

מרחב תכנון מקומי - הגליל המזרחי

תכנית מס' ג/7883 (שנוי לתכנון תכנית מתאר דבוריה מס' ג/5248) המאושרת

נפה : יזרעאל .

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישייר תכנית מס. ג. 7883

המקום : כפר דבוריה .

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 21.9.65 לאשר את התכנית.

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית דבוריה .

סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

גושים שלמים : שטח בנוי 16961 עד 16963 .

הודעה על אישור תכנית מס. 7883/ג 4945 כ"רסטה גילקוט הרסוטיץ' נ"ס 21.12.65
--------------------------------------------------------------------------------------

חלקי גושים : 16967 , 16965 עד 16972 , 16974

שטח התכנית : כ- 1685.4 דונם .

ס"ה מס' יח' דיור: תכולת התכנית עפ"י תכנית מתאר מאושרת ג/5248 תכנית זו לא באה להוסיף יחידות דיור לתכנית הנ"ל.

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל , ואקף , רשות הפתוח , ופרטיים .

יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הגליל המזרחי - טבריה .  
והמועצה המקומית - דבוריה .

עורך התכנית : אילי נחלה - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת ת.ד. 1511  
טל. 06-6555792 פקס. 06-6460683 .

תאריך עדכון התכנית : \_\_\_\_\_

מסמכי התכנית : תקנון ב- 16 דפים .  
תשריט בקנה מדה 1:10000 .

1.1- שם וחלות :

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/7883\_\_שנוי לתכנית מתאר דבוריה מס' ג/5248 (המאושרת) להלן : תכנית זו " והיא תחול על שטח התכנון המותחם הקו כחול בתשריט המצורף והקרוב להלן "התשריט".

1.2- יחס לתכניות אחרות :

- א- תכנית זו כפופה לתשריט התכנית ג/5248 המאושרת
- ב- תכנית זו באה לשנות חלק מהוראות תכנית ג/5248 המאושרת .
- ג- תכנית זו אינה משנה את תשריט תכנית המתאר ג/5248 , התכנית משנה את הוראות תכנית המתאר הנ"ל , את הוראות התכנית ג/7884 .
- ד- תכנית זו תחול על השטח המסומן בקו כחול .

1.3- מטרת התכנית :

- לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי השטחים שנקבעו לפי תשריט תכנית ג/5248 המאושרת .
- לקבוע שנויים בתקנות הבניה של תכנית מס' ג/5248 בסעיפים 4 , 5 , 9 , 12 .

2- פירוש המונחים : ההגדרה של המונחים : אחוזי בניה , מגרש , קומה , כניסה קובעת לבנין , שטח מקורה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשג"ב - 1992.

ועדה מחוזית : הועדה המחוזית לתכנון ולבניה , מחוז הצפון .

ועדה מקומית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה , הגליל המזרחי .

החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו .

שטח לעתיקות : "אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח .

3- הסימונים בתשריט :

סימון בתשריט

פירוש הסימון

גבול התכנית ..... קו כחול רצוף  
גבול אזור עתיקות ..... קו שחור מקוטע

4- חלוקה 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 נמצא הקרקע או הבנין .
- 4.2- א- מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים .  
ב- על אף האמור בסעיף 4.2 א לעיל , יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים , כפוף להוראות אלה:-
  - ב.1- השמושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן ביתי בלבד
  - ב.2- מבני העזר הנוספים יהיו עד 40 מ"ר וייחשבו במנין אחוזי הבניה המותרים .
  - ב.3- על הקיר הצמוד לגבול המגרש להיות אטום כלפי המגרש השכן , ניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש .
  - ב.4- למרות האמור בסעיף א לעיל מותר יהיה להקים במגרש שגודלו החל מ- 600 מ"ר ומעלה, 2 בתים בודדים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-4 מטרים .

4.3- חנויות , בתי מלאכה :

- א- לא יפתחו חנויות או בתי מלאכה או בתי חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי תכנית ג/5248
- ב- למרות האמור בסעיף 4.3 א תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים באישור הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה .

4.4- שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקוי בנין במקומות שאינם מסומנים בתשריט, וגובה הבניינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו .

4.5- שטח לעתיקות : בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח .

הגבלות בניה בשטח לעתיקות חלות על השטח המסומן בקוו שחור : לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יגדר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור, מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה :

הריסה, בניה, סלילה, קבורה, חפירה, הקמת מתקן, כריה, שינוי תיקון או תוספת בעתיקות וכן כל הנמנה בחוק העתיקות תשל"ח סע' 29 א' .

הדרכים הנמצאים בתחום הקוו המרוסק המסומן ע"ג התשריט יבוטלו או ימצא להם פתרון תכנוני אחר ולא יהיה על חשבון שטח אתר העתיקות הארכיאולוגי .

#### 4.6- שטח חניה ומיקום חניה :

- א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על-פי תקנות החוק התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 .
- ב- לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבנין .
- ג- מיקום החניה יהיה בתוך המגרשים .

#### 4.7- איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני :

לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים או בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד 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 .

4.8 - בניה על גבי בניני אבן :

- א- לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא על ידי שימוש באבן .
- ב- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר 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 המקומית .

4.9 - גדרות :

- א- על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו גדר על הרחוב המאושר, הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית לגבי צורתה, גובהה וחומרי הבניה המשמשים להקמתה .
- ב- אי הקמת גדר כאמור תהווה סטיה מהיתר הבניה .
- ג- בסמוכתה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף -קטן א' במקרה של חזית חנויות קיימת .
- ד- הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבניה של גדרות שיוקמו בגבול הצדי והאחורי של המגרש .

4.10 - מבנים מסוככים :

- הועדה המקומית רשאית להורות לבעל בנין המהווה מקור לסכנת נפשות לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך, ובאם לא יענה לפנייתה תהיה 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 התכנית המפורטת ולחייב בעלי הקרקע בכל הוצאות הכנתה של התכנית או בחלקם לפי הצורך .

4.12 - מבנים קיימים :

- מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בניין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו .
- רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים :
- א- המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או/ו לתחום שטח ציבורי ו/או שצ"פ .
  - ב- למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח .
  - ג- הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב .

5- רשימת תכליות :

5.1 - אזור חקלאי :

- א- תותר הקמת מבנים חקלאיים על פי הוראות תכנית ג/6540 למבנים חקלאיים .
- ב- מתקנים לאספקת מים וחשמל, מתקני ביוב, מתקנים הקשורים להכשרת קרקע וכבשני סיד במרחק 200 לפחות משטח בנוי, באשור הועדה המחוזית .

5.2 - אזורי מגורים א'/ב'/ג' :

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

5.3 - אזור מסחר ומגורים :

- א- השטח מיועד להקמת בנייני מסחר ובידור כגון :
- א.1- חנויות ובתי מלאכה לא רועשים ובלתי מזיקים על דעת הועדה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה .
  - א.2- מועדונים פרטיים וחברתיים .
  - א.3- משרדים .
  - א.4- בתי- קפה ומסעדות .
  - א.5- בתי- קולנוע .
  - א.6- מלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת מיטרד לאזור, כגון :  
חייטות , נגרות, מפדיה, מסגרות, מתפרה, מאפיה וכיו"ב באישור המשרד לאיכות הסביבה .
- ב- בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.

5.4 - שטח לבנייני צבור :

- א- השטח מיועד להקמת בנייני ציבור , כגון :
- א.1- מקומות לפולחן דתי כגון : מסגד וכו' ...
  - א.2- מוסדות חינוך ותרבות .
  - א.3- מגרשי משחקים .
  - א.4- מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .  
לפני הוצאת היתרי בניה בחלקה מעין זו, יש להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי בקנה מידה 1:250 לכל המגרש .

5.5 - שטח ספורט :

- א- אזור מיועד לשטח ספורט ומשחק : יותרו שביילי גישה דרך שטחים אלה בתנאים מיוחדים. בסמכות המועצה או הועדה ליזום תכניות מפורטות לפיתוח שטחים אלה, בשטחי ספורט שהופקעו לצרכי ציבור, אין להגביל את הגישה לציבור .
- ב- מגרשי ספורט, מגרשי משחקים, בריכות שחיה, מתקני ספורט ומבנה הקשור למגרשי ספורט .

5.6 - שטח ציבור פתוח :

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

5.7 - שטח למתקן הנדסי :  
ברכת אגירה למים, מתקנים הנדסיים של הרשות המקומית למים, חשמל,  
ניקוז וטלפון .

5.8 - בית קברות :  
חפירות, סוללות, ממצבות ומבני מצבות .

5.9 - שטח פרטי פתוח :  
נטיעות, מתקני משחקים .

5.10 - תחנת תדלוק :  
משאבות דלק ושירותי דרך על פי תכנית מפורטת, באישור הועדה  
המחוזית כפוף לתמ"א 18 .

5.11 - אזור מלאכה ותעשייה :  
כל מלאכה ותעשייה, מוסכים לתיקוני רכב, נגריות, מסגריות, תעשיית  
בלוקים, בתי בד משרדים ואולמי שמחות בקומה עליונה באישור  
המשרד לאיכות הסביבה .

5.12 - מרכז אזרחי :  
בנין משרדי המועצה המקומית, בנייני בריאות ותרבות, מסחר  
ומשרדים .

5.13 - שטח לשירותי תיירות ומסחר :  
א- חנויות, קיוסקים, מסעדות ובתי קפה .  
ב- חנויות למזכרות ומתנות .

5.14 - שטח גן לאומי :  
א- כל שימוש בשטח זה כפוף לחוק הגנים הלאומיים .

5.15 - אתר לסילוק אשפה :  
יאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה  
המחוזית .



- א- בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל תשבוננו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבר קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך.
- ב- בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.
- ג- הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ- 8 מטרים.
- ד- בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המסומן בתשריט.
- ה- לא יותרו הקמת בנין ו\או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה. יה בחלוקת שבהויבקש בעל חרף האמור בסעיף- קטן ה' רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ז- חרף האמור בסעיף-קטן ה' יותרו קוי שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז - 1967.
- ח- לא תותר הקמת תחנות נועת כלי רכב והולכי רגל.
- ט- דרך להולכי רגל: מותרת להולכי רגל ולרכב חירוס בלבד.
- י- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
- יא- דרך קיימת, המיועדת על-פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהוה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל תותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.
- יב- דרך להולכי רגל: תשמש למעבר הולכי רגל בלבד ולא תותר בה תנועת כלי רכב להוציא רכב חרוס.
- יג- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי קוי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- יד- עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הועדה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות.

7- היטל השבחה :

א- היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

8- ניקוז, תיעול ואספקת מים :

8.1- ניקוז ותיעול :

א- הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע ההדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול .

ב- ניקוזה של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית . היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה

ג- הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית באישור רשות הניקוז .

8.2- 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 לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית .

ג- לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שמוש בשטיפה ממי רשת מים .

ד- היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית .

ה- באזור המגורים א' ו-ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפת, עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך לא בצעו הבעלים אחרי הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל .

9.3 - אספקת מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית .

- א- אסור להניח או לבנות רשת צנורות 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 ובטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין .
- ב- שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכת או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית .

9.4 - חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

- 1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 .
- מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .
- 2- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
- מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .
- מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .
- מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .
- 3- המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .
- 4- עמודים שימצאו בתחום הכבישים המוצעים בתוכנית יועברו לקו הרחוב על חשבון יזמי התוכנית ו/או מבצעי התוכנית בתיאום עם חברת חשמל .

9.5 - הרחקת אשפה :

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש אשר יסומן בתכנית ההגשה .

9.6 - אמצעים תברואתיים :

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

10 - נטיעות עצים ושמירתם :

- א- הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעות 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, ולמטה 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' וב' בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק 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 .

11 - חלוקת משנה :

- א- תותר חלוקת משנה לחלקה, יותר מִמבנה אחד ע"י תכנית חלוקה שתוכן ע"י מודד מוסמך בהסכמת כל בעלי החלקה ותאושר ע-פי פרק ד' לחוק התכנון והבניה .
- ב- באזור מגורים ב' : לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ-200 מ"ר בשטח המיועד למגורים ומסחר מעורב, לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ-250 מ"ר. בשטח מגורים רגיל לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ-400 מ"ר .
- 13/...

- ג- חלוקת משנה של חלקות רשומות, שגודלו עולה על 5 דונם, תדרוש הגשת תכנית מפורטת בקנה מדה 1:1250 או 1:500 לפי דרישת הועדה המקומית
- ד- בתכנית החלוקה יש לסמן את כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי צבור .
- ה- שבילים וסמטאות, המיועדים לתנועת כלי רכב אך אינם מסומנים בתשריט תכנית זו כדרכים יירשמו בתכנית החלוקה כשבילים פרטיים, המהוים רכוש משותף של בעלי המגרשים בחלקה. רוחבם של שבילים אלה לא יפחת מ-6 מטרים
- ו- לא תאושר תכנית חלוקה אלא אם כן תינתן לכל חלקת משנה גישה מדרך צבורית או משביל פרטי כאמור בסעיף -קטן ה' לעיל .

13- הריסת מבנים :

- א- כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת- מיועד להריסה .
- ב- המבנים, המסומנים להריסה בתשריט, יהרסו על ידי הועדה המקומית בהיות הריסתם חיונית להסרת מפגעי בטיחות קיימים וזאת לאחר כניסת תכנית זו לתוקפה .
- ג- הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת הדרך כחוק ולאחר מתן הועדה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד בצוע ההריסה ד- בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו\או להרחבתה, ובלבד שמולאו הוראות סעיף -קטן ג' לעיל .
- ה- בכל מקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש, שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או בחלקו אל תחום דרך מאושרת, יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת בהריסה על ידי מבקש ההיתר של אותו חלק מהמבנה המצוי בתחום הדרך .

14- נוהלי אישור היתרי בניה :

- יש לצרף לבקשה להיתר בניה תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בטאבו) תכנית עשויה ע"י מודד מוסמך וחתומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה בתכנית יסומנו כל המבנים והעצים הקיימים עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשה ושעליה יוסכם. בתכנית זו יזפיעו סימוני דרכים, שבילים להולכי רגל, גדרות ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו, בחתימת מהנדס הועדה נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה לועדה המקומית כל זה לפי תקנות התכנון והבניה 1970 .

15- הפקעה ורישום :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב פרק ח' סעיפים 188, 189, וירשמו על שם הרשות המקומית.

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק תכנון ובניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי ממ"י. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק תכנון ובניה.

חתימות :



יוזם התכנית : ע"ס ארז

אילי נחלה - אדריכל

נצרת - טל. 555792-06  
מס' רישום 5309

עורך התכנית :

11.11.99

תאריך :

16- טבלת שטחים לפי תכנית ג/5248 המאושרת :

אחוז	השטח בדונם	ייעוד שטח
41.8%	705.580	אזור מגורים א'
4.1%	70.240	אזור מגורים ב'
8.7%	147.400	אזור מגורים ג'
0.3%	4.200	אזור מגורים ד'
2.7%	45.150	מסחר + מגורים
0.2%	3.000	מרכז אזרחי
0.3%	3.600	מלאכה ותעשייה זעירה
4.8%	80.700	שטח לבנין צבורי
1.5%	26.300	שטח צבורי פתוח
1.2%	18.270	שטח פרטי פתוח
0.15%	3.850	בתי קברות
0.15%	3.200	שטח ספורט
0.1%	1.800	תחנת תדלוק
0.4%	7.530	שירותי תיירות ומסחר
0.2%	1.450	שירותים הנדסיים
5.4%	91.330	שטח חקלאי
27.0%	456.100	דרכים
0.9%	15.700	שטח גן לאומי
100%	1685.400	ס"ה שטח התכנית

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992):

שם האזור	גודל מגרש	קוי בניה	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי		גובה בניה מקסימלי				צפיפות נטו				
			מפלס	מתחת מפלס	שמושים	שטחי	לכסוי	סה"כ					
(שימושים	מינימלי	צדדי אחורי	קדמי	מפלס	מפלס	שמושים	שטחי	לכסוי	סה"כ	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות
עיקריים)	במ"ר	**	**	כניסה **	כניסה	עקריים	שרות	קרקע		במטרים	במטרים	במטרים	במטרים
מגורים א'	400 מ"ר	3 מ' או 0	לפי	156%	---	33%	6%	39%	156%	4 קומות	4 קומות	4 קומות	10
או כפי	ללא פתחים	3 לגבי	התשריט			בקומה	בקומה			או 3	או 3	או 3	4
שקיים	בקיר	המשותף	דרכים							עם	עם	עם	
ברישום	המשותף	שלא	להס קו							ק.עמודים	ק.עמודים	ק.עמודים	
הטאבו		נקבע	בניו										
		בתשריט											
מגורים ב'	200 מ"ר	2 מ' או 0	לפי	150%	---	44%	6%	50%	150%	3 קומות	3 קומות	3 קומות	10
או כפי	ללא פתחים	3 מ'	התשריט			בקומה	בקומה			או 2	או 2	או 2	2
שקיים	בקיר	המשותף	דרכים							קומות	קומות	קומות	
ברישום	המשותף	שלא	בתשריט							ק.עמודים	ק.עמודים	ק.עמודים	
בטאבו		מופיעות											
מסחר +	200 מ"ר	2 מ' או 0	לפי	150%	---	44%	6%	50%	150%	2 קומות	2 קומות	2 קומות	8
מגורים	או כפי	ללא פתחים	התשריט			בקומה	בקומה			מפלס קומה	מפלס קומה	מפלס קומה	
שקיים	בקיר	המשותף								מסחרית	מסחרית	מסחרית	
שטח לבנייני	500 מ"ר	3 מ'	לפי	120%	---	34%	6%	40%	120%	3 קומות	3 קומות	3 קומות	
ציבור			התשריט			בקומה	בקומה						
שטח לשרותי	500 מ"ר	3 מ'	לפי	80%	---	34%	6%	40%	80%	2 קומות	2 קומות	2 קומות	
מסחר ותיירות			התשריט			בקומה	בקומה						
מרכז אזרחי לפי תכנית מפורטת מאושרת													
תחנת תדלוק לפי תכנית מפורטת מאושרת													
מלאכה	500 מ"ר	4 מ'	לפי	100%	---	40%	10%	50%	100%	2 קומות	2 קומות	2 קומות	9
ותעשיה			תשריט			בקומה	בקומה						
זעירה													

\* במגרשים פינתיים תיחשב חזית הכניסה למגרש כחזית קדמית והחזית השניה כחזית צדדית. במקרים מיוחדים רשאית הועדה המקומית לקבוע קוי בניו מיוחדים במגרשים פינתיים במטרה להבטיח שדה ראייה תקין.

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.