

חכם 9.94
אמון 10.94

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מתאר מס' 7215/ג

ע י ל ו ט

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים

מס' 7215/ג תכנית
הוועדה לנעדה המחוזית לתכנון ולבניה עם

המלצת הפקדה בתאריך 30.10.91
מחנ"ס מועצה נשכ' ל... תכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 7215/ג
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.9.92 לאשר את התכנית.

שמנ"ל לתכנון יו"ר ועדת המליצה

הודעה על אישור התכנית מס' 7215/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4407
ביום 9.5.96 כמס' 3265 ז/מ/א

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים

7215\נ

תכנית מתאר מס' 7215\נ (שנוי לתכנית מתאר עילוט מס' 1229)

המקום : כפר עילוט .

גושים שלמים : שטח בנוי , גוש 17501 , 17484 .

חלקי גושים : 17483 , 17485 , 17486 , 17488 .

שטח התכנית : כ- 1223 דונם .

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

יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מבוא העמקים

מתכנן התכנית : אילי נחלה - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת .

1- כללי

1.1- שם ותלות :

7215\נ

תכנית זו תקרא תכנית מתאר עילוט מס' 1229 להלן : "תכנית זו" והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנה מדה 1:1250 והקרואי להלן "התשריט".

1.2- יחס לתכניות אחרות :

- הוראות תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 2 תחולנה על תכנית זו .
- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכניות מפורטות מאושרות , הנכללות בגבולות תכנית זו , תקבענה הוראות תכנית זו .
- תכנית זו מהווה שנוי לפי האמור לעיל לגבי התכניות הבאות :

תכנית מתאר עילוט מס' 1229 ותכניות מס' 3792 , 4667 , 5024 , 5971 , 6719 מטרת התכנית :

1.3- הכנת תכנית מתאר בהתאם לסעיפים 61 ו-63 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וקביעת התנאים למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו .

2- פירוש המונחים :

בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו , אלא אם מפורש אחרת בתכנון 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 מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו מגרש .

- שטח בנין : 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 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 משק מבנה עזר המהנדס מדרכה תכנית תכנית מתאר תכנית מפורטת תכנית חלוקה .

הם כפי שמוגדרים בחוק .

ועדה מחוזית : הועדה המחוזית לתכנון ולבניה , מחוז הצפון .

ועדה מקומית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה , מבוא העמקים .

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

<u>פירוש הסימון</u>	<u>סימון בתשריט</u>
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'	צבע כתום
אזור מגורים ב'	צבע תכלת
אזור מסחר ומגורים	פסים באפור על רקע כתום
שטח לבניני צבור	צבע חום מותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח	צבע ירוק
שטח לספורט	צבע ירוק מותחם חום
שטח לבית קברות קיים	צבע צהוב משובץ בחום
שטח לבית קברות מוצע	צבע צהוב משובץ בירוק
שטח למרכז תחבורה ומסחר	פסים באפור כהה על רקע התשריט
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט
שטח למתקן הנדסי	צבע ירוק מותחם שחור
דרך גישה	צבע ירוק עם פסים ניצבים באדום
דרך להולכי רגל	צבע ירוק עם פסים ניצבים בירוק
דרך קיימת	צבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבע אדום
ביטול דרך	פסים אלכסוניים באדום
מס' הדרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווחים קדמיים מינימליים	ספרה ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול
גבול גוש	קו משוכן בצבע התשריט
קו מתח גבוה	קו נקודה - קו נקודה בצבע אדום
מבנה להריסה	צורה הנדסית עם צבע צהוב
אזור עתיקות	תיחום בקו נקודה קו שחור
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק כהה

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 דלעיל , יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים , כפוף להוראות אלה :-
1. ב- השמושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן ביתי בלבד .
2. ב- גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש , וגובהו לא יעלה על 2.20 מטרים נטו .
3. ב- מותר להצמיד את מבנה העזר לגבול הצדדי או האחורי של המגרש .
4. ב- על הקיר הצמוד לגבול המגרש להיות אטום כלפי המגרש השכן , ניקוז הגג יהיה לכוון מגרש המבקש .
5. ב- אין להקים מבני עזר בתחום המרווח הקדמי , אולם בסמכותה של הועדה המקומית להתיר חניה מקורה בתחום המרווח הקדמי אם יקבע מהנדס הועדה , שהתנאים הטופוגרפיים במגרש אינם מאפשרים פתרון הנדסי אחר - כל זאת בתנאי , שהמרחק עד הרחוב לא יפתח ממטר אחד .
- 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 תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים 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 וקווי בנין במקומות שאינם מסומנים בתשריט , גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו .
- 4.5- שטח חניה ומיקום חניה :
א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על-פי ההוראות המצורפות כנספח א' לתכנית זו .
ב- לא תותר הקמת מוסד נפרד להחנית רכב באזור כלשהו אם אפשר לדעת הועדה המקומית , להתקינו בקומת קרקע של הבנין .
- 4.6- גובה בנינים :
הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי , או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד , או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום .
- 4.7- איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני :
לא יִהְיוּ 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 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 קו הרחוב המאושר , הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית לגבי צורתה , גבוהה ותומרי הבניה המשמשים להקמתה .
 - ב- אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה 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 ותומרי הבניה של גדרות שיוקמו בגבול הצדי והאחורי של המגרש .
- 4.10 - מבנים מסוכנים :
- הועדה המקומית רשאית להורות לבעל הבנין המהווה מקור לסכנת נפשות לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך , ובאם לא יענה לפניה תהיה לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות .
- 4.11 - הכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית :
- הועדה המקומית יכולה לידום 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 - בנינים קיימים :
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת לגבי בנינים קיימים בדין , לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת תוכנית זו ובלבד שלא תהיה חדירה לתוך שטח של דרך או שטחי ציבור .
- 5 - רשימת תכליות :
- 5.1 - אזור חקלאי :
- א- תותר הקמת מבנים חקלאיים על פי הוראות תכנית מתאר מקומית למבנים חקלאיים .
 - ב- מתקנים לאספקת מים וחשמל , מתקני ביוב , מתקנים הקשורים להכשרת קרקע ויעור , מחצבות באשור הועדה המחוזית , כבשני סיד במרחק של 200 לפחות משטח בנוי - באשור הועדה המחוזית .
- 5.2 - אזורי מגורים א/ב :
- 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 להתנית רכב או מכונה חקלאית .
 - ז- חנויות מזון וקיוסקים .
 - ח- מספרות ומכוני יופי .
- 5.3 - אזור מסחר ומגורים :
- א- השטח מיועד להקמת בניני מסחר ובידור כגון :
 - א.1- חנויות ובתי מלאכה לא רועשים ובלתי מזיקים על דעת הועדה המקומית או היועץ לעניני איכות הסביבה שליד משרד הפנים .
 - 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 , מרפדיה , מסגרות , מתפרה , מאפיה וכיו"ב
 - ב- בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות .

- 5.4 - שטח לבניני צבור :
א- השטח מיועד להקמת בניני צבור , כגון :
1.א- מקומות לפולחן דתי כגון : כנסיה , מסגד וכו' .
2.א- מוסדות חינוך ותרבות .
3.א- מגרשי משחקים .
4.א- קולנוע .
5.א- מרפאות , תחנות לאס וליכד , גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .
6.א- משרדים וכו' .
לפני הוצאת היתרי בניה בחלקה מעין זו , יש להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי בקנה מידה 1:250 לכל החלקה , אלא אם כן ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי היתר בניה אחד .
- 5.5 - שטח ספורט :
א- אזור מיועד לשטח ספורט ומשחק .
יותר 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 ציבורי 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 , מצבות ומבני מצבות .
- 5.9 - שטח למרכז תחבורה ומסחר :
תחנה לאוטובוסים בין עירוניים או עירוניים , לפי תכנית מפורטת שתאושר כחוק , כתוספת לתחנת אוטובוסים מותר בקומות עליונות משרדים שונים ובקומת קרקע בתי-קפה , מסעדות , חנויות וקיוסקים או פעולות אחרות המתאימות לאיזור תחבורה - הכל כפי שייקבע בתכנית המפורטת הנ"ל .
- 5.10 - אזור עתיקות : על פי סעיף 29 א לחוק העתיקות תשל"ח, אין לבצע באתר כל פעולה שנמנת בחוק העתיקות ללא היתר מרשות העתיקות לרבות עבודות פיתוח , חפירה , הכשרה ובניה .
- 6 - דרכים :
א- בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסליקה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו , הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר . הסליקה תכלול התקנת תעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך .
ב- הסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך .
ג- הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפתח מ-8 מטרים .
ד- בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך , או להתיר סליכת דרך , ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט .
ה- לא יותרו הקמת בנין ו/או בצווע עבודה אחרת בשטח. דרך , פרט לעבודות הקשורות בסליכת הדרך , בהחזקתה ובתיקונה .
ו- 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 הי' יותרו קוי שרותים למיניהם (חשמל, מיס, ביוט, טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטענים היתר) תשכ"ז - 1967.
- ח- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורך הדבר.
- ט- 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 סליכת דרך גישה חלופה.
- י- דרך להולכי רגל: תשמש למעבר הולכי רגל בלבד ולא תותר בה תנועת כלי רכב להוציא רכב חרום.
- יא- דרך גישה: תותר תנועת כלי רכב לצורך גישה למגרש, רוחבה של דרך גישה לא יקטן מ-6 מ'.
- יב- 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.
- יג- 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- בנינים קיימות: לגבי מבנה קיים מלפני אישורה של תכנית זו החורג למרווח הקדמי, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת קומות נוספות עד הגובה המותר באותו קו בנין קיים.
- 8- היטל השבחה: א- היטל השבחה יוטל כחוק. ב- במבנים חורגים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו והניתנים לאישור על-פי תכנית זו תטל הועדה המקומית היטל השבחה גם על שטחי הבניה החורגים מבחינת שטח בניה מספר קומות ו/או מרווחים.
- 9- חניה: על המבקש היתר בניה להתקין על חשבונו, בתחום המגרש, מקומות חניה בשעורים על פי תקן החניה הארצי.
- 10- ניקוז, תיעול ואספקת מים: 10.1- 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- ניקוז 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.
- 10.2- ביוט: א- לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוט 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 שטח התכנית ללא בית שמוש השטיפת מימי רשת מים.
- ד- באזור המגורים אי' ו-בי 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.

10.3-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 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.

10.4-חשמל :

- איסור הבניה בקרבת קוי חשמל :
- א- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 | 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 מחברת החשמל.

10.5-הרחקת אשפה :

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

10.6-אמצעים תברואתיים :

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

11- 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, 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, 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' ו ב' 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.

צפיפות	מרווחים במטרים		גובה בנין מקסימלי ומס' הקומות המותר	אחוז בניה מקסימלי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
	צדדי ואחורי	קדמי				
8	3 או 0 לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וללא פתחים בקיר המשותף	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט.	עד 12 מטר 4 קומות .	36% בקומה למגורים ועוד 6% בקומת קרקע למבני עזר או משק חקלאי למעט המקלט ס"ה 150% בכל הקומות .	400 או כפי שקיים . במגרש שטחו מעל 600 מ"ר ניתן לבנות 2 מבנים ללא צורך בחלוקה	מגורים א'
8	2 או 0 לפי תכנית בינוי כאמור לגבי אזור מגורים א'	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט.	עד 9 מטר 2 קומות + ק.ע. עד 2.20 מ' קומ. מסד או קומת מרתף .	50% בקומה כולל מבני עזר למעט המקלט ס"ה בכל הקומות 100% מגורים .	200 או כפי שקיים .	מגורים ב'
8	כמו מגורים א'	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט.	גובה כולל עד 12 מ' 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ס"ה 4 קומות .	50% בקומה כולל מבנה עזר למעט המקלט ס"ה 150% בכל הקומות .	250 או כפי שקיים .	מסחר + מגורים
	3 מ'	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט.	עד 12 מ' 3 קומות + קומת מרתף או 2 קומות + ק.ע. מפולשת .	40% בקומה	500	שטח לבניני ציבור.
	לפי תכנית בינוי באשור הועדה המקומית .	לפי התשריט 5 מ' לגבי .	לפי אזור מסחרי + מגורים .	50% בקומה	250 ועל פי תכנית בינוי כוללת לאזור באשור הועדה המקומית .	שטח למרכז תחבורה ומסחר .

הערה : לגבי המגרשים המיועדים לאזור מגורים א' והנמצאים לאורך דרך מס' 14 בקטע שמצפון לבית הקברות הוצאת היתרי בניה במגרשים אלה תותנה בחובת נטיעתה של שידרת עצים לאורך הדרך בשטח פרטי פתוח המסומן בתשריט.

בשטח הציבורי פתוח שמצפון לבית הקברות ולאורך דרך מס' 14 יש לנטוע שדרת עצים ע"י המועצה המקומית .

13- חלוקת משנה :

- א- תותר חלוקת משנה לחלקה , יותר ממבנה אחד ע"י תכנית חלוקה שתוכן ע"י מודד מוסמך בהסכמת כל בעלי החלקה ותאושר על-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 .
- ג- חלוקת משנה של חלקות השומות , שגודלן עולה על 5 דונם , תדרוש הגשת תכנית מפורטת בקנה מדה 1:1250 או 1:500 לפי דרישת הועדה המקומית בתנאים מיוחדים רשאית הועדה לקבוע שהיא עצמה תכין את התכנית .
- 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 .

14- הריסת מבנים :

- א- כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת - מיועד להריסה .
- ב- המבנים , המותחמים בתשריט במשושה ממספר , יהרסו על ידי הועדה המקומית תוך שנתיים מתחילתה של תכנית זו , בהיות הריסתם חיונית להסרת מפגעי בטיחות קיימים .
- 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 לסילת 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 הצוי בתחום הדרך .

15- טבלת שטחים :-

אחוז	שטח בדונמים	היעוד
59.70	729.600	מגורים א'
6.20	75.860	מגורים ב'
3.61	44.190	מסחר + מגורים
4.26	52.150	שטח לבניני צבור
2.03	25.480	צבורי פתוח / פרטי פתוח
0.90	10.750	ספורט
0.76	9.360	בית קברות
0.13	1.620	תחבורה ומסחר
3.40	41.760	חקלאי
0.10	1.250	מתקן הנדסי
18.91	231.280	דרכים
100%	1223.000	ס"ה שטח התכנית

16- 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 והעצמים הקיימים, עם סיוון כל חלוקת המשנה שנעשה ושעליה יוטכס. בתכנית זו יופיעו 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.

17- הפקעה ורישום :
 מקרקעין המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי פרק ח' לחוק ויירשמו ע"ש המועצה המקומית - עילוט.

חתימות :

יוזם התכנית:

עורך התכנית :

תאריך : -----