

14.12.04 אישור ענין ב"ש

אשרי

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

מעלה חרמון

תוכנית מס' גו 9858

מג'דל-שמש

תוכנית מתאר המהווה שינוי לתוכניות
מתאר ג/6009, ג/8669, ג/8420, תיקון לרשת
הדרכים והתאמה למצב הקיים.

הודעה גז' אישור תוכנית מס' 9858/4
מחוז הצפון בילקוט המוסדמיס' מס' 5414
7-7-05

עדכון: דצמבר 2004

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965
9858/4
אישור תוכנית מס' 9858/4
הודעה המחוזית לאכנון ובניה החליטה
ביום 5.2.02 לאשר את התוכנית.
שמואל ארנון
יו"ר הוועדה המחוזית

פרק א' - כללי:

1. השם והתחולה:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר ג' 9858. שינוי לתוכניות מתאר ג' /6009, ג' /8669, ג' /8420, תיקון לרשת הדרכים והתאמה למצב הקיים.

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת תקנון 25 דפים כתובים ותשריט ב-ק.מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד של התוכנית.

3. היחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג' /6009, ג' /8669, ג' /8420. תוכנית זו אינה משנה את תכנית ג' /8625. תכנית זו כפופה לחוראות תוכנית ג' /5472 (ושינוי מ"ס 3 לתמ"מ 2). במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מקומית אחרת, יחולו החוראות תכנית זו.

4. המקום:

מחוז : הצפון
מקום : מג'דל-שמש
תחום שיפוט מוניציפאלי : מג'דל-שמש

5. גבולות ושטח התוכנית:

גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול בתשריט לפי מדידה מתאריך מאי 1999 2193.51 דונם- מדידה מחושבת.

6. יוזם ומגיש התוכנית:

מועצה מקומית מג'דל-שמש מ. 12438 מג'דל-שמש רמה"ג טל- 046981137.

7. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

8. עורך התוכנית:

אדריכל- בריק מחמוד

ת.ד 341 קריית-שמונה 046941095 050546116

9. מטרת התוכנית:

- א. הסדרת מערכת הכבישים והתנועה והתאמה למצב הקיים בשטח.
- ב. קביעת הנחיות לבניה ופיתוח.
- ג. הגדלת שטח התכנית המאושרת לצורכי מגורים שצ"פ דרכים ומתקן הנדסי.
- ד. הקלה בקו בנין מדרך 98.

3. ציונים בתשריט :

לסימנים בתשריט המפורטים להלן תהיה המשמעות כנקוב בציידים.

מס'	ציון	פרוט הציון
1.	קו כחול	גבול התוכנית
2.	קו כחול מרוסק	גבול תוכנית מאושרת
3.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים (א)
4.	שטח צבוע חכלת	אזור מגורים (ב)
5.	שטח צבוע כתום עם קווים אלכסונים סגולים	אזור מגורים (ג)
6.	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים	שטח חקלאי
7.	שטח צבוע ירוק עם מסגרת חום כהה	שטח ספורט
8.	שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	שטח למבני ציבור
9.	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
10.	שטח צבוע ירוק עם מסגרת ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
11.	שטח צבוע סגול	שטח מלאכה / תעשייה זעירה
12.	שטח צבוע צהוב עם קווים ירוקים מצטלבים	בית קברות
13.	שטח מרושת בקווים סגולים	מתקנים הנדסיים
14.	שטח צבוע אפור עם מסגרת באדום	שטח לשירותי דרך
15.	שטח צבוע חום	דרך קיימת ו/או מאושרת
16.	שטח צבוע באדום וירוק לסירוגין	דרך משולבת
17.	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
18.	שטח צבוע באדום וירוק לסירוגין עם פסים כחולים	מעבר מתחת למבנה בגובה של 6.0 מטר
19.	שטח ממוסגר בקו כחול	שטח שהתכנית לא עליו
20.	רוזטה: א. מס' עליון ב. מס' צדדי ג. מס' תחתון	מס' דרך קו בנין רוחב דרך
21.	קווים אלכסוניים אדומים	דרך לביטול
22.	קו בצבע העתקה סגור	מבנה קיים
23.	שטח צבוע צהוב	מבנה להדיסה
24.	קו בצבע העתקה סגור צבוע אפור	מבנה חריג
25.	קו אדום נקודה לסירוגין	קו מתח גבוה
26.	שטח עם קווים ירוקים מצטלבים	שטח יער
27.	שטח צבוע פסים צהובים אלכסונים	אזור מיוחד
28.	שטח צבוע פסים צהובים אנכיים	אזור לתכנון בעתיד

4. טבלת הישוב שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
השטח באחוזים	השטח בדונם	השטח באחוזים	השטח בדונם	
44.98%	986.8	32.88%	721.44	אזור מגורים (א)
18.84%	413.13	20.44%	448.5	אזור מגורים (ב)
1.98%	43.43	0.00%	00.0	אזור מגורים (ג)
0.00%	00.0	19.75%	433.37	שטח חקלאי
0.40%	8.77	0.83%	18.0	שטח ספורט
7.2%	158.32	5.1%	110.7	שטח לבנייני ציבור
6.93%	152.22	4.46%	98.0	שטח ציבורי פתוח
1.09%	24.07	0.00%	00.0	שטח פרטי פתוח
1.50%	32.80	1.36%	30.0	שטח מלאכה ותעשייה זעירה
0.16%	3.64	0.38%	8.5	בית קברות קיים
0.08%	1.85	0.00%	0.00	מתקנים הנדסיים
0.18%	3.87	0.06%	1.5	שטח לשירותי דרך
0.00%	00.0	0.84%	18.5	אזור מיוחד
16.56%	362.46	13.9%	305.0	סה"כ דרכים
0.05%	1.2	0.00%	00.0	אזור לתכנון בעתיד
0.05%	0.95	0.00%	00.0	אזור יער ע"פ תמ"א 22
100%	2193.51	100%	2193.51	סה"כ

פרק ב' - תקנות כלליות:

1. שימוש בקרקע ובבניינים:

1.1 לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לכל תכלית, אלא לזאת המפרטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

2. רשימת תכליות, הנחיות והגבלות בניה:

2.1 דרכים:

2.1.1 סיווג דרכים:

- דרכים קיימות- מסומנות בתשריט בצבע חום.
- דרכים מוצעות- מסומנות בתשריט בצבע אדום.
- דרכים משולבות- מסומנות ירוק-אדום

2.1.2 רוחב וקווי בניה של דרכים.

- א. השבילים בתשריט אשר לא מסומן קו בנין מהם- קו הבנין יהיה 2.0 מ'.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של מבנים מתחת למפלס הכביש בקו בנין קדמי אפס ובתנאי שמירת קו בנין מעל מפלס הכביש.

2.1.3 איסור שימוש או בניה בדרך.

אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד לצורך סלילתה והחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, טלפון, מים, ביוב, וכי"ב, או להקים תחנות ומפוצי חניה לכלי רכב ציבוריים, הכל באישור הועדה המקומית.

2.1.4 שדה ראיה.

על אף כל האמור בתוכנית זו, תהא הסמכות לוועדה המקומית להימנע מלתת היתר בניה או להתנות מתן היתר כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים כדי להבטיח שדה ראיה מרבי לצורך בטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.

2.1.5 דרכים ושבילים.

בסמכות הועדה המקומית לקבוע מקומם של דרכים ושבילים בהתאם למצב הקיים בשטח לצורך תיקון סטיות מהתשריט.

2.1.6 תניה.

יוסדרו שטחי חניה לתכליות השונות של שימושי הקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
החניה תהיה בתחום המגרש או שבמקרים טופוגרפיים מיוחדים יתכן פתרון חניה אחר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
חניה מבנייה קלה תותר בקו בנין אפס (אחורי, קדמי, צדדי). ובתנאי שהניקוז יהיה לכוון מגרש המבקש. תנאי למתן היתר בניה, סימון מקומות החניה כנדרש בתקנות.

2.2 טבלת אזורים, שימושים והגבלות בניה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה חרמון מוסמכת להוציא היתר בניה עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן: (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992).

הערות	גובה בניה מקסימלי		סה"כ אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי					קווי בנין במטרים			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור	
	במטר	מס' קומות	סה"כ	לכסוי קרקע תכסית	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי			צדדי
*	24	5 מעל קומה מפולשת	300%	50%	84%	216%	**	300%	3.0 או לפי תשריט	3.0	3.0	400	2.2.1 אזור מגורים (א)
*	24	5 מעל קומה מפולשת	360%	60%	60%	300%	**	360%	2.0 או לפי תשריט	2.0	2.0	250	2.2.2 אזור מגורים (ב)
*	24	5 מעל קומה מפולשת	300%	50%	84%	216%	**	300%	3.0 או לפי תשריט	3.0	3.0	400	2.2.3 אזור מגורים (ג)
---	15.0	3 לא כולל ק.מרתף	160%	40%	20%	140%	40%	120%	3.0 או לפי תשריט	3.0	3.0	500	2.2.4 שטח ספורט
---	15 מ'	3 לא כולל ק.מרתף	180%	45%	40%	140%	40%	140%	3.0 או לפי תשריט	3.0	3.0	500	2.2.5 מבני ציבור
***	---	קומה מתחת פ. קרקע	20%	---	---	20%	20%	**	3.0 או לפי תשריט	3.0	3.0	200	ש.צ.פ.ש.פ.פ.
---	14 מ'	2 לא כולל מסד	195%	65%	45%	150%	65%	130%	3.0 או לפי תשריט	3.0	3.0	500	2.2.7 אזור תעשייה ומלאכה
---	לפי צורך	קומה אחת	60%	60%	---	---	**	60%	3.0 או לפי תשריט	3.0	3.0	200	2.2.8 מתקנים הנדסיים
תוגש תכנית מפורטת בהתאם לת.מ.א. 18.												2.2.9 שירותי דרך	
בהתאם להוראות ת.מ.א. 22												2.2.13 שטח יער	
תוגש תוכנית מפורטת בהתאם לצורך												2.2.14 שטח לתכנון בעתיד	

*- במידה ויבנה מבנה לצורכי ציבור כגון גן-ילדים, מעון-יום או מועדון נוער תותר תוספת של אחוזי בניה ע"פ סעיפים 2.2.1 2.2.2

**-הועדה המקומית רשאית להעביר % בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה, כל עוד ישמרו סה"כ אחוזי הבניה המותרים.

***- לא תותר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים.

2.2.1	אזור מגורים א'
שימושים מותרים	<p>אזור מגורים א' תותר בנית בתי מגורים .</p> <p>בתי מגורים ישמשו למגורים ולעיסוקם של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים. העיסוק ימוקם בקומת קרקע, ראשונה ו/או שניה כמו: מחסן לשימוש ביתי, חניה, חנויות, מסעדה, קיוסק, משרדים לבעלי עסק חופשי, מרפאות, ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים. שמושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד לגן ילדים, מעון יום או מועדון נוער, עם כניסה נפרדת. במצב זה תינתן תוספת באחוזי בניה עד 10% בקומת הקרקע..</p>
סימון בתשריט	שטח צבוע בתשריט כחום.
שטח מגרש מינימלי	400 מ"ר מינימום.
אחוזי בניה מותרים	סה"כ שטחי בניה בקומה לא יעלה על 50%, כולל שטחי שרות, ועל 300% בשש קומות.
גובה בניה מותר	שש קומות מעל קומה מפולשת ולא יותר מ- 24.0 (עשרים וארבע) מטר. יותר שימוש בעליית הגג בתנאי שגובה בנין מפני קרקע טבעית או חפורה לא יעלה על 24 מ'.
מרווחים (מטר)	קדמי: לפי תשריט או 3.0 צדדי: 3.0 אחורי: 3.0
הערות והגבלות מיוחדות	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p> <p>*תותר בניה בקו בנין עד אפס צדדי או אחורי בהסכמת השכן ובלי פתחים.</p> <p>*כאשר קו הבניה הצדדי יהיה עד אפס מצד אחד, אז המרחק מהצד השני חייב להיות 3.0 מ".</p> <p>*באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת פתרון חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>* 40% משטח המגרש יהיה מגונן ושטחי החניות יהיו בקומת עמודים או תת-קרקעיים.</p> <p>* לא יינתן טופס (4) ללא השלמת פתוח / גנון שטח.</p>

2.2.2	אזור מגורים ב'
שימושים מותרים	<p>אזור מגורים ב' תותר בניה בתי מגורים.</p> <p>בתי המגורים ישמשו למגורים ולעיסוקם של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים. העיסוק ימוקם בקומת קרקע, ראשונה ו/או שניה כמו: מחסן לשימוש ביתי, חניה, חנויות, מסעדה, קיוסק, משרדים, לבעלי עסק חופשי, מרפאות ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים. שמושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד לגן ילדים, מעון יום או מועדון נוער עם כניסה נפרדת.</p> <p>במצב זה תינתן תוספת באחוזי בניה עד 10% בקומת הקרקע.</p>
סימון בתשריט שטח מגרש מינימלי	<p>שטח צבוע תכלת. 250 מ"ר מינימום.</p>
אחוזי בניה מותרים	<p>סה"כ שטחי בניה בקומה לא יעלה על 60% כולל שטחי שירות ועל 360% בשש קומות.</p>
גובה בניה מותר	<p>חמש קומות מעל קומה מפולשת ולא יותר מ-24 (עשרים וארבע) מטר. יותר שימוש בעליית הגג בתנאי שגובה בנין מפני קרקע טבעית או חפירה לא יעלה על 24 מ'.</p>
מרווחים (מטר)	<p>קדמי: לפי תשריט או 2.0 צדדי: 2.0 אחורי: 2.0</p>
הערות והגבלות מיוחדות	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>*תותר בניה בקו בנין עד אפס צדדי או אחורי בהסכמת השכן ובלי פתחים.</p> <p>*כאשר קו הבניה הצדדי יהיה עד אפס מצד אחד, אז המרחק מהצד השני חייב להיות 3.0 מ'.</p> <p>*באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת פתרון חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>

2.2.3	אזור מגורים ג'
שימושים מותרים	<p>אזור מגורים ג' תותר בנית בתי מגורים באשור ובתנאים משרד הביטחון . בתי מגורים ישמשו למגורים ולעיסוקם של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים. העיסוק ימוקם בקומת קרקע, ראשונה ו/או שנייה כמו: מחסן לשימוש ביתי, חניה, חנויות, מסעדה, קיסק, משרדים לבעלי עסק חופשי, מרפאות, ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים. שמושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה. כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד לגן ילדים, מעון יום או מועדון נוער, עם כניסה נפרדת. במצב זה תינתן תוספת באחוזי בניה עד 10% בקומת הקרקע..</p>
סימון בתשריט	שטח צבוע בתשריט כתום עם קווים אלכסוניים סגולים.
שטח מגרש מינימאלי	400 מ"ר מינימום.
אחוזי בניה מותרים	סה"כ שטחי בניה בקומה לא יעלה על 50%, כולל שטחי שרות, ועל 300% בשש קומות.
גובה בניה מותר	שש קומות מעל קומה מפולשת ולא יותר מ- 24.0 (עשרים וארבע) מטר. יותר שימוש בעליות הגג בתנאי שגובה בנין מפני קרקע טבעית או חפורה לא יעלה על 24 מ'.
מרווחים (מטר)	קדמי: לפי תשריט או 3.0 צדדי: 3.0 אחורי: 3.0
הערות והגבלות מיוחדות	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות . *תותר בניה בקו בנין עד אפס צדדי או אחורי בהסכמת השכן ובלי פתחים. *כאשר קו הבניה הצדדי יהיה עד אפס מצד אחד, אז המרחק מהצד השני חייב להיות 3.0 מ". *באם הותר שימוש נוסף למגורים יש לתת פתרון חניה לכל השימושים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>

2.2.4	שטח ספורט
שימושים מותרים	ישמש להקמת מגרש כדורגל, סל, עף מתקני ומבנה ספורט למיניהם. תותר הקמת מזנון, קיוסקים מבני שירות וכל הדרוש למשתמשים במתקני ספורט.
סימון בתשריט	שטח צבוע בתשריט בירוק תחום בקו חום.
שטח מגרש מינימלי	500
אחוזי בניה מותרים	160%
גובה בניה מותר	לא יעלה על שלוש קומות ובשום מקרה לא יותר מ-15 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה
מרווחים (מטר)	קדמי: לפי תשריט או 3.0 צדדי: 3.0 אחורי: 3.0
הערות והגבלות מיוחדות	תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית בינוי כללית למגרש ע"י הרשות המקומית בתנאי שתשמר זכות מעבר לכל אחד מהמבנים. והחניה תהיה בתחום המגרש.

2.2.5	מבני ציבור
<p>שימושים מותרים</p> <p>סימון בתשריט</p> <p>שטח מגרש מינימלי</p> <p>אחוזי בניה מותרים</p> <p>גובה בניה מותר</p> <p>מרווחים (מטר)</p> <p>הערות והגבלות מיוחדות</p>	<p>מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילה, מרפאות ציבוריות ומוסדות מוניציפלים ומקלטים, קיוסקים.</p> <p>שטח צבוע בחום עם מסגרת חום כהה.</p> <p>500 מ"ר.</p> <p>כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על 180% מכלל שטח המגרש. מתוכם שטחי השרות לא יעלו על 40%.</p> <p>לא יעלה על ארבע קומות ובשום מקרה לא יותר מ-15 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה.</p> <p>קדמי: לפי תשריט או 3.0 צדדי: 3.0 אחורי: 3.0</p> <p>תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית בינוי כללית למגרש ע"י הרשות המקומית בתנאי שתשמר זכות מעבר לכל אחד מהמבנים. והחניה תהיה בתחום המגרש.</p>

2.2.6	שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ) / שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.)
שימושים מותרים	<p>בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה אלא הקשורה בפיתוח גנים. כגון: קירות תמך, מסלעות, מתקנים הנדסיים, שבילים, וגשרים. תותר הקמת מקלטים תת קרקעיים ובלבד שגג המקלט ישמש המשך רצוף לגן. כיכרות, גנים ציבוריים, נטיעות, מתקני משחקים לילדים, מגרשי ספורט ומגרש משחקים.</p> <p>תותר העברת מתקנים הנדסיים ובלבד שלאחר ביצועם יאפשרו פני השטח גינון ואחזקה נאותים.</p>
סימון בתשריט	<p>שטח צבוע ירוק / או שטח צבוע ירוק עם מסגרת ירוק כהה</p>
שטח מגרש מינימלי	<p>200</p>
אתחזי בניה מותרים	<p>20% בקומה</p>
גובה בניה מותר	<p>קומה מתחת לפני הקרקע חפורה או טבעית.</p>
מרווחים (מטר)	<p>קדמי לפי תשריט, צדדי 3.0, אחורי 3.0</p>
הערות והגבלות מיוחדות	<p>לא יעקר כל עץ מתחום ש.צ.פ גם אלה שאינם מוגנים בחוק, אלא בהסכמת הועדה המקומית.</p>

2.2.7	אזור תעשייה זעירה ומלאכה
שימושים מותרים	<p>ישמש למבנים לתעשייה בלתי מזיקה, לבתי-מלאכה ומתקני שרות ואחסון, מסעדה, אולם שמחות, אולמי תצוגה, מוסכים, בתי קירור, בתי אריזה, דרכים וחנויות, מחסנים, נגריות, מסגרות וכו'.</p> <p>ובתנאי, שיעמדו בכל דרישות משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. לא יורשו מפעלים הדרושים טיפול מיוחד בשפכים למרות היותם עומדים בתקנים.</p> <p>שטחים המיועדים לתעשייה ומלאכה בתוכנית זו יהיו כפופים להוראות תכנית מס' ג/ 8625.</p>
סימון בתשריט	צבע סגול.
שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר.
אחוזי בניה מותרים	כל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על 195% מכלל שטח המגרש.
גובה בניה מותר	2 קומות לא כולל קומת מסד ולא יעלה על 14.0 מ' גובה מפני קרקע טבעית או חפורה.
מרווחים (מטר)	קדמי : לפי תשריט או 3.0 צדדי : 3.0 אחורי : 3.0
הערות והגבלות מיוחדות	שטח החניה יהיה בתחום המגרש.

מתקנים הנדסיים			2.2.8
		מתקני ביוב, מים, חשמל ותקשורת .	שימושים מותרים
		קווים סגולים מצטלבים. מותחם סגול	סימון בתשריט
		200	שטח מגרש מינימלי
		.60%	אחוזי בניה מותרים
		לפי צורך	גובה בניה מותר
אחורי: 3.0	צדדי: 3.0	קדמי: לפי תשריט או 3.0	מרווחים (מטר)
			הערות והגבלות מיוחדות

שטח לשירותי דרך	2.2.9
<p>תחנת דלק (בכפוף לתוכנית מפורטת), בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית תמא 18.</p> <p>שטח צבוע באפור עם מסגרת באדום.</p> <p>שטח החניה יהיה בתחום המגרש.</p>	<p>שירותים מותרים</p> <p>סימון בתשריט</p> <p>שטח מגרש מינימלי</p> <p>אחוזי בניה מותרים</p> <p>גובה בניה מותר</p> <p>מרווחים (מטר)</p> <p>הערות והגבלות מיוחדות</p>

2.2.10	דרך משולבת
<p>שימושים מותרים</p> <p>סימון בתשריט</p> <p>שטח מגרש מינימלי</p> <p>אחוזי בניה מותרים</p> <p>גובה בניה מותר</p> <p>מרווחים (מטר)</p> <p>הערות והגבלות מיוחדות</p>	<p>ישמש כמעבר להולכי רגל וכלי רכב לשרות, ומעבר למשק. מערכות תשתית תת קרקעית. כגון: ביוב, מים, מת"ב, בזק, חשמל וכו'.</p> <p>שטח צבוע ירוק מסוים באדום.</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>—</p>

2.2.11	מבנה חריג
<p>שימושים מותרים</p> <p>סימון בתשריט</p> <p>שטח מגרש מינימלי</p> <p>אחוזי בניה מותרים</p> <p>גובה בניה מותר</p> <p>מרווחים (מטר)</p> <p>הערות והגבלות מיוחדות</p>	<p>מבנה המסומן למבנה חריג לא יינתנו שום תוספות בניה, אלא בהתחשבות לתנאי הדרך וקו בנין.</p> <p>מבנה חריג ייחרס בעתיד בתאום עם הועדה ו/או המועצה המקומית.</p> <p>אם החריגה בתוך הדרך דורשת הקטנת רוחב הדרך, ההקטנה תעשה רק על חשבון המדרכה מזה האחד עם הפעלת אמצעי בטיחות בהתאם להוראות מ. התחבורה.</p> <p>מבנה צבוע אפור.</p>

מבנה להריסה	2.2.12
<p>הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית רשאית להרוס בזמן סלילת הכביש כל מה שניתן להריסה כמו סככות, קירות תומכים, בטון ומבנים או חלקי מבנים ישנים הנמצאים במצב רעוע או בתוך תוואי הכביש.</p> <p>מבנה צבוע צהוב.</p>	<p>שימושים מותרים</p> <p>סימון בתשריט</p> <p>שטח מגרש מינימלי</p> <p>אחוזי בניה מותרים</p> <p>גובה בניה מותר</p> <p>מרווחים (מטר)</p> <p>הערות והגבלות מיוחדות</p>

שטח יער	2.2.13
<p>שימושים מותרים יהיו עפ"י הוראות תוכנית ת.מ.א 22 ובתיאום עם קרן קיימת לישראל.</p> <p>שטח מקווקו בקווים ירוקים אלכסונים מצטלבים, על רקע העתקה.</p>	<p>שימושים מותרים</p> <p>סימון בתשריט</p> <p>שטח מגרש מינימלי</p> <p>אחוזי בניה מותרים</p> <p>גובה בניה מותר</p> <p>מרווחים (מטר)</p> <p>הערות והגבלות מיוחדות</p>

שטח תכנון עתידי	2.2.14
תוגש תכנית מפורטת לפי הצורך .	שימושים מותרים
שטח צבוע פסים צהובים אנכיים.	סימון בתשריט
_____	שטח מגרש מינימלי
_____	אחוזי בניה מותרים
_____	גובה בניה מותר
_____	מרווחים (מטר)
	הערות והגבלות מיוחדות

מעבר מתחת לבניה בגובה 6 מ'	2.2.15
<p>כמו אזור מגורים ב'</p> <p>שטח צבוע באדום וירוק לסירוגין עם פסים כחולים .</p> <p>כמו אזור מגורים ב'</p>	<p>שימושים מותרים</p> <p>סימון בתשריט</p> <p>שטח מגרש מינימלי</p> <p>אחוזי בניה מותרים</p> <p>גובה בניה מותר</p> <p>מרווחים (מטר)</p> <p>הערות והגבלות מיוחדות</p>

3. רישום והפקעות:

כל השחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי צבור יפקעו עפ"י סעיפים 189, 188, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה..

4. מקלטים:

לא תותר כל בניה, אלא אם כן אושר המקלט המוצע לה על ידי הרשות המוסמכת לפי חוק הג"א או קבלת פטור ממקלט מרשות זו.

5. הידרנטים:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6. שימושים חורגים:

שימוש בקרקע ובבניין אשר היה קיים בעת כניסת תוכנית זו לתקפה, או שנוצר כתוצאה מכניסת תוכנית זו לתקפה ובניגוד לאמור בה יתור בתנאים לפי חוק התכנון והבניה.

7. מבנים קיימים:

- א. הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו מקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו, כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם לחוגות התוכנית.
- ב. תוספת קומות תאושרנה בקו הבניין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש ושטחי ציבור.
- ג. בנינים שהיו קיימים לפני אישורה של תוכנית זו ואחוז הבניה שלהם יותר ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו.
- ג. תנאי למתן היתר בניה כאמור לעיל יהיה קבלת הסכמת השכנים הגובלים. במידה ולא תושג הסכמה, הועדה תחייב את מבקש ההיתר להודיע לשכנים הגובלים על הבקשה להיתר ולאפשר להם להגיש התנגדות לבקשה עפ"י חוק.

8. שירותים:

8.1 כללי :

אין להניח מערכות תשתיות ופיתוח(קווי מים, טלפון, חשמל, מתקני וקווי ביוב), אלא באישור הועדה המקומית.

8.2 אספקת מים:

אספקת מים תהיה מרשת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

8.3 ניקוז מי גשמים:

תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תוכנית ניקוז, המבטיחה ניקוז כל השטח בתחום התוכנית והתחברות למערכת הניקוז של האזור. תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.

8.4 ריכוז פינוי אשפה:

ריכוז ופינוי אשפה יעשה ע"י הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה אלא אם אשרה הרשות המקומית הפתרון של ריכוז אשפה. יש לסמן את פחי האשפה בהיתר הבניה לפי הוראות הועדה המקומית.

8.5 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

8.6 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מנשוק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקוי חשמל, לבין החלק הבולט ואו 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 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות

לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב- אין לבנות מבנים מעל כבל 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 כבל חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג- המרחקים האנכים והמינמליים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת התשמל.

8.7 קווי תקשורת: קווי תקשורת למיניהם, לרבות טלפון, טלוויזיה, תקשורת, מחשבים וכו' יהיו תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

9. מתן היתר בניה:

9.1 לא יינתן היתר בניה ללא הגשת תשריט חלוקה ערוך וחתום ע"י מודד מוסמך כולל סימון כל המבנים והעצים הקיימים בשטח עפ"י תקנה (2) ותקנה (4) בתקנות התכנון והבניה, וללא תשלום אגרות בניה לפי תקנות אגרות בניה 1970.

10. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים:

מגרשים הנמצאים בשני יעודים- מגורים א' ומגורים ב', זכויות הבניה יהיו בהתאם למגורים אשר אחוז היעוד שלו יותר גדול.

11. גדרות:

הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבניה שלהם, לאחר שתוגש לועדה מפה מודד מוסמך והמגדיר את גבולות המגרש או החלקה.

12. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

13. גודל מגרש מינימאלי :

הגדרה : כפי שצוין בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה (ראה טבלה מס' 2.2.2.2) רשאית הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר בקשה להיתר במגרש הקטן ממה שנקבע כגודל מגרש מינימאלי , במידה והמגרש הוקטן כתוצאת המפרשת שטחים לצרכי ציבור מכוח תכנית זו. רשאית הועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בניה במגרש קטן יותר ממגרש מינימאלי וזאת בתנאי שנושאים סביבתיים ותחבורתיים לא ייפגעו כתוצאת מבניה במגרש קטן יותר ממגרש מינימאלי עפ"י ההגדרה בתכנית זו.

14. תכסית :

" רשאית הועדה המקומית לאשר בקשה לתוספת בניה לבנין קיים לפי התכסית הקיימת ערב אישור תכנית זו".

15. קומות :

רשאית הועדה המקומית להגדיל מספר קומות מעל המותר וזאת על מנת לממש את כל זכויות הבניה המותרות

16. אחוזי בניה :

רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת זכויות בניה מעל למצוין בטבלת הזכויות ומגבלות בניה בהתאם לשטח הבניה המקורי , כפי שנגזר משטח המגרש לפני ההפרשה לצרכי ציבור הנובעת מכוח תכנית זו , וזאת כפוף לכל שאר המגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית לרבות קווי בנין , חניה וכו'.

יחזם ומגיש התוכנית:

בעל הקרקע:

עורך התוכנית: