

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תש"מ

תכנית בנין עיר מט' ש/23 א'

הנקראת

תכנית מתאר בנימינה

(א) ב ל ל י

הכנית זו תקרא "תכנית ש/23 א' - תכנית מתאר בנימינה" וחול על השטח המפורט להלן:

1. שם וחלוקה

הגושאים: 10161 עד 10172, 10201, 10203 עד 10210, 10214, 10215, 10223, 10224, 11704, 11705, 12080 בשלמותם; 10199 פרט לחלקות 1 עד 24, 30; 10200 פרט לחלקות 5 עד 17; 10202 פרט לחלקות 6 עד 19.

החלקות: 2, 3 וחלק מחלקה 1 כמסומן באות "ב" בתרשים והמוחחס בקווים הבאים: מנקודה הנמצאת על הגבול המשותף של גוש 10220 עם גוש 10221 במרחק 55 מטרים צפונית לפינה הדרומית-מזרחית של החלקה האמורה, משם לאורך הגבול המזרחי, הדרומי והמערבי של החלקה עד לנקודה הנמצאת על הגבול המשותף של גוש 10220 עם גוש 10222, במרחק 55 מטרים דרומית לנקודת מדידה 145, משם לכוון צפוני-מזרחי במרחק 30 מטרים ומנקודה זו לכוון דרומי-מזרחי במרחק 370 מטרים לנקודת המוצא, בגוש 10220; 2, 3, 4, 8 עד 18 בגוש 10221.

חלק מחלקה 5 בגוש 10222 כמסומן באות "א" בתרשים והמוחחס בקווים הבאים: מנקודה הנמצאת על הגבול המשותף של גוש 10222 עם גוש 10220, משם דרומה במרחק 55 מטרים דרומית לנקודת מדידה 145, לאורך הגבול המזרחי והדרומי של החלקה, משם צפונית-מערבית לאורך גבול החלקה במרחק 100 מטרים ומשם מזרחה 116 מטרים לנקודת המוצא; חלק מחלקות 1, 4 בגוש 10219 כמסומן באות "ג" בתרשים זה והמוחחס בקווים הבאים: מנקודה הנמצאת על הגבול המשותף עם גוש 11705 במרחק 484 מטרים צפונית לפינה הדרומית-מזרחית של הגוש, משם לאורך גבול הגוש המזרחי והדרומי עד לנקודה הנמצאת על הגבול המשותף של גוש 10219 עם גוש 10226 במרחק 182 מטרים מהפינה הדרומית-מזרחית של הגוש, ומשם לכוון צפוני-מזרחי במרחק 238 מטרים לנקודת המוצא; חלק מחלקה 1 בגוש 10226 כמסומן באות "ד" בתרשים והמוחחס בקווים הבאים: מנקודה הנמצאת על קו הגבול המשותף של גוש 10226 עם גוש 10221 במרחק 336 מטרים דרומית לפינה הצפונית-מזרחית של הגוש, מערבה במרחק 150 מטרים בהמשך הכוון של הקו המפריד בין החלקות 17, 16 בגוש 10221, משם צפונה-מזרחה לנקודה הנמצאת על הגבול המשותף עם גוש 10219 במרחק 182 מטרים מהפינה הצפונית-מזרחית של הגוש ומשם לנקודת המוצא בגוש 10226.

התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. תשריט

(א) הוראות תכנית המתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מט' ג/400 אשר קבלה חוקף עם פרסומה ב- י.פ. 989 מ- 10.1.63 עמ' 607 תחולנה בכל דבר, לגבי השטחים הכלולים בתכנית זו, אלא אם כן קובעות אחרת הוראות תכנית זו.

3. יחס לתכניות אחרות

(ב) עד לאישור תכנית בנין ערים מפורטת חדשה, תשארנה בתוקפן כל התכניות ב.ע. המפורטות המאושרות; במקרה ותחולנה סתירות בין התכניות המאושרות לתכנית מתאר זו, יזל לנהוג לפי הוראות תכנית זו.

(ג) לא הותר כל בנייה בשטחים שלגבם טרם אושרה תכנית בנין ערים מפורטת.

4. מטרת תכנית

הכנת תכנית מתאר בהחאם לסימן "ג" לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

5. תכנית בנין ערים מפורטת בחחום תכנית מתאר זו

הועדה המחוזית לבנין ערים תהא מוסמכת לאשר שנויים לתכנית מתאר זו ע"י אישורן של תכניות בנין ערים מפורטות בצורה שנקבעה בחוק, אשר תקבענה בין היתר דרכים חדשות, הרחבתן, הטייתן או בטולן של דרכים קיימות, בתנאי שלדעת הועדה המחוזית לא תהווה התכנית המפורטת שנוי עיקרי לתכנית מתאר זו. בסעיף זה תחשב כדרך קיימת דרך שאושרה בתכנית בנין ערים או קרקע הרשומה במשרד ספרי האחוזה כדרך אף אם לא אושרה בתכנית בנין עיר.

(ב) פירוט מנוחים

בתכנית זו יהיה לכל מונח המשמעות שניתנה לו בתכנית המתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר במחוז חיפה ג/400 (פורסמה ב- י.פ. 989 מ- 10.1.63 עמ' 607) ובחקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970 (פורסמו ב- ק.ת. 2581 מ- 8.7.70 עמ' 1841) על כל תקונייהן.

ג) סימונים בחשריט - בחשריט יסומן:

| פרוט הסימון   | הסימון                              |
|---|-------------------------------------|
| קו כחול עבה   | גבול החכנית                         |
| קו מרוסק נקודה קו בצבע כחול                         | 2. גבול אזור מוניציפלי              |
| פסים ירוקים באלכסון                                 | 3. אזור חקלאי                       |
| פסים ירוקים באלכסון על רקע כחום                     | 4. אזור משקי-עזר                    |
| צבע כחום  | 5. אזור מגורים א'                   |
| צבע צהוב  | 6. אזור מגורים ב'                   |
| פסים צהובים באלכסון מוחסם בכחול                     | 7. אזור לתכנון מהישר בעתיד          |
| קו סגול   | 8. חזית חנויות                      |
| צבע סגול מוחסם סגול כהה                             | 9. אזור למלאכה ותעשייה זעירה        |
| צבע סגול  | 10. אזור תעשייה                     |
| צבע חום מוחסם חום כהה                               | 11. בניני צבור                      |
| צבע ירוק  | 12. שטח צבורי פתוח                  |
| צבע חום מוחסם קו מרוסק שחור ובאמצע משולש שחור       | 13. שטח עתיקות                      |
| צבע צהוב עם קוים ירוקים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק | 14. בית קברות                       |
| צבע ירוק מוחסם חום                                  | 15. שטח ספורט                       |
| צבע חום   | 16. דרך קיימת                       |
| צבע אדום  | 17. דרך מוצעת או הרחבת דרך          |
| ספרה ברבע העליון של העגול                           | 18. מספר דרך                        |
| ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העגול                  | 19. קו בנין מינימלי                 |
| ספרה ברבע החתון של העגול                            | 20. רוחב הדרך                       |
| קוים אדומים באלכסון                                 | 21. דרך לבטול                       |
| צבע אפור  | 22. שטח מסילת ברזל                  |
| צבע כחום עם קוים כחומים באלכסון                     | 23. חחנת דלק                        |
| מלבן מצולב וספרה רומית בצבע חום                     | 24. מעבר רכבת קיים                  |
| מלבן מצולב מרוסק וספרה רומית בצבע אדום              | 26. מעבר רכבת מוצע                  |
| כמוסמן בתשריט                                       | 27. קו השמל (מתח נמוך, גבוה, עליון) |
|   | ד) אזורים ותכליות                   |

1. שמוש בקרקעות ובנינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בחשריט, לשום תכלית אחרת מזו המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין בחנאי כי מקום שמסתמשים בשעת כניסת חכנית זו לתוקפה בקרקע או בבנין, שימוש כלשהו פרט לשימוש המסומן ברשימת התכליות לגבי האזור שבו הם נמצאים - אפשר להמשיך ולהשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית עד שיחול שנוי בהחזקתם או בבעלות על קרקע או הבנין.

2. מספר הבתים על המגרש

א) מותר להקים בית אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים. הועדה המקומית רשאית, באזור הועדה המחוזית, להחיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש מגורים אחד.

ב) שום דבר, האמור בפסקה דלעיל, לא יאסור הקמתו של מבנה עזר שהוקם לפני חכנית זו.

3. חנויות, בתי-מלאכה, בתי-חרושת

א) לא יפתחו חנות או בית-מלאכה או בית-חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי חכנית בנין ערים.

ב) למרות האמור בסעיף 3(א) תהא הועדה המחוזית רשאית להחיר הקמתם של חנויות לצרכי אוכל, חנויות סדקית, מזנונים, מספרות, שענות, חייסות, סנדלריות במקום שתכנית בנין ערים החלה על השטח איננה קובעת אזורים מיוחדים למטרות אלו.

4. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים - יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגו מועטים ביותר, פרט למרווח בחזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.

5. תנאי בנין כלליים וקווי בנין

(א) לא תותר כל בנייה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מגרש מינימלי, אחוזי הבנייה או שטח בנייה מקסימלי, שטח מקסימלי של מבני-עזר, גובה מקסימלי של הבנין ומרווחים מינימליים.

(ב) לא ייבנה כל בנין במרחק מהדרך שהוא פחות מקו הבנין הרשום בחשריט אלא אם כן ישונה קו הבנין ע"י חכנית בנין ערים מפורטת ומאושרת כחוק.

6. שטחי הדרכים והזטחים הצבוריים והפתוחים

שטחי הדרכים והזטחים הצבוריים הפתוחים יירשמו על שם המועצה המקומית בנימינה ויהיו מיועדים להפקעה בהתאם לחוק.

7. תנ"י פרטית

לא ינתן היתר לבניית מבני מגורים או חוספת לבניית מבני מגורים, אלא בתנאי שתוכנן במגרש חנייה פרטית, לפי מכסה מינימלית של מכונית אחת לכל דירה (שטח של 13 מ"ר נטו לכל מקום חנייה, עם גישה נוחה). מקום החנייה יסומן על חכנית הבנייה ויהווה חלק ממנה.

בעת הוצאת היתר הבנייה, רשאית הועדה המקומית לדרוש הכשרה בפועל של מספר מקומות חנייה כנ"ל, בהיקף שנראה לה דרוש אותה שעה, ולקבל התחייבות מהבונה להכשיר את האר מקומות החנייה לפי דרישת הועדה המקומית. קבלן או בונה המעביר דירה לאחר יוכל לפסוע עצמו מהתחייבותו להכשיר, לפי דרישת הועדה המקומית, מקומות חנייה בעתיד אם יגרום לכך כי קונה הדירה יקבל על עצמו התחייבות זו כלפי הועדה המקומית.

כל קבלן וכל בונה מבני מגורים יתחייב בפני הועדה המקומית לא למכור, להשכיר או להעביר בדרך אחרת דירה, אלא אם צמודה לה זכות חנייה במקום המיועד לכך בתוך המגרש.

אם תזוכנע הועדה המקומית, כי מפאת המבנה הטופוגרפי של השטח אין אפשרות להסדיר במגרש חנייה מספיקה, רשאית היא להסכים לפתרון אחר של חנייה פרטית, במגרש סמוך ככל האפשר.

8. מוסכים פרטיים

(א) לא יותר כל מוסך נפרד להחניית מכונית באזור כלשהו אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בתוך הבנין.

(ב) גובהו של כל מוסך נפרד לא יעלה על 2,5 מטרים.

(ג) הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מוסך להחניית מכונית פרטית על גבול המגרש, ללא מרווח צדדי, ובתנאי שלא יהיו פתחים לכוון השכן ומי הגשמים מהגב לא יזרמו לכוון מגרש השכן.

(ד) הועדה המקומית רשאית להרשות מוסך למכונית פרטית בקו הרחוב, אם לדעתה מצדיקים זאת התנאים הטופוגרפיים והאתרים של המקום.

9. מרחפים

(א) מרחפית לאחסנה ביתית עבור דיירי אותו בנין, חללים למעליות, או מקומות למחנני מדוג אזור, קרוור או חמום - מותר לבנות תחת כל חלק של בית, והגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטרים.

(ב) אין להשתמש בכל מרחף או חלק ממנו למטרת מגורים או עסק.

10. מבני-עזר

הועדה המקומית תהא רשאית לאסור הקמתם של מבני-עזר וכן לאשרם ולהחליט בדבר אחורם במגרש ומידת גבהם, לפי ראות עיניה, בלבד שלא יותרו פתחים לצד השכנים. במקרה והמירווח קטן מהמירווח שנקבע בטבלת השימושים או אם לא יוקם על גבול המגרש, בהסכמת השכן, יהיה המרווח הצדדי 2 מטרים לפחות.

11. שטחי עתיקות

לא ינתן היתר בנייה או היתר לשימוש בבנין או בקרקע בשטח עתיקות, אלא באשור אגף העתיקות.

12. מקלטים

כל בנין יהיה חייב בהקמת מקלט בהתאם לדרישות השלטונות המוסמכים לכך.

13. בנייה בקרבת קוי חשמל

(א) לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק בולט ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך            | 2 מטר  |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו   | 5 מטר  |
| בקו מתח עליון עד 110 ק"ו | 8 מטר  |
| בקו מתח עליון עד 150 ק"ו | 10 מטר |

(ב) אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה, ואין לאפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
ה. טבלת שמושים לאזורים

הערות כלליות 1. שטח הבנייה המותר במרווח תכנית זו, יהיה בהתאם לתכנית ב.ע. 39 (שהייתה בתוקף כלליות עד כה) והחקונים לה.

2. תכנית בנין עיר מפורטת ליטח תכנית מתאר זו, או חלק ממנה, שתאושר כחוק יכולה לקבוע תנאים אחרים לפי הטבלא המובאת להלן, וזאת בתנאים הבאים:

(א) חוגש ותאושר בדרך רגילה תכנית בנין ערים מפורטת, לגבי שטח רצוף של 10 ד' לפחות, אשר חקבע את אחוזי הבנייה המוגדלים. הועדה המחוזית רשאית לאשר תכנית מפורטת כזו, גם לגבי שטח קטן יותר, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אם המסיבות החייבנה זאת.

(ב) תיבטח במסגרת תכנית מפורטת זו, הפרשת שטחים מחאימים לצרכי צבור, בשטח התכנית או בסמוך לו, כדי לאזן את הגדלת הצפיפות בשטח התכנית.

| מס' סר' | איזור               | גודל מינימלי של מגרש (מ"ר) | חזית מינימלית של מגרש (מ') | אחוז בנייה מותר בכל קומה | תאור הבנין |             | מירווחים                   |            | הערות |  |
|---------|---------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|------------|-------------|----------------------------|------------|-------|--|
|         |                     |                            |                            |                          | מספר קומות | מספר יחידות | קדמי קו בנין מקצה דרך (מ') | צדדי אחורי |       |  |
| 1       | חקלאי               | 5000 או כפי שקיים          | 40 או כפי שקיים            | 5%                       | 2          | 1           | כמסומן בתשרים              | 4          | 6     | 10% נוס' לבנ' משק במוח צדדי 3 מ' או על הגבול בהסכמת השכן |
| 2       | אזור משקי-עזר       | 2000 או כפי שקיים          | 20 או כפי שקיים            | 5% (10%)                 | 2          | 1           | "                          | 4          | 6     |  |
| 3       | מגורים א'           | 600 מ' או כפי שקיים        | 18 מ' או כפי שקיים         | 15% (30%)                | 2          | 1           | "                          | 4          | 6     |  |
| 4       | מגורים ג'           | 700 מ' או כפי שקיים        | 18 מ' או כפי שקיים         | 25% (100%)               | 4          | 8           | "                          | 4          | 6     |  |
| 5       | מלאכה ותעשייה זעירה |                            |                            |                          |            |             |                            |            |       | כפי שיקבע בתכנית ב.ע. מפורטת                             |
| 6       | תעשייה              |                            |                            |                          |            |             |                            |            |       | "  |
| 7       | מרכז אזרחי          |                            |                            |                          |            |             |                            |            |       | "  |
| 8       | בניני צבור          |                            |                            |                          |            |             |                            |            |       | "  |
| 9       | תכנון מחדש          |                            |                            |                          |            |             |                            |            |       | "  |

1. רשימת זכויות

מתקנים להספקת מים וחשמל, מחקני ביוב, מחקנים הקשורים להכשרת קרקע לזקלאות אקסטנסיבית באשור הועדה המחוזית, מחצבות ומחקני מחצבות באשור הועדה המחוזית, כבשני סיד במרחק 200 מ' לפחות משטח בנוי באשור הועדה המחוזית. מיקים לגדול בעלי חיים על שטח מינימלי של 5 דונם באשור הועדה המחוזית. באזור זה יורשה הטמוש לצרכי מזבלה ארעית, באשור מזרד הבריאות, בנינים אחרים באשור הועדה המחוזית.

האזור החקלאי

- (1) בתי מגורים למשפחה אחת ומבני עזר לצרכים חקלאיים או לצרכי בית מגורים.
- (2) גני ילדים, גני טיול, מגשי משחקים במקומות שאושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שייקבעו לצורך זה, מפעם לפעם.
- (3) משרדים זל בעלי מקצועות חפשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם, העוסק באוחו מקצוע או באוחה אומנות.
- (4) משטחי חנייה ומוסכים משותפים.
- (5) מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות.
- (6) בנינים ומושים אחרים באשור הועדה המחוזית או כפי שתקבע חכנית מפורטת.

אזור משקי-עזר

- (1) בתי מגורים ובתי ~~דיירה~~ דירה.
- (2) גני ילדים, גנים, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם.
- (3) חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באחד שנקבע בחכנית מפורטת בחזית החנויות:
  - (א) חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל
  - (ב) חנויות טבק, משקאות וממתקים
  - (ג) מספרות ומכוני יופי
  - (ד) בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה
  - (ה) חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות
  - (ו) חייטים, מחקני נעליים וצלמים
  - (ז) חנויות למסירת כביסה
- (4) משרדים זל בעלי מקצועות חפשיים או אומנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באוחו מקצוע או באוחה אומנות.
- (5) מוסכים פרטיים לא יותר משתי מכוניות.
- (6) משטחי חנייה ומוסכים משותפים.
- (7) בתי מלון באשור הועדה המחוזית ובתנאי שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות.
- (8) בתי קפה ומסעדות באשור הועדה המחוזית.
- (9) גינות, משחלות וחממות.
- (10) בנינים ומושים אחרים באשור הועדה המחוזית או כפי שייקבע ע"י חכנית בנין עיר מפורטת.
- (11) מוסדות חנוך (בתי-ספר וגני ילדים) לפי חכנית מפורטת.

אזור מגורים א'

- (1) בתי דירות.
- (2) מועדונים פרטיים חברתיים.
- (3) גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים.
- (4) חנויות ומלאכות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באחד שנקבע בחכנית מפורטת בחזית החנויות:
  - (א) חנויות למכירה קמעונית, לצרכי אוכל
  - (ב) חנויות לטבק, משקאות וממתקים
  - (ג) מספרות ומכוני יופי
  - (ד) בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה
  - (ה) חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות
  - (ו) חנויות לפרהים
  - (ז) חייטים, מחקני נעלים, צלמים
  - (ח) חנויות למסירת כביסה

אזור מגורים ב'

- (5) משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באוחו מקצוע או באותה אומנות.
- (6) מוסכים פרטיים ללא יותר מיחיד מכוניות.
- (7) משטחי חנייה ומוסכים משותפים.
- (8) בחי מלון באזור הועדה המחוזית.
- (9) בחי קפה ומסעדות באזור הועדה המחוזית.
- (10) מוסדות חנוך (בחי ספר וגני ילדים) לפי חכנית מפורטת.

5. אזור לתכנון מחדש

- לגבי האזור - תוגש חכנית בנין ערים מפורטת.
- מלאכה ותעשייה זעירה שאינן מפריעות לסביבתן הסמוכה ע"י פליטת עשן או ריחות, או ע"י רעש, באזור ליטוח הבריאות המחוזית.

6. אזור מלאכה ותעשייה זעירה

- לגבי האזור תוכן חכנית בנין ערים מפורטת לקביעת פרוט החליוחם

7. אזור תעשייה

~~8. מרכז אזרחי (1) כל האזרחי חסות בניני צבור.~~

~~(2) מרכז קניות ומוסדות.~~

~~חוגש חפנית בנין ערים מפורטת שתכלול בנין ועצוב ארכיטקטוני שתכנס חלונות.~~

8. שטח לבניני צבור

- (1) בניני מנהל
- (2) מקומות לעולחן דתי
- (3) מוסדות חנוך וחרבות, בחי נכות, גלריות אומנות, בחי קולנוע, תיאטרונים, אולמי קונצרטים.
- (4) מגרשי משחקים
- (5) בחי קפה ומועדונים
- (6) מרפאות, וחנות לעזרה ראשונה וחנות מכבי אש
- (7) מקומות חנייה בשכר
- לגבי האזור חוגש חכנית בנין ערים מפורטת שתכלול בנין ועצוב ארכיטקטוני.

9. שטח צבורי פתוח

- (1) גנים ונסיעות
- (2) מחקני גן, בחי שמוש צבוריים
- (3) מגרשי משחקים ומגרשי ספורט
- (4) בנינים ואמוזים אחרים באזור הועדה המחוזית.

10. שטח עתיקות

בשטח זה לא תורשה כל בנייה ללא אשר מוקדם של המחלקה לעתיקות.

11. שטח לספורט

- (1) מגרשי ספורט ושעשועים
- (2) בריכות שחיה
- (3) בנינים אשר תכליתם קשורה בנ"ל

12. בחי-קברות

- (1) קברים
- (2) מצבות זכרון
- (3) בנינים הכרוכים בנ"ל בתנאי שחוגש הטכמה של הועדה המחוזית

13. חחנת דלק

לגבי אזור זה תוכן חכנית בנין ערים מפורטת.

דרכים ונסיעות

1. אסור בנייה ועבודות בדרכים

אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודות חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת-דרך, החזקה וחקונה, באזור הועדה המקומית.

- 1) כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגבולות עם הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול, גדרות או נסיעות עצים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות את נסיעתם וזימורם של מסוכות, עצים וסיחים, את סלוקו של כל מחסום בין קו הבנייה וקו הדרך, שיט בו מסום הפרעת המבט.
- 2) כל בעל, שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במסך החקופה שנקבעה בצו את הגדר או הקיר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במסך החקופה הנ"ל, רטאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.
- 1) הועדה המקומית רטאית להרשות את נסיעתם ולהחייב את שמירתם של עצים וצמחים אחרים לצורך מדרכות ודרכים.
- 2) הועדה המקומית רטאית לצוות על בעלי נכסים ולנטוע עצים לאורכן של דרכים הגבולות עם נכסיהם או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה, במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית.
- 3) לא קיים בעל נכסים אחרי הצו, תוך החקופה שנקבעה בו, רטאית הועדה המקומית לבצע את הנסיעות ואת תאר העבודות הקשורות בקשר לנסיעה ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע את העבודה על חשבון בעל הנכסים.
- 4) הועדה המקומית רטאית לצוות על בעל קרקע לנקוט בצעדים כפי שתמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לחמוך, לכסות טורסים מגולים, וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לסיחים ולמחוכות שלו.
- 5) עקירת עצים מסוג חרוב, דקל, אלון ואורן וכל מין אחר (שתקבע הועדה המחוזית) טעונה אסור מהנדס הועדה.

ח. ניקוז, חיעול, אספקת מים, ביוב, טפול וסלוק אשפה

1. כללי
  2. מעבר למי גשמים, נקוז חיעול וביוב
  3. מתקנים לאסוף אשפה
- הספקת מים, הביוב, הספול וסלוק האשפה לטטחים שבתחום חכנית זו וכן נקוזם ותעולם של הטטחים הנ"ל ייעשו לטביעת רצונו ובאסורו של מטרת הבריאות.
- כל בעל קרקע יהיה חייב לתח זכות מעבר למי גשמים, לקוי נקוז ולקוי ביוב מקרקעות גובלים; מקרקעות הנמצאים מעל לקרקע המדוברת וכן מדרכים גובלות.
- ליד כל בנין יש להתקין מתקן פחי אשפה או מתקן המסמט לסלוק אשפה לטביעת רצונו של המהנדס.

ט. שונות

1. הסרת מבנים זמניים
  2. הכנון מרחב סביב בית, פילוסו ונסיעות
  3. מרווחים לקו בנין
  4. מתקנים על גגות
  5. דרך לבטול
  6. מעברי רכבת
- הועדה המקומית חתא רטאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים. ההריסה תבוצע ע"י בעל המבנה. במסך אותו זמן שתורהו הועדה המקומית, יסלק בעל הרכוש - על חשבוננו הוא - מבנים זמניים הקיימים כעת.
- הועדה המקומית רטאית לדרוש כי יוגט לאסורה התטריט של תכנונו, פילוסו ונסיעותו של המרחב סביב כל בית, ביחד עם הבקשה לקבלת היתר להקים אותו בית, והועדה המקומית רטאית להכליל בחעודה היתר תנאי הקובע כי המרחב סביב אותו בית יתוכנן, יפולס ויינטע בהתאם לתטריט שאוסר כך, ואותו בית יהיו רואים אותו כאילו לא נגלם - אלא אם יפולס וינטע כך המרחב סביב אותו בית.
- שום בנין או חלק ממנו, לא יבלוט לתוך מרווח צדדי, מרווח אחורי או מעבר לקו בנין ביחס לדרך או דרכים הגובלות עם המגרס.
- הועדה המקומית רטאית לקבוע צורתם החיצונית ומידוחיהם של כל מתקן לרדיו, טלוויזיה, מים, פרסומת וכו' שיוחקן על גג הבנין.
- בקטע הדרך המחבטלת, מצומת גבעה-עדה - כביט 326 עד לגבולו הדרומי-מזרחי של גוט 10205 - החוצה חלקות בגוטים 10166, 10168 - כמסומן בתטריט, חובטת זכות מעבר לתרחים מוניציפליים, אשר תירצם כחוק.

כל המעברים והחציות של מסילת הברזל - שיוחקנו בעתיד - יהיו דו-מפלסיים. פירוס מעברי הרכבת המסומנים בתטריט המ"צ בספרות רומיות מ- I עד IV :

- I - מעבר רכבת במפלס אופקי
- II - מעבר מתחת לפני המסילה
- III - מעבר מתחת לפני המסילה
- IV - מעבר מוצע מעל לפני המסילה

2. גדרות מסוכות ועצים

3. נסיעה עצים ושמירתם

1. כללי

2. מעבר למי גשמים, נקוז חיעול וביוב
3. מתקנים לאסוף אשפה

1. הסרת מבנים זמניים

2. הכנון מרחב סביב בית, פילוסו ונסיעות

3. מרווחים לקו בנין

4. מתקנים על גגות

5. דרך לבטול

6. מעברי רכבת

י. סמכויות מיוחדות

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לכלול בכל היחר בנייה או בהיחר ליזמוש בקרקע או בבנין תנאים, שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד שמקורו בשאון, רעידה, אורור לקוי, חאורה פגומה, עשן, ריחות, יחוישים, זבובים, נברנים, פסולת, מלאכה או חרושת או כל מטרד אחר העלול להגרם לסביבה בגלל אותה עבודה או אותו יזמוש.

1. מניעת מטרד

הועדה המחוזית תהיה מוסמכת לתת הקלות שני יחיצותן נומקה והוכחה לשביעת רצונה, בקשר ליטחי מגרשים, קוי בנין, מרווחים, אחוזי בנייה מותרים, שטח המקסימלי של מבנים, גובהם של מבנים ומספר הקומות בהם ובקשר למספר מבנים על מגרש אחד, לאחר שחביא בחשבון השפעתה של הקלה כזאת על הסביבה והנכסים הגובלים, ובלכד שהועדה תהא סבורה שההקלה הניחנת לא תשנה את אופי התכנית או אופי הסביבה.

2. הקלות בסמכות הועדה המחוזית

הועדה המקומית ו/או הועדה המוויזית רשאית להעביר כל סמכות שניחנה לפי חכנית זו ליו"ר או למהנדס הועדה או לשניהם יחד, או לוועדת משנה, לשם הגשמת מטרותיה של תכנית זו, פרט לסמכויות המיוחדות המפורשות בסעיפי המשנה (1), (2) דלעיל.

3. אצילת סמכויות

יא. חנחות

כל מעונין המוצא כי בהכנת חכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים מסוימים המצדיקים הנחה מהחקנות הכלולות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לקבלת הנחה כזאת. לוועדה הנ"ל תהא הסמכות, לאחר בדיקה מסיבות המקרה, להמליץ או לסרב להמליץ על ההנחה המבוקשת. המלצת הועדה המקומית טעונה אשר הועדה המחוזית.



יזם התכנית  
*[Handwritten signature]*

המחכנן  
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חסומרון.  
מסועות המקומית בנינים וכו' וכו' וכו' פדסיחנה-כרזה

חאריך: 17.12.73



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית א.23/א תכנית א.23/א

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 90 מיום 12.12.71

תאריך 2.1.74

מנהל תכנון יו"ר הועדה מנהל תכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית א.23/א תכנית א.23/א

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 61 מיום 27.10.68

תאריך 2.1.74

מנהל תכנון יו"ר הועדה מנהל תכנון

תכנית מס' א.23/א מודעה לחקירה בילקוט  
מס' 1743 מיום 5-8-71 עמוד 2337-2338

סדר השנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי (א.א.א.)

תכנית א.23/א מס' א.23/א

חוקי המחוזית בישיבתה מ' 83, 72, 64

מיום 16-4-74, 20-11-73, 12-6-73

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

יושב ראש הועדה סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' א.23/א מודעה למחן חוקי בילקוט  
מס' 1184 מיום 20-2-75 עמוד 2092

6' 23/א2 ואל"ה

X 23 / 10

(תמונה מלמעלה תמונה)

✓ תמונה מלמעלה

31-5-95

ר.ג.

למנוחה בארץ

הנשואה מרת רחל

י"ג