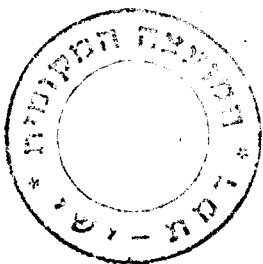


מרחב התכנון המקומי יזרעאליים

רמת ישי תכנית מתאר מס' 303

1968



המגיש והיוזם:
המועצה המקומית
רמת ישי

המתכנן:
אינג' ש. מדז'ר
ארכיטקט חיפה

ל. מ. 303

אינג' ש. מדז'ר, ארכיטקט

סכומי תשלום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז כנרת

מרחב תכנון מקומי 303

תכנית 303 מס' 37

הוצעה המחוייבת בשיבתה ה' 37

מיום 11.1.71 החליטה לתת ווקף

למחוז התכנון לעיל

יחיד ראש הועדה

סכומי תשלום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז כנרת

מרחב תכנון מקומי 303

תכנית 303 מס' 20

הוצעה המחוייבת בשיבתה ה' 20

מיום 12.5.69 החליטה להפקיר את

התכנית למחוז לעיל

יחיד ראש הועדה

תכנית מס' 303

מס' 1725 מיום 4.6.71

1370

ת ק נ ר ת

עמוד	
2	תוכן העינינים
3	חלק א' - כללי
3	שם וחלות
3	תסריט תכנית המתאר
3	יחס לתכניות אחרות
3	יחס לחוקי עזר
4	מטרות התכנית
7,6,5	חלק ב' - פירוט המונחים
9,8	חלק ג' - ציונים בתסריט
10	חלק ד' - הקרקע הכלולה בתכנית וגבולות התכנית
11	חלק ה' - חלוקה לאזורים וקביעת התכליות
	1. הוראות כלליות
11	(1) השמוש בקרקע ובבנינים
11	(2) תכניות מפורטות
11	(3) שנויים בחלוקת הקרקע
11	(4) גישה לבנינים
14,13,12	2. רשימת התכליות
15	3. סבלת ההגבלות לאזורים

MC

ח ל ק - א.

כ ל ל י

1. תכנית זו תקרא "תכנית מתאר רמת ישי 1968 מס' 303" להלן "תכנית זו" ותחול על חשטח המותחם בקו רצוף עבה בצבע כחול בתסריט המצורף לתכנית זו. שם וחלות
2. התסריט המצורף לתכנית זו, הקרוי להלן "התסריט", הוא בקנה מידה 1:2500, צבוע, מבטא את התכנית בצורה גרפית וביחד עם התקנון הזה יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית. תסריט ותקנון תכנית המתאר
3. א. תכנית זו מבטלת את התכניות המפורסות דלהלן: יחס לתכניות אחרות
- (1) תכנית מפורסת לתכנון ערים מס. 73 מחוז חיפה אשר אושרה ביום 13.2.1945 למתן תוקף.
- (2) תכנית תכנון גלילי למחוז חיפה מס. 104 מכונה תכנית מפורסת יפה יזרעאל אשר אושרה למתן תוקף בשנת 1945.
- (3) תכנית בנין ערים מפורסת מס. 276 הנקראת "יפה יזרעאל" & רמת ישי, המבטלת את התכנית המאושרת הנושאת אותו השם מס. 104 ובאה במקומה. התכנית לא קבלה תוקף.
- ב. תכניות מפורסות ותכניות פרצלציה שניתן להן תוקף בסרם נכנסה תכנית זו לתקפה, ישארו בתקפן רק במדה ואין סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו.
- להלן רשימת התכניות המפורסות המופקדות או ה מאושרות החלות על חלקים ממרחב תכנית רמת ישי:
- (1) תכנית שכונ צבורי 104/1
4. יחס לחוקי עזר. הקרקע הכלולה בתכנית זו והבניה עליה תהיה כפופה להוראות חוקי עזר שהותקנו לפי פקודת בנין ערים 1936 או לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. חלה סתירה כל שהיא בין הוראות תכנית זו ובין הוראות חוקי העזר הנ"ל, יראו את הוראות תכנית זו כמכריעות.

NB

מארות חתכנית .8. מסדות חתכנית חן :

א. פיתוח עיירה בת 6000 נפש בהנחה שבשלב הראשון היא תגיע ל- 3000 נפש ותבסס את כלכלתה בעיקר על פתוח אזור תעשייה נרחב.

ב. להתוות דרכי גישה חדשות לרמת ישי ובהתאם, גם את הדרכים הפנימיות המוליכות אל המרכז והמחברות את כל חלקי העיירה.

ג. להוציא במהירות האפשרית את הישוב הזה מהקפאון שבו הוא נתון כתוצאה מפצול השטח שהוא ברובו בבעלות פרטית ומתוכנן למשקי עזר. יש לגבשו ולשקמו בלי לפגוע באופיין השקט ולשמור על קנה מידה מתאים, באמצעים ללקמן:

(1) הגברת הצפיפות באזורים הדלילים ובשלב ראשון בחלק הצפוני, שניתן לפתוח בלי השקעות גדולות לביוב.

(2) יצירת מרכז אזרחי ומסחרי שאפשר לפתחו בשלבים ויסרת את כלל האוכלוסייה.

(3) יעוד אזורים מתאימים לספוק שרותים עירוניים ברמה סבירה לאוכלוסייה העתידה וקביעת תקנות לבנויים בכל אזור ואזור.

(4) חגדרת צורת הבנוי והתאמתה למבנה הסופוגרפי ולמיקום הרזרבות הקרקעיות השונות הכינתנות לבנוי.

(5) יעוד כל השטח שמעבר לכביש הראשי והכלול בתכנית, (בערך 270 דונם) לתעשייה.

במקרה של ספק באשר למשמעותן של קביעות התכנית, יש לפרשן בהתאם למטרות התכנית הנ"ל.

NO

חלק - ב.

פירושי המונחים

בתכנית הזאת תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו, אלא אם הכתוב יחייב פירוש אחר:

- פקודה "פקודה" פירושו - פקודת בנין ערים 1936 על תיקוניה, פקודה
- "חוק" פירושו - חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. חוק
- "ועדה מחוזית" פירושו - הועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים, מחוז הצפון. ועדה מחוזית
- "ועדה מקומית" פירושו - הועדה המקומית לתכנון ובניה המוסמכת מבחינה טריטוריאלית. ועדה מקומית
- "יושב ראש" פירושו יושב ראש הועדה המחוזית או המקומית והוא כולל גם את מ"מ היו"ר. יושב ראש
- "המהנדס" פירושו - מהנדס ועדת בנין ערים מקומית או איזורית. המהנדס
- "רשות בריאות" פירושו - מנהל שרותי הרפואה של ממשלת ישראל או נציגו המורשה כהלכה. רשות בריאות
- "בעל" כשהמדובר בקרקע או בבנין, פירושו - בעליהם לפי הרשום, או הידוע בתור בעל, או כל אדם המחזיק באדמה או בבנין לפי חוזה שכירות של לפחות 49 שנה; ובהעדרם, או במקרה שקשה לברר את זהותם או את מקום הימצאם, האדם המקבל בשעת מעשה את דמי השכירות או הרווחים מהקרקע או הבנין או שהיה מקבלם אילו הושכרו אלהבדמי שכירות. כן פירושו המשלם ארנונות או מסים על קרקע או על בנין על חשבונו הוא ובנין כסוכנו או כנאמנו של אחר. על חשבונו הוא ובנין כסוכנו או כנאמנו של אחר. לא המציא המחזיק את שמו וכתובתו של הבעל לאחר דרישה בכתב שנשלחה מאת הועדה המקומית, יכלול המונח אותו מחזיק; כן יכלול את המחזיק בתעודת היתר בניה או תעודת היתר אחרת שניתנה לפי תקודה על הקרקע או הבנין ובמקום שאין מחזיק כזה בנמצא או שאי אפשר לגלותו, יכלול את האדריכל הבונה, הקבלן ואת המבצעים למעשה את העבודה או פעולת הבניה או פעולה אחרת שעליה נתנת או נדרשת תעודת היתר, או את האחראים לביצוען ואת סוכניהם.
- "תכנית" פירושו כולל כל תכנית מתאר, תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה או תכנית עצוב ארכיטקטוני וכל שנוי בהן או באחת מהן, הכל לפי הענין. תכנית
- "תכנית מתאר" פירושו - תכנית שהוכנה לפי הוראות סעיף 12 של הפקודה. תכנית מתאר
- "תכנית מפורטת" פירושו - כל תכנית מפורטת שניתן לה תוקף או אפשר ליתן לה תוקף לפי הפקודה. תכנית מפורטת
- "תכנית עצוב ארכיטקטוני" פירושו - תכנית בינוי לעצוב הצורה והחומר של הבנינים וסביבתם להבטחת אחידותם האסתטית. תכנית עצוב ארכיטקטוני

ml

"תכנית פרצלציה" פירושו - תכנית המראה את אופן חלוקת הקרקע למגרשים בהתאם ליעודם וצורותיהם המוראות בתכנית מפורטת, תכנית עיצוב ארכיטקטוני או כמאושר ע"י רשויות התכנון.	תכנית פרצלציה
"אזור" פירושו - שטח המסומן בתסריט בצבע, בקיוקו בניקוד או במסגרת תחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השמוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת התקנות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.	אזור
"דרך" פירושו - דרך המלך, רחוב, סימטה, שביל, מבוא, דרך כלי רכב, דרך להולכי רגל, רחבה, כיכר, או גשר, בין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולשת ובין שהיא סומה, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית כל שהיא, והיא כוללת משעולים, חפירות, בינים למי גשמים, מעגבים מתחת לדרכים, מדרכות, איי תחבורה, עצים ומשוכות שבצידי דרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות, מעקות, תמרורי תנועה ועמודים נושאים גופי תאורה והמצויים בשטחי הדרכים.	דרך
"סלילת דרך" פירושו - ביצוע העבודות הדרושות לפתיחתה ולתכנונה של דרך בין כולן ובין מקצתן וכל העבודות הנוצרות בקשר לכך.	סלילת דרך
"קו דרך" פירושו - קו, המגדיר את גבולות צידי הדרך.	קו דרך
"רוחב דרך" פירושו - המרחק שבין קווי הדרך, הנמדד במאונך לקו של אמצע הדרך.	רוחב דרך
"קו כניה" פירושו - קו, ביחס לכל דרך מוצעת, שמעבר לו אין בית יכול לבלוט.	קו כניה
"מגרש" פירושו - שטח קרקע שעליו אפשר להקים בנין.	מגרש
"שטח מגרש" מובנו - שטח הקרקע, שבתחום גבולותיו של מגרש, וחוא כולל את שטח הקרקע אשר עליו נבנה בנין כל שהוא שבמגרש.	שטח מגרש
"שטח מינימלי" פירושו - השטח המועט ביותר למגרש, שבתחומיו מותר לבנות לפי תכנית.	שטח מינימלי
"מפלס קרקע מאושר" - לגבי קרקעו של מגרש, מובנו מפלס הקרקע המיושר באופן סופי, כמסומן בתסריט, המצורף אל הרשיון בנין שהוצא בנין אותו מגרש, ומהווה חלק ממנו.	מפלס קרקע מאושר
"בית" מובנו כל מבנה, הסוגר על חלל באמצעות גג, או גגות, וקירות או עמודים.	בית
"שטח מותר" לגבי בית, מובנו השטח המכסימלי שעליו מותר לבנות את הבית בהתאם לקביעותיה של תכנית זו.	שטח מותר
"מירווח" פירושו - המרחק שבין הבית וגבול המגרש, שעליו הקימו, או עתידים להקים את הבית או בינו לבין קו הדרך הגובל עם המגרש.	מירווח
"בנין" פירושו - כפירוש שניתן לו בפקודה.	בנין

MB

בית מגורים	"בית מגורים" מובנו בית שנבנו כדי להתגורר בו, ואין משתמשים בו למסרה אחרת זולת זאת.
דירה	"דירה" פירושו - מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שרות, בעלת כניסה מיוחדת והראויה לדעת הועדה המקומית לשמוש עבור משפחה או פרט.
ניספח	"ניספח" פירושו - מחסן, מוסך, לול, או כל בנין עזר וכיוצא בזה שיאושר כניספח על ידי הועדה המקומית.
חנות	"חנות" פירושו - בית או חלק ממנו, שבו עוסקים במסחר.
מרתף	"מרתף" מובנו חלל, שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה של בית, שגובהו אינו עולה על 2.25 מטרים ושום חלק מחלקיו אינו נמצא יותר ממטר אחד מעל המפלס המאושר של הקרקע הגובלת איתו בסמוך לו, או מעל המפלס הסבעי של הקרקע הגובלת איתו בסמוך לו, הכל לפי המפלס הנמוך ביותר.
קומת קרקע	"קומת קרקע" לגבי בית, מובנה אותה קומה הנמצאת לא יותר מכדי 1.50 מטר מעל פני הקרקע הבענוני המאושר של הקרקע המקיפה את הבית סביב בסמוך לו.
קומת קרקע תחתונה	"קומת קרקע תחתונה" לגבי בית, מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מתחת לקומת הקרקע, ואינה מרתף.
קומה ראשונה	"קומה ראשונה" לגבי בית, מובנה אותה קומה הנמצאת סמוך מעל לקומת הקרקע.
קומה שניה	קומה שניה" לגבי בית, מובנה אותה הקומה הנמצאת סמוך מעל לקומה הראשונה.
גובה	"גובה כשמדובר בבנין, פירושו - המרחק הנמדד במאונך, ממרום הדרך או - באין דרך כזאת - מן המפלס הסבעי של הקרקע, בסמוך לאמצע פני הבנין, עד למפלס טפחות הקיר החיצוני בחלקו הגבוה ביותר, או - כשהמדובר בגג עם שני שפועים לפחות, עד לבסיסו של הגג.
צביעה	"צביעה" כוללת את גוון הצבע ואת חומר הצבע.
שיפור סניטרי	"שיפור סניטרי" מובנו שיפור כל שהוא בבנין לצורך סילוק פגם סניטרי, ובכלל זה הקמת חדרי נוחיות חדשים והוספות על חדרי נוחיות קיימים או שינויים בהם.
מכונה מונעת בכוח	"מכונה מונעת בכוח" פירושו מכונה המונעת בחשמל או בכוח מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית, כגון מתקנים למזוג האויר, לקירור וחימום, מעליות, מקררים, או מכשירי חשמל במשק הבעת.

מב

צירונים בתסריט

פירוש הצירונים שהחלין התסריט הוא פרשום בצירוף	פירוש הצירוף
צירוף בתסריט	וגבול שטח שפוט
קו ירוק	גבול תכנית זו
קו כחול עבה	גבול ת.ב.ע. מפורטת מאושרת
קו כחול מקוטע	גבול רשום של חלקה
קו בצבע העתקת שמש	גבול רשום של גוש קרקע
כנ"ל עם משולשים צמודים	מספר רשום של חלקה
מספרים דקים	מספר רשום של גוש
מספרים עבים	גבול יחידת תכנון באזור מגורים
שרשרת עגולים שחורים	אזור חקלאי
פסים ירוקים באלכסון	אזור מגורים א'
שטח שצבעו כתום	אזור מגורים ב'
שטח שצבעו תכלת	אזור מגורים ג'
שטח שצבעו צהוב	מספר יחידות לדונם נטו
ספרה ערבית	מספר קומות מכסימלי
ספרה רומית	אזור לתכנון בעתיד
פסים כתומים באלכסון	צירוף יחידות תכנון
אות עברית גדולה	בנין קיים
משבצת מלאה בצבע העתקת השמש	אזור מסחרי
שטח שצבעו אפור מותחם סגול כהה	מרכז מסחרי
שטח שצבעו אפור עם פסים אפורים כהים אלכסוניים	אזור תעשייה ומלאכה
שטח שצבעו סגול	אזור מלאכה מיוחד
שטח שצבעו סגול מותחם חום	חזית חנויות
קו סגול	מרכז אזרחי ומסחרי
שטח שצבעו כתום בפסים חום כהה באלכסון	שטח קיים לבניני צבור
שטח בצבע חום מותחם חום כהה	שטח מוצע לבניני צבור
כנ"ל עם קוים חומים אלכסוניים	שטח למרכז תחבורה
פסים אפורים באלכסון מותחם חום כהה	אזור מלונאות ונופש
שטח בצבע צהוב מותחם חום כהה	שטח צבורי פתוח
שטח בצבע ירוק	שטח פרטי פתוח
שטח שצבעו ירוק מותחם ירוק כהה	שטח ספורט
שטח שצבעו ירוק מותחם חום כהה	

ציון בתסריט	מידוש הציון
שטח מקווקו קוים שחורים אלכסוניים	שטח שקום
שטח מותחם במסגרת קוים ונקודות בצבע אדום	שטח טעון עיצוב ארכיטקטוני
שטח מותחם בקו שחור מקוטע	שטח עתיקות
שטח שצבעו צהוב משובץ קוים בצבע ירוק בשובצים באלכסון	בית קברות
סיפורה שחורה ברבע עליון של עיגול	מספר הדרך
ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול	קו בנין מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול	רוחב הדרך
קוים חוצים אדומים אלכסוניים	דרך לביסול
שטח בצבע חום - ספיה	דרך קיימת או מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת
בצבע ירוק מותחם אדום	שביל
קווים מצולוים אלכסוניים על רקע אדום	חנייה צבורית
קווים מצולבים באלכסון על רקע האזור	חנייה פרטית

מ

ח ל ק - ד ;

הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	11178	בשלמותו
גוש	11179	בשלמותו
גוש	11180	חלק מהחלקות 1-4, 16-25, 27, 36, 40.
גוש	11181	בשלמותו
גוש	11182	בשלמותו
גוש	11183	בשלמותו
גוש	11184	פרט לחלקות 36, 43, 78-100, 102-116, 118, 130-132, 134-137 וחלק מחלקות 67-77, 101, 117.
גוש	11243	חלק מחלקה 3 (חלקות משנה 1-17, 19-25, 43).
גוש	11254	חלקה 6.

גבולות התכנית

ואלה הם גבולות התכנית:

ממזרח: מהפנה הצפונית של החלקה מס' 60 מגוש 11178 נמשך הגבול בכיוון דרום לאורך הגבול המזרחי של גוש 11178, חוצה את הכביש הראשי ממשיך מערבה לאורך הגבול הדרומי של הכביש עד לכ- 100 מ' מהגבול המזרחי של גוש 11181, חוצה דרומה ומזרחה, בקשת את החלקה מס' 3 מגוש 11243, פונה דרומה לפי הגבול המזרחי של חלקה זו, ממשיך דרומה לפי הגבול המזרחי של גוש 11182

מדרום: נמשך הגבול לאורך גבולו הדרומי של גוש 11182 עד לגבול גוש 11183 ממשיך דרום-מערבה לפי גבול גוש 11183 עד לפנה הדרומית של חלקה 44 מגוש 11184, פונה מערבה לפי הגבול הדרום-מערבי של חלקה זו, הגבול הצפוני של חלקה 36 מגוש 11184 ופונה צפון-מערבה לפי גבול גוש 11184 עד לחלקה 119 (כביש) מגוש 11184, ממשיך לפי הגבול הדרומי של חלקה 101 עד לגבול חלקה 6 מגוש 11254, עוקף אותה, חוזר מזרחה לפי הגבול הצפוני שלה, פולש לתוך חלקה 101 גוש 11184 וממשיך במגביל לגבולה עד לחלקה 119 (כביש) מגוש 11184.

ממערב: נמשך הגבול לפי הגבול המערבי של חלקה 119 מגוש 11184, ממשיך לפי הגבול הדרומי של הכביש הראשי מערבה, פונה דרומה ומכליל חלק מחלקה 73 מגוש 11184, ממשיך מערבה עד לנקודה במרחק 100 מ' מגבול השפוט המערבי, מכליל קטע של כביש מתוכנן בתוך חלקה 117 וחוצה את הכביש הראשי צפונה.

מצפון: נמשך לפי הגבול הצפוני של הכביש הראשי עד לגבול חלקה 11 מגוש 11179, ממשיך צפון מזרחה לאורך גבול גוש 11179 וגוש 11178 עד לפנה הדרומית של חלקה 47 מגוש 11178, פונה צפונה לפי גבול גוש 11178, צפון-מזרחה ולבסוף מזרחה לפי גוש 11178 עד לפנה הצפונית-מזרחית של חלקה מס' 60 מגוש 11178.

MC

ח ל ק ה

חלוקה לאזורים וקביעת התכליות

I. הוראות כלליות

השמוש בקרקעות (1) לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן
ובבנינים בתסריס, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת
התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין
בתנאי כי:

(א) מקום שבשעת הפקדתה של התכנית הזאת, עומדת בתקפה
תעודת היתר בניה בת תוקף על בנין שתכליתו איננה
תכלית מאושרת לפי תכנית זו באזור הנדון, אפשר
לבנות ולהשתמש בבנין לתכלית המאושרת לפי תעודת
ההיתר עד שיחול שנוי בהחזקת הבנין או בבעלותו
אם הקמתו נצמרה תוך תקופת תעודת היתר הבניה.

תכניות מפורטות (2) לא ינתן היתר בניה בתחומי תכנית זו אלא בהתאם
לתכנית מפורטת מאושרת אשר הקיפה יחידת תכנון אחת
שלמה, או יחידות אחדות שהותחמו בתסריס בשרשרת
עגולים שחורים.
במגרש מבונה תנתן אפשרות להגשת תכנית מפורטת למגרש
עצמו.

(א) תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה יכולה ליעד
קרקע כל שהיא לשמושים כדלקמן: שטח פרטי פתוח,
שטח צבורי פתוח, מגרש משחקים, מגרש לבנין ציבורי,
חניה ציבורית.

(ב) צפיפות הבינוי תהיה בהתאם לאוכלוסיה המתוכננת
ע"י תכנית זו והמוגדרת בסבלת ההגבלות לאזורים.

(ג) תתוכנן רשת דרכים הקשורה למערכת הדרכים הכללית
ויובטחו מקומות חנייה לפי תקני החנייה.

(ד) יתוכננו מרכזי המשנה המסומנים בתסריס עם דרכי
גישה לקהל ולכלי רכב.

(ה) התכנית המפורטת תקבע את אופי הבנוי הארכיטקטוני
ע"י הגדרת צורת הבניה, חומרי הבניה, צפוי הקירות,
צורת הגדרות, מבני עזר, נטיעות, מרווחים, בין
הבנינים וכו'.

(ו) התכנית תקבע קוי הספקת מים, קוי ביוב, קוי חשמל,
באישור רשויות התכנון.

שינויים בחלוקת (3) שטחי הקרקע הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש
ע"י תכנית פרצלציה חדשה הטעמנה אישור רשויות התכנון.
קרקע לא תאושר תכנית פרצלציה אלא על בסיס תכנית ב.ע.

מפורטת ומאושרת סופית ע"י רשויות התכנון. לא ינתן
היתר לרשום, אחוד או חלוקת שטחים בתחומי תכנית זו
או בתכנית ב.ע. מפורטת לצרכי צבור, שטחי הורכים
והשטחים להולכי רגל, על שם הרשות המקומית.
לא ינתן היתר בניה על מגרש בתחומי תכנית זו, כל
עוד לא הובטח רישומו של המגרש בצורתו המוגדרת
בתכנית ב.ע. המפורטת, או תכנית הפרצלציה המאושרת
ע"י רשויות התכנון.

גישה לבנינים (4) לא ינתן רשיון בנין במגרש, בסרם תונטח אליו הגישה,
אם בדרך אספלט, בשביל, או בשדרה, בהתאם לתכנית
המפורטת.

ML

2. השימת התכליות

(א) לגבי תכלית שלא הוזכרה ברשימת התכליות, תחליט הועדה המקומית גזירה שיהיה לתכליות המותרות לפי רשימת התכליות באזור הנדון.

(ב) יעוד אשר אינו לפי תכנית מפורטת, טעון אישור הועדה המחוזית. הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים בהתאם ליעוד השטחים בתכנית מפורטת לתכליות כדקלמן:

(1) אזור חקלאי 1. חקלאות
2. ייעוד

לא יותרו באזור זה כל מבנים פרט למבנים הדרושים לצרכי השקיה, הסעונים אישור הועדה המחוזית.

(2) אזור מגורים 1. בתי מגורים
א, ב, ג.

2. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים ואמנים.

3. גנונים, גנים, בתי ספר, גינות ומגרשי משחקים בניני צבור, תרבות, ודת בתנאי שאיתורם ותכניותיהם אושרו על ידי הועדה המחוזית.

4. בתי מלון, פנסיונים, בתי מרגוע ומסעדות באיזורם של הועדה המחוזית.

5. מוסכים פרטיים במידה ואפשרית אליהם גישה ישירה מהדרך לכלי רכב.

6. חנויות שתכליתן אחת התכליות המפורטות להלן והנמצאות באתר שנקבע בתכנית זו או בתכנית מפורטת מאושרת, עם חזית חנויות:

(א) חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל,

(ב) בתי קפה, מסעדות וחנויות למכירת ממתקים, סבך, גלידה ומשקאות.

(ג) חנויות למכירת ספרים, עתונים וצרכי כתיבה.

(ד) בתי מרקחת.

(ה) חנויות למסירת בגדים לכביסה ולניקוי.

7. בתי מלאכה ותעשיות בית שאינן סעונויות היתר מטעם רשות הבריאות ובתנאי שאינם משתמשים במכונות המונעות בכוח ואינן גורמות מסרד לסביבה ע"י שאון, עשן, ריח, וכד'.

(3) אזור מסחרי 1. חנויות שאינן בהן מסרד לסביבתן.

2. משרדים, סכנויות, בנקים.

3. בתי קפה ומסעדות.

4. מגורים בקומה העליונה בתנאי שהכניסה לדירות תהיה נפרדת מהשמושים האחרים ושחלק מהחצר יועד לשמוש דיירי הדירות.

ME

1. כל התכליות שהותרו באזור המסחרי.
 2. מגורים כנ"ל בשלוש קומות עליונות.
 3. בניני צבור במשרתים את השכונה.
1. מלאכות ותעשיו, פרט לאלה שיש בהן משום מטרד הנגרם ע"י רעש או אבק, אדים, גזים, ריחות חזקים. לא יותרו באזור זה תעשיות הצורכות כמויות גדולות של מים וכן לא יותרו אלה הפולטות שפכים שאינם ניתנים לטיהור במכוני טיהור מי שופכין רגילים.
1. מלאכות ותעשיות זעירות שאין בהן משום מטרד כנ"ל: תחנות דלק שרותי דרך
1. במגרשים שסומנו עם חזית חנויות, תדרש בנית סטיו-עמודים (קולונדה) לאורך חזית החנויות.
1. כל תכלית שהותרה באזור המסחרי נבמרכז המסחרי.
 2. מנהל עירוני וממשלתי.
 3. אולמות תיאטרון, קונצרטים, אספות עם, ריקודים מוסדות תרבות, מרפאות, בתי מלון, דאר ומרכזיה סלפונית. (פרט למוסדות חינוך)
 4. מלאכות זעירות שאין בהן משום מטרד. יש לרכז אותן סמוך למרכז התחבורה.
1. בניני צבור למיניהם (פרט לבתי סוהר ולמוסדות חינוך לעבריינים) באישור מיוחד של הועדה המחוזית.
1. תחנת אוטובוסים.
 2. חנויות ומתקנים לשרות התחנה.
1. בתי מלון ובתי הבראה.
 2. בתי קפה ומסעדות.
 3. חנויות שתכליתן לשמש לשרות בית המלון בלבד:
 - א. חנויות למכירת ממתקים, סבך, גלידה ומסקאות.
 - ב. חנויות למכירת ספרים, עתונים וצרכי כתיבה.
 - ג. חנויות למכירת פרחים, צמזכרות.
 - ד. מספרות ומכוני יופי.
1. שבילים להולכי רגל, ככרות ורחבות.
 2. גנים צבוריים, מגרשי ספורט ומסחקים.
 3. מבנים הכרוכים בנ"ל, באישור הועדה המחוזית.
1. ייעור, הקלאות וגני נוי.
 2. ספורט ושעשועים.
 3. מבנים ומתקנים הכרוכים בנ"ל, באישור הועדה המחוזית.
1. מבנים ומתקנים המשמשים לספורט בלבד.

(4) מרכז מסחרי

(5) אזור תעשייה ומלאכה

(6) אזור מלאכה מיוחד

(7) חזית חנויות

(8) מרכז אזרחי ומסחרי

(9) שטח לבנין צבורי.

(10) שטח למרכז תחבורה

(11) אזור מלונאות ונופש

(12) שטח צבורי פתוח

(13) שטח פרטי פתוח

(14) שטח ספורט

מל

1. המזבלה תמפע במסגרת אנד ערים באשור
הועדה המחוזית (15) מזבלה
1. בשטח השקום יש לעודד שפורים סניטריים והקטנת
צפיפות הדיור ע"י הרחבת דירות או הריסתן ובניתן
מחדש, בהדרגה אך לפי תכנית מפרטת של חסיבת קרקע.
1. הוצאת היתר בניה בגבול העתיקות כפוף לעמור
בחוק העתיקות. (17) שטח עתיקות
1. בית קברות ומצבות.
2. מבנים הכרוכים בתכלית. (18) בית קברות
1. ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, לחניית כלי רכב,
להעברת קוי שרותים עליים והת קרקעיים כגון קוי
הספקת מים, חשמל, גז, סלפון, קוי ביוב, נקוז מי
גשם, נסיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות
תומכים, גשרים, מעבירי מים, מעקות ורשת תאורה.
1. שטח החנייה ישמש לחניית כלי רכב, כפוף לפקודת
התעבורה. (20) חנייה
1. ישמש דרך להולכי רגל בלבד, ינסעו ויודרו
לנוחיות צבור הולכי הרגל, יכלול מדרגות, קירות
תומכים, מקומות ישיבה וכו'. (21) שביל
- לא תהיה כל בניה בשטח זה בטרם תאשר הועדה
המחוזית תכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטוני.
(22) שטח טעון עיצוב
ארכיטקטוני

16

3. טבלת ההגבלות לאזורים

האזור	שטח מגרש במ"ר	שטח בנין בקומה ב-%	שטח נספחים קומות בנין ב-%	מספר גובה מר	צדדי	אחורי	ברסטו	צפיפות יחידות על דונם
מגורים א' תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת	13	4	6	8	
מגורים ב' כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	7	4	6	4	
מגורים ג' 500	25	כנ"ל	כנ"ל	6	4	6	2.5	
מרכז מסחרי	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת	לפי תכנית מפורטת	13	4	5	-	
מסחרי	500	50	50	7	4	5	-	
מלונאות	3000	25	10	15	6	8	-	
מלאכה זתעשייה	500	45	7	8	4	4	-	

- בכל יתר האזורים תקבענה ההגבלות לפי תכנית מפורטות.

- עד לאישור תכנית מפורטת לאזור, יהיה כל היתר בניה באזור, טעון אישורה של הועדה המחוזית.

- לא ינתן אישור לתכנית מפורטת ליחידת תכנון לפני שתכנית שאושרה לפניו בוצעה לפחות ב 50% מהקפה.

ME