

3-4431

מחוז חיפה

י"ת א"ר

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מס' ג' 1009

הועדה הסקופית לתכנון ולכניה - עירון
תכנית ב.ע. מפורסת מס' 1009/ג
הומלץ למתן תוקף
בישיבה מס' 14 סיום 26.2.84
י"שב ראש הועדה

הועדה הסקופית לתכנון ולכניה - עירון
תכנית ב.ע. מפורסת מס' 1009/ג
הומלץ להפקדה
בישיבה מס' 14 סיום 26.2.84
י"שב ראש הועדה

חיפה
 1009/ג
 18.6
 28.2.84
 י"שב ראש הועדה

חיפה
 1009/ג
 29.6.84
 י"שב ראש הועדה

תכנית מתאר מקומית ג'ת 1981
 שינוי לתכנית מס. ג' 400

1009/ג
 3457
 12.60
 552

תקנון
 15.1.83
 2968
 167

תוכן הענינים

דף מס'	שם פרק
3	פרק א' הוראות כלליות
4	פרק ב' פרשנות
8	פרק ג' ציונים שבתשריט
10	פרק ד' דרכים
11	פרק ה' נקוד, תעול, ביוב, אספקת מים וחשמל
12	פרק ו' חלוקה לאזורים
19	פרק ז' סמכויות
21	פרק ח' נספחים:
22	נספח א' טבלת שטחים
23	נספח ב' תקן חניה
25	נספח ג' טבלת חלוקה לאזורים

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית, ג'ת

1981, תכנית מס. ג / 1 0 0 9

שינוי לתכנית מס. ג / 4 0 0

פרק א - הוראות כלליות

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | תכנית זו תקרא תכנית מס. ג/1009, "תכנית מתאר מקומית ג'ת 1981, שינוי לתכנית מס. ג/400. | <u>התכנית</u> |
| 2. | התשריט המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי בפרד הימנה לגבי כל העניינים הכלולים בה ובתשריט. | <u>התשריט</u> |
| 3. | תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. | <u>תחולה</u> |
| 4. | תכניות מפורטות ותשריטי חלוקה שאושרו כחוק, לפני שתכנית מתאר זו אושרה סופית, ישארו בתוקף רק כדי אי-סתירה בין הוראותיהם ובין הוראות תכנית זו. תכנית זו מהווה תכנית שינוי לתכנית מתאר גלילית מס. ג/400, מכטלת ובאה במקום תכנית תחום הבניה מס. ג/468. כן מהווה התכנית שינוי לתכנית ג/857, ג/610. | <u>יחס לתכניות מפורטות ותשריטי חלוקה מאושרים</u> |
| 5. | היטל השבחה ייגבה כחוק. | <u>מס-השבחה</u> |

פרק ב' - פרשנות

1. הגדרות משמעותם של המונחים בתכנית זו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובתקנות התכנון והבניה. משמעותם של מונחים נוספים תהיה כלהלן:-
2. בעל כהגדרתו בחוק.
3. אזור "אזור": פירושו שטח קרקע שצויין בתשריט בצבע מיוחד, בסימון בקיווקו או תיחום כדי לציון את השימוש המותר בקרקע או בבנינים שהוקמו או יוקמו עליו ואשר לגביו נקבעו הוראות בתכנית זו.
4. בנין ציבורי "בנין ציבורי" פירושו - בנין המיועד לצרכי ציבור בעל אופי בלתי מסחרי.
5. בנין ציבורי מסחרי בנין הנועד להתקהלות ציבורית, כולו או חלק שבו, המשמש בין שימוש רגיל ובין שימוש ארעי, כקולבוע, תיאטרון, אולם שמחות, אולם ריקודים, אולם אספות, על בסיס מסחרי
6. בנין תעשייה "בנין תעשייה" פירושו - בנין מאושר ומשמש כולו או בחלקו למטרות תעשייה ואחסנה וכיו"ב.
7. בנין מלאכה "בנין מלאכה" פירושו - בנין שאושר ומשמש כולו או בחלקו לעשיית מלאכה.
8. בנין אחסנה "בנין אחסנה" פירושו - בנין מאושר ומשמש כולו או בחלקו לאחסנה של סחורות.
9. חנות "חנות" פירושה - כל בנין או חלק ממנו שאושר ומשמש למטרת מסחר.
10. מבנה עזר כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (תוספת שלישית).
11. מבני משק חקלאי חממות, סככות לאחסון כלים חקלאיים, מחסבים, לולים וכיו"ב.

12. "קומת עמודים" פירושה - קומת קרקע, הבנויה חלקית שתקרתה נשענת על עמודים, כפי שמפורט בפרק הדרן ב"בניה על גבי עמודים", ויכולה לכלול חדר מדרגות, מקלט תקני ומחסנים דירתיים. קומת עמודים
13. כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (תוספת שלישית סעיף 1.001). קומה מפולשת
14. כאמור בתקנות התכנון והבניה. בקשה להיתר
15. "רוחב הדרך" פירושו - המרחק בין קווי הדרך, הנמדד במצב ניצב לקו "זל אמצע הדרך. במקום שהדרך כוללת מדרכה נטועה כמסומן בתשריט, יכלול הרחוב גם את המדרכה הנטועה. רוחב הדרך
16. "קו דרך" פירושו - הקו המגדיר את גבולות הדרך. קו דרך
17. "חזית מגרש" פירושו - צלע מגרש או חלקה הגובל עם הדרך. חזית מגרש
18. כאמור בתקנות התכנון והבניה. מפלס הכניסה
19. גובה בנין פירושו המרחק האנכי המדוד ממפלס פני הקרקע בכניסה הקובעת לבנין ועד לשיא הגג. גובה הבנין
20. "מרווח" פירושו המרחק בין שני בנינים באותו איזור. מרווח
21. קו בנין פירושו כפי שמוגדר בתקנות התכנון והבניה. סעיף 1 (הגדרות). קו בנין
22. "מגרש בניה" פירושו - חטיבת קרקע המוגדרת בתכנית מאושרת שמתרת עליה הבניה על פי התכנית האמורה. מגרש בניה
23. "שטח מגרש" פירושו - שטח הקרקע בטו שמוגדר בתכנית מאושרת או תכנית חלוקה, כמגרש בניה לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור. שטח מגרש בניה
24. "שטח מגרש מינימאלי" פירושו - השטח המועט ביותר למגרש בניה שבתחומיו מותר לכנות לפי התכנית. שטח מגרש מינימאלי
25. "שטח הבנין" פירושו - שטח השלכותיהן האופקיות של כל הקומות של הבנין ויכללו בו כל חלקי הבנין פרט למקלט תקני מינימאלי בהתאם לדרישות הג"א. שטח הבנין

26. "אחוז בניה" פירושו - שטח הבנין ביחס לשטח המגרש, מחושב בחלקי מאה, בהתאם להוראות סעיף משנה הנקרא "שטח הבנין". אחוז בניה
27. "שטח פרטי פתוח" פירושו - קרקע בבעלות פרטית המיועדת לחכליות המותרות בשטח פרטי פתוח, בהתאם להוראות תכנית מתאר זו. שטח פרטי פתוח
28. "חלוקה חדשה" פירושו - כל שטח בתכנית זו או בתכנית מפורטת המיועד לחלוקה חדשה, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק. חלוקה חדשה
29. "תשריט חלוקת משנה" פירושו - כל מפה של חלוקת משנה של קרקע, שאושרה כחוק ע"י הועדה המחוזית לצורך רישום הקרקעות אצל המפקח על רישום המקרקעין. תשריט חלוקת משנה
30. "תכנית" פירושה - כמוגדר בחוק. תכנית
31. "תכנית מפורטת" פירושה - כמוגדר בחוק. תכנית מפורטת
32. "תכנית מתאר" פירושה - כמוגדר בחוק. תכנית מתאר
33. "החוק" פירושו - חוק התכנון והכביה, תשכ"ה 1965, או כל חוק אחר שבא במקומו. החוק
34. "ועדה מחוזית" פירושה - הועדה המחוזית לתכנון ולכביה, מחוז חיפה. ועדה מחוזית
35. "ועדה מקומית" פירושה - הועדה המקומית לתכנון ולכביה, עירון. ועדה מקומית
36. "יושב ראש" פירושו - יושב ראש הועדה המקומית או יושב ראש הועדה המחוזית, הכל לפי הענין. יושב ראש
37. "המהנדס" פירושו - מהנדס הועדה המקומית עירון. המהנדס

פרק ג' - ציובים שבתשריט

פרוט הציובים הציובים המפורטים להלן הם של סימנים בתשריט של תכנית זו, ופרושם כרושם בצידם.

<u>פרנס הציוב</u>	<u>ציון בתשריט</u>	
גבול השטח עלינו חלה התכנית.	קו כחול עבה בלתי מקוטע	.1
אזור חקלאי.	פסים ירוקים באלכסון	.2
אזור מגורים בשטח משק חקלאי.	צבע כתום ופסים ירוקים אלכסוניים	.3
אזור מגורים א'.	צבע כתום	.4
אזור מגורים א' - 1.	צבע כתום, מותחם וקוים אלכסוניים כתומים כהים	.5
אזור מגורים מיוחד.	צבע כתום מותחם כתום כהה	.6
אזור מגורים ב'.	צבע תכלת	.7
אזור מסחרי א'.	צבע אפור מותחם כתום	.8
חזית תבניות.	קו סגול	.9
אזור מלאכה נתעשיה זעירה.	צבע סגול מותחם וקוים אלכסוניים סגול כהה	.10
אזור תעשיה.	צבע סגול מותחם סגול כהה	.11
שטח מיוחד לתחנת דלק.	צבע צהוב מותחם וקוים אלכסוניים חומים כהים	.12
אזור מלובאות ונופש.	צבע צהוב מותחם חום כהה	.13
שטח ספורט.	צבע ירוק מותחם חום כהה	.14
שטח פרטי פתוח.	צבע ירוק מותחם ירוק כהה	.15
שטח ציבורי פתוח.	צבע ירוק	.16
שטח לבניני ציבור.	צבע חום	.17
בית קברות קיים.	צבע צהוב מותחם וקוים אלכסוניים ירוקים	.18
בית קברות מוצע.	צבע צהוב מותחם וקוים מצטלבים ירוקים	.19
דרך קיימת.	צבע חום כהיר	.20

<u>פרוט הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>	
דרך חדשה והרחבת דרך.	צבע אדום	.21
מספר הדרך.	ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול	.22
קו בנין מיבימלי מגבול הדרך.	ספרות אדומות ברבעים הימיני והשמאלי של עיגול	.23
רוחב הדרך.	ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול	.24
חביה.	קוים אלכסוניים מצולבים	.25
שטח להשלמה.	קוים שחורים אלכסוניים צפופים על גבי סמן היעוד	.26
שטח לחלוקה מחדש.	מסגרת וקוים אלכסוניים שחורים	.27
מבנה להריסה.	שטח מנוקד צבוע צהוב	.28

פרק ד' - דרכים

חייח
אדריכלות

1. מקומות הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

מית דרכים
רוחבן

2. המועצה המקומית תהא מוסמכת לסלול דרך כלשהי, ולבצע על הקרקעות הסמוכות את העבודות או חלק מהעבודות הנוצרות בקשר לסלילה, בהתאם לחוקי עזר עירוניים.

לית דרכים

3. א. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול, או גדרות גבול, או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו, אופן בנייתם וצורתם החיצונית, את נטיעתם וזימורם של משוכות, עצים ושיחים, וכן לאסור עליהם על פעולה כאמור, ולצוות על סילוקו של כל מחסום בין קו הבנין וקו הדרך, שיש בו משום הפרעת המבט, ולדרוש מהבעלים הגובלים לבצע פעולות המונעות שטפון שעלול לבוא מאדמתם בכיוון לדרך.

רות משוכות
עצים

ב. הגדרות, חומר הבניה שלהן וגובהן יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

4. לא יוקמו לוחות מודעות או שלטים לפרסומת לאורך הדרכים בלי הסכמה בכתב מאת הועדה המקומית.

חות מודעות
פרסומת

5. קו בנין קדמי לשבילים, דרכי שרות ודרכים ברוחב עד ל-8 מ', יהיה 3 מ'. לדרכים ברוחב עד 12 מ', יהיה 4 מ'. לדרכים ברוחב מעל ל-12 מ', יהיה 5 מ'.

בנין קדמי

חייח
אדריכלות

פרק ה' - נקוז, תעול, ביוכ, אספקת מים וחשמל

אספקת מים,
צרכות ביוכ
צילוק שפכים

1. אספקת מים, שרברכות, ביוכ וסילוק שפכים, בקוז גשמים יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות למתקני תברואה הל"ת תשי"ט-1959, לשכיעות רצון רשות הבריאות.

2. במקומות הדרושים תוכן תכנית ניקוז אשר תאושר כחוק.

3. א. כל בנין שבנה לאחר אישור תכנית זו יבוקז כפי שתאשר רשות הבריאות.

ב. בעל בנין, שהוקם עד מרחק של 100 מטר מדרך, שלאורכה הותקנה רשת ביוכ כללית, חייב לחבר את רשת הביוכ של בנינו לרשת הביוכ הכללית.

ג. כל עבודות הביוכ תבוצענה לפי תכניות אשר תאושרנה כחוק.

ד. כל בנין שאיננו מחובר לרשת הביוכ הכללי, יוציא את מי הדלוחין למערכת ביוכ מאושרת ע"י רשות הבריאות, והכוללת בורות רקב ובורות מחלחלים, בהתאם לתקנות רשות הבריאות עבור כל בנין או קבוצת בנינים שכנים.

4. א. כל תכנית להתקנת קווי חשמל או העתקתם תהא טעונה אישור מאת הועדה המקומית.

ב. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מחברת החשמל לא"י בע"מ להעביר קווי חשמל תת-קרקעיים בכל מקום שהדבר ייראה לה, במקום להעבירם כקוים עיליים.

ג. גיזום עצים ע"י חברת החשמל יעשה רק בצורה המינימלית הדרושה, והוא טעון הודעה ואישור המהנדס לפני הביצוע.

5. א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה ינתן רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט והקרוב ביותר של המבנה.

אסור בניה
מתחת ובקרבת
קווי חשמל

ברשת מתח נמוך 2 מ' . בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' .
בקו מתח עליון 110 ק"ו 6 מ' . בקו מתח עליון 150 ק"ו 10 מ' .

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

חיונית
אשר
הנדס
על
המים

פרק ו' - חלוקה לאיזורים

שימוש בקרקעות ובנינים

ביעת התחליות

1. לא ישומשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, פרט ל:
 - א. מקום שבו משתמשים, בעת אשור תכנית זו, בקרקע או בבנין, שמוש כלשהו, שאינו מוזכר ברשימת התכליות, לגבי אותו אזור שבו הם נמצאים, ושמושים אלה כלולים ברשימת השמושים החריגים אשר אושרו בהתאם לפרק ז' לחוק (שמוש חורג)
 - ב. מקום שבשעת אישור תכנית זו עומדת בעינה תעודת היתר בניה בת תוקף, המרשה את הקמתו של בנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו עומדים להקים את הבנין, מותר להשתמש באותו בנין לכשיבנה, לתכלית שהורשתה בהיתר הבניה, עד שיחול שינוי בהחזקת הבנין או בבעלותו, כתבאי שהקמתו תיגמר תוך תקופת תוקפה של תעודת היתר הבניה.

מקומות בניה

2. אין להקים בנין בכל מקום שאינו מגרש בניה.

מספר בתים

3. א. מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש.
 - ב. במגרשים ששטחם מעל ל-700 מ"ר יותרו 2 בנינים על מגרש ובלבד שיישמרו המרווחים המפורטים בטבלה והמרחק בין הבנינים יהיה 6 מטר לפחות.
 - ג. הרוחק המינימלי בין שני בתים הנבנים על מגרש אחד יהיה 6 מטר אלא אם הם נבנים בקיר משותף או כבנין דו משפחתי.

חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות

4. לא ייפתחו שום חנות או בית מלאכה ולא יעסקו בשום מלאכה או תעשייה, אלא במקום שאושר לתכלית זו בתכנית.

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים

5. במגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים, יפותחו החלקים השונים של המגרש בהתאם לאזור המסומן בתשריט.

חניית כלי רכב

6. א. הועדה המקומית תדרוש, בקשר לכל בקשה להיתר כבין, או תוכנית אחרת בהתאם להוראות תכנית זו, הסדר לחניית כלי רכב, שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, החביה תיפתר כתחומי המגרשים.

ב. הסדר החביה יהיה בהתאם למופיע בתקן החביה המפורט בספח ב' של תכנית זו.

שטח מינימלי

7. מגרש הבניה באחד מהאזורים המפורטים בלוח החלוקה לאזורים בטור "האזור", יהיה שטחו לא פחות מהשטח שבקבע בטור "שטח מגרש מינימלי" של הלוח, בצד אותו אזור.

מגרש בשטח לחלוקה מחדש

8. מגרש הכלול בשטח המיועד לחלוקה חדשה, הן בהסכמת הבעלים והן שלא בהסכמה, לא יוצא בו היתר בניה, אלא על פי תכנית שתוכן על פי פרק ג' סימן ד' לחוק.

אחוז בניה מכסימלי של בית

9. לא יבנה כל בית בכל אזור מהאזורים השונים המפורטים בטור "האזור" של לוח החלוקה לאזורים, אלא כדי אותו אחוז בניה מכסימלי הרשום בטור "% בניה מקסימלי" של הלוח, בצד אותו האזור, בתנאי כי:-

1. שטח הבניה המותר ייחוס למגרש הבניה כפי שהוגדר בתכנית זו.

2. בשטח הבניה המותר ייכללו כל חלקי הבנין פרט למקלט תיקוני מינימלי בהתאם לדרישת הג"א.

3. שטח מבני העזר יחושב בנפרד בהתאם למופיע בטבלה.

מבני עזר

10. א. מותר להקים מבנה עזר על הגבולות הצדדיים והאחוריים של המגרש.

ב. מוסך חביה למכונית פרטית או חביה מקורה המוקמים על גבול הצדדיים של המגרש, מותר לקרבתם עד 1,5 מ' מחזית המגרש.

ג. מבנה עזר אשר יוקם על גבול מגרש שכך, לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייקבעו שיפועים בגגו ולא יבוקזו מים, או שופכין ודלוחין, לכוון המגרש השכן, כמו כן לא יעבירו דרך המגרש השכן שום צברת מים או קווי חשמל וטלפון, אל אותו מבנה עזר.

קווי בניה ומרווחים

11. לא יוקם כל בית במגרש בניה, הנמצא באחד האזורים המפורטים

מרווח מינימלי

בטור "האזור" של לוח החלוקה לאזורים, אלא בהתאם למרווחים המינימליים, כפי שמצויין בלוח החלוקה לאזורים.

12. לא תאושר תכנית חלוקת קרקע באזור מן האזורים השונים, המסומנים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא כפי שנקבע כרוחב מינימלי של חזית מגרש הרשום בטור התשיעי בצד האזור המתאים של לוח החלוקה.

רוחב מינימלי של חזית מגרש

גובה הכניבים

13. לא יוקם שום בית באזור מן האזורים השונים, המסומנים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, במספר קומות העולה על המותר, המסומן בטור 4 של הלוח בצד אותו איזור.

גובה הבתים

14. גובה הקומות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והכניה.

גובה קומות

צפיפות

15. לא יוקם בית באזור מן האזורים השונים המפורטים בטור הראשון של לוח חלוקה לאזורים, אלא בהתאם למספר הדירות המכסימלי למגרש, המסומן בטור 13 בלוח בצד אותו אזור.

צפיפות

בניה מעל קומת עמודים מפולשת

16. מספר הקומות בבנין, בהתאם ללוח החלוקה לאזורים, יכלול את קומת העמודים.

מספר הקומות

17. המקלט ייבנה בהתאם לתקנות הג"א.

מקלט

רשימת התכליות

18. הועדה המקומית תאשר היתרי בניה, בכל אזור מן האזורים, כמסומן בתשריט, בהתאם לרשימת התכליות להלן.

הוראות

19. מיועד לחקלאות בלבד, לא תורשה בו כל בניה או הקמת מבנים, פרט לחממות, ומבנים הקשורים ישירות לעיבוד וייצור חקלאי כאמור בתוספת הראשונה לחוק.

אזור חקלאי

20. 1. בתים חד-משפחתיים.

אזור מגורים א'

2. בתים דו-משפחתיים.

3. ישרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באתו בית.

4. מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית,

בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או אוכלוסיה אחרת, שלא ישתמשו במכוונות בכח ולא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הכנין.

5. מוסך חניה או סככה למכוניות פרטיות.

6. מבני עזר לפי תכנית מתאר זו.

7. באשור של הועדה המקומית - חנות לספוק הצרכים היומ-יומיים של תושבי המקום.

8. מקלטים פרטיים וציבוריים.

9. גינה פרטית לדיירי הבית.

21. 1. השמושים המותרים באזור מגורים א', פרט לחנויות.

אזור מגורים בשטח

2. מבני משק חקלאי כגון סככות לאחסון כלים חקלאיים ומחסנים, בשטח מקסימלי כולל של 60 מ"ר.

משק חקלאי

3. אין להקים באזור זה לולים או מבנים אחרים למשק חי כלשהוא.

22. 1. השמושים המותרים באזור מגורים א'.

אזור מגורים א'-1

2. בתים חד-משפחתיים צמודים, צמודים לקרקע (בנית שטיח').

23. 1. השמושים המותרים באזור מגורים א' וא'-1.

אזור מגורים מיוחד

2. בתי דירות.

24. 1. השמושים המותרים באזור מגורים א' ו-א' 1, מלבד מבני משק חקלאי.

אזור מגורים ב'

2. בתים עם 4 יחידות דיור.

אזור מגורים מסחרי א'

25. 1. חנויות.
2. בתי מלאכה לשרותים אישיים.
3. משרדים.
4. מוסדות ציבור.
5. מרפאות.
6. מסעדות ובתי קפה.

חזית חנויות

26. השמושים המותרים באזור שבו סומנה חזית החנויות, בקומת קרקע בלבד, השמושים המותרים באזור מסחרי א', בתנאים הבאים:

1. מותר להשתמש במנועים חשמליים בלבד, ובתנאי שהמנוע לא יגרום למטרד בגלל זעזועים, תהודות, ורעש המנוע, הנגרמים על ידי המנוע עצמו או הנוכעים מהשימוש בו.
2. עבור מסעדות ובתי קפה יותקנו ארובות איוורור מיוחדות עד מעל לגובה בית המגורים שמעליהם, לסלוק האדים, הריחות והעשן.
כמו כן יינקטו בכל האמצעים למניעת רעש, ריחות, עשן והטרדות אחרות מן הדיירים שמעל לקומת החנויות.
3. יתקבל אישור משרד הבריאות לכל עסק טרם מתן היתר לפתיחתו במקום.

אזור מלאכה ותעשייה

זעירה

27. 1. בתי מלאכה ותעשייה זעירה בתנאים הבאים:
א. אם לדעת הועדה המקומית אינם מהווים מטרד ע"י גרימת לכלוך, רעש, אבק, עשן או ריח רע לאזורי המגורים בכפר.
ב. אם לדעת הועדה המקומית ומשרד הבריאות אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור או בטיחותו.
ג. מפעלי מזון או מפעלים הקשורים במזון-יוקמו באישור משרד הבריאות.
2. בתי-עסק להתקהלות ציבורית.
3. בניני אחסנה.

אזור תעשייה

28. בתי חרושת, מפעלים, בתי מלאכה ובנינים לאחסנה מכל סוג שהוא, בתנאים הבאים:
1. אם לדעת הועדה המקומית ומשרד הבריאות, אינם מהווים מטרד ע"י גרימת לכלוך, רעש, אבק, עשן או ריח רע לאזורי המגורים בכפר.
2. אם לדעת הועדה המקומית ומשרד הבריאות, אינם מהווים סכנה לבריאות הציבור או לבטיחותו.
3. מפעלי מזון או מפעלים הקשורים במזון - יוקמו באישור משרד הבריאות.

29. יותרו השימושים בהתאם לת.מ.א. 18.
- שטח מיוחד לתחנת דלק
30. 1. בתי מלון.
2. בתי הארחה.
3. אכסניות נוער.
4. מתקני נופש וספורט.
5. בריכות שחיה.
- שטח ספורט
31. 1. כמו שטח ציבורי פתוח.
2. מרכזי ספורט.
3. מועדוני ספורט.
4. אולמות ספורט.
5. איצטדיון.
- שטח פרטי פתוח
32. 1. גינות נוי, שדרות וחורשות.
2. מתקני משחק לילדים.
3. מתקני ספורט, לנופש ולנוי.
4. הערה: לא תותר חניה בשטח פרטי פתוח אלא במקום שסומן למטרה זו בתשריט.
- שטח ציבורי פתוח
33. 1. גנים ציבוריים, חורשות ושדרות.
2. מגרשי ספורט ומשחקים.
3. מתקנים לנופש, מרגוע ונוי.
4. בתי שמוש ציבוריים.
5. מתקני מים, בריכה, תעול ונקוז, מתקני חשמל וטלפון.
6. אמפיתאטרון פתוח, כימות להופעות.
7. מתקני תאורה וכדומה.
8. מקלטים ציבוריים תת קרקעיים.
9. רחבות ושבילים להולכי רגל.
- שטח לבניני ציבור
34. 1. בנינים ציבוריים.
2. גינות ציבוריות.
3. רחבות להולכי רגל.
- בתי קברות
35. 1. קברים.
2. מתקנים ומבנים הקשורים לטקסי הקבורה.
3. גינות נוי, שדרות וחורשות.

תכנון צנרת הבנינים והמראה החיצוני

תכנית פתוח המגרש

36. 1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח המגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה).
2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, צריף זמני וכיו"ב, כדרישת המהנדס, ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין המצורפת להיתר.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש.
4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה.

תכנית עצוב אדריכלי

37. הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.

מעקות מעל גגות שטוחים

38. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות, יהיה מוקף מעקה בטחון שגובהו אינו פחות מ-90 מ"מ.

מתקנים על הגג

39. 1. לא יוצב על כל גג שום מתקן, דוד וקולטי שמש, אנטנה אוכל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית.
2. על בית אחד תותקן אנטנה אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית.
3. הועדה המקומית רשאית להחליט, בהסכמת המועצה המקומית להתקין אנטנה מרכזית עבור אזור מסויים ולהורות לכל בעלי האנטנות באותו אזור להסיר את האנטנות הפרטיות שלהם ולהתחבר, על חשבונם, לאנטנה המרכזית.

פרק ז' - סמכויות

חיתרי בניה

1. א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.
- ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.

תפקוד

2. השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות ומוצעות ובהרחבה מוצעת של דרכים קיימות, וכך השטחים המסומנים בתשריט כשטחים צבוריים פתוחים וכמגרשים לבנינים ציבוריים, מיועדים להפקעה, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק וירשמו על שם המועצה המקומית כחוק.

דיור בקומה שמתחת

לקומת קרקע

3. במגרשים בעלי טופוגרפיה מדרונית (חלקם האחורי נמוך מן החזית) כאשר השפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש יהיה בכוחה של הועדה המקומית להתיר בניה של שטח מגורים נוסף בקומה שמתחת לקומה א', בתנאים כלהלן:
 - א. שמספר יחידות הדיור למגרש יהיה בהתאם למצוין בטבלת החלוקה לאזורים וזכויות הבניה.
 - ב. רצפת הכניסה או הקומה המפולשת לא תהיה גבוהה יותר מאשר 50 ס"מ מעל לגובה הממוצע של הדרך בחזית המגרש.
 - ג. השטח הבנוי הנוסף בקומה זו לא יעלה על 40% משטח הבניה המותר בקומה.
 - ד. יובטחו סידורי ביוב וניקוז מתאימים.

התנגדות להקלות

4. החליטה הועדה המקומית לאשר הקלה, יהיו כל הנוהלים בהתאם לחוק.

לוקה של חלקות קיימות מגרשי בניה

5. הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה שונה של החלקות הקיימות מזו המופיעה בתשריט של תכנית המתאר, בתנאי שבעלי הקרקע יגישו תשריט מתאים, ערוך ע"י מודד מוסמך, וכן שהחלקה החדשה היא בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות גישה לכל חלקה ומגרש בניה מדרך ציבורית.

ישור בניה חורגת קיימת

6. א. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים, החורגים מהוראת תכנית זו מבחינת שטחי הבניה ומספר הקומות המותר, שבנייתם הושלמה עד ליום 3.6.86 ושנמצאים בתחום האיזורים המיועדים לבניה, בתנאי שנפח המבנה אינו חורג מאופי הבניה בסביבה. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים כנייל החורגים במרווחים צדדיים ואחוריים, בתנאי שהמבנה משתלב בסביבה הקרובה, ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.
- ב. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה על שטחי הבניה, החורגים מעבר למצוין בטבלת חלוקה לאיזורים וזכויות בניה", בכל מקרה של אישור חריגה, כאמור בסעיף א'.
- ג. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים, יהיו על פי הוראות תכנית זו.

חידוד תכנית
מדידה

פרק ח' - נספחים

- יתר הנספחים לתכנית
1. נספח א' - טבלת השטחים מפרטת את שטחי האזורים השונים המופיעים בתשריט.
 2. נספח ב' - תקן חניה.
 3. נספח ג' - טבלת החלוקה לאזורים וזכויות הכנית. היא חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

תאריך: 29.9.86

היוזם:

המתכנן: אורי

חייב
אדריכל

31/86

ט ב ל ח ש ט ח י ח

ה ש ט ח כ - % (מסה"כ השטח הבנוי)	ה ש ט ח ב ד ו נ ס	ה א ז ו ר
5.5%	83.0	מגורים בשטח חקלאי
57.8%	795.8	מגורים א'
0.7%	10.5	מגורים א - ו
0.4%	6.5	מגורים מיוחד
4.4%	66.0	מגורים ב'
0.1%	1.7	מסחרי א'
0.4%	5.8	מלאכה ותעשייה זעירה
3.3%	48.7	תעשייה
0.2%	3.0	שטח מיוחד לתחנת דלק
0.4%	6.5	מלונאות ונופש
0.4%	6.5	שטח פרטי פתוח
68.6%	1,034.0	סה"כ שטח לפיתוח ובניה
2.8%	42.3	שטח ציבורי פתוח
2.2%	32.6	שטח ספורט
4.2%	63.8	שטח לבניני ציבור
0.3%	4.8	בתי קברות קיימים
0.2%	3.3	בתי קברות מוצעים
20.3%	305.3	דרכים
1.4%	20.9	דרכי שרות
31.4%	473.0	סה"כ שטח ציבורי
100.00%	1,507.0	סה"כ שטח בנוי (לא כולל שטח חקלאי)
	314.2	אזור חקלאי
	1,821.2	סה"כ שטח התכנית

ת ק ו ן ח נ י ה

ה א ז ו ר	ה י ע ו ד	יחידות החישוב	מספר מקומות החניה ליח' חישוב או חלק ממנה	ה ע ר ו ת
אזור מגורים ומגורים באזורים אחרים	בתים בודדים ודו משפחתיים	דירה	1	
	בתים טוריים חד ודו - קומתיים	דירה	1	
	דירות בבתי דירות	דירה	1	
מסחרי מסחרי א' חזית תנויות ויעודים דומים באזורי המרכז	שוק	דוכן או חנוה	1	
	חנויות	40 מ"ר שטח חנות נטו	1	
	משרדים	30 מ"ר שטח משרד נטו	1	
	מסעדה, בית קפה, מועדון	10 מ"ר מהשטח לקהל	1	
	קולנוע, תיאטרון אולמי בידור אולמי ישיבות אולמי שמחות	10 מקומות ישיבה	1	
האזורי והאחרים	בתי מלון, בתי הארכה, פנסיונים	חדר - שינה	1/3	יעודים אחרים, במידה ומשרתים קהל מחוץ למלון, בהתאם לתקן של אותו יעוד.
שטח לבניני ציבור	בי"ס יסודי	חדר ל מוד	1/4	
	בי"ס על-יסודי	חדר למוד	1/2	
	ספריה	100 מ"ר אולמות קריאה	3/4	
	אולמות, מקום לקהל	10 מקומות ישיבה	1	
	מעבדות משרדים ומנהלה	30 מ"ר שטח משרד נטו	1	
	מרפאה	חדר	1	
מרכז מסחרי				בהתאם ליעוד
תעשיה ומלאכה	מבנה תעשיה	70 מ"ר שטח מבנה	1	יתר היעודים כגון משרדים מעבדות וכי - בהתאם לתקן של אותו היעוד.
	מבנה מלאכה	50 מ"ר שטח מבנה	1	
	מבנה אחסנה	100 מ"ר שטח מבנה	1	
	מוסך	15 מ"ר של שטח המוסך	1	

ה א ז ו ר	ה י ע ו ד	יחידת החישוב	מספר מקומות חניה ליח' חישוב או חלק ממנה	ה ע ר ו ת
שטח מרכז תחבורה	תחנת אוטובוסים אג"ד			בהתאם לתכנית בניה מפורטת כאשר לכל יעוד בתחנה מחושבת החניה בהתאם לתקן.
מגרש מיוחד	תחנת דלק	לכל תא סיכה או רחצה	3	
אזור מיוחד	מוסדות מפעלים ויעודים אחרים באזור זה			בהתאם לתקן של היעודים השונים.
שטח למוסד				בהתאם לתכנית בניה מפורטת כאשר לכל יעוד מחושבת החניה בהתאם לתקן.
שטח ספורט	איצטדיון ואולמי ספורט	10 מקומות	1	
		100 מקומות	1 אוטובוס	
	בריכת שחיה ומועדון ספורט	50 מ"ר משטח המגש הפתוח למבקרים או לספורטאים	1	
שטח ציבורי פתוח	מגרש ספורט בריכות שחיה	0.5 דונם	1	כמפורט בשטח ספורט
	מתקני שעשועים ונופש	10 מקומות	1	
		100 מקומות	1 אוטובוס	
בית קברות	בית קברות	1/4 דונם 2 דונם (ופחות)	1 1 אוטובוס	

