

חוק התכנון והבניה 1965 תשכ"ה

מרחב תכנון מקומי - שפרעם

תוכנית מתאר מקומית

שפרעם 2000

מספר ג/7025

שינוי לתוכנית מתאר מקומית מספר ג/377 שפרעם

ה ו ר א ו ת ה ת ו כ נ י ת

מחוז	הצפון
גושים:	,10273,10272,10270,10268,10266,10265,10262 ,10281,10280,10279,10278,10276,10275,10274 ,10294,10289,10287,10286,10285,10283,10282 .10331,10318,10300,10297,10296
שטח התוכנית	10.050 דונם
קנה מידה	1:5,000
מגיש התוכנית	עיריית שפרעם
יוזם התוכנית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון
עורך התוכנית	לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מאי 1994

ה ת ו כ ו

- פרק א' - כללי
- פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות
- פרק ג' - הוראות ומגבלות כלליות
- פרק ד' - אופן ביצוע התוכנית
- פרק ה' - רשימת השימושים והתכליות והוראות הבניה לכל אזור
- פרק ו' - דרכים
- פרק ז' - חניית רכב
- פרק ח' - נסיעות, משוכות, גדרות תומכים
- פרק ט' - ניקוז מי גשם, ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון, אספקת גז, אמצעים סניטריים.
- פרק י' - סמכויות מיוחדות
- פרק י"א - טבלת הוראות בניה
- פרק י"ב - הנחיות להקצאת שטחי ציבור לפי איזורי תכנון
- פרק י"ג - טבלת פרוגרמה לשטחי ציבור

פרק א' - כללי

1. שם וחלות התוכנית

תוכנית זו תיקרא: "תוכנית מתאר מקומית שפרעם 2000" מספר ג/7025.
להלן "התוכנית".
התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה על גבי התשריט המצורף
בק.מ. 1:5,000, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- א. הוראות התוכנית - להלן "ההוראות".
- ב. תשריט יעודי קרקע בק.מ. 1:5,000 להלן "התשריט".
- ג. פרוגרמה לתכנון מפורט על פי חלוקה לרובעים להלן "הפרוגרמה".
- ד. תשריט חלוקה לאיזורי תכנון המתייחס לדרישות להקצאת קרקע
לצרכי ציבור בכל איזור תכנון, להלן "החלוקה לאיזורי תכנון".
- ה. כל עריכת תוכנית מפורטת ו/או שנוי לתוכנית המתאר תחייב התייחסות
להחלטות ועדה מחוזית בדבר ההתנגדויות והתשריטים המתלווים בקנה
מידה 1:1250 (16 גליונות) מהווים מסמך בלתי נפרד מהתוכנית ג/7025.

3. השטחים הכלולים בתוכנית

השטחים הכלולים בתוכנית הם:
הגושים וחלקי הגושים כפי שפורסמו ב"אכרזת שפרעם" (הרחבת תחום העיריה)
תשי"ט 1959 קובץ החקונות מספר 929 מ-30 ביולי 1959.
וכן גושים מספר:
10273, 10272, 10270, 10268, 10266, 10265, 10262,
10281, 10280, 10279, 10278, 10276, 10275, 10274,
10294, 10289, 10287, 10286, 10285, 10283, 10282,
10331, 10318, 10300, 10297, 10296.
הנכללים בתחום התוכנית והמסומנים בקו כחול בתשריט.

4. מטרת התוכנית

לקבוע הוראות לתחימת שטחים ותנאי השימוש בקרקע ובבניינים בתוך כל שטח, וכן לקבוע הוראות בכל ענין שיכול להיות נושא לתוכנית מפורטת.

- א. קביעת מערכת דרכים.
- ב. קביעת איזורי מגורים וזכויות הבניה.
- ג. קביעת שטחים למסחר.
- ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ה. קביעת פרוגרמה לצרכי ציבור והוראות להקצאת שטחי ציבור בתוכניות המפורטות.
- ו. קביעת שטחים למרכז אזרחי עירוני.
- ז. קביעת שטחים למרכזים משניים.

5. מעמד התוכנית ויחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו משונה את כל תוכניות המתאר המקומיות הקודמות. תוכניות מפורטות ותשריטי חלוקה שאושרו כחוק לפני אישורה של תוכנית זו, ישארו בתוקף כל עוד אינם סותרים הוראות תוכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין התוכניות המפורטות הנ"ל, תקבענה הוראות תוכנית זו.

6. רמת פירוט התשריט

בתוכנית יעודי הקרקע צבועים האיזורים באופן כולל. לא ישונה מעמדם של שטחים ציבוריים שונים שאושרו בתוכניות מפורטות, אלא על פי תוכניות מפורטות המתייחסות לאותם שטחים. אין לראות בתוכנית הצביעה הכוללת משום כוונה לשנותם.

7. מגיש התוכנית

עיריית שפרעם.

8. יוזם התוכנית

הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון.

9. עורך התוכנית

עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב יגאל אלון 120 תל - אביב 67743.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. פירוש המונחים הנזכרים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בחוקים ובתקנות שנחקקו מכוחו או עתידים להחקק מכוחו. משמעות מונחים שאינם מצויים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 תהיה בהתאם למשמעות המפורטת בצדם בתוכנית זו:

הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - שפרעם.

המהנדס

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו לפי תקנון זה כולן או מקצתן.

תוכנית בינוי

תוכנית בינוי פירושה כל תוכנית לפי החוק ושבה מסומנים גם הבניינים. גובהם, מידותיהם, שטחים והמרחקים שביניהם, סידורי החניה, הטעינה, הפריקה וכיו"ב. מבלי לפגוע בסמכויות הועדה המקומית ו/או המחוזית לקבוע תנאים למתן היתר.

תשריט פיתוח

תשריט המתאר על פי דרישתה של הועדה המקומית, את מידותיהם ומיקומם של משטחי חניה, שבילים, קירות תומכים, מתקני אשפה, מתקני הסקה, גדרות, ספסלים, שבילים, מתקני משחק, מתקני שירות, גינון ופרטים אחרים הדרושים לדעת הועדה לפירוט עבודות הפיתוח במסגרת ההיתר להקמת בנין.

תוכנית לעיצוב אדריכלי

תוכנית הקובעת את צורתם ומראם החיצוני של מבנים.

חלקה

שטח חלקה כפי שהוא רשום בלשכת רישום המקרקעין.

מגרש

שטח מגרש פירושו: שטח קרקע המוגדר על פי תוכנית כיחידת שימוש בקרקע, ואשר אינו כולל הפרשות לצורכי ציבור.

קו בנין

המרחק הקצר ביותר בין קו בנין לבין גבולו הקרוב של המגרש.

חזית

צלע של מגרש הגובל בדרך.

חזית ראשית

חזית שהמהנדס רואה אותה כחזית ראשית של מגרש.

שטח מגרש מינימלי

"שטח מגרש מינימלי" פירושו: - השטח הקטן ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התוכנית.

בית מגורים

"בית מגורים" פירושו: - בית המשמש או שובנה או שהוכשר לשמש למגורים בלבד, פרט לבתי מלון או בתי הבראה ונופש.

מוסך פרטי

"מוסך פרטי" פירושו: - מבנה הנמצא במגרש מגורים המשמש להניית קטנועים, אופנועים, מכוניות נוסעים או מכוניות מסחריות המורשות לשאת עד 750 ק"ג והשייכים לדיירי הבית.

גובה הבנין

"גובה הבנין" פירושו: - המרחק הנמדד במאונך ממפלס הדרך בנקודה הגבוהה הגובלת במגרש או באין דרך, המרחק הנמדד בקו מאונך בין מפלס קרקע הגובל בבנין בנקודה הגבוהה ביותר, לבין קצהו העליון של הקיר החיצוני של הבנין או במקרה שהגג הוא משופע - עד קצהו העליון של הגג.

קיר משותף

"קיר משותף" - פירושו: קיר המשמש חלק מבנין, הניצב בחלק מאורכו על גבול המגרש שעליו מוקם הבנין וגבול מגרש הסמוך לו.

רוחב הדרך

המרחק בין קווי הרוחב כשהוא נמדד במאונך לציר הדרך, לרבות המדרכות.

מפלס הכניסה

"מפלס הכניסה" פירושו: מפלס רצפת הכניסה הקובעת לבנין, או חלק ממנו.

מפלס קרקע מאושר

"מפלס קרקע מאושר" פירושו: - מפלס מאושר סופית ומאוזן, כמסומן בתשריט המצורף אל היתר הבניה על המגרש הנדון.

אחוזי בניה של קומה

"אחוזי בניה" פירושו: היחס באחוזים בין היטל הבנין על הקרקע, לרבות בליטות של מרפסות, חדרי מדרגות וחלקי בנין אחרים, הכוללים נפחי בניה שימושיים - ובין שטח המגרש עליו מוקם הבנין.

שטח בניה

שטח כל הרצפות בבנין לפי מידותיהם החיצוניות, כולל יציעים, מרפסות וחדרי מדרגות, למעט שטח מקלטים ושטחי חניה מקורה.

איזור

שטח המסומן בתשריט בצבע, בקווקוו או בקו תחום בין אחד מהם ובין בצרופיהם ואופן השימוש בקרקע ובבנינים לציון סוג ואופן השימוש בקרקע ובבנינים המותר באותו איזור, בהתאם לתוכנית זו.

תוכנית

כל תוכנית מתאר, תוכנית מפורטת או תוכנית פרצלציה, או תוכנית עיצוב ארכיטקטונית וכל שינוי של תוכנית מתאר או תוכנית מפורטת הכל לפי הענין.

דירה

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

קומת עמודים

קומת עמודים בבנין הסמוכה למפלס הקרקע, ואשר לפחות מחצית משטחה נשאר ללא קירות אטומים וביתרת שטחה אין מבנה, זולת חדרי מדרגות, מקלטים ומחסנים, ואשר גובהה המירבי אינו עולה בדרך כלל על 2.20 מ'.

בנין ציבורי

בנין שייבנה או הותאם לשימוש, בין שימוש רגיל ובין שימוש ארעי, לבית כנסת, מסגד, כנסיה או כל מקום פולחן אחר, או בית חולים, מרפאה, בית אולפנא, בית ספר, גן ילדים, מעון, בית תרבות, מועדונים, ספריה ציבורית, תיאטרון, אולם הרצאות, אולם תערוכות, מקום אספקות לצרכי ציבור וכיוצא באלה.

דירת מרתף

בכפוף לתוכנית מאושרת, לא תיבנה דירת מרתף אלא אם נתקיימו לגביה תנאים אלה:
(1) לאורכו של קיר חיצון של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב-15 ס"מ מרצפת הדירה.

(2) שטח פתוח כאמור, יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ-3.00 מ'.

(3) גובהה של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.50 מ'.

בנין עזר

(1) בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גגו והמיועד לשמש אחד מאלה:
מוסך לרכב פרטי, חדר כביסה או ייבוש כבסים, חדר הסקה, חדר חשמל, מחסן לכלי עבודה, מקלט, חדר מכוונות, פיר מעלית, בריכת מים סגורה, חדר להחסנת מיכלי גז או מיכלים לאצירת אשפה, ארובות אויר ואינסטלציה סניטרית.

(2) גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש.

(3) גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'. מיקומו יכול שיהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי, או בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול המגרש השכן. הקיר הצמוד לגבול המגרש, יהיה אטום כלפי המגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש.

2. מקרא הסימונים בתוכנית

קו כחול כהה	גבול התוכנית
קו אדום מקוטע.	גבול תוכנית מתאר ג/377 שפרעם
שטח כתום	איזור מגורים "א"
שטח תכלת	איזור מגורים "ב"
שטח צהוב	איזור מגורים "ג"
שטח אפור	איזור מסחרי ומשרדים
שטח אפור מקווקו שחור	איזור מסחרי מיוחד
שטח חום תחום חום	איזור מבני ציבור ומוסדות חנוך
שטח ירוק	איזור ציבורי פתוח
שטח סגול	איזור תעשייה
שטח כתום ופסים אפורים	איזור מגורים ומסחר
פסים צהובים מותחם כתום	שטח לבניה מחודשת
שטח צהוב ומשבצות ירוקות	בית קברות
שטח ירוק תחום ירוק כהה	איזור פרטי פתוח
שטח ירוק תחום חום	איזור ספורט
שטח מפוספס קוי ירוק	איזור חקלאי
צבע-חום	דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום בהיר	דרך מוצעת
אדום ירוק לסירוגין	שביל להולכי רגל
קוי אדום אלכסוניים	דרך לביטול
שטח תחום בקו שחור מרוסק	שטח עתיקות
שטח סגול מקווקו סגול	תחנת משנה
פס מותחם ומקווקו סגול	קו חשמל קיים

פרק ג' - הוראות ומגבלות כלליות

1. תחומי האיזורים

האיזורים ותחומיהם יהיו כמסומן בתוכנית יעודי הקרקע.

2. תכליות ושימושים

כל קרקע או בנין, ישמשו אך ורק לתכלית המפורטת בתוכנית זו, ברשימת התכליות המתייחסות לאיזור שבו מצויים הקרקע או הבנין, בהתאם לתוכנית יעודי הקרקע המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. מקומות בניה

לא יוקם בנין במקום שאינו מגרש.

4. אופן הבניה על מגרשים

על מגרש באיזור מגורים, יוקם רק מבנה מגורים אחד. מותר לחלק חלקה אשר שטחה עולה על גודל מגרש מינימלי למגרשים לבניה. למגרשים הפנימיים תהיה זיקת הנאה למעבר בתחום החלקות המפרידות בינה ובין הדרך הגובלת. השטח התחום כזיקת הנאה למעבר ייכלל בשטח החלקה המקורית ולא יגרע מזכויות הבניה. תנאי להגשת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה ערוך על ידי מודד מוסמך ותואם הוראות התוכנית.

5. תעשיות מלאכות ומסחר

א. לא ייבנה בית חרושת, בית מלאכה או חנות, אלא במקום שאושר לכך לפי תוכנית זו או לפי תוכנית מפורטת, ובכפוף להיתר בניה ותנאים שייקבעו על ידי הועדה ולהוראות כל דין, החל על שימוש ועיסוק כאמור.

ב. אם באיזור מגורים תסומן חזית מסחרית, בתוכנית מפורטת, תורשה הקמת חנויות רק בקומת קרקע ובחלקי בנין הפונים אל דרך או אל שטח ציבורי פתוח. הוראות הבניה לחנויות יהיו בהתאם למסומן בתוכנית מפורטת.

6. קו בנין

- א. לא יוקם בנין באיזור מן האיזורים המפורטים בטור הראשון של טבלת הוראות הבניה בפרק יא' לתוכנית, אלא בהתאם לקווי הבנין הקבועים בטבלה לאיזור בו מצוי המגרש.
- ב. קו בנין לאורך מעברים, שבילים להולכי רגל ושטח ציבורי פתוח, יהיה קו בנין צדדי. במידה שחזיתו הראשית של הבנין גובלת במעבר, בשביל או בשטח הציבורי הפתוח, יהיה קו הבנין קדמי.

7. בניית קיר משותף

הועדה רשאית להתיר הקמת בתים בעלי קירות משותפים צמודים במלואם או בחלקם, אם לדעת הועדה תאפשר הבניה ניצול טוב יותר של שני המגרשים או אחד מהם.

8. מרתף

הועדה רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:

- א. באיזורי מגורים
מקלט, בהתאם לדרישות הג"א, מחסן משותף שימשם לכלל דיירי הבית, חדר הסקה מרכזי, חנייה למכוניות של דיירי הבנין. כל הנכסים במרתף יירשמו על שם כלל דיירי הבית, כדי להבטיח השימוש המשותף בהם.

ב. באיזור מסחרי

- 1) מקלט - בהתאם לדרישות הג"א, חניה לדיירי הבנין וחניון רכב.
2) חדר הסקה, חדר מכוונות למיזוג אוויר, מחסן משותף לכלל דיירי הבנין ומחסנים לשימוש החנויות בבנין.

ג. באיזור תעשייה

- 1) מקלט בהתאם לדרישות הג"א, חניה למפעל.
2) מחסנים לשימוש המפעל ששטחם לא יעלה על 80 אחוזים מקומה רגילה.
3) חדרי מכוונות, חשמל, תקשורת, מים וכדומה.
- ד. מרתף שהוקם בהתאם להוראות סעיפים א' עד ג' לא יחושב בשטח בניה לענין חישוב אחוזי הבניה. להבטחת שימוש של מרתף למטרה המפורטת בסעיף זה לעיל, תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין המבטיחה את ייעודו של המרתף לשימוש הקבוע בהיתר.

- ה. באיזורים אחרים: במוסדות ציבור ובבנייני ציבור תותר הקמת מרתף אשר ימשם מחסנים, חדר מכוונות והסקה, מקלט או שימוש רב-תכליתי אחר באותו נפח וחניוני רכב עד שטח בניה כולל כשטח היטל הבנין. באיזור התכנון בו תוגש תוכנית בינוי כוללת תותר הרחבת שטח המקלט על פי תוכנית הבינוי הכוללת לאותו איזור.

9. השלמת מראה הבנינים

בעל היתר בניה ישווה לבנין מראה מושלם וגמור, כדי הנחת דעתו של המהנדס גם אם הבנין לא נבנה במלוא ההיקף המותר על פי היתר הבניה . ללא אישור המהנדס לא יותר השימוש בבנין.

10. שימוש חורג

קרקע או בנין המשמשים בשעת כניסת התוכנית הזאת לתוקף שימוש כל שהוא, שהוא חורג מהשימוש המסויים על פי התוכנית יוכרז כ"חורג" וינהגו בו לפי סעיף 178 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

11. היתר בניה קיים

מקום שבשעת כניסתה של התוכנית הזו לתוקפה, עומדת בתוקפה תעודת היתר בניה בת תוקף המרשה את הקמתו של הבנין לתכלית חורגת שאינה תכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי איזור זו עומדים להקים את הבנין, יחול עליו כל הנואמר בסעיף 10.

12. אחוזי בניה מותרים לבניה

בעת עריכת תוכניות מפורטות לתוכנית זו - ג/7025 תתאפשר תוספת אחוזי בניה עד גובה קומה אחת באחוז בניה המקובל לקומה לפי סוג המגורים. הכל עפ"י שיקול דעת הועדות: המקומית והמחוזית.

פרק ד' - אופן ביצוע התוכנית

1. הוראות להכנת תוכניות מפורטות

לא יינתן היתר בניה לבנין המצוי בתחום התוכנית, אלא אם הוכנה תוכנית מפורטת לתחום השטח בו מצוי הבנין. ה"פרוגרמה" ותשריט "החלוקה לאיזורי תכנון" המהווים חלק מתוכנית המתאר, ישמשו בסיס להכנת התוכניות המפורטות.

2. פיקוח על תוכניות בנין

הועדה תהא מוסמכת לפקח פיקוח מלא על תוכניות בנין העומד להיבנות או כל שינוי חיצוני בבנין באיזור כלשהו בכל הנוגע למראה הבנין, בבחירת חומרים, יציבותו וצבעיו וכן להכתיב תנאים בקשר לכל אלה, ולנקוט בכל האמצעים החוקיים להפסקת העבודה בבנין. שלא נתמלאו התנאים המפורטים בהיתר הבניה, או להטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של הבנין, ולדרוש התאמתו לסביבה.

3. תוכנית עיצוב אדריכלי והוראות בענין עיצוב אדריכלי של בנינים

לא יינתן היתר בניה לבנין המצוי בתחום תוכנית לעיצוב אדריכלי, אם תוכנית הבנין איננה תואמת את התוכנית לעיצוב האדריכלי.

4. תוכנית מפורטת הכוללת הוראות בנין

א. בשטח שעליו חלה תוכנית מפורטת הכוללת הוראות בנין, לא יינתנו היתרי בניה אלא אם תוכניות הבניה תואמות את הוראותיה של תוכנית זו.

ב. הועדה רשאית להתנות כל בניה בהגשת תשריט המתאר את אופן העמדת הבנינים גם אם לא חלה לגבי האיזור תוכנית מפורטת הכוללת הוראות בנין מאושרות. כן רשאית הועדה לקבוע תנאים ולהורות הוראות בענין העמדתם של הבנינים וכל הוראה או תנאי שנקבעו כאמור יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר להקמת הבנין.

ג. לא יוצא היתר בניה להקמת בנין באיזור התעשייה, אלא אם הוכנה על ידי המבקש על-פי הנחיות הועדה ובכפוף לאישורה תוכנית המראה את העמדת כל המבנים על שטח המגרש. אושרה תוכנית כאמור על ידי הועדה תהווה היא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

5. תשריט פיתוח מצורף לתוכנית

לא יוצאו היתרי בניה בתחום תוכנית זו, אלא אם כן יוכן על ידי מבקש ההיתר תשריט פיתוח וגינון לגבי המגרש. הועדה תהא רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח. אושר תשריט הפיתוח על ידי הועדה, יהווה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. למרות האמור בסעיף זה, רשאית הועדה לפטור את מבקש ההיתר, מהגשת תשריט פיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

6. הוראות ותנאים להבטחת ביצועה של התוכנית

יהא זה בכוחה של הועדה לסרב להוצאת היתרי בניה או להתנות היתרים בקיום התנאים הבאים:-

- א. ניקבע פיתוח הקרקע נשוא ההיתר וסביבתה על ידי עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי מים, ביוב וחשמל וכל שירות ציבורי אחר לשביעות רצונו של המהנדס ורשויות הנוגעות לכל אחד מן השירותים האמורים.
- ב. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להתקנת מקומות חניה לפי הוראות החניה שייקבעו בתוכנית מפורטת לאותו איזור.
- ג. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשביעות רצונו של המהנדס ליישור ומילוי קרקעות הדרושים לדעת המהנדס לביצוע התוכנית.
- ד. לא יינתן היתר בניה למגרש, בטרם יובטח מעבר גישה אליו אם בדרך אספלט, שביל, או שדרה - הכל בהתאם לתוכנית מפורטת.

7. גובה הבנינים

הועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית, תהיה מוסמכת לקבוע תנאים לגובה הבנין לגבי בנין ציבורי, מקום הבנין בהצטלבות דרכים או בנין המוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד או במקרה שהדבר נדרש מבחינת עיצוב אדריכלי של המקום.

פרק ה' - רשימת השימושים והתכליות והוראות הבניה לכל איזור

1. איזור המגורים (א,ב,ג,)

סימונם בתשריט ייעודי קרקע:

- איזור מגורים א'
- איזור מגורים ב'
- איזור מגורים ג'
- איזור מגורים ומסחר

1.1 תכליות ושימושים מותרים

באיזורי מגורים יותרו השימושים הבאים, כולם או מקצתם בכפוף להוראות תוכניות מפורטות המגבילות שימוש מן השימושים המפורטים להלן:

- 1.1.1 בנייני מגורים.
- 1.1.2 משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו בנין וכיו"ב, רשאית הועדה המקומית להתיר את השימוש לתכלית מן התכליות המוזכרות בפיסקה זו כסטיה שאינה ניכרת, שאינה משנה את אופי איזור המגורים ובתנאי שדבר הסטיה יפורסם וההתנגדויות לסטיה תידונה כמפורט בפרק ה' לחוק.
- 1.1.3 בנייני עזר, מגרשי חניה. באיזורים א' ו-ב' תותר הקמת מוסך לדיירי הבית שייבנה בכפוף להוראות בדבר מבני עזר.
- 1.1.4 מבני ציבור ומוסדות ציבור במקומות שנקבעו לכך בתוכנית ובמקומות נוספים שייקבעו בתוכניות המפורטות בהתאם להנחיות להקצאת שטחי ציבור לפי איזורי תכנון (פרק י"ב), לפרוגרמה לשטחי ציבור (גפרק י"ג) ולתשריט החלוקה לאיזורי תכנון.
- 1.1.5 דרכים, שטחי חניה, מגרשי משחק שלא למטרות רווח, שטחי ירק ומקלטים ציבוריים.
- 1.1.6 במקומות המסומנים כמגורים ומסחר בתוכנית תותר הקמת: חנויות למכירת מזון, פרחים, טבק, צעצועים, קיוסקים למכירת מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא חימום, טיגון, אפיה או בישול, עיתונים, מטפחה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, סידקית, נעליים, בגדים, ספרים, אופטיקאי, צילום, סופרמרקט, אביזרי חשמל לרבות תיקונים, אלקטרוניקה, סניף בנק, בית מרקחת ומשרדים.
- 1.1.7 באיזור מרכז מסחרי שכונתי יותרו התכליות והשימושים שייקבעו בתוכנית מפורטת.

1.2 שימושים אסורים

- 1.2.1 מבני ושטחי תעשיה.
- 1.2.2 מבני מלאכה המיועדים להקמה באיזור התעשיה.
- 1.2.3 מחסנים סיטונאיים וקמעונאיים.
- 1.2.4 מבני ומתקני בידור הגורמים לרעש.

- 1.2.5 מכבסות הפועלות בקיטור.
- 1.2.6 מסעדות ומזנונים.
- 1.2.7 שימושי קרקע או בנין הגורמים לדעת הועדה המקומית מטריד בתוך או בסמוך לאיזורי מגורים.
- 1.3 מרחק איזור מגורים מבית עלמין מוצע יהיה על פי הוראות ת/מ/א 19.
- 1.4 טבלת בניה ושעורי בניה
בהתאם למפורט בטבלת הוראות הבניה בפרק לתוכנית זו לכל איזור ואיזור.
2. איזור מסחרי ומשרדים
- 2.1 השימושים והתכליות המותרים באיזור זה
מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות דת, תרבות, ספורט, מסחר קמעונאי, מלאכה זעירה באישור הועדה המקומית לגבי סוג המלאכה ומתן התחייבות בעל המלאכה שלא יעלה את מפלס המזהמים על פני המותר באיזור המגורים. מעבדות, מכבסות שאינן פועלות בקיטור, כריכות, מכונים ליופי ואימון גופני, סאונות, מועדונים, אולמות לשמחה ובידור, משרדים, בתי מלון, בתי מרחץ, בנקים, בתי קולנוע, בתי קפה ומסעדות, אולמות לתיאטרון ולקונצרטים, חנויות לתיקון אופניים ואופנועים ומכירתם, חנויות למכירת מכונות, חנויות לממכר צבעים, חומרי בנין, ברזל זעץ עד לנפח של 5 ממע"ק וחנויות למכירה סיטונאית ששטחן הכולל לא יעלה על 200 מ"ר ליחידה.
- 2.2 השימושים והתכליות האסורים באיזור זה
- 2.2.1 מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר, זיהום מים.
- 2.2.2 שימושי קרקע או בנין הגורמים לדעת הועדה למטרד בתוך האיזור או לאיזורי מגורים הסמוכים לו.
- 2.3 הוראות בניה
הבניה באיזור זה תותר רק על פי תוכנית מפורטת הכוללת בינוי ועיצוב אדריכלי בכפוף להוראותיה לא יבנה כל מבנה שאינו גזור מתוך תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מפורטת המתייחסת לפחות לגוש בניינים בשלמותו. מקום שנקבעו בתוכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שלבי ביצוע מדוייקים של התוכנית יוצאו ההיתרים בכפוף להוראות בדבר שלבי הביצוע.
- א.2 איזור מסחרי מיוחד
באיזור זה, מותרים כל השימושים המותרים באיזור מסחר ומשרדים. האיזור משמש כיום כחניון אגד. שימוש זה יותר כל עוד אינו מהווה מטריד לסביבתו הקרובה. החליטה הועדה המקומית כי החניון מהווה מטריד לסביבתו, תודיע על הפסקת השימוש בקרקע למטרות חניון, ועל המשתמשים יהיה לפנות את השטח תוך (3) שנים מיום קבלת ההודעה.

3. איזור לבניה מחודשת
- הגבלות מיוחדות - עיר עתיקה.
- 3.1 כל השטח המיועד יהיה איזור הכפוף לתוכנית בינוי מפורטת ומיוחדת אחת.
- 3.2 תוכנית -
הועדה המקומית תכין תוכנית מפורטת הכוללת את האיזור המיועד כולו לשם אישור בניה בחלקים של אותו איזור.
- 3.3 השימושים המותרים -
באיזור זה יותרו השימושים המותרים באיזור - מגורים ומסחר, מסחר ומשרדים.
- 3.4 היתר בניה -
לא ינתן רשיון בניה על חלקה שאינה גובלת בדרך מעבר או שאין לה חיבור לביוב, מים וחשמל. לא ינתן היתר בניה לתיקון, הרחבה או שיפור של בנין קיים או בנין חדש, אלא אם כן ימלא את התנאים כדלהלן:
יהיה מתאים לתנאים המפורטים בטבלת המגבלות לאיזור מבחינת הגודל, אחוז הבניה, מספר המקומות וחומר הבניה.
יאושר על ידי הועדה המקומית על סמך בדיקה של מהנדס הועדה או מי שהוסמך על ידה שיאשר כי אין לראות את הבנין כאתר להריסה וכן הוא עומד בכל הדרישות הסניטריות.
- 3.5 הוראות בניה מפורטות יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה.
4. איזור מבני ציבור ומוסדות חינוך
- 4.1 השימושים המותרים - בניני ציבור, מגרשי משחקים, חניוני רכב, ושאר השימושים האפשריים על פי הגדרת המושגים: בנין ציבורי, מוסד ציבורי ומוסד ציבורי מסחרי.
- 4.2 בתוכניות המפורטות יוגדר השימוש המדוייק לכל מגרש למבנה ציבור. תוספת שטחי ציבור הנגזרת מ"הפרוגרמה" שתכלול בתוכניות המפורטות, לא תהווה שינוי לתוכנית המתאר.
- 4.3 קווי הבנין המותרים יהיו בהתאמה למספר הקומות המותר באיזור המגורים בתוכו ומצא האיזור לבניני ציבור, ובלבד שלא יהיה פחות מאשר 3 מ' מהצדדים ו-6 מ' מאחור.
- 4.4 בכל בנין ציבורי יותקנו מתקנים וסידורים מתאימים, המאפשרים תנועת נכים בכל חלקי הבנין.

5. אזור ציבורי פתוח

באיזור זה יהיו מותרים השימושים והתכליות הבאים:
גנים ציבוריים, חורשות ושדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים לנופש, מרגוע
נוי וספורט, לרבות המבנים הקשורים אליהם. קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים
מבנים שתכליתם קשורה בשטחים ציבוריים פתוחים, רחבות ושבילים להולכי
רגל, מקלטים ציבוריים, ומקלטים משותפים, מבנים לתחנות שאיבה,
וכיוצא באלה.

6. איזור תעשייה

6.1 באיזור זה מותרים השימושים והתכליות הבאים:
בתי חרושת ושטחי חרושת, בתי מלאכה ושטחי מלאכה, בנינים ושטחי החסנה
וקירור, חנויות מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות, מזנונים, בניני משרדים,
מוסדות ציבור הדרושים להפעלת איזור התעשייה, מתקנים הודסיים לחשמל, מים,
טלפון וכו'.

6.2 באיזור תעשייה ומלאכה יהיו אסורים השימושים והתכליות הבאים:
שימושים המזיקים או העלולים להזיק למפעלים הקיימים, או לאיזורי המגורים
הקרובים גם מחוץ לגבולות התוכנית, מפעלי תעשייה ומלאכה אשר מי השופכין
שלהם בתרכובת כימית העלולה להזיק למתקני הביוב והצינורות, או שטיב המים
אינו מתאים להשקייה חקלאית, או שטיב המים עלול לזהם את מי התהום, או
מפעלים היוצרים מוצרים או שפכים המסכנים את העוברים או את בטחון
הסביבה.

6.3 באיזור התעשייה הגובל באיזורי מגורים, לא יוצאו היתרי בניה, אלא אם
תוכנן חייץ מגוון בין מפעלי התעשייה ובניני המגורים. איזור חייץ זה,
יפותח ויתוחזק על ידי מפעלי התעשייה.

6.4 לא יוצאו היתרי בניה באיזור התעשייה ומלאכה אלא אם מילא היזם תצהיר
השלכות סביבתיות או כל מסמך אחר אשר יידרש על ידי משרד הבריאות.
לאחר אישור משרד הבריאות, יהווה התצהיר וכל ההוראות המפורטות בו לביצוע
מתקנים כנגד זהום הסביבה, חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

6.5 הוראות בניה מפורטות יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה.

6א' שטח לתחמ"ש (טרנספורמציה)

בשטח זה תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.

7. אזור לספורט

בשטח זה תותר הקמת מגרשי ספורט פתוחים ומקורים ומתקני ספורט
שונים, יציעים לקהל, אולמות ספורט סגורים, הכוללים יציעים לקהל, מלתחות
שירותים ומזנונים לשירות הקהל, ושאר המתקנים והמבנים הדרושים להפעלת
איזור ספורט אינטנסיבי.

8. בית קברות

ישמש לקברים, מצבות, מתקני טהרה, דרכים וגינון.

9. איזור פרטי פתוח

תותר הקמת מבנים ומתקנים לספורט, בידור, אירוח ונופש, גינון, דרכים, משטחי חניה, בריכות שחיה וכיו"ב.

10. שמורת טבע

כמשמעותה בחוק "גנים לאומיים, שמורות טבע ואתרי לאום, התשכ"ג-1963".

11. איזור חקלאי

עיבוד חקלאי לכל סוגיו.
לא תותר הקמת מבנים כלשהם.

12. שטח עתיקות

לא תותר כל עבודה או בניה בשטח שבו נתגלו עתיקות, בטרם נבדקה הבקשה להיתר על ידי רשות העתיקות, והרשות הודיעה לועדה המקומית על התנאים שייכללו בהיתר הבניה.

פרק ו' - דרכים

בפרק זה דרך - שטח קרקע המסומן בתוכנית כדרך.

1. מקומות, דרכים ורוחבן

מקומות דרכים ורוחבן של אותן הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. אפשר לקבוע בתוכנית מפורטת מקומות נוספים לדרכים והרחבתן.

1.1 אין להקים על כל קרקע, שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודה פרט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים.

1.2 לא יונח בתוך מקום של דרך ו/או מעל ומתחת לדרך כל צינור מים, כבל, קו ביוב, תעלה או מתקן שירות אחר, מבלי לקבל על כך מראש רשיון בכתב מאת המהנדס.

2. קירות תומכים

כוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הועדה כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק.

3. הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות

3.1 בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת יהיה כוחה של הועדה יפה להטות או לחסום דרך קיימת ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לציבור באותה דרך החל מתאריך ההטיה או החסימה.

3.2 הטייתה או חסימתה של הדרך הקיימת, לפי פיסקה זו, לא תפגע בזכויות שיש לוועדה, או לגוף אחר המוקם כחוק או בזכותו של אדם אחר, בביבים, תעלות או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחת לה, והועדה או הגוף או האדם האחר, יהיו מיופיי-כח לבדוק, להחזיק ולתכנן אותם מפעלים ולהכנס לשם כך למקומותיה של הדרך, כאילו לא הוטתה או נחסמה.

3.3 הטייתם או העברתם של המפעלים וביצועם של העבודות הדרושות להטייה או להעברה או הנוצרות בקשר אתם, ייעשה על ידי הועדה או הרשות המקומית בפיקוחה הישיר.

4. עיבוד מדרכות, מעברים וקולונדות להולכי רגל, לשימוש ציבורי. מקום בו תוכנית מפורטת על פי תוכנית בינוי או תוכנית עיצוב אדריכלי קובעת כי המדרכות להולכי רגל, כולן או חלקן, עוברות מתחת לבניינים. כלומר כי קו הבניין בקומת הקרקע ייסוג ביחס לקו הבניין בקומות העליונות או המדרכה להולכי רגל הוא מעבר מקורה ובנוי משני צדדיו, יש לנהוג לפי הכללים הבאים:-

א. כל שטח המעבר המקורה יירשם בספרי האחוזה על שם הבעלים כמשועבד לשימוש ציבורי באורח חופשי לצמיתות.

ב. גובה קומת הקרקע ייקבע על ידי אותה תוכנית מפורטת או תוכנית בינוי או תוכנית לעיצוב אדריכלי, אך לא יהיה פחות מ-2.20 מ'.

ג. עמודים - צורתם, גובהם, מרווחם ומקומם ביחס לקו הבניין או לאבן השפה של המדרכה, ייקבעו על ידי אותה תוכנית מפורטת או תוכנית בינוי או תוכנית לעיצוב אדריכלי.

5. חניה לאורך דרכים

תותר חניה לאורך דרכים במקומות שיסומנו כמיועדים לכך בתוכנית מפורטת. מקומות החניה המוסדרים לאורך הדרכים, יחושבו כחלק ממכלול צרכי החניה של הפרוייקטים הנבנים לאורך אותה דרך.

6. מעבר תת קרקעי, כביש נצרת-שפרעם

תחת כביש נצרת-שפרעם יסלל מעבר תת-קרקעי שיחבר בין שכונותיה הדרומיות של שפרעם לבין מרכז הישוב.

ל"ל ט"ו

7. מיגון אקוסטי

עבור בניה גבהה שמעל שתי קומות תחול חובת מיגון אקוסטי וזו על חשבון היזם.

ל"ל ט"ו

פרק ז' - חניית רכב

חניית מכוניות בגבולות התוכנית תוסדר בהתאם לקביעות הבאות:

1. כללי

- 1.1 בכל הבונה בגבולות תוכנית זו יהיה חייב לספק מספר מקומות חניה לא פחות מאשר מצויין להלן ב"תקן החניה" והכל לפי דרישת המהנדס.
לא ייתן היתר בניה או היתר לשינוי שימוש אלא, אם הובטחה חניה להנחת דעתו של המהנדס.
לא יותר השימוש בבנין שעברו הוצא ההיתר, לפני שסידורי החניה יהיו קיימים בפועל בהתאם לתוכנית המאושרת, ולשביעות רצונו של המהנדס.
- 1.2 מקומות החניה יהיו בגבולות המגרש עליו יוקם הבנין המוצע, למעט אותו שטח הנמצא בתחום שבין קווי זכות הדרך ובין קו הבנין המעשי הפונה אל הכביש. תוכנית הבנין תכלול, כחלק בלתי נפרד ממנה, את הצעת הפתרון לחניה.
- 1.3 בכוחה של הועדה יהיה להתנות כי תוכנית החניה תהיה משותפת לשני המגרשים או יותר באותם מקומות הנראים כחשובים לוועדה. בהתאם לכך יהיו סידורי הכניסה והיציאה לחניה משותפים, יסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים למעבר חופשי של כלי רכב, ותמנע הקמת גדרות בשטחים אלו.

2. תקן חניה

בכל האיזורים תיקבע החניה עפ"י ההוראות המפורטות ב"התקנת מקומות חניה 1983", ועפ"י דרישות משרד התחבורה כפי שתהיינה באותה עת.

3. הערות כלליות

3.1 בכל מקום בו נקבע יחס של מקום חניה לשטח רצפה, ייחשב שטח הרצפה לפי שיטת חישוב השטח, ביחס לאגרות הבניה לצרכי קבלת היתר, אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקן.

3.2 חפיפת מקומות חניה לשימושי קרקע מעורבים

במקרים בהם מתוכננים שימושי קרקע מעורבים, ניתן לחשב את מספר מקומות החניה הנדרש תוך התחשבות בזמני פהעילות השונים של שימושי הקרקע ובתנאי שהדרישה למקומות חניה לפי התקן ללא חפיפה תהיה מעל 50 מקומות. מיקום החניה יהיה במרחק שאינו עולה על 250 מ"ר משימוש הקרקע המעורב.
במקרים אלה, חישוב מספר מקומות החניה הנדרש יבוסס על הפירוט המופיע ב"התקנת מקומות חניה - 1983".

3.3 בכל מקרה רשאים המהנדס ו/או הועדה לדרוש מהיזמים להגיש ניתוח מיוחד של הפעילות התנועתית שתיווצר עקב הגשמת תוכניתם ו/או ניתוח מיוחד של צורכי החניה ישתעוררו בגין אותה תוכנית.

3.4 במסגרת תוכניות מפורטות, יאוותרו בשולי איזורי המגורים חניונים לרכב כבד.

פרק ח' - נטיעות ומשוכות, גדרות תומכים

1. כוחה של הועדה יהיה יפה להתנות היתרים לבעלי נכסים הגובלים עם דרך, להקים על נכסיהם קירות גבול או גדרות גבול, וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו ייעשו ואופן בנייתו, וכן לאסור כל העולה כאמור או לצוות על סילוקו של כל מחסום קיר או גדר בתחומי הדרך.
2. כל בעל נכס שנמסרה לו הודעה לפי פסקה דלעיל, ימלא אחריה. לא מילא בעל הנכס אחרי ההוראה תוך תקופה שנקבעה לו בהודעה, רשאית הועדה לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה בעזרת עובדיה או כל אדם אחר ולהכנס לשם כך לשטח הקרקע האמור, ובעל הנכס יחוייב בהוצאות הקשורות בביצוע ההוראה.
3. לא ישחתו ולא ייכרתו עצים ללא היתר בכתב מאת הועדה, אולם הועדה רשאית לסרב לתת היתר אם לדעתה יש לעץ המבוקש לכריתה ערך מיוחד מבחינת נוי או מבחינה אחרת.
4. הועדה רשאית להורות על כריתתם של עצים או שיחים המפריעים לראיה בצמתי רחובות וכל בעל קרקע יכרות את העץ או הצמח המיוד שתקבע הועדה. נמנע הבעל מלבצע את הכריתה, רשאית הועדה לבצע את העבודה, ולגבות מן הבעלים את הוצאותיה.
5. גובה הגדרות במגרשים פינויים יוגבל לגובה כולל 60 ס"מ מעל פני המדרכה, כדי למנוע הפרעות ראייה לנוהגים העוברים בצומת, גובה הצמחיה באזורי צמנות ולאורך הדרכים תהיה בהתאם ל"הנחיות לתכנון צמחיה בדרכים" על כל תיקוניהן כפי שפורסמו על ידי משרד התחבורה.

פרק ט' - ניקוז מי גשם, ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון
אספקת גז, אמצעים סניטריים:

1. שמירת קרקע לצורכי ניקוז ותיעול

הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר, או לחלול מי הגשמים, ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליו עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול, ולמנוע מתן התרי בניה בשטח שישמר כאמור.

2. זכות מעבר

כל בעל נכס, לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה המקומית, חייב לפחות שבוע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקוי הניקוז למגרשים גובלים או לצינור אספקת מים או צינורות ביוב, בתנאי שהצינורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים, ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.

3. ניקוז מי גשם

א. היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התוכנית מהיבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה לכלול בהיתר הבניה על הקרקע הזו את תנאי הטיפול הנאותים.

ב. אין לחבר שום חלק מקרקע ששבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות, עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצונה של הועדה. לפני מתן תעודות היתר בניה יש לבדוק תעלות ניקוז, או להתקין צינורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שאושרו על ידי המהנדס.

4. ביוב

א. כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתוכנית זו, יחובר לרשת הביוב לפי דרישות המהנדס.

ב. בכוחה של הועדה לאשר מעבר קווי ביוב במגרש מגורים אחד, עבור המגרש השכן, כאשר הקווים המאספים נמצאים במורד שני המגרשים.

ג. בעל בנין קיים במרחק עד 100 מ' מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית חייב לחבר את רשת הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית, אלא בהתאם לאישור מיוחד שינתן על ידי הרשויות הנוגעות לדבר.

ד. בעל בנין שנדרש בכתב על ידי הועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בפסקת משנה ג. לעיל ולא קיים אחרי ההודעה תוך חודש ימים מתאריך מסירת ההודעה רשאית הועדה המקומית להכנס לבנין ולבצע את העבודות, ועל בעל הבנין לשלם לועדה המקומית את הוצאות הביצוע.

ה. לא תותר העברת צינורות ביוב על פני קירות חיצוניים של הבנין אלא באישור מיוחד של המהנדס.

5. אספקת מים

- א. אספקת המים לבניינים תהיה מרשת אספקת המים הכללית של שפרעם.
- ב. אסור להניח או לבנות רשת צינורות להספקת מים לבית בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוולוגית.
- ג. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

6. הכללת צרכי אספקת חשמל בתוכנית

- כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת או המשנה תכנית כזו יסמן בה את כל מתקני וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדין וכך יודא את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית וידאג למילויים על ידי קביעת מקומות למתקנים ומעברים לקיום כפי שיוגדרו על ידי חברת החשמל.
7. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים תת קרקעיים

- א. הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן:
- המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האורך המשוך הנומדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

שטח פתוח במטר	שטח ביווי	
2.25 3.00	2.00 2.25	א. קו חשמל במתח נמוך מתייל קיצוני מציר הקו
6.50 8.50	5.00 6.50	ב. קו חשמל במתח גבוה 22 ק"ו מתייל קיצוני מציר הקו
13.50 20.00	9.50 14.00	ג. קו חשמל במתח עליון 150 ק"ו מתייל קיצוני מציר הקו

- ב. מבלי לגרוע בכל האמור בסעיף 7 לעיל, כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת החשמל, במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המתחייבות של המקרה.

ג. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-200 מטר מציר כבל מתח עד 35 ק"ו, ולא יאושרו מתקנים תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנוקובים לעיל, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שייקבעו.

ד. קוי חשמל שהעתקתם תדרש, עקב ביצוע התכנית, יועתקו וזאת על חשבון היוזמים ו/או המבצעים ובתאום מראש עם חברת החשמל.

ה. חפירה חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל
סעיף זה מתייחס לעבודות חפירה, חציבה או כריה שאינן חלק מאזורי כריה וחציבה לפי ת/מ/א 14.
חפירה, חציבה או כריה המבוצעת במרחקים קטנים מהנוקובים להלן, בין שהם טעונות היתר, ובין שאינן טעונות היתר לפי החוק טעונות אישור חברת החשמל.

<u>עבודת ידדים</u>	<u>כלים מכניים</u>	
2.5 מטר	3 מטר	מציר כבל תת קרקעי
2.5 מטר	5 מטר	מעמוד חשמל מתח נמוך
5 מטר	5 מטר	מגבול מטר עמוד מתח גבוה
10 מטר	10 מטר	מגבול מטר עמוד מתח עליון
10 מטר	15 מטר	מגבול מטר עמוד מתח עליון

ו. לא יבוצעו עבודות חפירה, חציבה או כריה גם במרחקים העולים על המרחקים הנ"ל, באם תנתק אפשרות גישה חופשית לעמוד או לכבל בעקבות ביצוען של אותן עבודות.

ז. למרות האמור בסעיפים לעיל, ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאישור בכתב מחברת החשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים.

ח. אסור להתקין או לבנות תחנות דלק או מתקני דלק אחרים, מחסנים לחומרי נפץ, לחומרים דליקים או לחומרים מסוכנים אחרים, בין אם מתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבנין או לאו ולא ינתן היתר בניה, לכן במרחקים קטנים מקו חשמל וכבלי חשמל תת - קרקעיים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה בדין שייקבעו בהתייעצות עם חברת החשמל ועם משרד העבודה.

8. מערכות טלפון

א. הועדה תהיה רשאית לחייב את היוזמים, לבצע את העבודות הכרוכות בהכנת רשת תת קרקעית למערכת הטלפון.

ב. איתור עמודי טלפון וארונות הסתעפות, ייקבעו באישור הועדה.

9. תנאים לבניה באיזורים ללא פיתוח

- 9.1 יהיה זה בכוחה של הועדה לסרב להוצאת היתרי בניה, או להתנות הוצאתם בקיום התנאים הבאים:-
- א. פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר או סביבתה.
- ב. לענין הוראה זו המשך פיתוח כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי מים, קווי ביוב, קו חשמל, וכל שירות ציבורי אחר, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה והרשויות שבסמכותן פיתוח שירותים אלה.
- 9.2 מבקש ההיתר יכין לפי הנחיות מהנדס הועדה תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו הכולל את תכנון עבודות התשתית במגרש ובסביבתו הכל בהתאם להנחיות המהנדס.

10. אספקת גז

בתחומי תוכנית זו לא ינתן היתר בניה, אלא אם הוסדרה אספקת גז שלא על הקירות החיצוניים. מיכלי הגז יותקנו בכוכים מיוחדים, ערוכים ומסודרים לשביעות רצונו של המהנדס.

11. אמצעים סניטריים

- לפי פיתוחם של קרקע בגדר התוכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת הבעל והמתכנן של התוכנית למלא אחר דרישות סניטריות כפי שייקבעו על ידי רשות הבריאות.
- א. לא תאשר הועדה המקומית תכנית אשר לא תכלול משטח בטון עם נקודת מים לפחי אשפה ואשר תמלא אחר כל הדרישות הסניטריות כפי שייקבעו על ידי רשות הבריאות בהתאם למקרא האמור.
- ב. הועדה המקומית רשאית לחייב כל בעל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו להתקין פחי אשפה במקום, באופן, מדגם ובמספר שייקבע על ידי המהנדס.

פרק י' - סמכויות מיוחדות

1. מניעת מטריד

הועדה רשאית לקבוע תנאים: לתעודת היתר תוכנית ו/או להיתר השימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים, לדעתה למניעת כל מטריד שמקורו ברעש, רעידה, אזורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטריד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבניה.

2. השלמת בנינים

כל בנין יהא בנוי וגמור עד כדי שיהיו נראה כבנין שלם.

- 3. בניה בשלבים**
בעל היתר הבניה חייב לשוות לבניינו מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא היקף המורשה בהיתר הבניה.
- 4. הגשת תוכנית בניה בשלבים**
הועדה המקומית רשאית לדרוש כתנאי למתן רשיון הגשת תוכניות שלמות, גם אם בדעת בעל התוכנית להקים חלק מהתוכנית בלבד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בנין בשלבים ולהבטיח שצורתו החיצונית של הבנין תהיה בכל שלב לשביעות רצונה.
- 5. הבטחת מבטים לנוף**
הועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבניה המותרת על מנת להבטיח מבטים אל מקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי אדם.
- 6. ביקורת פרטומת**
הועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרטומת המצויירים או המוארים המותקנים בתחומי תוכנית זו.
- 7. שינויים ותיקונים של בנינים קיימים**
הועדה תהא מוסמכת לצוות מזמן לזמן על בעל רכוש כל שהוא, להביא רכוש זה למצב משביע רצון על ידי תיקון, קישוט וניקוי להוציא לפועל שינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הרכוש, כגון: טיח, סיד, צבע או עבודות גמר אחרות כפי שיידרש. כל בעל רכוש מצווה להוציא לפועל את העבודות המפורטות בצו ולחייב את בעל הנכס בתשלום ההוצאות.
- 8. מתקנים על גגות בנינים**
לא יוצב על גג שום מזוט, תורן, כל יצוב אחר שלא יאושר על ידי הועדה המקומית למעט תורן אחד לטלויזיה ורדיו עבור כל יחידות הדירור בבית. דודי שמש יסומנו ע"ג הבקשות להיתר בניה, וישולבו במראה האדריכלי הכולל של הבנין. בבנין עים גג משופע יוסתר הדוד בחלל הגג והקולטים יונחו על הגג המשופע.
הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים על גגות בנינים שבתחומי תוכנית זו.
- 9. הפקעות**
המקרקעין המסומנים בתוכנית לצורכי ציבור, מיועדים להפקעה, ובכוחה של הועדה להפקיעם ולרשום על שמה, על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכה-1965.
- 10. היטל השבחה**
היטל השבחה ייגבה כחוק.

פרק י"א - טבלת הוראות הבניה

קווי בנין מנמליים	קדמי	צדדי	אחורי	אורך חזית קדמית מנימלי למגרש מ"א	% בניה מירבי מותר כולל מבני עזר ביחס לשטח המגרש***		מספר קומות מירבי	שטח מגרש מנימלי במ"ר	ציון בתשריט	האיזור
					קומה	סה"כ				
3	*3	3	3	10	30	60	3	450	כתום	מגורים א
3	*3	**3	3	10	40	120	4	400	תכלת	מגורים ב
3	*3	**3	3	10	40	120	4	400	צהוב	מגורים ג
3	*3	*3	3	10	40	128	5	400	כתום ופסים אפורים	מגורים ומסחר
3	*3	**3	3	10	40	120	4	200	אפור	מסחרי ומשרדים
6	*3	**3	6	15	40	120	3	400	חום תחום חום	מבני ציבור
4	*3	**4	4	2	50	120	3	500	סגול	תעשייה
2	*2	**2	2	10	60	120	3	200	פסים צהובים תחום כתום	בניה (מחודשת)
3	*3	3	3	15	25	75	3	1000	צהוב תחום חום	מלונאות ונופש
6	*6	6	6	20	5	5	1	1000	ירוק	ציבורי פתוח
6	*6	6	6	20	20	30	2	1000	ירוק תחום חום	ספורט

הערות:

* = קו בנין קדמי ייקבע בתוכנית מפורטת, אלא עם סומן בעגול על הדרך בתוכנית. ניתן יהיה לתכנן קו בנין 0 כנובע מתוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למבון.

** = ניתן יהיה לבנות קו בנין צדדי 0 בתנאים של קיר אטום ובניה על פי תוכנית בינוי משותפת למספר מגרשים.

*** = מותר יהיה לבנות בנין עזר המשמש כמוסך לרכב פרטי על קו בנין 0 לחזית הדרך ועל קו בנין 0 למגרש השכן, בתנאי בנית קיר אטום למגרש השכן.

פרק י"ב - הנחיות להקצאת שטחי ציבור לגודל אוכלוסיה של 60.000* תושבים לפי איזורי תכנון

איזור מספר 1 - 6.800 תושבים

לא דרושה תוספת של שטחי ציבור.

שימוש מומלץ לשטחים ציבוריים** קיימים - 951.0 דונם

- 44.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי האיזור: חינוך טרום יסודי, יסודי, תרבות, בריאות ודת.
- 47.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי איזור 2 ו-7: לחינוך על יסודי.
- 19.0 דונם ש.צ.פ. לצרכי האיזור: גני משחקים וגן ציבורי שכונתי.
- 700.0 דונם ש.צ.פ.: כפארק עירוני
- 42.0 דונם שטחי ספורט: לצרכים כלל עירוניים.
- 35.0 דונם שרותי מינהל כלל עירוני.

איזור מספר 2 - 5.500 תושבים

תוספת שטחי ציבור נדרשת להקצאה בתחום האיזור - 13.0 דונם

13.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי האיזור, לחינוך יסודי, תרבות, חברה ודת.

שימוש מומלץ בשטחי ציבור קיימים - 15.0 דונם

- 9.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי האיזור: לחינוך טרום יסודי ובריאות
- 6.0 דונם ש.צ.פ. לצרכי האיזור: גני משחקים.

תוספת שטחים נדרשת להשלמה באיזורים גובלים - 28.0 דונם

- 18.0 דונם ש.ב.צ. ינתנו באיזור 1, לחינוך העל יסודי.
- 10.0 דונם ש.צ.פ. יושלם על ידי פארק עירוני הקיים באיזור 1.

איזור מספר 3 - 1.500 תושבים

לא דרושה תוספת שטחי ציבור.

קיימים 9.0 דונם ש.ב.צ. עודפים, שניתן למקם בהם שירותים כלל עירוניים. כמו שרותי מינהל או אחסנה.

איזור מספר 4 - 11.900 תושבים

תוספת שטחי ציבור נדרשת להקצאה בתחום האיזור - 54.0 דונם

45.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי האיזור: לחינוך יסודי, חטיבת ביניים, תרבות, חברה, בריאות ודת.

9.0 דונם ש.צ.פ. לצרכי האיזור: גני משחקים.

שימוש מומלץ בשטחי ציבור קיימים - 26.0 דונם

18.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי האיזור: לגני ילדים וחינוך יסודי.

3.0 דונם ש.צ.פ. לצרכי האיזור: גני משחקים.

תוספת שטחי ציבור נדרשת להשלמה באיזור גובלים - 47.0 דונם

19.0 דונם ש.ב.צ. ינתנו באיזור 5: חטיבה עליונה ותרבות

14.0 דונם ש.צ.פ. ינתנו באיזור 5: שטחי ספורט.

14.0 דונם ש.צ.פ. ינתנו באיזור 6: גני משחקים.

איזור מספר 5 - 10,500 תושבים

תוספת שטחי ציבור נדרשת להקצאה בתחום האיזור - 92.0 דונם

19.0 דונם ש.ב.צ. עבור איזור מספר 4: לחינוך על יסודי ותרבות.

7.0 דונם ש.ב.צ. לצרכים כלל עירוניים: שירותי בריאות

24.0 דונם ש.צ.פ. לצרכי האיזור: גני משחקים וגן שכונתי.

22.0 דונם ש.צ.פ. עבור איזור מספר 7 ו-4: גן שכונתי.

20.0 דונם ש.צ.פ. לצרכים כלל עירוניים: שטח ספורט.

שימוש מומלץ בשטחי ציבור קיימים - 93 דונם

63.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי האיזור: גני ילדים, חינוך יסודי, על יסודי, תרבות וחברה, בריאות ודת.

22.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי אזור מס' 7: לחינוך העל יסודי.

6.0 דונם ש.צ.פ. לצרכי האיזור: גני משחקים.

איזור מספר 6 - 6.600 תושבים

תוספת שטחי ציבור נדרשת להקצאה בתחום האיזור - 66 דונם

- 22.0 דונם ש.ב.צ. לצרכים כלל עירוניים: חינוך מיוחד, תרבות וחברה.
- 13.0 דונם ש.צ.פ. לצרכי האיזור: גן ציבורי שכונתי.
- 17.0 דונם ש.צ.פ. עבור איזור 7: גן ציבורי שכונתי
- 12.0 דונם ש.צ.פ. עבור איזור 4: גן ציבורי

שימוש מומלץ בשטחי ציבורי קיימים - 66.0 דונם.

- 44.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי האיזור: גני ילדים, חינוך יסודי ועל יסודי תרבות וחברה, בריאות ודת.
- 17.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי איזור מספר 7: חינוך יסודי ועל יסודי.
- 5.0 דונם דונם ש.צ.פ. לצרכי האיזור: גני משחקים.

איזור מספר 7 - 16.200 תושבים

תוספת שטחי ציבור נדרשת להקצאה בתחום האיזור: 20 דונם

- 20.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי האיזור - לחינוך טרום יסודי ויסודי.

שימוש מומלץ בשטחי ציבור קיימים

- 23.0 דונם ש.ב.צ. לצרכי האיזור - חינוך טרום יסודי ויסודי, בריאות.
- 19.0 דונם ש.צ.פ. לצרכי האיזור - גני משחקים.

תוספת שטחי ציבור נדרשת להשלמה באיזור גובלים -95.0 דונם

- 68.0 דונם ש.ב.צ. ינתנו באיזור 6,5,4 - לחינוך יסודי ועל יסודי, תרבות, חברה ודת.
- 27.0 דונם ש.צ.פ. ינתנו באיזור 6,5 לגן ציבורי שכונתי

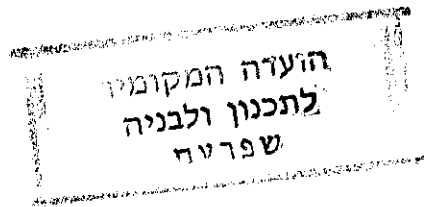
מס' כ"ס שטח בדונם	שירותים הנדרשים ברמה השכונתית האזורית והכלל עירונית																השירותים	מערכת שרותי הציבור
	שפרעם +59,000		איזור 7 16,200 תושב		איזור 6 6600 תושבים		איזור 5 10,500 תושבים		איזור 4 11,900 תושבים		איזור 3 1500 תושבים		איזור 2 5500 תושבים		איזור 1 6800 תושבים			
	שטח ד'	מס' יח	שטח ד'	מס' יח	שטח ד'	מס' יח	שטח ד'	מס' יח	שטח ד'	מס' יח	שטח ד'	מס' יח	שטח ד'	מס' יח	שטח ד'	מס' יח		
346.5	12.0	8	3.0	2	1.5	1	1.5	1	3.0	2	-	-	1.5	1	1.5	1	חינוך מעון יום* גילאי 1/2-3 גן ילדים גילאי 3-4 גן חובה גילאי 5 גן טיפולי גילאי 3-6 בי"ס יסודי - א-ו' חטיבת ביניים ז'-ט' חטיבה עליונה י-יב בי"ס מיוחד גילאי א-ו-1 חטיבה עמלנית מיוחדת	
	35.0	58	9.6	16	4.2	7	6.0	10	7.0	12	1.0	1	3.0	5	4.2	7		
	17.0	35	5.0	10	2.0	4	3.0	6	3.5	7	(1	1.5	3	2.0	4		
	4.0	2*3									(1						
45.0	108.0	36*6	30.0	10*6	12.0	4*6	18.0	6*6	21.0	7*6	3.0	1*6	12.0	4*6	12.0	4*6	תרבות והברה בתי תלמיד (במסגרת בי"ס יסודי) מועדון נוער מועדון קשישים מרכז קהילתי ספריה ציבורית אולם מופעים	
	79.0	35*3	22.5	10*3	9.0	4*3	13.5	6*3	16.0	7*3			9.0	4*3	9.0	4*3		
	79.0	35*3	22.5	10*3	9.0	4*5	13.5	6*3	16.0	7*3			9.0	4*3	9.0	4*3		
	8.0	2*6																
762.0	16.0	6	4.0	1	2.0	1	3.0	1	3.0	1			2.0	1	2.0	1	שצ"פ גני משחקים גן ציבורי שכונתי פארק עירוני	
	2.0	1																
	8.0	2	4.0	1					4.0	1					1.5	1		
	13.0	1אולם	3.0	2	1.5	1	1.5	1	2.5	1								
55.0	52.0		14.0	5-8	5.0	2-5	9.0	4-7	12.0	5-8	2.0	1-2	5.0	2-3	5.0	2-5	ספורט מגרש כדורגל מגרש רב תכליתי** בריכת שחיה** אולם ספורט** אצטדיון עירוני	
	120.0		32.0	2	13.0	1	21.0	1	24.0	2	5.0	1	11.0	1	14.0	1		
	590.0	1																
	19.0	2							9.5	1								
13.5	4.0	2															בריאות תחנה לבריאות המשפחה מרפאה ראשונית שרותים לבריאות הנפש מרפאה מקצועית עירונית	
	10.0	2																
	2.0	2																
	20.0	2																
78.0	3.5	6-7	1.0	1-2	0.5	1	0.5	1	0.5	1			0.5	1	0.5	1	דת מבני דת בתי קברות	
	3.0	2-3	1.5	1					1.5	1								
	2.0	1																
	5.0	1																
1300	18.0	8	5.0	2	2.5	1	2.5	1	3.0	1	1.0		1.5		2.5	1	סה"כ נדרש בתחום האזור	
	60.0																	
סה"כ עירוני			157.0		62.0		93.0		127.0		12.0		56.0		63.0			

* 1 מעון = 3 כתות
** אם יהיה שילוב של מוסדות ציבור וחינוך ניתן יהיה לפתור פונקציות אלה במסגרת בתי הספר.

חתימות

יוזם התוכנית

בעל הקרקע



עורך התוכנית: לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
אישור תכנית מס' א 405
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 8.12.93 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

א 405

405
3935 מ/ה תשנ"ה 18.5.95

17