

מחזור / מס' 2213/2001

מס' מחזור
2213/2001

מחזור הצפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי

תכנית מתאר ג/7973

גדידה - מכר

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/2213(מכר) ולתכנית מס' ג/3404(גדידה)
ג/6760 ג/6763

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס' ג/7973 מס' 88/99
הועדה המחית בשיבתה מס' 11/99
מיום 06.11.99 החליטה להמליץ
על הקדמת התכנית הנקובה לעיל.
מנהל הועדה
יו"ר הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס' ג/7973 מס' 88/99
הועדה המחית בשיבתה מס' 2/2001
מיום 2.4.2001 החליטה
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.
מנהל הועדה
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/7973
המחוזית לתכנון ובניה החליטה
לאשר את התכנית.
מנהל המחוזית לתכנון ובניה
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/7973
מס' 5038
מס' 5038
מיום 01.12.01

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – הגליל המרכזי

תכנית מתאר מס' : ג/7973 גדידה מכר

המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' ג/2213 (מכר , ג/3404 (ג'דידה) .

תאריך :

נפה : עכו

תחום שיפוט : מונציפאלי – מכר ג'דידה

המקום : ג'דידה מכר

גושים שלמים : 18542, 18530, 18529, 18525

שטח בנוי ג'דידה , שטח בנוי מכר

חלקי גושים : 18547, 18545, 18544, 18543, 18540, 18531, 18528, 18527
. 18549, 18548

שטח התכנית : כ- 2902 דונם .

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל , ואחרים פרטיים .

יוזם התכנית : 1-ועדה המקומית לתכנון ולבניה – הגליל המרכזי

2-המועצה המקומית ג'דידה מכר

עורך התכנית : משרד תכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן .

אילי נחלה אדריכל מתכנן ערים

נצרת עלית טל. 6577411 –04 פקס. 6465173 –04

נצרת ת.ד. 1511 טל. 04-6555792 פקס. 04-6460683

2/...

יחס לתכניות אחרות : תכנית זו משנה את תכנית המתאר מס' ג/2213 (מכר) ג/3404 (ג'דידה), ג/6760 ו-ג/6763 וכל התכניות הכלולות בהן .
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו וקודמותיה תגבר תכנית זו .
תכנית זו אינה פוגעת בתוכניות המפורטות הנקודתיות המאושרות או שניתן להן תוקף ושגבולותיהם ומספריהן מסומנים על גבי תשריט התכנית .

1.2 - מטרת התכנית :

- 1- להכין תכנית מתאר שמאחדת את שני הישובים ג'דידה מכר
- 2- התאמת מערכת הדרכים בהתחשב במצב הקיים בשטח
- 3- שינוי יעוד שטחים חקלאיים ליעודים שונים על מנת לאפשר את איחוד הישובים ותיפקודם כישוב אחד .
- 4- לקבוע הנחיות והוראות למתן היתר ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב .

2 - כללי

2.1 - שם וחלות :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/7973 ג'דידה מכר והיא תחול על שטח התכנון המותחם הקו כחול בתשריט המצורף והקרוא להלן "התשריט" .

2.2 - מסמכי התוכנית :

תקנון ב- 16 דפים
תשריט בקנ"מ 1:1250

2.3 - תכנית בינוי :

לתכנון מפורט והוצאת היתרי בניה תחוייב הכנת תכנית בינוי למתחמים השונים המתוחמים בקו סגול שתאושר ע"י הועדה המקומית , כתנאי למתן היתר בניה, ויסומנו בה : מיקום הבניינים , גובהם, אופיים, מס' ית"ד מרווחים בין הבניינים ויצוינו בהם כל השימושים המותרים, שטחי חניה ושטחים פתוחים תכנית הבינוי תערך על גבי תשריט של מודד מוסמך עדכני בקנ"מ 1:250 או כל קנ"מ אחר שיידרש ע"י הועדה המקומית .
3/...

פירוש הסימון

סימון בתשריט

- גבול התכנית קו כחול רצוף
- גבול תכנית מאושרת קו כחול מקוטע
- שטח ציבורי פתוח ירוק בהיר
- אזור מגורים א' כתום
- אזור מגורים ב' תכלת
- אזור מגורים ג' צהוב
- שטח בניני ציבור חום מותחם חום כהה
- שטח למסחר אפור
- אזור מלאכה ותעשייה זעירה סגול
- שטח לבית קברות קיים צהוב משובץ ירוק
- שטח לבית קברות מוצע צהוב משובץ בקווים ירוק מרוסקים
- דרך מוצעת או הרחבת דרך אדום
- גבול מתחם להכנת תכנית בינוי קו סגול בהיר
- דרך קיימת או מאושרת חום
- שטח למתקנים הנדסיים סגול מותחם סגול כהה
- שטח למרכז אזרחי חום עם פסים אלכסוניים באפור
- שטח ציבורי פתוח + מבנה ציבור פסים אלכסוניים בחום על רקע ירוק
- דרך גישה מוצעת פסים באדום וירוק לסירוגין
- אזור מגורים + מסחר פסים באפור על רקע צהוב
- דרך להולכי רגל ירוק כהה
- שטח למלאכה ומסחר פסים באפור על רקע סגול
- דרך לביטול קווים אלכסוניים באדום
- שטח למעבר קוי חשמל מ.ע. ירוק מקווקו סגול
- גבול גוש קו ירוק עבה משונן
- גבול חלקה ומספרה קו ירוק דק
- מספר הדרך ספרה ברבע העליון של העיגול
- קו בנין ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
- רוחב הדרך ספרה ברבע התחתון של העיגול
- שטח תחנת תדלוק אפור מעוטר באדום
- מבנה להריסה שטח בכחול
- שטח לתכנון בעתיד פסים צהובים
- שטח מגורים מיוחד כתום מותחם באדום
- קו חשמל מתח עליון קו נקודה עבה בצבע אדום
- קו מים ראשי של מקורות קו נקודה עבה בצבע ירוק
- אזור מגן ב' עיגול בצבע ירוק
- שטח מגורים מיוחד + מסחר פס בצבע כתום ואפור מותחם באדום

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 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים

מגרשים הנמצאים בתחומי איזורי מגורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט .

4.3 - שטחי חניה ומיקום חניה :

א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה בתוך המגרש, על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות החניה תשמ"ג- 1983 ועדכונה .

ב- לא תותר הקמת חניה נפרדת להחנית רכב באיזור כלשהו אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינה בקומת הקרקע של הבנין

ג- גובהה של החניה נפרדת לא יעלה על 2.20 מטרים

ד- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתה של החניה להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד .

4.7 - בנינים קיימים :

מתן לגליזציה למבנים שהוקמו ללא היתר .

א- מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך שנה מיום תחילתה של תכנית זו .

ב- לא יינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם חריגה ו/או סתירה 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 במקומית לאשרו בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבניה בסביבתו, למעט מבנים הקיימים בתחום הגבלות בניה תחת קוי חשמל

2- מבנה קיים, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה, החריגה אינה מהווה מטרד למגרשים הגובלים או לסביבה .
6/...

3- מבנה קיים , החורג למרווח הקדמי , רשאית הועדה המקומית לאשר 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 .

5- רשימת תכליות :

5.1- אזור מגורים א' :

- 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- חנויות פרטיות ומשותפות להחנית רכב .
- ז- חנויות מזון וקיוסקים .
- ח- מספרות ומכוני יופי .

5.2- אזור מגורים ב' :

כמו אזור א' בהתאם לטבלה .

7/...

5.3- אזור מגורים ג' :

כמו אזור מגורים א' ובנאים הבאים :
בתי דירות למגורים, לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית
באזור זה לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שתאושר תכנית בינוי
למתחם מוגד בקו סגול בהיר או לחלקה שלמה ששטחה מעל 4 דונם
ע"י הועדה המקומית (כאמור בסעיף 2.3 לעיל) .

5.4- שטח מגורים מיוחד + מסחר :

כמו אזור מגורים + מסחר בהתאם לטבלת זכויות הבניה .

5.5- שטח מגורים מיוחד :

בשטח זה הכולל חלקות 53 - 54 גוש 18528 תותר הבניה לפי אזור
מגורים א' , הוצאת היתרי בניה בו תהיה כפופה להגשת תשריט חלוקה ,
שבמסגרתו תחולק יתרת הקרקע לאחר הקצאת השטחים לדרכים ולצרכי ציבור,
בין השותפים בחלקה עפ"י חלקם הרשום בטאבו .

5.6- אזור מלאכה ומסחר :

יותר לחניויות למיניהן כמו- בתי קפה- מסעדות משרדים ובתי
מלאכה כולל מוסכים לתיקון רכב, נגריות, מסגריות, מרפדות מתפרות
ודומיהם ומבני אחסנה, באשור המשרד לאיכות הסביבה .

5.7- אזור מגורים + מסחר :

בקומת קרקע יותרו מבנים מסחריים ועסקיים כגון : חנויות ,
מסעדות בתי קפה ומשרדים
בקומות העליונות יותרו בתי דירות ומשרדים
באזור זה לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שתאושר תכנית בינוי למתחם
מוגדר בקו סגול בהיר או לחלקה שלמה ששטחה מעל 4 דונם ע"י הועדה
המקומית (כאמור בסעיף 2.3 לעיל) .

5.8- אזור מבני ציבור :

- א- השטח מיועד להקמת בניני ציבור , כגון :
- א.1- מקומות לפולחן דתי כגון : מסגד וכו' ...
 - א.2- מוסדות חינוך ותרבות .
 - א.3- מגרשי משחקים .
 - א.4- מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .
 - א.5- יובטחו סידורים לנכים .
- 8/...

5.9- שטח ציבור פתוח :

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

5.10- שטח מלאכה ותעשיה זעירה :

א- ישמש להקמת מפעלים למלאכה לא מזיקה כגון : מוסכים, נגריות, מסגריות, מפעלי מזון, מפעלי בטון, בלוקים ועיבוד אבן, מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית יותר מסחר מתוצרת התעשיה הקיימת, אחסנה ומסחר סיטונאי, וקיוסקים לשרות איזור המלאכה והתעשיה הזעירה, הכל באישור המשרד לאיכות הסביבה .

ב- לא ינתן היתר בניה בשטח מלאכה ותעשיה זעירה ללא אישור המשרד לאיכות הסביבה .

5.11- בית קברות :

חפירות, סוללות, ממצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, יחולו הוראות ת.מ.א. 19 המעודכנת (תיקון מס' 1) .

5.12- שטח למרכז אזרחי :

בנין משרדי המועצה המקומית, בניני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית אחוז השטח לבניני ציבור לא יעלה על 25% מכלל השטח המיועד למרכז אזרחי .

5.13- שטח למסחר :

יותר מבנה מסחר כגון : חנויות, מסעדות, בתי קפה ומשרדים ב-3 קומות .

5.14- שטח למתקן הנדסי :

ישמש לבריכות לאגירת מי שתיה, מתקני שאיבה לביוב, טרנספורמטרים מתקני בזק ומתקנים הנדסיים אחרים של הרשות המקומית

5.15 - שטח למעבר קווי חשמל :

בשטח הנ"ל אפשר להמשיך את כל השימושים המותרים בשטח תקלאי למעט בניה בשטח. קיותר המשך עיבוד תקלאי, מעבר קווי חשמל, הקמת קווי חשמל והעברת דרכים .

5.16 - שטח לתכנון בעתיד :

בשטח זה יש להגיש תכנית מפורטת למתחם שלם כולל הפרשות לצרכי ציבור ושמירה על מסדרון למעבר קווי חשמל מתח עליון .

5.17 - שטח לתחנת תדלוק :

לפי הוראות תכנית מפורטת מס' ג/8161 בתקוף .

6 - דרכים ונטיעות :

א- שטח הדרכים ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו

ב- לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .

ג- דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות

ד- אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.

ה- אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית 10/...

ו- אין להקים בתוואי הדרכים ולידס כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן, תחנות צל המתנה לאוטובוסים

ז- סלילת כביש מס' 26 בגוש 18525 כפופה לתכנית ביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית, תוך התחשבות בקבר הקיים במקום, בקטע הצפוני של דרך מס' 26 .

6.10 נטיעת עצים ושמירתם :

א- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות לבעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך .

ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים .

ג- הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים .

7- ניקוז, תיעול ואספקת מים :

7.1- ניקוז ותיעול :

א- הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע ההדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, תוך מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל

7.2 - ביוב :

א- לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המתוזזת, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המקומית הועדה המקומית רשאית לשמור קרקע הדרושה להנחת קו ביוב בהתאם לתכנית הביוב המאושרת

ב- כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הביוב המאושרת בכל מקרה לא יאושר פתרון לשפכים בבורות .

ג- תנאי לקבלת היתרי בניה הינו התחלת ביצוע בפועל של פתרון קצה אזורי לביוב, לא תאושר התכנית ללא אישור ועדת משנה לביוב ותשתיות לתכנית ביוב עם פתרון קצה .

ד- באזור מגן של קידוחי מי שתייה המסומן במפה בעיגול ירוק לא ינתנו היתרי בניה ללא פתרון ביוב מוסכם ע"י משרד הבריאות

ה- בשטחים שאושרו לבניה ונמצאים בתוך אזור מגן ב' לקידוח מי שתיה, ועדיין לא נתנו בהם היתרי בניה לאחר ההחלטה לאישור תכנית זו, לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של קווי ביוב מוגנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות סעיף זה לא יחול במקרה של תוספת למבנים .

7.3 - אספקת מים :

א- מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחיות הרשות המקומית .

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

7.4 - חשמל :

איסור הבניה מתחת ובקרבת 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 :

2 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מטרים	בקו מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אויריים
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
25 מטרים .	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

ב- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל

בשטח איסור בניה מכח קביעת קו בניין במגרשים המיועדים למגורים, למבני ציבור או לשימוש אחר, אסורה כל בניה למעט הקמת עמודי חשמל או חדרי תחנות טרנספורמציה .

רשתות החשמל בשטח התכנית תהיינה עיליות ו/או תת-קרקעית וזאת בהתאם לתואי השטח וייקבעו בכל מקרה לגופו , בתיאום משותף בין הרשות המקומית לחברת חשמל .

8- מקלטים :

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתם.

9- חלוקת משנה :

- 9.1- הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.
- 9.2- מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים. במגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים. במרחק 4.0 מ' אחד ממשנהו, או 2 בנינים צמודים עם קיר משותף.
- 9.3- על אף האמור בסעיף 4.2 א לעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר.

10 - הפקעות לצורכי ציבור :

שטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם המועצה המקומית גדידה - מכר

11- פינוי אשפה :

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

12- שטח לעתיקות :

"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח לפי הגדרת ה"שטח הבנוי" במפת הגוש ובגושים 18525, 18547 לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, תפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות- תשל"ח סעיף 29 א'

13- כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

14- סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאתר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה

15- מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. .../14

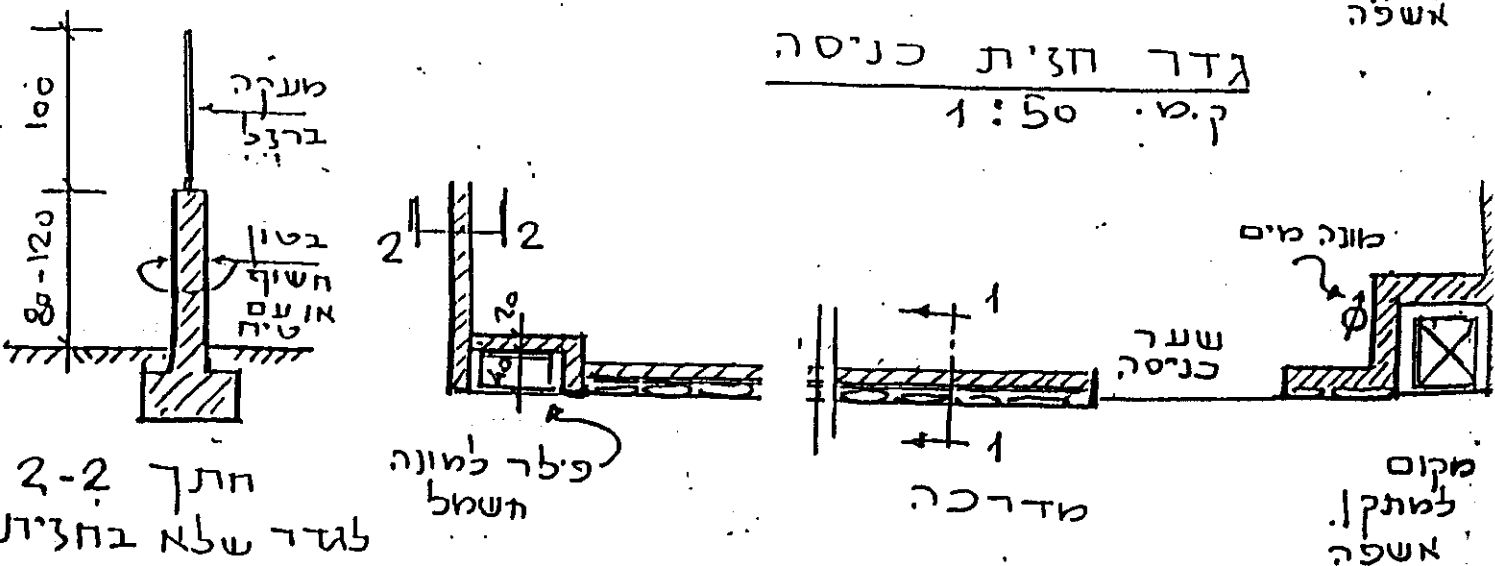
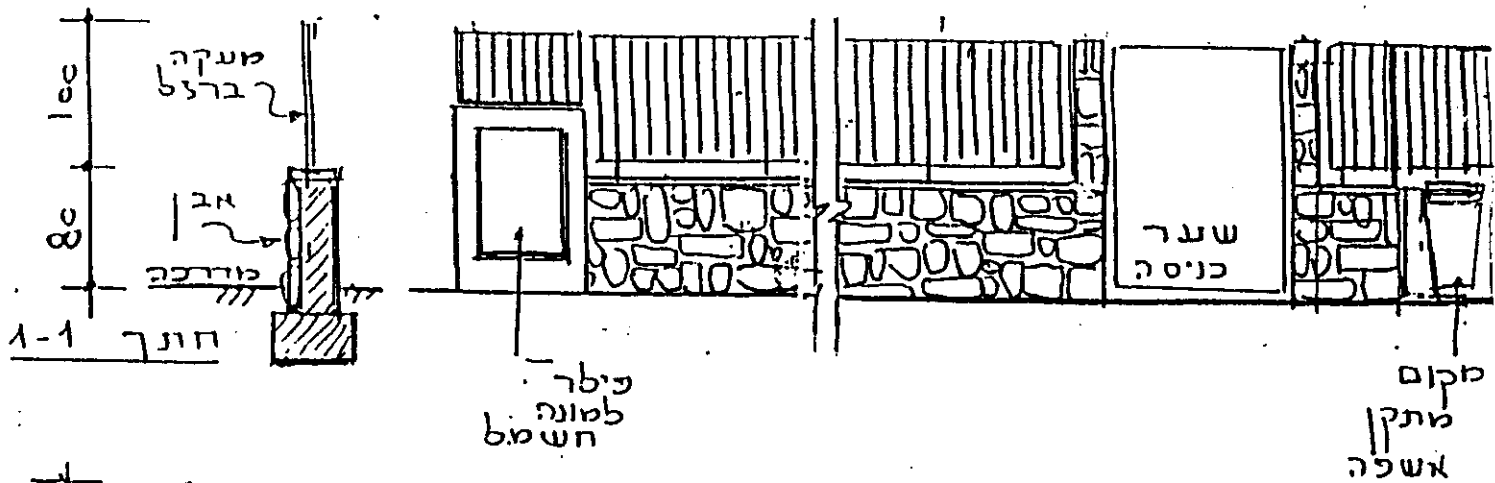
12- היטל השבחה

יגבה כחוק .

13- גדרות :

א- בתכנית ההגשה להיתר יש לפרט את הגדרות מסביב למגרש עם סימון הכניסה למגרש והמיקום למתקן אשפה והפילר לחיבור חשמל בהתאם לסכמה להלן:

ב- גובה מקסימלי לגדר בנויה לא יעלה על 120 ס"מ מפני הקרקע וגובה מקסימלי כולל של גדר בנויה עם מעקה ברזל לא יעלה על על 2 מטרים מפני הקרקע .



גדר חזית כניסה ק.מ. 1:50

- טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חיסוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרי תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניה			מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	בניה משטח בניה מקסימלי				מס' יחיד	צפיפות נטר מס' כדונס יחיד מגרש סה"כ	
		צדדי	אחורי קדמי	לפי התשריט			מפלס כניסה	שטחי שרות	לכיווין קרקע	סה"כ			מספר קומות
מגורים א' (כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה) ***)	400 או כפי שקיים	3 מ'	3 מ'	לפי התשריט	168%	—	144%	24%	42%	168%	4	6	12
מגורים ב' (כפי שקיים אך לא פחות מ-200 מ"ר)	כפי שקיים אך לא פחות מ-200 מ"ר	2 מ'	0 לא	לפי התשריט	150%	—	129%	21%	50%	150%	3	3	8
מגורים ג' (****)	500 מ"ר	4 מ'	4 מ'	לפי התשריט	216%	—	180%	36%	43%	216%	6	—	18
שטח לבנין ציבורי (למעט ביה"ט)	500 מ"ר	3 מ'	3 מ'	"	210%	—	150%	60%	70%	210%	3	—	—
שטח לבנין ציבורי (ביה"ט)	500 מ"ר	3 מ'	3 מ'	"	150%	—	105%	45%	50%	150%	3	—	—
מרכז אזרחי	1000 מ"ר	3 מ'	3 מ'	"	150%	—	120%	30%	50%	150%	3	—	—
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	500 מ"ר	3 מ'	3 מ'	"	100%	—	80%	20%	50%	100%	2	—	—
שטח מסחר	500 מ"ר	3 מ'	3 מ'	"	150%	—	120%	30%	50%	150%	3	—	—
מגורים + מסחרי (****)	1000 מ"ר	4 מ'	4 מ'	"	216%	—	180%	36%	42%	216%	6	—	16
מלאכה ומסחר	500 מ"ר	3 מ'	3 מ'	"	150%	—	120%	30%	50%	150%	2	—	—
מתקנים הנדסיים	200 מ"ר	3 מ'	3 מ'	"	50%	—	50%	—	50%	50%	1	—	—
שצ"פ + מבני ציבור	500 מ"ר	3 מ'	3 מ'	לפי התשריט	100%	—	80%	20%	50%	100%	2	—	—
תחנת תדלוק	לפי תכנית מפורטת מס' ג/ 8161 (בתוקף)												
מגורים + מסחר מיוחד	2000 מ"ר	3 מ'	3 מ'	לפי התשריט	144%	—	120%	24%	50%	144%	4 קומות 15 מ' *****	—	18

כמו אזור מגורים א' בתנאי הגשת תשריט חלוקה בסעיף 5.5

- * מוחנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים תתוכנן קומה אחת שתוחת למפלס הכניסה אך לא יותר משה"כ 4 קומות.
- ** מוחנה בשיפוע הקרקע. בשיפועים תלולים תתוכנן קומה אחת שתוחת למפלס הכניסה אך לא יותר משה"כ 3 קומות.
- *** במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה להקים 2 מבנים על אותו מגרש עם מרחק מינימלי של 4 מ' ביניהם.
- **** לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

***** תותר הקמת קומה נוספת מעבר למצויין לעיל בתנאי הסדרת מקומות חניה.

חתימות :

_____ : יוזם התכנית

_____ : בעל הקרקע

_____ : עורך התכנית

_____ : תאריך
20. 7. 2001