

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר עילבון מס' 5516

שנוי לתכנית מתאר עילבון מס' 1230

גושים ש.ב.(שלם) 15411, 15412, 15408, 15424.

15410 (חלק).

היזום: הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל המזרחי
ומועצה מקומית עילבון.

בעלי הקרקע: מ'נהל מקרקעי ישראל ואחרים

הוכן ע"י: בשיר עבד אלראזק מודד ומהנדס אדרי

שטח התכנית: כ- 1300.4 דונם.

חתימות

חתימת הועדה

חתימת יוזם

חתימת מתכנן

הודעה על אישור תכנית מס' 5516
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור התכנית מס' 5516
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החלטתה

ביום 24.12.49 לנצח את התכנית.

סמוכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

5516

23.12.49

מחוז הצפון

מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מחוז הצפון

מנהל תכנון

מנהל רישום

תוכן

	1.1	הקדמה
הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מזרחי מו"מ עילבון .	1.1	היוזם:
	1.2	המתכנן:
התכנית נורכבת משני חלקים : התשריט והתקנון .	1.3	התכנית:
יהיה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית .	1.3.	התשריט:
יהיה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית .	1.3.	התקנון:
1:1250	1.4	קנה מידה לתשריט:
הקרונה לתקנון זה היא חלק בלתי נפרד מתכנית זו	1.5	הקדמה:
	2	כללי .
התכנית הזאת תקרא תכנית מתאר נוס "תכנית מתאר עילבון" לשטח השיפוט של המועצה המקומית עילבון .	2.1	שם:
תכנית זו תחול על השטח המוחזק בקו כחול בתשריט המצורף .	2.2	תחולה:
תכנית זו תשנה תכנית מתאר קודמת סט' 1230 עילבון בשטח שבו קיימות תכניות מפורטות מאושרות - תקבענה התכניות המאושרות .	2.3	יחס לתוכניות אחרות:
מטרת התכנית היא להסדיר את הפיחות והבניה בכל שטח התשריט ע"י .	2.4	מטרת התכנית:
(1) התוויתן של דרכים חדשים וכו. התוויתן הרחבתן, שנויין וביטולן של דרכים קיימות.		
(2) קביעת אזורי מגורים .		

4. חקנות כלליות.

4.1. שמוש בקרקע ובבנינים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בחשריט לשום חכלית, אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

4.1.1 שמוש חורג:

מקום שמשחמשים בקרקע או בבנין לחכלית שאיננה תואמת את הולאות חכנית זו יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותה חכלית בהתאם לחוק התכנון והבניה .

4.1.2 היתר בניה קיים:

מקום שבשעת כניסתה של חכנית זאת לחוקפה תקף בו היתר בניה המרשה הקמתו של בנין, או פיתוח לפי יעוד החורג מחכנית זו, יוחלט לגביהם באמצעות חכנית ומפורטת או על פי המלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית .

1.2 הכנת חוכניות חלוקה וחוכניות מפורטות כחוקניות: הועדה רשאית

לידום ולהכין בעצמה חוכניות חלוקה או חוכניות מפורטות לגבי שטחים מסויימים הכלולים בשטח החוכנית כאשר הדבר יראה לה כדרוש, וכמו"כ היא רשאית לחייב את בעלי הקרקעות הכלולות בשטח החוכנית המפורטת או בחוכנית החלוקה בכל ההוצאות הכנתה של החוכנית או בחלקן .

4.3 מתן מעודת היתר :

הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לתת מעודת היתר בניה לגבי מוגרש שאושר בחלוקה לפני הכנסת חכנית זו לחוקפה, אם צורת המוגרש עלולה לדעתה להפריע לביצוע חוכנית זו או להיוון בסטיה ניכרת מהחכנית .

4.4 גישה לבנינים:

לא ינחן היתר בניה למוגרש בטרם יובטח מעבר גישה אליו אם בדרך אספלט או שביל, או בשררה ובתנאי שרוחב המעבר לא יהיה קטן מ- 3 מ' , הכל בהתאם לחכנית המפורטת .

4.5 תכנית חלוקה:

בכל תכנית חלוקה מחדש (דהפרצלציה) יש להיקצות לצרכי ציבור עד 40% מהשטח. בכל חלוקה מחדש יש להבטיח גישה לרכב לכל חלקה בדרך או בשדרה או בשביל ובתנאי שרוחב המעבר לא יקטן מ- 6 מ'.

4.6 רישום שטחי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, חשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הפקעת שטחים לצרכי ציבור כתנאי להיחר בניה, או לפי תכנית בנוי ערים מפורטת.

4.7 תנאים להיחר בניה:

- היחר לבניה או פיתוח נרחב תכנית זו ינתן לפי כל בתנאים דלקמו:
- הנקום שבו מבקשים להגיש בקשה כלול בתכנית מפורטת, לפי סעיף 4.2, או שקבל פטור נוכח לפי החלטת הועדה המקומית.
- השטחים המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לתכנית זו, לתכנית מפורטת או לתכנית חלוקה מחדש, ומהחלקות שעליהן מבקשים לבנות העברו ונרשמו על שם המועצה המקומית.
- הובטחה סלילת הדרך או הדרכים הנקשרות את נקום הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב.
- הבקשה להיחר בניה הוגשה לפי כל התנאים של "התקנות" שאותן רואים כנחייבות, טע"ף זה לא בא לגרוע מ"התקנות" אלה להוסיף עליהן.
- היתורי בניה בחלקה 48 בגוש 15412 ינתנו לפי תכנית מפורטת ומתאר שתקפה כ-40% משטח החלקה לצורכי ציבור.

4.8 אחר עתיקות:

לא תותר כל עבודה, בניה או הריסה בשטח זה בטרם שהבקשה להיחר נבדקה על ידי אנשי העתיקות, האגף הודיע לוועדה המקומית על התנאים שהוא מבקש לכלול בהיחר.

4.9 אוזר כשוכב-מסחרי חברים
ומלאכה וע"ה

יוותרו בקומת קרקע בלבד השימושים המפורטים להלן:
שרותי מסחר כגון: מסחר קמעונאי, בוזון, בביגוד, וכד'.
שרותים פנסיים, אישיים ומסחריים, כגון: בנקים, חברות ביטוח, בתי קפה, מסעדות, וכו'.
מוסדות ציבור וולנטריים כגון: סניפי דואר, משרד הרישוי, וכד'.
בעלי מקצועות חופשיים כגון: עורכי דין, מהנדסים, רופאים וכד', יותרו גם בקומה אי מעל לקומת קרקע.

- 4.10 תוספת לבנינים קיימים הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספות לגבי בנינים קיימים כדון, לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת תכנית זאת, בלבד שלא תהיה חדירה בשטח של דרך או שטח צבורי.
- 4.11 מותר להקים בנין אחד על כל מגרש באיזורי המגורים, הועדה רשאית להחיר את הקמחם של שני מכנים או יותר על מגרש אחד באם המבקש יוכיח בבקשתו כי במקרה של חלוקת המגרש בין בעלי המכנים ישאר לכל בעל חלקה השטח שנקבע כמינומלי באיזור בו נמצאת החלקה.
- 4.12 במקרה שהופרש שטח מהמגרש לצורכי צבור, כגון דרך, מכני צבור או שטח צבורי פתוח, יחשב לצורכי אחוזי הבניה שטח המגרש המקורי לפני ההורדה הנ"ל.
- 4.13 שטח מינומלי לוגרש בניה, אחוז בניה מקסימומלי, גורווחים וקו בניה במקומות שאינם מסומנים בחשריט, גובה הבנינים ורוחב מינומלי של חזית מגרש יהי בהחאם לטבלה המוצרפת לתוכנית זו.
- 4.14 נוגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים יהיה דינם כדון מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגויו וועטים ביותר, פרט לזירווח קדמי שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האיזורים השונים שהמגרש נוצא בהם.
- 4.15 הועדה המקומית רשאית לדרוש הסדרת מקום חניה אחד או יותר לכל דירה, חנות, או בית עסק ולפי מכסה מינומלי של 25 מ"ר לכל מקום חניה) ולהתנות את ההיתר להקמת הבניה בכך.
- 4.16 לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו, אם אפשר, לדעון הועדה המקומית להחקיננו בקומת קרקע של הבנין.
- 4.17 במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להחיר את הקמתו של המוסך להחנית רכב פרטי על גבול המגרש עם זירווח קדמי של מטר אחד בלבד.
- 4.18 גובה הבנינים: הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע חנאים לגובה בנין צבורי, בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העצוב הארכיטקטוני של המקום.

- 4.19. גדרות:
 א. הועדה רשאית להתיר בניחם של גדרות עם קביעת חנאים לגבי
 ינחם, גובהם ותומרי הבניה שלהם.
 ב. גדל הבניה על גבולם של שני מגרשים צמודים ואשר גבוהה יעלה
 על 1.2 מטר מפני המגרש הגבוהה חייבת בהסכמת השכן הנוגע בדבר.
- 4.20. מבנים מסוכנים:
 הועדה רשאית להורות לבעל בנין רעוע המהווה
 לדעתה מקור לסכנת נפשות, לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא
 יענה לפניחה תהיה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור
 בהוצאות.
- 4.21. מפגעים חברואיים:
 הועדה רשאית להורות לבעל קרקע או מבנה על
 הרחקת כל מפגע חברואי או ערימות פסולת כלשהן המקוים הטרדה או
 חסימה למעבר, תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא הענה על פניה
 תהיה רשאית לסלק את המפגע בעצמה ולחייב את בעל המבנה או הקרקע
 שגם למפגע, בכל ההוצאות.

סימונים בחשיריט:

<u>פירוש הסימון</u>	<u>הסימון</u>
גבול התוכנית	קו כחול
גבול חכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'	צבע כתום
אזור מגורים ב'	צבע כחול בהיר
	צבע חום מוחם
אזור בניני צבור	חום כהה
	פטים אלכסוניים חום
אזור מגורים ומוטדות	על רקע כתום
שטח פרטי פתוח	ירוק מוחם ירוק כהה
שטח צבורי פתוח	צבע ירוק
אזור משולב מסחרי	צבע כתום עם פסים
מגורים ומלאכה זעירה	אלכסוניים באפור
אזור מלאכה ותעשייה	צבע סגול
	צבע צהוב משובץ
בית קברות קיים	קוים אלכסוניים בירוק
	צבע כתום עם קווים
אזור תכנון לעתיד	אלכסוניים בכחול כהה
דרך מוצעת והרחבת דרך קיימת	צבע אדום
דרך להולכי רגל	פסים ירוקים+ אדומים
	פסים אלכסוניים
דרך לביטול	באדום
	מספר ברבע העליון
מספר הדרך	של העגול
	מספר ברבע התחתון
רוחב הדרך	של העגול
	מספרים ברבעים
מירווחים קדמיים מינימליים	הצדדיים של העגול
גבול אזור העתיקות	קו שחור מרוסק

5. רשימת החכליות באיזורים השונים:

- 5.1 אזור מגורים א/ב:
א. בתי מגורים.
ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
ג. גני ילדים, פעוטונים, ומגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מוכנה הקלאית.
ו. חנויות ומלאכות שחבליתן היא אחת החכליות המפורטות להלן:
1- חנויות מזון וקיוסטים.
2- בתי מרקחה.
3- חייטים וסנדלרים.
ז. מבני עזר ומחסנים הקלאיים.
ח. במגרשים הסמוכים לאיזורים הקלאיים חותר בנייתן של רפתות בקר, לולים, ודירי עזים בחנאי ששטח המגרש לא יקטן משני דונם ובחנאי שהמרחק המנמלי בין כל מבנה מגורים בסביבה והמבנים לבעלי חיים לא יקטן מ-10 מטר.

5.2 אזור משולב מסחרי מגורים ומלאכה זעירה

- א. בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובחנאי של נדרגות נפרדות למגורים.
ב. חנויות ובתי מלאכה.
ג. מועדונים פרטיים וחברתיים.
ד. משרדים.
ה. בתי קפה ומוסדות.
ו. בתי קולנוע.
ז. ומלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת נטרד לאיזור כגון: חייטות, נגרות ללא ויכוח, ומסגרות ללא ויכוח, ומאפייה וכיוצא בזה.

5.3 שטח צבורי פתוח:

- א. ככרות, גנים צבוריים ונטיעות.
ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שנוש צבוריים.

5.4 איזור לבנייני ציבור:

- א. מקומוות לפולחן דתי.
ב. מוסדות חינוך ותרבות.
ג. ומגרשי משחקים.
ד. מרפאות, תחנות לאם וילד ותחנות לעזרה ראשונה.

5.5 איזור תעשייה ומלאכה:

- א. כל מלאכה ותעשייה כגון: מוסכים, נגרות, ומסגרות, תעשיית בלוקים, בתי כד, תחנות קומח להוציא תעשיות הנזיקות לבריאות החושבים.
ב. תחנות לכבוי אש.

5.6 בית קברות:

- חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות.

5.7- אזור מגורים ומוסדות:

- ייתכנו היתרי בניה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ויותרו בו בנייני מגורים ומוסדות.

5.9 איזור פרטי פתוח:

- א. מתקנים לאספקת מים וחשמל ומתקני ביוב, ומתקנים הקשורים להכשרת קרקע ויעור, גינון ונטיעות.

6. דרכים ונטיעות:

6.1 מקומות הדרכים ושכילים ברוכבם יהיו כפי שסומנו בחשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתווי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י חכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בחכנית זו.

6.2 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה

6.3 אין להניח קווי מים, עמודי טלפון וחשמל, מחקני וקוי ביוב, קווי טלפון וחשמל חת קרקעיים אלא באישור הועדה.

6.4 אין להקים בחוואי הדרכים ולידים כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו"כ תחנות צל להמתנה לאוטובוסים ודא"ח באישור הועדה.

6.5 הועדה רשאית בכל זמן לאחר כניסת תוכנית זו לתוקפה ולאחר הועדה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרכבת דרכים לשם סלילתן, כמו"כ לדרוש וזבעל הבנין או הקרקע הפסקת השימוש בבנין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת להוסיף באחזקתם ותיקונם של קו אספקה או סילוק אלה הקיימים בשטחים ששמשו קודם לכן דרכים, או לחסום או להעביר את המפעלים האמורים.

6.7 הועדה רשאית לצוות על בעלי קרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שומנו יעשו ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם ודיוורם של משוכות עצים ושיחים, את סילוקו של כל מחסום בין קו הכניה וקו הדרך שיש בו מישום הפרעת המבט. כל בעל שנוסר 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 לבציע את העבודות שנקבעו בצו על חשבוו הבעל.

6.8 נטיעת עצים ושמירתם:

א. הועדה רשאית במקרים 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 חוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה לבחצע 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 לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו ולנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים אחרים. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לחמור ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג לצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואחרו של כל מטע חדש.

ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה א', בי בסעיף זה יהיו אחראים לשמירת העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם לומניעת השנוחו של נזק זה.

ה. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' לסעיף זה אחר שנדרש לעשות כך בצו בכתב מאת הועדה חוך תקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה לבצע את החקונים ואת שאר העבודות הדרושות למטרה זו ולהכנס לנכסיו של בעל הנכס על יד עובדיה או סוכניה.

7. ניקוז, חיעול ואספקת מים:

7.1 ניקוז וחיפול

- א. הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרוש לזעבר וני השמים או וני שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה חוץ מהעבודות לבצוע הנקוד או החיעול.
- ב. ניקודו של קרקע שעתידיים לנצלו לפעולות בניה יטפלו בו עד החלת הבניה כפי שתאשר הועדה, היחה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבחחומי התוכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה ומסמכותה של הועדה לכלול ההיתר בניה על קרקע זה אם תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

7.2 א. לא חורשה הקומת בנין בכל שטחי התוכנית, ללא בית שמוש בשטיפח מיזוי רשת המים .

- ב. בבניני ונגורים חייבם יהיו הבעלים להצמיד את בחי השמוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפח .
- ג. לא חורשה הקומת בנין חדש או תוספת לבנין קיים ומכלי שיובטח פתרון סביר להרחקת מי השופכים באמצעות בורות ותעלות ספיגה בהתאם לסטנדרטים של משרד הבריאות .

7.3 אספקת מים :

- א. אסור להינת או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר ומאת הועדה , אדם שקיבל תעודת היתר , כאמור חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסיית, כימית ובקטריאולוגית וכן לצורך ניקוד וסילוק וני שופכין .

- ב. שום באר פתוחה בור צבורי , באר עמוקה , בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר ומאת הועדה המקומית .
- ג. בעלי בורות מים פתוחים יהיו חייבים לגרור את שטחי הבורות על מנת למנוע סכנה .

7.4 אמצעים חברואחיים:

לפני פיתוח של הקרקע בגדר תוכנית זו, רשאית הועדה לדרוש ומאת בעליה ומבצעה של תוכנית כלשהי לולא עד להוצאת תעודת היתר, אחד רשות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים חברואחיים נגד מלאריה או מחלות אחרות .

7.5 תוכנית בקרבת קוי חשמל:

- א. הבניה בקרבת קוי חשמל תהיה כפופה לתקנון ונפרטי חברת החשמל לישראל בע"מ
- ב. הבניה לא תותר בקרבת קוי חשמל הם במירווחים פחות מ:
 - 2.0 מטר מקו מחח נמוך .
 - 5.0 מטר מקו מחח גבוהה עד 22 ק"ו .
 - 8.0 מטר מקו מחח עליון עד 100 ק"ו .
 - 10.0 מטר מקו מחח עליון 150 ק"ו .
- ג. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2.0 מ"ר מכבלים אלה

7.6 מקלטים צבוריים:

ייבנו מעל או מתחת לפני הקרקע בהתאם לדרישות צה"ל .

7.7 שטח לאיסוף אשפה :

תחיה שיטת סילוק האשפה טילוי וכיסוי , האשפה תובל במשאיות אשפה מיוחדות אל האתר שנקבע לכך ותשפכנה אל תעלות צמודות ומקבילות בעוסק של כ-1 סי במקרה של שטח מדרוני, או טילוי שטח במקרה של שטח מישורי . מתקבלת שכבה פסולת ביוניו טבודקו של 0.5 ט' חסתכסה בשכבת עפר כ- 0.5 מטר .

8.1 תחולה

: התחולה של תוכנית זו תהיה מתאריך אשורה בהתאם לחוק

8.2 תוכניות מפורטות בתוקף

: כל תוכניות בנין עיר מפורטות שאושרו בשטח תכנית זו תשארנה בתוקפן . במידה ויש ספירה ביניהן ובין תכנית זו תקבענה התכניות הספורטות שבתוקף .

8.3 הפקעה לצורכי צבור

: השטחים המיועדים לדרכים יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 ב.

8.4 בנינים קיימים

א. קווי בנין ומירווחים מינימליים לבנינים קיימים בהיתר בעת מתן תוקף לתכנית, יהיו לפי הטבלה בתקנון או לפי מצב קיים
ב. באזור מגורים א' במגרשים של 0.600 דונם ויותר, תותר בניית שני בנינים על המגרש ללא חלוקה, עם מירווח מינימלי של 4 מטר בין שני הבנינים.

ג. היתרי בניה בחלקה 33 בגוש 15412 יינתנו לפי תכנית כינוי באישור הועדה המקומית.
ד. היתרי בנייה לבנינים שהוקמו ללא היתר: -

1. מבנים קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, ו/או בסטיה מהיתר שניתן, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך חודשיים מיום תחילתה של תכנית זו.
2. לא ינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם חריגה מהוראותיה.
3. לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יתולו הוראות אלה:

א. מבנה קיים, הנמצא באזור המיועד לבניה על פי תכנית זו אך החורג מהוראותיה מבחינת שטח בניה ו/או מספר קומות, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו.

ב. מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה, החריגה אינה מהווה מטרד למגרשים הגובלים או בסביבתה.
ג. מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הקדמי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שרוב המבנים הקיימים באותו קטע דרך נמצאים בקו בנין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך.

4. כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק על פי הוראות תכנית זו.

5. לא יינתן היתר לתוספת בניה לבנין הנכלל במקרים שבס"ק א-ג אלא לאחר הסדרת היתר לבנין הקיים.

אפשר שהבקשה להיתר תוגש לבנין הקיים ולתוספת בתיק אחד.

טבלה --

האזור -	-- גודל מגרש מינמלי-	-- אחוז בניה מקס'-	-- מס' קומות וגובה בנין
מגורים- א'	400 מ"ר או כפיסקיב	36% בקומה ולא יעלה על 280 מ"ר	4 קומות מעל לקומת מרתף, עמודים מפולסת
מגורים- ב'	250 מ"ר או כפיסקים	50% בקומה ולא יעלה על 200 מ"ר	3 קומות מעל לקומת מרתף או עמודים טפולסת כמו מגורים ב'
מסולב -	כמו מגורים ב'	כמו מגורים ב'	
בניני צבא	500 מ"ר	40% בקומה	3 קומות+קומת מרתף
מלאכה ותעסיה	500 מ"ר	40% בקומה	2 קומות
מרווחים קדמיים-בכל האזורים הם לפי החשריט			
מרווחים צדדיים ואחוריים במגורים א', במלאכה ותעסיה--3מ' , 3מ' , ובבניני צב' --5מ' 5מ' ומגורים ב' - 2מ' , 2מ'			

גוש 15408 חלקות שלמות	גוש 15411 חלקות שלמות	גוש 15412		גוש 15424	
		חלקי חלקות	חלקות שלמות	חלקי חלקות	חלקות שלמות
64, 63, 62, 61 76, 75, 73, 71, 70 81, 77, 78, 77 85, 82 130, 129	8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1 16, 13, 12, 11, 10, 9 20, 19, 18, 17, 16, 15 25, 24, 23, 22, 21 30, 29, 28, 27, 26 35, 34, 33, 32, 31 40, 39, 38, 37, 36 45, 44, 43, 42, 41 51, 50, 49, 48, 46 55, 54, 53, 52 60	48, 45, 36 58, 52	76, 5, 4, 3, 2, 1 12, 11, 10, 9, 8 17, 16, 15, 14, 13 22, 21, 20, 19, 18 26, 25, 24, 23 30, 29, 28, 27 34, 33, 32, 31 40, 38, 37, 35 46, 44, 43, 41 51, 50, 49, 47 56, 59, 54, 53 59, 57	10, 9, 3, 2, 1 49, 48, 46, 32 54, 50, 47 55	17, 16, 15, 14 21, 20, 19, 18 25, 24, 23, 22 29, 28, 27, 26 51, 31, 30
<u>ש ט ח ב נ ו</u>		<u>גוש 15408</u>		<u>גוש 15410</u>	
		חלקי חלקות 17, 16, 15 56, 44, 19 60	חלקות שלמות 23, 21, 20, 18 33, 26, 25, 24 37, 36, 35, 34 42, 41, 40, 39 51, 43, 44, 43 60, 59, 58, 56 77, 75, 74, 93 105, 103, 98 109, 108, 106 113, 111, 110 117, 116, 114 121, 119, 118 124, 123, 122 125	חלקי חלקות 38, 37	

טבלת שטחים לאיזוריט בדונט
ובאחוזיט לפי יעוד איזוריט

תאור	מידה	שטח	אחוז
אזור מגוריט א' ואזור מגוריט ב'	דונט	788.000	60.6%
אזור מלאכה ותעשייה	דונט	63.000	4.8%
שטח לבניכי צבור	דונט	35.000	2.7%
שטח ציבורי פתוח	דונט	36.000	2.8%
שטח בית קברות	דונט	10.000	0.8%
דרכים	דונט	198.000	15.2%
אזור תכנון לעתיד	דונט	31.600	2.4%
אזור משולב מטחרי מגוריט ומלאכה זעירה	דונט	33.800	2.7%
אזור חקלאי	דונט	87.000	6.6%
אזור מגוריט מוטדות	דונט	9.500	0.7%
שטח פרטי פתוח	דונט	8.500	0.7%
סה"כ	דונט	1,300.400	100%