

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי "מעלה חרמון"

תכנית מתאר מס' 6121
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 350

המקום: בוקעאתא

שטח התוכנית: 1524 ד'

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

היוזם: 1. ועדת בנין ערים מעלה חרמון
2. המועצה המקומית בוקעאתא

עורך התוכנית:

- הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה חרמון"
בריק מחמוד - אדריכל מגידל שמס רמת השרון טל: 06-6901496

1. כללי

1.1 שם וחלות

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר בוקעאתא מס' 6121 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 הקיים.

1.3 תוכנית מפורטת בתחום תוכנית מתאר זו

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

2. פרוש 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 ע"י סימני התחמה מיוחדים על סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור, ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתוכנית זו.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה חרמון

מס' 6121
תכנית מתאר מס' 6121
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה עם
המלצה למתן תוקף לתאריך 18/2/99

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה חרמון

23-06-1999

40

משרד התיירות
מחוז הצפון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה חרמון"

מס' 15692

סמנ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 6121

מחוז הצפון והבניה תשכ"ה - 1965

מס' 15692

מחוז הצפון והבניה תשכ"ה - 1965

שטח המגרש

שטח קרקע אשר נמדד 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, גוזזטרא ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1.40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם בנין. להוציא מדרגות חיצוניות בלתי מקורות.

שטח הבניין בקומה

שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה לאותה קומה.

אחה הבניה בקומה

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

מרווח

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

בנין	קומת עמודים מפולשת.
בעל	מרתף
דרך	מבנה משק
דירה	מבנה עזר
ועדה מחוזית	המהנדס
ועד מקומית	מדרכה
קו בניה	תכנית
קו רוחב	הם כפי שמוגדרים
קומה	בחוק התכנון והבניה תשכ"ה . 1965
קומת מסד	ותקנות התכנון והבניה תש"ל . 1970
	תכנית מפורטת
	תכנית פרצלציה

3. הסימונים בתשריט

פרוש הסימון

סימן בתשריט

1. גבול התוכנית	1. קו כחול רצוף
2. אזור מגורים ב'	תכלת
3. אזור מגורים א'	כתום
4. שטח ספורט	ירוק מותחם בחום
5. שטח לבנין ציבורי	חום מותחם, חום כהה
6. שטח לבית קברות קיים	צהוב מקווקו בירוק אלכסוני
7. דרך מאושרת	חום
8. דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
9. דרך להולכי רגל	צבוע באדום וירוק
10. דרך לביטול	קווים 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
14. בית להריסה	צבע צהוב

4. חלוק לאזורים לקביעת התכליות

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 הבניין.

4.2 א. מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר יהייה 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 חנויות ובתי מלאכה

א. לא יפתחו חנויות 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) תהייה הודעה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות 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 הבניינים 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 חזית הבניין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.

4.6. שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים

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

4.7. שטחי חניה ומיקום 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 הבניין.
- 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 רווח קדמי של מטר אחד בלבד. וצדדי אפס (0) בהסכמת השכן.
- ה. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.

4.8. גובה בנינים

הועדה המקומית תהייה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי 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 לועדה מפת מודד מוסמך המסמך והמגדיר את גבולות המגרש או החלקה.

4.10. מבנים מסוכנים

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

4.11. הכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית

הועדה המקומית יכולה ליזום 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 זו יאושרו.

כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התוכנית.

תוספות קומות תאושרנה בקו הבניין 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 זו יאושרו.

4.13. מפגעים תברואתיים

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 פנייתה תהייה רשאית לסלק את המפגע בעצמה ולחייב את בעל המבנה או הקרקע שגרם למפגע, בכל ההוצאות.

5. רשימת תכליות

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 להחניית רכב או מכונה חקלאית
- ו. חנויות מזון קיוסקים, בתי מרקחת, חייטים סנדלרים
- ז. מספרות ומכוני יופי
- ח. מתפרה
- ט. מבנה עזר ומחסנים 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 ציבורי פתוח

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

5.4. מסחרי ומגורים. חזית מסחרית

במקומות המסומנים פסים אפורים תותר הקמת חנויות למסחר כולל בתי מלאכה לא מרעישים ולא מזיקים, תחנת תדלוק (לפי תוכנית מפורטת והנחיות תמ"א 18).

5.5. אזור מלאכה ותעשייה

בתי מלאכה ותעשייה למיניהם להוציא תעשייה מזיקה.

5.6. בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות, ומבני מצבות.

5.7. מזבלה

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

5.8. שטח ספורט

ישומש להקמת מגרש כדור רגל וכדור סל ומתקני ספורט למיניהם.

5.9. 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 תהייה אחראית להחזקתן.
- ג. קו בניה מדרך להולכי רגל 2 מטר או כפי שקיים באזור מגורים א' הכל לפי הגדול יותר (רוחב שביל שלא רשום, 6 מ' או 4 מ').
- ד. לא יבנה בניין 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 החלקות החלקה לבנות חנות.
- ז. כל הדרכים המופיעים בתוכנית מתאר 344 ולא מופיעים בתוכנית זו מבוטלים לאחר אישור תוכנית זו.
- ח. קו הבנין מדרך מס' 98 ימדד מציר הדרך המוצע. יתר הדרכים המקומיות ימדדו קו הבנין משפת הדרך.

5.10 תחנת דלק

יש להגיש תוכנית מפורטת עפ"י הנחיות תמ"א 18.

6. דרכים ונסיעות

- 6.1 דרך - פרושה גם דרך מסומן בתשריט או דרך שנקבעה בתוכנית מפורטת או תוכנית פרצלציה לגופו של עניין.
- 6.2 מיקום הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומן בתשריט ואפשר יהייה לערוך שנויים קלים בתוואי הדרכים לקבוע דרכים חדשות ע"י תוכנית 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 להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקווי ביוב, קווי טלפון תת קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית.
- ב. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור המנהל לענייני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.
- 6.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבני שהוא מלבד מבני זמניים הקשורים בסלילת ותיקון 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 לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים בשם סלילתן כמובן לדרוש מבעלי הבנין או הקרקע את הפסקת השימוש בבנין או בקרקע להטות או לחסום דרך קיימת ולהוסיף באחזקתם ותוקנם של קווי אספקה או סילוק קיימים בשטחים שימשו קודם לכן, דרכים אין לחסום או להעביר את המפעלים האמורים הכל בכפוף לסעיף הפקעות פרק ח' בחוק סעיף 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 הפרעת המפט.

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, ואם לא ימלא הבעל אחרי צו במשך התקופה הנ"ל רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

6.8. הטיית קווי 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. נטיעת עצים ושמירתם

- א. הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים או סילוקם של עצים 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 לנסיעה ולמטרה זו ולהכנס ולנכסיו של הבעל ע"י עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמצבים מתאימים אחרים.
- ד. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר לדלל ולתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים ולשיחים ולמושכות שלו ומקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואיתורו של כל מטע חדש.
- ה. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסיקה א', ב', בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהזיק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.
- ו. לא קיים בעל הנכסים את חובתו 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, תהייה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת העבודות למטרה זו, ולהיכנס 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 מי גשמים או מי שפכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע ניקוז או תיעול.
- ב. ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בנייה, יטפלו בו עד התחלת הבנייה כפי שתאשר הועדה המקומית. הייתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התוכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהייה

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 בניין שיבנה לאחר מתן תוקף לתוכנית זו באזור מגורים בשטח התוכנית ינוקו בהתאם לתוכנית. או באין מערכת ביוב מרכזית, עפ"י פתרון ביוב זמני ולפי דרישת הועדה.

7.3. אספקת מים

- א. אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים 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, ובקטריוֹלוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מיי שפכין.
- ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4. חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל

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

המבנה

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. היתרים באזור תעשייה

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

8. מקלטים

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

9. נוהלי תכנון

- א. בנינים להריסה - בנין הקיים בתווי של דרך המסומנת לפי התוכנית ברוחב 12 מ' ייהרס הבניין במידה ואין מעבר של לפחות 6 מטר בתווי הולכי רגל, ייהרס בניין במידה ואין מעבר של לפחות 3 מטר.
- ב. מבנה חורג. הנמצא בתוך תווי של 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 יגרום למטרד התנועה.
- ג. לא יותר מתן רשיונות בניה להרחבת מבנה חורג כני"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 ייהרס חלק מהבניין הבולט לתוך דרך להולכי רגל.

תוכנית מתאר מס' 6121 בוקעאתא טבלת שימושים לאזורים השונים

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

10. חלוקת משנה

- א. תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תוכנית בניין ערים מפורטת ע"י בעלי הקרקע, בתנאים הבאים: -
- ב. לפני הגשת בקשות לרשיונות בניה יגישו בעלי החלקות מפה אשר הוכנה ע"י מודד מוסמך ובה מסומנת חלוקה המשנה והתכנון הקיים לפי תוכנית זו.

11. נוהלי אישור לרשיונות בניה

יש לצרף לבקשת רשיון בניה לוועדה לתכנון ולבניה תכנית של המגרש (חלוקה לפי הרשום בטאבו) תכנית עשויה על ידי מודד וחתומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה. בתוכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלקות המשנה שנעשתה ושעליה יוסכם, בתוכנית זו בחתימת מהנדס הוועדה נושאת 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 לשם המועצה ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצורכי ציבור בתוכנית זו ותוכניות בניין ערים מפורטת שתוגשנה. הקרקעות שיש להעבירן, וסומנו ע"י מהנדס הוועדה על תוכנית החלוקה לפי המוגדר בסעיף 11.

13. באזורי מגורים ציבורי לא תותר הקמת בניין שני נפרד על אותו מגרש למעט מבנה עזר או מבנה משק ששטחו פחות מ 700 מ"ר.

בשטח לבניין ציבורי יותרו יותר מבניין אחד על אותו מגרש וזאת על פי תוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.

באזור מגורים כאשר קו הבניין צדדי יהיה 0 (אפס) מצד אחד, חייב אז 3 מ' מצד שני.

הוועדה רשאית במקרים מסוימים לוותר על הסכמת השכנים כאשר היא נדרשת לצורך היתר בניה באם שוכנעה שלהתנגדות השכנים איס 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. מרחים צדדי אחורי

- א. אזור מגורים א' - 3 מטר או עד 0 מטר ובהסכמת השכן
- ב. אזור מגורים ב' - 2 מטר או עד 0 מטר ובהסכמת השכן

16. מעמד המועצה מקומית

- א. כל בקשה לקבלת רשיון לבנייה תתקבל חוות דעת המועצה המקומית.
ב. כל פעולת החלפת קרקע או הפקעת קרקע הנובעת מהמסומן והמוגדר בתוכנית זו תדרוש חוות דעת המועצה.

17. הטל השבחה - יוטל כחוק.

18. הרחקת אשפה

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

19. חתימות

עורך התוכנית:

יוזם התוכנית:

~~ברוך מחסור
אדריכל
תל אביב 35373/10
מגדל שמס ר. הגולן~~