

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גליל מזרחי"
 תכנית מס' 6516/ג
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם
 המלצה לאישור בתאריך 5.7.2000
 ממונה/תועד יושב ראש הוועדה

אלפסי
 הועדה המקומית
 (הגליל המזרחי)
 (ת.ק.)

משרד הפנים מחוז הצפון
 יום התכנון והבניה תשס"א - 1965
 תכנית מס' 6516/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תולדה
 מיום 89.03
 תכנית מס' 6516/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

הועדה לאישור תכנית מס' 6516/ג
 ברישומה של קושי הפרויקטים מס' 492
 מיום 19.9.2000

מחוז הצפון

ממונה ותכנון מקומי - הגליל המזרחי

תכנית מס' 6516/ג

שנוי לתכנית מתאר מגאר מס' 850\ג ותכנית 4745/ג

קנה מדה 1:1250

השטחים הכוללים בתכנית: מגאר,

חלקים מגושים 15619, 15621, 15622, 15623

שטח התכנית: כ- 489.7 דונם

בעלי הקרקע: טינהל טקרקעי ישראל, ובעלים פרטיים

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הגליל המזרחי - טבריה

מתכנן התכנית: אילי נחלה - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת

-1 כללי

1.1- שם וחלות :

תכנית זו תקרא תכנית מט' 6516/א שנוי לתכנית עתאר טגאר מט' א/850 ותכ' 4745/א "תכנית וו" והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט הטזורף בקנה מדה 1:1250 והקרני להלן "התשריט".

1.2- יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו תהווה שנוי לתכנית עתאר טגאר מט' א/850 יתכנית 4745/א.

1.3- מטרת התכנית :

הכנת תכנית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כולל ייעודם של השטחים והתווית מערכת דרכים בגבולות התכנית, וכמו כן קביעתן של הוראות בניה לצורך הוצאות היתרי בניה בשטח תכנית זו.

1.4- מטמכי התכנית :

תשריט בקנה מדה 1:1250 והוראת תכנית 10 עמודים.

2- 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 בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובנינים שבאותו אזור, וההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

- שטח מגרש : שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוטמן לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו מגרש.

- שטח בנין : שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה לרבות גגו, מרפסת, גווזטרא ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1,40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם הבנין.

- שטח בניין בקומה : שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.
- אחוז 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.

בנין בעל דרך דירה קו בנין קו רחוב קומה קומת מסד קומת עמודים
מפולשת מרתף מבנה נשק מבנה עזר המהנדס מדרכה תכנית תכנית עתאר
תכנית מפורטת תכנית חלוקה

הם כפי שמוגדרים בחוק.

ועדה סחוזית : הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הצפון.

ועדה מקומית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המזרחי.

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

סימון בתשריט

פירוש הסימון

- גבול התכנית קו כחול רצוף
- גבול תכנית מאושרת קו כחול מקוטע
- אזור מגורים א' צבע כחום
- אזור ספורט ירוק מותחם חום כהה
- שטח לבניני צבור צבע חום מותחם חום כהה
- שטח צבורי פתוח צבע ירוק
- שטח לבית קברות קיים צהוב עם קווקוו אלכסוני משובץ בחום
- אזור הקלאי פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט
- דרך להולכי רגל צבע ירוק עם פסים ניצבים בירוק
- דרך קיימת צבע חום
- דרך סוצעת או הרחבת דרך צבע אדום
- ס' הדרך ספרה ברבע העליון של העגול
- מרווחים קדמיים מינימליים ספרה ברבעים הצדדיים של העגול
- רוחב הדרך ספרה ברבע התחתון של העגול
- שטח חניה אדום עם קווקוו שחור באלכסון
- תווי למעבר מסילת ברזל מתוכננת קווים אלכסוניים בחום

4- חלוקה לאזורים לקביעת התכליות :

הוראות כלליות :

- 4.1- לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן כתשריט 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 2(א) דלעיל , יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר גפרדי , נוסף למבנה המגורים באישור הועדה המקומית .
- 4.3- 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 תחיה הועדה המקומית רשאית לחתיר את הקמתם של חנויות מוזן ובתי מלאכה ועסק בלתי מוזיקים ובלתי רועשים על פי דעת הועדה המקומית או היועץ לאיכות הסביבה גם באזור מגורים , בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה .
- 4.4- שטח מינימלי למגרש בניה , אחוז בניה מקסימלי , מרווחים וקוי בנין במקומות שאינם מסומנים בתשריט , גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו .

4.5- מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים :

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגו מועטים ביותר , פרט למרווח חזית הבנין שיחיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם .

מחסי הדרכים והשטחים הצבוריים הפזורים יהיו נתונים להפקעה בהתאם

- א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983.
- ב. לא תותר הקמת מוטך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- ג. גובהו של מוטך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
- ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוטך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

4.6 גובה בנינים :

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

4.7 איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני :

לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קטרוניט או בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קטרון או קשתות אלא לגבי נג קטרון עצמו או הקשתות.

4.8 בניה על גבי בניני אבן :

א- לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא על ידי שיטוש באבן 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 נדרות :

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

4.10 מבנים מסוכנים :

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל הבנין המהווה מקור לסכנת נפשות לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך, ובאם לא יענה לפנייתה תהיה לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות

4.11 מתן לגליזציה למבנים שהוקמו ללא היתר

א. מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, ו/או בסטייה בהיתר שניתן, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך חודשיים מיום תחילתה של תכנית זו.

ב. לא ינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם חריגה מהוראותיה.

ג. לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה:

1. 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.

2. מבנה קיים כנ"ל, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה, החריגה אינה מהווה מטרד למגרשים הגובלים או לסביבתה.

3. 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. לגבי תוספת קומות מעל מבנים קיימים כמפורט בסעיפים (2) ו-(3) תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בגבולות הבנין הקיים ובאותו היטל.

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

ה. לא ינתן היתר לתוספת בניה לבנין הנכלל במקרים שבס"ק א-ד אלא אפשר שהבקשה להיתר תוגש לבנין הקיים ולתוספת בתיק אחד.

5. אזורי מגורים א' :

א- בתי מגורים

- 5.1 - אזור טפורט :
א- מגרשי טפורט ומשחקים
ב- מבני שיגרות ומלתחות
ג- נטיעות ומדשאות
ד- ברכת שחיה
- 5.2 - שטח לבניני צבור :
א- השטח מיועד להקמת בניני ציבור , כגון :
א.1- מקומות לפולחן דתי כגון : כנטיה , מטגד וכו'
א.2- מוסדות חינוך ותרבות .
א.3- מגרשי משחקים .
א.4- קולנוע .
א.5- מרפאות , תחנות לאט ולילד , גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .
א.6- משרדים וכו' .

- 5.3 - שטח ציבור פתוח :
א- ככרות , גנים ציבוריים ונטיעות .
ב- מתקני משחקים לילדים ובתי-שימוש ציבוריים .
ג- מגרשי טפורט ומגרשי משחקים .
- 5.4 - שטח לבית קברות : חפירות , טוללות , טצבות , ומבני טצבות .
- 5.5 - שטח חקלאי : נטיעות ועבודות חקלאיות .

- 5.6 - שטח ציבור פתוח :
א- ככרות , גנים ציבוריים ונטיעות .
ב- מתקני משחקים לילדים ובתי-שימוש ציבוריים .
ג- מגרשי טפורט ומגרשי משחקים .
- 5.7 - בתחום תווי למעבר מסילת ברזל מתוכננת המסומן על גבי החשריט לא ינחנו היתרי בניה עד לביטול תווי זה והעתקתו באישור המועצה הארצית .
כגון
בתי-שימוש וטאליים
- 6- דרכים ודרכים להולכי רגל :
א- בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר תנועת כלי רכב או חנית רכב . הדרכים להולכי רגל מיועדות לקיים גישה לחלקות שאינן צטודות 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 בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כטו כן לא תבוצע חלוקת שטח לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .
ה- דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות .
ו- בטמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלוקת שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות .
בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב , כגון טככות המתנה לאוטובוטיס , תאי טלפון ולוחות מודעות .

- 7- דרכים ונטיעות :
7.1 - דרך - פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה לגופו של ענין .
7.2 - 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 .
7.3 - אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית .
7.4 - א- אין להניח קוי מים , עמודי טלפון , מתקני וקוי ביוב , קוי טלפון תת-קרקעיים אלא באישור הועדה המקומית .
ב- אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הענינה לעניני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית .
7.5 - אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא סלבד מבנים ומנייים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכטו כן תחנות צל המתנה לאוטובוטיס וזאת באישור הועדה המקומית .

7.6- הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסת תכנית זו לתקופה ולאחר הודעה טוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבת דרכים לשם סלילתן, כמו כן לדרוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין או בקרקע, להטות או לחסום דרך קיימת, ולהוסיף באחזקתם 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, טעיף 188 - 197.

7.7- 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, החוקר שטמנו יעשו, אופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של עשוכות 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 במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

7.8- הטיית קוי חשמל עקב הרחבת דרכים ו\או התווייתם ו\או סלילתם עפ"י תכנית זו, תיעשה על חשבון יוזם עבודות ההתוויה, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

8- נטיעת עצים וסטירתם :

א- הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, סטירת 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 שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובטווחים מתאימים אחרים.

צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתוך ולכסות שורשים טנדליים 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 לסטירתם של העצים שהיוזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם לסניעת הישנותו של נזק זה.

ה- לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה, אחרי שנדרש לעשות כך בצו סאת 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.

9. ניקון, תיעול ואטפקת טיט :

10.1-ניקון ותיעול :

- א- הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע ההדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהטים , ואין להקיט על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה , חוץ מהעבודות לבצוע הניקון או התיעול .
- ב- ניקוזה של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה , יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית . היתה הועדה סבורה שטיבה וטקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד , תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה .

9.2-ביוב :

- א- לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית , המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק מטנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית .
- ב- כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית , ינוקז בהתאם לתכנית .
- ג- לא תורשה הקטת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שטוש השטיפת מיני רשת מים .
- ד- באזור המגורים א' ו-ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבנינים ולציידם בברזי שטיפה , 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 - אטפקת טיט :

- א- אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאטפקת טיט בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית . אדם שקיבל תעודת היתר כאמור , חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית , כימית ובקטריאולוגית 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 הבניה בקרבת קוי חשמל :

- א- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק מסנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה , סקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

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 טעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו , ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והטכטה מחברת החשמל .

9.5 - 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 .

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

11- נוהלי תכנון :

בנינים להריטה :

- א- בנין קיים הנמצא בתווי של דרך המסומנת לפי התכנית ברוחב של 12 מטר, יהרט הבנין במידה ואין מעבר של לפחות 6 מטר. בדרך להולכי רגל, יהרט בנין במידה ואין מעבר של לפחות 3 מטר.
- ב- מבנה חורג הנמצא בתוך תווי של דרך להולכי רגל ישאר במקום בתנאי שלא תהיה הכניסה אליעו ישירה משטח הדרך, כמו כן זכאית הועדה להכריז על חריטה או הריטה חלקית של קנה במידה ובמשך הזמן יגרום לטרור לתנועה לא יותר מתן רשיונות בניה/להרחבת מבנה חורג כנ"ל או כל מבנה אחר במגרש בו קיים מבנה חורג אשר כולו או חלק מסמו בולט לתוך תווי דרך או דרך להולכי רגל אלא אם יהרט חלק מהבנין הבולט לתוך דרך או דרך להולכי רגל.

12- חלוקת משנה :

- א- תותר חלוקת משנה של חלוקת רשויות שנודלן 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 סודר ובה מסומנת חלוקת המשנה לוועדה.
- החלוקה תאושר ע"י הועדה בתנאי שאין תכנית טותרת 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 בניטוק שחלוקה זו אינה תואמת למפורט בתכנית המתאר, זכאים בעלי החלקה להגיש תכנית בנין ערים מפורטת ובה תסומן התייחסותה של הצעת החלוקה לפרטים של תכנית זו.
- ג- בשטח המיועד למגורים ומסחר מעורב, לא תותר חלוקת משנה לחלוקות 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 שנודלן עולה על 5 דונם תדרוש הגשת תכנית מפורטת בקנה מידה 1:1250 או 1:1500 לפי דרישת הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

13- טבלת השמושים :

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה מקסימלי	גובה בנין מקסימלי ומס' הקומות המותר	מרווחים במטרים
מגורים א'	400 מטר או כפי שקיים	36% בקומה למגורים ועוד 6% בקומת קרקע למבני עזר או מסק חקלאי למעט המקלט.	עד 12 מטר 4 קומות +ק.ע.עד 2.20 מ' קומת מסד או קומת מרתף	מרווחים צדדי ואחורי קדמי
שטח לבנין ציבורי	400 מ"ר או כפי קיים	50% בקומה או 100% בכל הקומות	4 קומות	לפי התשריט ולא פחות מ-6 מטר מציר הדרך

- 13.1- באזור מגורים לא תותר הקמת בנין שני נפרד על אותו מגרש למעט מפנה עזר או מבנה מסק.
- 13.2- בשטח לבנין ציבורי יותרו יותר מבנין אחד על אותו מגרש וזאת על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- 13.3- באזור מגורים כאשר קו הבנין הצדדי יהיה 0 מצד אחד, חייב או לחילוף 3 מ' מצד שני.

13.4- לגבי בנינים שהיו קיימים כחוק לפני אישורה של תכנית זו במרווחים קדמיים הקטנים מטה שנקבע בתכנית זו, תותר הקמת קומות עליונות על גבי אותו בנין קיים במרווחים שהיו קיימים בקומת קרקע ולפי שיקוליה של הועדה המקומית.

14- נוהלי אישור לרשיונות בניה :

יש לצרף לבקשת רשיון בניה לועדה המקומית לתכנון ולבניה תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בטאבו), תכנית עשויה על ידי מודד וחתומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה. בתכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה יוסכם. בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים ודרכים להולכי רגל ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו. בחתימת מהנדס הועדה נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה לועדה וכל זה לפי תקנון תכנון ובניה 1970.

15- העברת קרקעות לצרכי ציבור :

לפני הוצאת תעודות היתר בניה, על בעלי הקרקע להעביר לרשות הטועצה ולרשום על שטח את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור בתכנית זו ובתכנית בנין ערים מפורטות שתוגשנה. הקרקעות שיש להעבירן, יסומנו ע"י מהנדס הועדה על תכנית החלקה לפי הטוגדר בטעיף 4.

16- היטל השבחה :

היטל השבחה ישולט בהתאם לחוק.

17- הרחקת אשפה :

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

חתימות :

יוזם התכנית :

אילי נחלה - אזורימל

נמרת - טל. 555792-06
המנהל המחוזי

עורך התכנית :

תאריך :