

4996632

9, 9, 8, 8

מרוזב תכנון מקומי "אפיקי הירקון"
וזכניות מתאר מקומיות אפ/1000 - כפר ברא



מחוז: המרכז

נפה: השרון

מקום: כפר ברא

גושים: 8886, 8887, 8888, 8889, 8892, 8893

חלקי גושים: 8891 (חלק)

שטח התכנית: כ: 2130 דונם

היוזם: מ.מ. כפר ברא וועדה מקומית אפיקי הירקון

בעלי הקרקע: מ.מ.י. ושונים

המתכנן: אלי שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

תאריך: דצמבר 1986
מאי 1987
אוג. 1987
נובמ. 1987
ינואר 1988
אוג. 1988

נכד ויתר סמכות/לשמה
הגלתו הישנה/לשמה שית
התריך 2/5/89
ממכנן פנתו

מסמך תכנון
תוקף התכנון והתבנית השכ"ה-1965

מחוז: תל אביב

מרחב והכנון מקומי: אפיקי הירקון

התכנית: אפיקי הירקון

הועדה המקומית בישיבתה ה-828

מיום: 19.1.87

לנוכחית התכנון לשם: תכנון

סגן מנהל: יוסב ויש

תוקף התכנון והתבנית השכ"ה-1965

מחוז: תל אביב

מרחב והכנון מקומי: אפיקי הירקון

מסמך תכנון: אפיקי הירקון

מסמך תכנון: אפיקי הירקון

מסמך תכנון: אפיקי הירקון

מסמך תכנון: אפיקי הירקון

תכן הענינים

4	עמ'	1. הוראות כלליות
4	עמ'	1.1 שם ותחולה
4	עמ'	1.2 התשריט לתכניות
4	עמ'	1.3 יחס לתכניות מאושרות ומופקדות
4	עמ'	1.4 ציונים בשוליים
4	עמ'	1.5 מטרוג התכניה
5	עמ'	2. פרוש מונחים
9	עמ'	3. ציונים בתשריט
10	עמ'	4. תנאים כלליים
10	עמ'	4.1 מקומות בניה
10	עמ'	4.2 מספר בתים
10	עמ'	4.3 חנית כלי רכב
10	עמ'	4.4 קווי בניה ומרווחים
11	עמ'	4.5 רוחב מינימאלי של מגרש
11	עמ'	4.6 קירות משותפים
11	עמ'	4.7 צפיפות
11	עמ'	4.8 עיצוב אדריכלי
11	עמ'	4.9 מקלטים
11	עמ'	4.10 מבני עזר באתר בניה
11	עמ'	4.11 גמר בנינים
12	עמ'	4.12 שפוצים ותקונים של בנינים
12	עמ'	4.13 מודעות פרסומים או שלטים
12	עמ'	4.14 הפקעות
12	עמ'	5. דרכים
15	עמ'	6. נטיעות עצים ושמירתם
16	עמ'	7. שרותים הנדסיים
16	עמ'	7.1 שמירת קרקע לצורכי נקוד, תעול וביוב
16	עמ'	7.2 אספקת מים, שברכות, ביוב וסלוק שפכים
16	עמ'	7.3 נקוד
16	עמ'	7.4 ביוב

17	עמ'	תעלות וצנורות למי גשם	7.5
17	עמ'	אמצעים סניטאריים	7.6
17	עמ'	אספקת מים	7.7
18	עמ'	חובת מעבר לשרותים במקרקעין פרטיים	7.8
18	עמ'	אספקת חשמל	7.9
18	עמ'	אספקת גאז	7.10
19	עמ'	חלוקה למבננים	.8
20	עמ'	הוראות בניה	.9
20	עמ'	קביעת תכליות	9.1
20	עמ'	בנין חורג או שמוש חורג בקרקע	9.2
20	עמ'	היתר בניה חורג	9.3
20	עמ'	שטח מגרש מינימאלי	9.4
20	עמ'	מגרש פחות שטח	9.5
20	עמ'	מגרש בתחום מבנן	9.6
20	עמ'	% בניה מכסימאלי של בית	9.7
21	עמ'	בניה באזורי מגורים א, ב, ב1, ג, ג1 .	9.8
24-22	עמ'	רשימת התכליות ליעודי קרקע בתכניות המפורטות של המבננים.	.10
25	עמ'	סמכויות מיוחדות	.11
25	עמ'	מניעת מטרד	11.1
25	עמ'	הקלה למגרשים לא רגולריים	11.2
25	עמ'	מבנים מסוכנים להריסה	11.3
26	עמ'	מסירת מסמכים	.12
27	עמ'	לוח האזורים והוראות הבניה	.13

1. הוראות כלליות

- | | |
|-----------------------------|---|
| שם ותחולה | 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית אפ/1000 |
| | -כפר ברא להלן "התכנית" ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, להלן ה"תשריט" |
| התשריט לתכנית | 1.2 התשריט המצורף לתכנית זאת מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט. |
| יחס לתכניות מאושרות מופקדות | 1.3 תכניות שאושרו, או נמצאות בהליך אשר כחוק, לפני אשרה של תכנית זו, ישארו בתוקף כל עוד אינן בסתירה לזכניות זו. |
| ציונים בשוליים | 1.4 כותרות, ראשי פרקים וציונים בשוליים לא יהוו חלק מתכנית זו, ותכליתם אינה אלא כאמצעי עזר להתמצאות בכתוב. |
| מטרת התכנית | 1.5 - 1. להנחות את פתוחו וגדולו של כפר ברא בהתאם לתחזית גדול האוכלוסיה.
- 2. לקבוע אזורי בניה חדשים.
- 3. לקבוע אזור מלאכה.
- 4. לקבוע הנחיות כלליות לחכנון ^{מבנין} ת.ב.ע. מפורטות בכל אזור. |

2. פרוש המונחים

- | | | |
|------|---------------------|---|
| 2.1 | הגדרות | בתכנית זו יהיו להגדרות הכאות להלן הפירושים שבצידן
אלא אם כן יחייב הכתוב פירוש אחר. כמידה ויש סתירה בין
הגדרה בתכנית לבין הגדרה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965)
על תקוניו, קובעת ההגדרה שבחוק. |
| 2.2 | אחוזי בניה | "אחוזי בניה" פירושו - שטח הבננה ביחס לשטח המגרש מחושב
בחלקי מאה. |
| 2.3 | אזור | אזור פירושו - שטח קרקע שצויין בתשריט בצבע מיוחד בקוקו
או תחום, כדי לציין את היעוד, השימוש או ההגבלות שנקבעו
בהתאם לתכנית זו. |
| 2.4 | בעל | "בעל" לרבות שוכר, או חוכר לתקופה של עשרים וחמש שנה או יותר. |
| 2.5 | בנין | "בנין" פירושו - כמוגדר בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) |
| 2.6 | בית | "בית" פירושו - כל בנין הסוגר חלל להוציא נספחים (מכני עזר),
גדר, משוכה, סוללת עפר, קיר, כרכוב, בור רקב, קו ביוב
או מיס וכיו"ב. |
| 2.7 | בנין חדש | "בנין חדש" פירושו - כל בנין או חלק ממנו שיוקם לאחר אשור
תכנית מתאר זו ואשר עכורו מבקשים היתר בניה בהתאם לתכנית זו. |
| 2.8 | בית מגורים | "בית מגורים" פירושו - בית המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש
מגורים בלבד, פרט לבתי מלון, פנסיונים, בתי הבראה ונופש. |
| 2.9 | בית עסק | "בית עסק" פירושו - בית, כולו או חלק שבו, המשמש להפקת
רווחים בדרך של מסחר או שרותים לקהל. |
| 2.10 | בנין צבורי | "בנין צבורי" פירושו - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה
להיתר, תנאיו ואגרותיו) תש"ל 1970 סעיף 8.01 |
| 2.11 | בית להתקהלות צבורית | "בית להתקהלות צבורית" פירושו - בית כולו או חלק שבו, המשמש
בין שמוש רגיל ובין שמוש ארעי, כקולנוע, תיאטרון, אולם
שמחות, אולם ריקודים, אולם אסיפות או הרצאות, אולם לתפילות,
מועדון, או כל שמוש דומה, שהועדה המקומית לתכנון ובניה
תאשר אותו כבית להתקהלות צבורית. |
| 2.12 | בית מלאכה | "בית מלאכה" פירושו - בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו לעשיית
מלאכה |

- 2.13 בית אחסנה - "בית אחסנה" פירושו - בית שאושר ומשמש כולו או כחלקו להחסנה של סחורות, שלא לצורכי בית מגורים.
- 2.14 בנין עזר - "בנין עזר" פירושו - כמוגדר בהקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970
- 2.15 בקשה להיתר - "בקשה להיתר" פירושו - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה פרק ה' ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970. וכן בהתאם להוראות או דרישות נוספות של הועדה המקומית.
- 2.16 גובה הבנין - "גובה הבנין" פירושו - המרחק הנמדד בקו מאונך בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לבין הקצה העליון של הקיר החיצוני של הבנין, או במקרה שהגג משופע עד לקצה העליון של הגג.
- 2.17 החוק - "החוק" פירושו - חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תקנותיו ונספחיו.
- 2.18 המהנדס - "המהנדס" פירושו - מהנדס הועדה המקומית הרשוי לפי סעיף 11 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958.
- 2.19 ועדה המקומית - "ועדה המקומית" פירושה - הועדה המקומית לתכנון ובניה "אפיקי הירקון".
- 2.20 ועדה מחוזית - "ועדה מחוזית" פירושה - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.
- 2.21 חזית מגרש קדמית - "חזית מגרש קדמית" פירושה - אותו קטע מהיקף המגרש הגובל עם הדרך.
- 2.22 חנות - "חנות" פירושה - כל בנין או חלק ממנו שאושר כחוק ומשמש למטרות מסחר.
- 2.23 יח"ד / דירה - "יח"ד / דירה" פירושו - מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, היפה - לדעת הועדה המקומית לשימוש למגורים למשפחה או לפרט.
- 2.24 יושב ראש - "יושב ראש" פירושו - יו"ר הועדה המקומית או הועדה המחוזית והוא כולל גם את מ"מ יו"ר.
- 2.25 מרווח - "מרווח" פירושו - המרחב בין בנין לבנין, או בין בנין לגבול מגרש הכל לפי הענין.
- 2.26 מכנן - "מכנן" פירושו - שטח שלגבולו תוכן תכנית מפורטת על מנת להשאר במסגרת הצפיפות, הקצאת שטחי הציבור והוראות אחרות של תכנית זו ובגבולות כמסומן בתשריט.

- 2.27 "מוסך פרטי" פירושו - מבנה שנמצא במגרש מגורים המשמש לחנות קטנועים, אופנועים, מכונות נוסעים או מכונות מסחריות המורשות לשאת עד 750 ק"ג, והשייכים לדיירי הבית. מוסך פרטי
- 2.28 "מירפסת" פירושה - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל 1970, סעיף 1.00.1. מרפסת
- 2.29 "מפלס הכניסה" פירושו - מפלס ריצפת הכניסה הקובעת לבנין, או חלק ממנו, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 סעיף 1. מפלס הכניסה
- 2.30 "מגרש בניה" פירושו - קרקע הכוללת חלקה רשומה אחת או חלק ממנה או מספר חלקות שאושרה בתכנית כמגרש בניה. מגרש בניה
- 2.31 "מיגרש פינה" פירושו - מגרש הגובל לפחות בשתי דרכים נפגשות. מגרש פינה
- 2.32 כמוגדר בתכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'. צורכי צבור
- 2.33 "קומת עמודים" פירושה - קומת עמודים מפולשת, והיא מהווה חלק מכוסה תקרה אשר:
א. נמצא בין שתי עמודים או יותר.
ב. בכל מקום שהוא, גובהו לא יפחת מ- 2.20 מ', ואילו במגרש מדרוני גובהו לא יעלה על 2.80 מ' בחלק הנמוך של מפגש המדרון עם העמודים.
ג. יכול שיכלול מבני עזר בהתאם לפירוש המופיע בסעיף 2.17.
ד. יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולמבני העזר. קומת עמודים
- 2.34 "קומת כניסה" פירושה - הקומה המכילה את הכניסה הקובעת לבנין כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 סעיף 1. קומת כניסה
- 2.35 "קו בנין" פירושו - קו על פני הקרקע או מתחתה שנקבע בתכנית מאושרת, ושבינו ובין גבול הנכס, הבניה אסורה. בניה לצורך הגדרה זאת אינה כוללת גדרות גבול, קירות תומכים, מדרכות, רצפות מוגבהות עד 20 ס"מ מעל פני הקרקע, בורות רקב וכיו"ב. קו בנין
- 2.36 "קיר משותף" פירושו - קיר המהווה חלק מבנין והבנוי לאורכו או חלק מאורכו על גבול קרקע של בעלים שונים או קרקע הכוללת יותר מחלקה אחת. קיר משותף
- 2.37 "רוחב דרך" פירושו - המרחק בין קווי הדרך הנמדד בניצב לקו של אמצע הדרך. רוחב דרך

2.38	"רשות מוסמכת" פירושו - הועדה המקומית או הועדה המחוזית הכל בהתאם לנדרש בתכנית זו.	רשות מוסמכת
2.40	"שטח המגרש" פירושו - שטח נ-קרקע שבתוך גבולותיו של המגרש לרבות שטח הקרקע הנמצא מחת לבנין שנבנה עליו.	שטח המגרש
2.41	"שטח מגרש מינימאלי" פירושו - השטח הקטן ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.	שטח מגרש מינימאלי
2.42	"שטח קומה" פירושו - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל 1970, תוספת שלישית סעיף 1.00.6 .	שטח קומה
2.43	"שטח בנין" פירושו - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 תוספת שלישית סעיף 1.00.7 .	שטח בנין
2.44	"שטח ציבורי פתוח" פירושו - קרקע בבעלות צבורית המיועדת לתכליות בהתאם להוראות תכנית מתאר זו.	שטח ציבורי פתוח
2.45	"תכלית" או "שימוש מותר" פירושו - התכלית שלה נועד אזור, קרקע או בנין, בהתאם לתכנית זו.	תכלית/ שימוש מותר

3. ציונים בתשריט

<u>פרוט הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>	
אזור מגורים א'	3.1 שטח בצבע כהוט	אזורים
אזור מגורים ב'	3.2 שטח בצבע הכלת	
אזור מגורים ב1'	3.2.1 שטח בצבע תכלת מותחם תכלת	
אזור מגורים ג'	3.3 שטח בצבע צהוב	
אזור מגורים ג1'	3.3.1 שטח בצבע צהוב ופסים אלכסוניים בכתום	
אזור מלאכה ותעשייה	3.4 שטח בצבע טגול מוזהזם סגול כהה	
אזור חקלאי	3.5 שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים	
שטח לבניני צבור	3.6 שטח בצבע חום מותחם חום כהה	
שטח ציבורי פתוח	3.7 שטח בצבע ירוק	
	3.8 שטח בצבע צהוב משוכך קווי אלכסון	
בתי קברות	מצולבים בצבע ירוק	
דרך מוצעת	3.9 שטח בצבע אדום	
דרך קיימת	3.10 שטח בצבע חום בהיר	
גבול התכנית	3.11 קו כחול כהה	אחרים
גבול מבנן	3.12 שחור מקוטע	
	3.13 קו שחור עם משולשים קטנים צמודים משני צידיו	
קו גבול גוש	3.14 קוים חוצים אלכסוניים בצבע אדום	
דרך לבטול	3.15 ספרות ברבע עליון של עגול המסומן על גבי דרך	
מספר הדרך	3.16 ספרות ברבע הימני והשמאלי של עגול המסומן על גבי דרך	
קו בנין בחזית מגרש קדמית	3.17 ספרות כרבע התחתון של עגול המסומן על גבי דרך	
רוחב דרך	3.18 מספר שלא בתוך עגול על גבי מגרש	
מספר חלקה רשומה	3.19 מספר בתוך עגול על גבי מגרש	
מספר מגרש מוצע לפי ת.ב.ע.	3.20 בית בצבע התשריט	
בית קיים	3.21 בית בצבע צהוב	
בית להריסה	3.22 ספרה גדולה בתחום מבנן	
מספר בנין		

4. תנאים כלליים

- מקומות בניה 4.1 אין להקים בנין בכל מקום שאינו מגרש בניה, פרט לבניה בשטח צבורי פתוח כמפורט ברשימת התכליות לאזור שטח צבורי פתוח.
- מספר בתים 4.2 יותר לבנות שני בתים או יותר על מגרש אחד באשור הועדה המקומית, בהתאם ללוח השימושים המותרים והגבלות הבניה לאזורים.
- חלוקת מגרשים 4.2.1 הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה של מגרשים שעליהם ניתן היתר בניה לשני בתים או יותר בתנאי שלאחר החלוקה יתאימו גודל מגרשים מינימי, חזית מינימי, אווזזי הבניה, מטפר יחידות הדיור והמירווחים להנאים של האזורים שבהם ימצאו המגרשים המחולקים.
- אחוזי בניה כוללים 4.2.2 מקום שהותר בו הקמת שני בתים או יותר, רשאית הועדה המקומית לאשר חישוב כולל לכל הבנינים בכל הנוגע לאחוזי הבניה ומספר יחידות הדיור.
- 4.3 חניית כלי רכב
- מספר מקומות 4.3.1 כל הבונה כתחום התכנית חייב להתקין מספר מקומות חניה לפי תקנות ותזכרון והבניה. (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- מיקום מקומות החניה 4.3.2 מקומות החניה יהיו בגבולות המגרש עליו יוקם הבנין וההיתר יכלול כחלק בלתי נפרד ממנו את הפתרון לחניה.
- שנוי יעוד מקום 4.3.3 ניתן היתר לשימוש במקום פלוני ושונה השימוש באותו מקום לשימוש המחייב לפי התקן מתן מקומות חניה נוספים - לא ינתן היתר לשימוש החדש, אלא אם הובטחה החניה הנוספת בהתאם לסעיף 4.3.1
- חניה לשימושים שונים באותו מקום 4.3.4 נקבע בבנין או בקרקע שמושים שונים, יהייה תקן שיחול על אותו מקום צרוף מקומות החניה הדרושים לכל אחד מהשימושים. שוכנעה הועדה המקומית כי מקומות החניה שנקבעו במקום פלוני יכולים לשרת שמושים המתבצעים באותו מקום בזמנים שונים - רשאית היא שלא לדרוש תקן חניה מצטבר לאותם שמושים.
- 4.4 קווי בנין ומרווחים
- מרווח מינימאלי 4.4.1 לא יוקם כל בית, לרבות מרפסות, גזוסטראות וכו', במגרש בניה הנמצא באחד האזורים, אלא בהתאם לקווי הבניה המינימאליים כפי שמצוינים בלוח האזורים.

מגרש פינתים	4.4.2	במגרש פינתי לא יבלוט כל קיר של בית, או קיר תומך, או שיחים ועצים, או כל מחסום שהוא לראיה כפי שיקבע ע"י המהנדס. מעבר לקשת של מעגל אשר כל נקודותיה במרוק 5 מ' מקשת הדרך.
רוזב מינימאלי של חזית המגרש	4.5	לא יאושר תשריט חלוקת קרקע באזור מן האזורים השונים המסומנים בטור "האזור" של לוח האזורים, אלא מתוך התחשבות ברוחב מינימאלי של חזית מגרש הרשום בטור "חזית מינימאלית למגרש" בצד המתאים של לוח האזורים.
	4.6	<u>קירות משותפים</u>
פתחים	4.6.1	בקיר משותף לא יבנו כל פתחים
ניקוז	4.6.2	כאשר הוקם בית בצד אחד של קיר משותף, לא ינוקז הגג מעבר לקיר המשותף לעבר המגרש השכן.
צפיפות	4.7	לא יוקם בית באזור מגורים, אלא בהתאם למספר יחידות המגורים המכסימאלי למגרש כמסומן בלוח האזורים.
עיצוב אדריכלי	4.8	הועדה המקומית תהיה רשאית להורות לבעלים לעצב את חזית הבית, לרכות גנון, גדרות וכו', בהתאם לתכנית מאושרת ע"י המהנדס. בכל מקרה חייבים הבעלים להגיש תכניות צמודות לבקשת ההיתר בהתאם לכך.
מערכת סולארית	4.8.1	במקרה של שימוש במערכת סולארית לחימום מים בבית יהא המהנדס רשאי להורות על מיקום המערכת בכל מקום כך שלא תפגע בעיצוב האדריכלי של הבית.
מקלטים	4.9	מקלטים יבנו כאשר מהנדס הג"א.
מבני עזר באתר הבניה	4.10	תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד, ובאשור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.
גמר הבניינים	4.11	לא תינתן תעודת גמר לבנין, כל עוד לא הושלמו כל העבודות הדרושות, לשביעות רצונו של המהנדס.

- 4.12 שפוצים ותקונים של הבנינים
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לצוות על בעל רכוש כל שהוא להביא רכוש זה למצב משביע רצון ע"י תקון, שפוץ ונקוי, להוציא לפועל שינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש, כגון: טיח, סיד, צבע, או עבודות גמר אחרות כפי שידרש, כל בעלרכוש המצווה יוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו תוך הזמן שקבוע בצו. במקרה של אי מלוי אחר הוראות הצו (ע"י הבעלים) רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בצו ולחייב את הבעל בתשלום ההוצאות.
- 4.13 מודעות, פרסומים או שלטים
- 4.13.1 לא יתוקן או יצוין כל שלט, כתובת או ציור על בנין או על מתקן, או בקרכתם כלי תעודת היתר מאת המועצה המקומית.
- 4.13.2 לוועדה המקומית תהיה סמכות לפיקוח מלא והטלת תנאים בכל העניינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים או ציורים על בתים, מבני עזר, חצרות, בתי עסק, גדרות או בכל שטח פתוח מסביב לבית.
- 4.14 הפקעות
השטחים המיועדים לצורכי צבור יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית כפר ברא לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965.
5. דרכים
- 5.1 מקומות הדרכים ורחבן של אותן דרכים יהיו כמסומן בתשריט. ורחביהם
- 5.2 תואי הדרכים בתחום המבננים החדשים הנו תואי מנחה בלבד אשר קביעתו הסופית תהיה במסגרת תכנית ~~ב.ד.~~ מפורטת לאותו מבנה. דרכים בתחום מבננים חדשים
- 5.3 אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מהעבודה הנוצרת כקשר עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה, וחוף מבנית מתקנים הקשורים בשרותים צבוריים, כגון: גנון, שדרות עצים, חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, תמרורים וכיו"ב. אסור בניה ועבודת בדרכים

- 5.4 סלילת דרכים המועצה המקומית כפר ברא מוסמכת לסלול דרך כל שהיא ולבצע על הקרקעות הסמוכות את העבודות או חלק מהעבודות הקשורות בסלילה.
- 5.5 הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות
- 5.5.1 זכות הטייה וחסימה המועצה המקומית כפר ברא תהא רשאית 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.
- 5.5.2 עבודות הקשורות בחסימה והטייה הטייתה או חסימתה של דרך קיימת לפי סעיף זה לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לגוף אחר המוקם לפי החוק, בזכותו של אדם אחר, בביבים, תעלות, צנורות מים, תעול, חוטי חשמל או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחתה. הועדה המקומית או גוף שהוקם לפי החוק או האדם האחר יהיו מיופיי 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. שום הטייה או העברה כזאת לא תוגשם עד מסירת הודעה בכתב, שני חודשים מראש על ידי הועדה המקומית לכל גוף המוקם לפי החוק או לכל אדם אחר שנפגע ע"י כך, על רצונה והטות או להעביר המפעלים הכל לפי הענין.
- 5.5.3 הביצוע והפיקוח הטייתם או העברתם של המפעלים כנ"ל ובצוען של העבודות הדרושות להטייה או להעברה או הנוצרות בקשר אתן ייעשו ע"י המועצה המקומית כפר ברא, או בפיקוחה הישיר.
- 5.5.4 סכסוכים נתגלה סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוכר לפי החוק, או האדם שנפגע בדבר אופן ההטייה, או העברה, או בדבר סכום ההוצאות הכרוך בהטייה או בהעברה, יועבר הסכסוך לשם החלטה לוועדה המחוזית בכפיפות להוראות החוק.
- 5.5.5 שימוש בקרקע הטתה או חסמה הועדה המקומית - בהסכמת הועדה המחוזית - דרך קיימת, רשאית היא לעשות בכל הקרקע המהווה מקום באותה דרך כפי שתאשר הועדה המחוזית.

5.6 גדרות משוכות ועצים

5.6.1 גדרות, מעקות, קירות תומכים
עצים ושיחים

הועדה המקומית תהיה רשאית:
א. לצוות על בעלי המגרשים הגובלים עם הדרכים להקים על הגבולות הקדמיים של מגרשיהם גדרות, מעקות, או קירות תומכים, וכן לקבוע את גובהם, צורתם, חומריותם ואופן בנייתם.

ב. לצוות על בעלי המגרשים הנ"ל לגזום שיחים או עצים, או לגדעם לחלוטין, או לסלק מחסומים אחרים בין קווי הבניין וקווי הדרך, וזאת בכדי לאפשר קווי ראייה נאותים למשתמשים בדרך ולמנוע ע"י כך מפגעים תעבורתיים.

5.6.2 בצוע הצו
כל בעל שנמסר לו צו לפי סעיף 5.6.1 יקיים 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.

5.6.3 היתר בניה
חומרי הבניה וגובהם של הגדרות, המעקות והקירות התומכים יסומנו בבקשה להיתר הבניה ויהיו חלק בלתי נפרד מההיתר.

5.6.4 לוחות מודעות ופרסומת
לא יוקמו לוח מודעות או שלטים לפרסומת לאורך הדרכים בלי היתר בכתב מאת הועדה המקומית.

5.7 קרקע שבין חזית מסחרית ודרך

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

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 נסוגת קומת הקרקע יירשם בספרי האחוזה ע"ש המועצה המקומית כפר ברא, או כזכות מעבר עם הוראות פיתוח ואחזקה כפי שיפורטו בתכנית מפורטת.

ב. גובה קומת הקרקע, גובה העמודים, צורתם, מרווחים ומיקומם לגבי אבן השפה או קו הבניין - ייקבעו בתכנית לעיצוב אדריכלי.

6. נטיעות עצים ושמירתם

- 6.1 נטיעת עצים וצמחים הועדה המקומית או המועצה המקומית כפר ברא רשאות לדרוש את נטיעתם ושמירתם של עצים, שיחים או צמחים אחרים שיאושרו על ידם בשטחים פתוחים, פרטיים או צבוריים, או בחלקים מסוימים של חלקות בניה.
- 6.2 עצים לאורך של מדרכות ודרכים
- 6.2.1 הועדה המקומית או המועצה המקומית כפר ברא רשאות 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 כפר ברא.
- 6.2.2 הועדה המקומית או המועצה המקומית כפר ברא רשאות 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 כפר ברא לבצע את הנטיעות וכך את שאר העבודות הדרושות בקשר עם הנטיעות ולמטרת זו להכנס לנכסיו של אותו בעל, ע"י עובדיה או סוכניה עם כלי עבודה וחמרים.
- 6.3.1 אחריות הבעלים לשמירתם של עצים בעלי הנכסים שכתחום 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 השנותו של נזק כזה.
- 6.3.2 לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי סעיף 6.3.1 לאחר שנדרש לעשות כן בצו, בכחב מאת הועדה המקומית תוך תקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית, או המועצה המקומית כפר ברא לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות שייקבעו בצו, ולמטרה זו להכנס לנכסים של הבעל ע"י עובדיה וסוכניה.
- 6.4 פגיעה בעצים לא יגדע אדם עץ, ולא ישחיתו במזיד, בלי הסכמה של הועדה המקומית או המועצה המקומית כפר ברא, או אם הדבר צויין בהיתר הבניה.
- 6.5 אחריות להוצאות ביצוע הועדה המקומית או המועצה המקומית כפר ברא עבודות לפי סעיף 6.2.3 רשאיות הן לגבות את ההוצאות מבעל הנכסים שחייב בבצוע העבודה.

7. שרותים הנדסיים

- 7.1 שמירת קרקע לצורכי ניקוז תעול וביוב הועדה המקומית רשאית, בהסכמת הועדה המחוזית, לשמור כל קרקע דרושה למעבר צנורות מים, צנורות ביוב, צנורות ו/או תעלות מי גשם, ולכלל שרות צבורי אחר עליו תחליט הועדה המקומית, ואין להקים על קרקע זאת כל בנין או לבצע עליה כל עבודה, חוץ מעבודות הדרושות לכיצוע הניקוז, התעול, הביוב או התקנת צנורות מים, או השרות הצבורי עליו תחליט הועדה המקומית כאמור.
- 7.2 אספקת מים שרברבות, ביוב וסילוקו, מתקני תעול וניקוז יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות מתקני תברואה העדכניות ולהנחת דעתה של הרשות המוסמכת והמועצה המקומית.
- 7.3.1 ניקוז ניקוז של קרקע ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז טבעיות או מלאכותיות, או באמצעות צנורות לשביעות רצון המועצה המקומית.
- 7.3.2 ניקוז של קרקע שעתידיים 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 חייבת טפול מיוחד, יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע בכל היתר בניה על קרקע כזאת את תנאי 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 ושמירת הקרקע שלו, או של בעלי קרקע סמוכים, כגון: הסדרת שפועים מתאימים לקרקע, תעלות מבטון או חומר אחר, וכו"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 בצו, 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 הנדון.
- 7.4.1 כיוב כיוב ככל בנין שיבנה לאור אשור תכנית זאת תוסדר מערכת ביוב באישור המהנדס.

- 7.4.2 בעל בנין שיבנה עד מרחק 100 מ' מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, חייב לבצע את 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, רשאת הועדה המקומית או המועצה המקומית כפר ברא להכנס למגרש ולבנין ולבצע את העבודות, ועל הבעל לשלם לועדה המקומית או המועצה המקומית את הוצאות הבצוע.
- 7.4.4 כל בנין שאיננו מחובר לרשת הביוב הכללית יוציא את מי השפכים למערכת ביוב מאושרת ע"י הרשונו המוסמכת, והכוללת בורווו רקב ובורווו טופגים בהתאם לתקנות הרשונו המוסמכת עבור כל בנין, או קבוצת בנינים שכנים.
- תעלות וצנורות למי גשם 7.5 אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יותקנו מתקנים להובלת מי הגשמים לשביעות רצון המהנדס. לפני מתן היתר בניה יש לבנות תעלות או להתקין צנורות להובלת גשמים במידות ובשיפועים מספיקים, לפי אשור המהנדס.
- אמצעים סניטריים 7.6 לפני פיתוחה של הקרקע בתחומי התכנית הזאת, רשאת הועדה המקומית לדרוש מאת בעלה ומבצעה של תכנית כלשהיא למלא, עד להוצאת היתר בניה, אחר דרישות מיוחדות של הרשונו המוסמכת בדבר אמצעים סניטריים כגון: פנוי ערמות זבל, גרסאות וכיו"ב.
- אספקת מים 7.7.1 אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים לבתים לאורך או מתחת כל דרך, או בכל חלקה שהיא, בלי אישור מאת הועדה המקומית או המועצה המקומית כפר ברא.
- 7.7.2 שום צינור להספקת מים לא יונח אלא באישורו של מהנדס או המועצה המקומית כפר ברא ולפי הוראותיו, או בהתאם לתכנית הספקת מים שאושרה ע"י המהנדס או המועצה המקומית.
- 7.7.3 הועדה המקומית רשאת למנוע כריית בורות טופגים למי שפכים או לאסוף אשפה במרחק שיהיה מוצדק בכל מקרה לשם מניעת זיהום מי הכארות.
- 7.7.4 שום מכנה לכאר, לבריכה או למשאבה לא ליבנה ללא היתור 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 משאכות, מיכלים, צנרת וכו' באישורו של המהנדס.

- 7.8.1 חובת 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 שיקבעו על ידה להענקת זכות כאמור.
- 7.8.2 העבודות בסעיף 7.8.1 תבוצענה רק לאחר שליחת הודעות מתאימות לבעלי הקרקע או הבנין בהם עומדים לכצע העבודה, וזאת לפחות חודש ימים מראש.
- 7.9.1 כל תכנית להתקנת קוי חשמל או העתקתם תהא טעונה אישור מאת הועדה המקומית או המועצה המקומית כפר ברא.
- 7.9.2 הועדה המקומית או המועצה המקומית כפר ברא תהינה רשאיות לדרוש מחברת חשמל לא"י בע"מ להעביר קוי חשמל תת קרקעיים בכל מקום שהדבר ייראה לה במקום להעבירם בקוים עליים.
- 7.9.3 אין להקים כל בנין מתחת לחוטי חשמל ואין להקים כל בנין או בליטה של בנין, מרפסו וכד' במרחק אפקי קטן 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. או לפי ההוראות המעודכנות מפעם לפעם.
- 7.9.4 גיזום עצים ע"י חברת החשמל תעשה רק בצורה המינימאלית וטעונה הודעה ואישור המהנדס לפני הביצוע.
- 7.10.1 אספקת גאז צנורות להטפקת גאז, מבנים למיכלי גאז, או כל מבנה או מתקן לאספקת גאז, יבוצעו כהתאם לתקן המתאים או אם אין כזה, כהתאם להצעת תקן עדכנית.
- 7.10.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בקשר עם כל תכנית להספקת גאז, הוכחות כפי שתמצא לנחוץ, כי ננקטו כל האמצעים הדרושים לשמירת הבטיחות, לשביעות רצון המהנדס.

8. חלוקה למכננים

8.1 מטרת החלוקה למכננים בתכנית נקבעו 5 מכננים שלגביהם תוכן תכנית מפורטת על מנת להשאר במסגרת הצפיפות, הקצאת שטחי הצבור והוראות אחרות של תכנית זו.

8.2 רשימת המכננים להלן רשימת המכננים ויעודם העיקרי:

מס.	יעוד עיקרי
.1	מגורים ומלאכה
.2	מגורים
.3	מגורים
.4	מגורים
.5	מגורים

8.3 את התכניות המפורטות למכננים יש להכין לפי מספר יחידות הדיור והקצאת השטחים הצבוריים, שטחי מסחר ומלאכה המופיעים בלוח המכננים.

8.4 לוח מכננים

שרותים צבוריים ומסחריים (מיני.)

מס. מכנן	שטח בדונם (בערך)	השרות	יח'	שטח בדונם (בערך)
1	61	כתת גן ילדים אזור מלאכה	1 1	0.600 5.000
2	24	שטח לבריכת מים כתת גן ילדים מסחרי	1 1 1	1.000 0.600 2.00-1.00
3	8			
4	24	שטח להרחבת בית ספר	1	2.800
5	124	כתות גן ילדים מסחרי הרחבת שטח למסגד קנייה	4 1 1	2.400 2.00-1.00 2.000

9. הוראות בניה

- קביעת תכליות 1. כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המטומן בתשריט ישמש רק לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- תכנית מפורטת 9.1.1 תכנית מפורטת שתוכן בהתאם לתכנית זו יכולה לקבוע כי קרקע כלשהיא תהיה דרך, מגרש פרטי או צבורי פתוח, או מגרש לבניני צבור או מגרש מסחרי.
- בנין חורג או שימוש חורג בקרקע 9.2 למרות האמור בסעיף 9.1 יותר קיומם של בנינים חורגים או שימוש חורג בקרקע או בנין, כמוגדר בחוק, מוגבלים בזמן. לצורך כך תכין הועדה המקומית רשימה של שימושים חורגים אשר תהיה בסיס לכל הפעולות אשר הועדה המקומית תבצע. הכל כמצוין בפרק ז' בחוק.
- 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 בחזקת הבנין או בבעלותו, בתנאי שהקמתו תגמר תוך תקופת תקפו של היתר הבניה.
- שטח מגרש מינימאלי 9.4 מגרש בניה, כאחד האזורים המפורטים בלוח האזורים בטור "האזור" יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בטור "שטח מגרש מינימאלי" של הלוח, עבור אותו אזור.
- מגרש פחות שטח 9.5 למרות האמור בסעיף 9.4 מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישת לצורכי צבור, מחתח לשטח המינימאלי כאמור תהיה הועדה המקומית רשאית לראות אותו כמגרש בניה.
- מגרש בתחום מכנן 9.6 לא ינתנו היתרי בניה בתחום מכנן כלשהוא אלא לאחר אשר תכנית מפורטת לאותו מכנן.
- אחוז בניה מכסימאלי 9.7 לא יבנה בית באזור מן האזורים השונים המפורטים בטור "האזור" של לוח האזורים אלא כדי אותו אחוז בניה מכסימאלי הרשום בטור "אחוז בניה מכסימאלי" של הלוח (לרבות מרפסות וחדרי מדרגות), לגבי אותו אזור בתנאי כי:
א. שטח מבני העזר אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה.

ב. שטח בניה של מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית
יחשב מחצית שטח.

9.8 בניה באזורי מגורים א', ב', ב1', ג' ו-ג1'

- מוסך פרטי 9.8.1 מוסך פרטי לכל רכב כמוגדר בסעיף 2.27 יהיה כפוף להוראות הכאות:
- 9.8.1.1 במוסך למכונית אחת שגגו שטוח לא תעלנה מידותיו הפנימיות על 3.0 מ' כרוחב 6.0 מ' באורך, ו - 2.20 מ' בגובה.
- 9.8.1.2 במוסך שגגו משופע ובמוסך ליותר ממכונית אחת, יהיו מידותיו בהתאם לדרישת המהנדס ו/או באישורו.
- 9.8.1.3 המוסך יבנה בקו בניה צד אפס או בקו בנין של הבית ובקו בניה קדמי 1.5 מ'.
- מכנה עזר 9.8.2 תותר בנייתו של כל מכנה עזר מלבד מוסך פרטי, הבניה תהיה כפופה (להוציא מוסך פרטי) להוראות הכאות:
- 9.8.2.1 השטח הכולל של מכני העזר לא יעלה על המותר לפי לוח אזורים.
- 9.8.2.2 מכנה עזר שגגו שטוח גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
- 9.8.2.3 מכנה העזר שגגו משופע יהיו המידות בהתאם לדרישת המהנדס ו/או באישורו.
- 9.8.2.4 מכנה העזר יוקם כתחום והמגרש בקו בנין חוקיים, ויהיה חלק מהמכנה העקרי.
- 9.8.3 במגרש משותף לשני דיירים, כאשר הבית של שניהם הוא עם קיר משותף, תותר תוספת בניה ע"י כל אחד משני הדיירים, בצורה כזו שסך הכל הבניה הקיימת והמוצעת לגבי כל אחד מן הדיירים תעמוד בתנאי האזור, וכן יתקיימו לגבי התוספת התנאים הכאים:
- 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 העומק על הגבול המשותף, הקיים והחדש גם יחד לא יותר מ - 12 מ', ויהיה כפוף לגבי הוראות "קירות משותפים" כמצוין בסעיף 4.6.
- 9.8.3.3 במידה והתוספת אינה מבוצעת עד לגבול המשותף, המרחק שלה מהגבול המשותף יהיה לא פחות מ - 3.0 מ'.

10. רשימת התכליות ליעודי הקרקע

בתכניות המפורטות של המכבנים

- | | | |
|--------|---------------|--|
| 10.1 | הוראה כללית | הועדה המקומית תאשר בניה בכל אזור מן האזורים כמסומן בתשריט בהתאם לרשימת התכליות. |
| 10.2 | | בכל מקום בתחומי התכנית תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר עפ"י המלצת המהנדס, התקנת קוים ובניה של הביוב, התעול, המים, החשמל הטלפון, וכיו"ב וכל שרות הנדסי צבורי אחר. |
| 10.2.1 | | בתכנית מפורטת למכבן 5 יקבע שטח צבורי פתוח בין בית העלמין לאזורי המגורים ברוהב שיקבע באשור משרד הבריאות. <i>שר הבריאות</i> |
| 10.3 | רשימת התכליות | <u>אזורי מגורים</u> |
| 10.3.1 | | מגורים - בהתאם ללוח האזורים. |
| 10.3.2 | | משרד סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית. |
| 10.3.3 | | מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בדירה, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות רעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או כל הפרעה אחרת. כפוף לאישור הרשות המוסמכת, ובתנאי נוסף שלא ישמשו במכונות מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומת חוץ משלט קטן במידות לא גדולות מ - 30 ס"מ אורך ו - 30 ס"מ גובה המחובר לקיר הבניין. |
| 10.3.4 | | מוסף פרטי ו/או מבנה עזר כמצויין בסעיפים 9.8.1 ו - 9.8.2 . |
| 10.3.5 | | חזית מסחרית כפי שיקבע בתכניות מפורטות. |
| 10.4 | | <u>אזור לבניני צבור</u> |
| | | בניני חנוך, תרבות, חברה, בידור, בריאות, דת, גנים, מגרשי משחקים מתקני ספורט ומקלטים צבוריים וכל מבנה, צבורי אחר לשימוש הציבור באישור הועדה המקומית. |
| 10.5 | | <u>מגרש מסחרי במכבני מגורים</u> |
| | | חנויות לממכר קמעוני שרותים ומשרדים. |
| 10.6 | | <u>אזור מלאכה ותעשייה</u> |
| 10.6.1 | | באזור המלאכה והתעשייה יותרו שימושים מפעלים ואחלים, בהתאם להוראות תכנית מפורטת, העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה. |
| 10.6.2 | | הועדה המקומית רשאית לדרוש חווה דעת מקצועית, ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות ממפעל, או שימוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם, כאשר לדעתה, ו/או לדעת רשות מוסמכת פעילוהו עשויה ליצור מפגעים סביבתיים, ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. |

Handwritten notes:
כיתה 1/1
כיתה 2/1
כיתה 3/1

10.6.3 תכנית מפורטת לאזור התעשייה תורה בין השאר גם על הנושאים האלה:

10.6.3.1 ניקוז וביוב:

טרם הוצאת היתרי בניה, יוגש לאישור הועדה המקומית נספח לתכנון וביצוע מערכות התשתית, שיענה על התנאים הבאים:
ניקוז: השתלבות במערכות הניקוז הטבעי
הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים
מניעת זיהום מים עיליים ותחתיים

ביוב: מערכת ביוב מרכזית לאזור

קדם בטיפול לטיהור שפכים שאינם ביתיים, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המפעל (ולא מחוצה לו), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

10.6.3.2 פסולת:

לא ינתן היתר בניה, ולא יותר שימוש והפעלה, אלא אם יובטחו דרכי הטיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, ומפגעים חזותיים:
1. יקבעו המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים (לרבות פסולת רעילה), מיקומם, ודרכי הסילוק לאתר מוסדר.
אתר מוסדר - לפי הוראות הרשות המקומית, או לפי הוראת רשות מוסמכת.
2. המותקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים, או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המקומית.

10.6.3.3 רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), ידרש טפול אקוסטי, שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים לפי החוק. מקורות רעש כוללים: תהליך יצור, שרותים נלווים, תנועת כלי רכב וכל פעילות הקשורה להפעלה שוטפת.

10.6.3.4 זיהום אוויר:

פליטה לאוויר של מזהמים ו/או ריחות אסורה.
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, לרבות, תהליך היצור, מתקנים הנדסיים ואחרים, חומרי גלם ומוצרים, שטחי אחסנה וכו'.

10.6.3.5 חזות ונוף:

לבקשת היתר בניה תצורף ותכנית פיתוח, שתכלול הסדרת השטח ועיצוב החזות, לרבות מפלסי שטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גיבון, גימור חזיתות המבנים, גידור ותאורה, וכך מתקנים הנדסיים למערכת מים לטיפול בשפכים, הפסולת אנרגיה ותקשורת.
התכנית תתחשב בטופוגרפיה ובנוף הטבעי, ותשתלב בהם במידה המירבית. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

10.6.3.6 לא יותרו שימוש והפעלה, אלא אם בוצעו התשתית ותכנית הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

10.7 שטח צבורי פתוח

10.7.1 גנים צבוריים, חורטות, שדרות מגרשי ומתקני משחקים וספורט, ספסלים, רצופים, גדרות וכיו"ב.

10.7.2 מקלטים צבוריים.

10.7.3 קלוסקים

10.8 אזור חקלאי

בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה

10.9 בתי קברות

מבנים ומתקנים הקשורים להכלית.

11. סמכויות מיוחדות

11.1 מניעת מטרד כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצרף לתעודת היתר לבניה לעבודה, לשימוש הקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת כל מטרד (בהתאם להוראות הרשות הנוטמכונ) שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, הארה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חמרי עבודה, גרימת אבק, עשן או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש. כל מפגע או מטרד המצוין לעיל יקבע לפי החוק למניעת מפגעים תשכ"א 1961 ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק זה.

11.2 הקלה למגרשים לא רגולריים }
במגרשים שצורתם אינה רגולרית או שמידותיהם קטנו ביותר בגלל הפקעה לצורך הרחבת דרכים או לצורך שטח צבורי פתוח - יהיה מותר לפי ראות עיניה של הועדה המקומית להפחית מכסימום 10% מהרווחים הצדדיים והאחוריים המסומנים בטור "המרווחים המינימאליים" של לוח האזורים, לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה נירכת מתכניו) תשכ"ז - 1967 והכפוף לסעיף 149 לחוק.

11.3 מבנים מסוכנים והריסה

11.3.1 פינוי והריסה הועדה המקומית תהיה מוטמכת לדרוש הפסקת שימוש מידית בבנין או בחלק של בנין - אם לדעתה מהווה השימוש בו סכנה למשתמשים בו אל לכל אדם אחר, ולנקוט בכל הפעולות הנראות לה כדי להבטיח את חיי התושבים ובטיחותם כולל פינוי הבנין, גידור, הריסה, וכל פעולה שהועדה תראה לנכון.

11.3.2 הועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר - במידה שהיא תחשוב לנחוץ כדי למנוע סכנה - תקונים או שינויים של בנין, אשר לפי דעתה טעון תקון או שינוי דחוף בגלל מצבו המסוכן. התקון או השינוי שלאושר בהתאם לפסקה זו יבוצע בהתאם להוראות המהנדס.

12. מסירת מסמכים

מסירת הודעה

12.1

מסירת הודעה בגין תכנית זו תהא כדין, אם נמסרה לידי האדם שאליו היא מכוונת, או נמסרה במקום מגוריו או במקום עסקו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אחד מכני משפחתו הבוגרים או לידי כל אדם בוגר העובד או המועסק שם, או נשלחה בדואר במכתב רשום אל אותו אדם לפי מעונו במקום מגוריו, או במקום עסקו הרגילים או הידועים לאחרונה, אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור תהא המסירה כדין אם הוצגה ההודעה במקום בולט באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו דנה או נתפרסמה בשני עתונים יומיים הנפוצים בתחום המועצה.

1	2	3	4	5		6	7	8			9
מגורים	צבע בתשריט	שטח מגרש מניני (מ"ר)	חזית מגרש מנינימאלית	% בבניה מכסימלית		מט. קומות	מט. יחיד למגרש	קווי בנין מנימאלים			הערות
מגורים א'	כתום	400	16	לקומה	סה"כ לכל הקומות	מט. קומות	מט. יחיד למגרש	חזית קיימת	צד אחר	אחר	
מגורים א'	כתום	400	16	25 ק.ק. 20 ק.א.	45	קוטג' 2 או 2	1	5	4	6	1. תוחת הקמת מבני עזר בקונטור הבניה בקומת קרקע עד 10 מ"ר ליחיד. 2. סככה לרכב עד 18 מ"ר תוחת קווי בנינה חזית 1.5, עד 0, או בקווי הבניה המותרים. תוחת בניה עלית גג ומכנה כולל מדרגות בשטח עד 23 מ"ר ליחיד. 3. תוחת בניה מרתף בקונטור הבניה. 4. מילריות מנימאלית בין הבנינים במגרש אחד: 6 מ' או 0 בהסכמת השכן.
				25 ק.ק. 25 ק.א.	50	קוטג' 2 או 2	2	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים
מגורים ב'	תכלת	390	16 א' או 16 לפי הקיים	35 ק.ק. 25 ק.א.	60%	2	בניה קיימת לפי הקיים	5	3	4	בבניה ללא קומת עמודים יותרו מבני עזר לפי אזולרי מגורים א' ו:ב'. בבניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן 1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת עמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות. 2. יותרו עליות לאג ומכנה כולל מדרגות בשטח עד 23 מ"ר ליחיד. 3. תוחת בניה מרתף בקונטור הבניה. 4. מילריות מנימאלית בין בנינים במגרש אחד: 6 מ' או 0 בהסכמת השכן.
				30 ק.ק. 30 ק.א.	30%	2 ע"י 3 או 3 ע"י 3	1 לקומה	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים
מגורים ג'	צהוב	400	18 א' או 18 לפי הקיים	35 ק.ק. 20 ק.א.	105%	3	לקומה 2	5	3	6	בבניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן: 1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת העמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות.
				35 ק.ק. 35 ק.א.	105%	3 ע"י 3 או 3 ע"י 3	2 לקומה	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים
מגורים ג'	צהוב עם פסים כתומים	500	18	35 ק.ק. 35 ק.א.	105%	3	לקומה 2	5	3	6	בבניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן: 1. מבני עזר משותפים לכל דיירי הבית בקומת העמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ- 40 מ"ר, כולל שטח חדר מדרגות.
				35 ק.ק. 35 ק.א.	105%	3 ע"י 3 או 3 ע"י 3	2 לקומה	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים	בניה קיימת, ותוספות לבניה קיימות לפי הקיים

בבניה על קומת עמודים יותרו מבני עזר דלקמן:

1. מבני עזר משותפים לכל די דלירי הבית בקומת העמודים בשטח עד 30% משטח הקומה ולא יותר מ-40 מ"ר, כולל שטח חדל מדרגות.
2. יותרו עליות לגג ומבנה כולל מדרגות בשטח עד 23 מ"ר.
3. תותר בבית מרתף בקונטרס הבניה.

לפי תכנית בנוי באשור הועדה המקומית											
מגורים ג' (4)	צבה עם פסים כתומים	500	18	35	105	3 או 3 ע"ע	3	3	5	4	6
בניני צבור	חום מוחם חום	1900	24	30	30	1	—	—	5	4	6
מלאכה ותעשיית סגול	ל מוחם סגול	800	30	30	30	1	—	—	5	4	6
מסדה	אפור מוחם סגול	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
שטח צבורי פתוח	ירוק	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
אזור חקלאי	פסים לרוקים אלכסונים	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
בית עלמין	משבות אלכסונות בצבע ירוק על רקע צהוב	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(1) תותר קביעת חזיתות מסחריות בתכנית מפורטת

