

8.12.81 10081

2812
1702
13,5182

מרחב חכנון מקומי "המרכז"
תכנית מחאר מקומית ממ/1420 - בית דגן

מחוז	: המרכז
ה	: רמלה
מקום	: בית דגן
גושים	: 6102, 6101, 6100, 6099, 6098, 6081, 6080 6104, 6103
חלקי גושים	: 6079, 6076, 6075, 6070, 6069
שטח התכנית	: 1433 דונם
היוזם	: משרד הבנוי והשכון ומועצה מקומית בית דגן
בעל הקרקע	: מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן	: א.שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
תאריך	: יוני 1980 נובמבר 1980

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
ה ת ר כ ז

חכנית מס': ככ/1420... הוסלצה
 להפקדה בישיבה מס' 4/4
 סיום 24/7/1980

ינצב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מס' תכנון מקומי
 מס' 1420/11
 מס' 26/4

החליטה להגיש תוכנית
 לתכנון ולבניה לעיל.

מס' תכנון מקומי
 מס' 1420/11

תכנן הענינים

4	עמ'	1. הוראות כלליות
		1.1 שם ותחולה
		1.2 התשריט לחכניות
		1.3 יחס לחכניות מאושרות ומפקדות
		1.4 ציונים בשוליים
5	עמ'	2. פרוש המונחים
9	עמ'	3. ציונים בתשריט
		4. תנאים כלליים
10	עמ'	4.1 מקומוח בניה
10	עמ'	4.2 מספר בחים
10	עמ'	4.3 חנית כלי רכב
11	עמ'	4.4 קוי בנין ומרווחים
12	עמ'	4.5 רוחב מינימלי של מגרש
12	עמ'	4.6 קירות משוחפים
12	עמ'	4.7 גובה בנינים
12	עמ'	4.8 צפיפות
12	עמ'	4.9 עיצוב אדריכלי
12	עמ'	4.10 מקלטים
12	עמ'	4.11 מבני עזר באחר בניה
12	עמ'	4.12 גמר בנינים
12	עמ'	4.13 שפוצים ותיקונים של בנינים
12	עמ'	4.14 מודעות, פרסומים או שלטים
12	עמ'	4.15 הפקעות
12	עמ'	4.16 שטחי קרקע חקלאית מוכרזת
13	עמ'	5. דרכים
15	עמ'	6. נסיעת עצים ושמירתם
16	עמ'	7. שרוחים הנדסיים
17	עמ'	7.1 שמירת קרקע לצרכי נקוז, תעול וביוב
17	עמ'	7.2 אספקת מים, שרברבות, ביוב וסלוק שפכים
17	עמ'	7.3 נקוז
17	עמ'	7.4 ביוב
17	עמ'	7.5 תעלות וצנורות למי גשם
17	עמ'	7.6 אמצעים סניטריים
17	עמ'	7.7 אספקת מים
17	עמ'	7.8 חובה מעבר לשירותים במקרקעין פרטיים
17	עמ'	7.9 אספקת חשמל
17	עמ'	7.10 אספקת גז

18	עמ'	8. חלוקה למבננים
20	עמ'	9. הוראות בניה
20	עמ'	9.1 קביעת תכליות
20	עמ'	9.2 בנין חורג או שמוש חורג בקרקע
20	עמ'	9.3 היתר בניה חורג
20	עמ'	9.4 שטח מגרש מינימאלי
20	עמ'	9.5 מגרש פחוח שטח
20	עמ'	9.6 מגרש בתחום מבנן
20	עמ'	9.7 בניה מכסימאלי של בית
20	עמ'	9.8 בניה באזורי מגורים א', א' מייוחד ו - ב'
21	עמ'	9.9 בניה באזור מגורים ג' ז - ד'
21	עמ'	9.10 בניה על פי חשריט בנוי
21	עמ'	9.11 בניה באזור רעש
22	עמ'	9.12 בניה באזור עתיקות
		10. רשימת התכליות ליעודי קרקע בתכניות המפורטות
23	עמ'	של המבננים
25	עמ'	11. סמכויות מיוחדות
		11.1 מניעת מטרה
		11.2 הקלה למגרשים לא רגולריים
		11.3 מבנים מסוכנים להריסה
26	עמ'	12. מסירת מסמכים
27	עמ'	13. לוח האזורים והוראות הבניה

1. הוראות כלליות

- | | | |
|-----|--|-----------------------------|
| 1.1 | תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס. מ/1420 - בית - דגן להלן "התכנית" ותחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה, להלן " התשריט". | שם ותכולה |
| 1.2 | התשריט המצורף לתכנית זאת מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט. | התשריט לתכנית |
| 1.3 | תכניות שאושרו או נמצאות בתהליך אשור כחוק, לפני אשורה של תכנית זו, ישארו בתוקף כל עוד אינן בסתירה ליעודי הקרקע בתכנית זו. | יחס לתכניות מאושרות מופקדות |
| 1.4 | כותרות, ראשי פרקים, וציוני שוליים לא יהוו חלק מתכנית זו ותכליתם אינה אלא כאמצעי עזר להתמצאות בכתוב. | ציונים בשוליים |

2. פרוש המונחים

- הגדרות: 2.1. בחכנית זו יהיו להגדרות הבאות להלן הפירושים שבצידן אלא אם כן יהייב הכתוב פירוש אחר. במידה ויש סתירה בין הגדרה בחכנית לבין הגדרה בחוק התכנון והבניה חשכ"ה (1965) קובעת ההגדרה שבחוק.
- אחוזי בניה: 2.2. "אחוזי בניה" פירושו - שטח הבניה ביחס לשטח המגרש, מחושב בחלקי מאה.
- אזור: 2.3. אזור פירושו - שטח קרקע שצוין בתשריט בצבע מיוחד, בקווקו או חחום, כדי לציין את היעוד, השמוש או ההגבלות שנקבעו בהתאם לחכנית זו.
- אזור רעש של 30 - 40 תח"ר: 2.4. "אזור רעש של 30 - 40 תח"ר" פירושו - אזור שדרגת המטרד בו בין 30 תח"ר ל- 40 תח"ר כפי שמחואר בחכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון - ת.מ.א. 2.4 שאושר ע"י המועצה הארצית מיום 4.9.79.
- אזור רעש של 40 - 45 תח"ר: 2.5. "אזור רעש של 40 - 45 תח"ר" פירושו - אזור שדרגת המטרד בו היא בין 40 תח"ר ל- 45 תח"ר כפי שמחואר בחכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון - ת.מ.א. 2.4 שאושרה ע"י המועצה הארצית מיום 4.9.79.
- בעל: 2.6. "בעל" לרבות שוכר לתקופה של עשרים וחמש שנה או יותר.
- בנין: 2.7. "בנין" פירושו - כמוגדר בחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965.
- בית: 2.8. "בית" פירושו - כל בנין הסוגר חלל להוציא נספחים (מבני עזר), גדר, משוכה, סוללת עפר, קיר, כרכוב, בור רקב, קו ביוב או מים וכיו"ב.
- בנין חדש: 2.9. "בנין חדש" פירושו - כל בנין או חלק ממנו שיוקם לאחר אשור תכנית מתאר זו ואשר עברו מבקשים היתר בהתאם לחכנית זו.
- בית מגורים: 2.10. "בית מגורים" פירושו - בית המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש מגורים בלבד. פרט לבתי מלון, פנסיונים בתי הבראה ונופש.
- בית עסק: 2.11. "בית עסק" פירושו - בית, כלו או חלק שבו, המשמש להפקת רווחים בדרך של מסחר או שרותים לקהל.
- בית תעשייה: 2.12. "בית תעשייה" פירושו - בית שאושר ומשמש כלו או בחלקו למטרות תעשייה ואחסנה וכיוצא באלה.
- בנין צבורי: 2.13. "בנין צבורי" פירושו - כמוגדר בחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חש"ל 1970 סעיף 8.01.
- בית להתקהלות צבורית: 2.14. "בית להתקהלות צבורית" פירושו - בית, כלו או אותו חלק שבו, המשמש בין שמוש רגיל ובין שמוש ארעי, כקולנוע, האטרון, אולם שמחות, אולם ריקודים, אולם אספות או הרצאות, אולם לתפילות, מועדון, בית משפט או כל שמוש דומה שהועדה המקומית תאשר אותו כבית להתקהלות צבורית.
- בית מלאכה: 2.15. "בית מלאכה" פירושו - בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו לעשות מלאכה.
- בית אחסנה: 2.16. "בית אחסנה" פירושו - בית שאושר ומשמש כלו או בחלקו לאחסנה של סחורות, שלא לצרכי בית מגורים.

- 2.17. בנין עזר: "בנין עזר" פירושו - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970.
- 2.18. בקשה להיתר: "בקשה להיתר" פירושו - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה סעיף ה' ובתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970. וכן בהתאם להוראות או דרישות נוספות של הועדה המקומית.
- 2.19. גובה הכנין: "גובה הכנין" פירושו - המרחק הנמדד בקו מאונך בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לבין הקצה העליון של הקיר החיצוני של הכנין, או במקרה שהגג משופע עד לקצה העליון של הגג.
- 2.20. הגבלה זמנית: "הגבלה זמנית" פירושה - הגבלה אשר הוטלה זמנית על שמוש בקרקע או בבנין בהתאם להוראות חכנית מתאר זו.
- 2.21. חזוק: "החוק" פירושו - חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תקנותיו ונספחיו.
- 2.22. המהנדס: "המהנדס" פירושו - מהנדס הועדה המקומית הרשוי לפי סעיף 11 לחוק המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958.
- 2.23. ועדה מקומית: "ועדה מקומית" פירושה - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז".
- 2.24. ועדה מוועזית: "ועדה מחוזית" פירושה - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.
- 1.25. חזית מגרש קדמית: "חזית מגרש קדמית" פירושה - אותו קטע מהיקף המגרש הגובל עם הדרך.
- 2.26. חנות: "חנות" פירושה - כל בנין או חלק ממנו שאושר כחוק ומשמש למטרות מסחר.
- 2.27. יחידת דיור/ דירה: "יחידת דיור/ דירה" פירושה - מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, היפה - לדעת הועדה המקומית לשימוש למגורים למשפחה או לפרט.
- 2.28. יושב ראש: "יושב ראש" פירושו - יו"ר הועדה המקומית או הועדה המחוזית והוא כולל גם את מ"מ יו"ר.
- 2.29. מרווח: "מרווח" פירושו - המרחב בין בנין לבנין או בין בנין לגבול מגרש הכל לפי הענין.
- 2.30. מבנן: "מבנן" פירושו - שטח שלגביו חוכן חכנית מפורטת על מנת להשאר במסגרת הצפיפות, הקצאת שטחי הציבור והוראות אחרות של חכנית זו ובגבולות כמסומן בתשריט.
- 2.31. מוסד לא מקומי: "מוסד לא מקומי" פירושו - בית או מספר בתים בתחום שטח השיפוט של המועצה המקומית, שהם בבעלות של פרטים או גופים אחרים ואשר תפקידם ותפקודם אינו קשור ישירות לישוב, כגון: מטה משטרה מחוזי.
- 2.32. מוסך פרטי: "מוסך פרטי" פירושו - מבנה שנמצא במגרש מגורים המשמש לחנות קטנועים, אופנועים, מכוניות נוסעים או מכוניות מסחריות המורשות לשאת עד 750 ק"ג, והשייכים לדיירי הבית.
- 2.33. מרפסת: "מרפסת" פירושה - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל 1970, סעיף 1.00.1.
- 2.34. מפלס הכניסה: "מפלס הכניסה" פירושו - מפלס ריצפת הכניסה הקובעת לבנין, או חלק ממנו, כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 סעיף 1.

- 2.35. "מגרש בניה" פירושו - קרקע הכוללת חלקה רשומה אחת או חלק ממנה או מספר חלקות שאושרה בתכנית כמגרש בניה.
- 2.36. "מגרש פינה" פירושו - מגרש הגובל לפחות בשתי דרכים נפגשות.
- 2.37. "מכונה מונעת בכח" פירושה - מכונה המונעת בחשמל או בכח מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון: מתקנים למיזוג אוויר, לקירור, לחימום, מעליות, מקררים, מתקנים חשמליים במשק הבית וכו'.
- 2.38. "נפח בנין" פירושו - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיחר, חנאיו ואגרות) תש"ל 1970. חוסמת שלישית, סעיף 1.00.8.
- 2.39. כמוגדר בחוק העתיקות חשל"ח 1978.
- 2.40. כמוגדר בחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.
- 2.41. "קיוסק" פירושו - בית או חלק ממנו אשר אושר כחוק לשמש למטרות מסחר בהחאט לרשימת השמושים המותרים לקיוסקים אשר ברשימת התכליות ואשר שטחו לא יעלה על 15 מ"ר.
- 2.42. "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 כמגרש מדרוני גובהו לא יעלה על 2.80 מ' בחלק הנמוך של מפגש המדרון עם העמודים.
ג. יכול שיכלול מבני עזר בהתאם לפירוש המופיע בסעיף 2.18.
ד. יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולמבני העזר.
- 2.43. "קומת כניסה" פירושה - הקומה המכילה את הכניסה הקובעת לבנין כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיחר, חנאיו ואגרות) תש"ל 1970 סעיף 1.
- 2.44. "קומת גג" פירושה - קומה חלקית מעל הקומה העליונה.
- 2.45. "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.
- 2.46. "קיר משותף" פירושו - קיר המהווה חלק מבנין והבנוי לאורכו או חלק מאורכו על גבול קרקע של בעלים שונים או קרקע הכוללת יותר מחלקה אחת.
- 2.47. "רוחב הדרך" פירושו - המרחק בין קווי הדרך הנמדד בניצב לקו של אמצע הדרך.
- 2.48. "רשות מוסמכת" פירושו - הועדה המקומית או הועדה המחוזית הכל בהתאם לנדרש בתכנית זו.
- 2.49. "רשות הבריאות" פירושה - מנהל מחלקת התברואה כמועצה המקומית ו/ או מנהל לשכת הבריאות הנפתית ו/ או לשכת הבריאות המחוזית, או בא כוחם.
- 2.50. "שטח המגרש" פירושו - שטח קרקע שבתוך גבולותיו של המגרש לרבות שטח הקרקע הנמצא מחת לבנין שנבנה עליו.
- 2.51. "שטח מגרש מינימלי" פירושו - השטח הקטן ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.
- מגרש בניה:
- מגרש פינה:
- מכונה מונעת בכח:
- נפח בנין:
- עתיקה/ אחר עתיקות:
- צרכי צבור:
- קיוסק:
- קומת עמודים:
- קומת כניסה:
- קומת גג:
- קו בנין:
- קיר משותף:
- רוחב הדרך:
- רשות מוסמכת:
- רשות הבריאות:
- שטח המגרש:
- שטח מגרש מינימלי:

- | | |
|--|------------------------------------|
| 2.52. "שטח קומה" פירושו - כמוגדר בחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל, 1970, תוספת שלישית סעיף 1.00.6. | <u>שטח קומה:</u> |
| 2.53. "שטח בנין" פירושו - כמוגדר בחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 תוספת שלישית סעיף 1.00.7. | <u>שטח בנין:</u> |
| 2.54. "שטח צבורי פתוח" פירושו - קרקע בבעלות צבורית המיועדת לתכליות בהתאם להוראות חכנית מחאר זו. | <u>שטח צבורי</u>
<u>פתוח:</u> |
| 2.55. "שטח פרטי פתוח" פירושו - קרקע בבעלות פרטית המיועדת לתכלית בהתאם להוראות חכנית מחאר זו. | <u>שטח פרטי</u>
<u>פתוח:</u> |
| 2.56. "תכלית" או "שימוש מותר" פרושם - התכלית שלה נועד אזור, קרקע או בנין, בהתאם לתכנית זו. | <u>תכלית/</u>
<u>שימוש מותר</u> |

פרוט הציון

ציון בחשרים

אזורים:

שטח בצבע כחום.	3.1
שטח בצבע כחום מותחם כחום כהה.	3.2
שטח בצבע תכלת.	3.3
שטח בצבע צהוב.	3.4
שטח בצבע מותחם צהוב כהה.	3.5
שטח בצבע אפור מתחם אפור כהה.	3.6
שטח בצבע סגול מתחם סגול כהה.	3.7
שטח בצבע כחום צהבהב מתחם חום כהה.	3.8
שטח בצבע אפור בהיר עם פסים אלכסוניים	3.9
אפורים.	
שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים.	3.10
שטח בצבע חום מתחם חום כהה.	3.11
שטח בצבע ירוק.	3.12
שטח בצבע ירוק מתחם ירוק כהה.	3.13
שטח בצבע צהוב משובץ קוי אלכסון	3.14
מצולבים בצבע ירוק.	
שטח עם פסים אלכסוניים בצבע חום	3.15
וכתום לסרוגין.	
שטח בצבע אפור מתחם חום כהה.	3.16
שטח בצבע אדום.	3.17
שטח בצבע חום בהיר.	3.18
שטח בצבע סגול משובץ קוי אלכסון	3.19
מצולבים בצבע אדום.	
אזור תחנת דלק	
קו כחול כהה	3.20
קו כחול כהה מרוסק	3.21
קו שחור עם משולשים קטנים צמודים	3.22
משני צידיו	
קו שחור מרוסק.	3.23
קוים חוצים אלכסוניים בצבע אדום.	3.24
ספרות ברבע עליון של עגול המסומן	3.25
על גבי דרך	
ספרות ברבע הימני והשמאלי של עגול	3.26
המסומן על גבי דרך	
ספרות ברבע תחתון של עגול המסומן	3.27
על גבי דרך	
מספר בחוף עגול על גבי מגרש.	3.28
מספר שלא בחוף עגול על גבי מגרש.	3.29
מספר מגרש מוצע לפי ת.ב.ע. ממ/430	
בית בצבע החשרים.	3.30
בית בצבע צהוב.	3.31
קו סגול.	3.32
ספרה גדולה בחחום מבנן.	3.33

סמונים אחרים:

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 לאזוריים.

חלוקת מגרשים: 4.2.1. הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה של מגרשים שעליהם ניתן היתר בניה לשני בתים או יותר בתנאי שלאחר החלוקה יתאימו אחוזי הבניה, מספר יחידות הדיור והמירווחים לתנאים של האזוריים 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 בתחום התכנית חייב להתקין מספר מקומות חניה, לא פחות מאשר מצויין להלן בתקן החניה.

מיקום מקומות החניה: 4.3.2. מקומות החניה יהיו בגבולות המגרש עליו יוקם הכנין וההיתר יכלול כחלק בלתי נפרד ממנו את המתרון לחניה.

מקומות החניה: 4.3.3. שטח החניות והגישות אליהן חייב להיות סלול באספלט או בטון או מרוצף מרצפות בטון ומתחם כאבני שפה. הגבולות של מקומות החניה יסומנו בצבע לבן. הגישה לכל מקום חניה תהיה חפשית מכל מכוון, ונוחה לכל סוגי כלי רכב פרטיים לשביעות רצונו של המהנדס. שפוע מכסימלי (לאורך) של דרך גישה לחניות יהיה 15%, כאשר הקטע ההתחלתי והסופי (באורך מינימלי 4 מ' כל אחד) יהיה משפוע 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 רשאית 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 הנ"ל לא ניתנת לביצוע, לא רצויה מבחינה תכנונית (לפי שיקולה של הועדה המקומית), או לא מספקת מבחינת מספר מקומות החניה, תקבע הועדה המקומית סידורי חניה משותפים במקום או במרחק סביר ממקום התכנית, ובעל המגרש חייב להשתתף בהוצאות הסדור המשותף, לפי מספר מקומות החניה הדרושים לפי תכניתו (בכדי להתאימה לתקן החניה).

שנוי יעוד מקום: 4.3.6. ניתן היתר לשמוש במקום פלוני ושונה השמוש באותו מקום לשמוש המחייב לפי התקן מתן מקומות חניה נוספים - לא ניתן היתר לשמוש החדש אלא אם הובטחה החניה הנוספת בהתאם לסעיף 4.3.8.

חניה לשמושים שונים באותו מקום: 4.3.7. נקבע בבנין או בקרקע שמושים שונים, יהיה תקן שיחול על אותו מקום צרוף מקומות החניה הדרושים לכל אחד מהשמושים. שוכנעה הועדה המקומית כי מקומות החניה שנקבעו במקום פלוני יכולים לשרת שמושים המתבצעים באותו מקום בזמנים שונים - רשאית היא שלא לדרוש תקן חניה מצטבר לאוחם שמושים.

השמוש	יחידת חשוב	מס. מקומות חניה דרושים	הערות
1. מגורים	יחידת דיור	1	
2. משרדים	כל 40 מ"ר	1	
3. מסחר וחנויות	כל 30 מ"ר	1	לגבי שמושים מיוחדים כגון סופר-מרקט, ידרשו סדורים מיוחדים של חניה פריקה וטעינה באשור המהנדס.
4. מועדונים, בתי קפה, מסעדות	כל 10 מ"ר	1	
5. מלאכה	כל 50 מ"ר	1	מקום חניה אחד לפחות לכל מלאכה
6. אצטדיון ואולם מופעים	10 מושבים	1	מקום אחד לפחות לאוטובוס

הערות לטבלה: 1. חניה למשאיות מעל 1.5 טון, אוטובוסים מיכליות - באשור הועדה המקומית.

2. באזורי בניה שאינם נכללים בטבלה, החניה באשור המהנדס בתאום עם משרד התחבורה.

4.4 קוי בנין ומרווחים

4.4.1 מרווח מינימלי: לא יוקם כל בית, לרבות מרפסות, גזוסטרות וכו', במגרש בניה הנמצא באחד האזורים, אלא בהתאם לקוי הבניה המינימלים כפי שמצוינים בלוח האזורים.

4.4.2 מגרש פינתי: במגרש פינתי לא יבלוט כל קיר של בית, אגוקיר תומך, או שיחים ועצים, או כל מחסום שהוא לראיה כפי שיקבע ע"י המהנדס. מעבר לקשת של מעגל המסומנת בחשריט כקו בנין. אם לא סומנה קשת כזאת, לא יבלוט הנ"ל מחוץ לקשת המעגל המשיקה לשני קוי בנין המקבילים לקו הבנין ואשר נקודות הקשת נמצאות במרחק מינימלי של 8.0 מ' מנקודת החיתוך של שני הקוים הנ"ל (קוי הבנין). רדיוס גבול המגרש הפינתי יהיה 10 מ' לדרך שרות ו - 15 מ' לדרך עורקית.

4.4.3 שני בנינים או יותר על מגרש אחד: באזור מגורים א' יותרו לבניה שני בנינים או יותר על מגרש אחד בתנאי שהמרווחים ביניהם יהיו לא פחות מ- 6 מ'.

4.5	לא יאושר תשריט חלוקת קרקע באזור מן האזורים השונים המסומנים בטור "האזור" של לוח האזורים אלא מתוך החשבוח ברוחב מינימלי של חזית מגרש הרשום בטור "חזית מינימלית למגרש" בצד המתאים של לוח האזורים.	רוחב מינימלי של <u>חזית מגרש:</u>
4.6	<u>קירות משותפים</u>	
4.6.1	בקיר משותף לא יבנו כל פתחים.	<u>פתחים:</u>
4.6.2	כאשר הוקם בית בצד אחד של קיר משותף, לא ינוקז הגג מעבר לקיר המשותף לעבר המגרש השכן.	<u>ניקוז:</u>
4.7	לא יוקם שום בית, באזור מגורים שגבהו עולה על המסומן בלוח האזורים.	<u>גובה בנינים:</u>
4.8	לא יוקם בית באזור מגורים, אלא בהתאם למספר יחידות המגורים המכסימלי לדונם כמסומן בלוח האזורים.	<u>צפיפות:</u>
4.9	הועדה המקומית תהיה רשאית להורות לבעלים לעצב את חזית הבית, לרבות גינון, גדרות וכו', בהתאם לתכנית מאושרת ע"י המהנדס. בכל מקרה חייבים הבעלים להגיש תכניות צמודות לבקשה ההיתר בהתאם לכך.	<u>עיצוב אדריכלי:</u>
4.9.1	כמקרה של שמוש במערכת סולרית לחימום מים בבית יהא המהנדס רשאי להורות על מיקום המערכת בכל מקום כך שלא תפגע בעיצוב האדריכלי של הבית.	<u>מערכת סולרית:</u>
4.10	מקלטים יבנו באשור מהנדס הג"א.	<u>מקלטים:</u>
4.11	תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אתר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד, ובאשור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.	<u>מבני עזר באתר הבניה:</u>
4.12	לא תינחן תעודת גמר לבנין, כל עוד לא הושלמו כל העבודות הדרושות, לשביעות רצונו של המהנדס.	<u>גמר הבנינים:</u>
4.12.1	לא יאוכלס בנין ולא ישחמש בו, כל עוד לא קבל תעודת גמר.	<u>תעודת גמר:</u>
4.13	הועדה המקומית תהיה מוסמכת לצוות על בעל רכוש כל שהוא להביא רכוש זה למצב משביע הצון ע"י תקון, שפוץ ונקוי, להוציא לפועל שינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש, כגון: סיח, סיד, צבע, או עבודות גמר אחרות כפי שידרש, כל בעל רכוש המצווה יוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו חוץ 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.	<u>שפוצים ותקונים של הבנינים:</u>
4.14	<u>מודעות, פרסומים או שלטים</u>	
4.14.1	לא יחוקן או יצוין כל שלט, כתובת או ציור על בנין אן על מתקן או בקרבתם בלי תעודת היתר מאת המועצה המקומית.	
4.14.2	לועדה המקומית תהיה הסמכות לפיקוח מלא והטלת תנאים בכל הענינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים או ציורים על בחיס, מבני עזר, חצרות, בתי עסק, גדרות או בכל שטח פתוח מסביב לבית.	
4.15	השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית ביח דגן לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה - 1965.	<u>הפקעות:</u>
4.16	לא ינתנו היתרי בניה, על שטחים המוכרזים כקרקע חקלאית ושתכנית זו מציעה לשנות את יעודה, עד לאשורה של תכנית זו, אלא עפ"י ת.ב.ע. שאושרנה ע"י הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.	<u>שטחי קרקע חקלאית מוכרזת:</u>

5. דרכים

מקומות דרכים
ורחביהם

5.1. מקומות הדרכים ורחבן של אוהן דרכים יהיו כמסומן בחריט.

אסור בניה
ועבודה בדרכים:

5.2. אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום של דרך כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מהעבודה הנוצרת בקשר עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה, וחוף מבנית מחקנים הקשורים בשרותים צבוריים, כגון: גנון, שדרות עצים, חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, חמרורים וכיו"ב.

סלילת דרכים:

5.3. המועצה המקומית בית דגן מוסמכת לסלול דרך כל שהיא ולבצע על הקרקעות הסמוכות את העבודות או חלק מהעבודות הקשורות בסלילה.

5.4. הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות.

זכות הטייה
וחסימה:

5.4.1. המועצה המקומית בית דגן תהא רשאית להסות 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.

עבודות הקשורות
בחסימה והטייה:

5.4.2. 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 ממעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מחתה. הועדה 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, בחנאי שכוחה של הועדה המקומית יהיה יפה, אם תחשוב זאת לנכון, להסות 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 חוגשם 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 להסות או להעביר המפעלים הכל לפי הענין.

הביצוע והפיקוח:

5.4.3. הטייתם או העברתם של המפעלים כנ"ל ובצוען של העבודות הדרושות להטייה או להעברה או הנוצרות בקשר אתן ייעשו ע"י המועצה המקומית בית דגן או בטיקוחה הישיר.

סכסוכים:

5.4.4. נתגלה סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוקם 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.

שמוש בקרקע:

5.4.5. הסתה או חסמה הועדה המקומית - בהסכמת הועדה המחוזית - דרך קיימת, רשאית היא לעשות בכל הקרקע המהווה מקום באותה דרך כפי שתאשר הועדה המחוזית.

5.5. גדרות משוכות ועצים

גדרות, מעקות,
קירות תומכים
עצים ושיחים:

5.5.1. 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 גבהם, צורתם, חומריהם ואופן בניחם.
ב. לצוות על בעלי המגרשים הנ"ל לגזום שיחים או עצים, או לגדעם לחלוטין, או לסלק מחסומים אחרים בין קוי הבנין וקוי הדרך, וזאת בכדי לאפשר קוי ראייה נאותים למשתמשים בדרך ולמנוע ע"י כך מפגעים תעבורתיים.

ביצוע הצו: 5.5.2. כל בעל שנמסר לו צו לפי סעיף 5.5.1. יקיים במשך החקומה שנקבעה לו בצו את הגדר או הקיר, יסלק את המחסום וימלא אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך החקומה הנ"ל - רשאי הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו ולגבות מהבעל את ההוצאות לביצוע העבודות שנקבעו בצו.

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

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

5.7. קרקע שבין חזית מסחרית ודרך

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

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

א. כל שטח המעבר המקורה, הנוצר עקב נסיגת קומת הקרקע יירשם בספרי האחוזת ע"ש המועצה המקומית בית דגן, או כזכות מעבר עם הוראות פיתוח ואחזקה כפי שיפורט בתכנית מפורטת.

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

6. נטיעת עצים ושמירתם

נטיעת עצים
וצמחים:

6.1. הועדה המקומית או המועצה המקומית בית דגן רשאית לדרוש את נטיעתם ושמירתם של עצים, שיחים או צמחים אחרים שיאושרו על ידם בשטחים מתוחים, פרטיים או צבוריים, או בחלקים מסוימים של חלקות בניה.

6.2. עצים לאורך של מדרכות ודרכים

6.2.1. הועדה המקומית או המועצה המקומית בית דגן 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 בית דגן.

6.2.2. הועדה המקומית או המועצה המקומית בית דגן רשאיות 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 בית דגן לבצע את הנטיעות וכן את שאר העבודות הדרושות בקשר עם הנטיעות ולמטרה זו להכנס לנכסיו של אותו בעל, ע"י עובדיה או סוכניה עם כלי עבודה וחמרים.

אחריות הבעלים
לשמירתם של עצים:

6.3.1. בעלי הנכסים שבחחומם נטעו עצים בהתאם לטעופים 6.2.1 ו- 6.2.3. יהיו אחראים לשלמותם של העצים ולשמירתם מנזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לחקן 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, בכתב מאת הועדה המקומית תוך התקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית או המועצה המקומית בית דגן לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות שייקבעו בצו, ולמטרה זו להכנס לנכסים של הבעל ע"י עובדיה וסוכניה.

פגיעה בעצים:

6.4. לא יגדע אדם עץ, ולא ישחיתו במזיד, בלי הסכמה של הועדה המקומית או המועצה המקומית בית דגן או אם הדבר צויין בהיתר הבניה.

אחריות להוצאות:

6.5. ביצוע הועדה המקומית או המועצה המקומית בית דגן עבודות לפי סעיף 6.2.3. רשאיות הן לגבות את ההוצאות מבעל הנכסים שחייב בביצוע העבודה.

7. שרותים הנדסיים

שמירת קרקע
לצרכי ניקוז
תעול וביוב:

7.1. הועדה המקומית רשאית, בהסכמת הועדה המחוזית, לשמור כל קרקע דרושה 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.

אספקת מים
שרברבות, ביוב,
זסילוק שפכים:

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

ניקוז:

7.3.1. 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 שעתידים 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 ספול 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 מחאימים לקרקע, תעלות מבטון או חומר אחר, וכיו"ב. הבעל יהיה חייב לבצע עבודות אלה חוץ תקופה שתקבע ע"י המהנדס.

7.3.4. לא קיים בעל הנכסים הנוגע בדבר את חובתו לפי סעיף 7.3.3. חוץ 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.

ביוב:

7.4.1. בכל בנין שיבנה לאחר 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 חוץ חדש מיום מסירתו, רשאית הועדה המקומית או המועצה המקומית בית דגן להכנס למגרש ולבנין ולבצע את העבודות, ועל הבעל לשלם לועדה המקומית או המועצה המקומית את הוצאות הביצוע.

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

תעלות וצנורות
למי גשם:

7.5. אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עב 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 בחומי התכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעלה ומבצעה של תכנית. כלשהיא למלא, עד להוצאת היתר בניה, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים, כגון; פינוי ערמות זבל, גרוטאנת וכיו"ב.

אספקת מים:

7.7.1. אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים לבתים לאורך או מחתת כל דרך, או בכל חלקה שהיא, בלי אישור מאת הועדה המקומית או המועצה המקומית בית דגן.

7.7.2. שום צינור להספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס או המועצה המקומית בית דגן ולפי הוראותיו, או בהתאם לתכנית הספקת מים שאושרה ע"י המהנדס או המועצה המקומית.

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

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

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

חובת מעבר לשרותים
במקרקעין פרטיים:

7.8.1. 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 שתוחות לפי התנאים שייקבעו 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 לבצע את העבודה, וזאת לפחות חודש ימים מראש.

אספקת חשמל:

7.9.1. כל תכנית להתקנת קוי חשמל או העתקתם תהא טעונה אישור מאת הועדה המקומית או המועצה המקומית בית דגן.

7.9.2. הועדה המקומית או המועצה המקומית בית דגן תהא רשאית לדרוש מחברת החשמל 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 לחוסי חשמל ואין להקים כל בנין או בליטה של בנין, מרעפת 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.

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

אספקת גז:

7.10.1. צנורות להספקת גז, מבנים למיכלי גז, או כל מבנה או מתקן לאספקת גז, יבוצעו בהתאם לתקן המתאים או אם אין כזה, בהתאם להצעת תקן עדכנית.

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

8. חלוקה למבננים

8.1 בתכנית נקבעו 9 מבננים שלגביהם תוכן תכנית מפורטת על מנת להשאר במסגרת הצפיפות, הקצאת שטחי הצבור והוראות אחרות של תכנית זו.

מטרת החלוקה למבננים :

8.2 להלן רשימת המבננים ויעודן העיקרי.

רשימת המבננים:

מס. יעוד עיקרי

1. מרכז מסחרי + מרכז אזרחי.
2. מגורים,
3. מרכז עסקים - פארק משרדים.
4. בניני צבור - מרכז קהילתי.
5. פארק + מרכז קיטנות + מרכז ספורט.
6. מגורים.
7. מגורים.
8. מגורים.
9. מגורים.

8.3 אח התכניות המפורטות למבננים יש להכין לפי מספר יחידות הדיוור והקצאת השטחים הצבוריים, שטחי המסחר והמלאכה המופיעים בלוח המבננים.

8.4 לוח מבננים

לוח מבננים:

מס. מבנן	שטח (דונם)	יחידות דיוור	שרותים	צבוריים	ומסחריים	שטח (דונם)
1	9.5	---	בנין המועצה	1	1	2.0
			לשכת הסעד	1	1	1.0
			שטח צבורי פתוח (ש.צ.פ.)			2.5
			מרכז מסחרי	450 מ"ר	2.0	2.0
			שרותים אחרים	1	1.5	1.5
				סה"כ	9.0	9.0
2	130	124	מסחרי-חזית מסחרית בבנין מגורים ש.צ.פ.	1	1	21.5
			שרותים אחרים	1	1.0	1.0
				סה"כ	22.5	22.5
3	64.5	---	פארק משרדים			32.0
			ש.צ.פ.			14.5
				סה"כ	46.5	46.5
4	20.0	---	בית חרבות/אולם מופעים	1	1	3.0
			מועדון מבוגרים	1	1.5	1.5
			מועדון נוער	1	2.5	2.5
			חטיבת ביניים	1	8.0	8.0
			ספרייה	1	1.0	1.0
			שרותים אחרים	3	4.0	4.0
				סה"כ	20.0	20.0

מס. מבנן	שטח (דונם)	יחידות דיור	השרות	שרותים	צבוריים	ומסחריים	שטח (דונם)
5	87.5	---	מרפאה		1	1	1.5
			תחנה לבריאות המשפחה		1	1	1.5
			אולם התעמלות		1	1	2.0
			בריכת שחיה		1	1	3.0
			מרכז קיטנות		1	1	6.0
			ש.צ.פ.				73.5
						סה"כ	87.5 ד'
6	107	213	מעון יום		1	1	2.0
			בית הסתדרות		1	1	1.5
			מרכזית דאר		1	1	1.0
			גן ילדים		1	1	1.2
			מסחרי		1	1	1.0
			ש.צ.פ.				4.0
						סה"כ	10.7 ד'
7	45.5	192	מעון יום		1	1	1.5
			גן ילדים		1	1	1.5
			בית - כנסת		1	1	1.0
			ש.צ.פ.				5.0
			שרותים אחרים		1	1	1.5
						סה"כ	10.5 ד'
8	65	208	מעון יום		1	1	1.5
			בית - כנסת		1	1	1.0
			מסחרי		1	1	0.5
			ש.צ.פ.				5.0
			מסחרי-2 חנויות בקומת עמודים בבנין מגורים				---
			שרותים אחרים		1	1	1.5
						סה"כ	9.5 ד'
9	133.6	208	מחסני המועצה		1	1	1.5
			מלאכה ותעשייה זעירה		1	1	7.1
			בי"ס יסודי		1	1	10.6
			בית - כנסת		1	1	0.7
			מקוה ובית מרחץ		1	1	0.5
			מועצה דתית		1	1	0.5
			ספריה תורנית+אולם שמחות, חדרי חוגים		1	1	2.8
			גן ילדים		1	1	1.2
			ש.צ.פ.				6.1
						סה"כ	31.0 ד'

8.5 עד לאשור תכנית זו אין היא אוסרת על הצבת חכניות מפורטות של המבננים בתנאי שאינן בסתירה לתכנית זו.

8.6 למבנן 3 חוגש חכנית מפורטת אשר תקבע מתן היתרים עפ"י חכנית חלוקה לתח מבננים (הכוללת בנוי).
 תח המבננים ייבנו כל אחד בשלמות.
 נספח פנויים שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית יקשור פנוי כל תח מבנן עם פנוי מקביל בשטח הצבורי הפתוח במבננים 3 ו-5 ביחס של 1:3.

9. הוראות בניה

קביעת תכליות:

9.1. לא ישמש שום קרקע או' בנין הנמצאים באזור המסומן בחשרים אלא 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 שמוש חורג בקרקע:

9.2. למרות האמור בסעיף 9.1. יותר קיומם של בנינים חורגים או שמוש חורג בקרקע או בנין, כמוגדר בחוק, מוגבלים בזמן. לצורך כך תכין הועדה המקומית רשימה של שמושים חורגים אשר תהיה בסיס לכל הפעולות אשר הועדה המקומית תבצע. הכל כמצויין בפרק ז' בחוק.

היתר בניה חורג:

9.3. מקום - שבשעה אישור תכנית זו עומד בעינו היתר בניה בר חוק, 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 מינימלי:

9.4. מגרש בניה, כאחד האזורים המפורטים בלוח האזורים בטור "האזור", יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בטור "שטח מגרש מינימלי" של הלוח, עבור אותו אזור.

מגרש פחות שטח:

9.5. למרות האמור בסעיף 9.4. מגרש ששטחו הוקפן כתוצאה מהמקעה או רכישה לצרכי צבור, מתחת לשטח המינימלי כאמור, תהיה הועדה המקומית רשאית לראות אותו כמגרש בניה.

מגרש בתחום מבנן:

9.6. לא ינחנזו היחרי בניה בתחום מבנן כלשהוא אלא לאחר אישור תכנית מפורטת לאותו מבנן.

9.6.1. למרות האמור בסעיף 9.6. רשאית הועדה המקומית לתת היתר בניה במגרשים אחרי חלוקה אשר יעודם אינו עומד בסחירה לתכנית זו ושהמבנה הבנוי עליו אינו מיועד לפנוי והרס לפי תכנית זו.

אחוז בניה מכסימלי של בית:

9.7. לא ייבנה 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), 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 שטחן.

9.8. בניה באזור מגורים א' א' מיוחד ו-ב'

מוסך פרטי:

9.8.1. מוסך פרטי לכל רכב כמוגדר בסעיף 2.19 יהיה כפוף להוראות הבאות:

9.8.1.1. במוסך למכונית אחת שגגו שטוח לא תעלנה מידותיו הפנימיות על 3.0 מ' ברוחב 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 מינימום 3' ובקו בניה קדמי 1.5 מ'.

<u>מבנה עזר</u> <u>(להוציא מוסך פרטי):</u>	
9.8.2	חותר בניתו של כל מבנה עזר מלבד מוסך פרטי, הבניה תהיה כפופה להוראות הכאות:
9.8.2.1	השטח הכולל של מבני העזר לא עלה על 15 מ"ר ליחידת דיור.
9.8.2.2	מבנה עזר שגגו שטוח גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
9.8.2.3	מבנה העזר שגגו משופע יהיו המידות בהתאם לדרישת המהנדס ו/או באישורו.
9.8.2.4	מבנה העזר יוקם בתחום המגרש בקוי בנין חוקיים. ויהיה חלק מהמבנה העקרי.
9.8.3	במגרש משותף לשני דיירים, כאשר הבית של שניהם הוא עם קיר משותף, חותר תוספת בניה ע"י כל אחד משני הדיירים, בצורה כזו שסך הכל הבניה הקיימת והמוצעת לגבי כל אחד מן הדיירים תעמוד בתנאי האזור, וכן יחיימו 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, הקיים 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 המרחק שלה מהגבול המשותף יהיה לא פחות מ-3.0 מ'.
<u>השטח הפנוי</u> <u>בקומת הקרקע:</u>	9.9: <u>בניה באזור מגורים ג' ו - ד'</u>
9.9.1	השטח הפנוי במפלס קומת העמודים יהיה מיועד כולו אך ורק לגינון, רצוף ולמבני עזר כמפורט להלן.
<u>מבנה בקומת</u> <u>עמודים:</u>	9.9.2.1 בקומת עמודים חותר בניה של מבנים כמפורט להלן, ואשר לא יחשבו כחלק מאחוזי הבניה המותרים:
א.	מבני עזר כמו מחסנים לדיירי הבית בלבד (כפוף לסעיף 9.9.2.2)
ב.	מבנים לפחי אשפה, מתקני גז, חדר לדוד חימום.
ג.	מקלט באשור הג"א.
ג.	חדר מדרגות לרבות אולם כניסה בשטח מכסימלי של 25 מ'.
9.9.2.2	השטח המכסימלי הכולל של מחסנים יהיה לפי 3 מ"ר לדירה. המחסנים הנ"ל יחולקו ע"י מחיצות פנימיות, שטחי מהחסנים יירשמו כרכוש משותף.
<u>בניה על פי תשריט בנוי</u>	9.10
<u>הדרישה לתשריט</u> <u>בנוי:</u>	9.10.1 בכל מקום לגביו קיימת הוראה בתכנית זו, או אם יראה צורך בכך בהתאם לדרישת המהנדס, יוגש תשריט בנוי.
<u>הפרטים הכלולים</u> <u>בתשריט בנוי:</u>	9.10.2 תשריט הבנוי יכלול את הפרטים דלהלן:
א.	גושי בנינים, גבהיהם והמרווחים ביניהם..
ב.	שטחי הרצפות.
ג.	חתכים אופקיים בציון גובה.
ד.	גובה מפלסי הקרקע.
ה.	השימושים המפורטים בבנינים.
ו.	קוי הרחובות, המדרכות, והשבילים להולכי רגל.
ז.	סידורי החניה ומספר מקומות למכוניות, תכנון הגישות והיציאות, שטחי הפריקה והטעינה וכיו"ב.
ח.	תכנון קוי השרותים ההנדסיים.
ט.	פרטים אחרים כפי שתדרוש הועדה המקומית.
<u>בניה באזור רעש:</u>	9.11 באזור רעש 45 - 40 תח"ר לא ינתן היחר בניה לבנין מגורים פרט לתוספת של חדר או מרפסת בבנין קיים.

- 9.11.1 באזור רעש 40 - 30 תח"ר לא ינתן היתר בניה לבנין מגורים אלא אם קוימו בו התנאים הבאים לשביעות רצון המהנדס.
- 9.11.2.1 כוון הבנין יהיה בזוית של 90° להטל נתיב הסיסה על הקרקע.
- 9.11.2.2 יש להמנע מהקמת תבניות בניה היוצרת חצר פנימית.
- 9.11.2.3 פחחי הדירות - חלונות ודלתות יקבעו בצידי הבנין שאינם פונים אל מקור הרעש.
- 9.11.2.4 בתכנון הדירה יש למקם את חדרי השרותים, מטבח בצידו של הבנין הפונה אל מקום הרעש.
- 9.11.2.5 תכניות מפורטות למבננים השונים תלוונה ביעוץ אקוסטי.
- 9.12 אתר עתיקות - לא תבוצע כל פעולה של בניה, סלילה, הקמת מתקן, חציבה, כריה, מלוי, סיקול, נטיעה ללא אישור בכתב ממנהל אגף העתיקות או נציגו כנדרש בחוק העתיקות חשל"ח - 1978.

בניה באזור
עתיקות:

10. רשימת התכליות ליעודי הקרקע
בתכניות המפורטות של המבננים

הוראה כללית:

10.1. 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, החפול, המים, החשמל, הטלפון, וכיו"ב וכל שרות הנדסי צבורי אחר.

רשימת התכליות:

10.3. אזורי מגורים

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, כחנאי שאין אלו מלאכות הגורמות רעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או לכל הפרעה אחרת. כפוף לאישור רשות הבריאות, ובחנאי 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. מוסך פרטי ו/או מבנה עזר כמצויין בסעיפים 9.8.1 ו-9.8.2.

10.4. מרכז עסקים

משרדים לחברות עסקיות שאינם משרתים קהל.

10.5. אזור לבניני צבור

בניני חנוך, תרבות, חברה, בידור, בריאות, דת, גנים, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ומקלטים צבוריים וכל מבנה אחר לשמוש הצבור באשור הועדה המקומית.

10.6. מגרש מסחרי במבנני מגורים

חנויות לממכר קמעוני ושרותים לשווקים.

10.7. אזור מלאכה ותעשייה זעירה

בתי מלאכה ותעשייה, בהתאם לסווג "איתור תעשיות" כפופים לאישור רשות הבריאות.

10.8. שטח צבורי פתוח

10.8.1. גנים צבוריים, חורשות, שדרות ומגרשי משחקים.

10.8.2. אולמות התעמלות, בריכות שחיה, מתקנים לספורט, לנופש ולקייט לרבות המבנים הקשורים אליהם כפוף לאישור רשות הבריאות.

10.8.3. מקלטים צבוריים.

10.8.4. קיוסקים.

10.9. שטח פרטי פתוח

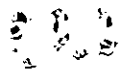
שבילים, גנון, מתקני משחקים.

10.10. אזור חקלאי

10.10.1. גדולים חקלאיים כולל חממות.

10.10.2. רשתות השקיה, תיעול ניקוז.

10.10.3. מבנים הכרוכים בתכלית וכל שמוש אחר הקשור בעיבוד הקרקע ואחזקת בעלי חיים.



10.11. בתי קברות
מבנים ומתקנים הקשורים לבית קברות.

10.12. שטח למוסד לא מקומי
מבנים ומתקנים הקשורים למוסדות הקיימים בישוב באישור
הועדה המקומית.

11. סמכויות מיוחדות

מניעת מטרד:

11.1. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצרף לתעודת היתר לבניה לעבודה, לשמוש הקרקע או בבנין אח התנאים שיהיו דרושים, לדעתה למניעת כל מטרד (בהתאם להוראות רשות הבריאות) 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 השמוש. כל מפגע או מטרד המצויין לעיל יקבע לפי החוק למניעת מפגעים תשכ"א 1961 ובהתאם לתקנות שהוחקנו לחוק זה.

הקלה למגרשים לא רגולריים:

11.2. 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 מכסי-מוסד 10% מהרווחים הצדדיים והאחוריים המסומנים בסור "המרוו-חיים המינימליים" של לוח האזורים, לפי תקנית התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967 והכפוף לסעיף 149 לחוק.

11.3. מבנים מסוכנים והריסה

פינוי והריסה:

11.3.1. 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 חי התושבים ובטיחותם כולל פינוי הבנין גידור, הריסה, וכל פעולה שהועדה תראה לנכון.

11.3.2. הועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר - במידה שהיא חחשוב לנחוץ כדי למנוע סכנה - תקונים או שינויים של בנין, אשר לפי דעתה טעון תקון או שינוי דחוף בגלל מצבו המסוכן. התקון או השינוי שיאושר 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 מבני משפחתו הבוגרים או לידי כל אדם בוגר העובד או המועסק שם, או נשלחה בדואר במכתב רשום אל אותו אדם לפי מענו במקום מגוריו, או במקום עסקו הרגילים או הידועים לאחרונה, אם אי אפשר לקיים את המסירה כאמור תהא המסירה כדין אם הוצגה ההודעה במקום בולס באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו דנה או נתפרסמה בשני עתונים יומיים הנפוצים בתחום המועצה שאחד מהם לפחות הוא בשפה העברית.

11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
הקרות	קו בנייה חזית	קו בניין אחורי	קו בניין צדדיים מיינימליים (מ')	מספר דירות מסימלי לדרגים (נסו)	גובה או מספר קומות מסימלי	אחוז בנייה מסימלי כולל	אחוז בנייה מסימלי לקומה	חזית מיינימליה לפנים (מ')	שטח מגרש מיינימלי (מ"ר)	האזור
מבני העזר נבחים חשיבים יהיו חלק מהמבנה העיקרי.	במסומן	6	3	3	1 קומה או קומה	50	30	18	400	מגורים א'
אחוזי הבניה כוללים מבני עזר (פרט למוסר) אשר יהיו חלק מהמבנה העיקרי.	במסומן או	6	3	3	קומה או קומות	50	30	18	400	מגורים א' מיוחד
הבניה ללא קומת עמודים ע"י הבניה בנוי באשור הועדה המחוזית. כל מבני העזר יהיו חלק מקומה הקרקע.	בהתאם לקיים	6	3	4	קומות	60	30	20	קיים או 1000	מגורים ב'
		6	4	8	ע + 2	60	30	25	1100	מגורים ג'
		5	4	15	ע + 4 או 3	132	33	25	980	מגורים ד'
			לפי חשרים	---	קומות	40	20	15	500	אזור מסחרי

לפי הבניה מפורטת כולל בניי

היות בנייה לפי חשרים בניי	כמסומן במשרים	6	4	---	3 קומות או קומות	75	25	לפי חשרים בניי	500	מרכז עסקים בנייני צבור
כל בניה אסורה שטח לצרכי נופש, קייט פפרים, בידור ומקלטים צביריים, קייטס ובאשור הועדה המקומית										שטח צבירי פתוח
כל בניה אסורה פרט לשבילי רצוף, גינות ומתקני משחקים.										שטח פרטי פתוח
היות בנייה עם קיר שמוחף ינתן לפי הבניה בניי.	כמסומן בחשרים	6	4	---	2 קומות או 8 מ' גובה	80	40		1000	מלאכה
כל בניה אסורה פרט למבנים הקלאיים הקשורים לעבוד השטח ולהחזקה בעליה										תקלאות
מותרת רק בנייה מבנים ומתקנים הקשורים לבינו קברות לפי חשרים בניי באשור הועדה המקומית.										בית - קברות

לפי הבניה מפורטת ובניי

שטח למוסר לא מקומי