

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0407627

שינוי בחלוקת מגרשים בגוש 6448, חלקה 182, גני עם-שד/מק/14/213

מרכז

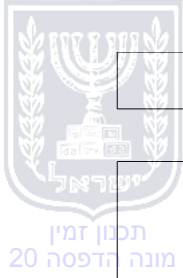
מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בשנת 2013 אושרה בישוב גני עם תכנית מס' שד/4/213, לצורך שינוי ייעודי קרקע והוראות בניה. במסגרת התכנית גם חולקו מחדש מגרשי מגורים מיוחדים, נקבעו רצועות זיקת הנאה וקווי בניין. יוזם התכנית, שהינו החוכר של המגרשים הכלולים בתחומה, מבקש לשנות במסגרת התכנית המוצעת את חלוקת המגרשים שברשותו, לבטל את זיקת ההנאה ולבצע חלוקה מחדש וקביעת קווי בנין, ללא שינוי בשטח הכולל של ייעודי הקרקע וללא תוספת יחיד.

הגדרות ייעודי הקרקע עודכנו בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל והועדה המקומית כדלקמן: שטח מגורים מיוחד הוגדר כ"מגורים" ושטח משק עזר ומגורים הוגדר כ"מגורים בישוב כפרי".

התכנית מוגשת לאישור בסמכות הוועדה המקומית לתכנון דרום השרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בחלוקת מגרשים בגוש 6448, חלקה 182, גני עם-

שד/מק/14/213

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

417-0407627

מספר התכנית

3.515 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף
קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** דרום השרון

קואורדינאטה X 190825

קואורדינאטה Y 673400

1.5.2 תיאור מקום

משק עזר ושני מגרשי מגורים מיוחדים בחלק הצפוני של מושב גני עם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות : גני עם

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גני עם	הצבעוני	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6448	מוסדר	חלק		182

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
שד/213/4	91, 90, 12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שד/ 213 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 213 / 4 ממשיכות לחול.	6566	3706	20/03/2013
שד/ 1000 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000 / ב. הוראות תכנית שד/ 1000 / ב תחולנה על תכנית זו.	4784	4732	15/07/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי הראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי הראל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/03/2016	אורי הראל	15: 21 05/04/2016		לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			13/03/2016	אורי הראל	10: 09 13/03/2016		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		1	17/04/2016	אורי הראל	11: 23 11/03/2018		כן

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד וינקלר			גני עם	הצבעוני	2	054-6233998		d.vinkler@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד וינקלר			גני עם	הצבעוני	2	054-6233998		d.vinkler@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אסתר וינקלר			גני עם	הצבעוני	2	054-6233998		d.vinkler@gmail.com
חוכר		דוד וינקלר			גני עם	הצבעוני	2	054-6233998		d.vinkler@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי הראל	104758	א.ב מתכננים	תל אביב-יפו	(1)		03-6233754	03-6233700	uri_h@abt.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חוסם אל-דין מסאורה	894	מ.ח הנדסה מדידות	טייבה	טייבה	3154	09-7990740	09-7996748	mhmed@bez eqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 25256.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי מגורים לצורך הצמדתם לדרך וביטול זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקת מגרשים לפי סעיף 62.א. (א) סעיף קטן 1. חלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג', סימן ז'.

ב. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62.א. (א) סעיף קטן 4 כדלקמן: בתאי שטח למגורים: קווי בנין צידיים 3 מ' במקום 4 מ', קווי בנין אחוריים 3 מ' במקום 5 מ'. בתא שטח מגורים בישוב כפרי- קווי בנין צידיים 3 מ' במקום 4 מ', קווי בנין אחורי נקודתי 3.7 מ' במקום 5 מ'.

ג. ביטול זכות מעבר (זיקת הנאה) לפי סעיף 62.א (א) 19.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים	91, 90	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים בישוב כפרי	12	בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
		להריסה
		מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים	90	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגורים	91, 90	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים בישוב כפרי	12	בלוק עץ/עצים לשימור
מגורים בישוב כפרי	12	להריסה
מגורים	91	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,000.83	28.47
משק עזר מגורים	2,514.51	71.53
סה"כ	3,515.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,000.83	28.47
מגורים בישוב כפרי	2,514.51	71.53
סה"כ	3,515.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	השימוש המותר במגרשים אלו יהיה מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט - לא תותר בניה על עמודים. מספר הקומות המירבי לבניין יהיה שתי קומות ועליית גג בחלל גג משופע. - גובה הבניין ימדד ממפלס ה-0.00. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 2%, גובה ה-0.00 יקבע לפי תוכניות בינוי באישור מהנדס הועדה המקומית. - בבנין עם גג רעפים לא יעלה הגובה על 8.5 מ', שיפוע הגג לא יעלה על 30%. - בבנין עם גג שטוח לא יעלה הגובה על 7.8 מטר עד קצה מעקה הגג העליון, לא כולל מסתורים לדודי שמש. - תותר בניית עליית גג בחלל משופע. - שטח חלל עליית הגג שגובהו עולה על 2.20 מטר יובא במנין סה"כ שטחי הרצפה המירביים המותרים כמפורט בלוח האיזורים. - בבנין עם גג שטוח תותר יציאה לגג במבנה ששטחו יכלל במנין השטחים המירביים המותרים כמפורט בלוח האיזורים. - לכל יחיד תותר בניית שתי חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר וגבהן עד 2.4 מ'. - שטח החניות יכלל בשטחי השירות המירביים המותרים. - החניה תבנה כחלק מהבנין או בנפרד ותבוצע בתחומי המגרש. החניות ייבנו ככל האפשר בצמדים של שני שכנים. - בניית החנייה מותרת בקו בניין 0 צידי וחזיתית בתנאי אי פתיחת השערים כלפי הרחוב ובמרווח של 3.0 מטר מבית המגורים השכן. - ממ"ד בשטח של עד 12 מ"ר (כולל קירות) ייחשב כשטח שירות (כמפורט בטבלה 5). - מפלס קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.00 מ' ממפלס ה-0.00. - תותר בנית קומת מרתף כחלק מהבנין בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה). יאסרו חריגות או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה. - בקומת המרתף ניתן יהיה למקם חניות, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השירות המותרים עפ"י טבלה 5. לא תורשה התקנת מטבח ושירותים בקומת המרתף למעט שירותי מקלט וזאת בתאום ובאישור פיקוד העורף. - הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד. במקרה של כניסה נפרדת דרך המגרש, יחשב המרתף כקומת מגורים רגילה. - גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.2 מטר. - חלונות יותרו רק בגובה של עד 50 ס"מ נטו. - שטח חצר המשק (לא מקורה) לא יעלה על 12.0 מ"ר. תותר הקמת קירות בהיקף החצר בגובה מירבי של 1.80 מ'. יותר קו בניין צדדי ואחורי "0" בהסכמת השכן.
ב	קווי בנין קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.

4.1	מגורים
	2. בצמדי המגרשים (המפוצלים מאותה חלקת אם), תותר בניה בקיר משותף(קו בניין 0 בצד אחד) כלפי המגרש השכן. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי משותפת לשני המגרשים גם יחד (בהסכמת השכן) ובאישור הועדה המקומית.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים במגרשים אלו המיועדים למשק עזר מגורים ומשק עזר מיוחד יהיו מגורים ומבנים הקשורים בחקלאות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שטח המגרש יהיה כמסומן בתשריט 2. לא תותר בניה על עמודים. מספר הקומות המירבי לבניין יהיה שתי קומות ועליית גג בחלל גג משופע. 3. גובה הבניין ימדד ממפלס ה-0.00. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 2%, גובה ה-0.00 יקבע לפי תוכניות בינוי באישור מהנדס הועדה המקומית. 4. בבניין עם גג רעפים לא יעלה הגובה על 8.5 מ', שיפוע הגג לא יעלה על 30%. 5. בבנין עם גג שטוח לא יעלה הגובה על 7.8 מטר עד קצה מעקה הגג העליון, לא כולל מסתורים לדודי שמש. 6. תותר בניית עליית גג בחלל משופע. 7. שטח חלל עליית הגג שגובהו עולה על 2.20 מטר יובא במנין סה"כ שטחי הרצפה המירביים המותרים כמפורט בלוח האיזורים. 8. בבנין עם גג שטוח תותר יציאה לגג במבנה ששטחו יכלל במנין השטחים המירביים המותרים כמפורט בלוח האזורים. 9. לכל יח"ד תותר בניית שתי חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר וגבהן עד 2.4 מ'. 10. שטח החניות יכלל בשטחי השירות המירביים המותרים. 11. החניה תבנה כחלק מהבנין או בנפרד ותבוצע בתחומי המגרש. החניות ייבנו ככל האפשר בצמדים של שני שכנים. 12. בניית החנייה מותרת בקו בניין 0 צידי וחזיתי בתנאי אי פתיחת השערים כלפי הרחוב ובמרווח של 3.0 מטר מבית המגורים השכן. 13. ממ"ד בשטח של עד 12 מ"ר (כולל קירות) ייחשב כשטח שירות (כמפורט בטבלה 5). 14. מפלס קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 1.00 מ' ממפלס 0.00. 15. תותר בנית קומת מרתף כחלק מהבנין בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה). יאסרו חריגות או בליטות כלשהן מקו ההיקף של קומת הכניסה. 16. בקומת המרתף ניתן יהיה למקם חניות, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן לצרכי המשפחה והם יובאו במנין שטחי השירות המותרים עפ"י טבלה 5. לא תורשה התקנת מטבח ושירותים בקומת המרתף למעט שירותי מקלט וזאת בתאום ובאישור פיקוד העורף. 17. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד. במקרה של כניסה נפרדת דרך המגרש, יחשב המרתף כקומת מגורים רגילה. 18. גובה קומת המרתף נטו לא יעלה על 2.2 מטר. 19. חלונות יותרו רק בגובה של עד 50 ס"מ נטו. 20. שטח חצר המשק (לא מקורה) לא יעלה על 12.0 מ"ר. תותר הקמת קירות בהיקף החצר בגובה

4.2	מגורים בישוב כפרי
	מירבי של 1.80 מ'. יותר קו בניין צדדי ואחורי "0" בהסכמת השכן.
ב	קווי בנין 1. קווי הבנין יהיו לפי המסומן בתשריט. 2. מבנים בהיתר החורגים מקו הבנין ייחשבו כמותרים. 3. למרות האמור בסעיף קטן 1 לעיל, בניה חדשה או תוספת בניה בצד האחורי של המגרש, תתבצע בהתאם לקו בנין אחורי התקף ערב אישורה של תכנית זו (קרי 5 מ').



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות
(5)	(5)	(5)	(5)		2	(4) 8.5	1	(3) 150	(2) 278		(1) 78	200	500	91 ,90	מגורים
(5)	(5)	(5)	(5)		2	(4) 8.5	1	(3) 300	(2) 453		(6) 78	375	2515	12	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות במגורים יהיו כדלקמן: חניה - 30 מ"ר, כביסה - 6 מ"ר, הסקה - 6 מ"ר, מחסן - 12 מ"ר, חצר משק - 12 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר.
- (2) אך לא יותר מקונטור קומת הכניסה.
- (3) התכסית במ"ר ולא ב - %.
- (4) הגובה מתייחס לגג רעפים. בגג שטוח - 7.8 מ' עד קצה מעקה הגג.
- (5) כמסומן בתשריט..
- (6) שטחי שירות במגורים יהיו כדלקמן: חניה - 30 מ"ר, כביסה - 6 מ"ר, הסקה - 6 מ"ר, מחסן - 12 מ"ר, חצר משק - 12 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" ו/או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.

6.2**ניהול מי נגר**

השטח יפותח באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי כמפורט להלן:

- א. לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

- א. עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, ע"י יוזם התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.
- ב. באחריות יוזם התכנית לגרום לרישומה של התכנית המופקדת בלשכת רישום המקרקעין, לצורך רישומה של הערת הפקדת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לסעיף 123 לחוק.
- ג. באחריות יוזם התכנית, לרשום את החלוקה החדשה ולודא צירוף נסחי רישום עדכניים בטאבו, לטבלת ההקצאות, וזאת בלא לגרוע מאחריותו לעדכן מדי פעם את טבלת ההקצאות לפי החלוקה החדשה.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

11.03.18

טבלת הקצאה

תכנית מס' 417-0407627: גני עם – שינוי בחלוקה מגרשים בגוש 6448, חלקה 182

טופס 2 עמ' 1
(תקנה 5)
417-0407627

מצב יוצא							מצב נכנס							נתוני המקרקעין				
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס', המקצה		מס', מגרש המתמורה	יעוד החלקה/ המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שטחים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה		מס', זהות או מס', תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	מס', מגרש	מס' ד'
					המקצה	מס', מגרש												
		מגורים בישוב כפר	100%	2515			12	משק עזר מגורים							2515			
		מגורים	100%	500			90	מגורים מיוחד	100%			55028070	דוד וינקלר	רשות מקרקעי ישראל	500	3,609	182	6448
		מגורים	100%	500			91	מגורים מיוחד				56008618	וינקלר		500			1
				3,515	סה"כ													

11.3.2018
תאריך

חתימת בע"מ

חתימת עו"ד
התכנית

104758
מס' רישיון

אדרי אורי הראל
שם עורך התכנית





31. לוח אזורים :

ייעוד	צבע וסימון בתשריט	תכלית האזור	מספר יחיד מירבי	מספר מבני מגורים מירבי	גודל מגרש	שטח עיקרי כולל (מ"ר)		שטח שירות כולל (מ"ר)		מספר קומות מירבי	קווי בנין (מטר)		
						מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע		חזית	צדדי	אחורי
אזור נחלה: מגרשים בייעוד נחלה מגורים מסי 185 עד 181 (1)	פסים ירוקים על רקע צהוב	1. עיבוד חקלאי. 2. מבני משק חקלאיים. 3. מגורים.	3	2	כמסומן בתשריט	450	-	חניה- כביסה- הסקה- מחסן- חצר משק- ממ"ד- (3)	מרתף בקונטנר הבית	2	5	4	5
			1	1		375	-				או לפי תשריט (7) (8)	או קיים (7) (10)	או קיים (7)
			2	2		400	-				או לפי תשריט (7)	או קיים (7) (6)	או קיים (7) (9)
			1	1		200 220 (2)	-				או לפי תשריט (8)	או קיים (5) (6)	או קיים (5)
אזור מגורים מיוחד	כתום	מגורים	1	1						150	5	4	5
אזור מגורים מיוחד: מגרש מסי 121													

- הערות: (1) מגרשים 182 ו 183 (אשר הזכויות עברו נקבעו בתכנית מאושרת שד/150) מהווים חלק מנחלה אחת וההוראות המצוינות בטבלה לעיל חלות על שני המגרשים במסוכם.
 (2) שטח עיקרי עפ"י תכנית נקודתית שד/143.
 (3) שטח הממ"ד עד 12 מ"ר ייחשב כשטח שירות, יתרת שטח הממ"ד (אם תבנה כזו) תיחשב כשטח עיקרי.
 (4) קו בניין חזית לבניה חדשה - 8 מ' עבור מגרש 182 (כמפורט בסעיף 12.2.2 בהוראות התכנית).
 (5) קו בניין צדדי עבור מגרשים מטיפוס **מגורים מיוחד (המפוצלים מאותה חלקת אם)** - כמפורט בסעיף 13.3.2 בהוראות התכנית.
 (6) קו בניין צדדי עבור צמדי המגרשים (134 | 34), (144 | 62), (150 | 64) כמפורט בסעיף 13.3.3 בהוראות התכנית.
 (7) קו בניין בסמיכות לשטח זיקת הנאה עבור מגרשים מטיפוס **משק עזר מגורים** ו **משק עזר מיוחד** - כמפורט בסעיף 13.3.4 בהוראות התכנית.
 (8) קו בניין חזית לבניה חדשה - 8 מ' עבור מגרשים 120-121, 96-97, 16-25 (כמפורט בסעיף 13.3.5 בהוראות התכנית).
 (9) קו בניין אחורי למגרש 62 יהיה כמפורט בסעיף 13.3.6 בהוראות התכנית.
 (10) קו בניין צדדי עבור מגרש מסי 1 יהיה כמפורט בסעיף 13.3.7 בהוראות התכנית.
 (11) הוראות בנושא חניה מקורה באזור נחלה ראה בסעיף 12.6. באזור משקי עזר ואזור מגורים מיוחד, ראה בסעיף 13.7.



לוח אזורים (המשך) :

ייעוד	צבע וסימון בתשריט	תכלית האזור	גודל מגרש מינימלי	שטח עיקרי כולל		שטח שירות כולל		תכנית בנויה	מספר קומות	קווי בנין			
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			חזית	צדדי	אחורי	
שטח מסחרי	אפור מתוחם סגול	מסחר, שירותי קהילה, משרדים	כמסומן בתשריט	50%	50%	10%	-	35%	2	כמסומן בתשריט	5 מ'	6 מ'	
אזור לבנייני ציבור	חום	מבני חינוך ורווחה כמפורט בסעיף 188 לחוק	כמסומן בתשריט	בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 באישור ועדה מקומית. סה"כ בניה 60% משטח המגרש (כולל שטחי שירות)				30%	2 קומות מעל קומת מרתף	5 מ' או לפי התשריט	4 מ' מגבול אזור שימושי קרקע גובל	5 מ' מגבול אזור שימושי קרקע גובל	
שטח חקלאי	פסים ירוקים (כהים או בהירים) על רקע לבן	עיבוד חקלאי	כמסומן בתשריט לא ניתן לחלוקה	בניית מגורים אסורה. מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים כהוראת סעיף 15.				כל בניה אסורה למעט השימושים המותרים, כמפורט בסעיף 17 ובהתאם לתכנית גינון באישור ועדה מקומית.					
שטח ציבורי פתוח	ירוק	מבנים הנדסיים, שבילים, דרכים, ונטיעות	500 מ"ר	כמפורט בסעיף 19 ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח 1:500 באישור ועדה מקומית.									
שטח ספורט	ירוק בהיר מתוחם חום	פעילות ספורט	כמסומן בתשריט	כמפורט בסעיף 21.									
שטח לבית עלמין	צהוב עם רשת נטויה בירוק	בית עלמין											

