

מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה חרות  
 תכנית מס: 5867/ג  
 העברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס  
 המרצה למחן תקף בתאריך: 29.3.90  
 מנהל מחוזית  
 יושב ראש הועדה

מרחב תכנון מקומי "מעלה חרות"  
 תכנית מתאר מס': 5867/ג  
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 345/

המקום: כפר מסעודה.

שטח התכנית: 980 דונם

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ואחרים.

היוזם: 1. ועדת בנין ערים "מעלה חרות"

2. המועצה המקומית כפר מסעודה.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה חרות

תאריך 15/10/86

1. כללי

1.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מתאר כפר מסעדה מס' 5867/ג והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרני להגן "התשריט".

1.2 התשריט

תכנית זו מבטלת את כל התוכניות המפורטות בתוקף בשטח תכנית זו מבלי לבטל עצמים קיימים שנבנו לפי תכניות אלו.

1.3 מטרת התכנית

הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בהתחשב במצב הקיימ.

1.4 תכניות מפורטות בתחום תכנית מתאר זו:

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז הצפון תהיה מוסמכת לאשר שינויים בתכנית מתאר זו ע"י אישורן של תכניות מפורטות בצורה שנקבעה בחוק אשר תקבענה בתיבת דרכים חדשות, הרחבתן, השיתתן או ביטולן של דרכים קיימות.

2. פירוט המונחים

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

אזור: פירושו - שטח המסומן בתשריט בצבע או בקיוקון או ע"י סימני התחמה מיוחדים על סימן לחוד או בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, וההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "מעלה חרות"  
 09-05-1943  
 נתן ל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הפקדת תכנית מס: 5867  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 21.3.88 להפקיד את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס: 5867  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3748  
 מיום 4.3.90  
 2090

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

שטח בנין: שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה לרבות גגון, מרפסת, גזוזטרא ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן שווה על 1,40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת גם הבנין.

שטח בנין 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.

מרחק: המרחק בין קו הבנין לקו הרוחב עמו הוא גובל ו/או המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.

<u>בנין</u>	<u>קומת עמזים מפולשת</u>
<u>בעל</u>	<u>מרתף</u>
<u>דרך</u>	<u>מבנה משק</u>
<u>דירה</u>	<u>מבנה עזר</u>
<u>ועדה מחוזית</u>	<u>המהנדס</u>
<u>ועדה מקומית</u>	<u>מדרכה</u>
<u>קו בניה</u>	<u>הבנית</u>
<u>קו רחוב</u>	<u>מבנית מתאר</u>
<u>קומה</u>	<u>מבנית מפולשת</u>
<u>קומת מסד</u>	<u>מבנית פרצלציה</u>

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

הסימונים בתשריט

סימון בתשריט

צידוש הסימון

1. גבול התכנית..... קו כחול רצוף
2. גבול מבנית מפורשת..... קו כחול מקוטע
3. אזור מגורים א'..... כתום
4. אזור מגורים ב'..... כחול
5. שטח למרכז אזרחי..... פסים בצבע אדום ואפור
6. שטח לבנין ציבורי..... חום מותחם חום כהה
7. שטח ציבורי פתוח..... ירוק
8. שטח לבית קברות קיים..... צהוב מקווקו בירוק אלכסוני - מצולב
9. הזית מסחרית..... סגול
10. שטח לפורט..... ירוק מותחם חום
11. שטח מסחרי..... שטח צבוע אפור מותחם בשחור.
12. שטח מעבר לאשפה..... שטח צבוע סגול מקווקו בסגול אלכסוני מצולב.
13. שטח תחנת דלק..... אפור מאוחר באדום

- 13. שטח מלאכה ותעשייה שטח צבוע סגול.
- 13. אזור מיוחד פסים צהובים.
- 14. דרך רשומה..... חום
- 15. דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת..... אדום
- 16. דרך גישה..... צבוע באדום וירוק
- 17. דרך להולכי רגל..... ירוק עם קיוקו באדום
- 18. דרך לביטול..... קוים אלכסוניים באדום
- 19. מספר הדרך..... ספרה בדבש העליון של העגול
- 20. קו בנין מינימלי (קדמי)..... ספרות ברבעים הצדדיים של העגול
- 21. רוחב הדרך..... ספרה ברבע התחתון של העגול

חלוקה לאזורים לקביעת תכניות

הוראות כלליות

- 4.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכניות 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 מ'.  
ב. על אף האמור בסעיף 4.2(א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.
- 4.3 תנויות, בתי מלאכה, בתי חרושת:  
א. לא יפתחו תנויות 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), תהיה הוצעה במקומות רשאים להתיר את הקמתם של תנויות מסחר ובתי מלאכה ועסק בלתי מוזיקים 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, יהיו בהתאם לשבלי המצורפת לתכנית זו.
- 4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים

- מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגו מועשים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין שיהיה כפי שנקבע לגבי כל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.
- 4.6 שטחי הדרכים והשטחים הצבורים הפתוחים יהיו נתונים להפקעה בהתאם לחוק וירדשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 196-ב.

4.7 שטחי חניה ומיקום חניה

א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו נקומות חניה על פי תקו משרד החבורה.

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

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

ה. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.

4.8 גובה בנין

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

4.9 איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני

לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרוןים אלא בהיתר מיוחדים מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות.

4.10 בניה על גבי בנין 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 הלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.

4.11 גדרות

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

4.12 מבנים מסוכנים

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

4.13 הכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית

הועדה המקומית יכולה לייזום ולהכין בעצמה תכניות מפורטות לגבי שטחים מסויימים הכלולים בשטח התכנית כאשר הדבר יראה לה כדרוש, וכמו"כ תהיה רשאית לחייב את בעלי הקרקעות הכלולות בשטח התכנית המפורטת בכל הוצאות הכנתה של התכנית או בחלקו לפי הצורך. במקרה של ניגוד בין חכנית מתאר זו ותכניות מפורטות שבתוקף, תקבע חכנית זו.

4.14 בנינים קיימים

א. הבנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו מקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו.

כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית.

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

ב. בנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו ואחוז הבניה שלהם יותר ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו.

רשימת תכליות

5.1 אזורי מגורים א

- א. בתי מגורים
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים
- ג. גני ילדים, פשוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו. חנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.

5.2 אזור מבני ציבור

א. השטח מיועד להקמת בנייני ציבור, 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 הוצאת רישונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש תכנית בנין שתאושר ע"י הועדה המקומית בקנה מידה 1:250 לכל החלקה אלא אם ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רישון בניה אחד.

5.3 שטח ציבורי פתוח

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

5.4 שטח פרטי פתוח

נטיעות, מתקני משחקים.

5.5 אזור מלאכה ותעשייה ועירה

בתי מלאכה למיניהם כולל מסחר להוציא תעשייה מזיקה.

5.6 בית הכרות

הפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות.

5.7 מרכז אזרחי

בנין משרדי המועצה המקומית, בנייני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים. לאחר הגשת תכנית בנין שתאושר ע"י הועדה המקומית.

5.8 שטח מעבר לאשפה

ישמש לאיסוף אשפה שתועבר למקום אחר.

5.9 שטח ספורט

ישמש להקמת מגרש ספורט

5.10 שטח מסחרי

ישמש למסחר קמעונאי וסיטונאי אולמי שבתות, משרדים.

5.11 שטח תחנות דלק

מטמט לתחנות דלק לפי הוראות תכנית מס' 7313

אופן מיוחד: תותר בו בניה לפי דרכי משרד הבטחון.

5.20 דרכים ודרכים להולכי רגל

- א. בשטח הדרכים להולכי רגל לא תותר תנועת כלי רכב או חניית רכב. הדרכים להולכי רגל מיועדות לקיים אישה לחלקות שאינן צמודות לדרכים.
- ב. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתן.
- ג. קו בניה מדרר להולכי רגל שלושה (3) מ' או כפי שקיים, באיזור מגורים א'.
- ד. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי באטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרטומה בהשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- ה. דרך אישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב שלושה (3) מ' לפחות.
- ו. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

דרכים ונטיעות

- 5.1 דרך - פירשה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפו"שת או תכנית פרצלציה לגופו של ענין.
- 5.2 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שנויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורשת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשנוי עיקרי בתכנית זו.
- 5.3 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 5.4 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 המינהל לעניני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.
- 5.5 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכמו כן החנות צל המתנה לאוטובוסים וזאת באישור הועדה המקומית.
- 5.6 הועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר בניית תכנית זו לתוקפה ולאחר הודעה מוקדמת לבעל הקרקע חודש ימים מראש, לעלות על קרקעות שהן מקומות דרכים או גשתי הרחבת דרכים לשם סלילתן, כמו כן לדרוש מבעל הבנין או הקרקע את הפסקת השימוש בבנין 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, סעיף 186 - 197.
- 5.7 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 ממנו יעשו, אופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעתם וזימורם של משוכות עצים ושיחים, או סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעות המבט.

ב. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו, יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.

6.8 הטיית קוי חשמל עקב הרחבת דרכים ו/או התוונות, ו/או סלילתם עפ"י תכנית זו תיעשה על חשבון יוזם עבודות ההתוונות, הסלילה או ההרחבה של הדרכים.

#### 6.9 נטיעת עצים ושמירתם

א. הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת 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, 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 חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתמור ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתרו של כל מטע חדש.

ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסיקה א', ב' בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיוזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם 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.

#### ניקוז, תיעול ואספקת מים

##### 7.1 ניקוז ותיעול

א. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזיקים, 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, יתפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היטה 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.

##### 7.2 ביוב

א. לפי דרישת הועדה המקומית ואשר 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 תוכנית לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית, ינוקז בהתאם לתכנית.

ג. לא תודשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שמוש בשטיפת מימי רשת מים.

ד. באזור המגורים אי-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 כניל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל.

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 פיסית, כימית, ובקטריאולוגית וכו' לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.

ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה חלק ממנו נדרשת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משור 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 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 מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מהברת החשמל.

7.5 ימצעים חברואתיים

לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ימצעיה של תכנית כלשהי למלא, עד להוצאת תעודת היתר, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר ימצעים חברואתיים נגד מלריה או מחלות אחרות.

מקלטים

ככל בנין הצבור בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.



נוהלי תכנון  
בנינים להריסה

א. בנין קיים הנמצא בתווי של דרך המסומנת לפי התכנית ברוחב של 12 מטר, יהרס הבנין במידה ואין מעבר של לפחות 6 מטר בנוו להולכי רגל, יהרס בנין במידה ואין מעבר של לפחות 3 מטר.

ב. מבנה חורג הנמצא בתור תווי של דרך או דרך להולכי רגל ישאר במקום בתנאי שלא תהיה הכניסה אליו ישירה משטח הדרך. כמו כן זכאית הועדה להכריז על הריסה או 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. ללא אם יהרס חלק מהבנין הבולט לתוך דרך או דרך להולכי רגל.

חלוקת משנה

א. תותר חלוקת משנה של חלקות רשומות שעליהן קיימים יותר מבית אחד 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 מודד ובה מסומנת חלוקה המשנה והתכנון הקיים לפי תכנית זו. החלוקה תאושר ע"י הועדה בתנאי שאין הרבנית סותרת את תוכן התכנית זו. במידה והועדה לא תאשר חלוקת משנה כפי שתוגש ע"י בעלי הקרקע בנימוק שחלוקה זו אינה תואמת למפורט בתכנית המתאר, זכאים בעלי החלקה להגיש תכנית בנין ערים מפורטת בקנה מידה 1:1250 ובה הסומן התייחסותה של הצעת החלוקה לפרטים של תכנית זו.

נוהלי אישור לרשיונות בניה

יש לצרף לבקשת רשיון בניה לוועדת בנין ערים, תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בצאבו), תכנית עשויה על ידי מודד וחתימה 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 לוועדה, וכל זה לפי תקנון תכנון ובניה 1970.

העברת קרקעות לצרכי ציבור

לפני הוצאת תעודות היתר בניה, על בעלי הקרקע להעביר לרשות המועצה ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור בתכנית זו ובתכניות בנין ערים מפורטות שהוגשה. הקרקעות שיש להעבירן יסומנו ע"י מהנדס הועדה על תכנית החלקה לפי המיגדר בסעיף 11.

מעמד המועצה המקומית

א. כל בקשה לקבלת רשיון בנין תקבל אישור המועצה לפני הגשתה לוועדת בנין ערים.  
ב. כל פעולת החלפת קרקע או הפקעת קרקע הנובעת מהמסומן והמוגדר בתכנית ~~א~~ תדרוש אישור המועצה.

שטח האזור בדונמים	מרווחים בנשרים קדמי צדדי אחורי	גובה כנין מקסימלי ומס' הקומות הנותר	אחוז בניה מקסימלי	גודל מגרש מינימלי במ"ר
----------------------	-----------------------------------	--	----------------------	---------------------------

	לפי 3 החשריט	עד 14 מטר. 3 קומות +ק.ע.	36% בקומה למגורים ועוד 15% בקומות קרקע למבני עזר או משק חקלאי למעט המקלט	מגורים 400 או א' כפי שקיים
--	-----------------	-----------------------------------	--	-------------------------------

2	לפי 2 החשריט	עד 14 מטר. 3 קומות +ק.ע. מ', קומות נרחף	50% בקומה למגורים ועוד 15% בקומות קרקע למבני עזר או משק חקלאי למעט המקלט	מגורים 250 ב' או כפי שקיים
---	-----------------	--	--	-------------------------------

	לפי 5 חשריט	עד 12 מ' 3 קומות + קומות נרחף או 2 קומות + ק.ע. מפולטת	40% בקומה	שטח לבנין צבורי 500
--	----------------	--	-----------	---------------------------

	לפי 5 חשריט	2 קומות	ס"ה 60%	שטח מסחרי 500
	לפי 5 חשריט	2 קומות	ס"ה 60%	מלאכה ותעסיה 500

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

בשטח לבנין צבורי יותרו יותר מכנין אחד על אותו מגרש וזאת על פי תכנית בינוי (אשרור הועדה המקומית).

באזור מגורים כאשר קו הבנין הצדדי יהיה 0 נצד אחד, חייב אז להיות 3 מ' נצד שני.

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

מרווחים צדדי ואחורי -

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

14. הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיוכרע מקום לפחי האשפה בשטח הנוגדש ויסומו בתכנית בהגשה.

15. חתימות

יוזם התכנית:

עורך התכנית:

אכ/יש

**משרד הפנים מחוז צפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**אישור הבניה מס. 5867**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 13.5.91 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית: *[Signature]*  
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 5867

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4188

מיום 30.1.94 תמונת א" 198