

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

מרחב תכנון מקומי - מחוזי - מחוז

תכנית מס' ג/5507

אדמות רינה

קנה מידה 1:1250

חוק התכנון והבניה, תשכ"ח 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מבוא העמקים
 תכנית מס' ג/5507
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 22.5.84
 המלצה לטתן תוקף בתאריך
 מנהלס הועדה
 יושב ראש הועדה

1- השטחים הכלולים בתכנית:

- גוש 17511 חלקות 12, 15, 17, 18, 19, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 39
 וחלקים מחלקות: 11, 13, 14, 16, 20, 22, 41, 43, 44
- גוש 17512 חלקות 1, 5, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28
 וחלקים מחלקות: 15, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43
- גוש 17525 חלקות 3, 9, 10, 11, 12
 וחלקים מחלקה 19
- גוש 17526 חלקות 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
 וחלקים מחלקות 2, 31
- גוש 17578 חלקים מחלקות 18, 20

2- יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מבוא העמקים

3- בעל הקרקע: מינהך מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים.

4- עורך התכנית: אילי נחלה - אדריכל מתכנן ערים - נצרת רח' 604.

5- שטח התכנית: כ- 690.000 דונם.

6- שם וחלות: תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/5507 - אדמות רינה והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול רצוף על גבי התשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

7- יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' 1528, 3094, 3888, 3951, 4501.

8- מטרת התכנית: הכנת תכנית ב.ט. בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 כולל ייעודם של השטחים והתווית מערכת דרכים בגבולות התכנית, וכמו כן קביעתן של הוראות בניה לצורך הוצאת היתרי בניה בשטח תכנית זו.

9- פירוש המונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו, אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה:

אזור: פירושו - שטח המסומן בתשריט בצבע או בקיווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים על סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובגנינים שבאותו אזור, וההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.
שטח מגרש: שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוטמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו מגרש.

שטח בנין: שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה 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.

שטח בניה בקומה: היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין.

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

<u>בנין</u>	<u>קומת עמודים מפולשת</u>
<u>בעל</u>	<u>מרחף</u>
<u>דרך</u>	<u>מבנה משק</u>
<u>דירה</u>	<u>מבנה עזר</u>
<u>ועדה מחוזית</u>	<u>המהנדס</u>
<u>ועדה מקומית</u>	<u>מדרכה</u>
<u>קו בניה</u>	<u>תכנית</u>
<u>קו רחוב</u>	<u>תכנית מתאר</u>
<u>קומה</u>	<u>תכנית מפורטת</u>
<u>קומת מסד</u>	<u>תכנית פרצלצוה</u>

הם כפי שמוגדרים בחוק
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ותקנות התכנון והבניה
תש"ל 1970.

10- הסימונים בתשריט

<u>פירוש הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'	כתום
אזור מגורים א' (מיוחד)	כתום מותחם כתום כהה
אזור מגורים ומסחרי	פסים אלכסוניים באפור על רקע תכלת
אזור מגורים ומסחרי (מיוחד)	תכלת מותחם תכלת כהה
שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	ירוק
שטח לבית קברות קיים	צהוב עם קווקוו אלכסוני משובץ בחום
שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט
דרך מאושרת	חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
דרך להולכי רגל	ירוק עם קווים באדום
דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
מספר דרך	ספרה ברבע בעליון של העגול
קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול

גבול מרחב תכנון מקומי - מחוזי - מחוז הצפון ... קו ירוק מקוטע.

הוראות כלליות

- 11:1 לא ימשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 11.2 א- מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים.
ב- על אף האמור בסעיף 2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר נפרדים נוסף למבנה המגורים באישור הועדה המקומית.
- 11.3 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 להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים גם באזור מגורים, בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה.
- 11.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקוי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש, יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו.
- 11.5 מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים
מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרו נמצא בהם.
- 11.6 שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים יהיו נתונים להפקעה בהתאם לחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188-ב.
- 11.7 שטחי חניה ומיקום חניה
א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן משרד התחבורה.
ב- לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבנין.
ג- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
ד- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.
ה- מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.
- 11.8 גובה בנינים
הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי, או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום.
- 11.9 איסור פגיעה במכנים בעלי ערך ארכיטקטוני
לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות.
- 11.10 בניה על גבי בניני אבן
א- לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין. אבן אלא על ידי שימוש באבן.
ב- הועדה המקומית תהיה רשאית להוטר 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 מקומית.

12.1 גדרות

הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבניה שלהם.

12.2 מבנים מסוככים

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בנין רעוע, המהווה לדעתה מקור לסכנת נפשות, לסלקו תוך זמן סביר שייקבע לכך ובאם לא יענה לפנייה תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות.

12.3 בנינים קיימים

הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו, תאושר תוספת בניה בקומות עליונות וצורתו קו בנין קיים.

13. רשימת התכליות

13.1 אזור מגורים א'

- א- בתי מגורים.
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.
- ו- חנויות מזון וקיוסקים.
- ז- מספרות ומכוני יופי.

13.2- מגורים א' מיוחד : לפי קביעת תכנית מס' ג/ 6312 שבתוקף

13.3- אזור מגורים ומסחרי

- א- השטח מיועד להקמת בניני מסחר ובידור כגון:
 - 1. חנויות ובתי מלאכה לא-מזיקה.
 - 2. מועדונים פרטיים וחברתיים.
 - 3. משרדים.
 - 4. בתי קפה ומסעדות.
 - 5. בתי קולנוע.
 - 6. מלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת מיטרד לאזור, כגון: חייטות, נגרות, מרפדיה, מסגרות, מתפרה, מאפיה וכיו"ב.
 - ב- בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.
- 13.4- אזור מגורים ומסחרי מיוחד : לפי קביעת תכנית מס' ג/ 6312 שבתוקף.

13.5- שטח לבנין ציבורי

- א- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
 - 1. מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכו'.
 - 2. מוסדות חינוך ותרבות.
 - 3. מגרשי משחקים.
 - 4. קולנוע.
 - 5. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
 - 6. משרדים וכו'.

13.6- שטח ציבורי פתוח

- א- ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
 - ב- מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
 - ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
- 13.7- שטח לבית קברות/ חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות.

תאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה המחוזית.

13.10 דרכים ודל"כים להולכי רגל

- א- בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר תנועת כלי רכב או חנית רכב. הדרכים להולכי רגל מיועדות לקיים גישה לחלקות שאינן צמודות לדרכים.
- ב- שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתן.
- ג- קו בניה מדרך להולכי רגל שלושה (3) מ' או כפי שקיים. באיזור מגורים א', איזור מגורים ב' ובאזור מגורים מסחרי 2 מ' או כפי שקיים.
- ד- לא יבנה בנין בללקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יוכטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- ה- דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות.
- ו- בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

14. דרכים ונטיעות

- 14.1 דרך - פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה לגופו של ענין.
- 14.2 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שנויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשים ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 14.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 14.4 א. אין להניח קוי מים, עמודי טלפון, מחקני וקוי ביוב, קוי טלפון תת-קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית.
- ב. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור המינהל לעניני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.
- 14.5 אין להקים בתוואי הדרכים-וולידם כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים וזאת באישור הועדה המקומית.
- 14.6 הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על דרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן, כמו כן לדרוש מבעל הבנין או הקרקע את הפסקת השימוש בבנין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתה ותיקונם של קוי אספקה או סילוק קיימים בשטחים ששמשו קודם לכן דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעיף 188 - 197.
- 14.7 א- 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, אופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושירים, או סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעות למבט.
- ב- כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לכצע את העבודות שנקבעו בצו על

14.8 הטיית קוי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התוריתם ו/או סלילתם עפ"י תכנית זו, תיעשה על חשבון יוזם עבודות ההתוניה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

14.9 נטיעת עצים ושמירתם

- א- הועדה המקומית רשאית כמקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת 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 ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג- הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.
- צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו. ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל מטע חדש.
- ד- בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה א' ו-ב' בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.
- ה- לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה, אחרי שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

15. ניקוז, תיעול ואספקת מים

15.1 ניקוז ותיעול

- א- הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה הממוזית לטמור על קרקע הורשה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזהמים, ואין להקית על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
- ב- ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות כניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה סכורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר כניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

15.2 בירב

- א- לפי דרישת הועדה המקומית ואשור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית בירב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב- כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים כשטח התכנית, ינוקז כהתאם לתכנית.
- ג- לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא כית שמוש כשטיפת מימי רשת מיס.
- ד- באזור המגורים א' ו-ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את כתי השימוש לבנינים ולציידם בכרזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך.
- לא כצעו הבעלים אחרי הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עוכדיה או סוכניה להכנס לכסיהם של הבעלים ולכצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל.

15.3 אספקת מים

- א- אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים כלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור, חייב לכצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הכריאות להבטחת איכות המים מחינה פיסית, כימית וכקטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
- ב- שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יכנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

15.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קוי חשמל:

- א- לא ינתן היתר בניה חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק כמרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לכיון החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המכנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

- ב- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא כמרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

15.5 אמצעים תברואתיים

לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הועדה לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כלשהי למלא, עד להוצאת תעודת ההיתר, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים תברואתיים נגד מלריה או מחלות אחרות.

16. מקלטים

ככל בניני הציבור בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

17. נוהלי תכנון

בנינים להריסה

- א- בנין קיים הנמצא בתווי של דרך המסומנת לפי התכנית כרוחב של 12 מטר, יהרס הבנין במידה ואין מעבר של לפחות 6 מטר. בדרך להולכי רגל, יהרס בנין במידה ואין מעבר של לפחות 3 מטר.
- ב- מבנה חורג הנמצא בתוך תווי של דרך או דרך להולכי רגל ישאר במקום בתנאי שלא תהיה הכניסה אליו ישירה משטח הדרך. כמו כן זכאית הועדה להכריז על הריסה או הריסה חלקית של מבנה במידה וכמשך הזמן יגרום למטרד לתנועה.
- ג- לא יותר מתן רשיונות בניה להרחבת מבנה חורג כנ"ל או כל מבנה אחר במגרש בו קיים מבנה חורג אשר כולו או חלק ממנו כולט לתוך תווי דרך או דרך להולכי רגל, אלא אם יהרס חלק מהבנין הכולט לתוך דרך או דרך להולכי רגל.

18. 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 בקשות לרשיונות בניה יגישו בעלי החלקה מפה אשר הוכנה ע"י מודד ובה מסומנת חלוקת המשנה לוועדה.
- החלוקה תאושר ע"י הועדה בתנאי שאין תכנית סותרת את תוכן תכנית 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 שתוגש ע"י בעלי הקרקע בנימוק שחלוקה זו אינה תואמת למפורט בתכנית המתאר, זכאים בעלי החלקה להגיש תכנית בנין ערים מפורטת ובה תסומן התיחסותה של הצעת החלוקה לפרטים של תכנית זו.
- ג- בשטח המיועד למגורים ומסחר מעורב, לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ-250 מ"ר. בשטח מגורים א' לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ-400 מ"ר. לכל חלקת משנה תהיה 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 1:1500 לפי דרישת הועדה לבנין ערים. בתנאים מיוחדים רשאית הועדה לקבוע שהיא עצמה תכין את התכנית.

האזור	גודל מגרש מנימלי במ"ר	אחוז בניה מקסימלי	גובה בנין מקסימלי ומס' הקומות המותר	מרווחים במטרים	
				קדמי	צדדי ואחורי
מגורים א'	400 מטר או כפי שקיים $3 \times (36+6) = 01$	36% בקומה למגורים ועוד 6% בקומת קרקע למבני עזר או משק חקלאי למעט המקלט	עד 12 מטר 3 קומות+ק.ע. עד 2.20 מ', קומת מסד או קומת מרתף	לפי התשריט ולא יותר מ-6 מטר מציה הדרך	3 או 0 לפי תכנית כינוי מוסכמת עם השכן ובאישור הועדה המקומית
מגורים ומסחרי	400 מטר או כפי שקיים	50% בקומת קרקע ובקומות העליונות, כולל מבני עזר למעט המקלט	גובה כולל עד 12 מ' 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה עד 5.0 מ'	לפי התשריט ולא פחות מ-9 מטר מציר הדרך	כמו מגורים א'
שטח לבנין ציבורי	400 מ"ר או כפי שקיים	50% בקומה או 100% בכל הקומות	2 קומות או 7 מ'	לפי התשריט ולא פחות מ-6 מטר מציר הדרך	3 מ' או 0 מ' בהסכם עם השכן

19.1 באזור מגורים לא תותר הקמת בנין שני נפרד על אותו מגרש למעט מבנה עזר או מבנה משק.

19.2 בשטח לבנין ציבורי יותרו יותר מבנין אחד על אותו מגרש וזאת על פי תכנית כינוי באישור הועדה המקומית.

19.3 באזור מגורים כאשר קו הבנין הצדדי יהיה 0 מצד אחד, חייב אז להיות 3 מ' מצד שני.

19.4 - לענין מרווח קדמי בחלקה 11 בגוש 17526 (המתיחס גם לחלקה 10 באותו הגוש) מרחק קדמי של 1 מ' בין פינת הבית הקיים בחלקה 11 ובין קו הדרך (עפ"י המלצת החוקר : לתקן התוואי בקטע זה שלא יפגע בבית, שאומצה בהחלטה "לחתת תוקף ולאמץ המלצות החוקר" (22.2.91).

20- בנינים קיימים : הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של חכנית זו בקו בנין הקסן ממה שנקבע לפי תכנית זו ואושרו כמוכן תאושד תוספת בניה בהתאם לתוראות החכנית . תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית ובתנאי שלא חהיה תריגה לתחום הדרך

21 נוהלי אישור לרשימות בניה

יש לצרף לבקשת רשיון בניה לועדה בנין ערים, תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בטאפו), תכנית עשויה על ידי מודד וחתימה על ידו וע"י כל בעלי החלקה. כתכנית יסומנו כל המכנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה יוסכם. כתכנית זו יופיעו סימוני דרכים ודרכים להולכי רגל ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו. כחתימת מהנדס הועדה נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה לועדה, וכל זה לפי תקנון תכנון יבניה 1970.

22 העברת קרקעות לצרכי ציבור

לפני הוצאת תעודות היתר בניה, על בעלי קרקע להעביר לרשות המועצה ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור כתכנית זו וכתכניות בנין ערים מפורטות שתוגשנה. הקרקעות שיש להעבירן, יסומנו ע"י מהנדס הועדה על תכנית החלקה לפי המוגדר בסעיף 11.

23. היטל השבחה :

היטל השבחה ישולם בהתאם לחוק .

24. הרחקת אשפה

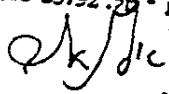
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאזור שיוכחט מקוט לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

חתימות

יוזם התכנית :

עורך התכנית :

אילי נחילה - אדריכל
ג. הגליל המסחרי - רח' 604
יזרת - תל. 065-55792



תאריך : 22.11.71

.....
GILGALU TIGDIA WALDADIDA DA.....
WILAYAT KA NAWAL KCCILU DA. 5507

.....
1.8.11
20.9.11
.....
5507
.....-5961
.....