

19)

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה  
רמלה

25.6.73  
4-13349



מרחב תכנון מקומי  
רמלה

תכנית מתאר

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית המתאר של העיר רמלה - לה/1000

מחוז - המרכז

נפה - רמלה

עיר - רמלה

היוזם - עיריית רמלה ומשרד השכון

המתכנן - מחלקת ההנדסה של עיריית רמלה ויצחק יאדו - אדריכל.

מס' תכנון	1000/א
מס' תכנון	1000/א

מס' תכנון	1000/א
מס' תכנון	1000/א
מס' תכנון	1000/א

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: רמלה

תכנית: מס' א/1000

הועדה המחוזית בשיבתה ה: 35/א

מיום: 21.3.73

החליטה לתת תוקף לתכנית המוצעת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

תוכן הענינים

דף 4	<u>כללי</u>	חלק א'
	שם וחלות	.1
	מטרת התכנית	.2
	חקפן של תכניות מאושרות	.3
	תקופת הכצוע	.4
דף 5	<u>פירוש המונחים</u>	חלק ב'
	אזור	.1
	בית	.2
	בנין	.3
	בנין צבורי	.4
	בעל	.5
	גובה	.6
	דרך	.7
	מגרש	.8
	מגרש זויח	.9
	שטח פרטי פתוח	.10
דף 5	חנות	.11
	מכונה מונעת בכח	.12
	קו בנין	.13
	קו בניה קדמי	.14
	החוק	.15
דף 6	נספח	.16
	סלילת דרך	.17
	רוחב רחוב	.18
	דירה	.19
דף 6	רשות בריאות	.20
	מגרש	.21
	תכנית מפורטת	.22
	תכנית שכוץ צבורי	.23
	תכנית עצוב ארכיטקטוני	.24
	תכנית פרצלציה	.25
	תכנית בנוי	.26
	צרכי צבור	.27
	הקלה	.28
	שימוש חורג	.29
	קומת עמודים	.30
דף 7	<u>החלוקה לאזורים</u>	חלק ג'
דף 8	<u>קביעת התכליות</u>	חלק ד'
דף 9 10	<u>רשימת השמושים המותרים</u>	
	אזור מגורים א'	.1
	אזור מגורים ב'	.2
	אזור מגורים ג'	.3
	אזור מגורים מיוחד	.4
	אזור מסחרי	.5
	חזית מסחרית באזור מגורים	.6
	יהודה מסחרית	.7
	אזור מלאכה	.8
	אזור תעשיה	.9
	אזור שמושים מטרידים	.10
	אזור חקלאי	.11
	שטח למרכז תחבורה	.12
	שטח לבנינים לצרכי צבור	.13
	שטח צבורי פתוח (מרכזי)	.14

- 15. שטח צבורי פתוח (מקומי)
- 16. שטח לבנינים לצרכי צבור מיוחדים.
- 17. שטח מסחרי לתחנת דלק
- 18. שטח פרטי פתוח
- 19. בחי קברות
- 20. שטח שמורת העיר העתיקה

דף 11 - 13

הוראות בניה

חלק ה'

- 1. מגרש פינה
- 2. מקומות בניה
- 3. מספר הבתים על מגרש
- 4. שטח מינימלי של מגרש
- 5. מגרשים שצורתם אי רגולרית
- 6. גישה לבנינים
- 7. הפקעה לצרכי צבור
- 8. קווי בניה
- 9. נספחים
- 10. הרחבת דיור
- 11. שטח עתיקות
- 12. בית קברות
- 13. אחוזי בניה
- 14. בניה בקיר משותף
- 15. מרפסות בבניני מגורים
- 16. קומת עמודים מפולשח
- 17. חניה פרטית
- 18. לוח חניה פרטית

דף 13

דף 14 - 15

דרכים ונטיעות

חלק ו'

- 1. דרך
- 2. מקומות דרכים ורחביהן
- 3. אשור בניה ועבודה בדרכים
- 4. תיעול מתחת פני הדרך
- 5. בניה קירות תומכים
- 6. כניסה לקרקעות שהן מקומות דרכים
- 7. דרישה לשטוריים
- 8. חסימתן והטייתן של דרכים
- 9. גדרות משוכות ועצים
- 10. נטיעת עצים ושמירתם
- 11. אחריותם של הבעלים לשמירתם של עצים
- 12. חניה פרטית.

דף 16

נקוז ביוב ואמצעים סניטריים

חלק ז'

- 1. שמירה על קרקע לצרכי נקוז והעול
- 2. ניקוז
- 3. מתן זכות מעבר לנקוז לבעלים גובלים
- 4. ביוב
- 5. אמצעים סניטריים.

דף 17

סמכויות מיוחדות

חלק ח'

- 1. מניעת מטרד
- 2. תעודות גמר
- 3. בנינים מסוכנים
- 4. רפרצלציה
- 5. התמד שמוש למגורים בקומת קרקע באזור מלאכה
- 6. גביית הוצאות

דף 18

תכנית בנינים ומראיהם החיצוני

חלק ט'

- 1. השלמת בנינים
- 2. מעקות על גגות שטוחים
- 3. פקוח על תכנית ארכיטקטונית

דף 19

לוח אזורים

חלק י'

חלק א'

כ ל ל י

1. שם וחלות: חכניה זאת תיקרא "תכנית מתאר רמלה, לה/1000, תיקון ועדכון של חכנית מתאר רמלה לה/9 שאושרה להפקדה בשנת 1961" להלן "התכנית" ותחול בכל מרחב התכנון המקומי של עיריית רמלה המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה להלן "התשריט".
2. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא תיקון, עדכון והשלמה של חכנית מתאר רמלה לה/9 שאושרה להפקדה בשנת 1961 כמפורט להלן: -
  - א: תקון תוואי כבישים אזוריים בהתאם לתכניות מעודכנות של מ.ע.צ. ומשרדי ממשלה אחרים.
  - ב. התאמת כבישים עירוניים ראשיים לכבישים אזוריים.
  - ג. התווית דרכים מקומיות.
  - ד. קביעת שטחים נוספים למטרות צבור, שטחים צבוריים פתוחים ושטחי מלאכה, תעשייה, ומסחר.
  - ה. קביעת צפיפות יחידות הדיור ברובעי המגורים והגדלתה.
  - ו. קביעת שבילים ראשיים להולכי רגל.
  - ז. השלמת התכנית ביחס לתקנות בניה.
3. תקמן של תכניות מאושרות: תכניות מפורטות ותכניות חלוקה (פרצלציה) שניתן להן תוקף לפני שאושרה תכנית זו ישארו בתקפן.  
במקרה של סחירה בין שתי התכניות תחייב תכנית זו.
4. תקופת הבצוע: תקופת הבצוע של תכנית זו היא משוערת עד 20 שנה.

פירוט המונחים

פירוט המונחים היא בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 והתקנות התכנון והבניה תשל"ל 1970.

1. אזור - אזור פרושו שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינם, בין באחד ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התקנות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

2. בית - פרושו כל מבנה מגודר חלל ע"י גג או גגות ע"י קירות או עמודים.

3. בנין - כמוגדר בחוק תשכ"ה - 1965 (פרק א' סעיף 1).

4. בנין צבור ובנין צבורי מיוחד

א. בנין צבור

פירושו בנין המשמש או שנבנה או שהוחאם לשמש לצרכי חינוך (גן ילדים, בית ספר) בריאות, (מעון ילדים, מרפאה, בית חולים). תרבות (בית תרבות, מועדונים ומוסדות קהילתיים, מועדוני נוער). דח: (בית כנסת, מסגד, כנסיה, מקווה). וכל יתר השמושים בהתאם לסעיף 188 של החוק, תשכ"ה 1965.

ב. בנין צבורי מיוחד

בנינים אשר אופיים מיוחד כמו בנינים המשמשים למנהל ושרותים כגון קריית ממשלה, משרדים צבוריים.

5. בעל - כמוגדר בחוק תשכ"ה - 1965 פרק א' סעיף 1.

6. גובה - כמוגדר בתקנות תשל"ל - 1970 סעיף 201.

7. דרך - כמוגדר בחוק תשכ"ה - 1965 פרק 10 סעיף 1.

8. מגרש - "מגרש" פרושו שטח קרקע שאושר בתכנית חלוקה (פרצלציה) כמגרש בניה, או שהועדה המחוזית הרשחה להקים עליו בית. כמו כן, ייחשב כמגרש שטח המשמש כגן צבורי.

9. מגרש פינתי - "מגרש פינתי" פרושו שטח מגרש הנמצא במקום צומח 2 דרכים או יותר.

10. שטח פרטי פתוח - "שטח פרטי פתוח" - פרושו מגרש השייך למוסד או לפרט והבניה מכל סוג אסורה עליו.

11. חנות - פרושו בית או חלק ממנו שבו עוסקים במסחר.

12. מכונה מונעת בכח - פרושו מכונה מונעת בחשמל או בכח מנוע אחר למעט מכונה המשמשת לצרכי בית כגון מחקנים למזוג אויר לקירור וחמום מעליות מקררים וכו'.

13. קו בנין - כמוגדר בתקנות תשל"ל - 1970 סעיף 1 קו על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתכנית מאושרת ושבינו ובין גבול הנכס הבניה אסורה.

14. קו בניה קדמי - פרושו קו ביחס לדרך קיימת או מאושרת שמעבר לו אין בית יכול לבלוט אלא לבליטות כמפורט בחלק ה' של התכנית.

15. החוק - החוק פרושו חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תקוניו ילרבות התקנות שהוחקנו לפי תקנות תשל"ל 1970.

16. נספח - נספח פרושו מחסן, מוסך להננייה מכוננית, או כל בנין עזר כיוצא בזה ואשר שטחו אינו עולה על השטח המצויין בסבלת חלוקה לאזורים ובתנאי שלא נועד להפקת רווחים.
17. סלילת דרך - סלילת דרך פרושו בצוע העבודות הדרושות ולפתיחתה של דרך בין כולן ובין מקצתן וכל העבודות המבוצעות לשם כך.
18. רוחב דרך - פרושו המרחק שבין קווי הדרך הנמדד במאונך לקו של ציר הדרך כולל מדרכות.
19. דירה - דירה כמוגדרת בתקנות תש"ל 1970 סעיף 201.
20. רשות הבריאות - כמוגדר בתקנות תש"ל 1970.
21. מגרש - שטח קרקע שמותר להקים עליו בנין לפי תכ" זו או לפי תכנית מפורטת.
22. תכנית מפורטת - כמוגדר בחוק תשכ"ה 1965.
23. תכנית שכונן צבורי - "תכנית שכונן צבורי" פרושו תכנית לפי חוק שכוננים צבוריים זו השעה לשנת 1964.
24. תכנית עיצוב ארכיטקטוני - תוכנית הקובעת את האיתורים של הבתים, מפלסיהם מדותיהם צורתם ואח מראה השטח סביב הבתים.
25. תכנית חלוקה - (פרצלציה) תשריט חלוקה פרצלציה כמוגדר בחוק תשכ"ה 1965.
26. תכנית בנוי - פרושו תכנון מפורט של גושי מבנים במסגרת מגרשים כולל קביעת פרווחים, גובה בנינים, הניות, מדרכות ושמושי המבנים.
27. צרכי צבור - כמוגדר בחוק תשכ"ה 1965 (פרק ח' סעיף 188 א').
28. הקלה - כמוגדר בחוק תשכ"ה 1965 (פרק א' סעיף 1).
29. שמוש חורג - כמוגדר בחוק תשכ"ה 1965 (פרק א' סעיף 1).

החלוקה לאזורים

בתכנית נקבעו רובעי מגורים עם צפיפויות (יה' דיור לדונם ברוטו ברובע), אזורי המגורים גובה המבנים ואחוזי בניה ייקבעו בתכניות המפורטות של הרובעים על מנת להשאר במסגרת הצפיפות שנקבעה בתכנית זו, איך להוציא היתר בניה ברובע מגורים שאיך עבורו תכנית מפורטת בעלת תוקף בהתאם לתכנית מתאר לה/1000 פרט לתוספות לשיפור תנאי מגורים.

1. אזור מגורים
    - אזור מגורים א'
    - אזור מגורים ב'
    - אזור מגורים ג'
    - אזור מגורים מיוחד
  2. אזור מסחרי
  3. יחידה מסחרית
  4. יחידה מסחרית מיוחדת לתחנת דלק
  5. חזית מסחרית
  6. אזור מלאכה
  7. אזור תעשייה
  8. אזור לשמושים מטרידים
  9. אזור קלאי
  10. שטח צבורי פתוח
  11. שטח לבניני צבור
  12. שטח לבניני צבור מיוחדים
- בתכנית זו נקבעו שטחים צבוריים פתוחים ושטחים לבנינים צבוריים מרכזיים בלבד, או כלל עירוניים. שטחים צבוריים מקומיים או שכונתיים ייקבעו בתכנית מפורטת.
13. שטח פרטי פתוח
  14. שטח למגורים מיוחדים
  15. שטח שמורה של העיר העתיקה
  16. שטח למרכז תחבורה.

בתכנית נקבעו הדרכים הראשיות הקיימות המוצעות בלבד. דרכי שרות מקומיים ייקבעו בתכניות המפורטות.



קביעת התכליות

שמוש בקרקעות ובבנינים

קביעת התכליות - לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור כל שהוא המסומן בחשבים לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, סעיף זה לא יחול במקרים דהלן: -

א. מקום שמשתמשים בשעח כניסת התכנית הזאת לתקפה, בקרקע או בבנין, שמוש כל שהוא פרט לשמוש המסומן ברשימת התכליות לגבי האזור שבו הם נמצאים ובחנאי שהשמוש אינו: -

1. שמוש חריג הינו שמוש שהוא בניגוד לכל תכנית החלה על אותה קרקע או בנין והעומדת בתקפה בשעת כניסת התכנית הזאת לתקפה.

2. או שמוש שאינו לצרכי חקלאות או גננות הפוגעות מחמת אסוף האשפה או הזבל או הטפול בהם או מחמת החזקת בעלי חיי, או מחמת כל סיבה אחרת, לרעה בנוכחות הסביבה שבה נמצא הקרקע או הבנין.

במקרה זה אפשר להמשיך להשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית עד שיחול שנוי בהחזקתם או בבעלותם של הקרקע או הבנין ומקום שמשתמשים בהתאם לחנאי הזה הקרקע לצרכי חקלאות או גננות, יהיה מותר לוועדה המקומית להרשות לפי תעודת היחר שנכתב על הקמתו של בנין בקרקע הנ"ל בקשר לתכלית הנוצרת, בקשר לתכלית החקלאות או לתכלית הגננות כחנאי שהבנין ייהרס או יסולק ללא פצויים לפני תום שנה אחת מיום הענקת תעודת ההיחר או לפני תקופה אחרת שקבעה הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית בהתחשב בפתוח הסביבה לפי כל הנראה, או עם שנוי שחל בהחזקתה או בבעלותה של אותה קרקע, הכל לפי המקרה שיקרה קודם.

ב. מקום שבשעת כניסת התכנית הזו לתקפה, עומדת בתקפה תעודת היחר בת תוקף המרשה את הקמתו של בנין לתכלית אשר אינה תכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו עומדים להקים את הבנין, מותר להשתמש באותו בנין לכשייבנה לתכלית המורשית לפי תעודת ההיחר, עד שיחול שנוי בהחזקת הבנין, או בבעלותו. הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית רשאית להתיר שמוש חורג או הקלה (לפי חוק פרק ה' סעיף 146, 147).

רשימת השימושים המותרים

1. אזור מגורים א'

מגורים בהתאם ללוח אזוריים ותקנות. בניני חנוך, חרבות, חברה, בידור, דת, משחקים גנים, מסחר פרט לשחקים בהתאם לתכנית מפורטת.

2. אזור מגורים ב' כנ"ל.

3. אזור מגורים ג' כנ"ל.

4. אזור מגורים מיוחד - כנ"ל ושימושים נוספים בהתאם לתכנית מפורטת.

5. אזור מסחרי -

כל חנות לממכר קמעוני וכו'

משרדים

קולנוע משרדים

אולמות נשפים ורקודים

בתי קפה

מסעדות וברים

מועדונים למבוגרים ולנוער

מועדוני לילה

מרחצאות

חנויות למכירה ולחקונים של אופניים, רדיו, ומכשירי חשמל

סוכנויות כביסה, סוכנויות נסיעות ובטוח.

מכונים לצלומים ולהעחקות, מכונים ליופי.

חנויות לנעליים ושמלות

סחינת קפה

כורכי ספרים

טכנאי שיניים

זגגים

מצבדות לא מזיקות

צורפי כסף וזהב

קונדיטוריות

וכל יתר שימושים בהתאם לתכ" מפורטת.

6. חזית מסחרית באזור מגורים - כנ"ל פרט ל:  
אולמות לנשפים ורקודים  
מועדוני לילה  
מרחצאות.
7. יחידה מסחרית - כמו בחזית מסחרית ופרט למגורים.
8. אזור מלאכה - (כל בית מלאכה וכל עסק אחר המפורט ברשימת העסקים לפי פקודת המלאכות והתעשייה.  
כל אחד מהשמושים הנ"ל חייב אשור רשות הבריאות).
9. אזור תעשייה - תעשייה בלתי מזיקה, שמושים הכרוכים בתעשייה הנ"ל וכל עסק אחר המפורט ברשימת העסקים לפי פקודת המלאכה והתעשייה.
- כל אחד מהשמושים הנ"ל חייב אישור רשות הבריאות המחוזית. באזור התעשייה ושמושים מטרידים יש לשמור מרחק מינימלי בין בנינים באזורים הנ"ל ובין אזורי מגורים בהתאם ודרישות רשות הבריאות בהתאם לנספח שהרשות תקבע.
10. אזור שמושים מטרידים -  
כפי שיקבע לפי תכנית מפורטת באשור רשות הבריאות.
11. אזור חקלאי -  
1. משק חקלאי גננות, משתלות וחממות.  
2. רפת ולולים במרחק 100 מ' מאזורי מגורים.  
3. רשתות השקאה תיעול וניקוז.  
4. מבנים הכרוכים בתכלית.  
וכל שימוש אחר הקשור בעיבוד הקרקע ואחזקת בעלי חיים.
12. שטח למרכז תחבורה -  
בנינים הקשורים לרכבת, תנועת אוטובוסים ומוניות לרבות תחנות נוסעים ומשא, תחנות דלק וגרזים וכו', כל השמושים המותרים במרכז מסחרי ראשי.
13. שטח לבניני צבור -  
כל השמושים המפורטים בחלק ב' סעיף 4/א
14. שטח צבורי פתוח -  
פארקים, גנות, מצבות זכרון, מגרשי משחק, בריכות שחיה, על נספחיה אולמי התעמלות, מחנני ספורט ונופש.  
בתי שמש צבוריים, מקלטים, בהתאם לתכנית מפורטת.
15. שטח לבניני צבור מיוחדים (מוסדות צבור מיוחדים).  
כל השמושים המפורטים בחלק ב' סעיף 4/ב
16. יחידה מסחרית לתחנת דלק  
תחנת דלק, מוסכים, ממכר שמנים, מזנון ומסעדה - בהתאם לתכניות מפורטות.
17. שטח פרטי פתוח  
בהתאם לתכנית מפורטת.
18. בתי קברות  
בהתאם לתכנית מפורטת.
19. שטח שמורת העיר העתיקה  
אסור להקים בנין ולבצע חפירה, חציבה או נסיעה בתוך תחום שטח העתיקות שמור בלי היחר בכחב מאת מחלקת העתיקות וכל עבודה שהותרה בצורה זו תבוצע בהתאם לתנאים המפורטים בתעודת היחר זו. כל האמור לעיל במסגרת חכנית ארכיטקטונית מיוחדת שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית.

הוראות בניה

1. מגרש פינה בכוחה של הועדה המקומית לדרוש תנאים מיוחדים לבניה בקומות קרקע במגרשי פינה וכמו כן לדרוש תנאים מיוחדים בהקמת גדרות באם אלה הם גדרות בנויות ו/או גדרות נטועות לשם שמירה על קוי ראייה מתאימים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
  2. מקומות בניה שום בנין לא יוקם על מקום כל שהוא שאינו מגרש.
  3. מספר הבתים על המגרש מותר להקים בית אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים ומסחר במידה והמגרש לא ניתן לחלוקה.
  4. מגרשים שצורתם אי רגולרית במגרשים שצורתם אינה רגולרית יהיה מותר לפי ראות עיניה של הועדה המקומית להפחית כדי 10% מקו הבנין הצדדיים והאחוריים.  
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לטרב מתן היתר לבניה על מגרש שאושר לפני אשור תכנית זו לטוקפה, אם צורת המגרש עלולה לדעתה של הועדה המקומית להפריע לבצוע תכנית זו או לפגוע בדמותה.
  5. גישה לבנינים הועדה המקומית רשאית לטרב מתן תעודת היתר בניה במגרש טרם תושלם הגישה אליו, אם בדרך אספלט או בשביל או בשדרה, הכל בהתאם לתכנית מפורטת.
  6. הפקעה לצרכי צבור השטחים לצרכי צבור יופקעו כחוק ויירשמו ע"ש העירייה.
  7. קוי בנין לא יוקם כל בית באחד מן האזורים השונים של תכנית שמרווחו הצדדי האחורי או הקדמי יפחת מהמרווחים המינימליים שיקבעו בתכניות המפורטות. לעומת זאת תותר הבלטת מרפסות כמפורט להלן:  
א. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין הצדדי תותר בשעור של עד 10% מהמרווח הצדדי החוקי.  
ב. לחזית המגרש תותר הבלטת מרפסות ב- 1,5 מ' מקו הבנין למעט קומת הקרקע ובלבד שהבנינים נמצאים בקו בנין של 4 מ' לפחות.  
ג. בבנינים בני קומה אחת תותר הבלטת מרפסות בשעור של עד 40% מקו הבנין הקדמי החוקי ובתנאי שלא תוקם מעל ההבלטה קומה שניה ושישמר קו בנין של 4.0 מטר לפחות.  
ד. הבלטת מרפסות לתוך המרווח האחורי של המגרש תותר עד 4.5 מ' מהגבול האחורי של המגרש.  
ה. הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית רשאית לקבוע מזמן לזמן קו בניה שאינו זה הרשום בתכנית מפורטת לגבי אזור כל שהוא בתנאי שקו הבניה יחול על אורכה המלא של הדרך ו/או של קטע הדרך.
  8. נספחים א. באזור מגורים א' תותר הקמת נספח למחסנים בשטח של עד 15 מ"ר לדירה ובמרווח צדדי ואחורי של 0.
- באזור מגורים א' תותר הקמת סככות לרכב בגודל שטח מקסימלי 25 מ<sup>2</sup> גובה 2.20 מ' וקוי בנין חזיתי 2 מ' וצדדי 0, או קוי בנין 0 בתנאי שהדלחות תפתנה פנימה. שפוע הגג יהיה לצד המבטשים.

10. הרחבת הדיור א. באזורי המגורים תותר הרחבת הדיור במסגרת אחוזי הבניה המותרים בתכנית מפורטת וזאת בתנאי שצורת התוספת תתאם לבנין הקיים.
- ב. באזורי המגורים שבהם הוקם שכונן מאורגן תותר הרחבת הדירות בתנאים כדלקמן:
1. התוספת לא תפגע באפשרות הרחבת דירות אחרות באותו בית בו מוצעת התוספת.
2. צורת התוספת תתאם לצורת הבנין הקיים באם התוספת היא לדירה אחת או יותר.
3. הועדה המקומית רשאית לדרוש מהמבקשים להגיש תכנית וחזיתות של הבית בשלמותו על מנת להכניס מראש אהידות ותיאום של התוספות של הדירות השונות.
11. שטח עתיקות לא ינתן וכל היתר להקמתו של בנין כל שהוא או לבצוע עבודה כל שהיא בשטח עתיקות אלא בהסכמתה של מח' העתיקות.
12. בית קברות לא חשמש שום קרקע לבית קברות אלא אם ועד אשר יאשר את תכנונו מנהל שרותי הרפואה הועדה המקומית באשור הועדה ההמחוזית, ואישור משרד הדתות. הועדה המחוזית רשאית לפי בקשת הועדה המקומית לצרף לסגור כל בית קברות בתוך גבולות תכנון העיר בגלל צפיפות או אי התאמת המקום.
13. אחוזי הבניה אחוזי הבניה יהיו בהתאם ללוח השטחים והאזורים.
14. בניה בקיר משותף בסמכותה של הועדה המקומית להרשות אג לחייב בניה בקיר משותף עם זה דרוש מטעמים ארכיטקטוניים או בגלל גודל ו/או צורת המגרש המחייבת זאת.
15. מרפסות בבניני מגורים בבניני מגורים תותר הקמת מרפסות בכל קומה בשעור של 25% משטח הבניה המותר.
16. קומת עמודים קומת קרקע פתוחה בחלקה הנמצאת מתחת לשאר הקומות (הגובה 2.20 מ').
17. קומה מפולשת קומת קרקע פתוחה בגובה של 2.20 מ' שיש בה חדר מדרגות, מעלית חדר הסקה, מקום לאשפה וגז, נספח עד 7 מ<sup>2</sup>.
18. חניה פרטית החניה לבנינים בכל האזורים תסודר מחוץ לשטחי הדרכים הן בתוך אותו המגרש או במרחק סביר מהבנין בהתאם ללוח החניה.

לוח לחניה פרטית - בהתאם להצעת משרד התחבורה

מס' מכוניות 0.5 1.0	לכל דירה	אזור מגורים שכונים מאורגנים כל דירה
		<u>אזור מסחרי</u>
1	לכל 50 מ"ר של שטח החנות	חנות
1	לכל 10 מ"ר של שטח פתוח ללקוחות	מסעדה או בית קפה
1	לכל 5 מ"ר של שטח פתוח ללקוח.	מסעדה שבתוך תחנת דלק
		<u>אזור לצרכי צבור</u>
1	לכל 50 מ"ר של שטח נטו של משרד	משרדים פרטיים או עירוניים
1	לכל 30 מ"ר של שטח נטו של משרד	משרדים ממשלתיים
1	לכל 3 חדרי שינה	בית מלון, בית הארחה או פנסיון, קולנוע היאטרון אולם קונצרטים ולבדורים אחרים מועדון, ספרייה,
1	לכל 10 מקומות ישיבה לכל 75 מ"ר משטח אולמות הקריאה	בית ספר יסודי בנוסף למפרץ
1	לכל 4 חדרי לימוד	בית ספר על יסודי מקצוע בנוסף למפרץ.
1	לכל 2 חדרי לימוד	בית חולים
1	לכל 3 חדרים	מרפאה
1	לכל חדר	
		<u>ספורט ונופש</u>
1	א. לכל 10 מקומות ב. לכל 100 מקומות לצופים	איצטדיון או שטח לירידים ותצוגות
1	לכל הצי דונם מהפארק	פארק או גן ציבורי
		<u>תעשייה</u>
1	לכל 70 מ"ר משטח המבנה	מבנה לתעשייה
1	לכל 50 מ"ר משטח המבנה	מבנה למלאכה
1	לכל 100 מ"ר של המקום	מקום לאחסנה
		<u>תחבורה</u>
1	לכל 15 מ"ר של שטח המוסך	מוסך
3	לכל תא לסיכה או לרחצה	תחנת דלק

דרכים ונסיעות

1. דרך פרושו גם דרך שמקומה מסומן בחשריט או דרך אחרת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה בהתאם להגדרה בחלק ב' אם אין כוונה אחרת משחמטת מגופו של הענין.
2. מקומות דרכים ורוחבן מקומן של דרכים ורוחבן של אותם דרכים יהיו כמסומן בחשריט.
3. אסור בניה ועבודה בדרכים אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מעבודה אשר קשורה עם סלילת הדרך והחזקתה.
5. בנית קירות תומכים כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לבנות על קיר תומך המגביל דרך צבורית באופן שיסיג את גבול הרכוש הפרטי מעבר לקו המאושר של דרך.
6. כניסה לקרקעות שהן מקומות דרכים כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לעלות בכל זמן לאחר כניסת התכנית הזו לתקפה ומסירת הודעה לבעל, חודש ימים מראש על קרקעות שהן מקומות דרכים, או שטחי הרחבת דרכים הקיימות לשם סלילתם.
7. דרישה לשנויים לשם סלילת דרכים או לשם בצוע עבודות הדרושות בקשר לסלילה, יהיה כוחה של הרשות המקומית יפה לדרוש מבעל בנין או קרקע המחזיק בהם לשנות השמוש בבנין או בקרקע מתוך כפיפות לתשלום פצויים לפי החוק. לא מלא אדם שנשלח לו הודעה כאמור אחרי הוראותיה, יהיה כוחה של הועדה המקומית יפה להכנס לבנין או לקרקע ע"י סוכניה או עובדיה ולבצע את השנוי שנדרש בהודעה.
8. חסימתן והטייתן של דרכים א. בהסכמתה של הועדה המחוזית יהיה כוחה של הועדה המקומית יפה לחסום או להטות דרך קיימת, בין שזו היא דרך לפי פסקה 1 של החלק הזה ובין שאינה דרך כזאת ולהכריז על הפסקת זכויות מעבר לצבור באותה דרך החל מתאריך הטייתה או חסימתה.  
ב. הטייתה או חסימתה של דרך קיימת לפי פסקה זו לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית או לגוף אחר המוקם לפי החוק, או בזכותו של אדם אחר, כביבים או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחת לה והועדה המקומית או הגוף שהוקם לפי התכנית ולפי החוק או אדם האחר יהיו מיופי כח לבדוק להחזיק ולתכנן אתם מפעלים ולהכנס לשם כך למקומותיהם של הדרך כאילו לא הוסתתה או נחסמה, התנאי שכוחה של הועדה המקומית יהיה יפה, אם היא תחשוב זאת לנכון להטות ולהעביר המפעלים האמורים לעיל ולבצע את העבודות הדרושות לאותה הטייה או העברה או הנוצרות בהם בקשר אתן ולערוך הסכמים לשם כך, אלא משום הטייה או העברה לא תוגש עד מסירת הודעה בכתב 2 חדשים מראש ע"י הועדה המקומית לכל גוף המוקם לפי החוק לכל אדם אחר שנפגע ע"י כך על רצונה להטות או להעביר את המפעלים הכל לפי הענין.  
ג. הטייתם או העברתם של המפעלים ובצוען של העבודות הדרושות להטייה או להעברה או הנוצרות בקשר אתן, ייעשו ע"י הועדה המקומית או בפקוחה הישיר.  
ד. נתגלה סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוקם לפי החוק או האדם שנפגע בדבר באופן הטייה או בהעברה יועבר הסכסוך לשם החלטה אל הועדה המחוזית וההכרעה תהיה סופית.  
ה. הטייתה או חסימתה תספל הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית, דרך קיימת רשאית היא לעשות בכל קרקע שהווחה חלק באותה דרך למי שתאשר הועדה המחוזית.

9. גדרות משוכות ועצים

- א. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם הדרך להקים על הקרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול וכן לקבוע את גובהם. החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות את נטיעתם של משוכות, עצים ושיחים או סילוק של כל מחסום בין קו הדרך וקו הבניין לפי ראות עיניה.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להייב בעל מגרש לספח גינה נוי במגרשו כשזה מכיל למעלה מ- 2 דירות.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הריסת גדר או קיר תומך לשם הרחבת הדרך ובניית הגדר או הקיר מחדש על חשבון בעל הנכס.
- ד. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקיים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או הקיר ואם לא ימלא אחרי הצו במשך התקופה שנקבעה בצו רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודה שנקבעה בצו על חשבון הבעל.
- ה. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מדרכה לאורך התזיית של המגרש.

10. נטיעת עצים ושמירתם

- א. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים בתחום מגרשם לאורך דרכים במקומות שייקבעו ע"י הועדה המקומית.
- ב. לא קיים בעל נכסים את צו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הקשורות כנ"ל ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה וסוכניה ולבצע את העבודה על חשבון בעל הנכסים.

11. אחריותם של הבעלים לשמירתם של העצים

- א. בעלי נכסים שעליהם קיימים עצים אחראים לשמירתם של העצים מנזקי בני אדם ובעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט באמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם ולמניעת הישנות של נזק זה.
- ב. לא קיים בעל נכסים את חובתו כאמור אחר שנדרש לעשות כך בצו בכחב מאת הועדה המקומית תוך תקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית לבצע את התקונים ואת שאר העבודות הדרושות למטרה זו על חשבון בעל הנכסים.



נקוד ביוב ואמצעיים סניטריים

1. שמירה על קרקע לצרכי נקוז ותיעול  
הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמר על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין ואין להקים על קרקע זו כל בנין או לעשות כל עבודה העלולה לפגוע בבצוע הנקוז או התיעול וכל עבודה בקרקע חייבת להיות מותאמת עם העיריה לאותה מטרה.
2. ניקוז  
ניקוז של קרקע העומדים לנצל למטרת בניה יטפלו בו עד הקמת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טפול מיוחד, יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להתנות את הבניה על הקרקע הזאת בטפול הנאות לדעתה.
3. מתן זכות מעבר לניקוז לבעלים גובלים  
כל בעל מגרש מחוייב לתת זכות מעבר לכל קו נקוז במגרשים גובלים כשהמצב הסופוגרפי מחייב זאת.
4. ביוב  
א. נקוז מי הביוב של כל הבנין שנבנה לאחר מתן חוקף לתכנית הזאת ינקוז כפי שתאשר העיריה.  
ב. בעל הבנין שבמרחק עד 100' מ' מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית.  
ג. בעל בנין שנדרש בכתב ע"י הועדה המקומית לבצע את העבודה המפורטת בפסקה ב' ולא קיים אחרי ההודעה תוך חדש ימים מחאריך מסירת ההודעה, רשאית הועדה המקומית או עובדיה להכנס לבנין ולבצע את העבודות על חשבון בעל הבנין.
5. אמצעיים סניטריים  
לפני פתוח שטח קרקע בתחום התכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש את בעליה למלא עד להוצאת תעודת היתר לבניה את הדרישות המיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים מתאימים.
6. זיהום מפסולת נוזלית  
כל מפעל חקשייתי או בית מלאכה שיש בו פסולת נוזלת מהליכי העבודה חייב להמציא בנוסף לתכנית הסניטרית ובאשר רשות הבריאות פרוש של הליכי עבודה וחומרים, על כמות וטיב השפכים ופרוט האמצעיים שנקטו למניעת הנזק לרשת הביוב או לאנשים שעובדים בזה, להליכי תאור אי שמוש אחר.
7. זיהום מפסולת מוצקת  
כל מפעל חקשייתי או בית מלאכה שיש בו זיהום מפסולת מוצקת, עשן ורעש חייב לפרש ולהמציא בדיקת ומניעת הזיהום באשור רשות הבריאות.

מכריות מיוחדות

1. מניעת מסרד  
כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצרף לתעודת ההיתר לעבודה או לשמוש בקרקע או הבנין את התנאים שיהיו דרושים, לדעתה של הועדה למניעת כל מסרד, שמקורו ברעש, ברעידה, באורור לקוי, בפסולת מלאכה, או כל מסרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השמוש.  
תעודה הניתנת לבעל ההיתר ע"י ועדה מקומית בהתאם לתקנות סעיף 4.
2. תעודת גמר  
כמוגדר בסעיף 21 (א) לתקנות התכנון והבניה תש"ל 1970.
3. בנינים מסוכנים  
בידי המהנדס להקשות, במידה וזה דרוש להרחקת הסכנה תקון, שנוי של בנין אשר לפי דעתו טעון תקון או שנוי עקב מצבו המסוכן או הבלתי מתאים וכל שנוי או תקון כזה יכול להיעשות בהתאם להוראותיו של המהנדס.
4. שטחים לפקוח ארכיטקטוני מיוחד  
כוחה של הועדה המקומית באשורה של הועדה המחוזית יהיה יפה לאחר שטחים לבנוי בפקוח ארכיטקטוני מיוחד ולדאוג לעצוב הדמות הרצויה ולהתנות תנאים מיוחדים לבנוי השטח ולהחרת בניה בו לרבות קביעת אחוזי בנין, מספר קומות, מרווחים פרטי בנין ותכליות רצויות כאשר יקבע בבנוי ארכיטקטוני המיוחד ולהטיל היטלים לכסוי הוצאות התכנון בתנאי שלא יעלו על 6 ל"י למטר לאורך חזית לכל קומה.
5. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להוציא הוצאות או להתחייב בהוצאות הדרושות להכנת חכנון עיר - לרבות חכנית זו - לקידומה ולהגשמתה.  
הוצאות שהוציאה הועדה המקומית או שהתחייבה בהם כאמור, ייראו בהוצאות שהעלו אח ערכן של הקרקעות שעליהן חלה התכנית, או התגשמה בין כולן ובין מקצתן, הועדה המקומית תהה רשאית להטיל על בעלי הקרקעות הנוגעות בדבר מס שפור בסכום ההוצאות ולגבותו מהבעלים לפי שעוריהם של שטחי הקרקעות, של הזיחות או לפי כל שיטה אחרת שתראה לועדה המקומית.

תכנית בנינים ומראיהם החיצוני

1. השלמת בנינים בעל היתר בניה חייב לשוות לבניניו מראה מושלם וגמור במקרה והבנין אינו מבוצע במלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה.
2. מעקות על גבות שטוחים כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה שלם כשגובהו אינו פחות מ- 90 ס"מ.
3. פקוח על תכנית ארכיטקטונית
  - א. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פקוח מלא על שרטוט כל בנין העומד להבנות בכל אזור ואזור מבחינת כל הענינים הנוגעים למראה, בחירת חומר הבניה או אופן הבניה, הועדה המקומית רשאית להכליל בכל היתר בניה תנאים לגבי המראה החיצוני של כל בנין.  
צורת הגג צורת המרפסות צבע הבנין וכו'.
  - ב. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לתכנן את התכנית והחזיתות של הבנינים הנמצאים בכל אזור או הסמוכים לכל רחוב והכפופים לשרטוט ארכיטקטוני אחיד שיחקבל ע"י הועדה המקומית.
  - ג. הועדה המקומית יכולה לסרב להוציא היתרי בניה עבור כל בנין הכפוף לחאור ארכיטקטוני כאמור, כל עוד שהתכנית של הבנין אינן מתאימות לכל התנאים של העצוב הארכיטקטוני.
  - ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לפקח על אופן הבניה של בנין או על שנויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.
  - ה. המראה החיצוני של כל בנין ואף שאינו כפוף לתכנית ארכיטקטונית יכול להיות מוחנה אם הועדה המקומית תדרוש כך בהיתר.  
לצרכי סעיף זה יכלול המונח "בית" שלט ופרטום.
  - ו. הועדה המקומית יכולה לדרוש כתנאי למתן היתר הגשת תכניות שלמות גם אם בדעת המבקשים להקים חלק מהבנין בלבד.

לוח אזוריים ותקנות חלק י'

אזור	סימון וצבע האזור בתשרים	שטח מינימלי של מגרש	רוחב מינימלי של מגרש	% בניה מקסימלי בקומה	% מכסימלי כולל	גובה או מס' קומות	מס' דירות מס' מינימלי לדונם	קוי בניי צדדיים מינימום	מרוח אחורי	הערות
1. מגורים א'	כחוס	400	18	30 %	45 %	1 או קומה	דירה 1 למגרש	3	5	תותר בנוסף שטח לנספחים מחסן ומכסה למכוניות סה"כ 40 מ <sup>2</sup> מזה המחסן עד 15 מ <sup>2</sup> .
		700		30 %	30 %	1	2 דירות עם קיר משותף			
		500			60 %	2	2 דירות למגרש ב 2 קומות			
2. מגורים ב'	כחול	600	18	30 %	60 %	2 או 2 על קומה מפולשת	8	3 או קיר משותף	5	בעינין קיר משותף תחליט הועדה המקומית במקר קומה מפולשת % בניה מכסימלית כל קומה 35% כ 70% הבניה בקומה מפולשת בהתאם להוראות בני המצורפות.
3. מגורים ג'	צהוב	800	20	30 %	120 %	4 על קומה מפולשת	12	4 או קיר משותף	5	בקומה מפולשת תותר פדרון גד אשפה, חדר מדרג חניה, נספח עד 7 מ <sup>2</sup> .
4. מגורים ג' מיוחד	צהוב מקווקו בכחוס	1200			120 % ובנוסף 5% עבור מעלית 2.5 % קומה	6 על ק' מפולשת	15	6	7	בנינים מעל 6 קומות יורשו באזור זה לפי תכני בניי שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית.
אזור מגורים מיוחד (4 קומות מעורב בבנינים גבוהים)	צהוב מקווקו בכחוס	2500					16			לפי חכנית בניי שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית.
5. מסחרי	אפור+מסגרת סגולה	600	18	40 %	150 %	ב.ק. קרקע חנויות קומה ביניים 2 קומות		4 או קיר משותף	5	

1. עומק החנויות מכסימלי 8.0 מטר. 2. מותרת חזית מסחרית באזורים א-ב לפי חכנית מפורטת.						15 %			פס סגול	5א. חזית מסחרית
הועדה המקומית יכולה להרשות בניה במספר קומות אחר במסגרת אחוזי הבניה הכוללים, כחוספת של 1 מטר במרווחים צדדי+אחורי עבור כל קומה נוספת.	5	3	2	60 %	30 %	18	500	אפור+קווקו סגול במסגרת סגולה	אפור+קווקו סגול במסגרת סגולה	6. יחידה מסחרית
אחוזי הבניה בקומה השניה לא יעלו על 40%	5	3	2	90% כולל בניני עזר	50% כולל בניני עזר	18	600	סגול במסגרת סגולה	סגול במסגרת סגולה	6א. יחידה מסחרית מיוחדת לתחנת דלק ע"פ ת/מפורטת
בניה יותר גבוהה בהתאם לצורך המפעל ובאשרור הועדה המקומית והמחוזית.	5	4	15 מ'			18	1500	סגול	סגול	8. תעשייה
בהתאם לחכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית.								סגול + פסים סגולים		9. שמושים מטרידים
כל בניה אסורה פרט למכנים חקלאיים הקשורים לעבוד השטח. כלפי חממות יש לשמור על קווי בנין מינימום של 5 מטר ובלי הגבלה של % בניה.	10	7	1	5 %	5 %	20	10000	פסים ירוקים		10. אזור חקלאי
כל בניה אסורה פרט לצרכי נופש וספורט.								ירוק		11. שטח צבורי פתוח
הועדה המקומית יכולה להרשות בניה יותר גבוהה במסגרת אחוזי הבניה הכוללים ושמירת קווי בנין מטר לכל קומה נוספת.	5	3	3	90 %	30 %			חום במסגרת חומה	חום במסגרת חומה	12. שטח לבניני צבור שטח לבנינים מיוחדים
כל בניה אסורה.								ירוק במסגרת ירוקה		13. שטח פרטי פתוח
								כחום במסגרת חומה		14. שטח למגרשים מיוחדים
								אדום במסגרת שחורה		15. שטח שמורה של העיר העתיקה
בהתאם לתכנית בנוי באשרור הועדה המחוזית.	5			90 %	30 %			פסים באפור במסגרת חומה		16. שטח למרכז תחבורה

הערה כללית:

בסמכותה של הועדה המקומית להרשות בניה על חלקה קיימת שהיא פתוח מהשטח המינימלי במידה ותכנית המפורטת החלה על אותו מגרש אינה מחייבת שנוי צורתה של חלקה זו או אתורה עם חלקה אחרת במידה שלא קיימת אפשרות לאחדה עם חלקת השכן (בחלקת השכן קיימת בניה).  
 האפשרויות הן: 1. חלקה ששטחה עולה על 500 מ<sup>2</sup> - בהתאם להגדרות האזור.  
 2. קומות על עמודים במגרש ששטחו בין 300 - 500 מ<sup>2</sup>  
 3. שפור תנאי מגורים בלבד במגרש ששטחו פחות מ- 300 מ<sup>2</sup> (הגדלת חדרים או תוספת שרותים)

חוק התכנון והבניה, חש"ת-1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה. רמת השרון

תכנית מס' 1000/ממ"מ

בנייה מס' 1173. מיום 9/1/73

הוחלט באשרור

יושב ראש