

1/101/02/27.

מס' ת"א 101/02/27

חלק א'

תוראות כלליות

על התכנית הזאת תחולנה כל תוראות תחוק למכנון ולבניה, תשכ"ה - 1965, כל התקנות ותצוים של מכנון ובניה אשר תותקנו כחוק על ידי שר הפנים וכל הסעיפים של פקודת בנין ערים 1936 ומקנות בנין ערים, המתייחסות למחוז הדרום, אשר תותקנו לפי פקודה זו ולא בוטלו על ידי חוק המכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, פרק י"ב, תמובאים להלן: פקודת בנין ערים 1936, המסוק האחרון של סעיף 27; סעיף 32 וכן, כמידת הדרוש לביצוע סעיפים אלה, גם סעיפים 37 ו-39; מקנות בנין ערים (מחוז הדרום) (הכנת תשריטות), תש"ח - 1958; מקנות בנין ערים (מחוז הדרום) (תכנית לחלוקת חדשה או לאיחוד מגרשים) תשי"ט - 1959.

- | | |
|---|--|
| <p>1. התכנית הזאת תקראה "תכנית מימאר מצפה רמון" - תכנית מימאר מט. <u>החלה על מרחב מכנון שהוא מותחם בקו כחול בתרשים המצורף לתכנית זו המחווה חלק ששה שפוט המוקצה המקומים מצפה רמון, כפי שאושר על ידי שר הפנים בכ"ג חשוון תשל"ה - 8.11.74.</u></p> | <p>שם התכנית
וחלות</p> |
| <p>2. התשריט המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזאת בכל העיניינים הכלולים במקנות ובתשריט תכנית זו.</p> | <p>משריט
התכנית</p> |
| <p>3. תכניות מפורטות ותכניות חלוקה, שניתן לתן מוקף על פי אישור הועדה המחוזית לפני שנכנסה תכנית זו לתקפה, תשתיינה בתוקפן רק כדי אי-שתירה בין תוראותיהן ובין תוראות התכנית הזאת. אלא, שחוראומית של התכנית הזאת בעינין ששה מינימלי לא תחולנה על מגרשים, שעליהם חלות תוראות התכנית המפורטות ותכניות החלוקה האמורות.</p> | <p>יחס לתכניות
מפורטות
ותכניות חלוקה
שאושרו כחוק
ועומדות
בתקפן</p> |

ח ל ק ב

פרוש המונחים

במכניה הזאת תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבכדור, אלא אם הכתוב יחייב פרוש אחר:-

"שמוש או מכלית" פרושו - המטרה שבשבילו נקבעו הקרקע, הבנין או האזור.	שמוש או מכלית
"שימוש חורג" פרושו - כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965, פרק א. 1.	שימוש חורג
"אזור" פרושו - שטח הקרקע המסומן במשריש בצבע, בקווקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לצייין את אופן השימוש בקרקעות ובבנינים שבאותו האזור, ואת התקנות שנקבעו לכך לפי מכניה זו.	אזור
"מכניה" פרושו - לענין המכניה הזאת, כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965, פרק ג' סימנים ג', ד', ו', ז', ט', על כל חוראותיהם, למעט סעיף 90, סעיף 91 (א), סעיף 118 (1) המוגדרים בסימן ו', סעיף 133 וסעיף 134 (ב) (2) המוגדרים בסימן ט'.	מכניה
"יחידת תכנון" פרושו - שטח קרקע במכניה מיוחד זו, תחום להגדרת גבולותיו ולשמה זה, <u>בשלמותו</u> , תוכן מכניה מפורשת, ייקבע יעודו ותעדן פרוגרמה אשר תסבך את מארגי הפיתוח, השימושים ותמכליות.	יחידת התכנון
"מכניה עצוב ארכיטקטוני" פרושו - מכניה מפורשת לבנוי ולעצוב תצורה ואחידות הארכיטקטוניה של הבנינים.	מכניה עצוב ארכיטקטוני
"בנין" פרושו - כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ח 1965, פרק א. 1.	בנין
"בנין חורג" פרושו - כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, תשכ"ח, 1965, פרק א. 1.	בנין חורג
"בית" פרושו - כל מבנה תגודר הלל ע"י גג, או גגות או קירות או עמודים.	בית
"בנין צבורי" פרושו - בנין שמטמט - או שנבנה או הותאם לשמש, בין שימוש רגיל ובין שימוש ארעי, כבית כנסת, מסגד, כנסייה, או כל מקום פולחן ציבורי אחר, או כבית מדרש, ספריה ציבורית, תיאטרון, קולנוע, אולם קונצרטים, אולם נשפים, אולם תרצאות, אולם אספות, או כבית חולים, בית הכנסת אורחים, בית אולמנה, בית ספר או לצרכי ציבור וכיוצא באלה.	בנין צבורי
"בעל" פרושו - כשמדובר בקרקע או בבנין - בעליהם לפי הרשום, או הידוע בתור בעל, או כל אדם המחזיק באדמה או בבנין לפי חוזה שכירות של לפחות 5 שנים, ובתעודת, או במקרה שקשה לברר את זהותם או את מקום הימצאם האדם המקבל בשעה מעשה את דעי השכירות או ארוחיהם מהקרקע או מהבנין, או שהיה מקבלם אילו אלה בדעי שכירות, כן פרושו המשלם ארנונות או מיסים על קרקע או על בנין על השכוננו הוא ובין כסוכנו או כנאמנו של אחר; לא המציא המחזיק את שמו וכמתו של הבעל לאחר דרישה בכתב שנשלחה מנת תועדה המקומית, יכלול המונח אותו מחזיק; כן יכלול את המחזיק בתעודת, היתר בניה או תעודת היתר אחר, שנבנה לפי התקודה על קרקע או בבנין, ובמקום שאין מחזיק כזה בנמצא או שאי אפשר לגלותו, יכלול את האחייבל, תבונה, הקבלן ואת המבצעים למעשה את עבודות הבניה או מעולה אחרת שעליה נדרשה תעודת היתר; או את האחראים לביצוען ואת סוכניהם, למעט מעובד ממעובדים או ממעבדיהם.	בעל

גובה	"גובה" כשמדובר בבנין, פרושו - המרחק הנמדד במאונך ממרום הדרך או - באין דרך כזאת - מן המפלס הטבעי של הקרקע, נוכח אמצע פני הבנין, כסטוך לו ביותר, עד למפלס טפחות הקיר החיצוני נוכח אמצע פני הבנין בחלקו הגבוה ביותר, או - כשמדובר בגג גמלון - עד למפלס מידלפות הגג או עד לכפיסו של הגמלון, הכל לפי תרומה הנמוכה ביותר.
דירה	"דירה" פרושו - מערכת נפרדת של יחידים מגורים וחדרי שירות, מרפסות וגזוזטראות, בעלת כניסה מיוחדת היפה - לדעת הועדה המקומית - לשימוש משפחה אחת או פרט.
יחידת דיור	"יחידת דיור" פרושו - דירה.
חנות	"חנות" פרושו - מטבח התאגד בית או חלק ממנו שבו עוסקים במסחר.
צפיפות	"צפיפות" פרושו - מספר יחידות דיור לדונם קרקע, או למגרש או לאזור או ליחידת תכנון, או לרובע.
דרך	"דרך" פרושו - דרך מלך, רחוב, סימטה, שביל, מבוא, דרך לכלי רכב, דרך להולכי רגל, רחבה, ככר, רחבה לצרכי חניה, גשר, פת ירוק לאורך הדרך, בין שהיא דרך מפולסת ובין שהיא חסומה - לרכוב שפיות, מעלות וחפירים למי גשם וכיוצא באלה, הן בצדי דרכים ואין מתחת לתן, עצים או משוכות בצדי דרכים, קירות תומכים של דרכים, בדרומיתן, מהסוגיותן ומעקותיהן, ואין נפקא מינה אם הדרך היא רשות רבים או רשות יחיד, אם היא קיימת או מוצעת במכנית, ואם אין לה מוצא אלא לדרך אחרת אחת כאמור או ליותר.
קו דרך	"קו דרך" פרושו - המרחק שבין קווי הדרך הנמדד במאונך לקו של אמצע הדרך.
קו בניה	"קו בניה" פרושו - קו, ביחס לכל דרך מוצעת, שמעבר לו אין בית, או חלק מתבית, יכול לבלוט.
מגרש	"מגרש" פרושו - שטח קרקע שאושר במכנית מפורטת או במשריט חלוקת קרקע, כפי שהוא מוגדר בחוק התכנון והבניה, תשכ"ח 1965, פרק ד' סעיף 137.
שטח מגרש	"שטח מגרש" פרושו - שטח הקרקע שבתוך גבולותיו של מגרש לרבות שטח קרקע הנמצא מתחת לבנין שנבנה עליו.
שטח מגרש מינימלי	"שטח מגרש מינימלי" פרושו - השטח המועט ביותר למגרש שבמחומיו מותר לבנות בתנאים לתכנית המאושרת כחוק.
שטח פרטי פתוח	"שטח פרטי פתוח" פרושו - קרקע פרטית המשמשת, או המיועדת לשמש לעינוגים, לצמחיקים, למרגוע, לגנוי או לנופש.
ועדה מחוזית	"ועדה מחוזית" פרושו - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הדרום.
יושב ראש	"יושב ראש" פרושו - יו"ר הועדה המחוזית או, בהיעדרו, ממלא מקום היו"ר.
מתנדס	"מתנדס" פרושו - מתנדס הועדה המקומית או ב"כ המורשת כהלכה.
רשות בריאות	"רשות בריאות" פרושו - מנהל שירותי הרפואה או נציגו המורשת כהלכה.
נספה	"נספה" פרושו - מחסן, מוסך, לול או כל בנין עזר כיוצא בזה שאושר כנספה על ידי הועדה המקומית. בין שהוא מבנה נפרד או בין שהוא נמצא בקומת העמודים או במרתף הבנין.
מרווח	"מרווח" פרושו - המרחק שבין הבנין וגבול המגרש, שעליו הקימו, או העמידים לחקים את הבנין, או בינו לבין קו הדרך הגובל עם המגרש.
מכונה מונעת בכח	"מכונה מונעת בכח" פרושו - מכונה המונעת בהשמל או בכח מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון, מתקנים למזג אויר, לשריר וחמום, מעליות מקורים, או מכשירי השמל וגז במשק תבית.

ח ל ק ג'

ציונים במשריט

זכרון מציונים שלחן במשריט הוא כרום בצידם

פרוש הציון	ציון במשריט
גבול השטח שעליו חלה התכנית הזאת	קו כחול עבה
גבול שטח התכנון	קו שחור מרוסק
גבול יחידת תכנון ומספרה	קו מרוסק כחול דק וספרה
אזור מגורים א'	כתום בהיר
אזור מגורים ב'	כחול בהיר
אזור מגורים ג'	צהוב בהיר
אזור מיוחד למרכז עירוני מסחרי ואזרחי	בצבע כתום בהיר ובפסים כתום כהה כאלכסון
שטח לכניסי צבור	בצבע חום מוחתם חום כהה
אזור מסחרי	בצבע אפור ומוחתם אפור כהה
אזור תעשיה ואחסנה	בצבע סגול
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	בצבע סגול מוחתם סגול כהה
אזור מיוחד	בצבע צהוב ובפסים בחום מוחתם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק בהיר
ציר תולכי רגל ראשי	בצבע ירוק בהיר מוחתם אדום
	בצבע ירוק בהיר מטובץ קוים
שמורת טבע	אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק כהה
	בצבע צהוב מטובץ קוים אלכסוניים
בית קברות	מצולבים בצבע ירוק
שטח ספורט	בצבע ירוק מוחתם חום כהה
אזור לתכנון בעתיד	בפסים כמותים
דרך קיימת או מאושרת	בצבע חום
דרך מוצעת או תרחבה מוצעת של דרך	בצבע אדום
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של עיגול
קו בנין מינימלי	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע וחתון של עיגול
דרך לביטול	בקווים חוצים אלכסוניים
השלב מתח עליון	שני קוים בצבע כתום קו-נקודה-קו
מקני השל	קווקו דק שמי וטרי בצבע כתום

חלוקת לאזוריט וקביעת הכליות

א. שמוש בקרקעות ובבנינים

קביעת
הכליות

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת הכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין ז- במנאי כי -

א. מקום שמשמשים - בשעת כניסת המכנית הזאת לתקפה - בקרקע או בבנין, שמוש כל שהוא, פרט לשמוש המסומן ברשימת הכליות לגבי האזור שבו הם נמצאים שאיננו:-

1. שמוש יוצא דופן במתאם לכל המכנית, תחלה על אותה קרקע או בנין והעומדת בתקפה בשעת כניסת המכנית הזאת לתקפה, או

2. שמוש לצרכי חקלאות או גננות, תפוגעות מהמת אסוף האספה או חזבל או הספול בהם, או מהמת החזקה בעלי-חי או מהמת כל פכה אחרת לדעה בנוכחות המכיכה שכה נמצא הקרקע או הבנין.

אפשר להמשיך להשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית עד שיחול שנוי בהחזקתה או בבעלותה של הקרקע או הבנין: ובמקום שמשמשים במתאם למנאי הזה בקרקע לצרכי חקלאות או גננות יהי מותר לוודא המקומית להרשות - לפי תעודת היתר שכתב - את הסמנו של בנין על הקרקע הנ"ל לשם תכלית הנוצרת בקשר לתכלית החקלאות או לתכלית הגננות, במנאי שתבנין ייתרס או יסולק ללא מצויים לפני מוס שנה זאת מיום הענקת תעודת היתר, או לפני מוס תקופת ארוכה מזו שקבעת הועדה המקומית, במסכמתה של הועדה המחוזית, בהתחשב במפוח המכיכה לפי כל הנראה, או עם שנוי שחל בהחזקתה או בבעלותה של אותה קרקע, הכל לפי התקרה שיקרה קודם.

ב. מקום שבשעת כניסתה של המכנית הזאת לתקפה, עומדת בתקפה תעודת היתר בניה בת תוקף, המרשה את הסמנו של בנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת הכליות לגבי האזור, שכו עומדים לחקים את הבנין, מותר להשתמש באותו בנין, לכשיבנת, לתכלית המורשית, לפי תעודת היתר עד שיחול שנוי בהחזקת הבנין / או בבעלותו, במנאי שתקפתו תגמר תוך תקופת של תעודת היתר הבניה.

ג. יהיה זה מטטכוחה של הועדה המקומית - במסכמתה של הועדה המחוזית - להרשות להשתמש בקרקע כזאת או בבנין כזה לכל תכלית, שלא סומנת ברשימת הכליות באותו אזור, ומתוך כפיפות למנאים שיתיו נראים לה, בהתחשב במכונת המכיכה שכה נמצא הקרקע או הבנין, כפי שנקבעת במכנית הזאת.

ד. המכנית המפורטת או המכנית חלוקת יכולה לקבוע, כי קרקע כל שהיא תהיה מגרש פרטי פתוח, מגרש צבורי פתוח, מגרש משחקים או מגרש לבנין צבורי.

ה. מגרשים מיוחדים ישמשו לתכלית כל שהיא מרשימת הכליות לגבי אזור מיוחד.

מגרשים
מיוחדים

מגרשים מיוחדים אפשר לקבוע במכנית מפורטת או במכנית חלוקת. למרות כל האמור לעיל רשאים הועדה המחוזית לקבוע כי מגרש באזור כל שהוא יהיה מגרש מיוחד ותחלטה כזאת לא תהוו תקון המכנית הממאר.

מקומות בניה ז. אין לחקים בנין בכל מקום שאינו מגרש.

2. מספר (א) מותר לחקים בית אחד בלבד על כל מגרש באזורי מגורים ומסחר. הועדה המקומית רשאית - במסכמתה של הועדה המחוזית - להחיר את הסמנת של שני במים או יותר על מגרש אחד. מגרש

(ב) שום דבר, האמור במסקת הזאת, לא יאסור את הסמנו של בנין קצר, שיותר לפי המכנית הזאת.

11. שטח הדרכים ותשתיות הצבוריים הממונים מיועדים להפקת
וירטמו על שם תרומת המקומית, לכשמוקם.

הפקת שטחי
הדרכים
ותשתיות
הצבוריים
הממונים

חנניות
בתי מלאכה
מלאכות

3. (א) לא יפתחו חנות או בית מלאכה ולא יעסקו בשום מלאכה אלא במקום שאושר לחלית זו, בהכנית מפורשת על ידי הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית.

(ב) מקום שהותרו חנניות, בתי מלאכה, מלאכות, יהיה מקומם או יעסקו בהם רק בבתי, שנבנו במיוחד לאותה חלית או שהותאמו למטרה זו בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית.

4. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים, יהיו רואים אותם כאילו הם נמצאים באזור, שטייגיו מעטים ביותר, פרט לדין המרווח בחזית, שיהיה נחוג לפי הנקבע לגבי כל אחד ואחד מהאזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.

5. לא ייבנה כל בית באזור מן האזורים השונים המפורטים בטור הראשון של טבלת התגבלות לאזורים על מגרש ששטחו פחות מתרשום בטור השני של הטבלה בצד אותו אזור.

שטח מינימלי של
מגרשי בניה, אחוז
בניה מקסימלי
לבנינים ולנספחים
מספר יחידות דיור,
מרווחים, מספר
קומות:

בהתאם לטבלת התגבלות לאזורים.

6. כוח של הועדה המקומית יהיה לתמיר פעולות בניה כשטח החכנית לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:

(א) לגבי כל אזור ואזור או חלק ממנו שגבולותיו יהיו אזור צבורי פתוח, רחובות המוצעים בחכנית זו או גבול רובע כמסומן בתשריט גוגש ותאושר חכנית מפורשת.

(ב) בחכנית מפורשת תקבענה תנאים והוראות חכנית, שטח מגרש מינימלי, אתרים לשרותים התכרחיים לצרכי צבור כגון: מגרשים לבתי ספר, גני ילדים, מרכזי מסחר לרובע של העיר, מוסדות בריאות, דת וכדומה.

(ג) תאושר חכנית בנוי לעצוב ארכיטקטוני במקום שחדש חכנית כזו לגבי הבנין שעבורו מבקשים התיתר ולגבי בנינים שיוקמו בסביבתו.

(ד) יובטחו חסדורים לבצוע נקודת הקרקע, טלילת חכבישים והגישות, והנתת קוי חשמל וכו' לשביעות רצונו של המתנדס.

(ה) תובטח הסדרת רשת אספקת מים וביוב לשביעות רצונה של רשות הבריאות.

(ו) יובטח ישור ומלוי הקרקע לשביעות רצונו של המתנדס.

(ז) באזור בו מותר לתקים במי מלון, בתי קולנוע, תיאטראות, מקדשות, בנינים צבוריים אחרים וכו', יובטחו מקומות חניה במדה מספקת בסביבת בנינים הנ"ל. כן יקבעו בחכנית מפורשת מקומות חניה בכל אזור ואזור.

7. למרות כל האמור לעיל יהיה בכוח של הועדה המקומית לתמיר חקמת בנינים לפני אשור חכניות מפורשות אלא שהועדה המקומית לא תנאג כך בלי לקבל תחילה הסכמתה של הועדה המחוזית.

8. (א) במגרשים שצורתם אינה רגולרית, יהיה מותר לפי ראות עיניה של הועדה המקומית - להפתח כדי רבע את המרווחים הצדדיים והאחוריים המינימליים. שורתם אי-

(ב) הועדה המקומית תחיה רשאית לטרב הועדה חיתר בניה לגבי מגרש, שאושר כחלוקה לפני הכנס חכנית זו לתקפה אם צורת המגרש עלולה לדעתה להפריע לבצוע חכנית זו או לפגוע ברוחה.

9. הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, תחיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה בנין צבורי, בנין שחזיתו בתצלבות דרכים או בנין, המוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד או במקרה והדבר נדרש מבחינת עיצוב ארכיטקטוני של המקום.

10. בהתלצתה של הועדה המקומית ובאשורה של הועדה המחוזית אמטר לתגשים חכנית שכון, הקובעת הוראות בדבר חקמתם של בתי דירה נפרדים, נפרדים למתחם במים טוריים או כל צירוף מצירותיהם, מתוך כפיפות לתנאים, שיקבעו על ידי הועדה המחוזית לגבי כל חכנית מחכניות השכון.

חכנית
שכון

רשימת התכליות

א. לגבי תכלית שלא הוזכרה ברשימת התכליות, תחליט הועדה המקומית על פי גזירה שוט לתכליות המותרות לפי רשימת התכליות באזור הנדון.

ב. בתכנית מפורטת אפשר יהיה לטבוע תכליות נוספות על אלה שנקבעו בתכנית זו לגבי כל אזור ואזור.

ג. המטרות לגבי האזור בו נמצאת הקרקע או הבנין יהיו כמפורט דלהלן:

ה ת כ ל י ו ת

1. אזור מגורים א'

1. במי מגורים ובמי דירה.

2. מועדונים פרטיים שלדעת הועדה המקומית אינם גורמים מסרד.

3. כתי ספר, גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים, במנאים מיוחדים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית.

4. מוסדות בריאות ורפואה, מרפאות, תחנות אם וילד.

5. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים, תנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אשפת אומנות.

6. מנויות שמלאכות שמבליטן אחת התכליות המפורטות להלן ותנמצאות באתר שנקבע בתכנית מפורטת בחזית להתויות:

א. חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל

ב. חנויות מכלא, חנויות לכלי בית

ג. מספרות ומכוני יופי

ד. כתי מרקחת ומחסנים למסכר צרכי רפואה

ה. מנויות לפרחים

ו. חנויות למסכר ספרים ולצרכי כתיבה

ז. חנויות לטבק ולמממקים

ח. חנויות למסירת כביסה

ט. חייטים

י. ממקני נעלים

יא. צלמים

7. שימוש לזואי מקובלים לגבי התכליות שלעיל, או כרוכים בהם פרט לחנויות, אלא אם כן הושג אשר לחנויות מאת הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית

8. מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות.

9. ששתי חניה פמוחים ומוסכים משותפים (אך לא לתקון מכוניות).

10. כתי מלון, במי קמה ומסעדות במנאים מיוחדים במקומות שאושרו ע"י הועדה המחוזית.

11. גננות, משמלות ותממות, לולים לאספקה ביתית.

12. תעשיות בית, שאינן טעונות תיגר מטעם רשות הבריאות ומעסיקות רק את בני המשפחה של בעל התעסיה, הגרים באותו בית בתנאי, שאינן משתמשות במכונות תמונכות ככה ואינן גורמות לשכיבה כל מסרד על ידי שאון, עשן, ריח או אשפת מלאכה, ובתנאי נוסף שלא יציג סחורות או פרטומת מלבד שלט שלט קטן, המחובר לבנין.

הערה:

הועדה המקומית תתיה רשאית להוציא היתרי בניה לתכליות המפורטות לעיל רק לאחר אשור מכנית מפורטת ותכנית בנוי לאזור או חלק ממנו כפי שנקבע בסעיף "אופן פתוח המכנית ומקומות בניה" כדף 8.

2. אזור מגורים ב'

1. כל התכליות שהותרו באזור מגורים א', פרט ללולים.

2. מוסדות פילנתרופיים או מוסדות צדקה, פרט למוסדות לטיפול הנוכי בעבריינים, וכן בתי הבראה, פרט לבתי הבראה לחולי רוח ולקויים בשכלם, בתנאים מיוחדים במקומות שאושרו על ידי הועדה המחוזית.

הערה

הועדה המקומית תתיה רשאית להוציא היתרי בניה לתכליות המפורטות לעיל רק לאחר אשור מכנית מפורטת ותכנית בנוי לאזור או חלק ממנו כפי שנקבע בסעיף "אופן פתוח המכנית ומקומות בניה".

3. אזור מגורים ג'

1. כל התכליות שהותרו באזורי מגורים א' ו-ב'.

2. מוסדות בריאות, תרבות, מינהל ומסחר בתנאים מיוחדים במקומות שאושרו על ידי הועדה המחוזית.

הערה

הועדה המקומית תתיה רשאית להוציא היתרי בניה לתכליות המפורטות לעיל רק לאחר אשור מכנית מפורטת ותכנית בנוי לאזור או חלק ממנו כפי שנקבע בסעיף "אופן פתוח המכנית ומקומות בניה".

4. תכנית לעיצוב ארכיטקטוני

כל התכליות שנקבעו עבור האזור בו נמצאת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני מיוחד, לרבות בניינים המלוים צירים ראשיים להולכי רגל. הועדה המקומית תתיה רשאית להוציא היתרי בניה באזור זה רק לאחר אשור תכנית בנוי לעיצוב ארכיטקטוני.

5. אזור מיוחד למרכז עירוני מסחרי ואזרחי

1. בניינים צבוריים
2. בתי קולנוע
3. תיאטרונים
4. אולמי רקוד ונגינה
5. אולמי תערוכות
6. ספריות צבוריות
7. גלריות לאומנות
8. אולמי אספות צבוריות
9. בתי קפה ומסעדות
10. שווקים לרבים
11. בתי מרחץ
12. בתי כנסת
13. בתי מלון ומגפיונים
14. מוסדות חינוך

15. מרכזים מסחריים למכירה קמעונית התכליות את החנויות תכנות:

- א. המפורטות בסעיף 4 של התכליות.
- ב. חנויות לממתקים, מעדנים ומירוח
- חנויות למכירת קפה וזה
- חנויות לפרחים
- חנויות לטבק
- חנויות למשכר קרח
- מכוני יומי ומספרות
- חנויות חלבשה וגלנטריה
- חנויות לצרכי מפורט
- בתי מרקחת

חנויות למכשירי כתיבה, כלי שרטוט ולצרכי אמנות
 חנויות לספרים
 צלמוניות, חנויות אופטיקה
 צורפי זהב וכסף
 חנויות למזכרות, עתיקות ודברי אמנות
 חנויות זכוכית, מראות ולמסגרות של תמונות
 חנויות רדיו, כלי נגינה
 חנויות לצעצועים
 חנויות לצרכי השמל ותקונים השמלויים
 חנויות לאופנים ותקוני אופנים
 כלי בית ורהיטים
 חנויות למכירת חלקי חילוף ואביזרים למכוניות ואופנועים.

16. מגרשי הניה לכלי רכב
17. מקומות הניה מקורים
18. מועדונים פרטיים ותברתיים
19. בניני שעשועים
20. תחנת אוטובוסים מרכזית או בין עירונית וכמו כן תחנות מוניות בין עירונית.

הערות: הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא חיתומי בניה לפעילות המפורטות לעיל באזור זה, רק לאחר אשרור תכנית בנוי מפורטת של האזור. בתכנית המפורטת ייקבעו: אופן מבנוי, העצוב הארכיטקטוני, גובה וצורת הכנינים, קווי תכנית, המרווחים בין הכנינים אחוזי תכנית, תקנות בנים לגבי השטח המפורט, הסדרי תנועה, הניה טעינת ופריקה.

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. בנינים צבוריים | 6. אזור מגרש |
| 2. במי כנסת | מיוחד |
| 3. מוסדות חנוך ומרבנות | |
| 4. מועדונים פרטיים ותברתיים | |
| 5. במי נכאות, גלריות לאמנות | |
| 6. אולמות לתצגה ומיאטרונים | |
| 7. במי קולנוע | |
| 8. אולמות רקוש ונגינה | |
| 9. בניני נופש | |
| 10. במי תינוקות ובמי זקנים | |
| 11. במי חולים ומרפאות | |
| 12. במי קפה ומסעדות | |
| 13. שווקים לרבים | |
| 14. במי מרחץ | |
| 15. במי מלון ופנסיונים | |
| 16. מגרשי משחקים | |
| 17. מקומות הניה מקורים | |
| 18. מועדוני חנוכה | |

7. אזור
מסחרי

1. בתי מלון
2. בניינים צבורים
3. משרדים
4. בנקים
5. בתי דפוס
6. סוכנויות לנסיעות ותיירות
7. בנייני שעשועים
8. בתי קולנוע
9. בתי קפה ומסעדות
10. בתי קרור
11. חנויות, בתי מסחר סטוני ועסקים תבאים:
 - א. לפי רשימת החנויות המותרות באזור המיוחד למרכז אזורי ועירוני.
 - ב. בתי מסחר סיטוני למכירת בגזין, פרפין, שמן מינרלי, צבעים, גבס, חמרי בנין, עצים, ברזל וצנורות.
 - ג. מחסני קמח, דגן ותבואה
 - ד. מחסנים לסיטונאים
12. מגרשי חניה ומקומות חניה מקורים

8. אזור
מלאכה
ותעשייה
זעירה

1. חנויות לפי רשימת של המרכזים למכירה קטנונית, ברשימת התכליות באזור מיוחד למרכז עירוני, מסחרי ואזורי (טעיף 5, דף 11, ו-12).
2. מלאכות (ייצור, תקונים ומכירת) שתכליתן אחת התכליות המפורטות לחלן:
 1. נגרות ובנית רהיטים
 2. רפדות וקשוס פנימי
 3. מסגרות
 4. פתחות
 5. מכונאות
 6. תקוני אופניים
 7. חרטות מתכת ועץ, עשיית חותמות
 8. צבעות וצביעת שלטים
 9. צינקוגרפיה והדפסה
 10. כריכת ספרים
 11. סימות מצבות
 12. ייצור צעצועים
 13. תגורי קרמיקה
 14. קליעת סלים, עשיית מברשות ואריגת מרבדים
 15. נפוץ וטויה כותנה
 16. אריגה ותפירה
 17. ייצור והמצאת תוצרת-חלב
 18. אריזת צרכי מזון
 19. סחינת קפה
 20. מאפיות השמליות
 21. בתי קרור ומכירת קרח

3. במי המסחר והמחסנים הבאים:

1. חכירת כנזיון, פרפיון, שטן מינרלי
2. מכירת צבעים וגבס
3. חומרי בנין, מחסני עצים ללא יותר מ-5 מ"מ עץ, ברזל וצנואות.
4. מחסני קמח, דגן ותבואה
5. מחסנים לסיטונאים
6. מחסנים לזבל כימי
7. מחסני דגים משומרים
4. העסקים הבאים:

1. מוסכים לתקון, שמון ורחיצה של כלי רכב, תקון צמיגים.
2. מוסכים לרביים ולצרכי מסחר
3. מוסכים לתחבורה צבורית
4. שרותים לתחבורה צבורית
5. מסחר מתכת ישנה, גרוטאות, ברזל וחלקי חלוף לכלי רכב
6. שרותים צבוריים ועירוניים

5. מעבדות פתולוגיות ובקטריולוגיות לרביים

9. אזור תעשייה ואחסנה

1. בתי חרושת לייצור מצרכי מזון
2. בתי חרושת למתכת
3. בתי חרושת לעבוד עץ
4. בתי חרושת לעורות
5. בתי חרושת לקרטון ונייר
6. בתי חרושת לפלסטיקה
7. ברזל וצנורות
8. אריגה וכדים
9. מצבעות
10. תעשיית שמורים
11. תעשיית מכונית
12. בתי חרושת ליציקת ברזל
13. אריזה ואחסנת סחורות
14. בתי קרור
15. מחסני סיטונאים
16. טחנות קמח
17. מחסני תבואות
18. בתי חרושת לסבך וסיגריות
19. בתי דפוס וצינקוגרפיה
20. תעשיית שמנים
21. תעשיית כהל, ספירט ממוגל וכדומה
22. תעשיית מכשירי חשמל וגז
23. תעשיית מפשגג חשמל אמאיל
24. טחנות כח
25. תעשיית כלי עבודה
26. טילוסים

28. מחסני עץ וברזל
29. מחסנים לזבלים
10. מרכז
תחבורה
1. חנויות קמעוניות
2. תחנות אוטובוסים מרכזית
3. מגרשי חניה פתוחים או מקורים
4. מוסכים צבוריים
5. תחנות דלק
6. תחנת מוניות מרכזית לשרותים בין עירוניים.
11. אזור צבורי
פתוח
1. כיכרות, גנים לרכים, נסיעות, מזקקות, כיכרות גני נוי
2. מתקני גן, קיוסקים ובתי שמוש צבוריים.
3. מגרשי משחקים וספורט.
4. מגרשי חניה.
12. אזור שטחי
ספורט
1. מתקני ספורט ונופש צבוריים
2. איצטדיון
3. מבנים למחנה נוער
4. מועדוני ספורט ונופש
5. מתקני ביוב, תעול ונקוז
6. מגרשי חניה.
13. אזור מלונאות
ונפש
1. בתי מלון, מוטלים, אכסניות, בתי הבראה, פנסיונים.
2. מסעדות ובתי קפה, בתי שעשועים.
3. גלריות לאמנות, חנויות למזכרות, צרכי צילום ומעדנים.
14. אזור שמורת
סבע
- יישמרו תכונותיו הטבעיים ואופיו המדברי
15. אזור בית
קברות
1. בתי קברות
2. מצבות
3. מבנים הכרוכים בתכלית אם בא אליהם אסורה של הועדה המקומית
בהסכמתה של הועדה המחוזית.

תאריך	שטח מגרש	שטח כנייה	הגובה	מרחוק	מרווח מינימלי	רוחב מינימלי	הערות
	מלנימלי	מקסימלי	המקסימלי	כיון קו	צדדי אחורי	של חזית	
	באזור במו"ר	ב-8 משטח	של הבנין	בניה וקו			
	המגרש	המגרש	הדרך				

בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית כנוי שהאושר בעמיד בתנאי שטחי ממוצע של יחידות דיוור לדוגם ברטוס של האזור לא יעלה על 2.5 יחידות דיוור ברטוס בממוצע.

מגורים א'	"	"	"	"	"	לא יעלה על 4 יחידות דיוור ברטוס בממוצע.
מגורים ב'	"	"	"	"	"	לא יעלה על 7.5 יחידות דיוור ברטוס בממוצע.

אזור מיוחד למרכז עירוני
מטרי ואזרחי

מיוחד	2000	30%	4 קומות	6	10	50 מטר	לפי שיקול הועדה המקומית מותר להגביר לחמיר בניה בנינים במספר קומות אחר במסאי כי שטח רצפות כולל של הבנין לא יעלה על 120% משטח המגרש
מסורי	500	35%	4 קומות	3 או 0	6	18 מטר	לפי שיקול הועדה המקומית מותר להגביר לחמיר בניה בנינים במספר קומות אחר במסאי כי שטח רצפות כולל של הבנין לא יעלה על 120% משטח המגרש
מלאכת והעשית זעירה	1000	70%+66%	2 קומות	0	8	20 מטר	לפי שיקול הועדה המקומית מותר להגביר לחמיר בניה בנינים במספר קומות אחר במסאי כי שטח רצפות כולל של הבנין לא יעלה על 120% משטח המגרש
העשית ואחסנה	2000	25%+40%	14 מטר	8	10	30 מטר	לפי שיקול הועדה המקומית מותר להגביר לחמיר בניה בנינים במספר קומות אחר במסאי כי שטח רצפות כולל של הבנין לא יעלה על 120% משטח המגרש

בהתאם לתכנית בנותי מפורטת. 2000

בהתאם לתכנית מפורטת שזוכן עבור יחידת תמכון לאזור מלונאות ונופש.

לפי תכנית בנותי לעצוב ארכיטקטוני מיוחדת לאזור שאושר על ידי הועדה המחוזית.

בהתאם לתכנית מפורטת

בהתאם לתכנית מפורטת

בהתאם לרשימת תכליות אולם השטח המבונה לא יעלה על 6% משטח המגרש.

ח ל ק ו

דרכים ונסיעות

- | | |
|--|---------------------------------------|
| <p>1. "דרך" פרושו - גם דרך, שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעת בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה, בתנאים להגדרה בחלק ב' אם אין כוונה אחרת שמתמעת מגופו של הענין.</p> | <p>דרך</p> |
| <p>2. מקומות הדרכים ורחבן של אותן הדרכים יהיו כמסומן בתשריט, בתנאי שאפשר לקבוע בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה מקומות נוספים לדרכים, אם לדעת הועדה המחוזית לא משתנה על ידי כך התכנית הזאת שינוי עיקרי.</p> | <p>מקומות, דרכים ורחבן</p> |
| <p>3. אין לתקים על כל קרקע שחיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ומיקומיה.</p> | <p>איסור בניה ועבודה בדרכים</p> |
| <p>4. שום איש לא יניח בתוך דרך כל צנור מים, כבל, ביוב, מעלה, או כל קו אספקה או פלוק אחר, מעל או מתחת הדרך, מבלי לקבל על כך היתר מאת הועדה המקומית.</p> | <p>מעול מתחת פני הדרך</p> |
| <p>5. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לבנות כל קיר-מומן המגביל דרך צבורית באופן שיסיים את הגבול של תרכוש הפרטי מעבר לקו המאושר של הדרך, בניה זו תהיה לכתמים של הקיר כשיחט שמועו הוא 3:1.</p> | <p>קירות תומכים</p> |
| <p>6. כחה של הועדה המקומית או נציגה יהיה יפה לעלות - בכל זמן לאחר כניסת התכנית הזאת לתקפה ומסירת הודעה לבעל חדש ימים מראש - על קרקעות שתן מקומות דרכים או שחיי הרוחבת דרכים קיימות לשם סלילתן.</p> | <p>כניסה לקרקעות שתן מקומות דרכים</p> |
| <p>7. לשם סלילת דרכים או לשם בצוע עבודות הדרושות בקשר לסלילת יהיה כהמשל של הועדה המקומית יפה לדרוש מבע בנין או קרקע, או המחזיק בהם, לשנות השמוש בבנין או בקרקע, מתוך כפיפות למשלום פיצויים כקבוע בפקודה, לא מלא האדם שנשלחה לו הודעה כאמור, אחרי הוראותיה, יהיה כחה של הועדה המקומית יפה להכנס לבנין או לקרקע ע"י סוכניה או עובדיה ולבצע את השינוי שנדרש בהודעה.</p> | <p>דרישה לשנויים</p> |
| <p>8. (א) בתסכמתה של הועדה המחוזית, יהיה כחה של הועדה המקומית יפה לחסות או לחסות דרך קיימת - בין שזוהי דרך המוגדרת בפסקה 1 של חלק זה ובין שאינה דרך הזאת - ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לצבור באותה דרך החל מהטריך החסיה או החסימה.</p> | <p>חסימתן וחסימתן של דרכים קיימות</p> |
| <p>(ב) חסימת או חסימתה של הדרך הקיימת לפי פסקה זו לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לגוף אחר המוקם לפי החוק, או בזכותו של אדם אחר, בביבים, מעלות, תיל או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחת לה, והועדה המקומית או הגוף שתוקם לפי החוק או האדם האחר יהיו מיופיי כה לבדוק, לתחזיק ולהבנין אותם המפעלים, ולהכנס לשם כך למקומותיה של הדרך, כאילו לא הוסתה או החסמה.</p> | |
| <p>בתנאי שכתה של הועדה המקומית יהיה יפה, אם היא מחשוב זאתלנכון, לחסות או להעביר את המפעלים האמורים לעיל ולבצע את העבודות הדרושות לאותה חסימה או העברה, או הנוצרות בהן בקשר אתן, ולערוך הסכמים לשם כך, אלא ששום חסימה או העברה כזאת לא תוגשם עד מסירת הודעה בכתב, שני חדשים מראש, על ידי הועדה המקומית לכל גוף המוקם לפי החוק או כל אדם אחר שנפגע ע"י כך, על רצונה לחסות או להעביר את המפעלים, הכל לפי הענין.</p> | |
| <p>(ג) חסימת או העברתם של המפעלים וביצוען של העבודות הדרושות לחסימה או להעברה או הנוצרות בקשר אתן ייעשו על ידי הועדה המקומית או בביקותה הישיר.</p> | |

(ד) נבגלע סכנוך בין הועדה המקומית ותגוף המוקם לפי החוק או השטח שנבגע בדבר אופן החטייה או התעברה, יועבר הסכנוך לשם החלטה אל הועדה המחוזית והכרעתה תהיה סופית.

(ה) הסעה או הסגה הועדה המקומית - בהסכמתה של הועדה המחוזית - דרך קיימת, רשאית היא לעשות בכל פרקע שהוותה חלק מאותה דרך, לפי שאשר הועדה המחוזית.

9. (א) כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הפרקעות הגובלות עם דרך, לחקים על פרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גבתם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כמאור ולצוות את נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, או פילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך, שיש בו משום הפרעה לתחומי תראיה.

גדרות
משוכות
ועצים

(ב) כל בעל, שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך תקופה שנקבעה את הגדר או הקיר או יסלק את המחסום, וימלא בדרך כלל אחרי הצו. ואם לא ימלא אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

10. (א) הועדה המקומית רשאית לתרום את נטיעתם ולחייב את שמירתם של עצים וצמחים לאורך מדרכות ודרכים.

(ב) הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים לאורך של דרכים הגובלות עם נכסיהם או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה, במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

(ג) לא קיים בעל נכסים אחרי הצו, תוך התקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואם העבודות הדרושות בקשר לנטיעה ולמטרה זו לחכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה או סוכניה ולבצע את העבודה ע"י בעל הנכסים.

(ד) הועדה המקומית רשאית לצוות על בעל כל פרקע לנקוט בצעדים 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 מתבעל לזמור, לרלל, לתמוך, לכסות שרשים מגוליים, וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואמורו של כל מטע חדש.

11. (א) בעלי נכסים שעליהם נטעו עצים בהתאם לפסקה 10(ב) או (ג), יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים, והם חייבים למנוע כל נזק ולנקוט כל האמצעים הדרושים למנוע הנזק שנגרם, ולמניעת השנותו של נזק זה.

אחריותם
של הבעלים
ושמירתם

(ב) לא קיים בעל נכסים את חובתו לפי פסקה 11(א) אחר שנדרש לעשות כך בצו פת בבית משפט הועדה המקומית תוך תקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית לבצע את התקונים ואם שאר העבודות הדרושות למטרה זו ולחכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה וסוכניה.

ח ל ק ו

ניקוז, תיעול ואספקת מים

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <p>1. הועדה המקומית רשאית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, לשמור על קרקע חדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין לתקים על קרקע זו בנין או לעשות עליו עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז והתיעול.</p> | <p>שמירת קרקע לצרכי ניקוז ותיעול</p> |
| <p>2. ניקוז של קרקע, שעמידים לבצלה לפעולות בניה, ש יטולו בה עד החלת הכניה כפי שמאשר הועדה המקומית. תימה הועדה המקומית פבורה, ששיבת ומקומה של קרקע כל שהיא שבמחומי המכניה מהייבים שכול מיוחד, יתיה מסככותה של הועדה מקומית לכלול במישר בניה על קרקע כזאת את הנאי הספול הנאותים לדעתה.</p> | <p>ניקוז</p> |
| <p>3. (א) כל בנין שנבנה לאחר מכן תוקף להכניה הזאת ינוקז כפי שמאשר רשות הבריאות.</p> | <p>ביוב</p> |
| <p>(ב) בעל בנין, במרחק עד 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית.</p> | |
| <p>(ג) בעל בנין שנדרש בכאב על ידי הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות במסכת משנה (ב) ולא קיים אחרי האודעה תוך מודש ימים מהמשיך שמירת האודעה רשאית הועדה המקומית להכנס לבנין ולבצע את העבודות ועל בעל הבנין לשלם לועדה המקומית את הוצאות הבצוע.</p> | |
| <p>(ד) כל בעל לאתר שקבל האודעה מאת הועדה המקומית חייב לא לתוח משבוע ימים לאחר קבלת האודעה זו לתת זכות מעבר הפסי לקוי הניקוז מהגרשים גובלים, או לצנור אספקת מים, או צנורות ביוב בתנאי שהצנורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנים ובתנאי שלאחר הנתחם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המנדט.</p> | <p>זכות מעבר</p> |
| <p>4. אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטפול במי גשמים, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. לפני מכן העודות היתר בניה, יש לבנות תעלות ערב או להתקין צנורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שאושרו על ידי המנדט ורשות הבריאות.</p> | <p>תעלות קנה ערב למי גשמים</p> |
| <p>5. אסור להניח, לבנות רשת צנורות לאספקת מים לבית בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקבל תעודת היתר כאמור חייב לבצע את כל הסדורים שמדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה מיסית, תיטת חימית ובקטריוולוגית.</p> | <p>הנחת צנורות מים</p> |
| <p>(ב) שום באר פחותה, בור צבורי, באר עמוקה, ברכת או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מהועדה המקומית.</p> | |
| <p>6. לפני פתוחה של קרקע בגדר המכניה הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של המכניה של כל שהיא, למלא עד קבלת תעודת היתר לבניה, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מלריה או מחלות אחרות.</p> | <p>אמצעים סניטריים</p> |

ח ל ק ז

תקן לחניית רכב מחוץ לשטחי החדכים

1. תקן זה אינו חל על כלי רכב מיוחדים, מכוניות משא מעל 1.5 טון או אוטובוסים.
2. צרכי החנייה של כלי רכב מחוץ לשטח הדרך ייקבע לפי השימושים השונים ולפי השמוש המצריך מקומות חנייה תגדול ביותר, תכל לפי הנסיבות.
3. החנויות אלו מקננה על השכון תבונים ו/או המחזיקים במגרש, בתוך שטח המגרש או מחוץ לשטח המגרש, בהתאם לתוראות מכנית מפורטת, אולם לא על שטח שיועד כמקום חניה צבורי.

שמושים	יחידת הישוב	מקום חנייה אחד	הערות
מגורים	דירה	לכל דירה אחת בבית בודד, דו-משפחתי או טורי	
מגורים	מ"ר משטח חבנין	לכל 120 מ"ר	שטח חבנין לפי שמוגדר בתל"ק ח' בפכנית ז' .
מסחר	מ"ר משטח חבנין	לכל 40 מ"ר	לגבי שימושי מסחר בעלי אופי מיוחד סופרמרקט, חנות כל-בו וכדומה, תועדה המקומית תחיה רשאית לדרוש טורים מיוחדים לחנייה, פריקה וטעינה.
משרדים	"	לכל 50 מ"ר	
בתי קפה, מסעדות, מועדונים, בתי קולנוע, תיאטרונים, אולמות	"	לכל 15 מ"ר	
בתי מלון, מוטלים	חדרים	לכל חדר אחד	
פנטיונים, בתי תבראה, אכסניות	חדרים	לכל 3-1 חדרים	בהתאם לסוג

תכניות בנינים ומראיתם החיצוני

- | | |
|--|----------------------------------|
| <p>1. בעל היתר בניה חייב לשווק לבנינו מראת מושלם וגמור, כדי הנחת דעתה שו הועדה המקומית, גם במקרה שתבנין לא נכנה במלוא התיקף המורשת בחיטר הבניה.</p> | <p>השלמת בנינים</p> |
| <p>2. לצורך חישוב שטח תבנין המקסימלי המותר על מגרש יחושב שטח תבנין בשלמותו, השלכה אופקית של כל קומת, שטח כל הרצפות בבנין במשרים מרובעים מדוד מתוצר הקיצוני של הקירות החיצוניים בכל הקומות כולל היציעים, שטח כל המרפסות והגזוזטראות, כולל חדרי מדרגות. למעט מדרגות חוץ פגוחות לא מקורות, מקלט, מחסנים לצורך אחסון כלינקוי וכלי גינה המשמשים את הבית, מחסנים לאחסנת הפצי הדייריים (בודדים או משותפים), חדר כביסה או ייבוש כבשים, חדר-אחסנת מיכלי גז או מתקן גז מרכזי, או מתקני השמל, או מתקני הסקה מרכזית ו/או חימום מים, או מיכלים לאצירת אשפה, או מכונות להפעלת מעלים, מוסכים או חניה מקורה לרכב פרטי, בין שהם נמצאים בקומת העמודים המפולשת או בקומת המרתף, או על הגג של הבית.</p> | <p>שטח תבנין</p> |
| <p>3. (א) כל גג שטוח, שיש אליו גישה בדרך כל שהיא, יהיה מוקף מעקה שלם, שגובהו אינו פחות מ-90 ס"מ. שוט חלק בבנין לא יבלוט מעל גובה מעקה.</p> | <p>מעקות על גגות סוחים</p> |
| <p>(ב) במקרה שגג הבית משופע מותר להשתמש בחלל אשר מתחתיו בלבד.</p> | |
| <p>4. פרושו - תכנית מפורטת הכוללת משריש עבור בנינים אשר יוקמו בגבולות תכנית זו כפי שנקבע במבילת האזורית במטרה לשווק לשטח מסוים מראת ארכיטקטוני אחיד ומושלם.</p> | <p>תכנית עיצוב ארכיטקטוני</p> |
| <p>(א) הועדה המקומית תחיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על שרטוט כל בנין העומד לתכנות בכל אזור ואזור מבחינת כל הענינים הנוגעים למראת, בחירת חומר בנין או אופן הבניה. הועדה המקומית רשאית להכליל בכל רשיון בנין תנאים לגבי המראת החיצוני של כל בנין, צורת הגג, צורת המרפסות והגזוזטראות, צבע התבנין וכו'.</p> | <p>פקוח על תכנית ארכיטקטונית</p> |
| <p>(ב) כחה של הועדה המקומית יהיה יפה לתכנן את התכנית והחזים של בנינים הנמצאים בכל אזור או המוכים לכל רחוב שבתכנית זו והכופים לשרטוט ארכיטקטוני אחיד שימקבל ע"י הועדה המקומית. לשם כסוי הוצאות התכנה והפיקוח על התוצרת לפועל של השרטוט הארכיטקטוני כאמור, תחיה הועדה המקומית רשאית לגבות תשלום נוסף למסי תבנין החוקיים ובשעור שלא יעלה על סך של 50 ₪ למטר אורך חזית שבכל קומת של בנין מוצע. התשלום הנוסף הנ"ל יגבת עבור כל תבנין בשלמותו בהתאם לשרטוט ארכיטקטוני, גם אם יבוקש היתר לתקים רק חלק מתבנין בלבד.</p> | <p>שרטוט ארכיטקטוני אחיד</p> |
| <p>(ג) הועדה המקומית יכולה לטרב להוציא היתר בניה עבור כל בנין, הכפוף לתאור ארכיטקטוני כאמור, כל זמן שתכניות תבנין אינן מתאימות לכל התנאים של העיצוב הארכיטקטוני וכל זמן שלא שולם התשלום בהתאם לתנאי היתר.</p> | <p>טרוב תחיתרים</p> |
| <p>(ד) הועדה המקומית תחיה מוסמכת לפקח פקוח מלא על אופן תבניה של כל בנין או שינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראת החיצוני של בית כזה.</p> | <p>פקוח על אופן תבניה</p> |
| <p>(ה) לצורך הכנת המראת החיצוני של כל בנין מוקט, גם כשאינו כפוף, לתכנית ארכיטקטונית, יוכל להיות מותנה אם הועדה המקומית תדרוש כך בהוראתה, ועל תאדם העומד לתקים את התבנין לתגוש לה לאשורה תכניות מפורטות, פרטים, דוגמאות החומרים ופרטים אחרים כפי דרישתה נוסף לתכניות תבניה הכלליות. כן תוכל הועדה המקומית לדרוש כתנאי למאן היתר הגשת תכניות שלמות, גם אם בעל התבנין ברעתו לתקים חלק מתבנין בלבד.</p> | <p>תכניות נוספות</p> |

(ו) המראה החיצוני של כל בנין יהיה כפוף לאשורה של הועדה המקומית. אם הועדה המקומית המצא בהתחשב עם אופיו של המקום או של תבנית המוסד שתבנית יפריע לטביבת עיני מראשו החיצוני או עיני גודלו, היא יכולה לטוב לתוציא היתר בגינה או לתוציא להנאי, שיוכנסו בתכנית שינויים הממאיימים. ככל מקרה, שידרשו פרטים לפי סעיף זה, יראו את חקמת תבנית לפני אשור הפרטים האלו או, אם הפרטים אושרו ותבנית חוקם לא במאמם לחם, כעבירה על החקנות האלו.

תנאי היתרים

(ז) לצרכי הסעיף הזה יכלול המונח "בית" גם "שלי" ו"פרטום".

פרטום

ח ל ק ט י

מטכיות מיוחדות

1. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצרף לתעודות היתר לעבודה או לשמוש בקרקע או בבנין אם המנאים שיתיו דרושים, לדעתה, לפניקת כל מטריד שמקורו ברעש, ברעידה, באורור לקוי, בתארה לקויה, במסלת-מלאכה, או כל מטריד אחר, והנגרם לטביבת עקב העבודה או השמוש.

מניעת מטריד

2. לא תמיר הועדה המקומית כל חקלות או פטיות מתוראת מבנית זו, אלא באשור הועדה המחוזית וזאת בכפוף לחוק התכנון ותבנית, משנת 1965 - ותחקנות אשר הוחקנו על ידי שר הפנים בכל ענין הנוגע לחקלות ופטיות לשמוש בקרקע או להיתרי בנית.

חקלות

3. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לחדש כל תעודה היתר לבנית, שניתנת לפני כניסת המבנית הזאת לחקמה, מתוך שינויים במעודתה היתר שיתיו דרושים כדי שהוראותיה יהיה בתן משום מלוי אחר הוראותיה של המבנית הזאת.

חדוש של תעודה היתר

ח ל ק י ו

מסירת מסמכים

1. כל תודעה, צו או מסמך אחר, שיש או שהורשה למסרם לפי המבנית הזאת, יהיו רואים אותם כאילו נמסרו כחוק, אם נמסרו בכמת במקום כתובתו הידועה לאתרונה של אדם שלו נועדו.

אופן המסירה

נערכו אל בעל קרקע או בנין, או אל המחזיק בהם - מסירתם מסירה אם נמסרו במקורם, או בהתקפת הנכון, לאדם הנמצא על הקרקע או בבנין, ובאין שם אדם שאפשר למסרם לו - אם נקבעו בבנין או על הקרקע במקום בולט, כן די למסרם באמצעות הדאר כמכתב רשום משולם מראש. ואם נמסרו באמצעות הדאר רואים אותם כאילו נמסרו בזמן שבו היה המכתב המכיל אותם נמסר כרגיל באמצעות הדאר. וכשכאים לאוכית מסירה כזאת, די לתוכיה כי התודעה, הצו או המסמך האחר צויינו בכתובת נאותה ונשלחו בדואר רשום, כל תודעה, צו או מסמך אחר שיש למסרם לפי המבנית לבעל הקרקע או תבנית, או המחזיק בהם, די לציונם בכתובת "בעל" או "למחזיק" של בעל קרקע או תבנית שלגבם נמסרים התודעה, הצו או המסמך האחר ללא תוספת שם או תאור אחר.

2. מקום שאין לברר ללא ספק את שמו או את כתובתו של בעל, די למרשם באחד העתונים הנפוצים במדינת תודעה הדורשת משם כל אדם המובע טובת הנאה בקרקע או בבנין הנזכרים בתודעה, למלא אתרי הנאמר בתודעה; ופרטום כזה בעתונות דינו כדין מסירת מסמכת ובעלת תוקף של התודעה.

פרטום בעתונות

בניית תוצאות

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להוציא תוצאות או לתפחייב בתוצאות הדרושות לחכמת הכנון עיר - לרבות הכנית זו - לקידומה ולהגשמתה. תוצאות שהוציאה הועדה המקומית או שהתחייבה בהן כאמור, ייראו כתוצאות שהעלו את ערכן של הקרקעות שעליהן חלה התכנית. או הגשמתה, בין כולן ובין מקצתן, והועדה המקומית תטא רשאית להטיל על בעלי הקרקעות הנוגעות בדבר מט שיפור בטכום החוצאה ולגבותו מתבעלים לפי שיעוריהם של שטחי הקרקעות, או של חזיתות המגרשים, או לפי כל שיטה אחרת שתראה לועדה המקומית.

ח ל ק י"ב

פרוגרמה לעריכת תכניות מפורטות ליחידות הכנון

- | | |
|---|--|
| 1. עבור כל יחידת הכנון, כפי שתן מוגדרות במשרים תכנית הממאר הזאת תוכן תכנית מפורטת, על כל שטחה של יחידת התכנון בשלמותה. | תכנית מפורטת
ליחידת הכנון |
| 2. התכנית המפורטת תוכן בהתאם לפרוגרמה המובאת לחלן, אלא ובמסך הזמן יהולו שינויים אשר יצריכו שינויים בפרוגרמה. הועדה המקומית תמיה רשאית לערוך רכיזיה של הפרוגרמה בהתאם לצרכי הזמן, מסקנותיה ותמצת פרוגרמה חדשה מובאת לאשור הועדה המחוזית. | עריכת
פרוגרמה
ליחידת הכנון |
| 3. בתכנית המפורטת ליחידת התכנון יחולק כל שטח יחידת התכנון לרובעים אשר יותאמו למערכת הדרכים השכונתיות ואיתור המוסדות והשירותים השכונתיים למיניהם. לכל רובע תוכן תכנית מפורטת לבגוי ולעצוב ארכיטקטוני לקראת פיתוחו וביצוע בנייתו. | תכניות מפורטות
לבגוי ולעצוב
ארכיטקטוני
לכל רובע |
| 4. מרכז עירוני מסחרי ואזרחי :-
(א) יידרשו כ-10,000 מ"ר בניה, בחלקם בבניני קומות: בית דאר, בנקים, משרדים סופרמרקט, במי קפה, ומסעדות, במי מרקחת, חנויות, קיוסקים, שירותים אישיים, מלון מסחרי, אולם שמחות, מועדונים למבוגרים וכדומה. | יחידת הכנון
א' ב' |
| (ב) בית חסם המרכזי ושני במי קולנוע: | |
| (ג) בית כנסת מרכזי: | |
| (ד) בגין המועצה, בית משפט, בגין ההסתדרות הכללית: | |
| (ה) שטחים ציבוריים פתוחים, ככרות ושטחי חניה בהתאם לתקן. (חלק ז') | |
| 5. (א) במי מגורים לכ-1030 מושבים בצפיפות ממוצעת 3.5 יחידות דיור לדונם ברוטו. | יחידת הכנון ג' |
| (ב) מוסדות חינוך וגן ילדים בגן 2 כיתות כל אחד. | |
| (ג) 1 מועדות נוער. | |
| (ד) מסחר - כ 100 מ"ר בניה לחנויות בקומת העמודים של בית הציר. | |
| (ה) שטחים צבוריים פתוחים שטחי ספורט - גינת שכונתית. | |
| 6. (א) במי מגורים לכ-2915 מושבים בצפיפות ממוצעת 3.4 יחידות דיור לדונם ברוטו. | יחידת הכנון ד' |
| (ב) מוסדות חינוך - 4 גני ילדים בני 2 כיתות כל אחד. 2 במי ספר יסודיים פח"כ 24 כיתות. | |
| (ג) מוסדות בריאות - סיפת חלב, מעון תינוקות אחד. | |
| (ד) מוסדות דת - 2 במי כנסת עדתיים. | |

(א) מסחר כ-500 מ"ר בניה לחנויות ושירותים אישיים.

(ו) שטחים צבוריים פתוחים ושטח ספורט - גנה שכונתית, אחת.

יחידת מכנון ה' 7. (א) במי מגורים לכ-4680 מושבים בצפיפות ממוצעת של 3.5 יחידות דיור לדונם ברוטו.

(ב) מוסדות חינוך - 6 גני ילדים בני 2 כיתות כל אחד, 2 בתי ספר יסודיים סה"כ 36 כיתות.

(ג) מוסדות בריאות - 1 מעון תינוקות, תחנת לאם וילוד אחת, מרפאת שכונתית, טיפת חלב.

(ד) מוסדות דת - 2 בתי כנסת עדתיים.

(ה) מועדונים - מועדון מבוגרים, מועדון נוער, מועדון תנועה.

(ו) שטחים צבוריים פתוחים ושטחי ספורט - 2 מגרשים לגינות שכונתיות.

יחידת מכנון ו' 8. (א) במי מגורים לכ-1730 מושבים בצפיפות ממוצעת של 3.4 יחידות דיור לדונם ברוטו.

(ב) מוסדות חינוך - 2 גני ילדים בני 2 כיתות כל אחד.

(ג) מוסדות בריאות - מעון ילדים אחד.

(ד) מסחר - 170 מ"ר בניה לחנויות בקומת עמודים של בית הציר.

(ה) שטח צבורי פתוח - 1 גינת שכונתית.

יחידת מכנון ז' 9. (א) במי מגורים לכ-2350 מושבים בצפיפות ממוצעת של 3.5 יחידות דיור לדונם ברוטו.

(ב) מוסדות חינוך - 3 גני ילדים בני 2 כיתות כל אחד, בית ספר יסודי סה"כ 18 כיתות.

(ג) מוסדות בריאות - מעון ילדים אחד.

(ד) מוסדות דת - בית כנסת אחד.

(ה) מסחר - 240 מ"ר בניה לחנויות בקומת עמודים של בית הציר.

(ו) שטח צבורי פתוח - 1 גינת שכונתית.

יחידת מכנון ח' 10. (א) במי מגורים לכ-4,295 מושבים בצפיפות ממוצעת של 3.5 יחידות דיור לדונם ברוטו.

(ב) מוסדות חנוך - 6 גני ילדים בני 2 כיתות כל אחד בית ספר יסודי אחד סה"כ 18 כיתות.

(ג) מוסדות בריאות - מעון תינוקות אחד. תחנת לאם וילוד אחת, מרפאת שכונתית, טיפת חלב.

(ד) מוסדות דת - 2 בתי כנסת עדתיים.

(ה) מסחר - 430 מ"ר בניה לחנויות בקומת עמודים של בית הציר.

(ו) שטח ציבורי פתוח - 2 גינות שכונתיות.

מועצה מקומית
מזמק דפני

תמימת תירום

תמימת בעל הקרקע

א. כהנון. גיב.
אדריכלים בע"מ

תמימת המחבון

1965 - תשכ"ה

1965 - תשכ"ה

מספר תעודת זהות: 232

מספר תעודת זהות: 232

תאריך: 1/10/65

תאריך: 1/10/65

שם: אריאל

שם: אריאל

מספר תעודת זהות: 232

מספר תעודת זהות: 232

מספר תעודת זהות: 87.3.78

מספר תעודת זהות: 87.3.78

מספר תעודת זהות: 87.3.78

מספר תעודת זהות: 87.3.78

מספר תעודת זהות: 87.3.78

מספר תעודת זהות: 87.3.78

מספר תעודת זהות: 87.3.78

מספר תעודת זהות: 87.3.78

מספר תעודת זהות: 87.3.78

מספר תעודת זהות: 87.3.78

מספר תעודת זהות: 580	מספר תעודת זהות: 20.12.79	מספר תעודת זהות: 2529
----------------------	---------------------------	-----------------------

מספר תעודת זהות: 63	מספר תעודת זהות: 14.10.76	מספר תעודת זהות: 7762
---------------------	---------------------------	-----------------------

מספר תעודת זהות: 87.3.78