


3004048

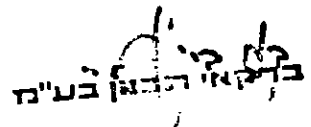
מחוז חיפה

ל. נ. נ. מנהל/תחום ארץ הנקבא
תכנית מהאר עספיא ת.ב.ע. מסי ג/604

תקנון

 الطبيب - مقيما
המוטצה הסקוטית - טספייא

היזום: המועצה המקומית עספיא


ברקאי הגדעון בע"מ

המתכנן: בעז ברקאי וגדעון גולני

אישור הוועדות:

כללי .2

התכנית הזאת תקרא תכנית מתאר מקומית מס. ג/604
 "תכנית מתאר לעספיא" לשטח השפוט של המועצה
 המקומית עספיא, להלן תכנית זו.

שם 2.1

תכנית זו תחול על הגושים וחלקי הגושים כפי
 שפורטמו ב"צו המועצות המקומיות (א) (עספיא
 תיקון) תשל"ו - 1975", קובץ התקנון מס' 3418
 מ-23.10.75 והמפורטים להלן, והמותחמים בקו
 כחול במשריט המצורף:

תחולה 2.2

הגושים	פרט לחלקות	פרט לחלקי חלקות	רק החלקות	רק חלקי חלקות
השטח הבנוי				
17130				
17131				
17151				
17153				
17154				
17155				
17156				
17157				
17158				
17132	28, 17, 14, 6, 5 32	4 (דרך)		
17133	35, 32, 16, 10 43, 42, 41	39 (דרך), 9, 38 (דרך)		
17142	41, 38 עד 54, 61, 59 (דרך), 65, 64			
17134		42 (דרך)	60 עד 55, 45, 4	
17143		37 (דרך), 53, 54	9, 7, 5, 4, 3 עד 12, 32, 26, 16, 14 35 (דרך), 39 עד 48, 46	
17150			16, 13, 5, 4 עד 27, 25 עד 23, 21 עד 37, 36 עד 64, 86 עד 111, 133, 134	
17166		54 (דרך)	1 עד 25, 24, 8, 5 עד 35, 33 עד 28	

מטרות התכנית 2.3

מטרת התכנית היא להסדיר את הפיתוח והבניה שבכל שטח התשריט על ידי:

- (1) התווייתן של דרכים חדשות וכן הטייתן, הרחבתן, שינויין וביטולן של דרכים קיימות.
- (2) קביעת אזורי מגורים.
- (3) קביעת שטחים למסחר ולתעשייה.
- (4) קביעת שטחים פתוחים- בין ברשות הרבים ובין ברשות היחיד - וקרקעות המיועדות להשתמר בטבען.
- (5) קביעת שטחים לבניני צבור.
- (6) קביעת שטחים למרכז אזרחי עירוני.
- (7) קביעת שטחים למרכזים משניים.

יחס לתכניות אחרות 2.4

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס. ג/400, תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה, שדבר אישורה פורסם בי"פ 989 מיום 10.1.63, במידה שאינן נוגדות הוראות תכנית זו. בכל מקרה שתתגלה סתירה תהיה עדיפות להוראות תכנית זו.

2.4.1

הוראותיהן של התכנית המאושרת ג/566 - גן לאומי ושמורות טבע על הר הכרמל, שדבר אישורה פורסם בי"פ 1560 מיום 16.10.69 וג/717 - בית הארחה ומסעדה בעספייא, שדבר אישורה פורסם בי"פ 1868 מיום 19.10.72 תהיינה עדיפות על הוראות תכנית זו בכל מקרה שתתגלה סתירה ביניהן.

2.4.2

הוראותיהן של תכנית מס. ג/869 - מרכז אזרחי עספייא, ושל תכנית מס. ג/792, שדבר אישורה פורסם בי"פ 2390 מיום 1.12.77 תהיינה עדיפות על הוראות תכנית זו בכל מקרה של סתירה ביניהן.

2.4.3

הוראות התכניות ג/567 - שינוי יעוד וחלוקת מגרשים
בעוספיא, שדבר אישורה פורסם ביי"פ 1282 מיום 16.6.66
ותכנית רישום שכונים צבוריים מס. 2/15/1 שדבר
אישורה פורסם ביי"פ 1281 מיום 9.6.66 תהיינה עדיפות
על הוראות תכנית זו בכל הנוגע לחלוקה ולתואי הדרכים.
פרט להמשך הצפוני של דרך מס. 28 בתכנית המתאר
(דרך מס. 3 בתכנית ג/567) שלגביו יקבע התואי בתכנית
המתאר. בענין רוחב הדרכים ויעוד השטחים הצבוריים,
(למעט שבילים להולכי רגל מס. 4 ו-5 והמשך דרך מס. 1
בתכנית ג/567) תהיה עדיפות לתכנית המתאר.

2.4.4

הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות על הוראות התכניות
המפורטות הבאות בכל מקרה שתתגלה סתירה ביניהן:
(1) ג/285 - מג'יד נג'יב עבוד, שדבר אישורה פורסם
ביי"פ 945 מיום 19.7.72.
(2) ג/666 - אתר לבנין קופת חולים בעספיא, שדבר
אישורה פורסם ביי"פ 1638 מיום 25.6.70.
(3) ג/116 - תכנית חלוקת אמיל ביי בוטאג'ו בעספיא,
שדבר אישורה פורסם בעתון הרשמי מס. 1609
מיום 4.9.47.

2.4.5

תכנית זו באה במקום תכנית מס. ג/357 - תכנית מתאר
עספיא - שדבר הפקדתה פורסם ביי"פ 495 מיום 30.8.56
ודבר הפקדתה מחדש פורסם ביי"פ 910 מיום 15.2.62.

2.4.6

בתכנית זו - תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן "החוק" ובתקנות תכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים והגדרות) תש"ל, להלן "התקנות" ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידם אלא אם יחייב הכתוב הגדרה אחרת:

- | | | |
|---|-------------------|-----|
| שטח המסומן בתשריט בצבע, בקווקוו או בקו תחום בין באחד מהם ובין בצרופיהם, לציון סוג ואופן השימוש בקרקע ובבנינים המותר באותו איזור בהתאם לתכנית זו. | אזור | 3.1 |
| היחס באחוזים בין שטח הבניה המותר כפי שמוגדר להלן לבין שטח מגרש בניה. | אחוז בניה מותר | 3.2 |
| כפי שהוגדר בחוק. | בנין | 3.3 |
| פרושו בנין שיבנה או הותאם לשימוש, בין שימוש רגיל ובין שימוש ארעי, לבית-כנסת, מסגד, כנסיה או כל מקום פולחן אחר, או בית חולים, מרפאה, בית אולפנא, בית ספר, גן ילדים, מעון, בית תרבות, מועדונים, ספריה צבורית, תיאטרון, קולנוע, אולם קונצרטים, אולם נשפים, אולם הרצאות, אולם תערוכות, מקום אסיפות וכיוצא באלה. | בנין צבורי | 3.4 |
| כפי שהוגדר בחוק. | בעל | 3.5 |
| המרחק המאונך מן המפלס הטבעי של הקרקע באמצע חזית הבנין עד לכרכוב הגג. | גובה בנין | 3.6 |
| גודל מינימלי של מגרש המאפשר לבנות עליו בהתאם לתכנית זו. | גודל מגרש מינימלי | 3.7 |
| כפי שהוגדר בחקנות התכנון והבניה, תש"ל - 1970, בקשה להיתר תנאים ואגרות, התוספת השניה, חלק ב', סימן א' (2.01). | דירה | 3.8 |

כפי שהוגדרה בפרק א' סעיף 1 בחוק.	3.9	דרך
היתר לפי פרק ה' בחוק.	3.10	היתר בניה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה.	3.11	ועדה מחוזית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה או ועדה מקומית כשתקום.	3.12	ועדה מקומית
בנין או חלק ממנו שבו עוסקים במסחר.	3.13	חנות
לפי פרק א' סעיף 1 לחוק.	3.14	בנין חורג
שימוש חורג בבנין או בקרקע הוא כל שימוש שאינו מצויין בפירוש בתכנית.	3.15	שימוש חורג
פרושו יו"ר הועדה המחוזית או המקומית והוא כולל גם את מ"מ היו"ר.	3.16	יושב ראש
שטח קרקע שאושר בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה כאתר בניה.	3.17	מגרש בניה
המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש או לקו הדרך.	3.18	מרוח
בצוע העבודות הדרושות לפיתוח ולשימור תקינותה של הדרך בין כולן ובין מקצתן וכל העבודות הנדרשות בקשר לכך.	3.19	סלילת דרך
סטיה הנקבעת בחוק כסטיה ניכרת.	3.20	סטיה ניכרת
לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים והגדרות, תשי"ל).	3.21	קו בנין
לפי התקנות הנ"ל.	3.22	קו רחוב
קומת עמודים בבנין הסמוכה למפלס הקרקע ואשר לפחות מחצית משטחה נשאר ללא קירות אטומים וביתרת שטחה אין מבנה זולת חדרי מדרגות, מקלטים ומחסנים ואשר גובהה המירבי אינו עולה על 2.20 מ'.	3.23	קומת עמודים

המרחק בין שני קווי הדרך הנמדד בניצב להם או
המרחק הקצר ביותר ביניהם.

3.24 רוחב דרך

עד לפרסום תקנות והוראות המועצה הארצית לתכנון
ולבניה בענין זה יכלול שטח הבניה המותר את כל שטחי
הרצפות (כולל מרפסות, מחסנים, חדרי מדרגות, ושטחי
החתכים האופקיים של הקירות) לפי מסגרת הקירות החיצוניים
של המבנה. השטחים הבאים לא יכללו בחישוב שטחי הבניה
המותרים: קומת עמודים, מוסכים, מקלט ושרותי בית
משותפים לכל הדירות, כמו: חדר הסקה, חדר למתקן קירור,
חדר כביסה, מחסן כלי גינה בשטח של 6 מ"ר, ארובה בלתי
מקורה המשמשת לאוורור השרותים, קומת צנרת עד 2 מ'
גובה וגגות בלתי מקורים.

3.25 שטח בניה מותר

שטח מגרש בניה לחשוב אחוזי בניה מותרים יבוסס על
שטח ברוטו של החלקה בהפחתת 40% לצרכי צבור
הכוללים בתוכם שטחים שהופרשו אי-פעם לצרכי צבור.

3.26 שטח מגרש בניה

שמוש בקרקע ובבנין למטרות בהם מותר להשתמש בו על
פי תכנית זו או על פי תכנית מאושרת אחרת או על פי היתר.

3.27 שמוש

לפי הגדרת פרק ג' בחוק התכנון והבניה.

3.28 תכנית

4. טבלת איזורים, יעודם, סמונם בתשריט ושטחם:

כינוי האיזור	סימונו בתשריט	ה ש ט ח	
		בדונם	ב-%
<u>אזורי מגורים</u> 4.1			
מגורים א'	כתום	241	4.73
מגורים ב'	תכלת	453	8.87
מגורים ג'	צהוב	289	5.66
מגורים לתכנון בעתיד	פסים צהובים על רקע כתום	160	3.13
<u>אזורי מסחר ועסקים</u> 4.2			
מרכז עירוני	פסים אפור חום לסרוגין	28	0.55
<u>אזורי תעשיה ומלאכה</u> 4.3			
מלאכה ותעשיה	סגול מותחם כהה	80	1.56
<u>אזורי נופש ומלונאות</u> 4.4			
אזורי נופש ומלונאות	צהוב מותחם חום	200	3.92
שטח ציבורי פתוח	ירוק	21	0.41
שטח גן לאומי	ירוק משובץ קווים ירוקים כהים	883	7.30
מרכז ספורט	ירוק מותחם חום	23	0.45
<u>אזורים לשרותי ציבור</u> 4.5			
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה	42	0.82
<u>תחבורה</u> 4.6			
דרך לכלי רכב	מוצעת או הרחבה מוצעת - אדום קיימת או מאושרת - חום	235	4.60
דרך להולכי רגל	פסים אדום ירוק לסרוגין	20	0.39
תחנת דלק	אפור מותחם שחור	2	0.03
	להעברה	2677	52.47

ה ש ט ח		סימונו בתשריט	כינוי האיזור
בדונם	ב-%		
52.47	2677	מהעברה	
			4.7 בית עלמין
0.43	22	צהוב משובץ קווים ירוקים	בית עלמין
			4.8 שרותים הנדסיים
0.26	14	ירוק משובץ קווים אדומים	מזבלה
			4.9 איזורים מיוחדים
44.66	2279	פסים ירוק ורקע המפה לסרוגין	איזור חקלאי
1.41	72	פסים צהוב ורקע המפה לסרוגין מותחם חום	שטח לחכנית מחודשת
1.19	61	ירוק כהה	שטח מוצע ליעור
100.00	5095	סה"כ שטח בתחום השיפוט של המועצה המקומית עוספיא	

	טבלת הסימונים בתשריט	5.
סימונו בתשריט	כינוי הסימון	
קו כחול עבה	גבול תכנית בנין ערים	5.1
שטח תחום קו עבה מרוסק בצבע ההעתקה	אתר עתיקות	5.2
פס סגול	חזית מסחרית	5.3
ספרה ברבע העליון של העיגול	מסי סדורי של דרך	5.4
ספרה אדומה ברבע צדדי של העיגול	קו בנין - מרווח קידמי מינימלי	5.5
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך	5.6
קו ונקודה בצבע אדום	קו חשמל 22 ק"ו	5.7
קו כחול מרוסק	גבול ב.ע. מפורטת	5.8
קו כהה עבה בצבע ההעתקה.	תחום שפוט מועצה-מקומית	5.9

	תקנות כלליות	6
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. מקום שמשתמשים בקרקע או בבנין לתכלית שאיננה תואמת את הוראות תכנית זו יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית בהתאם לחוק התכנון והבניה.	שמוש בקרקע ובבנינים	6.1
מקום שבשעת כניסתה של התכנית הזאת לתוקפה עומדת בתוקפה תעודת היתר בניה בת תוקף המרשה את הקמתו של הבנין לתכנית חורגת שאינה תכנית המסומנת ברשימת התכליות לגבי איזור בו עומדים להקים את הבנין יחול עליו כל הנאמר בסעיף 6.1.1.	שמוש חורג	6.1.1
הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הכנת תכנית מפורטת בשטחים הנראים לה בטרם תאשר היתרי בניה בשטחים אלה.	היתר בניה קיים	6.1.2
באזור מגורים תקבע התכנית המפורטת את מיקום החנויות. סוג החנויות יקבע על ידי הועדה המקומית.	תכנית מפורטת	6.2
הועדה המקומית תהיה רשאית לטרב לתת תעודת היתר בניה לגבי מגרש שאושר בחלוקה לפני הכנס תכנית זאת לתוקפה, אם צורת המגרש עלולה לדעתה להפריע לבצוע תכנית זו או להיות בסטיה ניכרת מהתכנית.	מסחר	6.2.1
הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה הבנין לגבי בנין צבורי, בניין סמוך להצטלבות דרכים או בנין המוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד או במקרה שהדבר נדרש מבחינת עיצוב ארכיטקטוני של המקום.	מתן תעודת היתר	6.3
	גובה הבנינים	6.4

- 6.4. בנינים גבוהים
- הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית תהיה רשאית לאשר בנית בנינים אם גובהם מעל לגובה המצויין בטבלת המגבלות, בתנאי שאחוז הבניה המותר לא יעלה על המצויין בטבלה, כשתוספת הקומות לא תהווה סטייה ניכרת.
- 6.5. גישה לבנינים
- לא ינתן היתר בניה למגרש בטרם יובטח מעבר גישה אליו אם בדרך אספלט או שביל, או בשדרה, הכל בהתאם לתכנית המפורטת.
- 6.6. אתר עתיקות
- לא תותר כל עבודה, בניה או הריסה בשטח זה בטרם שהבקשה להיתר נבדקה על ידי אגף העתיקות, והאגף הודיע לוועדה המקומית על התנאים שהוא מבקש לכלול בהיתר.
- 6.7. רישום שטחי ציבור
- כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ב, 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- 6.8. היתר להריסת בנין
- מבלי לפגוע בהוראות כל דין לא ינתן היתר להריסת בנין או חלק ממנו, אלא באישור הועדה המקומית ובתנאים הבאים:-
- הבנין מסוכן מבחינת יציבותו ונקבע שאין דרך יעילה לחיזוקו;
 - הריסת הבנין או חלק ממנו נעשית לשם העברת דרך, הרחבת דרך או התקנת חניה ציבורית;
 - הריסת הבנין נקבעה בתכנית מפורטת או בתכנית שיקום מאושרת;
 - בקשה להיתר להריסת בנין או חלק ממנו הוגשה לוועדה המקומית ואין לבנין חשיבות לאומית, דתית, הסטורית, ארכיאולוגית, מדעית או אסטטית.
- 6.8.1. מבנים להריסה
- כל המבנים הכלולים בתואי דרכים ושבילים להולכי רגל מיועדים להריסה והרשות המקומית תהיה חייבת להרוס אותם לפני סלילת הדרכים.

6.9 תכנית בנושאים מיוחדים

תכניות מפורטות למקומות שחייבים לפי דעת הועדה המקומית טיפול בנושאים כגון: פתרון הידרולוגי, פתרון של ביטוס, מניעת זיהום אויר, פגיעה במאזן האקולוגי, שמירה על השקפים.

6.9.1 הגשת תכניות בנושאים מיוחדים

הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית תהיה רשאית לדרוש הגשת תכניות מפורטות בנושאים מיוחדים כפי שהדבר יחייב לפי ראות עיניהם.

6.10 הגבלות בניה

6.10.1 תנאים להיתר בניה

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות בעת אישור בקשה להיתר בניה את כל התנאים שבסמכותה בהתאם לאזוק התכנון והבניה והתקנות שהוצאו על פיו, לרבות התנאים הבאים:

- הועבר על שם מועצה מקומית עוספיא השטח המיועד בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור מתוך החלקה או החלקות עליהם מבקשים לבנות;
- הובטחה סלילת דרך או הדרכים המקשרות את מגרש הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב, בהתאם לסעיף 6.5.

6.10.2 הגבלות בניה לאורך קו חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קו חשמל עיליים, בקרבת קו חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה;

המרחק לחלק הקרוב ביותר של הבנין במטרים
2.00 מ'
5.00 מ'
8.00 מ'
10.00 מ'

סוג קו החשמל
קו מתח נמוך
קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
קו מתח עליון עד 100 ק"ו
קו מתח עליון עד 150 ק"ו

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מהכבלים האלו.

6.10.3 הגבלות בניה לאורך קוי חשמל תת קרקעיים

חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 2.50 מטרים.

עמודי חשמל במתח נמוך 2.50 מטרים

עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו 5.00 מטרים

עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו 10.00 מטרים

חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)

10.00 מטרים

עמודי חשמל במתח נמוך 5.00 מטרים

עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו 5.00 מטרים

עמודי חשמל במתח עד 400 ק"ו 10.00 מטרים

6.10.4 חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל.

6.11 קוי שרותים עיליים ותת קרקעיים

בכפוף להוראות כל דין העברת קוי חשמל, טלפון ושרותים עיליים ותת-קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך, כל קוי השרותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים, קווי שירותים פרטיים שמקשרים בין קוי השרות העירוניים לבנין, יעברו בתוך המגרש בשטח שבין הגבול של המגרש לקו בנין.

רשימת התכליות 7.1

תכליות אחרות 7.1

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

רשימת התכליות 7.2

7.2.1 מגורים א'

הועדה המקומית תאשר רשיונות בניה לפי תכליות אלו:
בתי דיור בני אחת או שתי קומות, מוסכים לחניית רכב, פרטי וקומת עמודים בגובה של 2.3 מ' יותרו רק במקומות שיקבעו בתכנית מפורטת, מאושרת כחוק בתנאים המפורטים בסעיף 8. השטח הנמדד יחושב בהתאם להוראות סעיף 3.25 דלעיל.

שרותים קהילתיים ושכונתיים בהתאם לתכניות ב.ע.
מפורטות ובמקומות המיועדים לכך בתכניות אלה:
- שרותי חינוך - גני ילדים, מעונות ילדים, בתי ספר יסודיים, או על יסודיים ובתי ספר לחינוך מיוחד;
- שרותי סעד ודת - מבנים לפולחן דתי, לשרותים ולעזרה סוציאלית ובתי אבות;

- שרותי תרבות וחברה - ספריות, גלריות לאמנות, מועדוני נוער, מועדוני מבוגרים ובתי תרבות.
- שטחים פתוחים שכונתיים - גני משחק לילדים, גנים צבוריים ומבנים הקשורים במושבים אלה.
- דרכים מקומיות ושטחי חניה בהתאם לתכניות ב.ע. מפורטות.
- מסחר קמעונאי ושרותים אישיים עסקיים ומקצועיים בהתאם לסעיף 6.2.1 לעיל.
- משרדים של בעלי מקצועות חפשיים - באזור הועדה המקומית.
- תעשיות בית לפי חוק רישוי עסקים.

- | | |
|--|---|
| <p>על אזור זה חלים כל התנאים המפורטים בסעיף 7.2.1 בתנאים הנוספים המפורטים בסעיף 8 להלן.</p> | <p>7.2.2 מגורים ב'</p> |
| <p>על איזור זה חלים כל התנאים המפורטים בסעיף 7.2.1 בתנאים הנוספים המפורטים בסעיף 8 להלן.</p> | <p>7.2.3 מגורים ג'</p> |
| <p>על איזור זה חלים כל התנאים המפורטים בסעיף 7.2.1 גובה בתי הדיור יהיה קומה אחת או שתיים, את האיתור, הגודל, העיצוב וצורה החיצונית של הבנינים יקבעו על ידי תכנית מפורטת שתכלול בנוי ועיצוב ארכיטקטוני עבור כל האיזור, באם הועדה המחוזית לא תקבע אחרת.</p> | <p>7.2.4 איזור מגורים לתכנית מחודשת</p> |
| <p>באזור זה יותרו התכליות המפורטות באזור מגורים א'. היתרי בניה יוצאו רק בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר כחוק.</p> | <p>7.2.5 אזור מגורים לתכנון בעתיד</p> |
| <p>בניני צבור למתן שרותי חינוך, בריאות, סעד, תרבות, חברה ומנהל מכל סוג, בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר כחוק.</p> | <p>7.2.6 שטח לבניני צבור</p> |

7.2.7 שטח צבורי פתוח

מעברים להולכי רגל, נטיעות, גני משחק לילדים, גנים צבוריים, פארקים, מרחבי ירק לנופים ולמשחק, בריכות נוי, מקומות לתצוגה ולתערוכות זמניות, קיוסקים, מחסנים, מקלטים צבוריים ומבנים אחרים הדרושים לאחזקת השטח הצבורי הפתוח - הכל לפי אשור הועדה המקומית ולפי התנאים שיקבעו בתכניות המפורטות שתאושרנה כחוק לגבי השטחים הצבוריים הפתוחים.

סה"כ שטח הרצפות של כל המבנים בשטחים הצבוריים הפתוחים לא יעלה על 10% של השטח.

7.2.8 שטח מרכז עירוני

יותר השימושים המפורטים בסעיף 7.2.4, 7.2.6, בנוסף עליהם יותר:

- מסחר קמעונאי מכל הסוגים, שרותים אישיים למיניהם, שרותים עסקיים, משרדים, עסקים של בעלי מקצועות חפשיים, בתי מרקחת וכו' לפי אשור הועדה המקומית.
- מלאכה צרכנית, כגון חייטות, מרפדות, צביעת שלטים, יצירת נברשות, תקוני מכשירי חשמל ביתיים, שרברבים, זגגים, כריכיות, סנדלריות וכו' - לפי אשור הועדה המקומית.
- בתי קולנוע ושעשועים, מקומות לעריכת מסיבות או אסיפות, לפי אשור הועדה המקומית.
- מרכז תחבורה הכולל תחנות לאוטובוסים, מוניות וכו', לפי אשור הועדה המקומית.
- מרכז שלטון מקומי וכל שרות או יעוד הקשורים אליו.
- חנויות למכירה סיטונאית.
- כיכרות לשווקים.
- מגורים יותר פרט לקומת הקרקע בתנאי שגובהם לא יעלה על 4 קומות ושטח סה"כ הרצפות כולל קומת הקרקע לא יעלה על 100% משטח המגרש.

- המלאכות והתעשיות המפורטות בסעיפים 7.2.1, ו-7.2.8.
- מלאכות ותעשיות המהוות מטרד בתוך איזור מגורים או הדורשות התקנות מיוחדות של כח ושרותים כגון נגריות, מסגריות, מתפרות, מכבסות וכו'.

7.2.9 שטח לתעשייה ומלאכה

- בתי מלאכה לצביעה, מלאכות ותעשיות אחרות.
- מלאכות ותעשיות המעסיקות מעל ל-5 פועלים או מלאכות ותעשיות הדורשות שטח מגרש העולה על 1000 מ"ר.
- כל השמושים הנ"ל בהתאם לתכנית המפורטת שתאושר כחוק.

7.2.10 מרכז ספורט

- מגרשי משחקים ואיצטדיונים, מתקני ספורט, אולמות ספורט, מתקנים ושרותים הקשורים לתכליות הנ"ל, וכו' - לפי אישור הועדה המקומית.

7.2.11 שטח מלונאות ונופש

- פנסיונים, בתי מלון, בתי הבראה וכו'.
- אכסניות, בתי אירוח וכו'.
- שמושים אחרים הכרוכים בתכלית הנ"ל.
- לפי תכנית מפורטת בהתאם לסעיף 8 להלן.

7.2.12 אזור חקלאי

- עיבוד חקלאי על כל סוגיו.
- סככות, מחסנים הדרושים לטיפול חקלאי ואחסון חומרים וכלים חקלאיים, באשור הועדה המקומית.
- רפתות, אורוות ושאר מבנים למשק חי באשור הועדה המקומית.

7.2.13 שטח גן לאומי

- על שטח זה יחולו כל הוראות של תכנית ג/566 גן לאומי ושמורת טבע על הר הכרמל.

7.2.14 שטח בתי קברות

- יותרו השמושים הבאים:
- בתי קברות ומצבות
- מבנים הכרוכים באבלים אם נתן להם אשור הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

7.2.15 שטח מזבלה

- מתקני תברואה, מזבלות הדרושות לתכלית הנ"ל באשור הועדה המחוזית.

7.2.16 שטח מוצע ליעור

- השטח ינטע על ידי המועצה המקומית וישמש חייץ בין אזורי המגורים לבין אזור התעשייה ובית העלמין.

8. הגבלות איזוריות

שטח בניה מותר ושטח מגרש לצורך חישובי אחוזי בניה יחושבו בהתאם להוראות סעיף 3.25 לעיל.

מרווחים			מס. קומות מקסי' לבנין כולל קומת עמודים	סה"כ אחוז בניה מותר	שטח מינימלי למגרש במ"ר	האיזור
צד.	אח.	קד.				
שטח לתכנית מחודשת ⁽¹⁾ לפי תכנית מפורטת אחת הכוללת בנוי ועצוב ארכ' ⁽²⁾						
3	5	5 או כמסומן בתשריט	2	40	300	מגורים א'
3	5	5 או כמסומן בתשריט	2	60	300	מגורים ב'
0 או 3	5	3 או כמסומן בתשריט	3	75	300	מגורים ג' ⁽³⁾
מגורים לתכנון בעתיד בהתאם לתכנית מפורטת						
מרכז עירוני לפי תכנית מפורטת אחת הכוללת בנוי ועצוב ארכ'						
לפי תכנית מפורטת אחת הכוללת בנוי ועצוב ארכ'					1000	תעשייה ומלאכה ⁽⁴⁾
איזור מלונאות לפי תכנית מפורטת הכוללת בנוי ועצוב ארכ'						
איזור בניני צבור לפי תכנית מפורטת הכוללת בנוי ועצוב ארכ'						

(1) חומר הבניה יהיה אבן בכל המבנים

(2) בהתאם לסעיף 10.13, כאן.

(3) חנויות ועסקים ימוקמו בתוך אזור המגורים לפי קביעת תכנית מפורטת (סעיף 6.2.1 בתקנון)

(4) המפעל יחוייב לטפל בצמחיה בשטחו.

9. דרכים ונטיעות

9.1 מקומות דרכים ורחביהן

מקומות הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט בתנאי שהתואי המדויק הסופי יקבע בתכנית מפורטת וניתן יהיה לסמן בתכנית המפורטת מקומות נוספים לדרכים, אם לדעת הועדה המחוזית לא תשתנה ע"י כך התכנית הזו שינוי עקרוני.

9.2 שמירה על רוחב דרכים

בעלי רכוש הגובל בדרכים שסומנו בתכנית זו או הורחבו על ידה יחויבו לסגת לקו הרחוב החדש אם יגישו בקשה לרשיון בניה על חלקה ריקה הגובלת בדרך או תוספת למבנה קיים כנ"ל העולה על 50% משטח הבניה הקיים.

9.3 מבנים בשטחי דרכים

לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך מאושרת פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.

9.4 תעול

שום איש לא ינחית בתוך דרך כל צנור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל קו אספקה או סלוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך רשיון כחוק.

9.5 בנין קירות תומכים

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להפקיע את השטח הדרוש לבנות כל קיר סומך המגביל דרך ציבורית באופן שישגיג את הגבול של הרכוש הפרטי מעבר לקו המאושר של הדרך. בניה זו תהיה לבסוסו של הקיר לפי השפוע הנדרש.

9.6 גדרות משוכות ועצים.

9.6.1 גדרות, משוכות ועצים

בכוחה של הועדה המקומית להורות לבעלי הקרקעות הגובלות עם הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם והחומר שממנו ייעשו, אופן בנייתם וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות את נטיעתם וזימורם של משוכות, עצים ושיחים וסילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך, שיש בו משום הפרעת המבט.

9.6.2 הקמת הגדרות

כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה 9.6.1 לעיל יקים במשך התקופה שנקבעה בצו, את הגדר או הקיר או יסלק את המטרד וימלא בדרך כלל אחרי הצו. ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבון הבעלים.

9.6.3 נטיעת עצים

הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ולהייב את שמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך מדרכות ודרכים.

9.6.4 הוראת ביצוע נטיעות עצים

הועדה המקומית רשאית לצוות על בעל הקרקע לנטוע עצים לאורכן של דרכים הגובלות עם שטחיהם או בתחום שטחיהם הגובלים עם דרכים, במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית.

9.6.5 ביצוע נטיעות עצים

לא יקים בעל נכסים אחרי הצו, תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעות ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע את העבודה על חשבון בעל הנכסים.

9.6.6 שמירת העצים

בעלי נכסים שבשטחם נטעו עצים בהתאם לפסקה 9.6.4 יהיו אחראים לשמירתם של העצים מפגיעת בני אדם או בעלי חיים וכן יחוייבו לנקוט כל צעד כפי שנמצא לנחוץ לגידול העצים כגון זמור, דלול וכו', בתחום שטחיהם בלבד ולא בתחום הדרך הצבורית. לא יקים בעל הנכסים את חובותיו אחר שנדרש לעשות כך בצו, בכתב על ידי הועדה המקומית תוך תקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הדרוש ואת שאר העבודות הדרושות למטרה זו, ולהכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה וסוכניה.

9.7 חניה

הועדה המקומית תדרוש מקום חניה אחד לפחות לכל דירה בשטח המגרש.

9.7.1 חניה באזורי מגורים

בכוחה של הועדה המקומית לדרוש הסדרת חניה ושטח לפריקה וטעינה לכל בנין המיועד, כולו או בחלקו

9.7.2 חניה באזורי אחרים

9.7.2 (המשך)

למסחר או בית מלאכה או כל שימוש אחר שאינו מגורים
בהתאם לראות עיניה.

9.8 שבילים להולכי רגל

רוחב שבילים להולכי רגל יהיה כמסומן בתשריט.
שביל שרחבו לא סומן יהיה ברוחב של 2 מ' לפחות.

10. תנאים שונים

10.1 שמירת קרקע לצרכי ניקוז
ותיעול

הועדה המקומית רשאית באשורה של הועדה המחוזית
לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמיים או מי
שפכין מזוהמים ואין להקים על קרקע זו כל בנין
או לעשות כל עבודת חוץ מהעבודות לבצוע הנקוז
או התיעול.

10.2 ניקוז

ניקוז של קרקע, שעתידיים לנצלה לפעולות בניה יטפלו
בה עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה
הועדה המקומית סבורה, שטיבה ומקומה של קרקע כלשהי
בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה
של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה לקרקע כזאת
את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זאת ינוקז
כפי שתאשר רשות הבריאות, ובהתאם לתכנית הניקוז
של השטח כולו.

10.3 ביוב

בעל בנין במרחק עד 100 מ' מדרך שלאורכה הותקנה
רשת ביוב כללית חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו
לרשת הביוב הכללית, או שיטת סילוק אחרת בהתאם
לאישור שינתן על ידי הרשויות המוסמכות.

10.3.1 בצוע עבודות

בעל בנין שנדרש בכתב על ידי הועדה המקומית לבצע
את העבודות המפורטות בפסקת משנה 10.2 ולא קיים
אחרי ההודעה תוך חודש ימים מתאריך מסירת ההודעה
הועדה המקומית רשאית להכנס לבנין ולבצע את העבודות
ועל בעל הבנין לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הביצוע.

10.3.2 זכות מעבר

כל בעל מגרש חייב לתת זכות מעבר לקוי ניקוז במגרשים
גובלים ומגרשים הנמצאים מעל למגרש המדובר.

10.4 תעלות

אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעות רצונה של הועדה המקומית, לפני מתן היתר בניה.

10.5 אספקת מים

אסור להניח או לבנות רשת צנורות 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 ובקטריאלית. שום באר פתוחה, בור צבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית

10.6 אמצעים סניטריים

לפני פיתוחה של הקרקע תבחומי התכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת הבעלים למלא אחר דרישות סניטריות כפי שיקבעו על ידי הרשות הסניטרית.

10.6.2 פחי אשפה

לא תאשר הועדה המקומית בקשת בניה אשר לא תכלול משטח בטון עם נקודת מים לפחי אשפה ואשר תמלא אחר כל הדרישות הסניטריות כפי שיקבעו על ידי הרשות הסניטרית.

10.7 תאורה צבורית

הועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.

10.8 התקנת קוי טלפון

בתחומי תכנית זו יותקנו כל קוי ומתקני טלפון והחבורים אל בנינים בהתאם לתקנות משרד התקשורת.

10.9 אספקת גז

בתחומי תכנית זו לא ינתן היתר בניה אלא אם הוסדרה אספקת גז שלא על הקירות החיצוניים, מיכלי הגז יותקנו בכוכים מיוחדים ערוכים ומסודרים לשביעות רצון הועדה המקומית.

10.10 בניה בשלבים

בעל היתר הבניה חייב לשות לבנינו מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא היקף המורשה בהיתר הבניה לשביעות רצון הועדה המקומית.

10.11 פיקוח

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או כל שינוי בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של הבנין הזה. בכוחה של הועדה המקומית לדרוש תכנון ארכיטקטוני אחיד של חזיתות בתים הנמצאים בכל איזור שהוא או הסמוכים לכל דרך לשם קבלת חזית ארכיטקטונית אחידה. הועדה המקומית רשאית לסרב להוציא היתר בניה עבור כל בנין אשר אינו עומד בתנאים הנ"ל. הועדה המקומית רשאית לדרוש כתנאי למתן רשיון הגשת תכניות שלמות, גם אם בדעת בעל התכנית להקים חלק מהתכניות בלבד.

10.12 מניעת מטריד

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצרף דרישה לתעודת היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבנין, אם התנאים יהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מטריד שמקורו ברעש, באוורור לקוי, תאורה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטריד אחר הנגרם לסביבה על ידי העבודה או השימוש של אותו קרקע או בנין.

10.13 הגבלות מיוחדות

עיר עתיקה
כל השטח המקווקו פסים צהובים מוחסם בחום, שהוגדר כשטח לתכנית מחודשת, יהיה איזור הכפוף לתכנית מפורטת ומיוחדת שתכלול הוראות בינוי, מרווחים, אחוזי בניה, גובה בנינים ועיצוב ארכיטקטוני.

10.13.1 היתר בניה

לא ינתן רשיון בניה על חלקה שאינה גובלת בדרך מעבר או שאין לה חבור לביוב, מיס וחשמל. לא ינתן היתר בניה למיקון, הרחבה או שיפור של בנין קיים או בנין חדש אלא אם כן ימלא את התנאים כלהלן:

יהיה מתאים לתנאים המפורטים בטבלת ההגבלות
 לאיזור מבחינת הגודל, אחוז הבניה, קוי הבניה,
 מספר המקומות וחומר הבניה, יאושר על ידי הועדה
 המקומית על סמך בדיקה של מהנדס הועדה או מי
 שהוסמך על ידה, כי אין לראות את הבנין כאתר
 להריסה וכי הוא עומד בכל הדרישות הסניטריות.

10.14 רישום והפקעה

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, שטחים
 ציבוריים פתוחים ואתרים לבנייני ציבור נתונים
 להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189, לחוק התכנון
 והבניה.

10.15 הבטחת מבטים לנוף

הועדה המקומית רשאית באמצעות תכנית מפורטת
 להתאים או להגביל את הבניה מותרת על מנת להבטיח
 מבטים על מקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי
 אדם ובמיוחד אל ובעיר העתיקה ובסביבתה.

10.16 מס השבחה

מס השבחה ייגבה כחוק.

חפיה מס' 604/7 מורטמה להפקעה בילקוט
 המס' 2295 מיום 13.2.78 עד 815-814
 כה דעתו של

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז: 0-2
 מרחב תכנון מקומי: א-מג
 תכנית: 604/7 מס' 62, 59
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
 מיום 11.7.78 להחליטה להת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

חפיה מס' 604/7 מורטמה למתן חוקף בילקוט
 המס' 2463 מיום 24.8.78 עד 2462
 כה דעתו של