

תקנון

לתכנית מתאר נצרת עילית

1973

3057/ע

מכרז הכנסים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז	3031
מרחב תכנון מקומי	3031-111
תכנית	3057 מס' 3031-111
הועדה המחוזית בשיבתה ה	33
מיום	23.5.73
לתכנית המוכרת לעיל	
סגן מנהל כללי לתכנון	
יושב ראש הועדה	

מדינת ישראל	3057
מחוז	3031
מרחב תכנון מקומי	3031-111
תכנית	3057 מס' 3031-111
הועדה המחוזית בשיבתה ה	33
מיום	23.5.73
לתכנית המוכרת לעיל	
סגן מנהל כללי לתכנון	
יושב ראש הועדה	

ת כ נ י ת מ ת א ר נ צ ר ת - ע י ל י ת

משנת 1973

תכנית בנין עיר מס' ת/1/02/1

(תקון לתכנית רישום שיכונים ציבוריים)

מחוז: הצפון

נפת: יזרעאל

היוזם: הועדה המיוחדת לתכנון ובניית עיר נצרת עילית
משרד השכון - מדינת ישראל
משרד הפנים - מדינת ישראל

המתכנן: המכון לתכנון ופתוח בע"מ
רח' החשמונאים 123 תל - אביב

1973

תוכן ===== הענינים

<u>מס' הדף</u>			
3	כ ל ל י	-	חלק א'
4	פירוש המונחים	-	חלק ב'
7	ציונים בתשריט	-	חלק ג'
8	חלוקה לאיזורים וקביעת התכליות	-	חלק ד'
15	דרכים ונטיעות	-	חלק ה'
16	ניקוז, תיעול והספקת מים	-	חלק ו'
17	תכנית בנינים ומראהם החיצוני	-	חלק ז'
19	גבית הוצאות	-	חלק ח'

חלק א'

כ ל ל י

שם וחלות - תכנית זו תקרא תכנית מתאר נצרת עילית 1973 מס' ת/1/02/1 ותחול על מרחב תכנון עיר נצרת עילית אשר גבולותיו צוינו בקובץ התקנות מס' 2435 מיום 21.2.69 וסומנו על גבי תשריט המצורף לתכנית זו (להלן התשריט) בקו רצוף בצבע כחול.

תשריט תכנית המתאר - התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזאת

יחס לתכניות אחרות -

א. תכנית זו מבטלת כל תכנית מפורטת, תכנית חלוקת קרקע ותכנית ע"פ חוק רשום שכונים צבוריים בכל מה שנוגע לפתוח ובניה חדשה באם היא נוגדת תכנית זו התכנית לרשום שיכונים צבוריים נשארת למטרות רישום קרקעות בלבד.

פירוש המונחים

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

חוק - "חוק" - פירושו - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 לרבות התקנות שהותקנו על פיו.

ועדה מחוזית "ועדה מחוזית" - פירושו - ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון שהוקמה לפי סעיף 37 לחוק.

ועדה מיוחדת "ועדה מיוחדת" - פירושו - ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה נצרת עילית הוקמה לפי סעיף 34 לחוק.

יושב ראש - "יושב ראש" - פירושו - יו"ר הועדה המיוחדת והוא כולל גם מ"מ היו"ר.

המהנדס - "המהנדס" - פירושו - מהנדס הועדה המיוחדת נצרת עילית.

אזור - "אזור" - פירושו - שטח המסומן בתשריט בצבע, בקו, בניקוד, או במסגרת תחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את סוג ואופן השימוש בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור.

בעלים - "בעלים" בהתאם להגדרה בחוק

גובה - "גובה" - כשמדובר בבנין, פירושו - כפי שהוגדר בתקנות התכנון והבניה תשל - 1970.

דירה - "דירה" - פירושה - כפי שהוגדר בתקנות התכנון והבניה תש"ל-1970.

חנות - "חנות" - פירושה - בית או חלק ממנו, שבו עוסקים במסחר על פי דין.

דרך - "דרך" - פירושו - דרך כפי שמוגדר בחוק.

שביל - "שביל" - פירושו - דרך להולכי רגל ולרכב למטרות חרום, כבוי אש ושרותים עירוניים בלבד.

מגרש - "מגרש" - פירושו חלקת אדמה המיועדת לבניה על פי גבולות שקבעו בתכנית מפורטת או תשריט חלוקת קרקע.

מכונה מונעת "מכונה מונעת בכח" - פירושו מכונה המונעת בחשמל או בכח מנוע בכח אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית כגון מיתקנים למזוג אויר, לקירור וחימום, מעליות, מקררים או תשמיש חשמל במשק בית.

מרווחים - "מרווחים" - פירושו - המרחק בין קו בנין או קו בנין במגרש לקו רחוב, לגבולו הצדדי, או לגבולו האחורי של המגרש.

נספח - "נספח" - פירושו - מחסן, מוסך, לול או כל בנין עזר כיוצא בזה שיאושר כנספח ע"י הועדה המיוחדת.

סלילת דרך "סלילת דרך" - פירושו - ביצוע העבודות הדרושות לפתיחתה של דרך בין כולן ובין מקצתן ועל העבודות הנותרות בקשר לכך.

קו בנין - "קו בנין" - פירושו - כפי שהוגדר בתקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970.

קו רחוב - "קו רחוב" - פירושו - כפי שהוגדר בתקנות התכנון והבניה תשל" - 1970.

רוחב דרך- "רוחב דרך" - פירושו - המרחק שבין קו: הדרך הנמדד במאונך לקו של אמצע הדרך.

רשות בריאות-"רשות בריאות" - פירושו - כפי שהוגדר בתקנות התכנון והבניה תש"ל 1970.

שטח מינימלי-"שטח מינימלי" - פירושו - השטח המועט ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.

מקום בניה - "מקום בניה" - פירושו - היחס בין שטח הבנין לשטח המגרש המבוטא באמצעות מספר, כדוגמא 0.3:1, 1.2:1 וכו'.

תכנית - "תכנית" - פירושו - כל המסמכים המהווים תכנית מתאר, תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה, או תכנית עצוב ארכיטקטוני וכל שנוי בהן או באחת מהן, הכל לפי הענין.

תכנית מתאר- "תכנית מתאר" - פירושו - תכנית שהוכנה לפי הוראות פרג ג' סעיף 61 של החוק.

תכנית עצוב- "תכנית עצוב ארכיטקטוני" - פירושו - תכנית בינוי לעצוב הצורה והחומר של ארכיטקטוני הבנינים וסביבתם.

- לתכנית פרצלציה - "תכנית פרצלציה" - פירושו - תכנית לחלוקת מקרקעים לשתי חלקות קרקע או יותר.
- בית - "בית" - מובנו מבנה, הסוגר על חלל באמצעות גג, או גגות וקירות או עמודים.
- בית מגורים - "בית מגורים" - מובנו בית שנבנה כדי להתגורר בו ואין משתמשים בו למטרה אחרת זולת זאת.
- מלון - "מלון" - מובנו בנין המיועד לאכלוס וארוח בני אדם וכל הקשור בזה והוא מכיל יותר מתשעה חדרים להשכרה עם או בלי כלכלה, ובתנאי נוסף שהבנין יכלול גם חדרי אוכל, חדר שתיה ומערכת שירותים נאותה.
- צפיפות מגורים - "פירושו - מספר יחידות דיור לכל 1.000 מ"ר שטח מגרש.
- שטח מגרש - "שטח מגרש" - מובנו שטח הקרקע שבתחום גבולותיו של מגרש, והוא כולל את שטח הקרקע אשר עליו נבנה בנין כל שהוא שבמגרש.
- שטח בנין - "שטח בנין" - פירושו שטח של בנין שהוא הסכום במ"ר של כל שטחי הקומות לרבות חדרי מדרגות בכל קומה וקומה, מלבד קומת מסד, קומת עמודים מפולשת, מטוויים, מדרגות חוץ, מדרגות לשעת חרום, מקלט ומגדל בטחון.
- קומת מסד - "קומת מסד" - מובנו - חלל מכוסה תקרה אשר -
1. נמצאת בין שתי שורות עמודים או יותר;
2. יכול להיות מוקף קירות, כולו או מקצתו;
3. אין בו רצפה.
4. גבוהו הממוצע לא יעלה על 2.20 מ"א.
- קומת עמודים מפולשת - "קומת עמודים מפולשת" - מובנו חלל מכוסה תקרה אשר -
1. נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר.
2. גובהו המינימלי מהרצפה ועד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.20 מטרים.
3. פתוח אל אויר החוץ לכל צד.
4. לא כולל חלק מבניה כגון - חדר מדרגות וכיוצא מאלה.
- שטח פנוי - "שטח פנוי" - פירושו - שטח מגרש הנמדד במ"ר שלא ישמש לכל תכלית מלבד גינות נוי משחק ומעברים להולכי רגל.
- מפלס קרקע מאושר - "מפלס קרקע מאושר" - לגבי קרקעו של מגרש, מובנו מפלס הקרקע המיושר באופן סופי כמסומן בתשריט, המצורף אל רשיון הבניה שהוצא בגין אותו מגרש, ומהווה חלק ממנו.
- תכנית מפורטת - "תכנית מפורטת" - פירושו - כל תכנית מפורטת שניתן לה תוקף או אפשר ליתן לה תוקף לפי החוק.

חלק ג'

ציונים בתשריט

פירוש הציונים בתשריט הוא כרשום בצידם להלן.

קו כחול עבה.....גבול התכנית

קווים אפורים נצבים על רקע חום בהיר.....אזור לתכנון בעתיד

שטח צבוע בצבע כתום.....אזור מגורים א'

שטח צבוע בצבע כחול.....אזור מגורים ב'

שטח צבוע בצבע צהוב.....אזור מגורים ג'

שטח צבוע בפסים אלכסונים צהובים ואדומים.

לסירוגין.....אזור מגורים רב קומתי

שטח צבוע בצבע ורוד.....אזור מגורים לתכנון מפורט

שטח צבוע בצבע אפור מותחם אפור כהה.....אזור מסחרי

שטח צבוע בצבע סגול.....אזור תעשייה

שטח צבוע בפסים אלכסוניים כתומים וחומים לסרוגין.....מרכז אזרחי

שטח צבוע בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה.....אזור מלונאות ונופש

שטח צבוע בצבע ירוק בהיר.....שטח ציבורי פתוח

שטח צבוע בצבע ירוק בהיר מותחם בקו ירוק כהה.....שטח פרטי פתוח

שטח צבוע בצבע ירוק בהיר מרושת בקוים אלכסונים ירוקים

כהים ומותחם בקו ירוק כהה.....שמורת טבע

שטח צבוע בצבע צהוב מרושת הקוים אלכסונים ירוקים

כהים ומותחם בקו ירוק כהה.....בית קברות

שטח צבוע בצבע ירוק בהיר מותחם בקו חום כהה.....שטח ספורט

שטח צבוע בצבע סגול מותחם בקו אפור.....שטח למתקן הנדסה

שטח צבוע בצבע ירוק בהיר עם קוים אלכסוניים סגולים.....שטח למעבר קוי חשמל מתח גבוה

שטח צבוע בצבע חום בהיר.....דרך מאושרת או קלימת

שטח צבוע בצבע אדום.....דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת

קוים אלכסונים דקים בצבע אדום.....דרך לביטול

שטח צבוע בצבע ירוק בהיר עם סמון עצים.....יער קיים או מוצע

שטח אפור מותחם בקו אדום.....שטח לתחנת תידלוק

שטח סגול מרושת ע"י קוים סגולים.....שטח למזבלה

קו מרוסק עבה עם נקודות בינהם עם ציון מספר התכנית כתוך עגול.....גבול תכנית מפורטת מאושרת.

חלק ד'

חלוקה לאזורים וקביעת התכליות

הוראות כלליות

1. שימוש בקרקעות ובנינים
שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לא ישמש לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין:
בתנאי כי:
 - א. מקום שמשמשים בשעת כניסת תכנית זאת לתוקפה בקרקע או בבנין, שימוש כלשהו פרט לשימוש המסומן ברשימת התכליות לגבי האזור בו הם נמצאים אפשר להמשיך ולהשתמש בקרקע או בבנין לאותה תכלית עד שיחול שינוי בהחזקתם או בעלות על הקרקע או הבנין ו/או שתקופת החריגות תקבע ע"י תכנית מפורטת.
 - ב. מקום שלאחר אישורה של התכנית הזאת עומדת בתקופה תעודת היתר בניה בת תוקף, המרשה את הקמתו של הבנין לתכלית שאינה התכלית המסומנת ברשימת התכליות של תכנית זו לגבי האזור בו עומדים להקים את הבנין לכשיבנה, לתכלית המורשה לפי תעודת החיתר, עד שיחול שנוי בהחזקת הבנין או בבעלותו, מותר להשתמש באותו הבנין בתנאי שהקמתו תיגמר תוך תקופת תוקפה של תעודת היתר הבניה.
2. תכניות מפורטות
א. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית מפורטת. כל תכנית מפורטת שתובא לדיון הועדה בעתיד תקיף שטח רצוף המהווה לדעת הועדה המוסמכת בהמלצת מתכנן המחוז של משרד הפנים, חטיבת קרקע מושלמת מבחינת תכנון ערים.
כל שינוי בתכנית מתאר יבוצע ע"י תכנית המתאר כולה או באמצעות תכנית מפורטת כפי שהוגדר בסעיף א, שתהווה שינוי לתכנית המתאר.
3. מספר הבתים על המגרש
א. מותר להקים בית אחד בלבד על כל מגרש באזורי מגורים. הועדה המוסמכת רשאית להחיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד. רק בהתאם לתכנית מפורטת.
4. חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות
א. לא יפתחו חנויות או בתי מלאכה ולא יעסקו במסחר, מלאכה או תעשייה אלא במקום שאושר לתכלית זו בתכנית מפורטת על ידי הועדה.
5. שטח מינימלי
לא ייבנה כל בית באזור מן האזורים השונים המפורטים בטור הראשון של טבלת החגבלות לאזורים על המגרש, ששטחו פחות מהרישום בטור השני של הטבלה בצד אותו אזור.

6. מגרשי בניה
בתים נספחים
שטח מינימלי
אחוז בניה מכסימלי
מרחקי בנין
מרווחים בין בנינים
רוחב מינימלי של
חזית המגרש
- בהתאם לטבלת ההגבלות לאזורים דף מס'
כפי שיקבע בתכנית המפורטת
7. גובה הבנינים
- הועדה המיוחדת תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה הבנין לגבי בנין צבורי, בנין שחזיתו בהצטלבות דרכים או בנין שהוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום, כל קומה שיש לעלות אליה יותר מ - 12 מטר חייבת במעלית.
8. תכניות שכון
- לפי תכניות מפורטות.
9. גישה לבנינים
- לא ינתן רשיון לבנין בודד במגרש בטרם תושלם הגישה אליו אם בדרך אספלט או בשביל או שדרה, הכל בהתאם לתכנית מפורטת עד לדרך הציבורית הסלולה הקרובה ביותר.
- לא תנתן תעודת גמר לבנינים באתר של שכון צבורי, או ממשלתי בטרם יושלם ביצוע הגישה אליו אם בדרך אספלט, שביל או שדרה.
10. שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים
- שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים יירשמו על שם עיריית נצרת עילית.
11. בתי מלון
- בהתאם לתכנית מפורטת, בתנאי ששטח המגרש לא יפתח מכדי 2,000 מ"ר ומתוך כפיפות לאותם תנאים, שתהיה הועדה המיוחדת עשויה לראות לנכון להטילם.
12. מוסכים לחניית רכב פרטי
- על פי תכניות מפורטות
13. מרתפים
- א. מרתפים להחסנה ביתית עבור דיירי אותו בית, חללים למעליות, או מקומות למתקני מיזוג אויר, קירור או חמום, מותר לבנותם תחת כל חלק של בית.
ב. אין להשתמש בשום מרתף, או בשום חלק ממנו לשם דיור או עסק, אלא אם נקבע אחרת בתכנית מפורטת.
14. קירות בתים וגדרות בפרשת דרכים
- לא יבלטו כל קיר של בית או גדר - במפרשת שתי דרכים - מחוץ לקשת של מעגל, המסומנת בתשריט של כל תכנית מפורטת.
15. עתיקות
- שום דבר בתכנית זאת לא ייחשב כאילו הוא בא לצמצם או לשנות את פעולתה של פקודת העתיקות בתחומי כלל שטחו של מרחב תכנון העיר של נצרת עילית.
16. מקלטים
- כל בנין יהיה חייב הקמת מקלט בהתאם לדרישות השלטונות המוסמכים לכך ובהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית תשכ"ט - 1969 לרבות התיקונים שיערכו מזמן לזמן.

17. חפירה או שינוי קרקע דינה כדין בניה והוראות פקודה זאת חלים עליה.

18. חנויות כלי רכב ליד כל בנין, יהיה שמושו אשר יהיה, אשר יש אליו (אל הבנין או אל מגרש הבנין) גישה לכלי רכב ממונעים, חובה על בעלי הבנין להתקין מקום חנייה לפחות לכלי רכב ממונע אחד. מקום שמושו של הבנין הוא אחד השימושים המנויים להלן בטבלת תקני חנייה בטור מס' 1 לא יפחת מספר מקומות החנייה שחובה להתקינם במגרש הבנין מהרשום בטור מס' 2.

לא ינתן היתר בניה במגרש, בטרם נקבעו בתכנית הבניה מקום החנייה וצורתה אולם במקום שלדעת המהנדס אין אפשרות סבירה להתקנת חנייה בשטח המגרש בשל תנאי הטופוגרפיה, תוכל הועדה המיוחדת להתיר בניה בשטח המגרש ללא התקנת חנייה, בתכנית שכון אפשר יהיה לרכז את מקומות החנייה לכמה בנינים בשטח אחד.

טבלת תקני החנייה

מס' מקומות החנייה	השמוש בבנין
בהתאם לדרישות הועדה ובתאום עם משרד התחבורה.	מגורים משרדים וחנויות מסעדות, בתי קפה, מועדונים, ובניני התקהלות ציבוריית (קולנוע וכו') בתי מלון תעשייה, מלאכה ואחסנה

19. גני ילדים ובתי ספר שטח המגרשים לגני ילדים ולבתי ספר יחושב לפי מספר הכתות שתוקמנה על המגרש ולא יפחת מ-500 מ"ר לכל כתת בית ספר ו מ-600 מ"ר לכל כתת גן ילדים, סך הכל שטח בית בית ספר לא יפחת מ-7,500 מ"ר.

ה ת כ ל י ו ת

שטח העתיקות לא תותר כל עבודה או בניה בשטחים אלה, אלא על פי אשור אגף העתיקות.
שטח מיועד לתכנון בעתיד לשטח זה לא יערך תכנון מפורט, אלא בהסכמת הועדה המיוחדת.

	<u>אזורי מגורים</u>	3.
1.	צפיפות מגורים מותרת	א.
לא יעלה מספר יחידות הדיור על זה שנקבע בתכנית מפורטת לגבי צפיפות מגורים באזור בו נמצא המגרש.		
2.	צפיפות המגורים המקסימלית המותרת לאזור מגורים לא תעלה על 16 יחידות דיור לכל 1,000 מ"ר שטח מגרש.	
	<u>שטח בנין מותר</u>	ב.
1.	שטח בנין המותר בבנין או הבנינים במגרש במ"ר על מכפלה של שטח המגרש במקדם בניה. שנקבע בתכנית מפורטת, לאזור בו נמצא המגרש.	
2.	שטח בנין המותר בבנין המיועד בחלקו למגורים ובחלקו לשימוש אחר, כפי שנקבע בתכנית המפורטת, יחושב כאילו היה כולו מיועד למגורים.	
3.	בחישוב שטח בנין המותר יכללו: בריכת מים סגורה (למעט מאגרי מים) גבליון, חדר הסקה או החסנת מכונות קירור או איזורור, חדר חשמל או החסנת גנרטור או טרנספורמטור, חדר כביסה או יבוש כבסים, חדר להחסנת מיכלי גז או מיכלים לאצירת אשפה מכוסה, חדר מדרגות, חדר להפעלת מעלית אחת או יותר, יציע, מדרגות פנימיות, מוסכי רכב פרטי, מחסן כלי עבודה או כלי גינה או כלים אחרים כיוצא באלה, מרפסת לרבות מרפסת מטבח, מרתף פיר אחת או יותר.	
	<u>חלקי בנין שאינם נכללים בשטח בנין</u>	ג.
1.	כל אותם חלקי בנין שאינם נכללים בשטח בנין שהוגדרו בסעיף 2.	
	<u>שטח פנוי מינימלי</u>	ד.
1.	לא יפחת שטח פנוי הנדרש במגרש והנמדד במ"ר ממכפלה של מכסת השטח הפנוי לכל יחידת דיור, כפי שנקבע בתכנית המפורטת לאזור בו נמצא המגרש, במספר יחידות הדיור המקסימלי המותר במגרש, בהתאם לצפיפות המגורים במותרת.	
2.	כפוף לאמור בסעיף קטן (א), השטח הפנוי המינימלי הדרוש במגרש לא יהיה קטן מ-20.00 מ"ר לכל יחידת דיור.	
	<u>מירווחים מינימליים</u>	ה.
מירווחים מינימליים ייקבעו בהתאם להוראות הבאות:		
1.	לא יבלוט כל חלק בנין מחוץ ומעבר לקו בנין, למעט אמור בחלק ד' בתוספת שניה לתקנות תכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970.	
2.	מירווח קידמי בין קו בנין ובין הרחוב, ייקבע בתוכנית מפורטת.	
3.	מירווח צדדי, בין קו בנין וגבול צדדי של מגרש לא יפחת מ-4 מ"א, כאשר גובה של בנין אינו יותר מ-14.50 מ"א. הנמדדים בין המפלס הגבוה ביותר של פני הקרקע ליד הבנין ובין מפלס עליון של הקומה הגבוה ביותר בבנין.	
4.	באזור מגורים שמותר לבנות בו בנינים שגובהם יותר מ-14.50 מ"א יוגדל המרווח הצדדי לכל גובה הבנין, ב-0.80 מ"א לכל 3.0 מ.א. גובה בנין נוספים.	
5.	מירווח אחורי, בין קו בנין ובין גבולו האחורי של המגרש, לא יפחת מ-6.00 מ"א כאשר גבהו של הבנין אינו יותר מ-14.50 מ"א הנמדדים כאמור בסעיף קטן (ג).	
6.	באזור מגורים שמותר לבנות בו בנינים שגובהם יותר מ-14.50 מ"א יוגדל המירווח האחורי לכל גובה הבנין ב-1.20 מ"א לכל 3.00 מ"א גובה בנין נוספים.	

7. באזור מגורים שעל פי התכנית המפרטת מותר לבנות יותר מבנין אחד במגרש, שהמרחקים בין קוי בנין של בנינים סמוכים, בין שהם נמצאים על מגרש אחד ובין שהם נמצאים על מגרשים גובלים, ייקבעו בהתאם למפורט בתשריט המראה הקמת בנינים לפי תכנית כינוי ועיצוב ארכיטקטוני כאמור בתקנות התכנון והבניה בדבר עריכת תכנית מפורטת.

1. קוי חשמל, ביוב, מים וטלפון

לאורך הרחובות והשבילים כולל החבורים לבנינים יהיו תת - קרקעיים וימוקמו במדויק בהתאם להוראות מהנדס העיר.

אזור מגורים מותר ליעד שטחים בתכניות מפורטות לתכליות הבאות:

- א.
1. חוליות, בתי דירות דו - משפחתיים.
 2. מועדונים פרטיים, חברתיים ולשעשועים.
 3. גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים.
 4. חנויות ומלאכות שתכליתן לשרת את אזור המגורים.
 5. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם באותו מקצוע או באותה אמנות.
 6. מוסכים לחנייה פרטית, לא יותר משתי מכוניות על מגרש אחד.
 7. שחי חניה ומוסכים לחנייה משותפים.

אזור מגורים מותר ליעד שטחים בתכניות מפורטות ל:

- ב.
1. בתי מגורים ובתי דירה.
 2. מועדונים פרטיים, חברתיים ולשעשועים.
 3. גני ילדים, גני טיול, מגרשים משחקים.
 4. חנויות ומלאכות שתכליתן לשרת את אזור המגורים.
 5. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או מנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
 6. בתי מלון באזור מיוחד של הועדה המיוחדת.
 7. בתי קפה ומסעדות.

אזור מגורים כל תכלית שהותרה באזור מגורים ב' ובהתאם לצפיפויות שבטבלה.
ג.

אזור מגורים רב קומתי כל תכלית שהותרה באזור מגורים ב'.

- אזור מסחרי
1. מרכזי קניות שכונתיים.
 2. בתי קפה ומסעדות.
 3. בתי קפה קולנוע ובניני שעשועים.
 4. סוכנויות נסיעות ותיירות.
 5. משרדים.
 6. מועדונים פרטיים וחברתיים.

- מרכז מסחרי
1. כל תכלית שהותרה באזור מסחרי.
 2. מרכז קניות עירוני.
 3. בתי מלון.
 4. מחסנים.

5. תחנת אוטובוסים מרכזית וכל הקשור בה למעט מוסכי שירות וחניונים.
6. תוגש תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני אשר תחלק את השטח לאזורי משנה ותקבע את ההגבלות השונות. תכנית זו תוכל להתיר בניית מגורים במקומות מיוחדים במקומות עליונות בלבד, בתנאי שיבנה חדר מדרגות נפרד למגורי הדיירים מחדר המדרגות של החנייה והעסקים.
- ט. קרית הממשלה 1. כל המותר בשטח בניני ציבורי.
2. תוגש תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתפרט את התכליתיות.
- י'. אזור תעשיה מבנים לתעשיה, מלאכה ואחסון וכן תחנות תידלוק ושרותים אחרים לאזור תעשיה על פי תכנית בינוי ואשור הגורמים המוסמכים.
- יא. שטח לבניני ציבור
1. בניני מינהל.
2. מבנים לפולחן דתי.
3. מוסדות חינוך ותרבות, בתי נכות, גלריות לאומנות, בתי קולנוע, תיאטרונים אולמי קונצרטים.
4. מועדונים ציבוריים.
5. מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה ותחנות מכבי אש.
- יב. מרכז אזרחי 1. כל המותר בשטח בניני ציבור.
2. מרכז קניות שכונתי תוגש תכנית בנוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- יג. שטח השרותים והנדסאים מתקנים ושרותים הנדסיים לאספקת מים, חשמל, סלוק אשפה, ביוב וכו'.
יעודו ופתוחו של כל אחד שנועד לשרותים הנדסיים ייעשו בהתאם לתכניות מפורטות באישורה של הועדה המיוחדת.

יד' אזור למלונאות ונופש

1. הבניה באזור זה תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית.

2. כתי מלון והשרותים הקשורים לו.

3. מועדונים, כתי קפה ובתי שעשועים.

4. מתקני רחצה, ספורט ומשחקים.

טו' שטח ציבורי פתוח

1. כיכרות וגנים לציבור ונטיעות.
2. מיתקני גן, קיוסקים ובתי שמוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.
4. מקלטים ציבוריים.

טז שטח פרטי פתוח

ייעור וגנים

1. ייעור
2. מבנים הדרושים לטיפול ביער ובנוף.
3. שבילי טיול.

יז שמורת טבע

יח בתי קברות

1. קברים.
2. מצבות זכרון
3. בנינים הכרוכים בנ"ל

יט' שטח לספורט

1. מגרשי ספורט ושעשועים.
2. בריכות שחיה.
3. בנינים אשר תכליתם קשורה בנ"ל

חלק ה'

דרכים ונטיעות

1. קוי בניה
 2. קוי בניה" מגבולות קו הדרך יהיו בהתאם לתכנית מפורטת.
 3. בניה קירות
 4. כניסה לקרקעות שהן מקובלות
 5. דרישה לשינויים
- כפי שמסומן בתשריט המתאר תכנית מפורטת תכלול את מערכת הדרכים והשבילים שישמשו גישות למבנים שבתחומה
- רשאת הרשות המקומית לבנות כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסווג את הגבול של הרכוש הפרטי מעבר לקו המאושר של הדרך.
- רשאת הרשות המקומית לעלות בכל זמן לאחר כניסת התכנית הזאת לתקפה ומסירת הודעה לבעלים - חודש ימים מראש על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים קיימות לשם סלילתן.
- לשם סלילת דרכים או לשם בצוע עבודות הדרושות בקשר לסלילה, רשאת הרשות המקומית לדרוש מבעל בנין או קרקע, או המחזיק בהם למבצע שינויים בבנין או בקרקע, מתוך כפיפות לתשלום פיצויים כחוק. לא מלא האדם שנשלחה לו הודעה כאמור אחרי הוראותיה, תהיה הרשות המקומית רשאת להכנס לבנין או לקרקע בעצמה. או על ידי סוכנים או עובדיה ולבצע את השינוי שנדרש בהודעה.

6. גדרות משוכות ועצים
- א. כוחה של הועדה המיוחדת יהיה יפה לצוות על בעלי הקרקעות קירות גבול או גדרות או מחסומים וכך לקבוע את גובהם, החומר שממנו ייעשו ואופן בנייתם כתנאי להיתר בניה.
- ב. כל בעל נכס שנמסר לו צו לפי פסקה זו יקימו במשך התקופה שנקבעה בצו ואם לא ימלא בעל נכס אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל - רשאית הועדה המיוחדת לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעלים,
7. נטיעות עצים ושמירתם
- א. הועדה המיוחדת רשאית לצוות על בעלי הנכסים לנטוע עצים לאורך של דרכים הגובלות עם נכסיהם או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה, במקומות שיקבעו על ידי הועדה.
- ב. הועדה המיוחדת רשאית להרשות את נטיעתם ולחייב את שמירתם של העצים וצמחים אחרים לאורך מדרכות ודרכים.
- ג. לא קיים בעל נכס אחרי הצו, תוך תקופה שנקבעה בו, רשאית הועדה לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע את העבודה על חשבון בעל נכסיו.
- ד. הועדה המיוחדת רשאית לצוות על בעל הקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים, משוכות לאורך גבולותיו ובמקומות מתאימים אחרים.

חלק ו

ניקוז, תיעול והספקת מים

1. תכנית מתאר לקוי מים ראשיים, ביוב וחשמל הרצופות לתכנית זו מהוות חלק בלתי נפרד ממנה.
2. כל תכנית מפורטת חייבת לכלול תכניות לקוי מים וביוב שגובלות במגרשי חניה.
3. הועדה המיוחדת רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי שופכים מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מעבודות לבצוע הניקוז או התיעול על פי תכנית מפורטת.

פרק חלק ז'

תכניות בנינים ומראיהם החיצוני

1. מיקוח על עיצוב צורה - ועדה ארכיטקטונית
יהיה הדבר מסמכותה של הועדה המיוחדת להתנות אשור תכניות ומתן היתרים למבנים בו:
א. עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של בנינים.
ב. שימורם של בנינים קיימים ובנינים וחפצים שנודע להם ערך אדריכלי, היסטורי או ערך מבחינת הטבע או יופי על המגרש עליו מוצע המבנה.
למען הצרכים האלה תהיה הועדה רשאית להרכיב מזמן לזמן ועדה ארכיטקטונית שתורכב מאותם חברים אשר יהיו נראים לה ראויים לכך.
2. בנינים שלא נשלמו
יהיה זה מסמכותה של הועדה המיוחדת לדרוש כי כל בנין שאושר לבניה על ידה שנבנה כדי הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כך, ייבנה ותושלם באופן המשווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו יהיה תואם את דרישותיהם של התכנית הזאת או כל חוקי עזר העומדים בתקפם, ביחס למראיהם החיצוני של בנינים, הקמת מכלי מים, מעקות רצופים, חדר מדרגות, גזוזטרות וכל שאר ענינים הנוגעים במראיהם החיצוני של בנינים.
3. מיכלי מים
לא יוצבו מיכלי מים על גגות בתים, אלא בהתאם לאותן דרישות בדבר איתור, חומרים, עיצוב צורתם של קירות מקיפים וכיסוי, שתהיה הועדה עשויה להטילן או לאשרן.
4. מבנים
מיום תחילת תוקפה של התכנית תפעל הועדה המיוחדת על פי סעיף 178 של חוק התכנון והבניה.
5. תכנון ופילוס של מרחב שסביב בית ונטיעה בו
הועדה המיוחדת רשאית לדרוש כי יוגש לאשורה התשריט של תכנונו, פילוס ונטיעתו של המרחב סביב כל בית ביחד עם הבקשה שעל תעודת היתר להקים אותו בית והועדה רשאית להכליל בתעודת היתר תנאי הקובע כי המרחב סביב אותו בית יתוכנן, יפולס ויינטע בהתאם לתשריט שיאשר כך ואותו בית יהיו רואים אותו כאילו לא נשלם אלא - עם ועד - אשר יתוכנן יפולס ויינטע כך המרחב שסביב אותו בית.
6. סיתות ואבנים
הועדה רשאית להכליל בתנאים המצורפים לכל הערות היתר לבנין כל שהוא תנאים בדבר סיתות האבנים, מילוי משקי הקירות או צביעת הבנין - בהתאם לתכניות מפורטות ותכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
7. מוטות ותרני רדיו ומתקנים אחרים על גגות
לא יוקם על שום גג שום מוט, תורן של רדיו או מיתקן אחר מטיפוס שאותו לא אישרה הועדה.
8. שמירה על מראה
למרות כל קביעה שבתכנית הזאת הנוגעת בגובהם של בנינים, יהיה כוחה של הועדה המיוחדת להגביל אותו גובה על מנת שישמר שדה ראייה בלתי חסום מכל דרך או שטח מגורים או שטח צבורי פתוח ששטח הבנין המותר בכל הקומות לא יקטן ויקיפו כל תנאי הבניה והמרווחים שנקבעו בתכנית הזאת.

11. תכנית לעיצוב ארכיטקטוני פירושו - תכנית מתוכננת עבור בנינים אשר יוקמו בגבולות תכנית זו כפי שנקבע בטבלת האזורים במטרה לשוות לשטח מסוים מראה ארכיטקטוני אחיד ומושלם.
12. פקוח על תכנית ארכיטקטונית א. הועדה המיוחדת תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על תכנון בנין העומד להכנות בכל אזור ואזור - מבחינת כל הענינים הנוגעים למראה, בחירת חומר בנין או אופן הבניה.
ב. הועדה המיוחדת רשאית להכליל בכל רשיון בנין תנאים לגבי המראה החיצוני של כל בנין (צורת גג, צורת המרפסת והגזוזטראות, צבע הבנין וכד').
13. שרטוט ארכיטקטוני א. כוחה של הועדה המיוחדת יהיה יפה לתכנן את התכנית והחזית של בנינים הנמצאים בכל אזור או סמוכים לכל רוחב שבתכנית זו והכפופים לעיצוב ארכיטקטוני אחיד שיתקבל על ידה.
לשם כסוי הוצאות ההכנה והפקוח על ההוצאה לפועל של התכנון הארכיטקטוני כאמור - תהיה הועדה המיוחדת רשאית לגבות תשלום תשלום נוסף למסי הבנין החוקיים בשעור שלא יעלה על סך 10 ל"י למטר לאורך חזית בכל קומה של בנין ממוצע.
14. טרוב רשיונות א. הועדה המיוחדת יכולה לסרב להוציא היתר בניה עבור בנין בכפוף לתאור ארכיטקטוני כאמור כל זמן שתכניות הבנין אינן מתאימות לכל התנאים של העיצוב הארכיטקטוני וכל זמן שלא שולם התשלום לפי הסעיף הקודם.
15. פקוח על אופן הבניה א. הועדה המיוחדת תהיה מוסמכת לפקח מלא על אופן הבניה של כל בנין או על השינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.
16. תכנית נוספת א. המראה החיצוני של כל בנין מוקם, שאינו כפוף לתכנית ארכיטקטונית נדרשת, יכול להיות מותנה, אם הועדה המיוחדת תדרוש כך ברשיונה, ועל האדם העומד להקים את הבנין לפגוש לה לאישורה תכניות מפורטות פירוטים דוגמאות ופרטים אחרים כפי דרישתה, נוסף לתכניות הבניה הכלליות.
ב. כן תוכל הועדה המיוחדת לדרוש כתנאי למתן הרשיון הגשת תכניות שלמות, גם אם בדעת בעל הבנין להקים חלק מהבנין בלבד, והועדה מסכימה לכך.
17. תנאי רשיונות א. המראה החיצוני וצורתו של כל בנין שאינו נמצא בתחום תכנית לעיצוב ארכיטקטוני יהיה כפוף לאישורה של הועדה המיוחדת אם הועדה תמצא בהתחשב עם אופיו של המקום או של הבית המוקם - שהבית יפריע לסביבה על ידי מראהו החיצוני או על ידי גודלו, היא יכולה לסרב להוציא היתר בניה או להוציא בתנאי שיוכנסו בתכנית השינויים המתאימים בכל מקרה, שידרשו פרטים לפי סעיף זה, יראו את הקמת הבית לפי אשור הפרטים האלו או אם הפרטים אושרו והבית הוקם לא בהתאם להם כהעברה על התקנות האלו.

חלק ח'

גבית הוצאות

כוחה של הועדה יהיה יפה להוציא הוצאות או להתחייב בהוצאות הדרושות להכנת תכנון עיר - לרבות תכנית זו - לקידומה והגשמתה.

הוצאה שהוציאה הועדה או שהתחייבה בהן כאמור ייראו כהוצאות שהעלו את ערכן של הקרקעות שעליהן חלה התכנית או הוגשמה בין כולן ובין מקצתן, והועדה תהא רשאית להטיל על בעלי הקרקעות הנוגעות בדבר מס' שיפור בסכום ההוצאה ולגבותו מהבעלים לפי שעוריהם של שטחי הקרקעות, או של חזיתות המגרשים או לפי כל שיטה אחרת שתראה לועדה,

הכל על פי סעיף "מס השבחה" שבפקודת בנין ערים המנדטורית מס' 32.