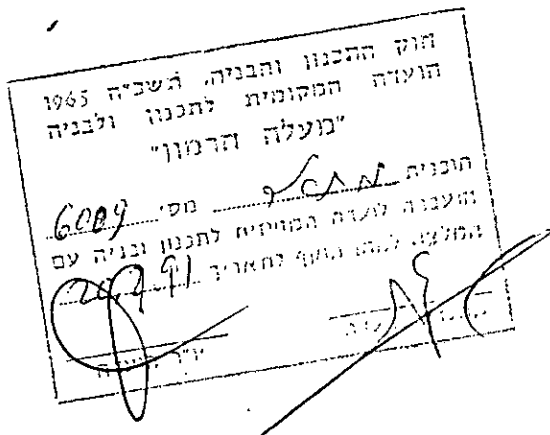


מ ה ו ז ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי "מעלה חרמון"

תכנית מתאר מס' 6009

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 344



המקום: מג'דל - שמס

שטח התוכנית: 1703 ד'

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

- היועץ:
1. ועדה בבין ערים מעלה חרמון
 2. המועצה המקומית מג'דל שמס

עורך התוכנית: - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה חרמון"
בשיר עבד אלרזאק מהנדס ומודד מוסמך רח' ראשי נצרת.

1. כללי

1.1 שם וחלות

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מג'דל שמס מס' 6009 והיא תחול על שטח התכנון המותכם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן התשריט.

1.2 מטרת התוכנית

הכנת תוכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 בהתחשב במצב הקיים.

1.3 תוכנית מפורטת בתחום תוכנית מתאר 17

במקרה של בגוד בין תוכנית מתאר זו ותוכניות מפורטות שבתוקף תקבע תוכנית זו.

2. פרש מונחים

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

אזור

פירושו - שטח המסומן בתשריט בצבע או בקווקו או פ"י סימני התחמה מיוחדים על סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתוכנית זו.

שטח המגרש

שטח קרקע אשר במדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבניין באותו מגרש.

שטח הבניין

שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה לרבות גגון, מרפסת, גלזריה ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1.40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם בניין. להוציא מדרגות היצוניות בלתי מקורות.

שטח הבניין בקומה

שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה לאותה קומה.

אזור הבניה בקומה -

היחס בין סכום שטחי הבניין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבניין.

מרווח

המרחק בין קו הבניין לקו הרחוב עמו גובל ו / או המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש.

בנין	קומת עמודים מכולשת.
בעל	מרתף
דרך	מבנה משק
דירה	מבנה עזר
ועדה מהולית	המהנדס
ועד מקומית	מדרכה
קו בניה	תכנית
קו רוחב	הס כפי שמוגדרים
קומה	בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
קומת מסד	תוכנית מפורטת
	והקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970
	תכנית פרצלציה

3. ה ש י ס ו ז ב י ש ב ת ש ר י ט

ברוש הסומן סימו בתשריט

1. גבול התוכנית.....קו כחול רצוף
2. אזור מגורים בי.....תכלת
3. אזור מגורים אי.....כתום
4. שטח ספורט.....ירוק מותחם בחום
5. שטח לבנין צבורי.....חום מותחם, חום כהה
6. שטח לבית קברות קיים.....צהוב מקווקו בירוק אלכסוני מצולב
7. דרך מאושרת.....חום
8. דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת.....אדום
9. דרך להולכי רגל.....צבוע באדום וירוק
10. דרך לביטול.....קוים אלכסוניים באדום
11. מספר הדרך.....ספרה ברבוע העליון של העגול
12. קו בנין מינימלי (קדמי).....ספרות ברבע צדדי של העגול
13. רוחב דרך.....ספרה ברבע התחתון של העגול

4. ח ל ו ק ל א ז ו ר י ש ל ק ב י ע ת ה ת כ ל י ו ת -

הוראות כלליות -

- 4.1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 4.2. א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר יהיה מותר להקים שתי בתים במרחק 6.0 מ'.
- ב. על אף האמור בסעיף 4.2. (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני-עזר.

4.3. חננויות ובתי מלאכה -

- א. לא יפתחו חננויות או בתי מלאכה או בתי חרושת, ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי התוכניות.
- ב. למרות האמור לעיל בסעיף 4.3. (א) תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חננויות מסחר, ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים גם באזור מגורים.
- 4.4. שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש, יהיה בהתאם לטבלה המצורפת לתוכנית זו.

4.5. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים -

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחום האזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח הזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.

4.6. שטחי הדרכים והשטחים הצמודים הפתוחים -

יהיו בתונים להפקעה בהתאם לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 - ב'.

4.7. שטחי חניה ומי קום החניה -

א. לא תותר הקמת בנין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה - 1983.

ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד לחניית רכב באזור כלשהו, אם אפשר לדעת הועדה המקומית להתקינו בקומת קרקע של הבנין

ג. גובה של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.

ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך לחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

ה. מי קום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.

4.8. גובה בנינים -

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין צבורי או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום.

4.9. גדרות -

הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם גובהם וחומרי הבניה שלהם. לאחר שתוגש לוועדה מפת מודד מוסמך המשמן והמגדיר את גבולות המגרש או החלקה.

4.10. מבנים מסוכנים

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בנין רעוע, המהווה לדעתה מקור לסכן בפשות, לסלק תוך זמן סביר שיקבע לכך בבאם לא יענה לפניה תהייה רשאית לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות.

4.11. הכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית

הועדה המקומית יכולה לייזם ולהכין בעצמה תכניות מפורטות לגבי שטחים מסוימים הכלולים בשטח התוכנית כאשר הדבר יראה לה כדרוש, וכמו כן תהייה רשאית לחייב את בעלי הקרקעות הכלולות בשטח התוכנית המפורטות בכל הוצאות של הכנת התוכנית או בחלקו לפי הצורך.

4.12. בנינים קיימים

א. הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו מקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תוכנית 17 תאושרו

כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התוכנית.

תוספות קומות תאושרנה בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהייה חריגה לתחום הכביש ושטחי ציבור.

ב. בנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו ואחוז הבניה שלהם יותר ממה שנקבע לפי תוכנית 17 תאושרו

4.13. מפעלים חבר. אתיים

הועדה רשאית להורות לבעל קרקע או מבנה על הרחקת כל מפגע או ערימות פסולת כלשהן המהווים הטרדה או חסימה למעבר, תוך זמן סביר שיקבע לכך ובאם לא תענה על פמיתה תהייה רשאית לסלק את המפגע בעצמה ולחייב את בעל המבנה או הקרקע שגרם למפגע, בכל ההוצאות.

5. רשימת תכנית

5.1. אזור מגורים א, ב.

- 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 קיוסקים, בתי מרקחת, חייטים סנדלרים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.
- ח. מתפרה.
- ט. מבנה עזר ומהסנים חקלאיים.

5.2. אזור בניה ציבורי -

א. השטח מיועד להקמת בניני צבור, כגון:-

א.1. מקומות לפולחן דתי כגון - כנסיה מסגד וכו'

א.2. מוסדות חינוך ותרבות

א.3. מגרשי משחקים

א.4. קולנוע

א.5. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.

א.6. משרדים וכו'

לפני הוצאות רשיונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש תוכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית בקנה מידה 1:250 לכל החלקה אלא אם ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רשיון בניה אחד.

5.3. שטח צבורי פתוח -

- א. כיכרות, גנים צבוריים ונטיעות.
- ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שמוש צבוריים
- ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

5.4. אזור מלאכה ותעשייה

בתי מלאכה ותעשייה למיניהם להוציא תעשייה מזיקה.

5.5. בית קברות

כפירות, טוללות, מצבות, ומבני מצבות.

5.6. מזבלה

תאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תוכנית מפורטת, ובאישור הועדה המחוזית, פתרון אזורי.

5.7. שטח ספורט

ישומש להקמת מגרש כדור רגל וכדור סל ומתקני ספורט למיניהם.

5.8. דרכים ודרכים להולכי רגל -

א. בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר 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 להחזקתן.

ג. קו בניה מדרך להולכי רגל 2 מטר או כפי שקיים באזור מגורים אי הכל לפי הגדול יותר ל רוחב שביל שלא רשום, 6 מ' או 4 מ'.

ד. לא יבנה בנין בחלקה כל שהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים, ודרכים להולכי רגל הרשומות בתשריט כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

ה. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 3 מטר לפחות.

ו. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצרכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

ז. כל הדרכים המופיעים בתכנית מתאר 344 ולא מופיעים בתכנית זו מבוטלים לאחר אישור תוכנית זו.

5.9. תחנת דלק - יש להגיש תוכנית מפורטת עפ"י הנחיות תמ"א 18.

דרכים ודרכים 6.

- 6.1 דרך - פרושה גם דרך מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתוכנית מפורטת או תכנית פרצלציה לגופו של ענין.
- 6.2 מיקום הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי, הדרכים לקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תוכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בתוכנית זו.
- 6.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית
- 6.4 א. אין להכניס קווי מים, עמודי טלפון, מתקני זקווי ביוז, קווי טלפון תת קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית.
- ב. אין להכניס עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור המנהל לעניני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.
- 6.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבני שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותקון הדרך וכמובן תחנות צל המתנה לאוטובוסים באישור הועדה המקומית.
- 6.6 הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תוכנית זו לתוקפה ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים בשם סלילתן כמובן לדרוש מבעלהבנין או הקרקע את הפסקת השימוש בבנין או בקרקע להטות או לחסום דרך קיימת ולהוסיף באחזקתם ותקונם של קוי אספקה או סילוק קימים בשטחים ששומשו קודם לכן. דרכים אין לחסום או להעביר את המפעלים האמורים הכל בכפוף לסעיף הפקעות פרק ה' בחוק סוף 188 - 197.
- 6.7 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 ביניהם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, או סילוקן של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעות המפס.
- ב. כל בעל קרקע שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל, אחרי צו, זאט לא ימלא הבעל אחרי צו במשך התקופה הנ"ל רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על השבון הבעל.
- 6.8 הטיית קוי חשמל עקב הרחבת דרכים ו - או התווייתם ו - או סלילתם עפ"י תוכנית זו תעשה על חשבון יוזם עבודות ההתווייה, הסלולה או ההרחבה של הדרכים.

6.9. בטיחות עציץ משמיר

- א. הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עציץ, שמירת עציץ או סילוקם של עציץ וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
- ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו רשאית הועדה המקומית לבצע את הנסיעות ושאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה ולמטרה זו ולהכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לבקש בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עציץ חדשים שיחיים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמצבים מתאימים אחרים.
- ד. זה יכול לדרוש מהבעל למר לדל ולתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעציץ ולשיחים ולמושכות שלו ומקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואיתורו של כל מטע חדש.
- ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עציץ בהתאם לפסיקה א', ב', בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העציץ מהינק בני אדם אן בעלי חיים וזה חייבים לתקן כל נזק ולבקש בכל האמצעים הדרושים לתקן הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.
- ה. לא קיים בעל הנכסים את הובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה. אחראי שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

7. ניקוז תיעול ואספקת מים

7.1. ניקוז ותיעול

- א. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרוש למעבר מים גשמים או מי שפכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע ניקוז או תיעול.
- ב. ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התוכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

7.2. ביוב

- א. לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב. כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתוכנית זו באזור מגורים בשטח התוכנית ינוקו בהתאם לתוכנית. או באין מערכת ביוב מרכזית, עפ"י פתרון ביוב נמני ולפי דרישת הועדה.

7.3. א ט ס פ ק ת מ י ס

- א. אסור להכניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור, חייב לבצע את כל הסידורים שתדרש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה כימית, בימית, ובקטריאולוגית וכן לצורך ביקורת וסילוק מים שפכים.
- ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4. ח ט ז

אישור הבניה בקרבת קווי חשמל -

- א. לא יבנו היתר בניה חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יבנו היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אבני משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט - או הקרוב ביותר של המבנה.

ה מ ב נ ה

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוהה 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 במרחק הקטן מ - 2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.

7.5. ה י ת ר י ס ב א ל ו ר ת ע ש י ה

- היתרי בניה באזור התעשייה שונים יהיו מאישור המשרד לאיכות הסביבה ברוח הנחיות תוכנית מתאר רמה"ג סעיף 1.3.3. ובספח ג' בתקנון.

8. מ ק ל ט י ס

- בכל בניני הצבור בשטח התוכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. נ ו ה ל י ת כ נ ו נ

- א. בנינים להריסה - בנין הקיים בתווי של דרך המסומנת לפי התוכנית ברוחב 12 מ' ייהרס הבנין במידה ואין מעבר של לפחות 6 מטר בתווי הולכי רגל, ייהרס בנין במידה ואין מעבר של לפחות 3 מטר.
- ב. מבנה חורג - הנמצא בתוך תווי של דרך או דרך להולכי רגל ישאר במקום בתנאי תהייה הכניסה אליו ישירה משטח הדרך, כמו כן זכאית הועדה להכריז על הריסה חלקית של מבנה במידה ובמשך הזמן יגרס למשרד התבונה.

א. לא יותר מתן רשימות בניה להרחבת מבנה חורג כנ"ל או כל מבנה אחר במגרש בו
קיים מבנה חורג אשר כולו או חלק ממנו בולט לתוך תווי דרך או דרך להולכי
רגל אלא אם יהיה חלק מהבנין הבולט לתוך תווי דרך או דרך להולכי רגל אלא
אם יהיה חלק מהבנין הבולט לתוך דרך להולכי רגל.

תוכנית מתאר מס' 6121 בוקעתא טבלת שימושים לאזורים השוכנים

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה מקסימלי	גובה בנין מקסימלי למס' הקומות (המותר)	מרווחים קדמי צדדי אחורי	במ"ר
מגורים 400 או כפי א' שקיים	36% בקומה למגורים ועוד 24% בקומת הקרקע למבנה או קומת מרתף 2.20 מ' למעט מקלט.	3 קומות מגורים מעל קומת מסד קומת עמודים מפולשת	לפי תשרי 3	ובכלל שלא יעלה גובה הבנין על 15 מ'.	
מגורים ב' 250 או כפי שקיים	50% בקומה למגורים ועוד 24% בקומת הקרקע למבנה עזר או משק חקלאי למעט המקלט	3 קומות מגורים מעל קומת מסד קומת עמודים מפולשת או קומת מרתף 2.20 מ' ובכלל	לפי תשרי 2	שלא יעלה גובה הבנין על 15 מ'.	
שטח לבנין 500 צבורי	40% בקומה	3 קומות מעל קומת מרתף 2.20 מ' או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובכלל שלא יעלה גובה בנין מעל 12 מ'	לפי תשרי 5		
אזור תעשיה 500 ומלאכה	40% בקומה	2 קומות בגובה עד 13 מ'	לפי תשרי 3		
אזור מסחרי ומגורים	כאמור לפי אזור מגורים				
תחנת תדקוק	לפי תוכנית מפורטת				

10. חלוקת משכנה

א. תותר חלוקת משכנה של חלקות רשומות שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תוכנית בנין ערים מפורטת ע"י בעלי הקרקע, בתנאים הבאים:-

ב. לפני הגשת בקשות לדשיכות בניה יגישו בעלי החלקות מפה אשר הוכנה ע"י מודד מוסמך ובה מסומנת חלוקה המשכנה והתכנון הקיים לפי תוכנית זו.

11. פירוט לפי אישור לרשימות בניה

יש לצרף לבקשת רישון בניה לוועדה לתכנון ולבניה הכנית של המגרש ל חלוקה לפי הרשום בשטח) תכנית עשויה על ידי מודד והתומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה. בתוכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשכנה שבעשתה ושעליה יוסכם, בתוכנית זו בחתימת מהנדס הועדה וזשאת תאריך של לפחות 30 יום לפני הגשת הבקשה לוועדה. וכל זה לפי תקנון תכנון בניה 1970.

12. העברת קרקעות לצורכי ציבור

לפני הוצאת תעודות היתר בניה, על בעלי הקרקע להעביר לשט המועצה ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור בתוכנית זו ובתוכניות בנין ערים מפורטת שתוגשה. הקרקעות שיש להעבירו, וסומנו ע"י מהנדס הועדה על תוכנית החלוקה לפי המוגדר בסעיף 11.

13. באזורי מגורים לא תותר הקמת בנין שכי נפרד על אותו מגרש למעט מבנה עזר או מבנה משק ששטחו פחות מ - 700 מ"ר.

בשטח לבנין ציבורי יותרו יותר מבנין אחד על אותו מגרש וזאת על פי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

באזור מגורים כאשר קו בנין צדדי יהיה 0 ל אפס) מצד אחד, חייב אל 3 מ' מצד שני.

הועדה רשאית במקרים מסוימים לותר על הסכמת השכנים כאשר היא נדרשת לצורך היתר בניה באם שוכנעה שלהתנגדות השכנים אים הצדקה.

14. במקרה שהופרש שטח מהמגרש לצורכי ציבור כגון דרך, מבנה ציבורי או שטח ציבורי פתוח, יחשב לצורכי אחוז הבניה שטח המגרש המקורי לפני ההורדה הנ"ל.

15. מרחקים צדדי אזורי

א. אזור מגורים א' - 3 מטר או עד 0 מטר ובהסכמת השכן

ב. אזור מגורים ב' - 2 מטר או עד 0 מטר ובהסכמת השכן

15. משפד המועצה המקומית

- א. כל בקשה לקבלת רשיון לבניה תתקבל הוות דעת המועצה המקומית.
- ב. כל פעולת החלפת קרקע או הפקעת קרקע הנובעת מהמסומן והמוגדר בתוכנית 17 תדרוש הוות דעת המועצה.

17. הטל השבחה - יוטל כחוק.

18. הדחפת אשפה

- לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה.

19. התימות

יוזם התוכנית:

עורך התוכנית: