

2/2/74
1000

82 - 702

302 / א

תכנית מתאר עפולה 1974

1974.87 142

[Handwritten signature]

מספר תכנית: 302

תאריך: 24.3.80

מספר תכנית: 4/88

מספר תכנית: 24.3.80

מספר תכנית: 24.3.80

[Handwritten signature]

היוזם: עיריית עפולה

המתכנן: צ. השמשוני — אדריכל - מתכנן ערים

תכנית מתאר מקומית עפולה לשנת 1974

תכנית מספר 302/ג' המהווה תקון לתכנית מתאר מקומית משנת
1942 (לגבי עפולה תחתית) ותקון חלקי לתכנית המתאר
הגלילית משנת 1946 (לגבי עפולה עלית) ולתרשצים החלים על
אותו השטח.

היזום : עיריית עפולה

המתכנן : ציון השמשוני - אדריכל מתכנן ערים.

ת ק נ ו ת

ת ו כ ן ה ע נ י נ י ם

כללי	חלק א
פירוש המונחים	חלק ב
קביעת אזורים ורשימת תכליות	חלק ג
דרכים ונטיעות	חלק ד
ניקוד תיעול ואספקת מים	חלק ה
תכניות בנינים ומראיהם החיצוניים	חלק ו
סמכויות מיוחדות	חלק ז
מסירת מסמכים	חלק ח
גביית הוצאות	חלק ט
מס השבחה ופיצויים	חלק י

ח ל ק א

כ ל ל י

: תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר מקומית עפולה 1974".
תכנית מס' 302/ג' המהווה תקון לתכנית מתאר מקומית
משנת 1942 לגבי עפולה עלית ותקון חלקי לתכנית המתאר
הגלילית משנת 1946 ותחול על מרחב תכנון עיר עפולה
אשר גבולותיו צוינו בקובץ התקנות מס' 127 תשי" 1950
ותקון בקובץ תקנות מס' 140 תשי"א 1951.

1. שם וחלות

: התשריט בק.מ. 1:10,000 יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו
בכל הענינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

2. תשריט תכנית
המתאר

: א. תכנית זו משנה את תכניות המתאר הנ"ל על תיקוניהן
והשינויים שחלו בהן ובאה במקומה.
ב. תכניות מפורטות ותכניות פרצלציה שניתן להן תוקף
בטרם תכנס תכנית זו לתוקף, ישארו בתוקפן רק כדי אי
סתירה בין הוראותיהן של תכניות אלה לבין הוראות
תכנית זו.
ג. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות
התכניות המפורטות כמוזכרות לעיל, תהיה העדיפות
ביניהן כדלקמן:

3. יחס לתכניות
אחרות

1. עדיפות להוראות ת. המתאר
2. הוראות ת. מפורטות
מאושרות

אתרים לבניני צבור שכונתי	יעודי קרקע
אתרים לחנויות שכונתיות	צפיפות מגורים
ש.צ.פ., שכונתי	ניצולת קרקע
שבילים להולכי רגל	תווי דרכים ראשיות
מגרשי חניה	רוחב דרכים ראשיות
חלוקה למגרשי בנין	קווי בנין בד. ראשיות ש.צ.פ. עירוני

ד. כל תכנית מפורטת, בינוי או פרצלציה שתוגש למחן תוקף
לאחר אשור תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית זו.

: מחוז - הצפון, נפת - זרעאל, מרחב תכנון מקומי עפולה.

4. המקום

5. שטח התכנית : התכנית משתרעת על שטח של 29,850 דונם.
6. מגיש התכנית : התכניות מוגשות ע"י עיריית עפולה.
7. עורך התכנית : ציון השמשוני - אדריכל מתכנן ערים.
8. מטרת התכנית : הכנת תכנית המתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 להקצות וליעד קרקע לשימושים כמפורט כדלהלן:
- התווית והרחבת דרכים קיימות וחדשות.
יעוד שטחים למגורים, מסחר, שרותים וחעשיה.
יעוד קרקע לשטחים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, אתרי עתיקות.
וקביעת חובה להגיש תכניות מפורטות הכוללות בינוי לאתרים שונים.

ח ל ק ב'

פ י ר ו ש ה מ ו נ ח י ם

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מן המונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970.

כל פירוש של מונח שאין הגדרתו מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

1. החוק : החוק פירושו חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקוניו לרבות התקנות שהותקנו לפי תקנות תשי"ל 1970.
2. אזור : אזור פירושו שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקוו או במסגרת תחומים מיוחדים במינם, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
3. מגרש : מגרש פירושו שטח קרקע שאושר בתכנית חלוקה (פרצלציה) כשטח בניה לכל אחת מהתכליות, כמו כן ייחשב כמגרש שטח המשמש לש.צ.פ.
4. מגרש פינתי : מגרש פינתי פירושו מגרש הנמצא בצומת 2 דרכים או יותר.
5. שטח מינימלי : שטח מינימלי הוא שטח מגרש שבתחומיו אפשר לבנות לפי תכנית זו או כל תכנית מפורטת מאושרת.
6. קו בנין : קו בנין כמוגדר בתקנות תשי"ל 1970 סעיף 1. קו על פני הקרקע המאוזנת שמעבר לגבולו לכוון גבול הנכס לא תורשה כל בניה או בליטת בנין.
7. קו בניה קדמי : הוא קו הבנין לצד הרחוב.
8. קו בנין צדדי : הוא המרחק בין הבנין לגבולות הנכס הצדדיים.

9. קו בנין אחורי : הוא המרחק בין הבנין לגבול האחורי של הנכס.
10. קומת בנין : קומת בנין מהווה המרחק המאוזן בין ריצפת הדירה לגבול העליון של תקרת אותה דירה.
11. יחידת דיור : יחידת דיור זו היא דירה עבור משק בית אחד. בתנאי שגודל הדירה אינו נופל מ- 70 ממ"ר. לצרכי חישוב צפיפות המגורים תהיה דירת המקסימום בגודל של 120 ממ"ר.
12. שטח דירה : שטח דירה הוא שטח ברוטו, כולל הקירות, המרפסות והמדרגות.
13. יחידת דיור לדונם : יחידת דיור לדונם הוא מספר יחידות הדיור לדונם קרקע.
14. שטח ברוטו עירוני : שטח ברוטו עירוני הוא שטח הקרקע המיועד לכלל שימושי הקרקע.
15. שטח ברוטו שכונתי : שטח ברוטו שכונתי הוא שטח הקרקע המיועד למגורים למעט שימושים או יעדים כלל עירוניים הנמצאים במבנן.
16. שטח נטו : שטח נטו הוא שטח קרקע שיעודו מגורים בלבד לאחר ניכוי כל ההפרשות לצרכי ציבור כגון: דרכים, ש.צ.פ., שטחים למוסדות ציבור ומפעלים עסקיים.
17. מבנן : מבנן הוא שטח קרקע הנמצא בין דרכים הסוגרות עליו סביב.
18. יחידת שיכון : יחידת שיכון פירושה יחידה הנבנת כיחידה מושלמת על התשתית וכל השירותים הדרושים לשכונה כיחידה שכונתית עצמאית. גודל מינימלי של יחידת שיכון יתבסס על אוכלוסיה הנזקקת לבית ספר יסודי אחד.
19. תכנית שיכון ציבורי : תכנית שיכון ציבורי פירושה תכנית לפי חוק שיכונים ציבוריים צו השעה לשנת 1964.

20. תכנית בינוי : תכנית בינוי פירושה תכנון מפורט של הגושים כמופיע בתכנית המפורטת תוך קביעה של מרווחים וגובהי בנינים, היחסים ביניהם לבין עצמם והיחסים לתשתית הפיזית והתברתית.
21. תכנית עיצוב ארכיטקטונית : תכנית עיצוב ארכיטקטונית קובעת את מראה הבנינים, מפלטיהם, מידותיהם וצורתם ואת מראה השטח סביב הבנינים השונים.
22. ב י ת : "ביח" מובנו מבנה, הסוגר על חלל באמצעות גגות וקירות או עמודים סביב.
23. בית מגורים : בית מגורים מובנו בית שנבנה בכדי להתגורר בו, ואין משתמשים בו אלא למגורים בלבד.
24. בנין ציבורי : בנין ציבורי פירושו בנין המשמש או שהותאם לשמש לצרכי חנוך, בריאות, תרבות, דת וכל יתר השימושים בהתאם לסעיף 188 של החוק תשכ"ה 1965.
25. נספח : נספח פירושו מחסן, מוסך לחנייה, הצמוד לדירה ונמצא בתוך הבנין או בכל בנין עזר כיוצא בזה ואשר שטחו אינו עולה על השטח המצויין בטבלת חלוקה לאזורים ובתנאי שלא נועד להפקת רווחים.
26. רשימת תכליות : רשימת תכליות פירושה הרשימה שלפיה תותר בניה בשטחים השונים לעודים השונים ולצפיפודיות השונות.

ק ב י ע ת א ז ו ר י ם ו ר ש י מ ת ת כ ל י ו ת

1. שמוש בקרקעות
ובנינים

: לא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקעות או הבנין.

א. מקום שקיימת או מוצעת תכלית שלא נזכרה ברשימת התכליות, יוחלט לגביה באמצעות תכנית מפורטת או על פי גזירה שווה בהמלצת הועדה המקומית ובאשור הועדה המחוזית.

ב. מקום שמשתמשים - בשעת כניסת תכנית זו לתוקפה בקרקע או בנין, שימוש כל שהוא - פרט לשימוש המסומן ברשימת התכליות לאותו אזור בו הם נמצאים אפשר להשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית עד שיחול שינוי בהחזקתם או בבעלות על הקרקע או הבנין.

ג. מקום, שבעת כניסתה של התכנית הזו לתוקפה, עומד בתוקפו היתר בניה בר-תוקף, המרשה הקמתו של בנין לתכלית, שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות. לגבי האזור שעומדים להקים בו הבנין, מותר להשתמש באותו בנין, לתכלית המורשה לפי תעודת ההיתר, עד אשר יחול שינוי בהחזקת הבנין או בבעלותו בתנאי שהקמתו תגמר תוך תקופת היתר הבניה.

ד. תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה יכולה לקבוע, כי קרקע כל שהיא תהיה ש.צ.פ. או מגרש לבניה ציבורית שלא בהתאם לרשימת התכליות. קביעה זו לא תהיה חריג לתכלית התכנית.

2. מרחב יחידה
סביבתית

: מרחב התכנון של תכנית זו יחולק ליחידות סביבתיות. יחידות אלה תהוונה יחידה לתכנית מפורטת. תכנית שיש להכינה על בסיס תכנית מתאר זו.

3. היתר בנין : לא יוצאו היתרי בנין במרחב תכנית מתאר זו, אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת, אלא אם כן התקבל על כך אישור הועדה המחוזית בהמלצת הועדה המקומית. תכנית מפורטת יכולה להיות כוללת בשטח היחידה הסביבתית, או עניינית לנושא אחד בלבד, או חלק סביר מאותה יחידה בהסכמת הועדה המחוזית.

4. מספר מבנים למגורים : מותר להקים מבנה אחד בלבד על גבי חלקת קרקע באזורי המגורים. הועדה המקומית רשאית - בהסכמת הועדה המחוזית להרשות מספר מבנים העולה על אחד:

א. במקרה של בניה על גבי מגרש, ששטחו בגבולות שטח המגרש כמוגדר בלוח האזורים, אפשר להקים שני מבנים בתנאי שישמרו תנאי צפיפות מירבית כמופיע בלוח הצפיפויות. כל זאת אינו אוסר הקמת "נספח" ששטחו אינו עולה על 15 מטר מרובע וגובהו לא יהיה יותר מאשר 2.25 מטר.
ב. במקרה של הקמת "יחידת שיכון" תותר בניה של מספר רב של מבנים, מבנים אלו יכולים להיות בתים בודדים, בתים נפרדים למחצה, בתים טוריים או כל צירוף שהוא של מבנים, כל זאת בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בינוי מאושרת וברת-תוקף.

הצפיפות המירבית במקרה של הקמת "יחידת שיכון" תהיה דרגה אחת עליונה מעל הצפיפות המותרת באזור שבו מוקמת היחידה כמפורט בלוח הצפיפויות.

5. מגרשים הנמצאים באזורים שונים : מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יחשבו כאילו הם נמצאים באזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט לקו הבנין לחזית, שיהיה נהוג לפי הנקבע לגבי כל אחד ואחד מהאזורים השונים שהמגרש נמצא בו.

6. שטח מינימלי : לא ייבנה כל בית על גבי מגרש קטן מגודל המגרש כמפורט בטור גודלי המגרשים המינימליים. במקרה וקיים מגרש ששטחו קטן מהמינימום לפני כניסת תכנית זו לתוקף - תהיה הועדה המקומית ברשות הועדה המחוזית רשאית להוציא היתר בניה.

7. מגרש שצורתו
לא רגולרית

: במגרשים שצורתם אינה רגולרית יהיה מותר - לפי ראות
עיני הועדה המקומית להפחית כדי רבע את המרווחים הצדדיים
או האחוריים.

8. גובה בנינים

: גובה בנינים יקבע במספר קומות - כאשר כל קומה אינה עולה
על 2,85 מ' או גובה הקרוב אליו באם ידרש הדבר לצורך
הסיסטמה המודולרית. הגובה ימדד מרצפת הקומה לרצפת הקומה
העליונה.

באם תורשה קומה מפולשת, לא יעלה גובה הקומה המפולשת על
2.20 מטר.

אין להבליט אולם מדרגות מעל לקומה העליונה, אלא אם כן
הבית הוא רב קומתי וזקוק למעלית. מבלי לפגוע באמור לעיל,
במבנים שיש בהם חנויות ייקבע גובה החנות בהתאם לחוק.

9. תכנית שיכון

: בהמלצתה של הועדה המקומית ובאישורה של הועדה המחוזית
אפשר להגשים תכנית שיכון, בה שעורי הבניה גבוהים מהמותר
לפי טבלת ההגבלות לאזורים. כל תכנית שיכון חכלול את כל
מערכת החשמית ההנדסית: ביוב, נקוד, מיס, גינון, נטיעות
ופיתוח. ותבוצע תוך תקופה סבירה לדעת הועדה המקומית.

10. גישה לבנינים : לא ינתן היתר בניה על מגרש בטרם תושלם הגישה אליו אם
בדרך אספלט, שביל או שדרה, הכל בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.

11. בתי מלון : לפי המלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית אפשר להקים
בית מלון בכל אתר ואתר, בתנאי ששטח המגרש לא יהיה קטן משני
דונם ומתוך כפיפות לאותם תנאים שהועדה המחוזית עשויה
לראות לנכון להטילם.

12. מרתפים : מותר לבנות מרתף מתחת לכל חלק מהבנין לצורך אחסנה ביתית
לדיירי אותו בנין, חללים למעליות, מקומות למתקני מזוג
אוויר, קירור או חימום ולמקלטים.

13. מחסן דירות : לכל דירת מגורים יש להבטיח שטח אחסון. שטח זה יכול להיות
במסגרת הדירה או מחוצה לה בתנאי שהמחסן או מחסנים אלה
יהיו חלק מהבנין בכללותו.
שטחו המירבי של המחסן יהיה 7.5 ממ"ר וגובהו 2.00-3.00 מ'.

14. בניה בקירבת
רשת חשמל

: לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו בקירבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים אלא אם כן בהתאם להוראות חברת החשמל כמפורט בנספח ב'.

15. עתיקות

: שום דבר בתכנית זאת לא ייחשב כאילו הוא בא לצמצם או לשנות את פעולתה של פקודת העתיקות בתחומי כלל שטחו של מרחב תכנון עפולה.

16. חניה

: ליד כל בנין יהיה שימוש אשר יהיה, חובה על בעל הבנין להתקין מקום חניה לפחות לשני כלי רכב ממונעים. מקום ששימושו של בנין הוא אחד השימושים המנויים להלן בטבלת תקני החנייה בטור מס' 1, לא יפחת מספר מקומות החניה שחובה להתקינם במגרש הבנין כרשום בטור מס' 2. לא ינתן היתר בניה במגרש בטרם נקבעו בתכנית הבניה מקום החניה, מספר מקומות החניה וצורתם. בתכנית שיכון אפשר לרכז את מקומות החניה למגרשים מרכזיים למספר בתים אך בתנאי שמרחקי ההליכה מהחניה למגורים לא יעלו על מאה מטר.

טבלת תקני חניה

מס' מקומות החנייה ושטחיהם (2)	ה א ז ו ר (1)
מקום חניה אחד - 25 מ ² - לכל דירה	מגורים
מקום חניה אחד - 25 מ ² - לכל 60 מ ² ש.ר.	משרדים
מקום חניה אחד - 25 מ ² - לכל 40 מ ² ש.ר.	חנויות
חניה בתוך המגרשים	תעשייה ומלאכה
מקום חניה אחד - 30 מ ² - לכל 80 מ ² ש.ר.	מלונאות

: בכל מקרה שמסומנת צפיפות מגורים באחת השיטות המתבטאת באחוזי בנין או במספר יחידות דיור לדונם, ובאם תהיה אי התאמה בין שתי שיטות אלה, תקבע תפוסת הבנין המירבית לפי הקטן שבין שניהם. במקרה ויש אי התאמה בין המותר לפי יחידות לשטח ברוטו למותר לפי יחידות לשטח נטו יקבע המספר הקטן ביניהם.

17. צפיפויות

: בכל מגרש לצרכי מגורים יוקצה שטח מרוכז כשטח פתוח פרטי לצורך דיירי הבית, כאשר הנורמה היא 17.5 ממ"ר לכל יחידת דיור.

18. שטח פתוח

פרטי

ה ח כ ל י ו ת

אזור מגורים א'

1. בתי מגורים ובתי דירה.
2. מועדונים פרטיים, חברתיים ולשעשועים.
3. גני ילדים ושאר בניני ציבור שכונתיים הדרושים לאוכלוסית האזור הנ"ל, גנים ומגרשי משחקים - במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת לאותו האזור.
4. חנויות לשרות יום יומי ומקומי, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת. סוג העסק טעון אישור הועדה המקומית.
חנויות אלה תכלולנה -
 - א. חנויות לממכר קמעוני של מזון.
 - ב. מספרות ומכבסות.
 - ג. בתי מרקחת.
 - ד. גלנטריה וסדקית.
 - ה. חייטים ומתקני נעלים.
5. מוסכים מורשים לדיירים ללא יותר משתי מכוניות.
6. משטחי חניה ומוסכים משותפים.
7. גננות - משתלות וחממות.
8. לולים לאספקה עצמית בחלקו האחורי של המגרש בלבד, ורק באישור מיוחד של הועדה המקומית.

אזור מגורים ג'

1. בתי מגורים ובתי דירה.
2. מועדונים פרטיים, חברתיים ולשעשועים.
3. גני ילדים ושאר בניני ציבור שכונתיים הדרושים לאוכלוסית האזור הנ"ל. גנים ומגרשי משחקים, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת לאותו אזור.
4. חנויות לשרות יום-יומי ומקומי, במקומות שיקבעו עפ"י תכנית מפורטת. סוג העסק טעון אישור הועדה המקומית.
חנויות אלה תכלולנה -
 - א. חנויות לממכר קמעוני של מזון.
 - ב. מספרות, ומכוני יופי.
 - ג. בתי מרקחת.
 - ד. גלנטריה וסדקית.
 - ה. חייטים ומתקני נעלים.
5. מוסכים מורשים לדיירים ללא יותר משתי מכוניות.
6. משטחי חניה ומוסכים משותפים.
7. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים, או אחרים, הנמצאים בדירה שבה יושב אדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.

- אזור מגורים מיוחד : 1. בתי מגורים ובתי דירות בבניני קומות.
2. כל התכליות כבאזור מגורים ג'.

מרכז עירוני
(מרכז עסקים +
מרכז אזרחי)

1. חנויות למסחר קמעוני.
2. שרותים אישיים זעירים.
3. שרותי אוכל ומשקה.
4. עסקי סיטונאות.
5. סוכנויות של חברות מסחריות.
6. בנקים.
7. משרדים פרטיים לבעלי מקצועות חפשיים.
8. משרדים לנהול מפעלי תעשיה.
9. משרדים להפעלת שרותים הנדסיים.
10. משרדים של חברות בנין.
11. משרדים של חברות תחבורה.
12. בתי מלון, פנסיונים ושרותי הארחה.
13. אולמות קולנוע.
14. מועדונים פרטיים וחברתיים.
15. תחנות דלק.
16. תחנת אוטובוסים מרכזית.
17. מוסכים לצרכי מסחר.
18. בניני מינהל, מקומות לפולחן דתי, גלריות לאומנות
ובתי נכאות.
19. תחנות מכבי אש, מרפאות ותחנות לעזרה ראשונה.
20. תוגש תכנית בינוי ועצוב ארכיטקטונית אשר תחלק את השטח
לאזור משנה ותקבע את ההגבלות השונות. תכנית זו תוכל
להתיר בנית מגורים במקומות מיוחדים בקומות עליונות
בלבד, בתנאי שייחוד חדר מדרגות נפרד למגורים וחצר
מחצר החנויות והעסקים.

אזור מסחרי : כנייל למעט עסקי סיטונאות, משרדים לנהול מפעלי תעשיה,
משרדי חברות תחבורה, ותחנת אוטובוסים מרכזית.

אזור מלאכה ותעשיה זעירה : כל מלאכה שאינה מפריעה לסביבתה הסמוכה ע"י פליטת עשן,
ריחות, רעש, פסולת ולכלוך.

אזור תעשייה : כל המחסנים, המלאכות והתעשיות, בתנאי שנקבל אשור מאת הועדה המקומית, בהסכמתה של רשות הבריאות, ובהתאם לתכנית המפורטת.

שטח למתקנים הנדסיים : מזבלה - שתופעל בהתאם לתנאי משרד הבריאות והוראותיו.

שטח לבניני ציבור : 1. מוסדות חנוך ותרבות.
2. בתי חולים.
3. עיריה.
4. משטרה.

שטח למרכזי תחבורה : 1. תחנת אוטובוסים מרכזית.
2. תוגש תכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י הועדה המחוזית בהמלצת הועדה המקומית.

אזור משקי עזר : כל המותר באזור החקלאות כולל רפתות, לולים וכדו' לאחר אשור הועדה המקומית.

אזור חקלאי : 1. חקלאות.
2. רשתות השקאה.
3. מבנים המסונפים לתכלית ודרושים באופן בלתי אמצעי לעבוד הקרקע הסמוכה להם. לא יורשו בשטח זה רפתות, אורוות, דירים, לולים וכדו'.

שטח ספורט : 1. איצטדיון.
2. מתקני ספורט.
3. שטחים למשחקים.
4. בנינים ובריכות שחיה הכרוכים בני"ל באשור מיוחד של הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית.

אזור מלונאות ונופש : 1. בתי מלון.
2. מועדונים, בתי קפה ושעשועים.
3. מתקני ספורט ומשחק.
4. מקומות חניה.

שטח ציבורי פתוח : 1. ככרות וגנים לציבור, ונטיעות.
2. מתקני גן, קיוסקים ובתי שמוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים ושעשועים.
4. מתקנים ומבנים הכרוכים בתכליות הנ"ל באשור מיוחד של הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית.

שטח ליעור : 1. יעור.
2. מבנים הדרושים לטיפול ביער ובנוף.
3. שבילי ציבור.
4. אכסניות נוער.
5. מתקני ספורט.
6. כל פתוח בהתאם לתכנית מפורטת ומאושרת.

בית קברות : 1. קברים.
2. מצבות זכרון.
3. בנינים הכרוכים בנ"ל, באשור הועדה המקומית.

שטח לתכנון בעתיד : לא תותר כל עבודה ובניה בשטח זה בטרם אושרה תכנית מפורטת המקיפה את כל שטחי הקרקע המופיעים בתכנית האב כחטיבה אחת.

דרך קיימת או מאושרת : אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך - כל בנין, ולעשות עליה כל עבודה חוץ מהעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותקונה - באשור הועדה המקומית.

דרך מוצעת : סלילת והרחבת הדרכים תעשה בהתאם לתכנית המתאר בד בבד עם שלבי פיתוח העיר.

דרך לבטול : הדרכים תבוטלנה לאחר סלילת דרך אלטרנטיבית, שתאפשר רציפות במערכת התנועה באותו האזור.

שטח אסור לבניה : בשטחים המיועדים לקווי החשמל הבניה אסורה פרט למפורט בנספח ב'.

אזור מיוחד : בשטח כפר דחי תותר בניה לא יותר מקומה אחת ובהתאם לתוכנית מפורטת.

ט ב ל ת ה ח ג ב ל ו ת ל א ד ו ר י ם

מ ד ו ר	הסמך בתשרית	מספר יחידות לדונם ברוטו שכונתי	מספר יחידות מספר יחידות שכונתי	מרווחים סינימליים			גובה בנין	גודל מגרש מינימלי	התכנית המכטימלי בקומה	התכנית לנטפשים	התכנית להבניה	התכנית להבניה כוללת	א ר נ ת
				חדים	צדדי	אחורי							
1. שטח חקלאי	בפסים ירוקים באלכסון	הבניה אסורה פרט למפורט בסעיף התכליות											
2. אזור שקעי עזר	בפסים ירוקים באלכסון על רצף כהה	הבניה בהתאם למפורט בסעיף התכליות.											
3. אזור מגורים מיוחד	בכחם כהה ומותחם	8 יח'	16 יח'	5 *	4	6	1250	100 מוח (מפולט)	30%				בניה גבוהה מחומרת תאורכי לאור תכנית בנין של חשמת-תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית בתנאי שלא תחריג מתנאי צפיפות ממוצעת.
4. אזור מגורים א'	בכחם	1.7 יח'	3 יח'	5 *	4	6	600	2 קומות	20%				
5. אזור מגורים ג'	בצהוב	6 יח'	18 יח'	5 *	4	6	800	4+ קו'	30%				
6. מרכז עירוני (מרכז אדומי + מרכז שקעים)	בפסים אפורים על רצף אפור בהיר	מספר החנויות, העסקים המשרדים ובנייני הציבור יהיו בהתאם לפרוגרמה. מספר יחידות הדיור המשולבות בנייל בהתאם לתכנית בנין. בכל מקרה מספר יחידות הדיור לא יעלה על 16 יחידות דיור לדונם נטו.											
אזור משרתי	באפור ומותחם אפור כהה	מספר החנויות, העסקים, המשרדים ובנייני הציבור יהיו בהתאם לפרוגרמה. מספר יח' הדיור המשולבות בנייל בהתאם לתכנית בנין. מספר החנויות, העסקים והמשרדים יהיו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.											
חזית משרתה	כקו סגול												
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	בסגול ומותחם סגול כהה	42.5%	2.5%	40%	דונם								
אזור תעשייה	בסגול	42.5%	2.5%	40%	122.5								
שטח לבנייני ציבור	בחום כהה ומותחם חום כהה	הבניה בהתאם לתכנית מפורטת ותכניות ארכיטקטוניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.											
שטח למרכזי תחבורה	בפסים אפורים באלכסון ומותחם חום כהה	בהתאם לתכנית מחלקת מהנדס העיר.											
אזור מלונאות ונופש	בצהוב ומותחם חום כהה	הבניה בהתאם לתכנית מפורטת ותכניות ארכיטקטוניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.											
שטח ציבורי פתוח	בירוק	הבניה אסורה.											
שטח ספורט	בירוק ומותחם חום כהה	הבניה מותרת רק לתקני ספורט בהתאם לתכנית בנין מאושרת.											
שטח עתיקות	מותחם כקו שחור מקוטע	הבניה אסורה											
שמורת טבע	בירוק משובץ בקווים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק.	הבניה אסורה.											
שטח לייצור	בפסים אדומים באלכסון	הבניה אסורה פרט למפורט בסעיף התכליות.											
בית קברות	בצהוב משובץ קווים אלכסוניים בצבע ירוק	הבניה אסורה פרט למפורט בסעיף התכליות.											
מתקנים הנדסיים	בפסים חומים באלכסון על רקע צהוב ומותחם חום כהה	בהתאם לתכנית מחלקת מהנדס העיר.											
שטח שייצודו יקבע בעתיד	בפסים כחולים	ההגבלות אקבענה עם קביעת יעוד לשטח זה.											

* אלא אם כן המשרד מראה אחרת.

- (1) ביחס לקוי הבנין אלא אם כן התשריט מראה אחרת. ביחס למרווחים המינימליים הצדדיים והאחוריים יהיו המרווחים המינימליים כמסומן לעיל רק בבתים עד 4 קומות. לכל קומה נוספת יש להוסיף למרווח עוד מטר אחד.
- (2) אחוז הבניה המכסימלי בקומה מתייחס לשטח ההשלכה האופקית של הבנין, כולל מרפסות, חדר מדרגות, מחסנים וכל בליטה אחרת משטח המגרש.
- (3) מגרשים קטנים מ-800 ממ"ר או שיאחדו ואז יבנו בהם מבנים בני 4 קומות. במידה ולא - יבנו בהם מבנים שלא יעלו על 3 קומות. בקטע שבין הרחובות הדגן עד שפירנצק וההסתדרות עד המגן לא יבנו במגרשים הקטנים מ-800 ממ"ר מבנים בני יותר משתי קומות.

ח ל ק ד

ד ר כ י ת

1. דרך : "דרך" פירושה - גם דרך, שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה, בהתאם להגדרה בחלק ב' אם אין כוונה אחרת משתמעת מגופו של הענין.

2. קוי בנין : א. קוי הבניה מגבנלות קו הדרך יהיו כמסומן בתשריט ובכל מקרה לא פחות מ- 5 מטר מכל צד.
ב. בהסכמתה של הועדה המחוזית, יהיה כוחה של הועדה המקומית לצמצם או להקטין את קוי הבניה בתנאי שצמצום והקטנת קוי הבניה לא יעלה על שליט מהאמור בסעיף 2 א'.

3. התווית דרכים ורוחבן : מקומות הדרכים ורוחבן של אותן הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. בתנאי שניתן לקבוע בתכנית מפורטת או בתכנית פרצלציה מקומות נוספים לדרכים, אם לדעת הועדה המחוזית לא תשתנה ע"י כך התכנית הזאת שינוי עיקרי.

4. אסור בניה ועבודה בדרכים : אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.

5. היעול מתחת פני הדרך : שום איש לא יניח בתוך דרך כל צינור מים, כבל, ביב תעלה או כל קו אספקה או סלוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך רשיון מהמהנדס.

6. בנית קירות : כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לבנות כל קיר תומך הנגדיר דרך ציבורית באופן שיסייג את הגבול של הרכוש הפרטי מעבר לקו המאושר של הדרך. בניה זו תהיה לבסוסו של הקיר כשיחס שיפועו הוא 1 : 3.

7. כניסה לקרקעות שהן מקומות דרכים : כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לעלות - בכל זמן לאחר כניסת התכנית הזאת לתוקפה ומסירת הודעה לבעל, תודש ימים מראש, על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים קיימות לשם סלילתן.

8. דרישה לשנויים

: לשם דרכים או לשם בצוע עבודות הדרושות בקשר לסלילה, יהיה כוחה של הועדה המקומית יפה לדרוש מבעל בנין או קרקע או המחזיק בהם, לשנות השמוש בבנין או בקרקע תוך כפיפות לתשלום פיצויים כקבוע בפקודה. לא מילא האדם שנשלחה לו הודעה כאמור אחרי הוראותיה, יהיה כוחה של הועדה המקומית יפה להכנס לבנין או לקרקע ע"י סוכנים או עובדיה ולבצע את השינוי שנדרש.

9. הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות

א. בהסכמתה של הועדה המחוזית, יהיה כוחה של הועדה המקומית יפה להטות או לחסום דרך קיימת - בין שזוהי דרך כמוגדר בפסקה 1 של החלק הזה ובין שאינה דרך כזאת - ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לציבור באותה דרך, החל מתאריך ההטיה או החסימה.

ב. הטייתה או חסימתה של דרך קיימת לפי פסקה זו לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לגוף במקום לפי החוק, או בזכותו של אדם אחר, בביבים, תעלות, תיל או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחת לה - והועדה המקומית או הגוף שהוקם לפי החוק או האדם האחר יהיו מיופי כוח לבדוק, להחזיק ולתכנן אותם מפעלים, להכנס לשם כך למקומותיה של הדרך, כאילו לא הוסטה או נחסמה.

אולם כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה, אם היא תחשוב זאת לנכון, להטות או להעביר את המפעלים האמורים לעיל ולבצע את העבודות הדרושות לאותה הטייה או העברה או הנוצרות בהן בקשר איתן, ולערוך הסכמים לשם כך; אלא ששום הטייה או העברה כזו לא תוגשם, עד מסירת הודעה בכתב, שני חדשים מראש, ע"י הועדה המקומית לכל גוף המוקם לפי החוק או לכל אדם אחר הנפגע על ידי כך עקב רצונה להטות או להעביר את המפעלים, הכל לפי הענין.

ג. הטייתם או העברתם של המפעלים ובצוען של העבודות הדרושות להטייה או להעברה או הנוצרות בקשר איתן ייעשה על ידי הועדה המקומית או בפיקוחה הישיר.

ד. נתגלה סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוקם לפי החוק או האדם שנפגע בדבר אופן הטייה או העברה, או בדבר סכום ההוצאות הכרוך בהטייה או בהעברה, יועבר הסכסוך לשם החלטה אל הועדה המחוזית והכרעתה תהיה סופית.

ה. הטתה או חסמה הועדה המקומית - בהסכמתה של הועדה המחוזית - דרך קיימת, רשאית היא לעשות בכל קרקע שהוותה חלק מאותה דרך, לפי שתאמר הועדה המחוזית.

10. גדרות משוכות ועצים

א. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות, הגובלות עם הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות את נטיעתם וזימורם של משוכות העצים והשיחים ואת סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעת מבט.

11. נטיעת עצים ושמירתם

א. הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ולחייב את שמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך מדרכות ודרכים.
ב. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים לאורכן של דרכים הגובלות עם נכסיהם או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה, במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית.
ג. לא קיים בעל נכסים את הצוו תוך התקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע את העבודה על חשבון בעל הנכסים.
ד. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעל הקרקע לנקוט באמצעים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים, משוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לתמוך, לכסות שרשים מגולים, וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, במקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואיתורו של כל מטע חדש.

12. אחריותם של בעלים ושמירתם על עצים

א. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה 11 א' או 11 ב', יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט כל אמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם ולמניעת הישנותו של נזק זה.
ב. לא קיים בעל נכסים את חובתו לפי פסקה 12 א' אחר שנדרש לעשות כך בצו בכתב מאת הועדה המקומית תוך תקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות הדרושות למטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה וסוכניה.

ח ל ק ה'

נ י ק ו ז ת י ע ו ל ו א ס פ ק ת מ י ם

1. שמירת קרקע
לצרכי ניקוז
ותיעול

: הועדה המקומית רשאית, בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול.

2. טיפול מיוחד : ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, ניקוז כפי שתאשר הועדה המקומית, היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לכלול היתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

3. ניקוז וביוב : א. כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת, ינוקז כפי שתאשר רשות הבריאות.

ב. בעל בנין שבמרחק עד 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית.

ג. בעל בנין שנדרש בכתב על ידי הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בפסקת משנה (ב) ולא קיים אחרי ההודעה תוך חודש ימים מתאריך מסירת ההודעה, רשאית הועדה המקומית להכנס לבנין ולבצע העבודות, ועל בעל הבנין לשלם לועדה המקומית את הוצאות הביצוע.

ד. כל בעל מגרש מחויב לתת זכות מעבר למי גשמים ולקוי ניקוז ממגרשים גובלים וממגרשים הנמצאים מעל המגרש המדובר, וכך להשתתף בהוצאות הביצוע.

4. תעלות למי גשמים: אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדוכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעון רצונה של הועדה המקומית, לפני מתן תעודת היתר הבניה יש לבנות תעלות או להתקין צנורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שאושרו ע"י המהנדס ושרות הבריאות.

5. אספקת מים : אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים לבית בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקבל תעודת היתר כאמור חייב לבצע את כל הסדורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטרילוגית. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

6. אמצעים סניטריים

: לפי פיתוחה של קרקע בגדר התכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של תכנית כל שהיא למלא עד להוצאת היתר לבניה אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מלריה או מחלות אחרות. כל היתר לבניה או לשמוש בבנין או בחלק ממנו ינתן לאחר הבטחת חבורו לרשת הביוב שאושרה ע"י הועדה המקומית.

7. אשפה

: הרחקת האשפה תעשה ע"י העירייה במסגרת פתרון מקומי או אזורי. הועדה המקומית רשאית לחייב כל בעל קרקע או בנין בתחומי תכנית זאת להתקין פחי אשפה לפי התקנות.

8. אספקת גז

: לא יינתן היתר בניה בתחומי תכנית זו אלא אם הוסדרה אספקת גז שלא על הקירות החיצוניים, המיכלים יותקנו במקומות מוסדרים לפי אשור הועדה המקומית.

ח ל ק ו

ת כ נ י ו ת ב נ י נ י ם ו מ ר א י ה ם ה ח י צ ו נ י

1. פיקוח על עיצוב צורה ארכיטקטונית

יהיה הדבר בסמכותה של הועדה המקומית לפקח פקוח מלא על:

- א. עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של הבנינים.
- ב. שימורם של בנינים קיימים ובנינים וחפצים שנודע להם ענין מבחינת הטבע או יפי הנוף. כדי לשמור על הערכים הקיימים למען הצרכים האלה, תהיה הועדה המקומית רשאית להרכיב מזמן לזמן ועדה ארכיטקטונית שתורכב מאותם חברים אשר יהיו נראים לה ראויים לכך.

2. בנינים שלא נשלמו

: כל בנין, בין שנבנה כדי הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזו ובין שלא נבנה כך, ייבנה ויושלם באופן המשורה לו מראה של בנין ששלמה מלאכתו, ויהיה תואם אם דרישותיהם של התכנית הזאת או כל חוקי עזר, העומדים בתוקפם, ביחס למראיהם החיצוני של בנינים, הקמת מיכלי מים, מעקות רצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכל שאר הענינים הנוגעים במראיהם החיצוני של הבנינים.

3. צנורות שרות ומרזבים

: הועדה המקומית רשאית לדרוש שכל בית יהיה מתוכנן באופן כזה שכל צנורות השרות והמרזבים יהיו מקובצים יחדיו ושכל אותם צנורות ומרזבים יושמו בחריצים חיצוניים ויכוסו סבבה או באותה דרך אחרת שתהיה הועדה המקומית עשויה לאשר אותה.

4. מדרגות חיצוניות

: שום בתי מדרגות חיצוניות לא יותרו כרגיל, אלא שמותר יהיה לבנות מדרגות חיצוניות מקום שהן מוליכות אל קומח קרקע בלבד ושטח המדרגות ייחשב כשטח הבנין.

5. גגות משופעים : מקום שגג הבנין משופע, יכיל השטח שמתחת לאותו גג את המיכלים לאכסנת מים וייחשב רק לאחסנה.

6. מעקות על גגות שטוחים

: כל גג שטוח, שיש אליו גישה בדרך כל שהיא, יהיה מוקף מעקה שלם שגובהו אינו פחות מ- 90 ס"מ.

7. אסור ברזל גלי
: שום ברזל גלי או ריקועי ברזל לא ישמשו בחוץ כל בנין או בכל מבנה שהוא.
8. גדרות
: כל גדרות שבתחומי התכנית הזאת ייבנו באבן או כפי שיאשרם המהנדס. במקום שהוגשה תעודת היתר לבניה יגודר המגרש באופן נאות בגדרות כדי להגיע לידי מראה אחיד. יהיו מבניהם וגובהם וכו' של גדרות כאלו כפופים לאישורו של המהנדס, ולא יעלו בגובהם על 2 מטרים מעל למפלס הקרקע הבינוני.
9. מיכלי מים
: לא יוצבו מיכלי מים על גגות הבתים, אלא בהתאם לאותן דרישות בדבר איתור, חומרים, עיצוב צורתם של קירות הקיימים וביטוי שתהיה הועדה המקומית עשויה להטילן או לאשרן.
10. הסרת מבנים זמניים
: במשך אותו זמן אשר תורה הועדה המקומית, יסלק בעל הרכוש על חשבוננו הוא - מבנים זמניים כגון מרפסות של ברזל וכו' הקיימים כעת, במשך אותו זמן שתורה הועדה המקומית.
11. תכנון ופילוס של מרחב שסובב בית ונטיעה בו
: הועדה המקומית רשאית לדרוש, כי יוגש לאישורה התשריט של תכנונו, פילוסו ונטיעתו של המרחב סביב כל בית, ביחד עם הבקשה של תעודות היתר להקים אותו בית, והועדה המקומית רשאית להכליל בתעודת ההיתר תנאי הקובע כי המרחב סביב אותו בית יראה כאילו לא נשלם אלא - אם ועד - אשר יתוכנן, יפולס ויינטע כך המרחב שסביב אותו בית.
12. מרפסות
: יהיה מותר להקים מרפסות באזורים שלהלן ולפי התנאים שלהלן:
א. באזורים מסחריים מותרות מרפסות אם הן מהוות חלק של תכנית אדריכלית מאושרת.
ב. באזורי המגורים אין שום מרפסת יכולה לבלוט מעל כל מרווח.
ג. באזורי מגורים רשאיות מרפסות לבלוט כדי מכסימום של 1.50 מ' מפני הבנין בתנאי שתהיינה בתחומי המרווחים.
13. סיתות אבנים
: הועדה המקומית רשאית להכליל בתנאים המצורפים לכל תעודת היתר לבנין כל שהוא תנאים בדבר סיתות אבנים, קשוטי פסיפס או צביעת הבנין.

14. מוטות ותרני
רדיו וטלביזיה
ומתקנים אחרים
על גגות

: לא יוקם על שום גג שום מוט, תורן של רדיו או טלביזיה
או מתקן אחר מטפוס שאותו לא אישרה הועדה המקומית.

15. שמירה על מראה: למרות כל קביעה שבתכנית הזאת, הנובעת מגובהם של הבנינים,
יהיה כוחה של הועדה המחוזית יפה להוסיף ולהגביל אותו
גובה על מנת שיישמר שדה ראייה בלתי חסום מכל דרך או שטח
מגורים או שטח ציבורי פתוח.

בתנאי שאם הוסיפו להגביל כך את גובהו של הבנין תהיה הועדה
המחוזית רשאית להתיר לבנות על אותו מגרש לפי אחוז בניה
העולה על המותר לפי תכנית זאת, אם כלל שטחו של הבנין לא
יעלה על כלל שטח הרצפה המותר לפי התכנית הזאת ואם ויקומו
כל חלקי הבניה ומרווחים שנקבעו בתכנית זו.

16. תכנית עיצוב
ארכיטקטוני

: פירושו - תכנית ותשריט מתוכננים עבור בנינים אשר יוקמו
בגבולות תכנית זו במטרה לשוות לשטח מסוים מראה ארכיטקטוני
אחיד ומושלם.

הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית רשאית לאשר תוספת
בניה וצפיפות מעל למפורט בטבלת ההגבלות וזאת על מנת לעודד
תכניות ארכיטקטוניות קטעיות או אזוריות.

17. פקוח על
תכנית

ארכיטקטוני

: א. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פקוח מלא על שרטוט
כל בנין העומד להיבנות בכל אזור ואזור מבחינת כל
העינינים הנוגעים למראה, בחירת חומר בנין או אופן בניה.
הועדה המקומית רשאית להכליל בכל רשיון בניה תנאים לגבי
המראה החיצוני של כל בנין (תקרת הגג, צורת המרפסות, -
צבע הבנין וכו').

שרטוט
ארכיטקטוני
אחיד

ב. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לתכנן את התכנית והחזית
של בנינים הנמצאים בכל אזור או הסמוכים לכל רחוב
שבתכנית זו הכפופים לשרטוט ארכיטקטוני אחיד שיתקבל על
ידי הועדה המקומית. לשם כסוי הוצאות הבניה והפקוח על
ההוצאה לפועל של השרטוט הארכיטקטוני כאמור - תהיה
הועדה המקומית רשאית לגבות תשלום נוסף למסי הבנין החוקיים
בשעור שייקבע ע"י הועדה המקומית למטר אורך החזית שבכל קומו
של בנין מוצע. התשלום הנוסף ייגבה עבור כל הבנין בשלמותו
בהתאם לשרטוט הארכיטקטוני גם אם יבוקש היתר להקים רק
חלק מהבנין בלבד.

ג. סרוב רשיונות הועדה המקומית יכולה לסרב להוציא היתר בניה עבור כל בנין הכפוף לתאור ארכיטקטוני כאמור כל זמן שתכניות הבנין אינן מתאימות לכל התנאים של העיצוב הארכיטקטוני וכל זמן שלא שולם התשלום לפי הסעיף הקודם.

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או על שנויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.

18. פקוח על אופן הבניה :

המראה החיצוני של בנין מוקם שאינו כפוף לתכניות ארכיטקטוני נדרשות, יכול להיות מותנה אם הועדה המקומית תדרוש כך - ברשיונה ועל האדם העומד להקים הבנין להגיש לה לאישורה תכניות מפורטות, פירוטים, דוגמאות חמרים ופרטים אחרים כפי דרישתה נוסף לתכניות הבניה הכלליות.

19. תכניות נוספות:

כן תוכל הועדה המקומית לדרוש כתנאי למתן הרשיון הגשת תכניות שלמות, גם אם בדעת בעל הבנין להקים חלק מהבנין בלבד.

המראה החיצוני וצורתו של כל בנין יהיה כפוף לאשורה של הועדה המקומית. אם הועדה המקומית תמצא לנכון בהתחשב עם אופיו של המקום או גודלו, היא יכולה לסרב להוציא היתר בניה או להוציא בתנאי שיוכנסו בתכנית השנויים המתאימים. בכל מקרה שיורשו פרטים לפי סעיף זה, יראו את הקמת הבית לפני אשור הפרטים האלו או אם הפרטים אושרו והבית לא הוקם בהתאם להם, כעבירה על התקנות האלו.

20. תנאי רשיונות :

לצרכי הסעיף הזה יכלול המונח "בית" גם "שלטי" ו"פירסום".

21. פרסומות :

ס מ כ ו י ו ת מ י ו ח ד ו ת

1. מניעת מטрд : כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצרף לתעודות היתר לעבודה או לשמור בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטрд שמקורו ברעש, ברעידה, באורור לקוי, בהארה לקויה, בפסולה מלאכה או כל מטрд אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השמוש.
2. התרות והסכמה מיוחדת : א. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להקל בצמצום שהוטל בתכנית הזאת על השמוש בקרקע או בבנין או בצמצום אחר הכלול בתכנית הזאת. לאחר שתביא בחשבון את השפעתה של ההקלה על הנכסים הסמוכים ובתנאי שהועדה המקומית לא תנהג מינהג היתר כזה בלי אשורה של הועדה המחוזית בכל ענין שלגביו אין לועדה המקומית סמכות מפורשת להתיר. ב. התרה על פי הסכמה מיוחדת לא תנתן אלא לאחר פירסום הודעה על ההתרה המבוקשת באחד העיתונים הנפוצים בעיר ולאחר דיון בהתנגדויות שהושגו תוך 30 יום מיום פרסום ההודעה. ג. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לחייב כל בעל קרקע או בנין לאפשר העברה בקרקע או בבנין תעלות למי ניקוז או מתקנים להולכת מי גשמים, ביוב ומים לרבות צנורות ותאי בקורת.
3. חדוש של תעודות היתר לבניה : כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לחדש כל תעודת היתר לבניה, שניתנה לפני כניסת תכנית זו לתוקפה, מתוך שינויים בתעודת ההיתר שיהיו דרושים כדי שהוראותיה יהיה בהם משום מילוי אחר הוראותיה של התכנית הזו.
4. תעודת גמר : א. עם השלמת בית שעליו ניתנה תעודת היתר בניה, תוציא הועדה המקומית תעודת גמר לגבי אותו בית. הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב ליתן תעודת גמר כזו אם אין הבית הולם את תעודת ההיתר לבניה או כל דרישה מדרישותיה של התכנית הזאת או של התכנית שלפיה נבנה הבית או של כל חוק עזר. ב. לא יחזיקו בשום בית ולא ישתמשו בו אלא אם כן תושג תחילה תעודת גמר על אותו בית מאת הועדה המקומית.

: אם שטחו של מגרש קיים הוא פחות מהשטח המינימלי יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לסרב להוציא תעודת היתר בניה אלא אם כן הוסיפו על גודלו של המגרש מתוך צרוף עם קרקע של בני מצרא באופן שגודלו וצורתו יהיה כדרוש לפי התכנית הזאת. מקום שפעולה כזו אינה בת ביצוע, מותר ליתן תעודת היתר להקמת בנין על מגרש פחות. גודלו של בנין כזה יהיה משום התאמה אל הגודל של הבניה המותרת לפי התכנית הזאת.

6. העברת סמכויות : א. מתוך כפיפות להוראותיה של הפקודה, רשאית הועדה המחוזית

והועדה המקומית להעביר מסמכיותיהן המסורות להן לפי התקנון הזה ליו"ר הועדה המתאימה או למהנדס או לשניהם יחד, או לועדה לשם הגשמת מטרותיה של התכנית הזאת.

ב. בידי הועדה המקומית הרשות למנות ועדה תכנון המורכבת

מחברים שהיא תמצא למתאימים לשם שמירה על נוחות העיר

בכלל, שיפורים של שטחים בנויים ולשם ההוצאה לפועל של

הוראת הפקודה הזאת.

ג. בידי הועדה המחוזית הרשות - בהתייעצות עם הועדה המקומית -

למנות ועדה שתוציא לפועל שיפורים של שטחים בנויים בכל

העיר. סמכויותיה של הועדה הזו תקבע הועדה המחוזית מזמן

לזמן.

7. ערעורים

: הרואה את עצמו מקופח על ידי סירובה של הועדה המקומית ליתן

את אישורה או להמליץ על כל ענין שבשבילו דרושים אישורה או

המלצתה, רשאי לערער על כך הוך 30 יום ממשירת הודעת הסירוב

לו בפני הועדה המחוזית והכרעתה זו בערעור תהיה סופית.

8. בנינים
מסוכנים

: בידי המהנדס להורות, אם דרוש, להרחקת סכנה, תיקון או

שינוי של בנין אשר לפי דעתו טעון תקון או שינוי דחוף עקב

מצבו המסוכן או הבלתי מתאים וכל תיקון או שינוי כזה יוכל

להעשות בהתאם להוראותיו של המהנדס.

ח ל ק ח'

מ ס י ר ת מ ס מ כ י ם

כל הודעה, צוו או מסמך אחר שיש בו או שהורשה למסרם לפי התכנית הזאת, יראו כאילו נמסרו כחוק, אם נמסרו בכתב במקום כתובתו הידועה לאחרונה של האדם שלו נועדו, נערכו אל בעל הקרקע או בנין או אל כל המחזיק בהם. מסירתם או אם נמסרו במקורם או בהעתקם הנכון לאדם הנמצא על הקרקע או הבנין ואין שם אדם שאפשר למסרם לו, אם נקבעו בבנין או על הקרקע במקום בולט. כן די למסרם באמצעות הדואר במכתב רשום משולם מראש ואם נמסרו באמצעות הדואר רואים אותם כאילו נמסרו בזמן שבו היה מכתב מכיל אותם נמסר כרגיל באמצעות הדואר וכשבאים להוכיח מסירה כזו די להוכיח כי ההודעה, הצוו או המסמך האחר צויינו בכתובת נאותה ונשלחו בדואר רשום.

פרסום בעתונות : מקום שאין לברר ללא ספק את שמו או את כתובתו של בעל, די לפרסם באחד העיתונים הנפוצים בעפולה הודעה הדורשת מאת כל אדם התובע טובת הנאה בקרקע או בבנין הנזכרים בהודעה למלא אחר הנאמר בהודעה ופרסום כזה בעיתונות דינו כדין מסירה מספקת ובעלת תוקף של ההודעה.

ח ל ק ט'

ג ב י ת ה ו צ א ו ת

הוצאות הכרוכות בתכנית המתאר

: כוחה של הועדה המקומית יפיה יפה להוציא הוצאות או להתחייב להוצאות הדרושות להכנת תכנון עיר- לרבות תכנית זו ולקידומה ולהגשמתה. הוצאות שהוציאה הועדה המקומית או שהתחייבה בהם כאמור, יראו כהוצאות שהעלו את ערכן של הקרקעות שעליהן חלה התכנית או ההגשמה בין כולן ובין מקצתן והועדה המקומית תהיה רשאית להטיל על בעלי הקרקעות הנוגעות בדבר מס שפור בסכום ההוצאה ולגבותו מהבעלים לפי שעוריהם של שטחי הקרקעות או של חזיתות המגרשים או לפי כל שיטה אחרת שתראה לועדה המקומית.

הוצאות הכרוכות
בטיפול הנדסי

: הועדה המקומית רשאית לגבות מבעל הקרקע, בנין או מגיש
תכנית או מבקש שרות, אגרת שרות בשעור שייקבע על ידה.

ח ל ק י

היטל השבחה ופיצויים

היטל השבחה ייקבע ויגבה בהתאם להוראות החוק והתקנות
המחייבות או שתחייבנה,



רשימת ת.ב.ע. מפורטת

נספח א

2320	.פ.1	12/5/77	2324
2230	.פ.1	22/8/77	2358
2502		4/1/79	2404
--		2/9/75	2403
			2564
			2497
		30/3/78	2470
2455		20/8/78	2553
2455		20/8/78	2554
--		--	2555
--		--	2609
--		20/4/78	2592
--		22/6/78	2594
2696		5/3/81	2642
2740		27/8/81	2661
2706		30/4/81	2025
2491		14/12/78	2829
2436		3/5/78	3005
2664		16/10/80	3058
--		--	3569
2899		3/3/83	3757
2866		18/11/82	3582
2837		22/7/82	3759
2775		31/12/81	3918
--		2/2/86	4398
3048	(תיקון) 26/4/84	- 7/7/82	3902
(תיקון) 3381 - 2797		23/9/86	5095
2981		10/11/83	4221
--		--	4365
3027		23/2/84	4407
3588		23/10/88	4512
--		--	4542
--		--	4590
3195		14/5/85	4730
3384		28/9/86	4731
--		--	4810
--		--	4654
3575		2/8/89	4828
--		--	5059
3575		2/8/88	5049
--		--	5109
--		--	5545
3269		10/11/85	4505

9-12 ת.א. 16-18

שנות פבלח קהל: א,ב,ג,ד,ה

21.12.72 1822
 21.4.74 2001

3.9.72 1852

1417
 1476
 1507

המשך:

מתן תוקף		אושר למתן תוקף		הופקד		אושר להפקדה	מס. התכנית
תאריך	י.פ.	תאריך	י.פ.	תאריך	י.פ.		
						x	1522
19.5.74	2009						1713
				14.8.73	1138		1771
6.2.75	2088						1806
24.11.74	2067						1814
				13.3.75	2047		1818
						x	1994
				2.1.75	2080		1996
						x	2026
						x	2136
						x	2137
						x	2149
						x	2176
						x	2234
						x	2229
				15.2.73			1660

א. מגבלות בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים.

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן:

מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין. פרט למבנים- המותרים במעבר לקווי חשמל. בשטח בנוי -

מ'	2.00	קו חשמל במתח נמוך מהתיל הקיצוני
מ'	2.25	מציר הקו
		קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו
מ'	5.00	קווים קיימים מהתיל הקיצוני
מ'	6.50	קווים מתוכננים או מאושרים מציר הקו
		קו חשמל במתח עליון 150-110 ק"ו
מ'	9.50	קווים קיימים מהתיל הקיצוני
מ'	13.00	קווים מתוכננים או מאושרים מציר הקו
		קו חשמל במתח "על" עד 400 ק"ו
מ'	30.00	קווים מתוכננים או מאושרים מציר הקו
		בשטח פנוי
		קווי חשמל במתח נמוך
מ'	2.00	מהתיל הקיצוני
מ'	2.25	מציר הקו
		קווי חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו
מ'	8.50	מתוכננים או מאושרים מציר הקו
		קווי חשמל במתח עליון 150-110 ק"ו
מ'	20.00	מתוכננים או מאושרים מציר הקו
מ'	35.00	קווי חשמל על עד 400 ק"ו מציר הקו

לגבי קוי חשמל קיימים מתח גבוה 22 ק"ו ומעלה בשטח פתוח:

בכל מקרה של הקמת מבנה במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו חשמל קיים ובכל מקרה של שנוי יעוד משטח פתוח לשטח בנוי יש לפנות לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קוי החשמל הקיימים למבנים.

ב. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת
קרקעיים קיימים או מאושרים כדין במרחקים הקטנים
מהנקובים בתקנות 80 ו- 81 לתקנות החשמל (התקנת
כבלים) תשכ"ז-1966 פרט למקרים יוצאי דופן ובהסכמה
מפורשת של חברת החשמל על פי התנאים שהיא תקבע.

ג. סעיפים אלו לא יחולו על בנינים, מבנים אחרים
ומתקנים המהווים חלק ממערכת הייצור וההספקה של
חברת החשמל והמשתייכים לה.

שטחים אלו ישמשו להקמת עמודים ומעברים לקווי
חשמל עיליים וכבלים תת קרקעיים בשטחים אלה אסורה
בניה פרט לבנינים נמוכים לשרותים שגבהם לא יעלה
3 מטר.

שטחים מיועדים
למעבר קווי חשמל:

בשטחים הנ"ל מותרים גדולים חקלאיים ואחרים, בכפיפות
לכללי הבטיחות המקובלים לשמושים מתחת ובקירבת קווי
חשמל עיליים ומעל ובקירבת כבלים תת קרקעיים.
מותרת חציית השטחים הנ"ל בדרכים לאחר התייעצות עם
חברת החשמל.
בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים
ונפיצים.