

ת"ת א"ש - יג' 5786

3005786



חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז : חיפה
נפה : חדרה
מרחב תכנון מקומי עירון

כפר זלפה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון

תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' ענ/121

שינוי לתוכנית מתאר גלילית מחוז חיפה ג/400

בעלי הקרקע:	פרטיים
יוזם ומגיש התוכנית:	מנהל מקרקעי ישראל
עריכת התוכנית:	הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון
	מועצה מקומית מעלה-עירון
	תוכנית המתאר:
	דב צירנוברודה ז"ל - אדריכל, איש שלום ובונה ערים.
	עריכה : זמי זילברמן, תכנון עיר, ת"ד 9929 חיפה 791953 0522
	מערכת הדרכים והתנועה: תוית בע"מ, ברוך הרשברג, מהנדס אזרחי.
	טשרניחובסקי 35, חיפה 04-8337119

מהדורת למתן תוקף
אוקטובר 2006

1. כללי

1.1 שם וחלות

תוכנית זאת תקרא תוכנית מתאר מקומית מפורטת מסי ענ/121 כפר זלפה ותחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט קנה מידה 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זאת.

1.2 יחס לתוכניות אחרות

1.2.1 תוכנית זאת מהווה שנוי לתוכניות המפורטות להלן:

בכל מקרה של סתירה בין תוכניות אלה לתוכנית זאת, יקבע האמור בתוכנית זאת.

מספר התוכנית	שם התוכנית	פרסום מתן תוקף תאריך פרסום	י"פ מסי
ג/400	תוכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה	10.1.63	989
ג/519/א'	תוכנית מתאר כפר זלפה	28.12.97	2499
ענ/150	תוכנית מפורטת	8.10.92	4047

1.3 בעלי הקרקע

פרטים ומינהל מקרקעי ישראל.

1.4 יוזם ומגיש התוכנית

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עירון.
מועצה מקומית מעלה עירון.

1.5 עורך התוכנית

תוכנית המתאר:

דב צ'רנוברודה ז"ל - אדריכל, איש שלום ובונה ערים
עריכה למתן תוקף: זמי זילברמן, תכנון עיר, ת"ד 9929 חיפה
יועץ תחבורה: תוית בע"מ, ברוך הרשברג, מהנדס אזרחי.
טשרניחובסקי 35 חיפה, 04-8337119.

1.6 מסמכי התכנית

תקנון הוראות (מהדורת ספטמבר 2006 למתן תוקף).
תשריט מצב מוצע בקני"מ 1:1250 על רקע מיפוי פוטוגרמטרי - דיגיטלי מעודכן לפברואר 2006, חברת דטהמפ.

תשריט מצב קיים בקני"מ 1:2,500

תשריט נספח מנחה לחלוקת מגרשים בקני"מ 1:1,250

1.7 מטרות התוכנית

- א. הרחבת תחום הבניה בכפר זלפה מעבר לתחום בתוכנית הגלילית ג/519/ א' - תחום בנייה כפר זלפה.
- ב. הסדרת השימוש בקרקעות בתחום התוכנית ע"י יעוד שטחים לצורכי ציבור: דרכים, שבילים, שטחים פתוחים, מבני ציבור, ושטחים למגורים, מסחר מלאכה ותעשייה זעירה, ספורט, פרטי פתוח וחקלאות.
- ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ד. קביעת הוראות להסדרת מבנים קיימים שנבנו ללא היתר בתחום התוכנית.
- ה. לקבוע את התנאים למתן היתר לבנייה בתחום התוכנית.

1.8 השטחים הכלולים בתוכנית

גוש	השטחים הכלולים בתוכנית
20285	חלקי גוש
20286	חלקי גוש
20303	חלקות בשלמות: 15 חלקי חלקות : 14
20304	חלקות בשלמות: 10-1, 15-19, 21, 23, 29, 32, 33 חלקי חלקות : 14, 22, 24, 25, 28, 30, 31
20397	חלקות בשלמות: 1-5, 32-34 חלקי חלקות : 28, 29, 31
20398	חלקות בשלמות: 1-3, 20, 23, 24-31 חלקי חלקות : 4, 5, 22, 34, 36-38
20399	חלקות בשלמות: 1-40, 42-44 חלקי חלקות : 41
20400	גוש בשלמות
20401	גוש בשלמות
20402	גוש בשלמות

1.9 טבלת שטחים ושימושים – מצב מוצע

שימוש	דונם	אחוז
אזורי מגורים א'	350	28.7
אזור מגורים ב'	227.2	18.6
אזור מגורים ומסחר	58	4.7
אזור מלאכה, מסחר ומגורים	67	5.5
סה"כ אזור לשימוש סחיר	702.2	57.6
אזור לבנייה ציבור / חינוך	87	7.1
אזור ציבורי פתוח	81	6.6
אזור בית עלמין	7	0.6
אזור ספורט	17	1.4
דרך רשומה / מאושרת		
דרך מוצעת / מורחבת	264	21.6
דרך משולבת	57.5	4.7
שביל מוצע / קיים	5	0.4
סה"כ אזור לשימוש ציבורי	518.5	42.4
סה"כ שטח לפיתוח	1,220.7	100
שטח לתכנון בעתיד	168	
אזור חקלאי	163	
סה"כ תחום התכנית	1,551.7	

2. ביאור סימוני התשריט

קו כחול עבה מלא	גבול תוכנית זו
קו שחור מלא	גבול תחום שיפוט א.א.פחם
קו כחול עבה מרוסק	גבול תוכנית מאושרת
קו ירוק ומספר תחום בעיגול ירוק	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו שחור עבה	גבול גוש ומספרו
מצולע צבוע צהוב	מבנה להריסה
מצולע קו שחור	מבנה קיים
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
שטח צבוע אפור/צהוב לסירוגין	אזור מגורים ומסחר
שטח צבוע סגול/אפור/צהוב לסירוגין	אזור מלאכה, מסחר ומגורים
קו סגול לאורך קו רחוב	חזית מסחרית
שטח צבוע חום תחום כהה (צ)	אזור לבניני ציבור / חינוך
שטח צבוע ירוק (פ)	אזור ציבורי פתוח
שטח צבוע צהוב, מצולב ירוק	אזור בית עלמין
שטח צבוע ירוק, תחום בחום	אזור ספורט
פס צבוע חום בהיר	דרך רשומה / מאושרת
פס צבוע ורוד	דרך מוצעת/הרחבת דרך
מספר ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
מספר ברבעים צידיים של העיגול	מרווח קדמי
מספר ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך
שטח מקווקו קו מקביל נטוי באדום.	דרך לביטול
שטח צבוע ירוק/ אדום	דרך משולבת מוצעת
שטח צבוע ירוק/חום	דרך משולבת קיימת
פס ירוק	שביל הולכי רגל בלבד
מספר ברבע עליון של דלתון	מספר דרך משולבת/שביל
מספר ברבעים צידיים של דלתון	מרווח קדמי לדרך משולבת/שביל
מספר ברבע תחתון של דלתון	רוחב דרך משולבת/שביל
קווים ירוקים מקבילים	קרקע חקלאית
קטע דרך בין שני קוים ניצבים	מבנה דרך
שטח מקווקו חום/חרדל מקבילים	שטח לתכנון בעתיד

3. תכליות והוראות בניה

3.1 כללי

לא תשמש כל קרקע או בניה ולא תותר כל בנייה על קרקע כאמור, אלא לתכלית מותרת בהתאם למוגדר בפרק זה, לאזור כמצוין בתשריט, עפ"י הגבלים והיתרים, כמפורט בלוח האזורים בפרק 5 להלן.

התכליות המותרות באזורים המפורטים כדלקמן:

3.2 קרקע חקלאית (קווי ירוק מקבילים)

יותרו מבנים ומתקנים הקשורים לעיבוד חקלאי עפ"י התוספת הראשונה לחוק.

3.3 אזור מגורים א' (שטח צבוע כתום)

3.3.1 תכליות

באזור מגורים א' יותרו מגורים בבתי דירות נפרדים או טוריים חד או רב-משפחתיים. במבנים בני שתי קומות, יכול שיבנו מעל קומת עמודים מפולשת בגובה מרבי של 2.20 מ'.

3.3.2 הוראות והגבלות בניה

גודל מגרש מזערי	500 מ"ר
גודל מגרש טורי מזערי	250 מ"ר
גודל מגרש מזערי לשני מבנים	600 מ"ר
צפיפות מרבית	4 יח' לדונם
שטח עיקרי מרבי במגרש	60 אחוז
תכסית שטח עיקרי מרבית במגרש	40 אחוז
מספר מרבי של קומות	2 קומות
קומת עמודים מפולשת (H=2.20)	מותרת
גובה מבנה מרבי	8 מטר
מרחק בין שני מבנים במגרש	6 מטר
רוחב חזית מזערי	16 מטר
שטח שירות מרבי למגרש	20 אחוז משימוש עיקרי
מרווח קדמי מזערי, או כמצוין בתשריט	3.0 מטר
מרווח צידי	3.0 מטר
מרווח אחורי	4.0 מטר

3.4 אזור מגורים ב' (שטח צבוע תכלת)

3.4.1 תכליות

באזור מגורים ב' יותרו מגורים וחנויות לשרות הצרכים היומיומיים של תושבי השכונה כולל משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

מגורים

מגורים בבתי דירות נפרדים או טוריים, רב משפחתיים. במבנים בני שלוש קומות מרבי; שלוש קומות מגורים ללא עיסוקים, יכול שיבנו מעל קומת עמודים מפולשת בגובה מרבי של 2.20 מטר. או שתי קומות מגורים מעל קומת עיסוקים בגובה מרבי של 3.60 מטר.

3.4.2 הוראות והגבלות בניה

גודל מגרש מזערי למגורים ועיסוק	500 מ"ר
או כפי שקיים לא פחות מ-	250 מ"ר
גודל מגרש מזערי למגורים בבניה טורית	250 מ"ר
גודל מגרש מזערי לשני מבנים במגרש	500 מ"ר
צפיפות מרבית למגורים	6 יח' לדונם
צפיפות מרבית למגורים וקומת עיסוק	4 יח' לדונם (יחד עם עיסוק)
שטח עיקרי מרבי במגרש	100 אחוז
תכסית שטח עיקרי מרבית במגרש למגורים	40 אחוז
תכסית שטח עיקרי מרבית במגרש לקומת מסחר	50 אחוז
מספר קומות מרבי	3 קומות
קומת עמודים מפולשת $H = 2.20$ מטר	מותרת
גובה מרבי של ק. קרקע לעיסוק	3.60 מטר
גובה מבנה מרבי	12.0 מטר
מרחק בין שני מבנים במגרש	4.0 מטר
שטח שירות מרבי כולל למגרש, אחוז משטח עיקרי	30 אחוז
מרווח קדמי מזערי, או כמצוין בתשריט	4.0 מטר
מרווח צידי	3.0 מטר
מרווח אחורי	3.0 מטר

3.5 חזית מסחרית באזור מגורים

- א. זכויות המגורים ותכליות השימוש יהיו כזכויות אזור המגורים בו נמצא המגרש, ראה סעיפים 3.3 - א', 3.4 - ב' לרבות חנות לשרות צרכים יומיומיים, בקומת קרקע בלבד, בגובה קומה מרבי של 4.5 מטר בהתאם לטבלת הוראות והגבלות בניה, סעיף 5 להלן, ולא יפחת מ-4.75 מטר בחנות שיש בה יציע, כאמור בסעיפים 2.07, 2.08 בסימן ב לתקנות התכנון והבניה (גודלם של חלקי בנין).
- ב. השימושים המסחריים מותרים כאמור בסעיף 3.6 להלן.

3.6 אזור מגורים ומסחר (שטח צבוע אפור/צהוב)

3.6.1 תכליות

באזור מגורים ומסחר יותרו מגורים עם עיסוקים המותרים לדור בכפיפה אחת בקומת קרקע מסחרית ומעליה קומות מגורים ו/או במבנים נפרדים סמוכים. היתר בניה מותנה באישור טרומי של תכנית בינוי, על ידי הועדה המקומית.

א. מגורים

מגורים בבתי דירות נפרדים או טוריים, רב-משפחתיים. במבנים בני ארבע קומות מרבי, מעל קומת עמודים מפולשת בגובה מרבי של 2.20 מטר, או שלוש קומות מגורים מעל קומה מסחרית בגובה מרבי של 4.50 מטר.

ב. עיסוקים

עיסוקי מסחר לסוגיו קמעונאי וסיטונאי, שירותים אישיים, שירותים משרדיים, במבנים משותפים עם מגורים או במבנים בלבדיים בני ארבע קומות מרבי.

ג. השימושים לעיסוקים כנ"ל יעמדו במגבלות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 לאזור מגורים, ובכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 3.6.3 להלן - מגבלות ותנאים לשימושי מסחר באזור מגורים.

3.6.2 הוראות והגבלות בניה

גודל מגרש מזערי	700 מ"ר
גודל מגרש מזערי לבניה טורית	300 מ"ר
צפיפות מרבית למגורים	10 יח' לדונם
שטח עיקרי מרבי במגרש מגורים/מסחר	150 אחוז למגורים
תכסית שטח עיקרי מרבית במגרש	170 אחוז למסחר
מספר קומות מרבי	50 אחוז למגורים
קומת עמודים מפולשת $H = 2.20$	70 אחוז למסחר בק.קרקע
גובה מרבי של קומת קרקע לעיסוק	4 קומות
גובה מזערי של ק. קרקע לעיסוק	מותרת
גובה מבנה מרבי	4.75 מטר
מרחק מזערי בין שני מבנים	4.50 מטר
רוחב חזית מזערי	14.0 מטר
שטח שירות מרבי כולל למגרש, אחוז משטח עיקרי	6.0 מטר
מרווח קדמי	18.0 מטר
מרווח קדמי לקומת קרקע מסחרית	30 אחוז למגורים
מרווח צידי	50 אחוז למסחר
מרווח אחורי	5.0 מטר
מרווחים לקומת חניה תת-קרקעית	אפס מטר
	4.0 מטר
	4.0 מטר
	אפס מטר

מגבלות ותנאים בשימושי מסחר באזור מגורים

השימוש לעיסוקים בחזית מסחרית באזור מגורים, סעיף 3.5 לעיל ובאזור מגורים ומסחר, סעיף 3.6 לעיל, מותנים בכפוף למגבלות המפורטות להלן:

- א. לא יותר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993.
- ב. לא תותר אחסנה מסחרית, אריזה ומילוי של חומרי הדברה וחומרי ניקוי.
- ג. לא תותר אחסנת גרוטאות, חומרי בנין משומשים, חומרים לשימוש חוזר וכל חומר דומה אחר.
- ד. צריכת המים לא תעלה על 1000 מטר מעוקב לשנה.
- ה. השפכים היוצאים מתחום המגרש יהיו באיכות של שפכים סניטרים. מתקנים לטיפול קדם בשפכים, במידת הצורך, יוקמו בתחום המגרש.
- ו. מקורות האנרגיה המותרים הם: חשמל, גז, סולר, אנרגיה סולרית.
- ז. כמות שנתית של גז לא תעלה על 3000 קילוגרם וכמות שנתית של נפט או סולר לא תעלה על 3000 ליטר.
- ח. אסורה פעילות העלולה לגרום למפגעי זיהום אויר וריח כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים. בכלל זה אסורה פעילות הפולטת אבק לאוויר, כגון מפעלי בטון, מפעלי בלוקים, מפעלי שיש ומפעלי מרצפות וקרמיקה.
- ט. כמות הפסולת המיועדת לסילוק על ידי מערכת הפינוי המוניציפאלית תוגבל עד 150 ליטר ליום או 25 קילוגרם ליום.
- י. שעות הפעילות לא יחרגו מ- 07:00 - 19:00.
- יא. מפלסי הרעש במבנים שבסביבה עקב פעילות המפעל לא יחרגו מהמפלסים המרביים למבנה ב' כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"נ 1990.
- יב. מספר תנועות של כלי רכב בשעת שיא לא יעלה על 10 ובסה"כ לא יעלה על 25 ביום.
- יג. אסורה תנועה קבועה של רכב כבד במשקל משא העולה על 750 קילוגרם.
- יד. מספר העובדים במפעל / עסק לא יעלה על 10 בשעת שיא.
- טו. היתר בניה למבנה הכולל שימוש של מסחר יותנה בקבלת חוות דעת עליו על ידי היחידה הסביבתית המשולש הצפוני.

אזור מלאכה ומסחר ומגורים (שטח צבוע סגול/אפור/צהוב)

לא יוצאו היתרי בניה בשטח זה מכוח תכנית זו אלא על פי תכנית מפורטת שתאושר על ידי הועדה המחוזית.

3.8 אזור לבנייני ציבור/חינוך (שטח צבוע חום תחום חום כהה)

3.8.1 תכליות

בנייני ציבור, מוסדות חינוך, דת, שירותים קהילתיים, בריאות, שלטון מקומי, מועדונים לרווחת הציבור, על קרקע המיועדת להפקעה לרשות הציבור, עפ"י סעיפים 188-190 לחוק ותרשם ללא תמורה ע"ש הרשות המקומית בתחומה נמצא האזור בעת הפקעתה, כאמור בסעיף 4.9 – הפקעת ורישום, לעיל.

3.8.2 הוראות והגבלות בניה *

גודל מגרש מזערי, כנדרש ע"י רשויות ממשלתיות.

שטח בניה עיקרי מרבי במגרש	100 אחוז
תכנית שטח עיקרי מרבית במגרש	40 אחוז
שטח שירות מרבי אחוז משטח עיקרי	50 אחוז
מספר קומות מרבי מותר	3 קומות
גובה מרבי מותר	3.6 מטר
גובה מבנה מרבי מותר	14.0 מטר
גובה מרבי לאולם ספורט ואירועים - כנדרש ע"י רשויות ממשלתיות ורשות הספורט.	
מרחק מזערי בין מבנים במגרש	8.0 מטר
מרווחים קדמי, אחורי, צידי	5.0 מטר

ותתר הקמת יותר ממבנה אחד למגרש, בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ- 8.0 מ'.
מתן היתר מותנה באישור טרומי של תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

* הוראות והגבלות הבנייה שבסעיף 3.8.2 לא יחולו על השטח למבני ציבור מס' צ-991 שבדרום היישוב. בשטח זה יחולו התנאים והמגבלות לפי סעיף 3.8.2.1 להלן.

3.8.2.1 אזור לבנייני ציבור מס' צ-991

על אף האמור בסעיף 3.8.2, מתן היתר בנייה במגרש מס' צ-991 מתונה באישור תוכנית מפורטת (להלן 'התכנית') המקיימת את התנאים להלן:

- התכנית תכלול את כל שטח מגרש מס' צ-991 המיועד, בתכנית זו, למבני ציבור.
- התוכנית תקבע את היקף השטחים המיועדים לפיתוח לעומת השטחים הפתוחים במגרש ובכפוף להוראות ומגבלות הבנייה המפורטים בסעיף 3.8.2 לעיל.
- התכנית תכלול נספח בינוי ופיתוח מחייב. הנספח יפתור, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, את אופן הטיפול בשטחי היער הקיימים בפועל.
- התכנית תכלול נספח נופי ערוך ע"י אדריכל נוף שיפרט את אופן הטיפול בשטחי היער הקיימים ושילובם בשטח לבנייני ציבור.
- התכנית תכלול הוראות ותנאים בדבר שמירה על שטח היער וצמצום הפגיעה ביער בעת ביצוע עבודות הפיתוח והבניה בשטח.

סטיה מהוראות סעיף 3.8.2.1 לעיל תהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה התשס"ב – 2002.

3.9 אזור ספורט (שטח ירוק תחום חום)

3.9.1 תכליות

מגרשים ומתקנים העומדים לרשות ורווחת הציבור, שירותים, מלתחות, קיוסקים למכירת כרטיסים, מזון קל, שטחי חנייה, מקלטים ציבוריים. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי טרומית ע"י הועדה המקומית, ובהתאם להנחיות ואישור המשרד לאיכות הסביבה. על קרקע המיועדת להפקעה לרשות הציבור, כאמור בסעיף 4.9 - הפקעה ורישום, לעיל.

3.9.2 הוראות והגבלות בניה

גודל מגרש מזערי, כנדרש ע"י רשות הספורט.

שטח בניה עיקרי 15% משטח המגרש, כולל שטח שירות.

מספר קומות מרבי 2 קומות

גובה מבנה 12 מטר

מרווחים 5 מטר

שטח שירות למקלטים עפ"י דרישות הג"א

3.10 אזור לבית עלמין (שטח צהוב מוצלב קו ירוק)

היתר להקמת מבנים ומתקנים לקבורה ולטכסים המיועדים לכך, ומקלט ציבורי. מותנה באישור תוכנית בינוי מאושרת על פי תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין מסי ת/מ/א 19 (שינוי מסי 1) ובהתאם להנחיות סי 4.16 (סי י"ב) להלן.

3.11 שטח ציבורי פתוח (שטח ירוק בהיר)

גנים, מגרשי משחק, שטחים פתוחים, אתרי קייטנות ומחנות קיץ, בהן לא תותר הקמת מבנים, פרט למקלט ציבורי, מבני עזר, סככות עונתיות להפעלה תקינה של האתר לצרכי ציבור.

בשדרת שטח ציבורי פתוח החוצצת בין דרך לאזור מגורים, יותר מעבר אחד ברוחב מרבי של 3 מטר לרכב, לכל מגרש.

מתקנים הנדסיים לביוז, ניקוז, חשמל ותקשורת.

3.12 דרך (חום או ורוד)

מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב. התוויית הדרך תתבצע בהתאם למפורט בסעיף 4.16 לעיל.

3.13 דרך משולבת (ירוק/אדום)

מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, בהתניית רוחב מזערי של 8 מטר. התוויית הדרך תתבצע בהתאם למפורט בסעיף 4.16 לעיל.

3.14 שביל (פס ירוק)

מותרת לתנועת הולכי רגל בלבד.

בהתניית רוחב מרבי של 4.0 מטר ובשיפוע המאפשר מדרגות. במקרה ושביל נמצא בתוואי דרך רשומה במפת גוש, יותר רוחב השביל כרוחב דרך.

3.15 שימוש חקלאי בשטח מגורים

בשטחים שהיו בשימוש חקלאי ערב אישור תוכנית זאת, יותר להמשיך בשימוש זה בתנאים כמפורט:

א. ייאסר גידול בעלי חיים כלשהם.

ב. לא תותר הקמת מבנה-חקלאי פרט לבתי-צמיחה וחממות שגובהן לא יעלה על 5.00 מ'.

שטח הכיסוי המרבי המותר - 70% ברווחים כמותר באזור המגורים.

ג. תבוצע תוכנית ניקוז השטח עפ"י הנחיות ובאישור המועצה המקומית.

3.16 שטח לתכנון בעתיד (פסים אלכסוניים חום-חרדל)

היתר לבניה בשטח המסומן לתכנון בעתיד מותנה באישור תכנית מפורטת ע"י הוועדה המחוזית ובכפוף לאישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (ולקח"פ).

- 4. הוראות כלליות**
- 4.0 צורת חישוב שטח בניה/אחוזי בניה**
- צורת חישוב שטח הבניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים, התשנ"ב-1992).
- 4.1 שטח הבניה המותר**
- הבנייה המותרת על כל מגרש בנייה תהיה כפופה לאמור בלוח האזורים וההגבלים בסעיף 5. להלן ותכלול את כל חלקי הבניין, למעט: מקלט תקני, קומת עמודים מפולשת ומבנה עזר בשיעור המפורט בסעיף 4.2, להלן.
- 4.2 מבנה עזר (מבנה שירות)**
- א. השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חנייה מקורה ומחסן ביתי בלבד.
- ב. גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מטר נטו, יש להצמידו לגבול צידי או אחורי של המגרש.
- ג. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש.
- 4.3 גובה קומה**
- א. גובה קומה בבית מגורים לא יעלה על 3 מטר.
- ב. גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 2.20 מטר.
- ג. גובה קומה מסחרית, שרום רצפתה צמוד לקרקע בהפרש גבהים שלא יעלה על 85 ס"מ±, לא יעלה על 4.75 מטר.
- 4.4 חנייה**
- החנייה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
- 4.5 עתיקות**
- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשת העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- ב. אם יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירה הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / הפירה, זאת אם יתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

4.6 מקלטים

כל בנין יחויב בהקמת מקלט ו/או מרחב מוגן דירתי בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951 על תיקונו והתקנות שהותקנו לפיו.

4.7 מספר מבנים מותר בחלקה/מגרש

באזור מגורים "א" על כל חלקה/מגרש ששטחם קטן מ - 600 מ"ר לא תורשה בנייתו של יותר ממבנה אחד.

בחלקה/מגרש ששטחם גדול מ - 600 מ"ר תורשה בנייתם של שני מבנים נפרדים, או בנייתו של מבנה אחד נוסף למבנה קיים בתנאים כדלקמן:

- א. סך כל שטחי הבניה של כל המבנים לא יעלה על המותר בתכנית.
- ב. המרחק בין כל שני בנינים יהיה לפחות 6 מטרים.
- ג. המרווחים מדרך גובלת יהיו כמסומן בתשריט, או עפ"י לוח האזורים, המרווח הגדול מבין שניהם.
- ד. המרווחים הצדדיים יהיו 3 מטרים.
- ה. המרווח האחורי יהיה 4 מטרים.
- ו. כל בקשה להיתר בנייה תיחתם על ידי בעל הנכס הרשום.
- ז. מתן היתר בנייה למבנה שלישי, או יותר, מותנה באישור תוכנית חלוקה כתוק.

4.8 תוכנית חלוקה

תוכנית חלוקה תעשה כמפורט כדלקמן:

- א. התוכנית תיערך עפ"י מפת מדידה כחוק ע"י מודד מוסמך.
- ב. הסכמת בעלי החלקה או ללא הסכמתם ובהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.
- ג. הכפפת קביעות תוכנית החלוקה ללוח האזורים, הוראות ותכליות השימוש כנגזר לגבי החלקה/מגרש, עפ"י תוכנית זאת.
- ד. סימון השטחים המיועדים לצורכי ציבור על פי תוכנית זאת.
- ה. מתן גישה מדרך ציבורית לכל מגרש/חלקה.
- ו. סמטאות ושבילים המיועדים לתנועת כלי רכב, אך אינם מסומנים בתשריט כדרך, יירשמו בתוכנית החלוקה כשביל פרטי פתוח ומשותף לבעלי המגרשים בחלקה, רוחבם לא יפחת מ - 6.0 מטר.

- ז. יותר איחוד מגרשים וחלוקה שונה מהני"ל, לכל שטח החלקה, בתנאי שהוצאת היתר בניה בתחום החלקה תהיה על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש, שתאושר על ידי הועדה המקומית.
- התכנית תכלול שמירה על רציפות התנועה, והתשתיות בדרכים ושבילים העוברים בחלקה והשטחים הציבוריים הנמצאים בה.
- לא יותר שינוי דרכים אלה אלא עפ"י תכנית בנין עיר כחוק.
- כן לא יותר שינוי ההפרשה לשטחים ציבוריים מהחלקה הני"ל.
- ח. במקום שמבנה נופל על שתי חלקות לא יוצא היתר למבנה, אלא לאחר שתוגש תוכנית אחוד וחלוקה לשתי החלקות, כחוק.

4.9 הפקעה ורישום

השטחים שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי פרק ח' לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק.

4.10 הריסת מבנים

- א. מבנים שנבנו ללא היתר בשטחי ציבור - דרכים, שבילים, אתרים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וכו', והמבנים המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה בידי הועדה המקומית, על פי כל דין.
- הריסת מבנים אלה תבוצע לאחר מתן הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות שישים יום לפני מועד ביצוע ההריסה.
- ב. מבנה או חלקו שאושר כחוק, המצוי בתחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית זאת, ייראה כשימוש חורג שיאושר על פי פרק ז' לחוק. כל בקשה לתוספת בנייה במגרש זה, כפופה להוראות תוכנית זאת.
- ג. מבנה או חלקו שאושר כחוק, המצוי בתחום דרך מאושרת עפ"י תוכנית זאת, ניתן להריסה על ידי הועדה המקומית כל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבתה.

4.11 רישוי מבנים קיימים ללא היתר

מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום שנים עשר חודשים מיום היכנס תוכנית זאת לתוקפה.

4.12 בנינים קיימים החורגים מהוראות התוכנית

- א. בנינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה ואשר נבנו עד יום הפקדת התכנית, אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת שטחי בניה ומספר הקומות, רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
1. בנינים קיימים כנייל אך החורגים במרווחים הצדדיים ואחורי תהיה הוועד המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהמבנה משולב בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה.
 2. בנינים קיימים כנייל אך החורגים לקו בנין קדמי תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שרוב הבנינים הקיימים באותה דרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך.
 3. בנינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה, אך חורגים מהוראות תכנית זו מבחינת מספר מבנים מותר בחלקה, רשאית הוועדה המקומית לאשרם, בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.
- ב. כל בניה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה על-פי הוראות תכנית זו.

4.13 חובת התקנת גדרות בקו רחוב

- א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, גדר על קו הרחוב המאושר על פי תוכנית זו. הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטרים ולא יפחת מ- 0.60 מטרים (במגרשים פינתיים גובה הגדר, בחזיתות הפונות לדרכים, לא תעלה על 0.6 מ'). בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות כאשר השימוש הגובל הינו אתר לבנין ציבורי או שטח ציבורי פתוח, ובלבד שהגדר תקום על קו הרחוב המאושר. אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבניה.
- ב. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהוראות אלה היתרים שיוצאו, במגרשים בעלי חזית מסחרית קיימת ו/או מאושרת).

4.14 היטל השבחה

- א. היטל השבחה יוטל כחוק.
- ב. בכל מקרה של אישור בנייה חריגה, כאמור בסעיף 4.12 תגבה הוועדה המקומית היטל השבחה משטחי הבנייה החורגים באחוזי הבנייה, במספר הקומות ובמרווחים.

4.15 הגבלות הבנייה לאורך קוי חשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט/או הקרוב ביותר של המבנה.

מ' 2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ' 1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
מ' 5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 11.0	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
מ' 21.0	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 ק"ו.

ואין לחפור ומעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. במידה ולביצוע התכנית יידרשו שינויים במערכות החשמל העוברות בתחום התכנית. ההוצאות בגין שינויים אלה יחולו על חשבון היוזמים ו/או המבצעים.

ד. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ה. קווי חשמל תת-קרקעיים

בסכמות הוועדה המקומית להתנות אישור תכנית מפורטת בתכנון וביצוע מערכת קווי חשמל תת-קרקעית בתחומה, על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו הכל בתאום ובהנחיית חברת החשמל ישראל.

4.16 זרכים

א. בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר.

הסלילה תכלול התקנת תיעול מי-גשם, כדרוש לניקוז הדרך.

ב. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.

ג. הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב הצומת לא יפחת מ- 8 מטרים.

- ד. בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט.
- ה. לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה.
- ו. חרף האמור בסעיף 4.17 ה', הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ז. חרף האמור בסעיף 4.17 ה', יותרו קווי תשתיות למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדו'). בשטח דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז-1967.
- ח. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי, שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.
- ט. דרך קיימת המיועדת על פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים.
- י. ביטולה בפועל תותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.
- י. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על פי חוק לגבי קווי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- יא. עבודות הטיה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.
- יב. בקטע דרך מסי' 5 העובר בשטח בית עלמין בגוש 20399 חלקה 09, אסור לכרות קברים חדשים. פיתוח הדרך עפ"י תוכנית זאת מותנה בתאום ואשור הרשויות הנוגעות לאתר זה.

4.17 מרווחים מיוחדים

רשאית הוועדה המקומית לאשר כהקלה מרווחים קטנים מהנדרש עפ"י לוח האזורים וההגבלים, פרק 5 להלן, במקרה שרוחב המגרש קטן מ-15.0 מטר ולא פחות מ-12.0 מטר, למרווח צידי ברוחב 2.0 מטר.

5. טבלת זכויות ותגבלות בנייה

מזערי אורך חזית מעערי	מרווחים				היתר לקומת עמודים		גובה מבנה			שטח בנייה מרבי			שטח בנייה מרבי		שטח עיקרי מרבי		שטח תכנית קרקע מירבית		צפיפות יחסית מירבית		גודל מגרש מזערי מבנה טורי		גודל מגרש מזערי מבנה בודד		תכנית מפורטת		תכנית בנייה		אזורים
	בין מבנים	אחורי	צידי	קדמי או כמצוין בתשריט	מסחרית	מפולשת	גובה מבנה מירבי	מספר קומות מירבי	שטח שירות מרבי	שטח עיקרי מרבי	תכנית קרקע מירבית	יחידות	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
מ.א.	מ.א.	מ.א.	מ.א.	מ.א.	H = 4.50	H = 2.20	מטר	קומות	%	%	%	4	250	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אזורים
16.0	6.0	4.0	3.0	3.0	-	+	8.0	2	20	60	40	4	250	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אזור מגורים א	
16.0	4.0	3.0	3.0	4.0	-	+	12.0	3	30	80	40	6	250	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אזור מגורים ב/ מגי		
18.0	6.0	4.0	4.0	5.0	+	-	14.0	4	30	150	50	10	300	700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אזור מגורים ומסחר		
תת קרקעי	תת קרקעי	תת קרקעי	תת קרקעי	תת קרקעי	4.75	-	14.0	4	50	170	70	10	300	700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מסחר	
על פי תכנית מפורטת																													
16.0		4.0	4.0	5.0	4.5	--	9.0-א-12.0-ב	3	30	80	50																		אזור מלאכה מסחר ומגורים
22.0	8.0	5.0	5.0	5.0			14.0	4	50	100	40																		חזית מסחרית באזור מגורים **
																													אזור לבנייה ציבור חינוך ***
																													אזור ציבורי פנח
																													אזור בית עלמין
		8.0	5.0	5.0			10.0	2		15																		אזור ספורט	
																													דרך רשומה / מאושרת
																													דרך מצועת / להרחבה
																													דרך משולבת
																													שביל מוצע / קיים
																													אזור חקלאי

הערות: רשאית הועדה המקומית לתכנון ובנייה קיימת החלטות מתוראות ותגבלות אלה.

* שיטת שירות מירבי: הינו אחוזים משטח עיקרי מורכב.

** זכויות תמורה ותכליות השימוש כוזויות באזור בו נמצא המגרש.

*** תוראות ותגבלות תכנוניות באזור לבנייה ציבור לא יחולו על חשטת למבני ציבור מסי-991 שבדרום היישוב. מתן היתר בנייה בשטח זה תחייב בפיקח לתוראות ותגבלות כפי שפורטו בסעיף 3.8.2.1.

ראה תוראה לעיקר 3.16 מבנים קיימים

שטח לתכנון בעתיד תחום בתום

הועדה המקומית לחנוון ולבניה - עירון

שינוי תכנית מתאר מס' 121/א

הומלץ להפקדה

13/4/97 מיום 144

בישיבה מס' 2547

מנהל מקומות העדה

חתימות

תאריך

חתימה

<p>הועדה המקומית לחנוון ולבניה - עירון</p> <p>שינוי תכנית מתאר מס' 121/א</p> <p>הומלץ למתן תוקף</p> <p>21/10/01 מיום 197</p> <p>בישיבה מס' 2547</p> <p>מנהל מקומות העדה</p>	<p>בעלי הקרקע מנהל מקרקעי ישראל</p>
	<p>יזום ומגיש התכנית: ועדה מקומית לתו"ב עירון</p>
	<p>רשות מקומיות: מועצה מקומית מעלה עירון</p>
<p>זמי זילברמן (מירב) תכנון עיר ומקרקעין ת.ד. 9929 חיפה 31099</p> <p>טל. 04.5056</p>	<p>מתכנן: דב צירנוברודה ז"ל, אדריכל, איש שלום ובונה ערים. על ידי העורך: זמי זילברמן, תכנון עיר.</p>
	<p>יועץ תחבורה: תוית בע"מ, ברוך הרשברג, מהנדס</p>

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 121/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14.2.06 מאשר את התכנית.

מנהל מקומות העדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 121/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4927

מיום 23.10.06

הודעה על אישור תכנית מס' 121/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5663

מיום 13.5.07