

מחוז הצפון

מצבע הגליל

מרחב תכנון מקומי:

מועצה מקומית חצור הגלילית

תחום שיפוט מוניציפלי:

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 12103/2
 ... עדה בנדרזית לתכנון ובניה מהליטה
 ביום 21.12.02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12103

חצור הגלילית - הגדלת צפיפות באזור הותיק

הודעה על אישור תכנית מס. 12103/2
 מורשמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

1.2 מקום התוכנית:

חצור הגלילית - האזור הותיק

מספר גוש	מזרח: 251 000	צפון: 765 000	נ.צ. מרכזי
13855	חלקות	חלקי חלקות	
13856	69	62	
13889	-	68	
13893	27, 36, 37, 40-46, 52, 54-66, 71, 75-79, 81, 87, 89, 92, 96	3, 67, 73, 74, 77, 83, 84	
13894	6-73, 81-94, 96-110, 113-117, 155, 156, 160, 161, 163-167, 173, 174, 176, 178, 179, 181-183, 185, 187-199, 230	5, 74, 75, 151-153, 157, 158, 169, 170, 172, 224	
13895	7-17, 19, 20, 22, 25, 35-76	21, 29, 33	
13938	-	89	

1.3 שטח התוכנית:

271.35 דונם (מדידה גרפית ממנוחשבת)

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. 04 - 6558211 - 04 פקס. 04 - 6560521

יום התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. 04 - 6558211 - 04 פקס. 04 - 6560521

מגיש התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105
טל. 04 - 6558211 - 04 פקס. 04 - 6560521

עורך התוכנית: אדר' דסמונד קפלן (רשיון מס' 28921), יודפת, ד.נ. משגב 20180
טל. 04 - 9800007 - 04 פקס. 04 - 9800554

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני בנוי
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים
תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת.

תוכנית אב - תוכנית האב טרם מאושרת בועדה המחוזית.

תוכנית מתאר מקומית:
מהווה שינוי לתוכנית מס':
- 4175/ג מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית:
מהווה שינוי לתוכנית מס':
- 5626/ג המאושרת.
- 187/ג בת/ המאושרת.
- 1/06/10 המאושרת לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים.
- 1/06/14 המאושרת לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים.
- 1/06/17 המאושרת לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים.
- 3276/ג המאושרת.
- 7188/ג המאושרת.
- 10691/ג המאושרת.
- 7181/ג המופקדת.
- 5841/ג המופקדת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 20 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה/תנועה - מסמך מנחה.

ד. נספח בינוי - גליונות מס' 1 עד 7 - מסמך מנחה.

ה. נספח נופי - מסמך מנחה.

ו. נספח מים וביוב - מסמך מנחה.

ז. מכתבי התייחסות ותנאים של משרד הבריאות, רשות ניקוז כנרת - מנהלת הכנרת והועדה המקומית אצבע הגליל לנספח מים וביוב הנייל (דפים 5/56, ח/59, ח/61 ו-ח/62 המצורפים לנספח מים וביוב) - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
13/01/00	הכנת התוכנית
09/05/00	עדכון 1
30/05/01	עדכון 2
05/12/01	עדכון 3
24/01/02	עדכון 4
07/04/02	עדכון 5
12/09/03	עדכון 6

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה רצוף
- קו כחול מרוסק
- קו שחור מרוסק
- מספר באליפסה
- מספר ברבע העליון של עיגול
- מספר ברבע צדדי של עיגול
- מספר ברבע התחתון של עיגול
- קו שחור עם משולשים שחורים
- מספר בן חמש ספרות
- קווים אלכסוניים בצבע אדום
- קו ירוק מרוסק
- מספר בעיגול מרוסק בצבע שחור
- מספר בעיגול שחור
- קו אדום מרוסק
- תחום מבנה קיים צבוע צהוב
- שטח צבוע כתום (רק במצב קיים)
- שטח צבוע תכלת (רק במצב קיים)
- שטח צבוע אלכסוניים בכתום וחום לסירוגין (רק במצב קיים)
- שטח צבוע אלכסוניים בצבע ירוק
- שטח צבוע כתום (מצב מוצע)
- שטח צבוע כתום כהה
- שטח צבוע כתום כהה בתוספת אלכסוניים דקים בצבע לבן
- גבול התכנית
- גבול תכנית קיימת
- גבול תחום שיפוט מוסכם
- מספר תכנית קיימת
- מספר דרך
- קו בניין
- רוחב דרך
- גבול גוש
- מספר גוש
- דרך מאושרת או קיימת לביטול
- גבול חלקה קיימת
- מספר חלקה קיימת
- מספר מגרש מוצע
- קו בנין
- מבנה להריסה
- אזור מגורים קומה אחת
- אזור מגורים שתי קומות
- מרכז עירוני ראשי
- שטח חקלאי
- מגורים א'
- מגורים א'-1
- מגורים א'-2

- שטח צבוע כחול
- שטח צבוע אלכסוניים בכתום ואפור לסירוגין
- שטח צבוע אפור (רק במצב קיים)
- שטח צבוע אפור תחום אפור כהה
- שטח צבוע חום תחום חום כהה
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע אלכסוניים בירוק וחום לסירוגין
- שטח צבוע אלכסוניים בירוק ואדום לסירוגין

מגורים ב'

- אזור מסחרי/מגורים
- שטח מסחרי
- אזור מסחרי
- שטח למבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח ומעברים להולכי רגל
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
- דרך או דרך משולבת קיימת
- דרך משולבת מוצעת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)*	אחוזים	שטח (דונם)*	
-	-	25.85	70.16	אזור מגורים קומה 1
-	-	27.11	73.57	אזור מגורים 2 קומות
-	-	5.76	15.62	מרכז עירוני ראשי
-	-	0.20	0.55	שטח חקלאי
16.12	43.74	-	-	אזור מגורים א'
2.92	7.93	-	-	אזור מגורים א'-1
24.28	65.90	-	-	אזור מגורים א'-2
1.40	3.79	-	-	אזור מגורים ב'
5.90	16.00	-	-	אזור מסחרי/מגורים
0.23	0.62	0.97	2.63	שטח/אזור מסחרי
6.51	17.66	6.10	16.54	שטח למבני ציבור
17.05	46.26	12.23	33.19	שטח ציבורי פתוח ומעברים להולכי רגל
16.59	45.02	21.78	59.09	דרך קיימת או מאושרת
2.31	6.27	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
2.71	7.36	-	-	דרך או דרך משולבת קיימת
3.98	10.80	-	-	דרך משולבת מוצעת
-	-	-	-	דרך מאושרת לביטול
100.00	271.35	100.00	271.35	סה"כ

* מדידה גראפית

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

2.1.1 ליעד שטחים ולהגדיר תנאים למגורים, מסחר ומבני ציבור המאפשרים הגדלת צפיפות/תוספת יחידות דיור (מצב קיים כ-340 יח"ד – מצב מוצע: 783 יח"ד קיבולת) והרחבת מבנים קיימים בשכונות ותיקות.

2.1.2 להגדיר מערכת שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים ודרכים מתאימה לשטח התכנית ומשתלבת עם המרחב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

2.2.1 קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

2.2.2 קביעת הוראות בניה - קביעת/הגדלת : צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים.

2.2.3 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.4 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	כ- 116000 מ"ר	783 יח"ד (קיבולת)
תעשיה	-	-
מסחר ומשרדים	כ- 6 000 מ"ר	-
מבני ציבור	כ- 9500 מ"ר	-
מלונאות	-	-

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור מגורים א':

באזור מגורים א' יותרו השימושים כדלקמן:

- מבני מגורים משותפים.
- שטחי שרות עבור מחסנים, כביסה, ציוד קירור וחימום וחניה מקורה.
- חניה ופיתוח סביבתי.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 3.3.4.8) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המבוצע במגרש ובשימוש למגורים בפועל, יותרו:

- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- יחידות אירוח בשטח שאינו עולה על 40 מ"ר כל אחת ובהתאם להנחיות משרד התיירות. שטח יחידת אירוח יחושב כחלק משטח הבניה המותר במגרש. מספר יחידות האירוח המותר נקבע באופן יחסית לשטח השימוש בפועל למגורים (עד 25%) ופתרון חניה כני"ל, ולא יעלה על 3 יחידות אירוח ליחידת דיור אחת.

ברחוב ירושלים יותרו בתי קפה ביתיים, סדנאות וגלריות.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

3.1.2 אזור מגורים א'-1:

באזור מגורים א'-1 יותרו השימושים כדלקמן:

- מבני מגורים משותפים.
- שטחי שרות עבור מחסנים, כביסה, ציוד קירור וחימום וחניה מקורה.
- חניה ופיתוח סביבתי.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 3.3.4.8) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המבוצע במגרש ובשימוש למגורים בפועל, יותרו:

- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

3.1.3 אזור מגורים א'-2:

באזור מגורים א'-2 יותרו השימושים כדלקמן:

- מבני מגורים משותפים.
- שטחי שרות עבור מחסנים, כביסה, ציוד קירור וחימום וחניה מקורה.
- חניה ופיתוח סביבתי.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 3.3.4.8) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המבוצע במגרש ובשימוש למגורים בפועל, יותרו:

- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
 - מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.
- הערה:** ההבדל העיקרי בין מגורים א', א'-1 וא'-2 הינו באופי הבינוי.

3.1.4 אזור מגורים ב':

באזור מגורים ב' יותרו השימושים כדלקמן:

- מבני מגורים משותפים.
- שטחי שרות עבור מחסנים, כביסה, ציוד קירור וחימום וחניה מקורה.
- חניה ופיתוח סביבתי.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 3.3.4.8) ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 25% מכלל שטח הבניה המבוצע במגרש ובשימוש למגורים בפועל, יותרו:

- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון: רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).
- מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

3.1.5 אזור מסחרי/מגורים:

באזור מסחרי/מגורים יותרו השימושים כדלקמן

- מבני מגורים.
- שטחי שרות עבור מחסנים, כביסה, ציוד קירור וחימום וחניה מקורה.
- חניה ופיתוח סביבתי.

בתנאי קיום פתרונות חניה (ראה סעיף 3.3.4.8) ובתנאי ששטח השימוש הבנוי לא עולה על 30% משטח המגורים המבוצע בפועל, יותרו:

- משרדים.
- חדרי אירוח.
- גלריות, וסדנאות אומנותיות וחברתיות.
- חנויות, מסעדות, בתי קפה וקיוסקים.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה. המגבלות של עד 30% משטח מגורים בפועל הנייל אינן חלות על מגרשים 4/96, 4/97 ו-4/98. במגרשים אלה יותר עד 100% משטח המגרש למסחר כנייל ללא חובת בנייה של מגורים.

3.1.6 אזור מסחרי:

השטח מיועד להקמת מבנים, מתקנים מסחריים ופיתוח כדלקמן:

- משרדים.
- חנויות וסדנאות.
- קיוסקים.
- ספרות ומכוני יופי.
- מחסנים ושטחי עזר.
- חניה ופיתוח סביבתי.

3.1.7 שטח למבני ציבור:

השטח מיועד להקמת בנייני ציבור ומתקנים ציבוריים כגון:

- משרדים של רשויות מקומיות ולאומיות.
- אולמות התכנסות ומועדונים.
- מחסנים ומבני עזר למבני ציבור.
- מוסדות דת, חינוך, תרבות וספורט.
- מגרשי ספורט ומשחקים.
- מוסדות בריאות ורווחה כגון: מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- שבילים, דרכים, חניה ופיתוח סביבתי.
- מקלטים ציבוריים ושירותים ציבוריים.
- חדרי טרנספורמציה.

מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה.

3.1.8 שטח ציבורי פתוח:

שטח מיועד לשבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט.

תותר בניית מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים חיוניים ומתקני צל בתנאי שהבניה לא תעלה על 5% משטח המגרש או 100 מ"ר למגרש (הקטן מביניהם קובע). כל המבנים והפיתוח בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדרי' נוף ומאושרת ע"י הועדה המקומית.

3.1.9 שטח לדרכים ודרכים משולבות:

ישמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינות ומערכות תשתית. דרכים משולבות יתוכננו באופן הנותן עדיפות לצרכים ולבטיחות של הולכי רגל. התכנון המפורט יבוצע ע"י אדריכל או אדריכל נוף בליווי מתכנן דרכים. בקטעים שיוגדרו במסגרת תכנון מפורט יותרו חניונים ציבוריים כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג – 1983.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סה"כ + מס' יחיד לדונם	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימאלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי ב-%*							קווי בנין ב-מ'			מספר מגרש	גודל מגרש מיני-מלי ב-מ' ****	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		ב-מ'	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות **	שטחים עיקריים **	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	קדמי	אחורי	צדדי					
94 כ-6 לדונם יחיד	2	10.5	מרתף + 3	150	60	65	85	30	120	לפי התשריט במקרה שאין סימון קו בנין בתשריט קו הבניין הינו 0.0מ'			,4/3-4/6			250	מגורים א'
		או 13.0	+ עליית גג רעפים										,4/9-4/12				
													,4/16, 4/14 ,4/20, 4/17 ,4/22-4/25 ,4/29, 4/28 ,4/32 ,4/39-4/43 ,4/47-4/51 ,4/53-4/55 ,4/59-4/62 ,4/68, 4/65 ,4/70-4/74 ,4/90-4/93				
87 כ-6 לדונם יחיד	3	10.5	מרתף + 3	150	60	65	85	30	120				,4/2, 4/1			450	
		או 13.0	+ עליית גג רעפים										,4/8, 4/7 ,4/21, 4/18 ,4/27, 4/26 ,4/30 ,4/33-4/38 ,4/64, 4/58 ,4/67, 4/66 ,4/69 ,4/75-4/77 ,4/82-4/87				
													,4/13 ,4/44-4/46 ,4/56, 4/52 ,4/63, 4/57 ,4/63 ,4/78-4/81 ,4/89, 4/88				
56 כ-6 לדונם יחיד	4	10.5	מרתף + 3	150	60	65	85	30	120				,4/13			600	
		או 13.0	+ עליית גג רעפים										,4/44-4/46 ,4/56, 4/52 ,4/63, 4/57 ,4/63 ,4/78-4/81 ,4/89, 4/88				

ראה המשך הטבלה והערות בסוף הטבלה

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

- המשך -

מס' יחיד סה"כ + מס' יחיד לדונם	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימאלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי ב-%*						קווי בניה ב-מ'			מספר מגרש	גודל מגרש מינימלי ב-מ' ****	שם האזור (שימושים עיקריים)
		ב-מ'	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע (תכנית)	שטחי שרת **	שטחים עיקריים **	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	קדמי	אחורי	צדדי			
10 מס' יחיד לדונם 6-כ	5	10.5	מרתף + 3	150	60	65	85	30	120	לפי התשריט במקרה שאין סימון קו בנין בתשריט קו הבניין הינו 0.0מ'			4/31, 4/15	800	מגורים א' (המשך)
		או 13.0	+ עליית גג										לגג רעפים		
48 מס' יחיד לדונם 6-כ	8	10.5	מרתף + 3	150	60	65	85	30	120				4/122-4/124 5/26-5/29	לפי התשריט	מגורים א'-1
		או 13.0	+ עליית גג										לגג רעפים		
4 מס' יחיד לדונם 5-כ	2	10.5	מרתף + 3	150	60	65	85	30	120				5/7, 5/25 3/23	מגורים א'-2	
		או 13.0	+ עליית גג										לגג רעפים		
48 מס' יחיד לדונם 5-כ	4	10.5	מרתף + 3	150	60	65	85	30	120				3/6 3/11-3/22	מגורים א'-2	
		או 13.0	+ עליית גג										לגג רעפים		
272 מס' יחיד לדונם 5-כ	8	10.5	מרתף + 3	150	60	65	85	30	120	3/1-3/5 3/7-3/10 5/1-5/6 5/8-5/24 5/31, 5/30	מגורים א'-2				
		או 13.0	+ עליית גג							לגג רעפים					
12 מס' יחיד לדונם 5-כ	12	10.5	מרתף + 3	150	60	65	85	30	120	5/32	מגורים א'-2				
		או 13.0	+ עליית גג							לגג רעפים					
16 מס' יחיד לדונם 5-כ	16	10.5	מרתף + 3	150	60	65	85	30	120	5/33	מגורים א'-2				
		או 13.0	+ עליית גג							לגג רעפים					

ראה המשך הטבלה והערות בסוף הטבלה

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992)
- המשך -**

מס' יחיד סה"כ + מס' יחיד לדונם	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימאלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי ב-%						קווי בנין ב-מ'			מספר מגרש	גודל מגרש מיני-מלי ב-מ' ****	שם האזור (שימושים עיקריים)
		ב-מ'	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע (תכנית)	שטחי שרות **	שטחים עיקריים **	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	קדמי	אחורי	צדדי			
48 כ-12 יחיד לדונם	12	13.5	מרתף + 4	160	55	20	140	0	160	לפי התשריט במקרה שאין סימון קו בנין בתשריט קו הבניין הינו 0.0 מ'			4/122-4/125	לפי התשריט	מגורים ב'
		או 15.0	+ עליית גג										לגג רעפים		
22 כ-6 יחיד לדונם	2	13.5	מרתף + 4	200	60	85	115	50	150	מסחר/ מגורים			4/95, 4/94, 4/98, 4/97 4/112-4/118	250	
או 15.0	+ עליית גג	לגג רעפים													
24 כ-6 יחיד לדונם	4	13.5	מרתף + 4	200	60	85	115	50	150				4/99-4/102, 4/111 4/119-4/121	450	
או 15.0	+ עליית גג	לגג רעפים													
32 כ-6 יחיד לדונם	8	13.5	מרתף + 4	200	60	85	115	50	150				4/103-4/110	600	
או 15.0	+ עליית גג	לגג רעפים													
10 כ-6 יחיד לדונם	10	13.5	מרתף + 4	200	60	85	115	50	150				4/96	לפי התשריט	מסחר
או 15.0	+ עליית גג	לגג רעפים													
-	-	8.5	מרתף + 2	105	55	60	45	50	55				5/208		מבני ציבור
-	-	10.0	מרתף + 2	105	55	50	55	50	55				3/201-3/204, 3/207, 4/205, 4/204, 4/208, 4/207, 4/211, 4/210, 5/207, 5/204		

ראה המשך הטבלה והערות בסוף הטבלה

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

- המשך -

מס' יחיד סה"כ + מס' יחיד לדגם	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימאלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי ב-%*							מספר מגרש	גודל מגרש מיני-מלי ב-מ'	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		מס' קומות	ב-מ'	סה"כ	כיסוי קרקע (תכסיה)	שטחי שרות **	שטחים עיקריים **	מתחת למפלס הכניסה ***	מעל למפלס הכניסה ***	קדמי				אחורי	צדדי
-				המגרש יצורף לשטח למבני ציבור הסמוך בתכנית בת/187. זכויות ומגבלות בניה יהיו לפי תכנית בת/187							3/210		לפי התשריט	מבני ציבור	
-		4.0	מרתף + 1	5% או 100 מ"ר קובע	תותר בניית שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה ותחנות שאיבה. שטח הבניה לא יעלה על 5% משטח המגרש או 100מ"ר - הקטן ביניהם קובע. תכנון המבנה ישולב בתכנית המיתוח של המגרש בליווי אדריכל נוף.							3/206, 3/205, 3/209, 3/211-3/217, 4/206, 4/201, 4/209, 4/208, 4/212-4/214, 5/201-5/203, 5/206, 5/205		לפי התשריט	שטח ציבורי פתוח

הערות לטבלת זכויות והגבלות בניה:

* % בניה : ראה סעיף 3.3.1.7.

** קו בניין : במקרה של סתירה בין קו הבניין שברזטה הדרך לבין מבנה קיים בתשריט בפועל, קונטור המבנה הקיים יהיה הקובע.

*** מפלס הכניסה : בסמכות הועדה המקומית לקבוע את מפלס הכניסה ולאשר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.

3.3 הוראות נוספות:

הוראות ארכיטקטוניות:

3.3.1.1 גובה בניה:

הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. במקרה של גג רעפים הגובה נמדד עד קוד-קוד הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה. כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית המקורית באותו מקום.

לארובות ואנטנות תותר חריגה מעל הגובה המקסימלי המותר - בתנאי אישור מינהל תעופה אזרחית. קולטי שמש ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המקסימלי המותר לגגות רעפים וישולבו בעיצוב המבנה.

3.3.1.2 קו בנין 0.0 מ':

יותר קו בנין 0.0 קדמי ו/או בצד דרך הגישה למגרש עבור מבנה עזר לחניה גם למקרים שלא סומן קו בנין 0.0 מ' בתשריט.

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין 0.0 מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

- פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול המגרש.
- פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מ' ל-3.0 מ' מגבול מגרש שכך יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ-90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.
- שטח חצר פנימי צמוד לגבול מגרש השכן יהיה בשטח של לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מ'.
- מעבר מינימאלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ-0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל או לפחות 0.8 מ' מהגבול.
- גמר נאה כלפי תוץ: מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.
- מי גשם ינוקזו אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית.
- קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא עם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- מרתף חניה: יותר קו בנין 0.0 מ' למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה (כגון בתחום 4.0 מ' מרווח אחורי במקרה של מגורים א') ובתנאי אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרונות ניקוז ופיתוח נוף.

3.3.1.3 חומרי בניה :

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ או חומרים עמידים אחרים באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יותר בטון ללא גמר ושימוש באסבסט, ניילון, קרטון או חומרים לא עמידים אחרים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה (צבועה או מגולוונת) או עץ או אלומיניום. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה (צבועה או מגולוונת) או אלומיניום.

3.3.1.4 חזות בניינים ופיתוח המגרש :

מתכנן מבנה/מבנים יתייחס לכל המבנים והפיתוח במגרש והמגרשים הסמוכים ויציג את השילוב העיצובי ביניהם במסגרת הבקשה להיתר בניה. בנוסף בקשה להיתר בניה תכלול פירוט כדלקמן :

בקשה להיתר בניה תפרט בנוסף לתכניות המבנה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, קולטים ודודי שמש, אנטנות, ארובות, יחידות מיזוג אוויר גלויים. גבהים/מפלסים סופיים, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות פתרון חזיתות כלפי התחום הציבורי וכלפי השכנים, מערכות תשתית תת קרקעיות ועיליות, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום ואופי חיבורי חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח.

לא תותר צנרת גלויה על חזיתות מבנים למעט צינורות מי גשם בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה.

בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בק"מ לא קטן מ- 1:250) של פיתוח כל המגרש ויכלול הסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10.0 מ'.

במגרשים למגורים לא תותר חניה או שטחי תמרון לחניה לאורך יותר מ-50% של חזית המגרש בצד הציבורי. יתרת החניה תהיה לפחות 5.0 מ' מהחזית הציבורי הנ"ל ומשולב בפיתוח המגרש או במרתף תת קרקעי.

על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מוחץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות כל פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם הרשות הסביבתית המוסמכת.

על בעלי המגרשים לדאוג לביצוע גמר המבנים והפיתוח במגרשיהם באופן מלא ובהמשך לשמור על סביבה נאה ע"י ביצוע תחזוקה הולמת במיוחד גדרות וקירות על גבול המגרש הפונים לשטחים ציבוריים ולשכנים. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב לבעלי המגרשים בשטח התכנית לבצע את העבודות הנדרשות בהתאם.

אם לא קיים בעל הנכס את חובתו בדבר זה תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות הדרושות למטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכס.

3.3.1.5 ביצוע בשלבים :

על מבקש היתר בניה שאינו מממש את מלאת זכויות הבניה במגרש להדגים (לשביעת רצונו של מהנדס הועדה) איך ניתן לעשות כך בעתיד.

3.3.1.6. תכניות בינוי :

קווים מנחים לבינוי ניתנים בנספחים (גיליונות 1 עד 7) לתכנית זו. אין חובה לבצע בינוי בדיוק לפי הנספח. נספח הבינוי בא להדגים ייתכנות מימוש זכויות הבניה שבתכנית זו.

במגרשים שבהם בית משותף על מבקש היתר בניה להגיש תכנית בינוי שבה מתוארת הזכויות של כל אחד מבעלי זכויות במגרש לשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית ובמקרים של קרקע בניהול מ.מ.י., גם לאישור המינהל מקרקעי ישראל.

3.3.1.7. % בניה מקסימאלי לפי קומה :

באזור מסחר/מגורים % הבנייה המקסימאלי הינו : עד 100% במרתף – בעיקר לחניה תת קרקעית ובתנאי אישור מהנדס הועדה להסדרי ניקוז המרתף וחצר המגרש, עד 60% בקומת קרקע, עד 50% בקומה א', עד 40% בקומה ב', עד 30% בקומה ג' ועד-10% בעליית גג אלא שה"כ שטח הבנייה לא יעלה על המקסימום המותר בטלת זכויות הבנייה, כלומר 200%. באזור מגורים א', א'-1, + א'-2 % הבנייה המקסימאלי דומה לכל קומה כנ"ל אלא קומה ג' לא קיימת והסה"כ המותר הינו 160%. חצרות פנימיות ללא קירוי אינם נמדדים בחישוב % בנייה מותר.

3.3.1.8. תוספות בניה לבתים משותפים :

היתר לתוספת בניה יותנה בהסכמת בעלי הדירות מתחת ומעל (לפי המקרה) לתוספת המוצעת.

3.3.1 פיתוח

3.3.2.1 נוף :

כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת, בתחום הציבורי, ילווה ע"י אדריכל נוף.

3.3.2.2 עבודות עפר :

כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים, פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר. תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי לאישור מהנדס הועדה והמועצה המקומית.

3.3.2.3 קירות תומכים ומסלעות :

כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 1.5 מ' ברציפות בחזיתות הקדמיות של מגרשים ו-2.5 מ' במקומות אחרים. עבור הפרשי גובה יותר גבהים יותר דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ' ביניהם. במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תעשה כך שישארו מרווחים/כיסים לשתילה.

3.3.2.4 שילוט:

הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. התכנית תגדיר אופי, גודל וכמות השילוט המותר לכל אתר או מבנה. על מבצע כל שילוט לקבל אישור בהתאם מהועדה המקומית לפני הביצוע. אישור לביצוע שילוט יהיה כפוף להוראות תכנית האב לשילוט המאושרת.

3.3.2.5 עיצוב ושילוב חניה בתחום דרכים, דרכים משולבות ומגרשים:

החניה תתוכנן כך שלא יראו משטחי חניה גדולים, וזאת ע"י שילוב החניה בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון. לא יותר יותר מ-5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינון להפרדה. בכל אי גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.

3.3.2.6 נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעות, ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

3.3.3 תשתיות

3.3.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.3.3.4 חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. רשת החשמל תהיה תת קרקעית. שנאים יבוצעו במבנים ייעודיים בלבד ולא יאושרו שנאים חשופים ו/או על עמודים. מבני שנאים יבנו בצורה המשתלבת עם האופי הארכיטקטוני של הישוב. הבנייה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החלפה הדרגתית של רשת החשמל העילית הקיימת לרשת תת קרקעית תתבצע בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"י) 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 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.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי 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 כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.3.5 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.3.6 תקשורת:

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העיליות הקיימות לרשת תת קרקעית תתבצע בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה.

3.3.3.7 זיקת הנאה - זכות מעבר:

הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יינתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.

3.3.4 הוראות כלליות

3.3.4.1 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.3.4.2 הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור שאינם מקרקעי ישראל יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.3.4.3 רישום:

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.3.4.4 מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.3.4.5 מבנים להריסה:

- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו. ביצוע הריסת מבנים להריסה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

3.3.4.6 תנאים לביצוע התכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.3.4.7 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.3.4.8 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. הניקוז של חניה בגבול צדדי (קו אפס) יהיה לכיוון מגרש מבקש ההיתר.

חניה עבור מגרשים 4/122 ו-4/125 תהיה במסגרת דרך משולבת במגרש מס 11/ג (מגרש 4/304).

חניה עבור מגרשים 5/26 עד 4/125 תהיה במסגרת דרכים משולבות במגרשים 5/301, 5/302 ו-5/303 למקרים שביצוע חניה במגרש עצמו אינו מתאפשר.

החניה עבור מגרש 3/16 תהיה בדרך 13/א.

החניה עבור מגרש 4/18 תהיה בדרך משולבת מס' 13/ג (מגרש 3/303).

3.3.4.9 עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3.3.4.10 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.3.4.11 כיבוי אש:

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

3.3.4.12 סידורים לנכים:

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

3.3.4.13 רמת הדיוק בתשריט וסטיות מותרות:

התכנית מתייחסת לאזור בנוי והתכנון מתחשב במבנים, גדרות ואלמנטים נוספים הקיימים בשטח וראויים לשימור. לדוגמה, במקרים רבים קו רחוב/גבול בין מגרש לתחום דרך מסומן בתשריט לפי מבנה או אלמנט אחר קיים והדבר ברור בתשריט. לכן במקרה שמדידה מדויקת בשטח מראה סתירות בין מידות מהתשריט למציאות של מיקום אלמנט בנוי שסומן בתשריט יש תמיד לקבוע את הגבול לפי המיקום בפועל של האלמנט או המבנה שסומן בתשריט. מפת הרקע מבוססת על פוטוגרמטריה שאינה מאפשרת רמת דיוק גבוה מספיק לקבוע את הנ"ל באופן מוחלט ומראש. במסגרת מדידה לצורכי רישום תותר סטייה התמחשב בני"ל בתנאי אישור מהנדס הועדה המקומית על פי שיקול דעתו המקצועית.

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1. שלבי ביצוע:

התכנית תתבצע בכל מגרש באופן עצמאי בהתאם לשלבי ביצוע שבעלי הזכות במגרשים יגדירו לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר בניה.

4.2. תקפות התכנית:

אין מגבלות זמן לתוקף התכנית.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

~~דסמונה קפצין~~
אדרכל