

הועדה המקומית להגנה ופיקוח  
 "מעלה חרמון"  
 29 10-1997  
**נתקבל**

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מעלה חרמון"

תכנית מתאר מס' ג/8918

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "מעלה חרמון"  
 תוכנית מס' 8918/ג  
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
 המלצה להפקיד לתאריך 16/8/96  
 מהנדס הועדה \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

## כפר עיגר

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 8918  
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 9.10.96 לאשר את התכנית.  
 סימוכין לתכנון יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

מגיש ויוזם התכנית : מועצה מקומית עיגר  
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

הודעה על אישור תכנית מס' 8918/ג  
 "מעלה חרמון" בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 ת"ז \_\_\_\_\_

המתכנן :

סבאג מהנדסים בע"מ

הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות

ת"ז 255 קרית-שמונה 11532

טל: 06-6959844 פקס: 06-6902818

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי " מעלה תרמון "

תכנית מתאר מס' 8918/ג .  
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 5444 . (בהליכי אישור) ולתכנית ג/1279

המקום : עג'ר .  
שטח התוכנית : דונם .  
קנה מידה : 1 : 1250 .  
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים .  
יוזם ומגיש התוכנית : מועצה מקומית עג'ר .  
עורך התוכנית : - סבאג מהנדסים - משרד לתכנון, מדידות ופקוח הנדסי  
רח' הירדן 6 - ק. שמונה - ת.ד. 255  
טלפקס: 902818 טל: 06-959844

- אדריכל - בריק מחמוד טל: 941093

### 1. כללי

#### 1.1. שם ותחולה

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר עג'ר מס' 8918/ג והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרובי להלך התשריט, ולתקנון זה המהווה חלק בלתי נפרד ממנו .

#### 1.2. מטרת התוכנית

- התאמת תשריט התכנית למדידה עדכנית.  
- הסדרת מערכת התנועה והתאמתה למצאות הקיימת שעונה על צרכי האוכלוסייה, ולשם קדום ופתוח הכפר .

#### 1.3. היחס לתוכניות אחרות .

תכנית זו מתייחסת לתכנית ג/5444 התכנית מהווה השלמה פרוט שנוי ותקון של תכנית הנ"ל. תכנית זו מבטלת כל תכנית או פרט בתכנית שאושרה לפני הפקדתה ועומדת בסתירה לה.

#### 1.4. מסמכי התכנית .

התוכנית כוללת 13 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד של התכנית .

### 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 סימני התחמה מיוחדים, כל סימן לחוד או בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבנינים שבאות אזור, לפני ההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתוכנית זו.

שטח המגרש :

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

שטח הבנין :

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

שטח הבנין בקומה :

שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה לאותה קומה .

אחוז הבניה בקומה :

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

מרווח :

המרחק בין קו הבנין לקו הרחוב הגובל עמו ו / או המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש .

המונחים הבאים הם כפי שמוגדרים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 ותקנות התכנון והבניה תש"ל -1970

בנין	קומת עמודים מפולשת .
בעל	מרתף
דרך	מבנה משק
דירה	מבנה עזר
ועדה מחוזית	המהנדס
ועד מקומית	מדרכה
קו בניה	תכנית
קו רוחב	
קומה	תוכנית מפורטת
קומת מסד	תוכנית פרצלציה

3. הסימונים בתשריט.

סימן בתשריט

פרוש הסימן

קו כחול רצוף	1. גבול התכנית
קו כחול מרוסק	2. גבול תכנית ישן
חום	3. דרך קיימת ומאושרת
אדום	4. דרך מוצעת
קווים אלכסוניים באדום	5. דרך לביטול
צבוע פסים אלכסוניים	6. דרך להולכי רגל
באדום וירוק	
כתום	7. איזור מגורים א'
תכלת	8. איזור מגורים ב'
כתום עם פסים אפור באלכסון	9. איזור מסחר ומגורים
ירוק	10. שטח צבורי פתוח
סגול	11. שטח תעשייה ומלאכה
ירוק מותחם בחום	12. שטח מתקני ספורט
קווים סגולים אלכסוניים	13. שטח מתקנים הנדסיים
מצטלבים	
צהוב מקווקו בירוק אלכסוני	14. בית קברות
מצולב	
ירוק מקווקו בירוק מצולב	15. שמורת טבע
ספרה ברבוע העליון של העיגול	16. מספר דרך
ספרה ברבוע הצידי של העיגול	17. קו בנין מינימלי (קדמי)
ספרה ברבוע התחתון של העגול	18. רוחב דרך

4. חלוקה לאזורים לקביעת התכליות.

4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרת 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 4.0 מ'.

ב. על אף האמור בסעיף 4.2 (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר. כמצוין בסעיף (מחסן לשימוש בתי, צריף, אחסנה, ...).

4.3 חנויות ובתי מלאכה.

א. לא יפותחו חנויות או בתי מלאכה או בתי חרושת, ולא יעסק בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי התכנית.

ב. למרות האמור לעיל בסעיף 4.3 (א) תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר, ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים גם באזור מגורים. (בהתאם לחוות דעת משרד לאיכות הסביבה).

4.4 שטח מינימלי של מגרש לבניה, אחוזי בניה מותרים, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש, יהיה בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית 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 הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.

4.6. שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים 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 תקון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

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

ג. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך לחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד. וצדדי אפס (0) בהסכמת השכן.

ד. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש .

ה. אם החניה בבנין קל מותר שיהיה קו בנין קדמי 0, וצדדי 0 .

4.8. גובה בנינים .

הועדה המקומית תהייה 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 לועדה מפת מודד מוסמך המסמן והמגדיר את גבולות המגרש או החלקה.

4.10. מבנים מסוכנים .

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

4.11. הכנת תכנית מפורטת בתחום התכנית .

הועדה והמועצה המקומית יכולות ליזום ולהכין בעצמן תכניות מפורטות לגבי שטחים מסוימים הכלולים בשטח התוכנית כאשר הדבר יראה להן כדרוש, וכמו כן יהיו רשאיות לחייב את בעלי הקרקעות הכלולות בשטח התוכניות המפורטות בכל הוצאות של הכנת התוכנית או בחלקן לפי הצורך .

4.12 בנינים קיימים .

א. הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו .

כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התוכנית .

תוספת קומות תאושר 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 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 פניה תהייה רשאית לסלק את המפגע בעצמה לחייב 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 להחנית רכב או מכונה חקלאית .
  - ו. חנויות, קיוסקים, בתי מרקחת, חייטים סנדלרים .
  - ז. מספרות ומכוני יופי .
  - ח. מתפרה .
  - ט. מבנה עזר ומחסנים חקלאיים (מחסנים לשימוש ביתי) .
  - י. מסעדות .
- (סעיפים ו, ז, ח, י כפופים לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה) .

5.2 אזור מבנה צבור .

- 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 (משרדי המועצה ומשרדים שנועדו לשירות הציבור) .

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 מסחרי ומגורים .

במקומות המסומנים בפסים כתומים ואפורים תותר הקמת חנויות למסחר כולל בתי מלאכה לא מרעישים ולא מזיקים, תחנת תדלוק. (לאחר אישור תכנית מפורטת המיעדת את השטח לתחנת תדלוק בכפוף לתכנית מתאר ארצית תמא/18)

5.5 אזור מלאכה ותעשייה .

- על איזורים אלה יחולו הוראות תכנית ג/8623 .
- באיזורים אלו יותרו השימושים הבאים:
  - 1. בתי מלאכה למיניהם כולל מסחר.
  - 2. קיוסקים.
  - 3. מסעדות.
  - 4. אולמות שמחות.

5.6 בית קברות .

חפירות, סוללות, מצבות, ומבני מצבות.

5.7 מזבלה .

תאותר במסגרת תכנון אזורי לפי תכנית מפורטת, ובאישור הועדה המחוזית, כפתרון אזורי .

5.8 שטח מתקני ספורט .

ישומש להקמת מגרש כדור רגל וכדור סל ומתקני ספורט למיניהם (מבנים לשימוש ספורט) .

5.9 מתקנים הנדסיים .

ישומש להקמת מבנים ומתקנים הנדסיים כמו בריכת מים, מתקני מים .

5.10 דרכים ודרכים משולבות .

- א. בשטח הדרכים המשולבות לא תותר חנית רכב, הדרכים המשולבות מיועדות לקיים גישת כלי רכב והולכי רגל לחלקות שאינם צמודות לדרכים ראשיות.
- ב. שטח הדרכים המשולבות 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 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 תהייה ברוחב 3 מטר לפחות.
- ו. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצרכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- ז. כל הדרכים המופיעות בתוכנית מתאר 5444 ולא מופיעות בתוכנית זו מבוטלות לאחר אישור תוכנית זו בהתאם למסומן בתשריט.

5.11 שטח שמורת טבע .

ככרות, גנים צבוריים, נטיעות וחורשות.

6. דרכים ונסיעות .

- 6.1. דרך - פרושה גם דרך כמסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתוכנית מפורטת או תוכנית פרצלציה לגופו של ענין .
- 6.2. מיקום הדרכים ודרכים משולבות ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים לקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בתוכנית זו .
- 6.3. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית הכל ע"פי החוק .
- 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 המשרד האחראי על מערכת החשמל בכפר 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 בתחום כבישים או דרכים משולבות לשם סלילתן, או העברת קווי מערכות למינים (קווי מים, ביוב, טלפון, חשמל, תקשורת...).
- הכל בכפוף לסעיף ההפקעות שבחוק.
- 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 ואופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, או סילוקו של כל מחסום בין הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעות כל שהן.
- 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 התוויתם ו - או סלילתם עפ"ח תוכנית זו תעשה על חשבון יוזם עבודות ההתוויה או ההרחבה של הדרכים.



6.9. נ ט י ע ת ע צ י ס ו ש מ י ר ת ס .

- 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 הנטיעות 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 לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמצבים מתאימים אחרים .  
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 .
- ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסיקה א', ב', בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם היבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.
- ה. לא קיים בעל הנכסים את תובתו לפי פסקה ג' בסעיף זה אחרי שנדרש לעשות כד בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהייה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה. על חשבון בעל הנכס.

7. נ י ק ו ז ת י ע ו ל ו א ס פ ק ת מ י ס .

7.1. נ י ק ו ז ו ת י ע ו ל .

- א. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שפכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע נקוז או התיעול .
- ב. ניקוז של קרקע שמיועדת לבניה יטובל בה עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. במקרה והועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התוכנית מהייבים טיפול מיוחד, תהייה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה

7.2. ב י ו ב .

- 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 ינוקז 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 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 פיזית, כימית, ובקטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מיי שפכין .
- ב. שום באר פתוחה, בור צבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי קבלת תעודת היתר מאת הועדה המקומית .

7.4. חשמל .

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל .

- א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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 .

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
בקו חשמל עילי	15 מטרים

- ב. אין לבנות בניינים 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 יהיו כאישור המשרד לאיכות הסביבה ברוח הנחיות תוכנית מס' 8918/ג .

8. מ ק ל ט י ם .

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

9. נ ו ה ל י ת כ נ ו ן .

א. בניינים להריסה - בניין הקיים בתווי של דרך המסומנת ברוחב לפי התכנית יהרס במידה ואין מעבר של לפחות 6 מטר. בתווי דרך משולבת, יהרס בניין במידה ואין מעבר של לפחות 3 מטר .

ב. מבנה חורג - הנמצא בתוך תווי של דרך או דרך משולבת רגל ישאר במקום בתנאי שהכניסה אליו תהייה ישירה משטח הדרך, כמו כן זכאית הועדה להכריז על הריסה חלקית של מבנה במידה ובמשך הזמן יגרום למטרד לתנועה .

ג. לא יותר מתן רשיונות 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 יהרס חלק מהבנין הבולט לתוך תווי דרך או דרך להולכי רגל .

תערוכת	לפי פנות נפול/מס' יח"ד למדינת	גובה בנייה מקסימלית		% אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימלית					קו בניין (מ')			גודל מגרש מיינימלי (מ"ר)	שטח עיקרי תאור	
		מס'	קומות	סה"כ %	% כנסו' קרקע	שטח שטחי **	שטח עיקרי שטחים	% מסתח בנייה	% מסתח בנייה	קדמי	אחורי			צדדי
	--	14	מטב קומת מסד או מרתף עד 2.20 מ' + קומת עמודים מפועלת	204	60	24 ככל הקומות	24 ככל הקומות	*	36 ככל קומת עיקרי	2	3	3	400 או כפי שקיים ומאועד	מגורי מ' א' ב'
	--	14	מטב קומת מסד או מרתף עד 2.20 מ' + קומת עמודים מפועלת	274	74	24 ככל הקומות	24 ככל הקומות	*	50 ככל קומת עיקרי	2	2	2	250 או כפי שקיים ומאועד	מגורי מ' א' ב'
	--	14	מטב קומת מסד או מרתף עד 2.20 מ' + קומת עמודים מפועלת	274	74	24 ככל הקומות	24 ככל הקומות	*	50 ככל קומת עיקרי	2	3	3	500 או כפי שקיים ומאועד	שטח בנייני צבור
	--	14	מטב קומת מסד או מרתף עד 2.20 מ' + קומת עמודים מפועלת	274	74	24 ככל הקומות	24 ככל הקומות	*	50 ככל קומת עיקרי	2	2	2	250 או כפי שקיים ומאועד	מגורי מ' א' ב'
	--	13	2	120	70	20 ככל הקומות	כפי פירוש בתקנון	*	50 ככל קומת עיקרי	2	3	3	500 או כפי שקיים ומאועד	איזור העשה ומלאכה
	--	20	2	115	65	15 ככל הקומות	כפי פירוש בתקנון	*	50 ככל קומת עיקרי	2	2	2	250	מתקני הנדסיים
	--	14	2	124	74	24 ככל הקומות	כפי תקנון קומת מסתחים	*	50 ככל קומת עיקרי	2	3	3	500	מתקני ספורט

\* בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה לתעביר אחוזי בנייה מעל מפלס הבניה אל מסתח ותפלים, ובתנאי שטח"כ  
% הבניה לא יעלה על המוגדר .

\*\* שטחי שדות : מוגדר כ- חדרי מדרגות, מבני עזר, מקלט, מתקנים ומערכות תכניות, חניה, קומת עמודים מפועלת  
מעבים ככלל והצבור, בליטות למינחם ...

10. חלוקת משנה

- א. תותר חלוקת משנה של חלוקת רשומות שעליהן קימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תוכנית בנין ערים מפורטת ע"י בעלי הקרקע, בתנאים הבאים :-
- ב. לפני הגשת בקשות לרשיונות בניה יגישו בעלי החלוקות 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, תכנית עשויה ע"י מודד וחתומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה . בתוכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה יוסכם, בתוכנית זו בחתימת מהנדס הועדה 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 על שם המועצה ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור בתוכנית זו ובתוכניות בנין ערים מפורטות שתוגשנה. הקרקעות שיש להעבירן, יסומנו ע"י מהנדס הועדה על תוכנית החלוקה לפי המוגדר בסעיף 11.

13. באזורי מגורים לא תותר הקמת מבנה שני 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 .

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

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

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

15. מרווחים 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 המקומית .

א. כל בקשה לקבלת רשיון לבניה תתקבל חוות דעת המועצה המקומית.  
ב. כל פעולות 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 התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה .

19. חתימות :

- יוזם ומגיש התכנית : מועצה מקומית עג'ר

- עורך התוכנית :

אדריכל : בריק מחמוד

סבאג מהנדסים - סבאג ראתב -