

21.1.81



מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר-קריית עקרון

זמ / 300

השרד הכלכלי
מחלקת התכנון
מס' 300/4
10.3.82

1979

13.11.79

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אשור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית קריית עקרון זמ/300

15/5/79 15'

2821 מ"ר

המחזור:	המרכז:
נפה:	רחובות
מקום:	קריית עקרון
גושים:	3801, 3813, 3814, 3815, 3827
מלקי גושים:	3796, 3797, 3800, 3802, 3805, 3820, 3822
שטח התכנית:	2212 דונם
היוזם:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה זמורה
המתכנן:	ש. יבין - א. פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים

יבין-פריאון
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' גורדון 52 א' תל-אביב
מל. 233634

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
ועדה מקומית לתכנון ובניה	
זמורה	
תכנית מפורטת/מתאר מס' 300/25	מיום 22
בישיבה מס' 874	הוחלט
מוסר	

תוכן הענינים

1. הוראות כלליות
2. פירוש המונחים
3. ציונים בתשרים
4. הנאים כלליים
5. דרכים
6. נטיעת עצים ושמירתם
7. שרותים הנדסיים
8. חלוקה למבנים
9. הוראות בניה
10. השימת התכליות
11. סמכויות מיוחדות
12. מסירת מסמכים

לוחות

- לוח המבנים
לוח האזורים והוראות הבניה

1. הוראות כלליות

התכנית:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מתאר קריית עקרון מס' זמ/300, להלן "התכנית" ותחול על השטח המותחם בקר כחול כהה בתשרים המצורף אליה, להלן "התשרים".

תכנית זו תהיה שינוי לתכנית מתאר 6-א.

יחס לתכניות
מאושרות
ומפקדות:

1.2 תכניות שאושרו או נמצאות בתהליך אישור כחוק, לפני אישורה של תכנית זו, ישארו בחוק כל עוד אינן בסתירה ליעודי הקרקע בתכנית זו.

רשימת התכניות שאושרו או נמצאות בתהליך אישור כחוק ראה בסבלה.

מס השבחה:

1.3 הועדה המקומית תהיה רשאית להסיל ולגבות מס השבחה בחתאם לחוק.

ציונים בשולים:

1.4 כותרות, ראשי פרקים וציוני שוליים לא יהיו חלק מתכנית זו ותכליתם אינה אלא כאמצעי עזר להתמצאות בכתב.

רשימת התכניות שאושרו או נמצאות בתהליך אישור כחוק
המצב ב-1.1.79

מצב סטטוטורי של התכנית		בתוקף
תכנית מאוחרת יותר הכוללת	את התכנית בחלקה או כולה	בתהליך הפקדה
		בר/571
		בר/571/1
	זמ/571/62	בר/571/2
	זמ/571/27	בר/571/3
	זמ/571/62	בר/571/4
		בר/571/5
		בר/571/6
	זמ/571/56 (תקנון)	בר/571/7
	זמ/571/47 (תקנון)	בר/571/8
	זמ/571/32	בר/571/9
		בר/571/11
		בר/571/13
	זמ/571/29	בר/571/16
		בר/571/17
		בר/571/18
		בר/571/20
		בר/571/22
		בר/571/23
		בר/571/24
		בר/571/26
		זמ/571/27
		זמ/571/27/1
זמ/571/27/1 א' (תקנון)		
זמ/571/27/1 ב' (תקנון)		
חש"צ 3/53/2		זמ/571/27/1 א'
זמ/571/27/1 א' (תקנון)		
חש"צ 3/53/2		זמ/571/27/1 ב'
חש"צ 3/53/2		זמ/571/28
זמ/571/28 א' (תקנון)		
זמ/571/35		זמ/571/28 א' (תקנון)
זמ/571/57		
זמ/571/35		זמ/571/29
זמ/571/57		זמ/571/30 (תקנון)
		זמ/571/32
זמ/571/32 א'		
	זמ/571/32 א'	

מסב סטטוטורי של החכנית	תכנית מאוחרת יותר הכוללת
בתוקף	אח החכנית במלקה או כולה
זמ/33	זמ/33/1
זמ/571/34 (מקנן)	זמ/571/43
זמ/571/35	זמ/571/46
זמ/571/37	
זמ/571/39	
זמ/571/41	
זמ/571/42	
זמ/571/43	
זמ/571/44	זמ/571/44/1
	זמ/571/44/2
	זמ/571/59
זמ/571/44/1	
זמ/571/44/2	
זמ/571/45	
זמ/571/46	
זמ/571/47 (מקנן)	
זמ/571/48	
זמ/571/49	
(תכנית כבישים)	
זמ/571/50	
(תכנית כבישים)	
זמ/571/51	
זמ/571/53	
זמ/571/55	
זמ/571/56 (מקנן)	
זמ/571/57	
זמ/571/58 (קר דלק)	
זמ/571/59	
זמ/571/60 (מקנן)	
זמ/571/62	
זמ/571/63	
זמ/571/68 (מקנן)	
תרש"צ 3/53/3	

2. פירוש המונחים

2.1 כחכניה זו יהיו להגדרות הבאות להלן הפירושים שבצידן אלא אם כן יחייב הכתוב פירוש אחר. במידה ויש סתירה בין הגדרה בתכנית לבין הגדרה בחוק התכנון וחכניה תשכ"ה (1965) קובעת ההגדרה שבחוק.

הגדרות:

2.2 לרכות שוכר לחקומה של עשרים וחמש שנה ויותר.

בעל:

2.3 "אזור" פירושו שטח קרקע שצויין בחשבים בצנע מיוחד, בקווקור או תיחום, כדי לציין את היעוד, השמוש או ההגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית זו.

אזור:

2.4 שטח שלגביו חוכן תכנית מפורטת על מנת להשאר במסגרת הצפיפות, הקצאה שטחי הציבור והוראות אחרות של תכנית זו וכגבולות כמסומן בחשבים.

מבני:

2.5 "תכלית" או "שמוש מותר" פירושו - התכלית שלה נועדו אזור, קרקע או בנין, בהתאם לתכנית זו.

תכלית:

2.6 כמוגדר בחוק התכנון וחכניה תשכ"ה - 1965, פרק א'.

בנין:

2.7 "בית" פירושו - כל בנין הסוגר חלל הכנוי מחומר כמפורט בסעיפים הבאים. להוציא נספחים (מבני עזר), גדר, משוכה, סוללת עפר, כרכוב, כור רקב, קו בירב או מים וכיו"ב.

בית:

2.8 "בנין חדש" פירושו - כל בנין או חלק ממנו שיוקם לאחר אישור תכנית מתאר זו ואשר עבורו מבקשים היתר בהתאם לתכנית זו.

בנין חדש:

2.9 "בית מגורים" פירושו - בית המשמש או שנבנה או שהוכשר לשמש מגורים בלבד, פרט לבתי מלון ופנסיונים או בתי הבראה ונופש.

בית מגורים:

2.10 "בית עסק" פירושו - בית, כולו או חלק שבו, המשמש להפקת רווחים בדרך של מסחר או שירותים לקהל.

בית עסק:

2.11 "בנין צבורי" פירושו - כמוגדר בחקנות התכנון והכניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970, סעיף 8.01.

בנין צבורי/ מוסד:

"מוסד" פירושו - בית שהוא בבעלות של פרטים או גופים אחרים ואשר לשמוש יש ערך משלים למבני הצבור, כגון מוסד תינוכי וכיוצא בזה.

- בית להתקהלות צבורית:** 2.12 "בית להתקהלות צבורית" פירוש - בית, כולו או אותו חלק שבו, המשמש בין שמוש רגיל ובין שמוש ארעי, כקולנוע, תיאטרון, אולם שמחות, אולם ריקודים, אולם אספות או חדצאות, אולם לתפילות, מועדון, בית משפט או כל שמוש דומה שהועדה המקומית האשר אותו כבית להתקהלות צבורית.
- בית תעשייה:** 2.13 "בית תעשייה" פירוש - בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו למטרות תעשייה ואחסנה וכיוצא באלה.
- בית מלאכה:** 2.14 "בית מלאכה" פירוש - בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו לעשיית מלאכה.
- בית אחסנה:** 2.15 "בית אחסנה" פירוש - בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו לאחסנה של סחורות, שלא לצרכי בית מגורים.
- חנות:** 2.16 "חנות" פירוש - כל בניין או חלק ממנו שאושר כחוק ומשמש למטהרת מסחר.
- קיוסק:** 2.17 "קיוסק" פירוש - בית או חלק ממנו אשר אושר כחוק ומשמש למטרות מסחר בהתאם לרשימת השמושים המותרים לקיוסקים אשר ברשימת התכליות דלהלן, ואשר שטחו לא יעלה על 15 מ"ר.
- בניין עזר:** 2.18 "בניין עזר" פירוש - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, חנאיו ואגרת) תש"ל - 1970.
- מוסך פרטי:** 2.19 "מוסך פרטי" פירוש - מבנה שנמצא במגרש מגורים המשמש לתחניית קטנועים, אופנועים, מכוניות נוסעים או מכוניות מסחריות המורשות לשאת עד 750 ק"ג והשייכים לדיירי הבית.
- קומת עמודים:** 2.20 "קומת עמודים" פירוש - קומת עמודים מפולשת, והיא מהווה חלק מכוסה תקרה אשר:
- א. נמצא בין שתי שורות עמודים או יומר;
 - ב. בכל מקום שהוא גובהו לא יפחת מ-2.20 מ' ואילו במגרש מדרובי גובהו לא יעלה על 2.80 מ' באזור הנמוך של מפגש המדרון עם העמודים;
 - ג. יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולמבני עזר;
 - ד. יכול שיכלול מבני עזר, בהתאם לפירוש המופיע בסעיף 2.18.
 - ה. חותר בנית תאי איחסון בגודל 3 מ"ר לדירה.
- התאים יהיו באולם אחד עם דלת חיצונית אחת בלבד.

- קומת כניסה: 2.21 "קומת כניסה" פירושה - הקומה המכילה את הכניסה הקובעת לבנין, כמוגדר בחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) חש"ל - 1970, סעיף 1.
- קומת עליונה: 2.22 "קומת עליונה" פירושה - הקומה הגבוהה ביותר בבנין.
- קומת גג: 2.23 "קומת גג" פירושה - קומה חלקית מעל הקומה העליונה.
- בקשה להיתר: 2.24 "בקשה להיתר" פירושה - כמסמעותה בחוק התכנון והבניה חש"ה, פרק ה', ובחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), חש"ל - 1970, וכן בהתאם להוראות או דרישות נוספות של הועדה המקומית.
- רוחב דרך: 2.25 "רוחב דרך" פירושו - המרחק בין קווי החוב, לרבות המדרכות, הנמדד בניצב לקו של אמצע הדרך.
- חזית מגרש קדמית: 2.26 "חזית מגרש קדמית" פירושה - אחר קטע מהיקף המגרש, הגובל עם הדרך.
- מפלס כניסה: 2.27 "מפלס כניסה" פירושו - מפלס ריצפת הכניסה הקובעת לבנין, או חלק ממנו, כמוגדר בחקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) חש"ל - 1970, סעיף 1.
- מפלס קרקע מאושר: 2.28 "מפלס קרקע מאושר" פירושו - מפלס מאושר סופית ומאוון, כמסומן בחש"ש המצורף אל היתר הבניה על המגרש הנדון.
- גובה הבנין: 2.29 "גובה בנין" פירושו - המרחק הנמדד בקו מאונך בין מפלס הקרקע המאושר, לבין הקצה העליון של הקיר החיצוני של הבנין, או במקרה שהגג הוא משופע - עד לקצה העליון של הגג.

קר בנין:

2.30 "קר בנין" פירוש - קר על פני הקרקע או מחצתה שנקבע בתכנית מאושרת, ושכינו ובין גבול הנכס, הבניה אסורה. בניה לצורך הגדרה זאת אינה כוללת בדרות גבול, קירות תומכים, מדרכות רצפות מוגבהות עד 20 ס"מ מעל פני הקרקע, בורות רכב ומבני עזר כמפורט בסעיף 2.18.

קר משותף:

2.31 "קר משותף" פירוש - קר המחזק חלק מכנין והבנוי לאורכו הבנוי על גבול קרקע של בעלים שונים או קרקע הכוללת יותר מחלקה אחת.

שטח מגרש:

2.32 "שטח מגרש" פירוש - שטח הקרקע שבחור גבולותיו של מגרש לרכות שטח הקרקע הנמצא מחצת לבנין שנבנה עליו.

שטח מגרש מינימלי:

2.33 "שטח מגרש מינימלי" פירוש - השטח הקטן ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.

שטח קומה:

2.34 "שטח קומה" פירוש - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970, חוספת שלישית סעיף 1.00.6.

שטח בנין:

2.35 "שטח בנין" פירוש - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970, חוספת שלישית סעיף 1.00.7.

אחוז בניה:

2.36 "אחוז בניה" פירוש - שטח הבניה ביחס לשטח המגרש, מחושב בחלקי מאה.

נפח בנין:

2.37 "נפח בנין" פירוש - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970, חוספת שלישית, סעיף 1.00.8.

יחידת דירה/דירה:

2.38 "יחידת דירה/דירה" פירוש - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, חוספת שניה חלק ב' סעיף 201.

מרפסת:

2.39 "מרפסת" פירוש - כמוגדר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970, סעיף 1.00.1, שטח מינימלי למרפסת מסבך 3 מ"ר או פחות מזה באישור הועדה המקומית.

מגרש בניה:

2.40 "מגרש בניה" פירוש - קרקע הכוללת חלקה רשומה אחת או יותר שאושרה בתכנית כמגרש לבניה.

מגרש פינה:

2.41 "מגרש פינה" פירוש - חלקה מגרש הגובלת לפחות בשתי דרכים נפגשות.

גוש מיוחד:

2.42 "גוש מיוחד" פירוש - מגרש שעליו חלים תנאים מיוחדים.

ח צבורי פתוח:

2.43 "שטח צבורי פתוח" פירוש - קרקע בבעלות צבורית המיועדת לתכליות בהתאם להוראות תכנית מתאר צר.

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

3. ציונים בתשרים

ציון התשרים

פירוט הציון

קו גבול התכנית
קו גבול מבנה
דרך קיימת
דרך מוצעת
ביטול דרך

מספר הדרך
קוי בנין בחזית גורש קדמית
רוחב דרך
אזור מגורים ג'
אזור מגורים א'
אזור מגורים א' מיוחד
אזור חקלאי
אזור מעשיה
אזור מלאכה
מרכז עסקים ראשי
אזור ספורט
שטח צבורי פתוח
אזור בתי ספר
ריכוז שירותים קהילתיים
אזור חקלאי המהווה עתודה
לשטח ציבורי

בית קברות

1. 3 קו כחול עבה
2. 3 קו כחול כהה מקוטע
3. 3 שטח בצבע חום בהיר
4. 3 שטח בצבע אדום
5. 3 קוים חוצים אדומים אלכסוניים
6. 3 סימונים בחוף עגול המסומן בחוף דרך מוצעת ו/או קיימת:
א. ספרות בקע העליון של העגול
ב. ספרות ברבעים הצדדיים של העגול
ג. ספרות ברבע התחתון של העגול
7. 3 שטח בצבע צהוב
8. 3 שטח בצבע כחום
9. 3 שטח בצבע כחום עם קוים חוצים כחומים אלכסוניים
10. 3 שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים
11. 3 שטח בצבע סגול
12. 3 שטח בצבע סגול מוחתם סגול כהה
13. 3 פסים אפורים אלכסוניים על רקע אפור בהיר
14. 3 שטח ירוק עם מסגרת חומה
15. 3 שטח בצבע ירוק
16. 3 שטח חום מוחתם חום כהה
17. 3 שטח חום מוחתם ירוק
18. 3 שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים מסומן באות ע'
19. 3 שטח בצבע צהוב משובץ קוי אלכסון מצולבים בצבע ירוק

4. חנאים כלליים

- מקומות בניה: 4.1 אין להקים בניין בכל מקום שאינו מגדש בניה.
- מספר בתים: 4.2 מותר להקים בית אחד בלבד על כל מגדש שאינו מגדש באזור תעשייה, אזור מלאכה, או באזור המיועד לבנייני צבור.
- 4.2.1 שום דבר כאמור בסעיף 4.2 לא יאסור את הקמתו של מבנה עזר שהותר לפי התכנית הזאת.
- חניה כלי רכב: 4.3 חניה כלי רכב
- מספר מקומות חניה כלי רכב: 4.3.1 כל הבונה בתחום התכנית חייב להתקין מספר מקומות חניה, לא פחות מאשר מצויין להלן בתקן החניה.
- מיקום מקומות חניה: 4.3.2 מקומות החניה יהיו בצדך כלל בגבולות המגרש/עליו יוקם הבניין, וההיתר יכלול כחלק בלתי נפרד ממנו את הפתרון לחניה.
- צורת מקומות חניה: 4.3.3 שטח החנייה והביטוח אליהן חייב להיות סלול באספלט או בסוף, ומוחזם באבני שפה. הגבולות של מקומות החניה יסומנו בצבע לבן.
- הביטוח לכל מקום חניה תהיה חפשיית מכל מכשול, ונוחה לכל סוגי כלי רכב פרטיים לשביעות רצונו של המהנדס. שפוע מכסימלי (לאורך) של דרך ביטוח לחנייה יהיה 15%, כאשר הקטע ההתחלתי והסופי (באורך מינימלי 4 מ' כ"א) יהיה בשפוע מכסימלי 7% השפוע המכסימלי (לאורך) של מקומות החניה יהיה 7%. השפוע המכסימלי (לרוחב) של דרך הביטוח למקומות החניה יהיה 4%.
- גישה משותפת למקומות חניה: 4.3.4 הועדה המקומית תשאית, במסגרת תכנית זאת או מחוצה לה, לאכוף על בעלי מגרשים סמוכים להתקין דרכי גישה משותפות, לעבר מקומות החניה שבמגרשים השונים. הדכי גישה אלה עשויים לעבור במגרש אחד, או במספר מגרשים.
- סידורי חניה משותפים: 4.3.5 היחה חסדרת מקומות חניה חצ"ל לא ניתנת לביצוע, לא רצויה מבחינה תכנונית (לפי שיקולה של הועדה), או לא מספקת מבחינת מספר מקומות החניה, הקבע הועדה המקומית סידורי חניה משותפים במקום או במרחק סביר ממקום התכנית, ובעל המגרש חייב להשתתף בהוצאות הסידור המשותף, לפי מספר מקומות החניה החדשים לפי תכניתו (בכדי להתאימה לתקן החניה).

תקן חניה: 4.3.6 קבלת תקן חניה

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

- הערות:
1. מקום אחד לטעינה ופריקה לכל 1000 מ"ר תעשייה או מלאכה.
 2. התקן אינו חל על כלי רכב מיוחדים כולל מכוניות משא מעל 1.5 טון או אוטובוסים שלגביהם יבדק כל מקרה ומקרה.
 3. המהנדס השאי להמליץ, לאחר התייעצות עם יועץ מוסמך לענייני תנועה, בפני הועדה המקומית, והועדה המקומית מוסמכת לאשר הקלות מהתקן הנ"ל, אם ניתן לאזן ולמזג, באזור אחד ובפרמקים סבירים, צרכי חניה יום עם צרכי חניה לילה.

קרי בנין ומרווחים: 4.4 קרי בנין ומרווחים

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

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

מגרש פינתי: 4.4.3 במגרש פינתי לא יבנוס כל קיר של בית, או קיר חומך, או שיחים ועצים, או כל מחסום שהוא לראיה כפי שיקבע על ידי המהנדס, מעבר לקשת של מעגל המסומנת בהשרים בקו בנין. אם לא סומנה קשת כזאת, לא יבנוס הנ"ל מחוץ לקשת המעגל המשיקה לשני קרי בנין המקבילים לקרי המגרש ואשר נקודות הקשת נמצאות במרחק מינימלי של 8.0 מ' מנקודת החיתוך של שני הקווים הנ"ל (קו בנין), ודיוס גבול המגרש הפינתי יהיה 10 מ' לדרך שרוח ו-15 מ' לדרך עורקית.

רוחב מינימלי של חזית מגרש: 4.5 לא יאונה השרים חלוקת קרקע באזור מן האזורים השונים המסומנים בטור "האזור" של לוח האזורים אלא מתוך התחשבות

ברוחב המינימלי של חזית מגרש הרשום בסור "חזית מינימלית למגרש" בצד האזור המתאים של לוח האזורים.

קירות משותפים: 4.6 קירות משותפים

גישה לחלק האחורי:

4.6.1 בכל מקרה שנחשבים נקבעה הקמת בתים עם קירות משותפים, בכל אזור מן האזורים, תאפשר גישה נוחה לחלק האחורי של המגהש כמפורט בסעיף 4.4.2.

פתחים:

4.6.2 בקיר המשותף לא יבנו כל פתחים.

ניקוז:

4.6.3 כאשר הוקם בית רק בצד אחד של קיר משותף, לא ינוקז הגב מעבר לקיר המשותף לעבר המגרש השכן.

גובה בנינים:

4.7 לא יוקם שום בית באזור מגורים שגבהו עולה על המסומן בלוח האזורים.

צפיפות:

4.8 לא יוקם בית באזור מגורים, אלא בהתאם למספר יחידות המגורים המכסימלי לזונם כמסומן בלוח האזורים.

עיצוב אדריכלי:

4.9 הועדה המקומית תהיה רשאית להורות לבעלים לעצב את חזית המגרש או חזית הבית, לרבות גינות, גדרות וכו', בהתאם לתכנית מאושרת על ידי המהנדס. בכל מקרה חייבים הבעלים להגיש תכניות צמודות לבקשת החיתר בהתאם לכך.

מקלטים:

4.10 מקלטים יבנו כאשר מהנדס הג"א.

מבני עזר באחר הבניה:

4.11 תותר הקמתו של מבנה עזר בשטח אחר הבניה לצורך עבודות הבניה בלבד, ובאשור המהנדס. המבנה יהיה זמני ויפורק עם גמר עבודות הבניה.

גמר בנינים:

4.12.1 לא תינתן תעודת גמר לבנין, כל עוד לא הושלמו כל העבודות הדרושות, לשביעות רצונו של המהנדס.

4.12.2 לא יאוכלס בנין ולא ישתמשו בו, כל עוד לא קבל תעודת גמר.

שנויים וחוקונים של הבנינים:

4.13 הועדה המקומית תהיה מוסמכת לצוות על בעלי רכוש כל שהוא, להביא רכוש זה למצב משכיע רצון ע"י חיקון, שיפוץ וניקוי, להוציא לפועל שינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש, כגון: סיה, סיד, צבע או עבודות גמר אחרות כפי שידרש. כל בעל רכוש המצווה יוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו חוך הזמן שקבוע בצו. במקרה של אי מלוי אחר הוראות הצו (ע"י הבעל) השאית הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בצו ולחייב את הבעל בתשלום ההוצאות.

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

הודעות,
פרסומים
או שלטים:

4.14.2 לועדה המקומית תהיה הסמכות לפיקוח מלא והסלח חנאים
בכל העניינים הנוגעים למראה החיצוני של שלטים כתובים
או ציורים על בתים, מבני עזה, חצרות, בתי עסק, בדרות,
או בכל שטח פתוח מסביב לבית.

4.15 השטחים המיועדים לצרכי צבור במפורס בסעיף 188/ב בחוק,
יופקצו וירשמו על שם המועצה המקומית קריית עקרון,
לפי סעיף 26 לחוק.

הפקעות:

ל

5. דרכים

- מקומות דרכים ורחביהם:**
- 5.1 מקומות הדרכים ורחבן של אותן דרכים יהיו כמסומן בחשורים, בתנאי שאפשר לקבוע בתכנית מעורפת מקומות נוספים לדרכים, או הרחבתן.
- איסור בניה ועבודה בדרכים:**
- 5.2 אין להקים על כל קרקע, שהוא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה, חוץ מהעבודה הנוצרת בקשר עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה, וחוף מבנית מתקנים הקשורים בשרותים צבוריים, כגון: חשמל, סלפון, ניקוז, ביוב וכיו"ב.
- סלילת דרכים:**
- 5.3 המועצה המקומית ^{קרית עקרונ} תהא מוסמכת לסלול דרך כל שהיא ולבצע על הקרקעות הסמוכות את העבודות או חלק מהעבודות הנוצרות בקשר לסלילה.
- 5.4 הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות**
- זכות הטייה וחסימה:**
- 5.4.1 המועצה המקומית ^{קרית עקרונ} תהיה ^{השאיפה} להסות או לחסום דרך קיימת, בהחלט לתכנית זו או תכנית אחרת מאושרת, ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לצבור באותה דרך, החל מתאריך ההסיה או החסימה.
- עבודות הקשורות 5.4.2 הטיית או חסימתה של דרך קיימת לפי סעיף זה לא תפגע בחסימה והטייה:**
- בזכויות שיש לוועדה המקומית או לגוף אחר המוקם לפי החוק, או בזכותו של אדם אחר, בביבים, תעלות, צנורות מים, תעול, חוטי חשמל או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחתה - והועדה המקומית או גוף שהוקם לפי החוק או האדם האחר יהיו מיומי 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, להסות או להעביר את המפעלים האמורים לעיל ולבצע את העבודות הדרושות לצורך אותה הטייה או העברה, או הנוצרות בקשר אתן, ולערוך הסכמים בקשר לכך, אלא ששום הטייה או העברה כזאת לא תוגשם עד מסיקת 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 את המפעלים - הכל לפי הענין.
- הביצוע והפיקוח:**
- 5.4.3 הטיית או העברתם של המפעלים כנ"ל ובצוען של העבודות הדרושות להטייה או להעברה או הנוצרות בקשר אתן ייעשו ע"י המועצה המקומית קרית עקרונ או בפיקוחה הישיר.
- סכסוכים:**
- 5.4.4 נתגלה סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוקם לפי החוק, או האדם שנפגע בדבר אופן ההטייה או העברה או בדבר סלם 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 ככל קרקע המהווה מקום באותה דרך כפי שתאשר הועדה המחוזית.

5.5 גדרות משוכות ועצים

5.5.1 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 גובהם, צורתם, חומריהם 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 לאמשה קווי ראייה נאותים למשתמשים בדרך ולמנוע ע"י כך מפגעים חסרתיים.

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

היתר בניה: 5.5.3 חומר 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 הסכמה בכתב מאת הועדה המקומית.

5.7 קרקע שבין חזית מסחרית ודרך

השטח שבין קו הדרך וחזית המסחרית: 5.7.1 באזור מסחרי ובמגרשים שיש בהם חזית מסחרית ירשם ע"ש המועצה המקומית ק.ע., עפ"י דרישת הועדה המקומית, שטח הקרקע שבין קו 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 הבניין בקומות העליונות בולט מעבר לקו הבניין בקומת הקרקע, יש לנהוג לפי הכללים הבאים:

א. כל שטח המעבר המקורה, חנוצר עקב נסיגת קומת הקרקע, יירשם בספרי האחזקה ע"ש המועצה המקומית קרית עקרון או כזכות מעבר עם הוראות פיתוח ואחזקה כפי שיפורסו בתכנית מפורטת.

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

6. נסיעת עצים ושמירתם

נסיעת עצים
וצמחים:

6.1 הועדה המקומית או המועצה המקומית קריית עקרון רשאיות לדרוש את נסיעתם ושמירתם של עצים, שיחים או צמחים אחרים שיאושרו על ידם בשטחים פתוחים, פרטיות או צבוריים, או בחלקים מסוימים של חלקות בניה.

עצים לאורך של 6.2.1 הועדה המקומית או המועצה המקומית ק. עקרון השאית לצוות במקרים מיוחדים על בעלי הנכסים לנסוע עצים לאורך הדרכים, או בתחומי נכסיהם הגובלים עם הדרכים, במקומות שייקבעו ע"י הועדה המקומית, או המועצה המקומית קריית עקרון.

6.2.2 הועדה המקומית או המועצה המקומית ק. עקרון רשאיות להרשות את נסיעתם ושמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך דרכים ומדרכות.

6.2.3 לא קיים בעל הנכסים אחר הצו, חוץ החקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה המקומית או המועצה המקומית ק.ע. לבצע את הנסיעות וכן את שאר העבודות הדרושות בקשר עם הנסיעות ולמסרה זו להכנס לנכסיו של אותו בעל, על ידי עובדיה או סוכניה ועם כלי עבודה וחומרים.

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

6.3.2 לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי סעיף 6.3.1 לאחר שנדרש לעשות כן בצו, בכתב מאת הועדה המקומית חוץ החקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית או המועצה המקומית ק.עקרון לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות שייקבעו בצו, ולמסרה זו להכנס לנכסים של הבעל על ידי עובדיה וסוכניה.

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

אחריות להוצאות: 6.5 ביצעה הועדה המקומית או המועצה המקומית ק.עקרון עבודות לפי סעיף 6.2.3 או 6.3.1, רשאיות הן לגבות את ההוצאות מבעל הנכסים שחייב בביצוע העבודה,

7. שירותים הנדסיים

7.1 הועדה המקומית ורשאית, 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.

שמירת קרקע
לצרכי ניקוז,
תעול וביוב;

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

אספקת מים,
שרברבות, ביוב
וסילוק שפכים;

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

ניקוז:

7.3.2 ניקוז של קרקע שעמידים לנזלה לפעולות בניה, יספלו בה בעלי הקרקע, עד התחלת הבניה, כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שסיכנה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית חייבים 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 ורשאית לדרוש מכל בעל, הנוגע בדבר, לאחר באמצעים, כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית, הדרושים להבטחת ניקוז טוב ושמירת הקרקע שלו, או של בעלי קרקע ממוכים, כגון: הסדרת שפועים מתאימים לקרקע, תעלות מכסון או חומר אחר, וכיו"ב. הבעל יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י המהנדס.

7.3.4 לא קיים בעל הנכסים חנוגע בדבר אח חובתו לפי סעיף 7.3.3 חוץ התקופה שנקבעה ע"י המהנדס, ורשאית הועדה המקומית לבצע את הפעולות שנקבעו בלצ, ועל בעל הנכסים יהיה לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הביצוע.

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

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

ביוב:

7.4.2 בעל בנין שיבנה עד מרחק 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, חייב לבצע 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, רשאית הועדה המקומית להכנס למגרש ולבנות ולבצע את העבודות, ועל הבעל לשלם לוועדה 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 סופגים בהתאם לתקנות רשות הבריאות עבור כל בנין או קבוצת בנינים שכנים.

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

אמצעים סניטריים: 7.6 לפני פיתוחה של קרקע בחומי התכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של תכנית כלשהיא למלא, עד להוצאת היתר לבניה, אתר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים, כגון מינוי ערמות זבל, גרוסאות 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 תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

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

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

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

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

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

7.8.2 העבודות בסעיף 7.8.1 חבוצענה 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 חכנית להתקנת קוי חשמל או העתקתם תהא מעונה אישור מאת הועדה המקומית.

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

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

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

אספקת גז: 7.10.1 צנורות להספקת גז, מיכלי גז, מבנים למיכלי גז או כל מבנה או מחקן לאספקת גז, יכוצעו בהתאם לחקן המתאים או אם אין כזה, בהתאם להצעת חקן עדכנית.

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

8. חלוקה למבנים

מטרת החלוקה למבנים: 8.1 בחניית נקבעו 5 מבנים שלגביהם תוכן תכנית מפורטת על מנת להשאר במסגרת הצפיפות, הקצאת שטחי הצבור והבוראות אחרות של תכנית זו.

רשימת המבנים: 8.2 להלן רשימת 5 המבנים:

מס	יעור עיקרי
1	מגורים
2	מרכז עסקים ראשי + קריית החינוך
3	מגורים
4	מגורים
5	תעשייה וחקלאות

לוח המבנים: 8.3 את התכניות המפורטות למבנים יש להכין לפי מספר יחידות הדירור והקצאת השטחים הצבוריים המופיעים בלוח המבנים.

השלמת המבנים: 8.4 כמבנן של הרוב שטחי חלוקת תכניות מפורטות מאושרות - תותר בניה לפי תכניות מפורטות על שטחים מצומצמים שישלימו את פרוגרמת המבנן.

שלב ביצוע: 8.5 הכנת תכניות למבנים והגשתן לרשויות המוסמכות תעשה עד לשנת 1983. מיום 1.1.1984 לא תדון רשות מוסמכת בתכנית מפורטת אלא עפ"י תכנית הנגזרת מתכנית מבנן שהוגשה, נדונה ואושרה כנ"ל.

לוח המבנים בתכנית זו, חנו חלק בלתי נפרד ממנה וכל תכנית מבנן תוכן בזיקה אליו.

9. הוראות בניה:

קביעת תכליות: 9.1 לא ישמש שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

בנין חורג
או שמוש חורג
בקרקע:

9.2 למרות האמור בסעיף 9.1, יותר קיומם של בנינים חורגים או שמוש קרקע או בנין, מוגבלים בזמן, אשר אינם נזכרים ברשימת התכליות, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (שמוש חורג). לצורך כך תכין הועדה המקומית רשימה של שמושים חורגים אשר תהיה בסיס לכל הפעולות אשר הועדה המקומית תבצע לפי פרק ז' כמצוין בחוק.

היתר בניה
חורג:

9.3 מקום - שבשעת 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 בהחזקת הבנין או בבעלותו, בתנאי שהקמתו תבמר תוך תקופת חספו של היתר הבניה.

שטח מגרש
מינימלי:

9.4 מגרש בניה באחד האזורים המפורטים בלוח האזורים בסור "האזור", יהיה שטחו לא פחות מהשטח שנקבע בסור "שטח מגרש מינימלי" של הלוח, עבור אותו אזור, אלא אם צויין אחרת בתשריט.

מגרש פחות
שטח:

9.5 למרות האמור בסעיף 9.2, מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצרכי צבור, מתחת לשטח המינימלי כאמור, תהיה הועדה המקומית חשאית לראות אותו כמגרש בניה.

מגרש בשטח
המיועד לתכנון
מחדש:

9.6 מגרש הכלול בשטח המיועד לתכנון מחדש, לרבות מגרשים המיועדים לאחוד וחלוקה, בהסכמת הבעלים וכן שלא בהסכמת הבעלים, לא יוצא לגביהם היתר בניה - עד לאישור התכנית.

אחוז בניה
מכסימלי
של בית:

9.7 לא ייבנה כל בית באזור מן האזורים השונים המפורטים בסור "האזור" של לוח האזורים אלא כדי אותו אחוז בניה מכסימלי הרשום בסור "אחוז בניה מכסימלי" של הלוח (לרבות מרפסות, חדרי מדרגות וכו'), לגבי אותו אזור בתנאי כי:
א. שטח מבני העזר אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה.
ב. בשטח בניה של מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גב ומצורפות לבית יחשב מחצית שטחן.

9.8 בניה באזור מגורים א'

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

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

9.8.1.2 יותר מוסך ליותר ממכונית אחת יחיו מידותיו בהתאם לדרישת המתנדט ו/או אישורו.

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

9.8.2 מבני עזר תותר בנייתו של כל מבנה עזר יחיד מלבד מוסך פרטי, ובנוסף לו. (להוציא מוסך חניה תחיה כמופה להוראות הבאות) פרטי;

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

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

9.8.2.3 מבנה עזר שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בקיר הגובל עם המגרש השכן כל פתחים. כן לא ייעשו שמועים בגבו ולא יותקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחץ לצד המגרש השכן.

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

9.8.3.1 התוספת תהיה צמודה לבנין הקיים.

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

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

יהיה לא פחות מ-3.0 מ'. במקרים מיוחדים כגון מנהלים צרים
שאינם מאפשרים תכנון נאות, תרשה הועדה מרחק לגבול משותף לא
פחות מ-2.5 מ'.

בניה העלית 9.8.4 תותר בניה של חדר בתוך חלל חג בתנאים הבאים:
הגב של בית
עם גב משופע:

9.8.4.1 שטח הדפוחה של החדר הנ"ל יהיה לא יותר מ-12 מ'.

9.8.4.2 השטח הבנוי של החדר הנ"ל יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים.

9.9 בניה באזורי מגורים ג

השטח הפנוי 9.9.1 השטח הפנוי במפלס קומת העמודים יהיה מיועד כולו אך ורק לגינות
בקומת העמודים:
ו/או למבני עזר כמפורט להלן. לא תותר השארת השטח או חלק ממנו,
ללא פיתוח לצורך אחת המטרות הנ"ל. החדר אמור גם לגבי קומת
עמודים נוספת הנובעת מתנאי סופוגרפיה של מגרש כלשהוא.

מבנים 9.9.2.1 בקומת העמודים תותר בניה של מבנים כמפורט להלן, ואשר לא
בקומת עמודים:
יחשבו כחלק מאחוזי הבניה המותרים.
א. מבני עזר כמו מחסנים לדייחי הבית בלבד (כפוף לסעיף 9.9.2.3)
מבנים לפחי אשפה, מחקני גז, חדר לידוד חימום.
ב. מקלט באישור חב"א.
ג. חדר מדרגות לרכות אולם כניסה בשטח מקסימלי של 20 מ"ר.

9.9.2.2 השטח המכסימלי הכולל של המחסנים יהיה לפי 3 מ" לידרה ולא יותר
מ-80 מ" במבנה אחד. המחסנים הנ"ל יחולקו ע"י מחיצות פנימיות.
שטחי המחסנים יירשמו כרכוש משותף.

9.10 בניה על פי תשרים בינוי

הדרישה 9.10.1 בכל מקום לגביר קיימת הדרישה מתכנית זו, או אם יהא צורך בכך,
לתשרים בינוי:
בהתאם לדרישה המהודקת, יובש תשרים בינוי.

הפרטים 9.10.2 תשרים הבינוי יכלול את המחסנים שלהלן:
הכללים הבינוי:
א. גושי בנינים, גבהים והמרווחים ביניהם.
ב. שטחי הצפחה.
ג. חתכים אופקיים בציון גובה.
ד. גובה מפלסי הקרקע.

- א. השמושים המפורטים בבנינים.
- ב. קרי התוכנית, המדרכות והשבילים להולכי רגל.
- ג. סידורי החנייה ומספר המקומות למכוניות, תכנון הביטוח והיציאות שטחי הפריקה והטעינה וכיוצא בזה.
- ד. תכנון קרי השדות והנדפיים.
- ה. פרטים אחרים כפי שגורש הועדה המקומית.

תכנית באזור 9.11 תכנית באזור מבורים מיוחד תהיה עפ"י תכנית מפורטת או
מבורים מיוחד: תשמיט בינוי באזור הועדה המתכנית.

10. רשימת התכליות (ליעודי קרקע בחכירות המפורטות של המכוננים)

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

10.2 בכל מקום בתחומי התכנית תהיה חזרה המקומית. דשאית לאשר, עמ"י המלצת המהנדס, החקנת קוים וכנית הביוכ, החעול, המים, החשמל, הסלפון וכיוצא בזה וכל שהות הנדסי צבורי אחר.

שרחים
חנהמיים:

10.3 אזורי מגורים

רשימת
התכליות:

10.3.1 מגורים בהתאם ללוח האזוריים.

10.3.2 משרד, מסודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באזור בית.

10.3.3 מלאכות בית המעמיקות את בני המשפחה הגרים בדירה, בהנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או לכל הפרעה אחרת, כפוף לאישור רשות הבריאות, ובתנאי נוסף שלא ישחמשו במכונות מונעות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומת מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין.

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

10.4 מרכז עסקים ראשי

10.4.1 חנויות לממכר קמעוני ולשהותים.

10.4.2 מסחר מיטונאי.

10.4.3 שווקים.

10.4.4 בתי מלאכה שאינם מהווים מטרך או סכנה לצבור לדעת חזרה המקומית.

10.4.5 בתי קפה, ברים, מסעדות, קונדיטוריות, קועדוני לילה, אולמות נשפים וריקודים.

10.4.6 בתי קולנוע וחיאטראות.

10.4.7 משרדים וסוכנויות.

10.4.8 בניני חינוך, חרבות, חדרות, בידור, בהיאות, דת, גנים ומגדשי משחקים.

10.5 אזור לבניני צבור

בניני חינוך, תרבות, חברה, בידור, בריאות, דת, בנים, מגרשי משחקים, מחנכי ספורט ומקלטים צבאיים.

10.6 מגרש מסחרי במבני מגורים

חנויות למכר קמעוני ושרותים מהם לשווקים.

10.7 אזורי תעשיה

בתי חרושת, בתי מלאכה ושטחי אחסנה לפי מוג "איתור תעשיות" ואישור רשות הבריאות.

10.8 אזורי מלאכה

בתי מלאכה כפופים לאישור רשות הבריאות.

10.9 שטח צבורי פתוח וספורט

10.9.1 בנים צבאיים, חורשות, שדרות ומגרשי משחקים.

10.9.2 אולמות התעמלות, בריכות שחיה, מחנכים לספורט ולנופש לרבות המבנים הקשורים אליהם, כפוף לאישור רשות הבריאות.

10.9.3 מקלטים צבאיים.

10.9.4 קיוסקים לפי תנאים מיוחדים של הועדה המקומית.

10.10 אזור חקלאי

10.10.1 מטעים, גינות, משחלות וחממות.

10.10.2 רשתות השקאה, תיעול וניקוז.

10.10.3 מבנים הברוכים בתכלית וכל שמוש אחר הקשור בעיבוד הקרקע ואחזקת בעלי היים.

10.11 בית קברות

מבנים ומחנכים הקשורים לבית קברות.

10.12 אזור חקלאי המהווה עתודה לשטח ציבורי

שינוי יעודו של אזור זה יותר בתנאים שיוגדרו בתכנית שינוי מתאר למטרות רווחה ציבורית בלבד וע"פ התוספת הראשונה לחוק.

11. סמכויות מיוחדות

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

**סיום היתר
בניה למגרש
מנוגד לבניה:**

11.2 כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצורך תעודת היתר לבניה, לעבודה, לשמוש הקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים, לדעתה, למניעת כל מטרד (בהתאם להוראות דשות חכריאות) שמקורו ברעש, רעידה, אורור לקוי, הארה ברועה, הפרעה פסולת מלאכה, הערמת חומרי 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 משכ"א-1961 ובהתאם לתקנות שהתקנו לחוק זה.

מניעת מטרד:

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

**הקלה למגרשים
לא רגולריים:**

11.4 סכנים מסוכנים וחריפה

11.4.1 הועדה המקומית תהיה מוסמכת לדרוש תוספת שמוש מידית בבנין או בחלק של בנין - אם לדעתה מהווה השמוש בו סכנה למשתמשים בו או לכל אדם אחר, ולנקוט בכל הפעולות הנדרשות לה כדי להבטיח את חיי התושבים ובטיחותם כולל פינוי הבנין, צידור, חריפה וכל פעולה שהועדה תראה לנכון.

**מבנים
מסוכנים
פינוי וחריפה:**

11.4.2 הועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר - במידה שהיא תחשוב לנכון, כדי למנוע סכנה - תקונים או שינויים של בנין, אשר לפי דעתה עקון תקון או שינוי דחוף בגלל מצבו המסוכן. התקון או השינוי שיאושר בהתאם לתקנה זו יבוצע בהתאם להוראות המהנדס.

**מבנים
מסוכנים -
תקונים או
שינויים:**

12. מסירת מסמכים

מסירת חודעה: 12.1 מסירת חודעה לפי חוק עזר זה תהא כדין, אם נמסרה לידי האדם שאליו היא מכוונת, או נמסרה במקום מגוריו או במקום עסקו הרגילים או הידועים לאחרונה, לידי אחד מבני משפחתו הכוגרים או לידי כל אדם כומר העובד או המועסק שם, או נשלחה בדואר במכתב השם הערוך 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 בולט באחד המקומות האמורים או על הנכס שבו דנה או נתפרסמה בשני עתונים יומיים הנפוצים בתחום המועצה שאחד מהם לפחות הוא בשפה העברית.