

מחוז הצפון
מרחב חכנון מקומי "הגליל המזרחי"

.....
.....1388..... חכניה מתאר מס"

.....
.....עודבאן..... המקום:

.....
.....16632..... צינת צנן..... נושית שלמים:

.....
.....16597, 16606, 16607, 16610, 16624, 16626, 16648, 16633-38..... חלקי נושית:

.....
.....דוּבָא 1600..... שטח החכניה:

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

הירזם: 1. ועדה בנין ערים "הגליל המזרחי".

2. המועצה המקומית עודבאן

מגיש החכניה: ועדה מקומית הגליל המזרחי

.....
..... מחכנן החכניה:

.....
..... תאריך:

חוק החכנון והכניה תשנ"ח - 1997	
הועדה המקומית לחכנון וכניה הגליל המזרחי	
חכניה	מס 1388
הועברה לועדה המחוזית לחכנון וכניה מס	
המס'ת לחכנון תוקף כתאריך 26.6.78	
מנהלס הועדה	יושנ ראש הועדה

1.1 שם ותלות

הכנייה זו הקרא הכנייה מתאר ותחול על שטח התכנון המוחתם בקו כחול
בחדשיט המצורף והקרוי להלן "החדשיט".

1.2 החדשיט

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

1.4 מטח תכנייה

הכנה תכנייה מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

1.5 תכניות מפורטות בתחום תכנייה מתאר זו

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז הצפון, תהיה מוסמכת לאשר שינויים בתכניה

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

2. פרוש המונחים

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

אזור: פרושו - שטח המסומן בחדשיט בצבע או בקיפקו או ע"י סמני התחמה מיוחדים
על סימן לחוד או בצרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש בקרקעות ובנינים שבאותו
אזור, וההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנייה זו.

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

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

שטח בנין בקומה: שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.

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

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

<u>בנין</u>	<u>קומת עמודים מפולשת</u>
<u>בעל</u>	<u>מרתף</u>
<u>דרך</u>	<u>הם כפי שמוגדרים בחוק</u>
<u>דירה</u>	<u>התכנון והבניה חשכ"ה-1965</u>
<u>ועדה מחוזית</u>	<u>והקנוח התכנון והבניה חש"ל</u>
<u>ועדה מקומית</u>	<u>1970 -</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 פרצלציה</u>
	<u>הם כפי שמוגדרים בחוק התכנון</u>
	<u>והבניה חשכ"ה-1965 ותקנוח</u>
	<u>התכנון והבניה חש"ל-1970.</u>

3. סימונים בחשרים

- | <u>פרוט הסימון</u> | <u>סימון בחשרים</u> |
|--|---------------------|
| 1. גבול החכנית..... 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 מוחתם חום כהה. | |
| 8. אזור לבנינים המשמשים לפולחן דתי..... צבע חום ובפסים שחור באלכסון. | |
| 9. אזור מסחרי..... אפור מוחתם באפור כהה. | |
| 10. אזור לבניני ציבור..... צבע חום מוחתם חום כהה. | |
| 11. שטח טפורט..... ירוק מוחתם בקו חום כהה. | |
| 12. שטח ציבורי פתוח..... ירוק. | |
| 13. אזור העשייה ומלאכה זעירה..... צבע סגול ומוחתם סגול כהה. | |
| 14. בית קברות..... צהוב עם פסים אלכסונים מצטלבים בירוק | |
| 15. דרך להולכי רגל..... צבע ירוק מטויט באדום. | |
| 16. בית קברות סגור..... צהוב עם פסים אלכסונים מצטלבים. | |
| 17. דרך קיימת או מאושרת..... צבע חום. | |
| 18. דרך מוצעה או הרחבה מוצעה של הדרך..... באדום. | |
| 19. דרך לביטול..... קוקו 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 החתון של העיגול. | |
| 23. גבול הגוש..... קו עם משולשים קטנים. | |
| 24. גבול חלקה רשומה..... קו. | |
| 25. אזור תחבורה..... לבן עם פסים אפורים מוחתם שחור. | |

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשרים 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 בתי 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 להחיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים גם באזור מגורים, בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה.
- 4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בחשרים, גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש יהיו בהתאם לחבלה

4.5 מגרשים הנמצאים בחומי אזורי שונים

מגרשים הנמצאים בחומי אזורי שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בחומי האזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח, הזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורי השונים שהמגרש נמצא בהם.

4.6 שטחי הדרכים והטחטים הצבוריים הפתוחים יהיו נתונים להפקעה בהתאם לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית מלבד אדמות המנדחליות ע"י מנהל בקרקעי ישראל, אשר יודפדו לרשות המקומית ובהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 סעיף 188 - ב.

4.7 שטחי 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, להחנינו בקומה קרקע של הבנין.

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

ד - במקרים טופוגרפיים 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 בחוף 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 העצבב הארכיטקטוני של המקום.

4.9 איטור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני

לא יהרוס אדם המשחמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים אלא בהחיר 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 בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה 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 בניתם של גדרות עם קביעה חנאים לגבי צורחם גובהם וחומרי הבניה שלהם.

4.12 מבנים מטוכנים

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

4.13 הכנת חכניות מפורטות בתחום התכנית

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

5. רשימת הכליות

5.1 אזור הקלאיים:

- א. תוחר הקמה מבנים קלאיים כגון רפתות, לולים, דירים, מחסנים סככות וכו' מחוץ לשטח ההכניה אבל בתוך שטח השבועות לפי ההנאים הבאים:
- א.1 המבנים לא יהיו רחוקים יותר מ- 50 מטר מציד דרכי שדה ודרכים דשומות אחרות.
- א.2 לא תוחר הקמה מבני מגורים.
- א.3 עבור מבנים קלאיים חוגשנה בקשוח לרשיונות בניה לפי הנוהלים המפורטים בחקנון זה.
- א.4 בשטח ההכניה תוחר הקמה מבני עזר, מחסנים לאחסון חוצרת קלאית לציוד קלאי וכו'.
- א.5 בשטח ההכניה תוחר עיבוד שטחים בלתי בנויים ללא הגבלה. כמו כן תוחר החזקה גורן בשטחים לא בנויים כולל שטחים ציבוריים בחנאי שנתקבל אישור מהמקצה המקומית ורשות המחזיקה בנכס עד לבנית מבנים בחלקות אלה.
- ב. פסקנים לאספקת מים וחשמל, מחקני ביוב, מחקנים הקשורים להכשרת קרקע וייעוד, מחצבות באזור הועדה המחוזית, כבשפי סיד במרחק של 200 מטר למרחק משפת בני - באיגוד הועדה המחוזית.

5.2 אזור מגורים א/ב ומגורים מסחרי מעורב

- א - בחי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג - בני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוטובים פרטיים, ומשותפים להחניה רכב או מכונת קלאית.
- ו - חנויות ומלאכה שחליתן היא אחת הכליות המפורטות להלן:
1. חנויות מלאכה לא מזיקים (חנויות מזון וקיוסקים)
2. מטערת ומכוני יופי.
3. בחי מרקחת.
4. חנויות למכירת ספרים עתונים צרכי כתיבה.
5. חייטים וסנדלרים.
- ז. מבני משק ומחסנים קלאיים (כגון לולים, מחסנים וכו'...).
- ח. במגרשים הסמוכים לאזורים קלאיים תוחר בניהן של רפתות בקר ודירי עזים בחנאי שטח המגרש לא יקטן מדונם אחר.

5.3 אזור חינוך

שטח מיועד להקמה בנייני בחי ספר עממיים וחיכונים וכו', בכל חלקה יטאר שטח פתוח למשחקים השווה ל- 200% מטח הבנין המוצע.

5.4 אזור מסחרי

- א. השטח מיועד להקמה בנייני מסחר ובידור כגון:
- א.1 חנויות ובחי מלאכה לא מזיקה.
- א.2 מועדונים פרטיים וחברתיים.
- א.3 משרדים.
- א.4 בחי קפה ומסעדות.
- א.5 בחי קולנוע.
- א.6 מלאכה זעירה שלדעה הועדה המקומית אינה גורמת מיטרד לאזור כגון: חייטות, נגרות, ללא מיכון, מסגרות ללא מיכון, מאפיה

5.5 אזור מבני ציבורי

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

5.6 שטח ספורט

- א. אזור מיועד לשטח ספורט ומשחק.
- שטחים אלה לא יגודרו, יותרו שבילי גישה דרך שטחים אלה כתנאים מיוחדים. ברשות המועצה או הועדה ליוזם תכניות 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 שמוש צבוריים.
- ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.8 אזור העשיה ומלאכה זעירה

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

5.9 בית קברות

הפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות.

5.10 שטח למרכז מסחרי ותחבורה

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

5.11 מזבלה

תאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

5.12 דרכים ודרכים להולכי רגל

- א. בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר תנועה 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 החלמה כלשהי רשמה החרויה אלא אם יורשה היתר לטובת התחבורה.

- ה. דרך גישה לכל חת חלקה תהיה ברוחב שלמה (3) מ' לפחות.
- ו. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבניית חנות.
- ז. רוחב דרכים קיימות מס'.....
-
- לפי מצב קיים.

דרכים ונטיעות

6.

- 6.1 דרך - פרוטה 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 בתוואי 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, מחקני וקוי ביוב, קוי טלפון חת קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית.
- (ב) אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל חת קרקעיים אלא באישור המינהל לעניני חשמל במטרה הפיחה ובאישור הועדה המקומית.
- 6.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקטורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן חחנות צל המחנה לאוטובוסים וזאת באישור הועדה המקומית.
- 6.6 הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאתר כניסת חכנית זו לחקופה ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשט 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' סחוק סעיף 188 - 197.
- 6.7 הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו אותן, הנייחם, וכן 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 שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במסך החקופה שנקבעה בצו את הגדר או יטלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במסך החקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.
- 6.8 הטיית קוי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או החויחתם, ו/או סלילתם עפ"י חכנית זו תיעשה על חשבון יושם עבודות החווייה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

6.9 נטיעת עצים ושמירתם

- 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 תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואם שאר העבודות הדרושות בקשר לעטיעה, ולמטרה זו, ולהכנס לנכסיו

- ג - הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא חמצא לנחוז 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, לחמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ומבקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות הדבר סוגו ואחורו של כל מטע חדש.
- ד - בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה 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 הישנותו של נזק זה.
- ה - לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה אחר שנדרש לעשות כך בצו בכתב מאת הועדה המקומית, חוץ 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 שופכיכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
- ב - ניקוזו של קרקע טעחידים לנצלו לפעולות בניה יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית, היתה הועדה המקומית טבורה שטיבה ומקומה של הקרקע סבתחצמי 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 חכין חכניה ביוב עב ור כל שטח חכניה או חלק ממנה שתיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין טיבנה לאחר מתן חוקף לחכניה זו באזור מגורים בשטח החכנית ינוקד בהתאם לחכנית.
- ג - לא חורשה הקמת בנין בכל שטחי החכנית ללא בית שמוש בשטיפה מימי רשת מים.
- ד - באזור המגורים א', ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבנינים ולציידם 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 שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וטילוק מי שיפוכין.
- ב - שום באר פתוח, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או מטאבה לא יבנו או יוגחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

- בהתאם לתנאי חברת החשמל בסעיפים:
- א - במידה וניתל לבצע.

7.5 אמצעים חברואיים

לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כלשהי למלא עד להוצאת העודת 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. 1 בנין קיים הנמצא בתווי 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. 2 מבנה חורג הנמצא בחוף תווי של דרך או דרך להולכי רגל ישאר במקום בתנאי שלא חיה הכניסה אליו ישירה משטח הדרך. כמו כן זכאית הועדה להכריז על הריסה או הריסה חלקית של מבנה במידה ובמשך הזמן יגרום למטרד לתנועה.

א. 3 לא תותר מהן רסיונות בניה להרחבת מבנה חורג כנ"ל או כל מבנה אחר במגרש בו קיים בנין חורג אשר כולו או חלק ממנו בולט לתוך תווי 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 ערים מפורטת ע"י בעלי הקרקע בתנאים הבאים:

ב - לפני הגשת בקשה לרסיונות בניה יבישו בעלי החלקה מפה אשר הוכנה ע"י מודד ובה מסומנת חלוקת המשנה לועדה.

החלוקה תאושר ע"י הועדה בתנאי שאין התכנית פותרת 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 תאשר חלוקת משנה כפי שתובש ע"י בעלי הקרקע בנימוק שחלוקה זו אינה מותאמת למפורט בתכנית המתאר, זכאים בעלי החלקה להגיש תכנית

בנין ערים 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 חלקה משנה חיה גישה לדרך מאושרת ברוחב של 3 מטר לפחות.

ד - חלוקת משנה של חלקות רשומות שגודלן עולה על 5 דונם תדרוש הגשת תכנית בנין ערים מפורטת בקנה מידה 1:1250 או 1:900 לפי דרישת הועדה לבנין ערים. בתנאים מיוחדים רשאית הועדה לקבוע שהיא עצמה חכין את התכנית.

11. נוהלי אישור לרסיונות בניה

יש לצרף לבקשה רסיון בניה לועדה בנין ערים, תכנית של המגרש (החלוקה לפי הריסום בטאבו), תכנית עשויה על ידי מודד וחחומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה, בתכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה תוסכם בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים ודרכים להולכי רגל ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו בחתימת מהנדס הועדה נושא תאריך של לפחות 30 יום לפני יום

12. העברת קרקעות לצרכי ציבור:

לפי הוצאת העודות היתרי בניה, של בעלי קרקע להעביר לרשות המועצה ולרישום על שמה את כל השטחים 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 תדרוש אישור המועצה.

14. לגבי בנינים קיימים

חכניה זו מאפשרת להחיר בניה לפי מצב קיים עבור מבנים סקיימים בשטח לפני החכנון בלבד שלא תהיה חדירה לשטח ציבורי או דרך.

טבלת שמושים לאזורי המגורים והכנסות הממוצעות

שם הרחוב	שטח למכירה מס'ר התבונה	אזור מגורים והכנסות מ"ר או לפי מס'ר המכירה	אזור מגורים זניכור והכנסות	אזור מגורים מ"ר	אזור מגורים ב' בעל מ"ר או כפי מס'ר המכירה	אזור מגורים והכנסות מעורב מ"ר או כפי ששקים מ"ר	אזור מגורים א' מ"ר או כפי מס'ר המכירה	מגוון מינימלי מגוון מקסימלי
מפארת	מפארת	מפארת	מפארת	מגורים כמו מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'
מפארת	מפארת	מפארת	מפארת	מגורים כמו מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'
מפארת	מפארת	מפארת	מפארת	מגורים כמו מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'
מפארת	מפארת	מפארת	מפארת	מגורים כמו מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'
מפארת	מפארת	מפארת	מפארת	מגורים כמו מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'
מפארת	מפארת	מפארת	מפארת	מגורים כמו מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'	מגורים א' מגורים א'

כאשר קן הכניס
החדרי יהיה O פצל
אחד הייב או לחימה
3 מ' לפחות מצד שני.
בולעה המקומי רשאה
במקרים מסוימים לומר
על הכמה שכנים כאשר
היא נדרשת לצורך
היות בנייה, כאם
שכניהם שלחונגרות
השכנים אין כל חלקה
אין לבנות בנינים
מעל לכלי חשמל חזי-
קרקעיים ולא במרחק
קטן מ-2.0 מטר
מבבילים אלו.

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: הרצליה

מרחב תכנון מקומי: השטח המצוי

הכניסה: אחורי מס' 1378

הועדה המחוזית בשיבתה ה- 1

שנים: 5.12.49 החליטה לתת תוקף
 לתוכנית המפורטת לעיל.

יושב ראש הועדה: [Signature]
 סגן מנהל כללי לתכנון: [Signature]

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: הרצליה

מרחב תכנון מקומי: השטח המצוי

הכניסה: אחורי מס' 1378

הועדה המחוזית בשיבתה ה- 52

שנים: 20.9.48 החליטה לתת תוקף
 לתוכנית המפורטת לעיל.

יושב ראש הועדה: [Signature]
 סגן מנהל כללי לתכנון: [Signature]

החלטה מס' 1378
 תאריך: 27.8.49
120