

21

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 הגליל המרכזי

חכנית..... מס' 19/40
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 19.10.70
 סיום..... החליטה להסמיך
 על הפקדת החכנית הנקובה לעיל.

י"ר תש"ה
 מנכ"ס הועדה

חכנית סתאר דיר-חגא

מס' 1232/ג

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 הגליל המרכזי

חכנית מט"כ צירמא מס' 1232
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 4/79
 סיום..... 28.2.79 החליטה להסמיך
 על פתן חוקף לחכנית הנקובה לעיל.

י"ר תש"ה
 מנכ"ס הועדה

השדיר חכנית
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965

מחוז מ"ב
 מרחב תכנון מקומי מ"ב
 חכנית 1232 מס' מ"ב
 הועדה המחוזית בישיבתה זו 2/83
 סיום..... 18.7.83 החליטה לחס' תוקף
 לתכנית המצויה לעיל.
 יושב ראש הועדה
 סגן מנהל מל"פ לתכנון

מדינת ישראל

מרחב הכנון מקומי גליל מרכזי / מחוז הצפון

חכניה מס' 1232/א

הנקודות : חכניה מאד ריר - חנא .

מניט החכניה : כסוד חמנים .

בעל הקרקע : פיינהל מקרקעי ישראל, ואקד, רטוח פתוח, רטוח החנוך, כנסיות ופרטיים אחרים.

מתבר החכניה : חבל - הכנון בין לאומי בע"מ.

**חל-אביב . 28.10.69
אוקטובר 1970
מרץ 1972**

מס' דפוס

תוצרי המכשירים

1	א. כללי .
1 - 2	ב. פירוט סוגחים .
3	ג. השיעורים וסימונם בחכניה .
3 - 6	ד. המצורים וחכליהם - כללי .
6 - 9	ה. טבלת הסימונים למצורים .
10 - 11	ו. דרכים ונטיעות .
11 - 12	ז. ניקוז, חיעול, שטיפה מים, ביוז, טפול וסלוק בשמה .
12	ח. חכניהם בכניסם ומרשיהם החיצוני .
12 - 13	ט. שונות .
13 - 14	י. סכנויות פיוחדות .
14	יא. הצחוח .
14	יב. פסירה בסככים .
14	יג. גביה הוצאות .

כללי

1. שם וחלוקה

התכנית זו הנקראת תכנית מחזור דיר-חנא (להלן תכנית זו) חלה על הסטח המותחם בקו כחול על החשבים המצורף לתכנית זו.

2. חשבים התכנית

החשבים המצורף בקנ"פ 1250 והחתום בידי יושב ראש הועדה המחוזית ושר הפנים ומצורף לתכנית זו (להלן - החשבים) פוזרו חלק בלתי נסרד מהתכנית בכל הענינים הכלולים בתכנית זו.

3. יחס לתכנית אחרת

התכנית זו מכילה תכניות מפורטות מס' 515, 554, 655, 1003, 1106 וכל יחד התכניות המפורטות בחוץ הסטח שעליהם חלה הקיימות והמפורטות עד לשיטור ה.ב.ע. הרשומה, הישפורה בתקופת כל ה.ב.ע. המפורטות לקטל. במקרה שחלוצים מחירות בין התכניות המפורטות לבין תכנית זו, יש לנהוג לפי הוראות תכנית זו. לפי היותו כל תכנית בתחומים שלגביהם סדרם אחרת ה.ב.ע. מפורטת.

4. יוצאת התכנית

יוצאת התכנית הנזכרת בסדר הפנים.

5. מסרת התכנית

מסרת התכנית, תכנית תכנית מחזור בהחלט לקביעת חוק התכנון והתכנית תשכ"ה - 1965 סעיף 61 וסעיף 63 (1) א.ב.צ.ו.ח. (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8), (9), (10).

6. מחזור ומחזור המקום

הקרקע שעליה חלה התכנית זו נמצאת בחוץ החום השפוט של המועצה המקומית דיר-חנא וכוללת את הסטחים הבאים:
חלק מגוסיים: 19410, 19411, 19412, 19418, 19419, 19425, 19430 וסטח בנוי.

7. שטח התכנית

הסטח של תכנית זו הנזכרת 645 דונמים בערך.

8. פרום המונחים

בתכנית חסמה החיסה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו, אלא אם הכתוב יחסיב פירושו אחר.

הערות

שטח המסומן בחשבים בגבעה, בקווקו, בניקוד או במסגרת חומים מיוחדים במינם בין אחר פהם זבין במסדופים כדי לצייין את זומן השפוט בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור. שטח התקנות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

גובה

כשהמדובר בבנין, פירושו - המרחק הנמדד במאונך ומרום המפלס הטבעי של הקרקע, נוכח אמצע פני הבנין, עד למיפלאם טפחות חקיר החיצוני נוכח אמצע פני הבנין בחלקו הגבוה ביותר, או כשהמדובר בגג גמלון - עד למיפלאם מידלמת חג או עד לבסיסו של הגמלון, הכל לפי הרמה הנמוכה ביותר.

דירה

מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שמוש בעלת כניסה מיוחדת, הראויה, לדעת הועדה המקומית לשימוש משפחה אחת או פרט.

דרך

דרך המלך, רחוב, סימטה, שביל, מבוא, דרך לכלי רכב, דרך להולכי רגל, דהבחה, ככר או גשר, בין שהיא רשות חובים, בין שהיא דרך מפולשת ובין שתומה, בין שהיא קיימת ובין שהיא מוצעת בתכנית כל שהיא, והיא כוללת משעולים, חפזים, ביבים למי גשם, מעברים שתחת לדרכם, מדרכות, איי תחבורה, עצים ומשוכות שבצדי דרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

ועדה מחוזית

הועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים, מחוז הצפון.

ועדה מקומית

הועדה המקומית לבניה ותכנון גליל מרכזי.

חנות

ביח או חלק ממנו, שבו עוסקים במסחר.

מגרש

שטח קרקע שאושר בתכנית פרצלציה כמגרש בניה שהועדה המחוזית הרשתה להקים עליו בית.

כירוח

המרחק שבין הבנין וגבול המגרש, שעליו הקימו או עתידים להקים את הבנין, או בינו לבין קו הדרך חגובל עם המגרש.

כניספה

מחסן, מוסך, לול, או כל בנין עזר כקצא בזה שיאושר כניספה ע"י הועדה המקומית ובהתאם לטבלת אזורים.

קו בנין

קו - ביחס לכל דרך מוצעת, שמעבר לו אין בית יכול לבלוט.

רוחב דרך

המרחק שבין קווי הדרך, הנמדד כמאונך לקו של אמצע הדרך.

האזורים והימורים בתכנית

8. סימונים בתכנית.

בבול השטח שעליו חלה תכנית מתאר	1.8	בקו כחול עכה בלתי מקוטע.
אזור מגורים א'	2.8	בצבע כחום.
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.8	בצבע סגול, מותחם סגול כהה.
מרכז אזרחי	4.8	בצבע כחום ובפסים בכחום כהה באלכסון.
שטח לבנייני צבור	5.8	צבע חום מותחם חום כהה.
אזור צבורי מתוח ושבילים	6.8	בצבע ירוק.
שטח עתיקות	7.8	מותחם בקו שחור מקוטע.
בית קברות	8.8	בצבע צהוב מסובץ קווים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק.
שטח שקום	9.8	בקווים שחורים אלכסוניים על גבי סימן היעוד.
דרך קיימת	10.8	בצבע חום.
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של הדרך	11.8	בצבע אדום.
מספר הדרך	12.8	בספרה שחורה ברבע העליון של העגול.
קו בנין מינימלי	13.8	בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העגול.
רוחב הדרך	14.8	בספרה אדומה ברבע התחתון של העגול.
דרך לבטול	15.8	בקווים חוצים אדומים אלכסוניים.
חניה צבורית	16.8	בצבע אדום מסובץ בקווים אלכסוניים מצולבים בצבע שחור.

ד. האזורים ותכליות - כללי

9. שימוש בקרקעות ובבניינים.

לא ישמשו כל קרקע או בנין, הנמצאים באזור המסומן בחשרים לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, מלבד מקום שמתמשים בקרקע או בבנין בשעת מתן חוקף לתכנית שימוש כל שהוא שונה משימוש המצויין ברשימת התכליות לגבי האזור שבו הם נמצאים - אפשר להמשיך ולהשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית עד שיחול שינוי בהחזקתם או בבעלות על הקרקע או הבנין.

10. מספר הבתים על מגוש.

- 1.10 מותר להקים מבנה מגורים אחד בלבד, על כל פגוש באזור מגורים, הועדה המקומית - באישור הועדה המחוזית - ושאינה להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגוש מגורים אחד.
- 2.10 שום דבר, האסור בפסיקה דלעיל, לא יאסור הקמתו של מבנה עזר.

11. חנויות, בתים מלאכה וחרושת.

- 1.11 לא ימתחו חנות או בית מלאכה או בית חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו.
- 2.11 למרות האמור בסעיף 1.11 תהא הועדה המחוזית ושאינה להתיר הקמתם של חנויות לצרכי אוכל, חנויות ירוקות, מזנונים, מספרות, שפנים, חייטות, סנדלריות במקום שתכנית בנין ערים החלה על השטח איננה קובעת איזורים מיוחדים למטרות אלו.

12. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורית שונים.

מגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח שבחזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי הדרך כמסומן בחשויט או לפי תכנית מפורטת.

13. תנאי בנין כלליים וקרוי בנין.

- 1.13 לא תותר כל בנייה אלא לפי התנאים שבטבלת האזוריים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בנייה, או שטח מקסימלי לבנין, שטח מקסימלי של מבני עזר, גובה מקסימלי של הבנין ומרווחים מינימליים.
- 2.13 לא ייבנה כל בנין במרחק מהדרך שהוא פחות מהמרחק הרשום בחשויט אלא אם כן ישונה קו הבנין ע"י תכנית מפורטת ומאושרת כחוק.
- 3.13 מגרשים הגובלים בשבילים או בשטחים צבוריים, לא יקטן המרווח הצדדי מ-3.00 מטר אלא אם כן יצויין אחרת על גבי התשריט.

14. שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים.

שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים, יירשמו או יוחזרו ללא המורה (במקרה של קרקעות המדינה) על שם המועצה המקומית ויהיו נתונים להפקעה בהתאם לחוק. שטחי דרכים המיועדים לביטול והמסומנים בחשויט בקוים אדומים אלכסוניים יישארו רשומים על שם הרשות וישמשו כשבילים להולכי רגל, מלבד הדרכים המתחברות אל כביש ראשי שתהיינה סגורות לכל תנועה.

15. חניה פרטית.

לא ינתן היתר בנייה מבני מגורים או תוספת לכניסה מבני מגורים, אלא בתנאי שתוכנן במגרש הבנייה חניה פרטית, לפי מיכסה מינימלית של מכונית אחת לדירה (שטח של 13 מ"ר נטו לכל מקום חניה) עם גישה נוחה. מקום החניה יסומן על תכנית הבנייה ויהווה חלק ממנה.

בעת הוצאת היתר הבנייה ורשאת הועדה המקומית לדרוש הכשרה בפועל של מספר מקומות חניה כנ"ל, בהיקף שנראה לה דרוש אותה שעה, ולקבל התחייבות מהבונה להכשיר את שאר מקומות החניה לפי דרישת הועדה המקומית, קבלן או בונה המעביד דירה לאחר יוכל למסור עצמו מהתחייבות להכשיר לפי דרישת הועדה המקומית, מקומות חניה בעתיד אם יגרום לכך כי קונה הדירה יקבל על עצמו התחייבות זו כלפי הועדה המקומית.

כל קבלן וכל בונה מבנה מגורים יתחייב בפני הועדה המקומית לא למסור להכשיר או להעביר בדרך אחרת דירה, אלא אם צמודה לה זכות חניה במקום המיועד לכך בחוף המגרש.

אם תשוכנע הועדה המקומית, כי מפאת המבנה הטופוגרפי של השטח אין אפשרות להסדיר במגרש חניה מספיקה, ורשאת היא להסכים לפתרון אחר של חניה פרטית, במגרש סמוך ככל האפשר.

16. מוטעים פרטיים.

1.16 לא יותר כל מוטע נפרד להחניית מכונית באיזור כל שהוא, אם אפשר לדעת הועדה המקומית להתקינו בתוך הבנין.

2.16 גובהו של כל מוטע נפרד לא יעלה על 2.5 מטרים.

3.16 הועדה המקומית ורשאת לאשר מוטע להחניית מכונית פרטית על גבול המגרש ללא מרווח צדדי בתנאי שלא יהיו פתחים לכיוון השכן ומי-הנשמים מהגג לא יזרמו לכיוון המגרש השכן.

4.16 הועדה המקומית ורשאת לאשר מוטע למכונית פרטית בקו הרחוב, אם לדעת מצדיקים זאת התנאים הטופוגרפיים והאחרים במקום.

17. מרתפים.

1.17 מרתפים לאחסנה ביחית לדיירי אותו בנין, מקומות למתקני מיזוג אויר, קירור או חימום, מותר לבנותם תחת כל חלק של בית והגובה חפנימי לא יעלה על 2.20 מטר.

2.17 אין להשתמש בשום מרתף או חלק ממנו למטרות מגורים או עסק.

18. מבני עזר

הועדה המקומית תהא רשאית לאסור הקמת מבני עזר וכן לאשרם, להחליט בדבר איחודם במגרש ובמדת גבהם לפי דאוח עיניה, בלבד שלא יוהרו שדה מתחים לצד השכנים, במקרה והמרווח שנקבע בטבלת השימושים הוא אסם בהסכמת השכן ובחנאי שאם לא יוקם מבנה העזר על גבול המגרש, יהיה המרווח הצדדי 2 מטר לפחות. יותר להקים מבנה עזר בגודל מכסימלי של 35 מ².
הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, רשאית להתיר להקים גם מבנה עזר גדול יותר.

19. שטחי עתיקות

1.19 בהתאם לחוק התכנון סעיף 99 עמוד 323.
2.19 לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש בבנין או בקרקע, בשטח עתיקות אלא באישור אגף העתיקות של מדרש החינוך והתרבות.

20. בניה באיזורי שיקום

בניה באיזורי שיקום תיעשה רק בהיתר מיוחד של הועדה המקומית ולפי חנאים מיוחדים אשר יאפשרו התאמת הבניה לאתר המשוקם.

21. מקלטים.

כל בנין יהיה חייב בהקמת מקלט בהתאם לדרישות השלטונות המוסמכים לכך.

22. בניה בקרבת קו חשמל

איך לבנות בנינים מתחת לקוי חשמל ואיך להקים בנין או חלק בולט ממנו, פחות מ-3 מטרים בקו אנכי משוך על הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6.3 ק"ו או 22 ק"ו (מתח גבוה), 5 מטרים מקו חשמל של 66 ק"ו 7.50 מטרים במקרה של קו חשמל בן 120 ק"ו, ו-2 מטרים במקרה של קו חשמל מתח נמוך.

ה. טבלת שימושים לאיזורים.

23. חצרות כלליות

חכנית בנין עיר מפורטת לשטח חכנית מתאר זו או חלק ממנה, שתאושר כחוק יכולה לקבוע חנאים אחרים לפי הטבלה המובאת להלן וזאת בתנאים הבאים:
1.23 תוגש ותאושר בדרך רגילה חכנית בנין ערים מפורטת לגבי שטח רצוף של 10 דונמים לפחות אשר תקבע את אחוזי הבניה המוגדלים. הועדה המחוזית רשאית לאשר חכנית מפורטת כזו גם לגבי שטח קטן יותר, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אם המסיבות תחייבנה זאת.
2.23 חובטח במסגרת חכנית מפורטת כזאת, הפרשת שטחים מתאימים לצרכי צבור, בשטח החכנית או בסמוך לה לאור שטח הבניה הנוסף המורשת לפי חכנית כזו.

ה	ע	ר	ה	ה	ה	ה	ה	ה	ה	ה	ה	ה	ה	ה	ה
1	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים	גודל המגושים

באזור מגורים א1 הועדה המקומית רשמה להחריף בנייה כאשר אחוז הבנייה במגורים הוא 65% וזאת על השבוע הקודם שכל בתנאי שהשטח המנוצל לא יעלה על 25% בשתי הקומות יחד.

יותרו בתוכן א1 או הנויות באישור משרד הבריאות והועדה המקומית.

3	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים	מספר מבני מגורים
---	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

באשר קו הבניין הצדדי יהיה 0 בני אחד הייב אז להיות 23.0 מ' לפחות בני שבני.

הועדה המקומית רשאית במקרים כאלה לותר על הסכמת שכנים כאשר היא נדרשת לצורך היחיד בנייה באם שוכנעה שההצעה גדרות השכנים איך כל הצדקה.

5	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים	מרווחים
---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

באזור קו הבניין הצדדי יהיה 0 בני אחד הייב אז להיות 23.0 מ' לפחות בני שבני.

הועדה המקומית רשאית במקרים כאלה לותר על הסכמת שכנים כאשר היא נדרשת לצורך היחיד בנייה באם שוכנעה שההצעה גדרות השכנים איך כל הצדקה.

מקור נתון - א"י לבנות בנינים בעל לבני תח-קרקעיים ולא במפתח הקטן ב-1955, מכבלים אלו

1.25 אזור מגורים א' או א'1 - השנוי בצפיפות לפי הטבלה.

2.25 אזור מגורים א' - יותרו בו: (בכפופות לטבלת האזורים)

- (1) בחי מגורים ובחי דירה.
- (2) בני ילדים, גנים, מיגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המחוזית ובתנאים מיוחדים שתקבע לצורך זה מפעם לפעם.
- (3) חנויות, קיוסקים ומלאכות המתאימים לאזור מגורים ואינן מהוות מטרה מבחינת רעש, הנועת כלי רכב, אבק, ריח, וזיהום באישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות.
- (4) משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אומנים הנמצאים בדירה שב יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
- (5) מוסכים פרטיים ללא יותר משתי מכוניות.
- (6) מטחי חניה ומוסכים משותפים.
- (7) בחי מלון באישור הועדה המחוזית ובתנאי שגודל המגרש יהיה 2 דונם לפחות.
- (8) בחי קפה ומסעדות באישור הועדה המחוזית.
- (9) גינות, משחלות וחממות.
- (10) מרפאות קופת הולים ותחנות "טפת חלב" לטיפול באם ובילד באישור הועדה המחוזית.
- (11) בנינים למטרות דתיות באישור הועדה המחוזית ומשרד הדתות.
- (12) מבנים או חלקי מבנים למטרות פעילות חברתית, תרבותית, או ספורטיבית באישור הועדה המחוזית ומשרד הבריאות.
- (13) מיחקני מים, ביוב, חשמל וטלפון באישור הועדה המחוזית.
- (14) בנינים ושימושים אחרים באישור הועדה המחוזית או כפי שייקבע ע"י תכנית בנין עיר מפורטת.

3.25 אזור מסחרי.

לגבי אזור זה תוכן ותוגש תכנית מפורטת עם עיצוב ארכיטקטוני, ובה חייקבעו ויפורטו הבניה והשימושים המותרים באזורי המגורים לרבות מגורים וכן אלה המפורטים להלן באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ובאישור מוסדות התכנון המתאימים.

- (1) מרכזי קניות בעלי אופי עירוני.
- (2) בתי קפה.
- (3) סוכנויות נסיעות ותיירות.
- (4) משרדים.
- (5) בתי מלון.
- (6) מחסנים.
- (7) מוסכים לצרכי מסחר.
- (8) תחנות דלק.
- (9) בתי דאר ובנקים, וחנויות לממכר סיטונאי וקמעונאי.

תכנון לעתיד

שטח לתכנון למטרות מגורים ותכנון לגביני ציבור.

בתי מלאכה לייצור רהיטי עץ ומתכת, כפתושים, רוכטנים, סיכות, חבלים וכו'. ליטוף ותיקון מנועים חשמליים, בתי מלאכה לתיקון מכונות חקלאיות, תחנות דלק, סיכה ורחצה מכוניות, אולמות אחסנה, ומיחלקים לשרותי העשיה או מסחר, תחנות לכבוי שרפות.

5.25 מרכז אזרחי - יותרו בו:

הבניה והשימושים לשלטון המקומי בהתאם לתכנית בנין עיר מפורטת מבוססת על פרוגרמה שתלווה בתכנית ארכיטקטונית:-

6.25 אתר לבנין צבור - יותרו בו:

הבניה והשימושים בהתאם לתכנית בנין עיר מפורטת ומאושרת.

7.25 שטח למרכז תחבורה - יותרו בו:

יותרו בו, בהתאם לתכניות ארכיטקטוניות מאושרות ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית, הבניה והשימושים הבאים:
תחנת אוטובוסים, סככות להמתנה לאוטובוסים, מבנים ומתקנים למכירת כרטיסים, ושאר מבנים ומתקנים הקשורים ישירות למרכזים מטוג זה.

8.25 שטח צבורי פתוח

ישמש לגנים צבוריים, למרחבי דשא, לנופש ומשחקים, למגרשי משחק לנוער ופעוטים, למעבר הולכי רגל בלבד, למגרשי ספורט, למקומות תצוגה ותערוכות זמניות, וחגיגות עם ולמבנים הקשורים ישירות לשימושים אלה באזור הועדה המחוזית.

9.25 שטח עתיקות

יותרו בו הבניה והשימושים בהסכמת אגף העתיקות ולפי דרישותיה.

10.25 בית קברות קיים

יותרו בו הבניה והשימושים והמתקנים והפעולות הקשורים ישירות לקבורת בני אדם.

בית קברות מוצע - או הרחבת בית קברות קיים - יותרו בו:
הבניה והשימושים המותרים בבית קברות קיים.

1125 שטח ספורט

בשטח זה יבנו מתקני ספורט למיניהם וכל השרותים הדרושים.

1225 שטח שיקום

הועדה המקומית תסדר תוכנית המקומית וכלייה תכנית מפורטת לתוכנית.

1325 חזית חנויות

בתשריט המצורף מסומנות אותן חזיתות בהן יאשרו ע"י הועדה המחוזית ומשרד הבריאות פתיחת החנויות המותרות באותו אזור.

חזית מסחרית מיוחדת - בתשריט המצורף מסומנות אותן החזיתות בהן יאשרו ע"י הועדה המחוזית ומשרד הבריאות פתיחת החנויות הסותרות באותו איזור לפי תכניות ארכיטקטוניות עבור אותן החזיתות

1425 דרך קיימת או מאושרת

ישמשו לתנועת כלי רכב ו/או הולכי רגל ולהעברת השרותים העיליים והחת-קרעיים כגון: צנורות ביוב, נקוד, מים, קוי טלפון וחשמל, עיילים וחת-קרעיים, צנורות מים וגז.

15.25 דרך מוצעת או קרחבה מוצעת

ישמשו לאזתן המטרות להן משמשות הדרכים הקיימות.

16.25 שטחי חנייה

ישמשו לזוניה כלי רכב ולהעברת השרותים שנזכרו בסעיף 25.14 הנ"ל.

17.25 שטחי שבילים לחולכי רגל

ישמשו למעבר חולכי רגל בלבד, ולהעברת השרותים שנזכרו בסעיף 25.14 לעיל.

1. דרכים ונטיעות

26. דרכים ורוחבן .

דרכים ורוחבן של אותן הדרכים יהיו כמסומן בחשרים, בחנאי שאפשר לקבוע בתכנית מפורטת מקומות נוספים לדרכים אם לדעת הוועדה המחוזית לא השתנה ע"י כך התכנית הזאת שנוי ניכר.

27. איסור בניה ועבודה בדרכים.

אין להקים על כל קרקע שהיא דרך, כל בנין ולעשות עליה עבודה, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.

28. תעול מתחת פני הדרך.

שום איש לא יניח בתוך דרך כל צנור מים, כבל, ביוב, חעלה או כל קו אספקה אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך רשיון ממהנדס הועדה המקומית.

29. בניה קירות.

כחה של הועדה המקומית יהיה יפה להחיר כל קיר תומך המגביל דרך צבורית באופן שיסיג את הגבול של הרכוש הפרטי מעבר לקו המאושר של הדרך. בניה זו מבטיחו של הקיר שיחס שפועו הוא 3:1.

30. כניסה לקרקעות שהן מקומות דרכים.

(א) בהסכמתה של הועדה המחוזית, יהיה כחה של הועדה המקומית יפה להטות או לחסום דרך קיימת - בין שזוהי דרך כמוגדר ובין שאינה דרך כזאת - ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לצבור באותה דרך, החל מתאריך ההסיה או החסימה.

(ב) הטיחה או חסימתה של דרך קיימת לפי פיסקה זו לא תפגע בזכויות שיש לפי החוק, או בזכותו של אדם אחר, בביבים, תעלות, או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחת לה - והועדה המקומית או אגף האדם האחר, או הגוף שהוקם לפי החוק יהיו מיופי כח לבדוק, להחזיק ולהכנין אותם מפעלים, ולהכנס לשם כך למקומותיה של הדרך כאילו לא הוסטה או נחסמה. אולם כחה של הועדה המקומית יהיה יפה, אם היא החשובה זאת לנכון, להטות או להעביר את הכפעלים האמורים לעיל ולבצע את העבודות הדרושות לאותה הטיחה או העברה, או הנוצרות בהן בקשר לכך, ולערוך הסכמים לשם כך; אלא ששום הטיחה או העברה כזאת לא תוגשם, עד מסירת הודעה בכתב, שני חדשים מראש, ע"י הועדה המקומית לכל גוף המוקם לפי החוק או לכל אדם אחר שנפגע ע"י כך, על רצונה להטות או להעביר את המפעלים, הכל לפי הענין.

(ג) הטיחתם או העברתם של מפעלים וביצוען של העבודות הדרושות להטיחה או להעברה הנוצרות בקשר אתן ייעשו ע"י הועדה המקומית או בפיקוחה הישיר.

(ד) בהתגלע סכסוך בין הועדה המקומית והגוף המוקם לפי החוק או האדם שנפגע בדבר אופן ההטיחה או ההעברה יועבר הסכסוך לשם החלטה של הועדה המחוזית והכרעתה תהיה סופית.

(ה) הסתה או חסמה הועדה המקומית בהסכמתה של הועדה המחוזית - דרך קיימת, ושאינה היא לעשות בכל קרקע שהוותה חלק מאותה דרך, לפי שתאשר הועדה המחוזית.

31. גדרות, משוכות ועצים

(א) כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצוות על בעלי קרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות את נטיעתם וזימורם של משוכות, עצים ושיחים, את סילוקן של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך, שיש בו משום הפרעת המבט.

(ב) כל בעל, שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו, את הגדר או הקיר או יסלק את המחסום, וימלא בדרך כלל אחרי הצו ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל - ושאינה הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו ע"ש הבעל.

32. נטיעת עצים ושמירתם.

- (א) הועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ולחייב שמירתם של עצים וצמחים אחרים לאורך מדרכות ודרכים.
- (ב) הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים לאורך של דרכים הגובלות עם נכסיהם או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה, במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
- (ג) לא קיים בעל הנכסים את הצו, חוץ התקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה או סוכניה ולבצע את העבודה על חשבון הבעלים.
- (ד) הועדה המקומית רשאית לצוות על בעל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא חמצא לנחוצך על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים, משוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לתמוך, לכסות שרשים מגולים, וכך לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל מסע חדש.

33. אחריותם של הבעלים ושמירתם של העצים.

- (א) בעלי נכסים שעליהם נטעו עצים בהתאם לפסקה 1ב' או 1, יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים, והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט כל אמצעים הדרושים לתיקון הנזק הנגרם ולמניעת הישנותו של נזק זה.
- (ב) לא קיים בעל נכסים את חובתו לפי א) שנדרש לעשות כך בצו בכתב מאת הועדה המקומית חוץ תקופה שנקבעה בצו, רשאית הועדה המקומית לבצע את החקונים ואת שאר העבודות הדרושות למטרה זו ולהכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה וסוכניה.

ז. ניקוז, תיעול, אספקת-מים, ביוב, טפול וסלוק אשפה

34. שמירת הקרקע לצרכי ניקוז לתיעול.

הועדה המקומית רשאית, בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבב מי גשמים או מי שופכין מזוהמים ואין להקים כל קרקע זו סוּם בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.

35. ניקוז.

ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע שבתחומי התכנית מחייבים טפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטפול הנאותים לדעתה.

36. ביוב.

- (א) כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת, ינקז באמצעות רשת ביוב כללית, או ביוב אינדבידואלי למגרש אחד או מגרשים אחרים ובאישור רשות הבריאות.
- (ב) בעל בנין, שבמרחק עד 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית חייב לחבר את רשת הביוב של בניניו לרשת הביוב הכללית.
- (ג) בעל בנין שנדרש בסמב ע"י הועדה המקומית לבצע את עבודות הנ"ל ולא קיים אחרי ההודעה חוץ חודש ימים מתאריך מסירת ההודעה רשאית הועדה המקומית להכנס לבנין ולבצע את העבודות, על חשבון בעל הבית.
- (ד) כל בעל מגרש מחויב לתת זכות מעבר לכל קוי נקוז ממגרשים גובלים וממגרשים הנמצאים מעל למגרש המדובר.

37. תעלות ערב למי גשמים.

אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מחקנים לטפול במי גשמים, לשביעת רצונה של הועדה המקומית, לפני מתן תעודות היתר בניה יש לבנות תעלות ערב או להתקין צינורות בעלי שיעור וחיכוך מספיקים שאושרו ע"י המהנדס ורשות הבריאות.

38. הספקת מים

אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים לבית בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקבל תעודת היתר כאמור חייב לבצע את כל הסד שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית כימית ובקטרי לוגית וכל לצורך ניקוז וסלוק מי השופכין.

ב. שום באר פתוחה, בור צבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי לעודת היתר מאת הועדה המקומית.

39. אמצעים סניטריים

לפני פתיחה של קרקע בגדר החכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של כל חכנית שהיא, לטלא, עד להוצאת תעודת היתר לבניה אחר דרישות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מלריה או מחלות אחרות.

ה. חכניות בנינים ומראיהם החיצוני

40. פקוח על אופן הבניה.

הועדה המקומית היא מוסמכת לפקח פקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או על שנויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.

41. חכניות נוספות

המראה החיצוני של כל בנין מוקם שאינו כפוף לחכנית ארכיטקטונית נדרשו יוכל להיות מותנה אם הועדה המקומית תדרוש כך - ברשיונה, ועל האדם העומד להקים את הבנין להגיש לה לאישורה חכניות מפורטות, פרוטים, דוגמאות החמרים ופרטסם אחרים כפי ראותה נוסף לחכניות הבניה הכלליות. כן תוכל הועדה המקומית לדרוש כחנאי למחן רשיון הגשת חכניות שלמות גם אם בדעת בעל הבנין להקים חלק מחבנין בלבד.

יהיה צורך בחכניות מפורטות כאשר גודל החלקה גדול מ-2 דונם, באזור מגורים. באזור העשיה מעל דונם, באזור מסחרי מעל 1/2 דונם.

42. חנאי רשיונות

המראה החיצוני וצורתו של כל בנין יהיה כפוף לאשורה של הועדה המקומית אם הועדה המקומית תמצא בהתחשב עם אופיו של המקום או של הבית המוקם, שחבית יפריע לסביבה ע"י מראהו החיצוני. או ע"י גודלו, היא יכולה לסרב להוציא היתר בניה או להוצאיו בחנאי שיוכנסו בחכנית השינויים המתאימים בכל מקרה שיוורשו פרטים אלה, או אם הפרטים אושרו והבית הוקם לא בהתאם לדרישות, יחשב הדבר כעברה על החקנות האלה.

43. פרטום

לצרכי הסעיף הזה יכלול המונח "בית" גם "שלט" ו"פרטום".

ט. שונות

44. חסרת מבנים זמניים

הועדה המקומית תהא רשאית לצוות על הריסתם של מבנים זמניים. ההריסה תבוצע ע"י בעל המבנה, במשך אותו זמן שהורתה הועדה המקומית, יסלק בעל הרכוש על חשבונו הוא - מבנים זמניים הקיימים כעת.

48. תכנון המרחב סביב בית, פילוסו ונטיעתו.

הועדה המקומית רשאית לדרוש כי יוגש לאישורה התשריט של תכנונו, פילוסו ונטיעתו של המרחב סביב כל בית, ביחד עם הבקשה לקבלת היתר לחקים אותו בית, והועדה המקומית רשאית לחליל בתעודת היתר תנאי הקו כי המרחב סביב אותו בית יחוכנו, פולט ויינטע בחתאם לתשריט שאושר כואתו בית יהיו רואים אותו כאילו לא נשלם אלא-אם פולט ויינטע כך המרחב סביב אותו בית.

46. מרוחים לקו בנין.

שום בנין או חלק ממנו, לא יבלוט לתוך מרווח צדדי, מרווח אחורי או מעבר לקו בנין ביחס לדרך או דרכים הגובלות עם המגוש.

47. מחקנים על גגות.

הועדה המקומית רשאית לקבוע צורתם החיצונית ומידותיהם של כל מתקן לרדיו, טלוויזיה, מים, פרוסומות וכו' שיוחקן על גג בנין.

סמכויות מיוחדות

48. מניעת מטריד.

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לכלול בכל היתר בניה או בהתר לשימוש בקרקע או בבנין, תנאים שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מטריד שמקורו בשאון, רעידה, אוורור לקוי, תאורה מגומה, עשן, ריחות, יתושים, זבובים, נברנים, מסולת, מלאכה או חרושת או כל מטריד אחר העלול להגרם לסביבת בגלל אותה עבודה או אותו שמוש.

49. הקלות בסמכות הועדה המקומית.

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לתת הקלות, שנחיצותן נומקה והוכחה לשביעת רצונה, בשיעור של 20% בקשר למירווחים צדדיים ואחוריים ובשיעור של 10% בקשר לאחוזי בניה ובלבד שהועדה תהא סבורה שהחלקה הנתנה לא חשנה את אופי התכנית או אופי הסביבה.

50. הקלות בסמכות הועדה המחוזית.

הועדה המחוזית תהיה מוסמכת לתת הקלות, שנחיצותן נומקה והוכחה לשביעת רצונה. בקשר לשטחי מגורים, קוי בנין, מרווחים, אחוזי בניה מותרים, שטחם המכסימלי של מבנים, גובחם של מבנים ומספר המקומות בהם ובקשר למספר מבנים על מגוש אחד, לאחר שהביא בחשבון השפעתה של הקלה כזאת על הסביבה והנכסים הגובלים, ובלבד שהועדה תהא סבורה שהקלה הנתנה לא חשנה את אופי התכנית או אופי הסביבה.

51. העברת סמכויות.

הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית רשאית להעביר כל סמכות שניתנה לה לפי תכנית זו ליו"ר או למהנדס הועדה או לשניהם יחד, או לועדת מישנה, לשם הגשמת מטרותיה של תכנית זו פרט לסמכויותיה המיוחדות המפורטות בסעימי המשנה (1), (2), (3), דלעיל.

52. חרוש של תעודות היתר בניה.

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לחדש כל תעודת היתר לבניה, שניתנה לפני כניסת התכנית הזאת לתקפה, מתוך שינויים בתעודת ההיתר שיהיו דרושים כדי שהוראותיה יהיה בחן משום מלוי אחר הוראות התכנית הזאת.

53. ערעורים.

הרואה עצמו מקומח ע"י סירובה של הועדה המקומית ליחן את אשורה או להמליץ על כל ענין בשבילו דרושים אישור או המלצה, רשאי לערער על כך- תוך חודשיים ממסירת הודעת הסירוב לו - בפני הועדה המחוזית ומכרעתה זו בערעור תהיה סופית.

54. בנינים מסוכנים.

בידי המהנדס להרשות - במדה שזה דרוש להרחקת סכנה - תיקון או שנוי של בנין, אשר, לפי דעתו, טעון תיקון או שנוי דחוף עקב מצבו המסוכן או הבלתי מתאים וכל תיקון או שנוי כזה יוכל להעשות בהתאם להוראותיו של המהנדס.

55. חמרי בניה.

כוחה של הועדה המקומית לדרוש כי הבנין או המבנה יבוצע מחמרי בניה חרזיים לחתמת הבנין או המבנה לסביבה בה יוקם.

י"א. הנחיה

56. כל מעונין המוצא כי בהכנת תכנית זו לפי הובאו בחשבון תנאים מסוימים המצדיקים הנחה מהתקנות הכלולות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה המקומית לקבלת הנחה כזאת. לועדה הנ"ל תהא סמכות לאחר בדיקה מסבות המקרה להמליץ או לסרב, להמליץ על ההנחה המבוקשת. המלצה הועדה המקומית טעונה אישור הועדה המחוזית.

י"ב. מסירת מסמכים

57. כל הודעה, צו או מסמך אחר, שיש או שהורשה למסרם לפי תכנית זו, יהיו רואים אנתם כאילו נמסרו כחוק, אם נמסרו בכתב במקום כהובתו הידועה לאחרונה של האדם שלו נודעה. נערכו אל בעל הקרקע או הבנין, או אל המחזיק בהם - מסירתם אם נמסרו במקורם או בהעתק נכון, לאדם הנמצא על הקרקע או הבנין, ובאין שם אדם שאפשר למסרם לו - אם נקבעו במקום או בקרקע במקום בולט. כן די למסרם באמצעות הדואר במכתב רשום משולם מראש. כן די למסרם באמצעות הדואר במכתב רשום משולם מראש. ואם נמסרו באמצעות הדואר רואים אותם כאילו נמסרו בזמן שבו היה המכתב המכיל אותם נמסר כרגיל באדאר וכשבאים להוכיח מסיר כזאת די להוכיח כי ההודעה, הצו או המסמך האחר צויינו בכתובת נאותה ונשלחה בדואר רשום. כל הודעה, צו או מסמך אחר שיש למסרם לפי התכנית לבעל הקרקע או הבנין, או למחזיק בהם, די לצייןם בכתובת "בעל" או "למחזיק" של הקרקע או הבנין שלגבם נמסרים ההודעה, הצו או המסמך האחר ללא חוספוח שם או תאור אחר.

י"ג. גביית הוצאות

58. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להוציא הוצאות או להתחייב בהוצאות הדרושות להכנת תכנון עיר - לרבות תכנית זו - לקידומה ולהגשמתה. הוצאות שהוציאה הועדה המקומית או שהתחייבה בהן כאמור, ייראו כהוצאות שחעלו את ערכן של הקרקעות שעליהן חלה התכנית או ההגשמה בין כולן ובין מקצתן, והועדה המקומית תחא רשאית להטיל על בעלי הקרקעות הנוגעות בדבר מס בסכום החוצאה ולגבותו מהבעלים לפי שיעוריהם של שסחי הקרקעות, או של חזיתות המגרשים, או לפי כל שיטה אחרת שתראה לועדה המקומית.

תוקף התכנית

כל תכנית מיבוי יעדי וכל תכנית מפורטת שאושרה וקבלה
תוקף לפני תאריך 11.2.84 (תאריך יציאת מתן תוקף של המחוקקה)
הוא תוקף במידה ואינה עומדת בסתירה לתכנית מתאר זו.

.38

אין להבחין בתחום 30 מ' מציד דרך אזורית מס' 505 (קר. תכ. 39)
אלא אם קיימת באזור תכנית מפורטת שאושרה לפני תכנית
המתאר הארצית לדרכים.

.39

ביתן לאשר תוספת לתכנית קיימים שזיהו וסטמה מהודאת תכנית
זו דאגתו שלא תיחזק העיריה להאמין ציבור.

.40



יְרוּסָה הַחֲכֵנִית

Q.A.5

הַמַּחֲכֹנֶן

תַּאֲרִיךְ _____ , חֹל-אָבִיב.