

מ. 1-27

4004499



י. ט.
2559
16.8-79 - N
2029.18

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר - יבנה

זמ / 600

1977

משרד הפנים
 חוק החכנון והבניה השכיה - 1965
 מחוז _____ אכ"ט
 מרחב הכנון מקומי _____ מאו"ב
 תכנית _____ זמורה - _____ מט"מ (600)
 תועה התכנון בידיבותה ה _____ א"ב
 תאריך _____ 15.11.79



מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר - יבנה

זמ / 600

1977

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית יבנה זמ/600

המחוז:	המרכז
נפה:	רחובות
מקום:	יבנה
גושים:	4906 ✓, 3548-3550 ✓, 3516 ✓, 3510-3514 ✓, 4941-4944, 4921 ✓
חלקי גושים:	4907 ✓, 4905 ✓, 3530 ✓, 3506 ✓, 3503 ✓, 3502 ✓, 4923 ✓, 4922 ✓, 4918-4920 ✓
שטח התכנית:	7,925 דונם
הירזם:	המועצה המקומית יבנה
המחנך:	אדריכל שמואל יבין

שמואל יבין
אדריכל מתכנן

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>ועדה מקומית לתכנון ובניה</p> <p>"זמורה"</p>	
<p>תכנית מפורטת/מתאר מס' 1/5</p> <p>בישיבה מס' 2 מיום 4.7.76</p> <p>הוחלט</p>	<p>מזכיר</p>

תוכן הענינים

1. הוראות כלליות
2. פירוש המונחים
3. ציונים בתשריט
4. חנאים כלליים
5. דרכים
6. נשיעה עצים ושמירחם
7. שרותים הנדסיים
8. חלוקה למבננים
9. הוראות בניה
10. השימה התכליות
11. סמכיות מיוחדת
12. מסירת מסמכים

לוחות

לוח המבננים

לוח האזורים והוראות הבניה

2. פירוש המונחים

- 2.1 בתכנית זו יהיו להגדרות הבאות להלן הפירושים שבצידן
אלא אם כן יחייב הכתוב פירוש אחר. במידה ויש סתירה
בין הגדרה בתכנית לבין הגדרה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה
(1965) קובעת ההגדרה שבחוק.
- הגדרות:
- 2.2 "בעל" כשהמדובר בקרקע או בבנין, פירושו - בעליהם לפי
הרשום או הידוע, ובהעדרם או שקשה לברר את זהותם או
מקום המצאם - האדם המקבל בשעת מעשה את דמי השכירות או
הרווחים מהקרקע או מהבנין או שהיה מקבלם אילו הושכרו
אלו בדמי שכירות; כן פירושו המשלם ארנונות או מסים על
הקרקע או הבנין - בין על חשבונו הוא ובין כסוכנו או
נאמנו של אחר, ולא המציא המחזיק את שמו וכתובתו של
הבעל לאחר דתישה בכתב שנשלחה מאת הועדה המקומית, יראו
אותו כבעל. כן יראו כבעל את המחזיק בתעודת היתר בניה
או תעודת היתר אחרת שנחנה לפי החוק על הקרקע או על
הבנין; ומקום שאין מחזיק כזה בנמצא או שאי אפשר לגלותו
- תכלול ההגדרה את האדהיכל, הבונה, הקבלן והמבצעים
למעשה את עבודת הבניה או פעולה אחרת שעליה ניתנה או
נדרשה תעודת היתר, או האחראים לביצוען וסוכניהם,
למעט עובד ממועבדיו או ממועבדיהם.
- 2.3 "איזור" פירושו שטח קרקע שצויין בתהליט בצבע מיוחד,
בקווקור או תיחום, כדי לציין את היעוד, השמוש או
ההגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית זו.
- אזור:
- 2.4 שטח שלגביו חוכן חכנית מפורטת על מנת להשאיר במסגרת
הצפיפות, הקצאת שטחי הציבור והוראות אחרות של חכנית זו.
- מבנין:
- 2.5 "תכלית" או "שמוש מותר" פירושו - התכלית שלה נועד
איזור, קרקע או בנין, בהתאם לתכנית מתאר זו.
- תכלית:
- 2.6 כמוגדר בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, סעיף 1.
- בנין:
- 2.7 "בית" פירושו - כל בנין הסוגר חלל הבנוי מחומר כמפורט
בסעיפים הבאים. להוציא נספחים (מבני עזר), גדר, משוכה,
סוללת עפר, כרכוב, בור רקב, קו ביוב או מים וכיו"ב.
- בית:
- 2.8 "בנין חדש" פירושו - כל בנין או חלק ממנו שיוקם לאחר
אישור חכנית מתאר זו ואשר עבודו מבקשים היתר בהתאם
לחכנית זו.
- בנין חדש:

- 9.2 "בית מגורים" פירושו - בית המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש מגורים בלבד, פרט לבתי מלון ופנסיונים או בתי הבראה ונופש.
- בית מגורים:
- 2.10 "בית עסק" פירושו - בית, כולו או אותו חלק שבו, המשמש להפקת רווחים בדרך של מסחר או שירותים לקהל.
- בית צבורי/מוסד:
- 2.11 "בית צבור" פירושו - בית שהוא בבעלות המועצה המקומית יבנה, הממשלה או גוף צבורי אחר, שאושר לשמש, או המשמש, או שנבנה, או שהותאם לשמש להתקהלות צבורית או לתכלית שהוא לשמש הצבור או אגודה צבורית, או לשירותו, או לניהול ענינים צבוריים, או כל שמוש דומה שהועדה המקומית חתליט עליו שהוא לשמש הצבור.
- "מוסד" פירושו - בית שהוא בבעלות של פרטים או גופים אחרים ואשר לשמושו יש ערך משלים למבני הצבור, כגון מוסד הינוכי וכיוצא בזה.
- 2.12 "בית להתקהלות צבורית" פירושו - בית, כולו או אותו חלק שבו, המשמש בין שמוש רגיל ובין שמוש ארעי, כקולנוע, תיאטרון, אולם שמחות, אולם היקודים, אולם אספות או הרצאות, אולם לתפילות, מועדון, בית משפט או כל שמוש דומה שהועדה המקומית תאשר אותו כבית להתקהלות צבורית.
- בית להתקהלות צבורית:
- 2.13 "בית תעשייה" פירושו - בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו למטרות תעשייה ואחסנה וכיוצא באלה.
- בית תעשייה:
- 2.14 "בית מלאכה" פירושו - בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו לעשיית מלאכה.
- בית מלאכה:
- 2.15 "בית אחסנה" פירושו - בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו להחסנה של סחורות, שלא לצרכי בית מגורים.
- בית אחסנה:
- 2.16 "תנוה" פירושה - כל בנין או חלק ממנו שאושר ומשמש למטרות מסחר.
- תנוה:
- 2.17 "קיוסק" פירושו - בית או חלק ממנו אשר אושר ומשמש למטרות מסחר בהתאם לרשימת השמושים המותרים לקיוסקים אשר ברשימת התכליות הלהלן, ואשר שטחו לא יעלה על 10 מ"ר.
- קיוסק:
- 2.18 "מבנה עזר (נספח)" פירושו - מבנה לשמוש היירי הכיח לצורך חדר הכביסה, ו/או מחסן לכלי בינה, כלי בית, חפצים אישיים, לרבות עגלות ילדים ואופניים, או מוסך פרטי, או מבנה לפחי אשפה או למתקני גז, דוד חימום וכיוצא בזה, וכן כל מבנה אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית כמבנה עזר, לענין מוסך לרכב במגרש למגורים ראה השלמה להלן בסעיף 2.19.
- מבנה עזר:

- 2.19 "מוסך פרטי" פירוש - מכנה שנמצא במגרש מגורים המשמש לחניית קטנועים, אופנועים, מכוניות נוסעים או מכוניות מסחריות המורשות לשאת עד 750 ק"ג והשייכים לדיירי הבית.
- 2.20 "קומת עמודים" פירושה - קומת עמודים מפולשת, והיא מהווה חלק מכוסה תקרה אשר: -
א. נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר;
ב. בכל מקום שהוא גובהו לא יפחת מ-2.20 מ' ואילו במגרש מדרוני גובהו לא יעלה על 2.80 מ' באזור הנמוך של מפגש המדרון עם העמודים;
ג. יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומת ולמבני עזר;
ד. יכול שיהיה סגור, כולו או מקצתו, בקירות או פתוח מכל צדדיו;
ה. יכול שיכלול מבני עזר, בהתאם לפירוש המופיע בסעיף 2.18. חותר בניה תאי איחסון בגודל 3 מ"ר לדירה. התאים יהיו באולם אחד עם דלת חיצונית אחת בלבד.
- 2.21 "קומת כניסה" פירושה - הקומה המכילה את הכניסה הקובעת לבניין, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל-1970, קובץ תקנות 2581 עמוד 1847.
- 2.22 "קומה עליונה" פירושה - הקומה הגבוהה ביותר בבניין.
- 2.23 "קומת גג" פירושה - קומה חלקית מעל הקומה העליונה.
- 2.24 "בקשה להיתר" פירושה - תכנית המוגשת לצורך קבלת היתר בניה, והכוללת פרטי הבניין או הכניסים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, וכן בהתאם להוראות או דרישות נוספות, על פי דרישת המנהל.
- 2.25 "רוחב דרך" פירושו - המרחק בין קויה הרחוב, לרבות המדרכות, הנמדד בניצב לקו של אמצע הדרך.
- 2.26 "חזית מגרש קדמית" פירושה - אותו קטע מהיקף המגרש, הגובל עם הדרך.
- 2.27 "מפלס כניסה" פירושו - מפלס רצפת הכניסה הקובעת לבניין, או חלק ממנו, כפי שמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970.
- 2.28 "מפלס קרקע מאושר" פירושו - מפלס מאושר סופית ומאוזן, כמסומן בתשריט המצורף אל היתר הבניה על המגהש הנהדר.
- 2.29 "גובה בניין" פירושו - המרחק הנמדד בקו מאונך בין מפלס הקרקע המאושר, לבין הקצה העליון של הקיר החיצוני של הבניין, או במקרה שהגג הוא משופע - עד לקצה העליון של הגג.
- מוסך פרטי:
- קומת עמודים:
- קומת כניסה:
- קומה עליונה:
- קומת גג:
- בקשה להיתר:
- רוחב דרך:
- חזית מגרש קדמית:
- מפלס כניסה:
- מפלס קרקע מאושר:
- גובה הבניין:

- 2.30 "קו בנין" פירושו - קו על פני הקרקע או מתחתה שנקבע בתכנית מאושרת, ושבינו ובין גבול הנכס, הבניה אסורה. בניה לצורך הגדרה זאח אינה כוללת גדרות גבול, קירות תומכים, מדרכות רצפות מוגבהות עד 20 ס"מ מעל פני הקרקע, בורות רקב ומכני עזר כמפורט בסעיף 2.18.
- 2.31 "קיר משותף" פירושו - קיר המהווה חלק מכנין והכנוי לאורכו הכנוי על גבול קרקע של בעלים שונים או קרקע הכוללת יוחר מחלקה אחת.
- 2.32 "שטח מגרש" פירושו - שטח הקרקע שבתוך גבולותיו של מגרש לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לבנין שנבנה עליו.
- 2.33 "שטח מגרש מינימלי" פירושו - השטח הקטן ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.
- 2.34 "שטח קומה" פירושו - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, תוספת שלישית סעיף 1.00.6.
- 2.35 "שטח בנין" פירושו - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, תוספת שלישית סעיף 1.00.7.
- 2.36 "אחוז בניה" פירושו - שטח הבניה ביחס לשטח המגרש, מחושב בחלקי מאה.
- 2.37 "נפח בנין" פירושו - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, תוספת שלישית, סעיף 1.00.8.
- 2.38 "יחידת דירה/דירה" פירושה - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, תוספת שניה חלק ב' סעיף 201.
- 2.39 "מרפסת" פירושה - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, סעיף 1.00.1, שטח מינימלי למרפסת מטבח 3 מ"ר או פחות מזה באישור הועדה המקומית.
- 2.40 "מגרש בניה" פירושו - קרקע הכוללת חלקה ושומה אחת או יותר שאושרה כחכנית כמגרש לבניה.
- 2.41 "מגרש פינה" פירושו - חלקת מגרש הגובלת לפחות בשתי דרכים נפגשות.
- 2.42 "מגרש מיוחד" פירושו - מגרש שעליו חלים תנאים מיוחדים.
- 2.43 "שטח צבורי פתוח" פירושו - קרקע בבעלות צבורית המיועדת לתכליות בהתאם להוראות חכנית מתאר זו.
- קו בנין:
- קיר משותף:
- שטח מגרש:
- שטח מגרש מינימלי:
- שטח קומה:
- שטח בנין:
- אחוז בניה:
- נפח בנין:
- יחידת דירה/דירה:
- מרפסת:
- מגרש בניה:
- מגרש פינה:
- מגרש מיוחד:
- שטח צבורי פתוח:

- 2.44 שטח פרטי פתוח: "שטח פרטי פתוח" פירושו - קרקע בבעלות פהסיית המיועדת לתכליות בהתאם להוראות תכנית מתאר זו.
- 2.45 אזור שיקום: "אזור שיקום" פירושו - איזור המיועד בעיקרו להריסת המבנים הקיימים והקמת בנינים חדשים בהתאם לתכנית מאושרת.
- 2.46 הגבלה זמנית: "הגבלה זמנית" פירושה - הגבלה אשר הוטלה זמנית על שמוש בקרקע בהתאם להוראות תכנית מתאר זו.
- 2.47 מכונה מונעת בכוח: "מכונה מונעת בכוח" פירושה - מכונה המונעת בחשמל או בכוח מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון: מחקנים למיזוג אוויר, לקירור, לחימום, מעליות, מקררים, מחקנים חשמליים במשק הבית וכו'.
- 2.48 החוק: " החוק" פירושו - חוק התכנון והכניה, תשכ"ה - 1965.
- 2.49 ועדה מחוזית: "ועדה מחוזית" פירושה - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז.
- 2.50 ועדה מקומית: "ועדה מקומית" פירושה - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה".
- 2.51 יושב ראש: "יושב ראש" פירושו - יו"ר הועדה המקומית או הועדה המחוזית והוא כולל גם את מ"מ יו"ר.
- 2.52 השות מוסמכת: "השות מוסמכת" פירושה - הועדה המקומית או הועדה המחוזית הכל בהתאם לנדדש בתכנית זאת.
- 2.53 השות הבריאות: "השות הבריאות" פירושה - מנהל מחלקת התברואה במועצה המקומית ו/או מנהל לשכת הבריאות הנפתית ו/או לשכת הבריאות המחוזית, או בא כוחם.
- 2.54 המהנדס: "המהנדס" פירושו - מהנדס המועצה המקומית או מהנדס הועדה המקומית או בא כוחם המורשה כהין, הכל לפי הענין.

3. ציונים בתשריט

<u>פירוש הציון</u>	<u>ציון התשריט</u>
קו גבול התכנית	3.1 קו כחול עבה
קו גבול מבנן	3.2 קו כחול כהה מקוטע
דרך קיימת	3.3 שטח בצבע חום בהיר
דרך מוצעת	3.4 שטח בצבע אדום
	3.5 סימונים בתוך עגול המסומן בתוך דרך מוצעת ו/או קיימת:
מספר הדרך	א. ספרות ברבע העליון של העגול
קרי בנין בחזית מגרש קדמית	ב. ספרות ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב דרך	ג. ספרות ברבע התחתון של העגול
אזור מגורים	3.6 שטח בצבע כתום
אזור חקלאי	3.7 שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים
אזור קרקע חקלאית מוכרזת שיעודה ישונה בתכנון המבנן, או בתכנית מפורטת.	3.8 קוים חוצים יהוקים אלכסוניים
אזור תעשייה	3.9 שטח בצבע סגול
אזור מלאכה	3.10 שטח בצבע סגול מוחתם סגול כהה
מרכז עסקים ראשי	3.11 פסים אפורים אלכסוניים על רקע אפור בהיר
מרכז ספורט	3.12 שטח ירוק עם מסגרת חומה
שטח צבורי פתוח	3.13 שטח בצבע ירוק
שטח הרכבה	3.14 שטח בצבע אפור מוחתם חום כהה
בטול דרך	3.15 קוים חוצים אדומים אלכסוניים
שטח עתיקות	3.16 שטח מוחתם בקו שחור מקוטע
כרכות המצוץ	3.17 שטח בצבע חכלת מוחתם חום
מפעלי מים ארציים	3.18 שטח בצבע חכלת
שטח שיעודו טרם נקבע	3.19 שטח עם פסים כתומים אלכסוניים
בית קברות	3.20 שטח בצבע צהוב משובץ קרי אלכסון מצולבים בצבע ירוק

4. תנאים כלליים

- מקומות בניה: 4.1 אין להקים בנין בכל מקום שאינו מגרש בניה.
- מספר בתים: 4.2 מותר להקים בית אחד בלבד על כל מגרש שאינו מגרש באזור חעשיה, אזור מלאכה, או באזור המיועד לבניני צבור.
- 4.2.1 שוט דבר כאמור בסעיף 4.2 לא יאסור את הקמתו של מבנה עזר שהותר לפי התכנית הזאת.
- חניית כלי רכב: 4.3 חניית כלי רכב
- 4.3.1 כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין מספר מקומות חנייה, לא פחות מאשר מצויין להלן בתקן החניה.
- מיקום מקומות חנייה: 4.3.2 מקומות החניה יהיו בדרך כלל בגבולות המגרש עליו יוקם הבנין, וההיתר יכלול כחלק בלתי נפרד ממנו את הפתרון לחניה.
- צורת מקומות חנייה: 4.3.3 שטח החניות והגישות אליהן חייב להיות סלול באספלט או בסוף, ומותחם כאבני שפה. הגבולות של מקומות החניה יסומנו בצבע לבן.
- הגישה לכל מקום חניה תהיה חפשית מכל מכוון, ונוחה לכל סוגי כלי רכב פרטיים לשביעות הצורנו של המהנדס. שפוע מכסימלי (לאורך) של דרך גישה לחניות יהיה 15%, מאשר הקטע ההתחלתי והסופי (באורך מינימלי 4 מ' כ"א) יהיה בשפוע מכסימלי 7% השפוע המכסימלי (לאורך) של מקומות החניה יהיה 7%. השפוע המכסימלי (לרוחב) של דרך הגישה למקומות החניה יהיה 4%.
- גישה משותפת למקומות חניה: 4.3.4 הועדה המקומית השאית, במסגרת תכנית זאת או מחוצה לה, לאכוף על בעלי מגרשים סמוכים להתקין דרכי גישה משותפות, לעבר מקומות החניה שבמגרשים השונים. דרכי גישה אלה עשויות לעבור במגרש אחד, או במספר מגרשים.
- סידורי חניה משותפים: 4.3.5 היחה הסדרת מקומות חניה חנ"ל לא ניתנת לביצוע, לא רצויה מבחינה תכנונית (לפי שיקולו של המהנדס), או לא מספקת מבחינת מספר מקומות החניה, חקבע הועדה המקומית סידורי חניה משותפים במקום או במרחק סביה ממקום התכנית, ובעל המגרש חייב להשתתף בהוצאות הסידור המשותף, לפי מספר מקומות החניה הדחוישים לפי תכניתו (בכדי להתאימה לתקן החניה).

תקן חניה: 4.3.6 קבלת תקן חניה

השמוש	יחידה	חשוב	מס' מקומות חניה דרושים	הערות
1. מגורים	דירה		2/3	באזור מגורים חדש יהיה התקן מקום חניה אחד לכל דירה.
2. משרדים	כל 50 מ"ר		1	
3. מסחה וחנויות	כל 50 מ"ר		1	לגבי שמושים מיוחדים כגון סופרמרקט ידרשו סדורים מיוחדים של חניה פריקה וטעינה.
4. בחי עינוג וקולנוע	20 מושבים		1	
5. בחי קפה, מסעדות, מועדונים	כל 10 מ"ר		1	
6. מלאכה	50 מ"ר		1	מקום חניה אחד לפחות לכל בית מלאכה.
7. תעשייה	70 מ"ר		1	
8. אינדוסטריה	20 מושבים		1	

הערות: 1. מקום אחד לטעינה ומריקה לכל 1000 מ"ר תעשייה או מלאכה.

2. התקן אינו חל על כלי רכב מיוחדים כולל מכוניות משא מעל 1.5 טון או אוטובוסים שלגביהם יבדק כל מקרה ומקרה.

3. המהנדס רשאי להמליץ, לאחר התייעצות עם יועץ מוסמך לענייני תנועה, בפני הועדה המקומית, והועדה המקומית מוסמכת לאשר הקלות מהתקן הנ"ל, אם ניתן לאזן ולמזג, באזור אחד ובמרחקים סבירים, צרכי חניה יום עם צרכי חניה לילה.

4.4 קרי בנין ומרווחים

קרי בנין ומרווחים:

מרווח מינימלי: 4.4.1 לא יוקם כל בית, לרבות מרפסות, גזוסטראות וכו', במגרש בניה הנמצא באחד האזורים כפי שמפורטים בסור "האזור" של לוח האזורים, אלא בהתאם לקרי הכניה המינימליים כפי שמצויינים בלוח הנ"ל.

גישת לחלק האתורי: 4.4.2 בכל מקרה ובכל אזור יש להשאיר בכל חלקה מעבר ברוחב 3.0 מ' ובגובה 4.2 מ' אל חלקו האחורי של הבית, על מנת לאפשר גישת מכונית מכבי אש לכל שטח המגרש.

מגרש פינתי: 4.4.3 במגרש פינתי לא יבלוט כל קיר של בית, או קיר חומך, או שיתים ועצים, או כל מחסום שהוא לראיה כפי שיקבע על ידי המהנדס, מעבר לקשת של מעגל המסומנת בתשרים בקו בנין. אם לא סומנה קשת כזאת, לא יבלוט הנ"ל מחוץ לקשת המעגל המשיקה לשני קרי בנין המקבילים לקרי המגרש ואשר נקודות הקשת נמצאות במרחק מינימלי של 8.0 מ' מנקודת החיבור של שני הקרים הנ"ל.

רוחב מינימלי של חזית מגרש: 4.5 לא יאושה חריט חלוקת קרקע באזור מן האזורים השונים המסומנים בסור "האזור" של לוח האזורים אלא מתוך התחשבות

ברוח המינימלי של חזית מגרש הרשום כטור "חזית מינימלית למגרש" בצד האזור המתאים של לוח האזורים.

- קירות משותפים: 4.6 קירות משותפים
- 4.6.1 גישה לחלק האתרי: בכל מקרה שבחשוי נקבעה הקמת בתים עם קירות משותפים, בכל אזור מן האזורים, תאפשר גישה נוחה לחלק האתרי של המגהש כמפורט בסעיף 4.4.2.
- 4.6.2 פתחים: בקיר המשותף לא יבנו כל פתחים.
- 4.6.3 ניקוז: כאשר הוקם בית רק בצד אחד של קיר משותף, לא ינוקז הגב מעבר לקיר המשותף לעבר המגרש השכן.
- 4.7 גובה בנינים: לא יוקם שום בית באזור מגורים שגבהו עולה על המסומן בלוח האזורים. לצורך קביעת הגובה הכולל של הבית יחשב גובה קומה לא יותר מ-3.0 מ' ברוטו.
- 4.8 צפיפות: לא יוקם בית באזור מגורים, אלא בהתאם למספר יחידות המגורים המכסימלי לדונם כמסומן בלוח האזורים.
- 4.9 עיצוב אדריכלי: הועדה המקומית תהיה רשאית להורות לבעלים לעצב את חזית המגרש או חזית הבית, לרבות גינות, גדרות וכו', בהתאם לתכנית מאושרת על ידי המהנדס. בכל מקרה תיביים הבעלים להגיש תכניות צמודות לבקשת ההיתר בהתאם לכך.
- 4.10 מקלטים: מקלטים יבנו באשור מהנדס הג"א.
- 4.11 מכני עזה באתר הבניה: תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד, ובאשור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.
- 4.12.1 גמר בנינים: לא תינחן תעודת גמר לבנין, כל עוד לא הושלמו כל העבודות הדרושות, לשביעות רצונו של המהנדס.
- 4.12.2 לא יאוכלס בנין ולא ישתמשו בו, כל עוד לא קבל תעודת גמר.
- 4.13 שנויים ותקונים של הבנינים: הועדה המקומית תהיה מוסמכת לצוות על בעלי רכוש כל שהוא, להביא רכוש זה למצב משביע רצון ע"י תיקון, שיפוץ וניקוי, להוציא לפועל שינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש, כגון: טיח, סיד, צבע או עבודות גמר אחרות כפי שידהש. כל בעל רכוש המצווה יוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו תוך הזמן שקבוע בצו. במקרה של אי מלוי אחר הזראות הצו (ע"י הבעל) חשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בצו ולחייב את הבעל בתשלום ההוצאות.

4.14.1 לא יותקן או יצויר כל שלט, כתובת או ציור על בנין
או על מתקן, על או בקרבת בנין בלי תעודת ביתר מאת
הועדה המקומית.

הודעות,
פרטומים
או שלטים:

4.14.2 לועדה המקומית חהיה הסמכות לפיקוח מלא והסלת חנאים
בכל הענינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים
או ציורים על בחים, מבני עזה, חצרות, בחי עסק, גדרות,
או בכל שכה פתוח מסביב לבית.

4.15 השטחים המיועדים לצרכי צבור במפורט בסעיף 188/ב בחוק,
יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית יבנה, לפי סעיף
26 לחוק.

הפקעות:

4.16 על שטחים המוכרזים כקרקע חקלאית ושחכנית זו מציעה
לשנות את יעודם, לא יאושרו חשויטי חלוקה ולא ינתנו
היתרי בניה אלא ע"פ ת.ב.ע. שחאושרנה ע"י הועדה
לשמירה על קרקע חקלאית.

שטחי קרקע
חקלאית מוכרזת:

5. דרכים

5.1 מקומות דרכים ורחביהם:
 5.1.1 מקומות הדרכים ורחבן של אותן דרכים יהיו כמסומן בתשריט, בתנאי שאפשר לקבוע בתכנית מפורטת מקומות נוספים לדרכים, או הרחבתן.

5.2 איסור בניה ועבודה בדרכים:
 5.2.1 אין להקים על כל קרקע, שהוא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מהעבודה הנוצרת בקשר עם סלילת הדרך, החזקה ותיקונה, וחוץ מבנית מתקנים הקשורים בשרותים צבוריים, כגון: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב וכיו"ב.

5.3 סלילת דרכים:
 5.3.1 המועצה המקומית יבנה תהא מוסמכת לסלול דרך כל שהיא ולבצע על הקרקעות הסמוכות את העבודות או חלק מהעבודות הנוצרות על קשר לסלילה.

5.4 הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות

5.4.1 זכות הטייה וחסימה:
 5.4.1.1 המועצה המקומית יבנה תהיה השאית להטות או לחסום דרך קיימת, בהתאם לתכנית זו או תכנית אחרת מאושרת, ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לצבור באותה דרך, החל מתאריך ההטייה או החסימה.

5.4.2 עבודות הקשורות בחסימה והטייה:
 5.4.2.1 הטייתה או חסימתה של דרך קיימת לפי סעיף זה לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לגוף אחר המוקם לפי החוק, או בזכותו של אדם אחר, בביבים, תעלות, צנורות מים, תעול, חוטי חשמל או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחתה - והועדה המקומית או גוף שהוקם לפי החוק או האדם האחר יהיו מיופי כוח לבדוק, להחזיק ולתכנן אותם מפעלים ולהכנס לשם כך למקומותיה של הדרך כאילו לא הוסטה או כאילו לא נחסמה בתנאי שכוחה של הועדה המקומית יהיה יפה, אם תחשוב זאת לנכון, להטות או להעביר את המפעלים האמורים לעיל ולבצע את העבודות הדרושות לצורך אותה הטייה או העברה, או הנוצרות בקשר אתן, ולערוך הסכמים בקשר לכך, אלא ששום הטייה או העברה כזאת לא תוגשם עד מסירת הודעה בכתב, שני חדשים מראש, על ידי הועדה המקומית לכל גוף המוקם לפי החוק או לכל אדם אחר שנפגע ע"י כך, על רצונה להטות או להעביר את המפעלים - הכל לפי הענין.

5.4.3 הניצוץ והפיקוח:
 5.4.3.1 הטייתם או העברתם של המפעלים כנ"ל ובצוען של העבודות הדרושות להטייה או להעברה או הנוצרות בקשר אתן ייעשו ע"י המועצה המקומית יבנה או בפיקוחה הישיר.

5.4.4 סכסוכים:
 5.4.4.1 נתגלה סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוקם לפי החוק, או האדם שנפגע בדבר אופן ההטייה או העברה או בדבר סכס ההוצאות הכרוך בהטייה או בהעברה, יועבר הסכסוך לשם החלטה לוועדה

המחוזית, בכפופות להוראות החוק.

5.4.5 שמוש בקרקע: הטחה או הסמה הועדה המקומית - בהסכמת הועדה המחוזית - דרך קיימת, רשאית היא לעשות בכל קרקע המהווה מקום באותה דרך כפי שתאשר הועדה המחוזית.

5.5 גדרות משוכות ועצים

5.5.1 גדרות, מעקות, קירות חומכים, עצים ושיחים: הועדה המקומית תהיה רשאית:
א. לצוות על בעלי המגרשים הגובלים עם הדרכים להקים על הגבולות הקדמיים של מגרשיהם צדרות, מעקות או קירות חומכים, וכן לקבוע את גבהם, צורתם, חומריהם ואופן בנייתם.
ב. לצוות על בעלי המגרשים הנ"ל לגזום שיחים או עצים, או לגדעם לחלוטין, או לסלק מחסומים אחרים בין קוי הבניין וקוי הדרך; וזאת בכדי לאפשר קוי ראייה נאותים למשתמשים בדרך ולמנוע ע"י כך מפגעים תעבורתיים.

5.5.2 ביצוע בצו: כל בעל שנמסר לו צו לפי הסעיף הקודם, יקים במשך התקופה שנקבעה לו בצו את הגדר או הקיר, יסלק את המחסום וימלא אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל - רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו ולגבות מהבעל את ההוצאות לביצוע העבודות שנקבעו בצו.

5.5.3 היתר בניה: חומר הבניה וגובהם של הגדרות, המעקות והקירות החומכים יסומנו בבקשה להיתר הבניה ויהיו חלק בלתי נפרד מההיתר.

5.6 לוחות מודעות ופרסומת: לא יוקמו לוח מודעות או שלטים לפרסומת לאורך הדרכים בלי הסכמה בכתב מאת הועדה המקומית.

5.7 קרקע שבין חזית מסחרית ודרך

5.7.1 השטח שבין קו הדרך וחזית המסחרית: באזור מסחרי ובמגרשים שיש בהם חזית מסחרית ירשם ע"ש המועצה המקומית יבנה, עפ"י דרישת הועדה המקומית, שטח הקרקע שבין קו הדרך לבין חזית המסחרית.

5.7.2 שטח מקורה: במקום בו התכנית קובעת כי המדרכות להולכי רגל, כולן או חלקן עוברות מתחת לבניינים, ז.א. שקו הבניין בקומות העליונות בולט מעבר לקו הבניין בקומת הקרקע, יש לנהוג לפי הכללים הבאים:

- א. כל שטח המעבר המקורה, הנוצר עקב נסיגת קומת הקרקע, יירשם בספרי האחוזה ע"ש המועצה המקומית יבנה, או כזכוח מעבר לצבור עם הוראות פיתוח ואחזקה כפי שיפורשו בתכנית מפורטת.
- ב. גובה קומת הקרקע, גובה העמודים, צורתם, מרווחים ומיקומם לגבי אבן השפה או קו הבניין - ייקבעו בתכנית לעיצוב אדריכלי.

6. נטיעת עצים ושמירתם

נטיעת עצים
וצמחים:

6.1 הועדה המקומית או המועצה המקומית יבנה רשאית לדרוש את נטיעתם ושמירתם של עצים, שיחים או צמחים אחרים שיאושרו על ידם בשטחים פתוחים, פרטיים או צבוריים, או בחלקים מסוימים של חלקה בניה.

6.2.1 עצים לאורך של מדרכות ודרכים: הועדה המקומית או המועצה המקומית יבנה רשאית לצוות במקרים מיוחדים על בעלי נכסים לנטוע עצים לאורך הדרכים, או בתחומי נכסיהם הגובלים עם הדרכים, במקומות שייקבעו ע"י הועדה המקומית, או המועצה המקומית יבנה.

6.2.2 הועדה המקומית או המועצה המקומית יבנה רשאית להרשות את נטיעתם ושמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך דרכים ומדרכות.

6.2.3 לא קיים בעל הנכסים אחר הצו, תוך התקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה המקומית או המועצה המקומית יבנה לבצע את הנטיעות וכן את שאר העבודות הדרושות בקשר עם הנטיעות ולמטרה זו להכנס לנכסיו של אותו בעל, על ידי עובדיה או סוכניה ועם כלי עבודה וחומרים.

6.3.1 אחריות הבעלים לשמירתם של עצים: בעלי הנכסים שבתחומם נטעו עצים בהתאם לסעיפים 6.2.1 ו-6.2.3 יהיו אחראים לשלמותם של העצים ולשמירתם מנזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק שנגרם ולנקוט בכל האמצעים הדרושים למנוע הישנותו של נזק כזה.

6.3.2 לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי סעיף 6.3.1 לאחר שנדרש לשנות כן בצו, בכתב מאת הועדה המקומית תוך התקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית או המועצה המקומית יבנה לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות שייקבעו בצו, ולמטרה זו להכנס לנכסים של הבעל על ידי עובדיה וסוכניה.

6.4 פגיעה בעצים: לא יגדע אדם עץ, ולא ישחיתו במזיד, בלי הסכמה בכתב של הועדה המקומית או המועצה המקומית יבנה, או אם הדבר צויין בהיתר הבניה.

6.5 אחריות להוצאות: ביצוע הועדה המקומית או המועצה המקומית יבנה עבודות לפי סעיף 6.2.3 או 6.3.1, רשאית הן לגבות את ההוצאות מבעל הנכסים שחייב בביצוע העבודה.

7. שרותים הנדסיים

7.1 הועדה המקומית השאית, בהסכמת הועדה המחוזית, לשמור כל קרקע דיזשה למעבר צנורות מים, צנורות ביוב, צנורות ו/או תעלות מי גשם, ולכל שרות צבורי אחר עליו תחליט הועדה המקומית, ואין להקים על קרקע זאת כל בנין או לבצע עליה כל עבודה, חוץ מעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, התעול, הביוב, או התקנת צנורות מים, או השרות הצבורי עליו תחליט הועדה המקומית כאמור.

שמירה קרקע לצרכי ניקוז, תעול וביוב:

7.2 אספקת מים, שרברבות, ביוב, וסילוקו, מתקני תעול וניקוז, ייבוצעו בהתאם למפורט בהוראות מתקני תברואה העדכניות, ולהנחת דעתה של רשות הבריאות והמהנדס.

אספקת מים, שרברבות, ביוב וסילוק שפכים:

7.3.1 ניקוזה של קרקע יעשה על ידי תלחול או באמצעות תעלות ניקוז טבעיות או מלאכותיות, או באמצעות צנורות לשביעת רצון המהנדס.

ניקוז:

7.3.2 ניקוזה של קרקע שעמידים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בה בעלי הקרקע, עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבעה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית חייבים טפול מיוחד, יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע בכל היתר בניה על קרקע כזאת את חנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

7.3.3 הועדה המקומית רשאית לדרוש מכל בעל, הנוגע בדבר, לאחוז באמצעים, כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית, הדרושים להבטחת ניקוז טוב ושמירה הקרקע שלו, או של בעלי קרקע ממוכים, כגון: הסדרת שפועים מתאימים לקרקע, תעלות מכסון או חומר אחר, וכיו"ב. הבעל יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.

7.3.4 לא קיים בעל הנכסים הנוגע בדבר את חובתו לפי סעיף 7.3.3 תוך התקופה שנקבעה ע"י המהנדס, רשאית הועדה המקומית לבצע את הפעולות שנקבעו בלו, ועל בעל הנכסים יהיה לשלם לועדה המקומית את הוצאות הביצוע.

7.3.5 תהיה הועדה המקומית משוכנעת שיש צורך, בחלק כלשהוא משטח התכנית, בתכנית תעול לאיסוף מי הגשמים ולהעברתם, תהיה הועדה רשאית להכין תכנית כזאת, שתכלול אז בכל תכנית מפורטת של חלק השטח הנדרש.

7.4.1 בכל בנין שיבנה לאחר אישור תכנית זאת תוסדר מערכת ביוב באישור המהנדס.

ביוב:

7.4.2 בעל בנין שיבנה עד מרחק 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, חייב לבצע אח החיבור בשטחו הוא אל רשת הביוב הכללית, לפי הוראות המהנדס.

7.4.3 נדרש בעל ע"י הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בסעיף 7.4.2, ולא קיים אחרי הצו תוך חודש מיום מסירתו, רשאית הועדה המקומית להכנס למגרש ולבנין ולבצע את העבודות, ועל הבעל לשלם לועדה המקומית את הוצאות הביצוע.

7.4.4 כל בנין שאיננו מחובר להשת הביוב הכללית יוציא את מי השפכים למערכת ביוב מאושרת ע"י השות הבהיאות, והכוללת בורות רקב ובורות סופגים בהתאם לתקנות רשות הבהיאות עבור כל בנין או קבוצת בנינים שכנים.

7.5 תעלות וצנורות למי גשם: אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יוחקנו מחקנים להובלת מי הגשמים לשביעות רצון המהנדס. לפני מתן היתר בניה יש לבנות תעלות או להחקין צנורות להובלת גשמים במידות ובשפועים מספיקים, למי אישור המהנדס.

7.6 אמצעים סניטריים: לפני פיתוחה של קרקע בתחומי החכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של חכנית כלשהיא למלא, עד להוצאת היתר לבניה, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבהיאות בדבר אמצעים סניטריים, כגון פינוי ערמות זבל, גרוטאות וכיו"ב.

7.7.1 אספקת מים: אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים לבתים לאורך או מתחת כל דרך, או בכל חלקה שהיא, בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.7.2 שום צנור להספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתכנית הספקת מים שאושרה ע"י המהנדס.

7.7.3 הועדה המקומית רשאית למנוע כריית בורות סופגים למי שפכים או לאסוף אשפה במרחק שיהיה מוצדק בכל מקרה לשם מניעת זיהום מי הבאות.

7.7.4 שום באר, בריכה או משאבה לא ייבנו ללא היתר מאת הועדה המקומית.

7.7.5 בבתים בהם אין לחץ מים מספיק, חייבים בעלי הנכסים לגרום לכך שלחץ המים בקומה העליונה יהיה סביר בהתאם להוראות תקני התכנון, העדכניים באמצעות משאבות, מיכלים, צנרת וכו', באישורו של המהנדס.

7.8.1 חובת מתן מעבר לשרותים במקרקעין פרטיים: הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב בעלי קרקע או בנין או בעלי זכות בהם להעניק לבעלי קרקע או בנין גובלים או לבעלי זכות בהם, או לרשות המקומית, את הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי ניקוז, או ביוב, צנורות להספקת מים או תעלות מים פתוחות לפי התנאים שייקבעו על ידה להענקת זכות כאמור.

7.8.2 העבודה בסעיף 7.8.1 תבוצענה רק לאחר שליחת הודעות מחאימה לבעלי הקרקע או הבנין, בהם עומדים לבצע את העבודה, וזאת לפחות חודש ימים מראש.

אספקת חשמל: 7.9.1 כל חכנית להחקצת קוי חשמל או העתקתם תהא פערונה אישור מאת הועדה המקומית.

7.9.2 הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מחברת החשמל לא"י בע"מ להעמיר קוי חשמל תת-קרקעיים בכל מקום שהדבר ייראה לה במקום להעבירם בקוים עליים.

7.9.3 אין להקים כל בנין מתחת לחוסי חשמל ואין להקים כל בנין או בליטה של בנין, מרפסת וכד' במרחק אפקי קסן מ-5 מ' מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל אם הקו הוא בן 66 ק"ו, או במרחק של פחות מ-3 מ' אם הקו הוא בן 22 ק"ו, או 6.3 ק"ו, או במרחק של פחות מ-2 מ' אם הקו הוא בעל מתח נמוך.

7.9.4 גיזום עצים ע"י חברת החשמל תעשה רק בצורה המינימלית וסערונה הודעה ואישור המהנדס לפני הביצוע.

אספקת גז: 7.10.1 צנורות להספקת גז, מיכלי גז, מכניים למיכלי גז או כל מכנה או מחקן לאספקת גז, יבוצעו בהתאם לחקן המתאים או אם אין כזה, בהתאם להצעת חקן עדכנית.

7.10.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בקשר עם כל חכנית להספקת גז, הוכחות כפי שתמצא לנחוץ, כי ננקטו כל האמצעים הדרושים לשמירת הבטיחות, לשביעת רצון המהנדס.

8. חלוקה למבננים

8.1. כחכנית נקבעו 12 מבננים שלגביהם תוכן חכנית מפורטת על מנת להשאר במסגרת הצפיפות, הקצאת שטחי הצבור והוראות אחרות של חכנית זו.

מטרת החלוקה למבננים:

8.2. להלן רשימת 12 המבננים:

רשימת המבננים:

<u>יעוד עיקרי</u>	<u>שם</u>	<u>מס'</u>
מגורים	השכונה המערבית	מ 1 (X)
מגורים	רמות וייצמן	מ 2
מגורים	נאות בן גוריון	מ 3
מגורים	נאות אשכול	מ 4
מגורים	נאות שזר	מ 5
מגורים	רמות בן צבי	מ 6
מרכז עסקים ראשי	מרכז העיר	מער
מ 7 (X) - מרכז תעשייה		
תעשייה	אזור התעשייה	מ 2 (XX)
תעשייה	אזור לתעשיות מוגבלות	מ 3 (XX)
מלאכה	אזור מלאכה	מל 1
מלאכה	אזור המלאכה החדש	מל 2

8.3. לוח המבננים: אח החכניות המפורטות למבננים יש להכין לפי מספר יחידות ההיור והקצאת השטחים הצבוריים המופיעים בלוח המבננים.

8.4. השלמת מבננים: 8.4 במכנן שעל רוב שטחו חלוח חכניות מפורטות מאושרות - תותר בניה לפי חכניות מפורטות על שטחים מצומצמים שישלימו את פרוגרמת המכנן.

- (X) שלבי הביצוע במכנן זה יהיו באישור הועדה המחוזית.
- (XX) סילוק השפכים יהיה לפי חכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.

9. הוראות בזית:

- 9.1 קביעת תכליות: 9.1 לא ישמש שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 9.2 בנין חורג או שמוש חורג בקרקע: 9.2 למרות האמור בסעיף 9.1, יותר קיומם של בנינים חוהגים או שמוש קרקע או בנין, מוגבלים בזמן, אשר אינם נזכרים ברשימת התכליות, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (שמוש חורג). לצורך כך תכין הועדה המקומית רשימה של שמושים חורגים אשר תהיה בסיס לכל הפעולות אשר הועדה המקומית תבצע לפי פרק ז' כמצוין בחוק.
- 9.3 היתר בניה חורג: 9.3 מקום - שבשעת אישור תכנית זו עומד בעינו היתר בניה בר תוקף, המרשה הקמתו של בנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו עומדים להקים את הבנין, מותר להשתמש באותו בנין, כשיבנה, לתכלית שהורשתה בהיתר הבניה, עד שיחול שינוי בהחזקת הבנין או בבעלותו, כתנאי שהקמתו תגמר תוך תקופת תקפו של היתר הבניה.
- 9.4 שטח מגרש מינימלי: 9.4 מנהש בניה באחד האזורים המפורטים בלוח האזורים בטור "האזור", יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בטור "שטח מגרש מינימלי" של הלוח, עבור אותו אזור, אלא אם צויין אחרת בתשריט.
- 9.5 מגרש פחות שטח: 9.5 למרות האמור בסעיף 9.2, מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצרכי צבור, מתחת לשטח המינימלי כאמור, תהיה הועדה המקומית השאית לראות אוחו כמגרש בניה.
- 9.6 מגרש בשטח המיועד לתכנון מחדש: 9.6 מגרש הכלול בשטח המיועד לתכנון מחדש, לרבות מגרשים המיועדים לאחוד וחלוקה, בהסכמת הבעלים וכן שלא בהסכמת הבעלים, לא יוצא לגביהם היתר בניה - עד לאישור התכנית.
- 9.7 אחוז בניה מכסימלי של בית: 9.7 לא ייבנה כל בית באזור מן האזורים השונים המפורטים בטור "האזור" של לוח האזורים אלא כדי אותו אחוז בניה מכסימלי הרשום בטור "אחוז בניה מכסימלי" של הלוח (לרבות מרפסות, חדרי מדרגות וכו'), לגבי אותו אזור בתנאי כי:
א. שטח מבני העזר אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה.
ב. בשטח בניה של מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גב ומצורפות לבית יתשב מחצית שטחן.
- 9.8 בניה באזור מגורים א': 9.8.1 מוסך פרטי: 9.8.1 מוסך פרטי לכלי רכב כמוגדר בסעיף 2.19 יהיה כפוף להוראות הבאות:

9.8.1.1 במוסך למכונית אחת לא העלנה מידותיו הפנימיות על 3.0 מ' ברוחב, 6.0 מ' באורך ו-2.0 מ' בגובה ממוצע.

9.8.1.2 יותר מוסך ליותר ממכונית אחת יהיו מידותיו בהתאם לדרישת המהנדס ו/או אישורו.

9.8.1.3 המוסך יבנה בנפרד מהבנין, אלא אם כן צויין אחרת בחש"ט. המוסך יוקם בסמוך לגבול צדדי של המגרש, ובמרחק 1.5 מ' מגבול המגרש לרחוב הכניסה לחניה.

9.8.1.4 המוסך יהיה מפולש, ויורכב מעמודים (עד 6 במספר) במידות מכסימליות 20 x 20 מ"מ, ומכוסה בגב, שינוקז בכל מקרה לעבר המגדש של בעל המוסך.

9.8.1.5 בתנאים סטנדרטיים מיוחדים יותחו מוסכים בקומת הכניסה או מתחתה, באישור המהנדס. במקרה זה לא חלות ההגבלות המצוינות בסעיף 9.8.1.4.

9.8.2 תותר בנייתו של כל מבנה עזר יחיד מלבד מוסך פרטי, ובנוסף לו. מבני עזר (להוציא מוסך פרטי):
הכניה תהיה כפופה להוראות הבאות:

9.8.2.1 השטח הכולל של מבני העזר לא יעלה על 15 מ"ר, וגובהו לא יעלה על 3.0 מ'.

9.8.2.2 מבנה העזר יוקם בתחום המגדש בקרי בנין חוקיים או בצמוד לגבולות המגרשים בקרי בנין 0 ובמרחקים ממבנים קיימים ע"פ הנחיות הועדה המקומית.

9.8.2.3 מבנה עזר שהוקם על גבול מגדש שכך לא יקבעו בקיר הגובל עם המגדש השכן כל פתחים. כן לא ייעשו שפועים בגגו ולא יותקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחן לצד המגדש השכן.

9.8.3 בתוספת משותף לשני דיירים, כאשר הבית של שניהם הוא עם קיר משותף, תותר תוספת בניה ע"ת כל אחד משני הדיירים, בצורה כזו שסך הכל הבניה הקיימת והמוצעת לגבי כל אחד מן הדיירים תעמוד בתנאי האזור, וכן יתקיימו לגבי התוספת התנאים הבאים:

9.8.3.1 התוספת תהיה צמודה לבנין הקיים.

9.8.3.2 במידה והתוספת תבוצע עד גבול השטח של הדייר השכן (להלן "הגבול המשותף") כלומר עם קיר משותף, יהיה אורכו של הקיר העומד על הגבול המשותף קיים והחדש גם יחד לא יותר מ-12 מ' ויהיה כפוף לגבי הוראות "קירות משותפים" כמצויין בסעיף 4.6.

9.8.3.3 במידה והתוספת אינה מבוצעת עד לגבול המשותף, היא תהיה באורך לא יותר מ-9 מ' מקיר הבית הקיים, והמרחק שלה מהגבול המשותף

יהיה לא פחות מ-2.5 מ'. במקרים מיוחדים כגון מגהשים צריים שאינם מאפשרים תכנון נאות, תהיה הועדה מרחק לגבול משותף לא פחות מ-2.0 מ'.

9.8.4 בניה העלית הגב של בית עם גב משופע:

9.8.4.1 שטח הרצפה של האחד הנ"ל יהיה לא יותר מ-12 מ'.

9.8.4.2 השטח הכנוי של התנד הנ"ל יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים.

9.9 בניה באזורי מגורים ב"ו-ג'.

9.9.1 השטח הפנוי במפלס קדמת העמודים יהיה מיועד כולו אך ורק לגינון בקומת העמודים:

ו/או למבני עזר כמפורט להלן. לא תותר השארת השטח או חלק ממנו, ללא פיתוח לצורך אחת המטרות הנ"ל. החצר אמור גם לגבי קומת עמודים נוספת הנובעת מתנאי סופוגרפיה של מגרש כלשהוא.

9.9.2.1 מבנים בקומת העמודים תותר בניה של מבנים כמפורט להלן; ואשר לא יחשבו כחלק מאחוזי הבניה המותרים:

- א. מבני עזר כמו מחסנים להיחיי הכית בלבד (כפוף לסעיף 9.9.2.3)
- מבנים לפתי אשפה, מחקני גז, חדר לדוד חימום.
- ב. מקלט באישור הב"א.
- ג. חדר מדרגות לרכות אולם כניסה בשטח מקסימלי של 20 מ"ר.

9.9.2.2 השטח המכסימלי הכולל של המחסנים יהיה לפי 3 מ' לדירה ולא יותר מ-80 מ' במבנה אחד. המחסנים הנ"ל יחולקו ע"י מחיצות פנימיות. שחיי המחסנים ייהשמו כרכוש משותף.

9.9.3 שפור תנאי מגורים בבתיים קיימים:

באזורי מגורים א, ב, ג, שאינם מיועדים לתכנון מחדש, ושבהם על פי התקנות מתקבלות דירות קטנות, השאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה בבחים חד-קומתיים או דו-קומתיים או תלת-קומתיים. תוספת הבניה הנ"ל תאשר באופן חד-פעמי, וחחיה בכל הקומות. שטחה הכולל של תוספת זו לא יעלה על 8% הקלה ועוד תוספת 25% למרפסת. אין הועדה חייבת לאשר את מלוא התוספת האפשרית. כל תוספת שטח מבוקשת מעל לזאת תהיה טעונה הכנת הבניה מפורשת.

9.10 בניה על פי תשריט בינוי

9.10.1 הדהישה לתשריט בינוי: בכל מקום לגביו קיימת הוראה מתכנית זו, או אם יתאה צורך בכך, בהתאם לדהישה המהודת, יוגש תשריט בינוי.

9.10.2 חפטיים הכלולים בתשריט הבינוי: א. גושי בנינים, גבהיחם והמרווחים ביניהם. ב. שחיי הרצפות. ג. חתכים אופקיים בציון גובה. ד. גובה מפלסי הקרקע.

- א. השמושים המפורטים בבנינים.
- ב. קרי התרבות, המדרכות והשכילים להולכי רגל.
- ג. סידורי האנייה ומספר המקומות למכוניות, תכנון הגישות והיציאות שחיי הפריקה והטעינה וכיוצא בזה.
- ד. תכנון קרי השדחים ההנדסיים.
- ה. פרטים אחרים כפי שתדרוש הועדה המקומית.

תכנית באזור 9.11 תכניה באזור מגורים מיוחד תהיה עפ"י תכנית מפורטת או מגורים מיוחדים שחייב בינוי באזור הועדה המחוזית.

10. רשימת התכליות (ליעודי הקרקע בתכניות המפורטות של המכוננים)

10.1 חזרה כללית: הועדה המקומית תאשר בניה בכל אזור מן האזורים כמסומן בחשבים בהתאם לרשימת התכליות. שטחי קרקע חקלאית מוכרזה, הכנונם ושנוי יעודם טעונים אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

10.2 בכל מקום בתחומי התכנית תהיה הועדה המקומית דשאית לאשר, עפ"י המלצת המהנדס, החקנת קוים ובניית *התקנים/אמצעים/אמצעים* הביוב, החיפוי, המים, החשמל, הטלפון וכיוצא בזה וכל שהות הנדסי צבורי אחר.

10.3 אזורי מגורים רשימת התכליות:

10.3.1 מגורים בהתאם ללוח האזוריים.

10.3.2 משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.

10.3.3 מלאכות ביה המעסיקות את בני המשפחה הגרים בדירה, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או לכל הפרעה אחרת, כפוף לאישור רשות הבהיאות, ובתנאי נוסף שלא ישתמשו במכונות מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרטומת מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין.

10.3.4 מוסך פרטי ו/או מבנה עזר כמצויין בסעיפים 9.8.1 ו-9.8.2.

10.4 מרכז עסקים ראשי

10.4.1 מגורים בהתאם ללוח האזוריים.

10.4.2 חנויות לממכר קמעוני ולשהותים.

10.4.3 מסחר מיטונאי.

10.4.4 שוקים.

10.4.5 בתי מלאכה שאינם מהווים מטהד או סכנה לצבור לדעת הועדה המקומית.

10.4.6 בתי קפה, ברים, מסעדות, קונדיטוריות, מועדוני לילה, אולמות נשפים וריקודים.

10.4.7 בתי קולנוע ותיאטראות.

10.4.8 משרדים וסוכנויות.

10.4.9 בניני חינוך, תרבות, חברה, ביהוד, בהיאות, דה, גנים ומגדשי משחקים.

10.4.10 תחנת אוטובוסים מרכזית, תחנת משרה, מכבי אש ומגן דוה אדום.

10.4.11 אכסניוה ובחי מלון.

10.5 אזור לבניני צבחה

בניני חינור, תרבות, חברה, בידור, בהיארה, דת, גנים, מגדשי משחקים, מתקני ספורט ומקלטים צבוריים.

10.6 מגרש מסחרי במבנני מגורים

חניוה לממכר קמעוני ושהותים פרט לשוקים.

10.7 אזורי תעשיה

10.7.1 מבנני תעשיה - ת 2.

בחי הרושה, בחי מלאכה ושחחי אחסנה לפי סוג "איתור תעשיות" ואישור רשות הבהיארה.

10.7.2 מבנני תעשיה ת 3

בחי הרושה, בחי מלאכה ושחחי אחסנה לפי סוג "איתור תעשיות" - קבוצה א' (לא מדיקה) ואישור השנת הבהיארה.

10.8 אזורי מלאכה

בחי מלאכה כפרמים לאישור רשות הבהיארה.

10.9 שטח צבורי פתוח

10.9.1 גנים צבוריים, מוהשות, שדרות ומגרשי משחקים.

10.9.2 אולמות התעמלות, בדיכות שחיה, מתקנים למפורט ולנופש לרבות המבנים הקשוהים אליהם, כפוף לאישור רשות הבהיארה.

10.9.3 מקלטים צבוריים וקיוסקים.

10.10 אזור קלאי

10.10.1 מטעים, גינות, משחלות וחממות.

10.10.2 השחות השקאה, מיעול וניקוז.

10.10.3 מבנים הכרוכים בהכלית וכל שמוש אמה הקשור בעיבוד הקרקע ואחזקה בעלי היים.

10.11 מגרש מיוחד

הבניה תחיה לפי חכניה מפורטת על סמך פרוגרמה וחכניה בינוי.

10.12 שטח פרטי פתוח

10.12.1 גינות פרטיות.

10.12.2 מתקנים לצורכי נופש, ספורט ובידור.

10.13 בית קברות

מבנים ומתקנים הקשורים לבית קברות.

11. סמכויות מיוחדות

11.1 הועדה המקומית תהיה השאית לסרב להוציא תעודת היתר בניה לגבי מגרש שאושר בחלוקה לפני היכנס התכנית הזאת לחקפה - אם לדעתה צורת המגרש עלולה להפריע לביצוע התכנית הזאת או כל תכנית מפורטת.

סרוב היתר
בניה למגרש
מנוגד לבניה:

11.2 כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצורך לתעודת היתר לבניה, לעבודה, לשמוש הקרקע או בכנין את התנאים שיהיו דרושים, לדעתה, למניעת כל מטרה (בהתאם להוראות רשות הבריאות) שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, הארה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת מותרי עבודה, גרימת אבק, עשן או כל מטרה אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השמוש. כל מפגע או מטרה המצויין לעיל יקבע לפי החוק למניעת מפגעים משכ"א-1961 ובהתאם לחקנון שהותקנו לחוק זה.

מניעת מטרה:

11.3 במגרשים שצורתם אינה רגולרית או שמידותיהם קטנו ביותר בגלל המקעה לצורך הרחבת דרכים או לצורך שטח צבורי פתוח - יהיה מותר לפי דאות עיניה של הועדה המקומית - להפחית מכסימום 1/5 מהמרווחים הצדדיים והאחוריים המסומנים בטורי המרווחים המינימליים של לוח האזורים, לפי הוראות מסעיף "הקלות" כמפורט בחוק והכפוף לסעיף 20. הקלה זאת תהיה סופית, אחריה לא תינתן כל הקלה נוספת.

הקלה למגרשים
לא רגולריים:

11.4 מבנים מסוכנים והריסה

11.4.1 הועדה המקומית תהיה מוסמכת לדרוש הפסקת שמוש מידית בבנין או בחלק של בנין - אם לדעתה מהווה השמוש בו סכנה למשתמשים בו או לכל אדם אחר, ולנקוט בכל הפעולות הנראות לה כדי להבטיח את החי המושבים ובטיחותם כולל פינזי הכנין, בידור, הריסה וכל פעולה שהועדה תראה לנכון.

מבנים
מסוכנים
פינזי והריסה:

11.4.2 הועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר - במידה שהיא מחשוב לנחון, כדי למנוע סכנה - תקונים או שינויים של בנין, אשר לפי דעתה טעון חקון או שינוי דחוף בגלל מצבו המסוכן. החקון או השינוי שיאושר בהתאם לפסקא זו יבוצע בהתאם להוראות המהנדס.

מבנים
מסוכנים -
חקונים או
שינויים:

12. מסירת מסמכים

מסירת הודעה: 12.1 מסירת הודעה לפי חוק עזר זה תהא כהיין, אם נמסדה לידי האדם שאליו היא מכוונת, או נמסרה במקום מגוריו או במקום עסקו הרגילים או היחזעים לאחרונה, ליהי אחד מבני משפחתו הבוגרים או ליהי כל אדם בוגר העובד או המועסק שם, או נשלחה בדואר במכתב השום הערוך אל אותו אדם לפי מענו במקום מגוריו, או במקום עסקו הרגילים או היחזעים לאחרונה; אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור, תהא המסירה כהיין אם הוצגה ההודעה במקום בולט באתר המקומות האמורים או על הנכס שבו דנה או נתפרסמה בשני עתונים יומיים הנפוצים בתחום המועצה שאחד מהם לפחות הוא בשפה העברית.

לוח המבניים

ז"ר	שטח ציבורי שטח וספיט	גבני ציבור מחירם	מוזיאון	חוקה	בית כנסת	מריפאה	תחנה למס וספד	בית ספר פלסטיות	בית ספר יטור	קן ילדים	מעון תינוקות	מס' תודות	שטח מחברן	מס' מבני
דונם	דונם	דונם	יא'	יא'	דונם	יא'	יא'	דונם	יא'	יא'	דונם	במט'ר	במט'ר	מ"ר
39.5	30	3	2	1	2	1	2			2.5	2	450	350	10
118	60	5			35	3	0.5	15	1	11	2	1950	525	20
69	15	1	1		3	25	1	22.5	1	7.5	1.5	1400	290	50
63.5	15		3	2	0.5	1	0.5	16	1	0.5	7	1400	425	40
45	15	3	2	1	1.5	2	0.5	17	2	5	4	1050	280	50
27	10	2			2	1		7	1	5	4	900	170	60
												650	155	מל"ר

הצורה : השטחים הציבוריים התייחסו והמחויבים נקבעו באופן רגיל ואילו השטחים הפרטיים הציבוריים החדשים נקבעו לפי תוכנית.

לוח האזורים והוראות בניה

הערות	קו בגן אחורי מינחלי (מ)	קו בגן ירדניים מינחלי (מ)	מספר דירות מכסיחלי-לדוגם (גטו)	גובה או מספר קומות מכסיחלי	אחוז גבה מכסיחלי כולל (לרבות הרפסת וכו')	אחוז גבה מכסיחלי בקומה (לרבות הרפסת וכו')	חציית מינחליה למקדש (מ)	שטח מקדש מינחלי לחלוקה חדשה (מ ²)	האזור
בניה טוריים (מיב דירות ויז'ר) לפי מיצתם 300 מ"ר קרקע לדייה תלספת בגבה רק עם תכנית אחידה לכל 4 דירות	6	3	1 למקדש מינחלי-2 למקדש מינחלי-4 למקדש מינחלי	1 או קטלע 1 או קטלע 2 או 2 קטלע 4 או 4 קטלע	70	35 30 בקומת אחת או 50 בקטלע+15 מ"ר למינחלי ע"כ 15-1 מ"ר למסך לירות	15 24 24	400 650 650	מקורים א' (חד-חופתי) מקורים א' (דו-חופתי-טור) מקורים ב' מקורים ג' מקורים ג' (עם חציית שטחיה)
עומק שטח חמשה 10 מ ברחו	6	4 או אפס	12	3 על קומת שטחיה	15 + 105	35	24	650	מקורים ג' מקורים ג' (עם חציית שטחיה)
לעג לבניה מסחר בתנאי שכל אגרת תוצא כיודת דור לעגן חמש תלספת סוף במבין מכסחום 650 דירות	לפי תכנית חפירות ובינוי לפי תכנית חפירות ובינוי לפי תכנית חפירות ובינוי								
קומה עניה מורדים ומורדנים	5	4	—	3	105	35	500	500	מקדש חידוד בניי צבור
כולל בניי ע"ד	5	4	—	2	80	40	600	600	מקדש מסחרי במבני מקורים תלספיה
כך בגבה אסורה פרט לצדכי גופים ספורים בידוד ומקלטים לבנייני כל בנייה אסורה פרט לצדכי גופים לפחות גידוד	5	4	—	2 בקומת אוזניה קטנה 2 קומות אוזניה קטנה 3 קומות אוזניה קטנה	120 80 120	40 40 40	1000 500 750	1000 500 750	שטח לבניי פתוח שטח פתוח פתוח תקלאי
כל בנייה אסורה פתח למבנים תלספיה הקשורים לעבוד השטח תלספיה	לפי תכנית חפירות ובינוי								
	לפי תכנית חפירות ובינוי								
	לפי תכנית חפירות ובינוי								
	לפי תכנית חפירות ובינוי								

X