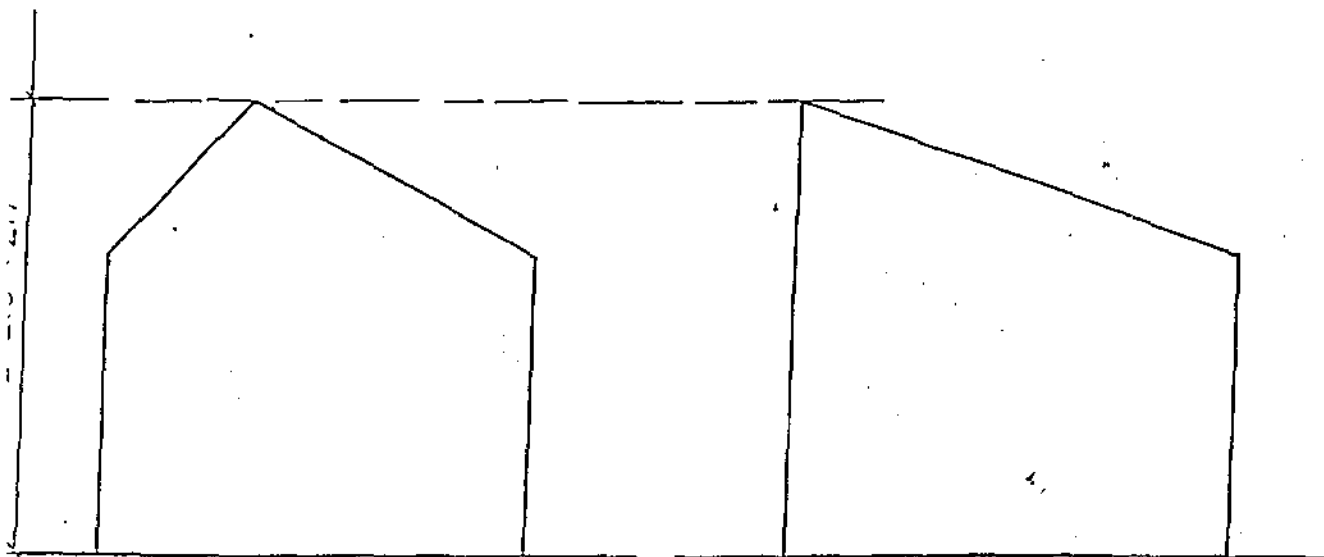
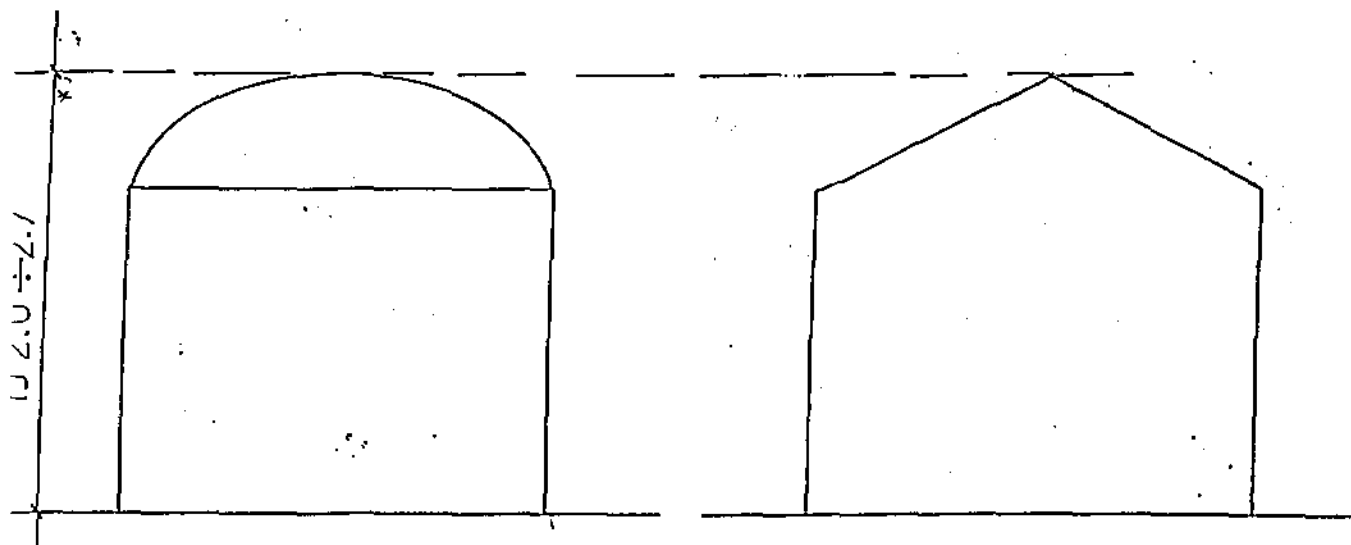
- 47 1. בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהל הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

טבלת זכויות בנייה - מר/מק/75/165 - מכונים

מספר קומות	קנין בניין	מספר קומות	קדמי צדדי אחורי	שטח מקסימלי בקומה	שטח	סה"כ שטח	בניין				ייעוד המגרש
							מתחת לפניס המקרקע		מעל לפניס המקרקע		
							שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	
5	4	5	2	40%	62.5% + 55 ד"ר	12.5%	55	50	1-120 201-370		
4	3	4	2	40%	63% + 55 ד"ר	15%	55	50	מגורים א' מגרשים - 517-683		
5	3	5	4	17%+60 ד"ר	68% + 240 ד"ר	20%	60	60 + 240 (פ)	מגורים ב' וחדל		
4	4	4(2)	2(1)	45%	100%	20%	20	60	בניין ציבורי		
4	4	4	2	50%	85%	5	20	60	מגורים 162,161 מסחר		
4	4	4	2(1)	40%	100%	20%	20	80	בוסד מיוחד		
4	4	4	2(1)	20%	40%	5	35	35	שטח ספורט		
4	4	4	2(1)	40%	100%	20%	20	80	בוסדות		
4	4	4(2)	2	40%	105%	5	20	80	תירות ונופש		
4	4	4		10%	10%	--	--	10	מתנאות		
4	4	4	2	50%	105%	5	20	80	אזור ציבורי משולב מסחרי		
3	0	3	1	50%	50%	--	--	50	שטח למקלטים		

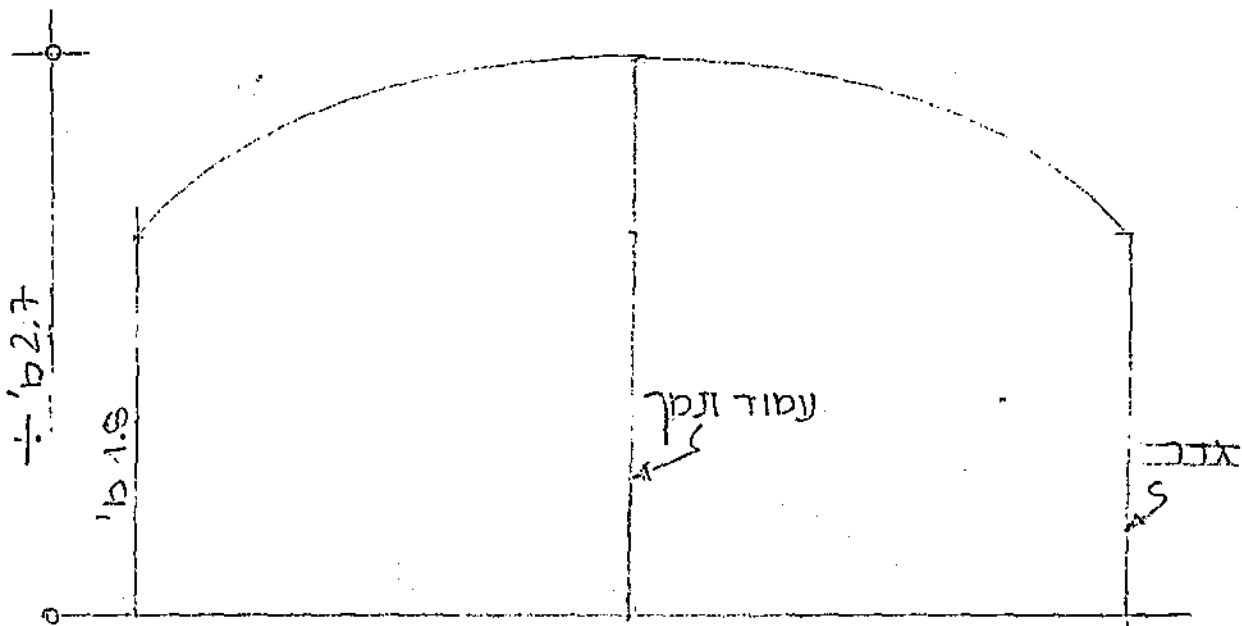
(1) לא כולל מסד ומבני עזר.  
 (2) קנין בניין המקביל לשי"ש יהיה 0.0 מ"ב.  
 (3) עד 30 מ"ר ליה"ד-ראח טעיה 16.5.3 במקוון. רק באישור הועדה המקומית.  
 (4) באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לבנות 30% בקומת קרקע.  
 \* באם לא מצויין אחוז לשטחי שירות או שטח השירות כלול בשטח העיקרי.  
 \* אחוז שטח השירות יהיה משטח המגרש.

נספח מס' 2: דגמים לקירוי התניה - ללא קנים



נספח מס' 2 (המשך) - דגמים לקירוי החניה

קירוי חניה כפולה



החניה יכולה להבנות גם ללא עמוד תמך מרכזי כחניה משותפת.