

מחוז הצפון  
מרחב חכנון מקומי "הגליל המזרחי"

.....2507..... חכניה מחאר מס

.....בועינה..... המקום:

.....ג.י. 17543..... גושים שלמים:

17551, 17544-7, 17540-2 חלקי גושים:

.....ד' 1172..... שטח החכניה:

בעל הקרקע: מינהל. מקרקעי ישראל, ואקף, רשות הפתוחה, רשות החינוך, כנסיות ופרטים  
אחרים.

- היזום: 1. ועדה בנין ערים "הגליל המזרחי".  
2. המועצה המקומית

..... מגיש החכניה:

..... מחכנן החכניה:

..... תאריך:

חוס החכנון: חכניה, תשנ"ה - 1965	
הועדה המקומית לחכנון ולכניה הגליל המזרחי	
חכניה	מס 2504
הועברת לועדה המהוויה לחכנון ולכניה עם המלצה מס' חוקף בתאריך 24.12.49	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

1. כללי

1.1. שם וחלוח

הכנייה זו תקרא תכנייה מתאר ותחול על שטח התכנון המוחתם בקו כחול בהשריט המצורף והקרוב להלן "התשריט".

1.2. התשריט

הוראות תכנייה המתאר מס' 194 למרחב תכנון הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון תחולנה בכל דבר, לגבי השטחים הכוללים בתכנייה זו אלא אם קובעות אחרת הוראות תכנייה זו, תכנייה זו מבטלת את כל התכניות המפורטות הקודמות בתוקף בשטח תכנייה זו מבלי לבטל עצמים קיימים שנבנו לפי תכניות אלו. התכניות המבוטלות הן:

1.4. מס' תכנייה

הכנת תכנייה מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1.5. תכניות מפורטות בתחום תכנייה מתאר זו

5. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז הצפון, תהיה מוסמכת לאשר שינויים תכנייה

מתאר זו ע"י אשורן של תכניות מפורטות באורה שנקבעה בחוק אשר תקבענה בין היתר דרכים חדשות, הרחבתן, המיתות או בטולן של דרכים קיימות. בסעיף זה תחשב דרך שאושרה בתכנייה בניין עיר או קרקע הרשומה במשרד ספרי האחוזה כדרך, אף אם לא אושרה בתכנייה בניין עיר.

2. פרוש המונחים

בתכנייה זו סטייה לכל מונח מן המונחים הבאים והסמכות שפירושו, אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה:-

אזור: פרוש - שטח המסומן בהשריט בצבע או בקוויקו או ע"י סמני התחמה מיוחדים על סימן לחוד או בצרופיהם, כדי לצייין את אופן השמוש בקרקעות ובנינים שבאותו אזור, וההראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנייה זו.

שטח מגרש: שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לויבוח שטח הקרקע שעליו הוקם הבניין באותו מגרש.

שטח בניין: שטח ההיטל על פני הקרקע על כל מבני לויבוח גגון, מרפסת, גזוזטרא ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1,40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם הבניין.

שטח בניין בקומה: שטח ההיטל על פני הקרקע של החקרה של אותה קומה.

אחוז בניה בקומה: היחס בין סכום שטחי הבניין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבניין, מבואס באחוזים.

מרווח: המרחק בין קו הבניין לקו הרחוב עמו הוא גבול, ו/או המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש.

<u>בניין</u>	<u>בזמת עמודים מפולשת</u>
<u>בעל</u>	<u>מרתף</u>
<u>דרך</u>	<u>מבנה משק</u>
<u>זירה</u>	<u>מבנה עזר</u>
<u>ועדה מחוזית</u>	<u>המהנדס</u>
<u>ועדה מקומית</u>	<u>מדרכה</u>
<u>קו בניה</u>	<u>תכנייה</u>
<u>קו רוחב</u>	<u>תכנייה מתאר</u>
<u>קומה</u>	<u>תכנייה מפורטת</u>
<u>קומת מסד</u>	<u>תכנייה טרזלית</u>

3. סימונים בחשריט

סימון בחשריט

פרוש הסימון

1. גבול התכנית..... קו כחול עבה בלתי מקוטע.
2. גבול חכנית מאושרת..... קו כחול עבה מקוטע.
3. אזור חקלאי..... בפסים ירוקים באלכסון.
4. אזור מגורים ב'..... כחול.
5. אזור מגורים + מסחרי מעורב..... פסים אפור באלכסון על רקע כחום.
6. אזור מגורים א'..... כחום.
7. אזור חינוך..... צבע כחום מוחחם חום כהה.
8. אזור לבנינים המשמשים לפולחן דתי..... צבע חום ובפסים שחור באלכסון.
9. אזור מסחרי..... אפור מוחחם באפור כהה.
10. אזור לבניני ציבור..... צבע חום מוחחם חום כהה.
11. שטח ספורט..... ירוק מוחחם בקו חום כהה.
12. שטח ציבורי פתוח..... ירוק.
13. אזור תעשייה ומלאכה זעירה..... צבע סגול ומוחחם סגול כהה.
14. בית קברות..... צהוב עם פסים אלכסוניים מצטלבים בירוק.
15. דרך להולכי רגל..... צבע ירוק מטויט באדום.
16. בית קברות סגור..... צהוב עם פסים אלכסוניים מצטלבים.
17. דרך קיימח או מאושרת..... צבע חום.
18. דרך מוצעה או הרחבה מוצעה של הדרך..... באדום.
19. דרך לביטול..... קוון אלכסוני בצבע אדום.
20. מס' הדרך..... ספרה ברבע העליון של העיגול.
21. קו בנין בחזית המגרש..... ספרה בצד הימני והשמאלי של העיגול.
22. רוחב הדרך..... ספרה ברבע התחתון של העיגול.
23. גבול הגוש..... קו עם משולשים קטנים.
24. גבול חלקה רשומה..... קו.
25. אזור החבורה..... לבן עם פסים אפורים מוחחם שחור.

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2 א - מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים.  
ב - על אף האמור בסעיף 2 (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבנה עזר נפרדים נוסף למבנה המגורים באישור הועדה המקומית.
- 4.3 חנויות בחי מלאכה, בתי חרושת:  
א - לא יפתחו חנויות או בתי מלאכה או בתי חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי התכנית.  
ב - למרות האמור בסעיף 4.3 (א) תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי דועשים גם באזור מגורים, בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה.
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בחשריט, גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש, יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו.

**4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים**

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרות חזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.

**4.6 סטחי הדרכים והטחטים הצבוריים הפתוחים יהיו נתונים להפקעה בהתאם לחוק ויירשמו**

על שם הרשות המקומית מלבד אדמות המנוהלות ע"י מינהל מקרקעי ישראל, אשר יוחברו לרשות המקומית ובהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 - ב.

**4.7 סטחי חניה ומיקום חניה**

א - הועדה המקומית רשאית לדרוש לפחות מקום חניה אחד (לפי מכסה מינימלית של 15.0 מטר למקום חניה) לכל דירה או חנות או בית עסק.

ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניה רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להוקינו בקומה קרקע של הבנין.

ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.50 מטרים.

ד - במקרים ספוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להחיר את הקמתו של מוסך להחניה רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

ה - מיקום החניה יהיה בחוץ גבולות המגרש.

**4.8 גובה בנינים**

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע חנאים לגובה בנין צבורי, או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העצוב הארכיטקטוני של המקום.

**4.9 איטור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני**

לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית, אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות.

**4.10 בניה על גבי בניני אבן**

א - לא תותר בניה קומה נוספת מעל בנין אבן על ידי שמשו באבן.

ב - הועדה המקומית תהיה רשאית להחיר בניה הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעטה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.

**4.11 גדרות**

הועדה המקומית רשאית להחיר בניהם של גדרות עם קביעת חנאים לגבי צורתם גובהם וחומרי הבניה שלהם.

**4.12 מבנים מטוכנים**

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בנין רעוע המהות לדעתה מקור לסכנת נפשות לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא יענה לפנייתה תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות.

**4.13 הכנת חכניות מפורטות בתחום התכנית**

הועדה המקומית יכולה ליזום ולהכין בעצמה חכניות מפורטות לגבי שטחים מסוימים הכלולים בשטח החכנית כאשר הדבר יראה לה כדרוש וכמו"כ יהיה רשאית לחייב את בעלי הקרקעות הכלולות בשטח התכנית המפורטת בכל הוצאות הכנתה של החכנית או בחלקן לפי הצורך.

5. רשימת תכליות

5.1 אזור חקלאי:

- א. תותר הקמת מבנים חקלאיים כגון רפתות, לולים, דירים, מחסנים סככות וכו' מחוץ לשטח החכניה אבל בתוך שטח השבופט לפי התנאים הבאים:
- א.1 המבנים לא יהיו רחוקים יותר מ- 50 מטר מציר דרכי שדה ידרכים דשומנת אחרות.
- א.2 לא תותר הקמת מבני מגורים.
- א.3 עבור מבנים חקלאיים הוגשנה בקשוח לרשיונות בניה לפי הנוהלים המפורטים בחקנון זה.
- א.4 בשטח החכניה תותר הקמת מבני עזר, מחסנים לאחסון תוצרת חקלאית לציוד חקלאי וכו'.
- א.5 בשטח החכניה תותר עיבוד שטחים בלתי בנויים ללא הגבלה. כמו כן תותר החזקה גורן בשטחים לא בנויים כולל שטחים ציבוריים בתנאי שנתקבל אישור מהמועצה המקומית ורשות המחזיקה בנכס עד לבניה מבנים בחלקות אלה.
- ב. פסקנים לאספקת מים וחשמל, מחקני ביוג, מחקנים הקשורים להכשרת קרקע וייעוד, מחצבות באזור הגעדה המחוזית, כבשני סיד במרחק של 200 מטר לפחות משטח בנוי - באזור הועדה המחוזית.

5.2 אזור מגורים א/ב ומגורים מסחרי מעורב

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים, ומשותפים להחניה רכב או מכונת חקלאית.
- ו - חנויות ומלאכות שתכליתן היא אחת התכליות המפורטות להלן:
1. חנויות מלאכה לא מזיקים (חנויות מזון וקיוסקים)
2. מטפרות ומכוני יופי.
3. בתי מרקחת.
4. חנויות למכירת ספרים עיוניים צרכי כתיבה.
5. חייטים וסנדלרים.
- ז. מבני משק ומחסנים חקלאיים (כגון לולים, מחבנים וכו'...).
- ח. במגרשים הסמוכים לאזורים חקלאיים תותר בניהן של רפתות בקר ודירי עזים בתנאי ששטח המגרש לא יקטן מדונם אחר.

5.3 אזור חינוך

- שטח מיועד להקמת בנייני בתי ספר עממיים ותיכונים וכו', בכל חלקה יסאר שטח פתוח למשחקים השווה ל- 200% משטח הבנין המוצע.

5.4 אזור מסחרי

- א. השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ובידור כגון:
- א.1 חנויות ובתי מלאכה לא מזיקה.
- א.2 מועדונים פרטיים וחברתיים.
- א.3 משרדים.
- א.4 בתי קפה ומסעדות.
- א.5 בתי קולנוע.
- א.6 מלאכה זעירה שלדעת הועדה המקומית אינה גורמת מיטרד לאזור כגון: חייטות, נגרות, ללא מיכון, מסגרות ללא מיכון, מאפיה וכיוצא בזה.
- ב. בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאים של מדרגות נפרדות.

5.5 אזור מבני ציבורי

- א. השטח מיועד להקמה בניני ציבור כגון:
- א.1 מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכו'.....
  - א.2 מוסדות חינוך ותרבות.
  - א.3 משרדי משחקים.
  - א.4 קולנוע.
  - א.5 מרפאות חתנות לאם ולילד, גני ילדים וחתנות לעזרה ראשונה.
  - א.6 משרדים וכו'...
- ע"י הרשויות או גורמים אחרים המאושרים ע"י הרשות המקומית.
- לפני הוצאת רישונו בניה בחלקה כזו יש להגיש תוכנית בנין ערים מפורטת בקנה מידה 1:250 לכל החלקה אלא אם יבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רישון בניה אחד.

5.6 שטח ספורט

- א. אזור מיועד לשטח ספורט ומשחק.
- שטחים אלה לא יגודרו, יותרו שבילי גישה דרך שטחים אלה בהנאים מיוחדים. ברשות המועצה או הועדה ליוזום חכניות מפורטות לפיתוח שטחים אלה, בשטחים המסוימים, אין להגביל גישה הציבור.
- ב. מגרשי ספורט, מגרשי משחקים, ברכות שחיה, מתקני ספורט ומבנה הקשור למגרשי ספורט.

5.7 שטח ציבורי פתוח

- א - ככרות, גנים צבוריים ונסיעות.
- ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שמש צבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.8 אזור תעשייה ומלאכה זעירה

- א - כל מלאכה ותעשייה כגון: מוסכים, נגריות, מסגריות, תעשיית בלוקים, בתי בד (מלבד הקיימים באזורים האחרים ובהיקפם הנוכחי) להוציא תעשיות המזיקות לבריאות התושבים.

5.9 בית קברות

- חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות.

5.10 שטח למרכז מסחרי ותחבורה

- א - תחנה טופיה של אוטובוסים, לפי תכנית בנוי מפורטת ובאישור הועדה המחוזית, כנוספת לתחנת אוטובוסים מותר בקומות עליונות משרדים שונים ובקומת קרקע בתי קפה, מטעדות, חנויות וקיוסקים או פעולות אחרות שלפי הועדה המקומית מתאימות למרכז התחבורתי.

5.11 מזבלה

- תאור במסגרת הכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.12 דרכים ודרכים להולכי רגל

- א. בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר חנועה כלי רכב או חניה רכב, הדרכים להולכי רגל מיועדים לקיים גישה לחלקות שאינן צמודות לדרכים.
- ב. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתם.
- ג. קו בניה מדרך להולכי רגל שלשה (3) מ' או כפי שקיים. באזור מגורים א' באזור ב' ובאזור מגורים מסחרי 2 מ' או כפי שקיים.
- ד. לא יבנה בנין החלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל והרשומה בתשרית כמו כן לא תבוצע חלוקת מסנה לחלקה אשר לא מבטיח חיבור כזה.

ה. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלשה (3) מ' לפחות.  
ו. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

ז. רוחב דרכים קיימות מס'.....  
.....  
.....  
לפי מצב קיים.

6. דרכים ונטיעות

6.1 דרך - פרושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בחכנית מפורטת או חכנית פרצלציה לגופו של ענין.

6.2 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שנויים קלים בחוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י חכנית מפורטת או חכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בחכנית זו.

6.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

6.4 (א) אין להניח קוי מים, עמודי טלפון, מתקני וקוי ביוב, קוי טלפון תת קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית.

(ב) אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור המינהל לעניני חשמל במטרה הפיחות ובאישור הועדה המקומית.

6.5 אין להקים בחוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וזמו כן החנוה צל המתנה לאוטובוסים וזאת באישור הועדה המקומית.

6.6 הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת חכנית זו לחקופה ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן, כמו כן לדרוש מבעל הבנין או הקרקע את הפסקת השמוש בבנין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם ותיקונם של קוי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששמשו קודם לכך דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לטעיף הפקעות, פרק ח" ב חוק סעיף 188 - 197.

6.7 הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירוח גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו הצפץ הנייחם, הכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעות המבט.

ב - כל בעל שנמטר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך החקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך החקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

6.8 הטיית קוי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התוויחם, ו/או סלילתם עפ"י חכנית זו תיעשה על חשבון יוזם עבודות ההתוויח, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

6.9 נטיעת עצים ושמירות

א - הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירתם עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.  
ב - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך חקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואח שאר העבודות הדרושות בקשר לעטיעה, ולמטרה זו, ולהכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

- ג - הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא חמצא לנחוצך על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.
- צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמרו, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ומבקרה של נטיעת הוא יכול לכלול הוראות הדבר סוגו ואחורו של כל מטע חדש.
- ד - בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהחלט לפיסקה א', ב' בסעיף זה יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לחקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לחיקון הנזק שנגרם למניעת הישגותו של נזק זה.
- ה - לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מטעף זה אחר שנדרש לעשות כך בצו בכחב מאת הועדה המקומית, תוך החקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את החיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

### 7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

#### 7.1 ניקוז ותיעול

- א - הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרוש למעבר מי גשמים או מי שופיכין מזהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
- ב - ניקוזו של קרקע שעתידיים לנצלו לפעולות בניה יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית, היחה הועדה המקומית טבורה שטיבה ומקומה של הקרקע טבוחצמי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מטמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

#### 7.2 ביוב

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עב זר כל שטח חכנית או חלק ממנה שתיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין טיבנה לאחר מחן חוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.
- ג - לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שמוש בשטיפה מימי רשת מים.
- ד - באזור המגורים א', ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבנינים ולציידים בברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית חודיע על כך.
- לא בצעו הבעלים אחרי הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל.

#### 7.3 אספקת מים

- א - אשור להניה או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית, אדם שקיבל תעודת היתר, כאמור חייב לבצע את כל הסדורים שחדרוש רשות הבריאות להבטחה איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריאלוגית וכן לצורך ניקוז וטילוק מי שיפוכין.
- ב - שוט באר פתוח, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או מטאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

#### 7.4 חשמל

- בהתאם לתנאי חברת החשמל בסעיפים:
- א - במידה וניתן לבצע.
- ב - לציון בסעיף ג-4 שכל קוי ועמודי החשמל שימצאו בכביש עקב הרחבתו יועברו על חשבון מבצעי התכנית בתיאום חברת החשמל.
- ג - לרשות בסעיף ה' בתיאום עם המועצה המקומית.



**7.5 אמצעים חברואיים**

לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כלשהי למלא עד להוצאת תעודת ההיתר אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים חברואיים נגד מלריה או מחלות אחרות.

**8. מקלטים**

בכל בניני הציבור בשטח התכנית יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

**9. נוהלי תכנון**

**בנינים להריסה**

א. בנין קיים הנמצא בחווי של דרך המסומנת לפי התכנית ברוחב של 12 מטר יהרס הבנין במידה ואין מעבר של לפחות 6 מטר בדרך להולכי רגל יהרס בנין במידה ואין מעבר של לפחות 3 מטר.

א. מבנה חורג הנמצא בתוך חווי של דרך או דרך להולכי רגל ישאר במקום בתנאי שלא תהיה הכניסה אליו ישירה משטח הדרך. כמו כן זכאית הועדה להכריז על הריסה או הריסה וולקית של מבנה במידה ובמשך הזמן יגרום למטרד לתנועה.

א. לא תותר מתן רשיונות בניה להרחבת מבנה חורג כנ"ל או כל מבנה אחר במגרס בו קיים בנין חורג אשר כולו או חלק ממנו בולט לתוך חווי דרך או דרך להולכי רגל אלא אם יהרס חלק מהבנין הבולט לתוך דרך או הדרך להולכי רגל.

**10. חלוקת משנה**

א - תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות שגודלן לא עולה על 5 דונם ללא צורך בהגשת תכנית בנין עריט מפורטת ע"י בעלי הקרקע בתנאים הבאים:

ב - לפני הגשת בקשות לרשיונות בניה יגישו בעלי החלקה מפה אשר הוכנה ע"י מודד ובה מסומנת חלוקת המשנה לוועדה.

החלוקה האפשרית ע"י הועדה בתנאי שאין התכנית סותרת את תוכן התכנית זו. על גבי תכנית מאושרת של החלוקה יסומנו ע"י הועדה הדרכים ודרכים להולכי רגל ומגבלות אחרות לפי המפורט בתכנית זו.

במידה והועדה לא חאשר חלוקת משנה כפי שתוגש ע"י בעלי הקרקע בנימוק שחלוקה זו אינה מותאמת למפורט בתכנית המתאר, זכאים בעלי החלקה להגיש תכנית

בנין עריט מפורטת בקנה מידה 1:500 ובה תסומן התייחסותה של הצעת החלוקה לפרטים של תכנית זו.

ג - בשטח הבנוי לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 200 מ"ר, בשטח המיועד למגורים ומסחר מעורב (גוש חלקה) תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 250 מ"ר, בשטח מגורים רגיל לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 400 מ"ר, לכל חלקת משנה תהיה גישה לדרך מאושרת ברוחב של 3 מטר לפחות.

ד - חלוקת משנה של חלקות רשומות שגודלן עולה על 5 דונם תדרוש הגשת תכנית בנין עריט מפורטת בקנה מידה 1:1250 או 1:500 לפי דרישת הועדה לבנין עריט. בתנאים מיוחדים רשאית הועדה לקבוע שהיא עצמה חכיך את התכנית.

**11. נוהלי אישור לרשיונות בניה**

יש לצרף לבקשת רשיון בניה לוועדה בנין עריט, תכנית של המגרש (החלוקה לפי הריטום בטאבו), תכנית עשויה על ידי מודד וחתימה על ידו וע"י כל בעלי החלקה, בתכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה תוסכט בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים ודרכים להולכי רגל ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו בחתימת מהנדס הועדה נושאת חאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה לוועדה, וכל זה לפי תקנון חכנוך ובניה 1970.

**12. העברת קרקעות לצרכי ציבור:**

לפי הוצאת תעודות היחרי בניה, של בעלי קרקע להעביר לרשות המועצה ולרישום על סמך את כל הטסחים שמסומנים לצרכי ציבור בחכניה זו ובחכניות בנין ערים מפורטות שתוגשנה. הקרקעות שיש להעבירן יסמנו ע"י מהנדס הועדה על חכניה החלקה לפי המגודר בטעיף 11.

**13. מעמד המועצה המקומית**

א. כל בקשה לקבלת רשיון בנין חקבל אישור המועצה לפני הגשתה לועדה בנין ערים.  
ב. כל פעולת החלפת קרקע או הפקעת קרקע הנובעת מהמסומן והמגודר בחכניה זו חדרוש אישור המועצה.

**14. לגבי בניניה קיימים**

חכניה זו מאפשרת להחיר בניה לפי מצב קיים עבור מבנים שקיימים בטטח לפני החכנון בלבד שלא תהיה חדירה לטטח ציבורי או דרך.

טבלת שמושים לאזוריים השונים חכנית מתאר מס'

שם למרכז מסלול תחבורה	אזור מלאכה אזורי מלאכה והשקיה 500 מ"ר או יותר מפורטת	אזור מבני ציבור והינון	אזורי מסחרי 400 מ"ר	אזור מגורים ב' אזור מגורים ב' 200 מ"ר או פני מקלים	אזור מגורים ומסחרי מעורב 250 מ"ר או פני שקיים	אזור מגורים א' אזור מגורים 400 מ"ר או פני שקיים	אזור מגורים מגורים מגורים מגורים מגורים מגורים מגורים מגורים מגורים	מסלול מניפולטי
שטח לאישי	25% או לפי תכ"מ מפורטת.	שטח לאישי	כמו מגורים א	50% או 190 מ"ר מה שבכל קומה, לא כולל מבנה משק בתנאי שטח"כ שטח המנוצל לא יעלה על 100% בכל הקומות יוזר	50% או 200 מ"ר מה שפוחות בכל קומה, (לא כולל מבנה משק) בתנאי שטח"כ שטח המנוצל לא יעלה על 100% בכל הקומות יוזר	36% או 280 מ"ר מה שפוחות בכל קומה. (לא כולל מבנה משק בתנאי שטח"כ שטח המנוצל לא יעלה על 100% בכל הקומות יוזר	אזור עט 2 או יותר דירות צמודות, מבנים נוספים מותרים מבני עזר, מבנה משק	1. גודל מגרש מינפלי אזור בנייה ושטח בניה מקסימלי
מסלול	כני"ל	מסלול	כמו מגורים א	2 קומות מגורים על קומת מסד, קומה מרחף או מעל קומת עמודים מפולשת שלא יעלה על 2.20 מ' ובכלל שלא יעלה גובה הבניין על 9.00 מטר	כמו מגורים א	אזור עט 2 או יותר דירות צמודות, מבנים נוספים מותרים מבני עזר, מבנה משק	3. מספר מבני מגורים מותרים	
לפי חכנית מפורטת	כני"ל או כפי שיקבע בהכנית מפורטת	לפי חכנית או לפי חכנית מפורטת	כמו מגורים א	2 קומות מגורים על קומת מסד, קומה מרחף או מעל קומת עמודים מפולשת שלא יעלה על 2.20 מ' ובכלל שלא יעלה גובה הבניין על 9.00 מטר	כמו מגורים א	אזור עט 2 או יותר דירות צמודות, מבנים נוספים מותרים מבני עזר, מבנה משק	4. מס' קומות וגובה בניין מותרים	
כאשר קו הבניין האדרי יהיה 0 שטר אחר חייב אז להיות 3 מ' לפחות מצד שני. בנוסף המקומות רשאים במקרים מסוימים לותר על הסכמה שכנים כאשר היא נדרשת לצורך היות בנייה, כאם שכנועה שלתחבובות השכנים אין כל הצדקה אין לבנות בניינים מעל לגובה השטח הנתון קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2.0 מטר מבנילים אלו.	לפי חכנית מפורטת	כני"ל או כפי שיקבע בהכנית מפורטת	כמו מגורים א	אזור עט 2 או יותר דירות צמודות, מבנים נוספים מותרים מבני עזר, מבנה משק	כמו מגורים א	אזור עט 2 או יותר דירות צמודות, מבנים נוספים מותרים מבני עזר, מבנה משק	5. מרווחים. קדמי ב. צדדי ואחורי	
								6. מרווחים מקו השטח

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב.....  
 מרחב תכנון מקומי.....  
 תכנית..... מס'.....  
 חו"מ.....  
 מיום.....  
 לתכנית הנזכרת לעיל.....  
 סגן מנהל כללי לתכנון.....  
 יושב ראש הוועדה.....

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב.....  
 מרחב תכנון מקומי.....  
 תכנית..... מס'.....  
 חו"מ.....  
 מיום.....  
 התכנית הנזכרת לעיל.....  
 סגן מנהל כללי לתכנון.....  
 יושב ראש הוועדה.....

תכנית מס' 2827 מועדה לתכנון ובינוי  
 חשיבותה 2745 תאריך 10.9.81 עמוד 2881