

8.01.95

מחזור

מחזור המרכז, נפת רמלה  
מרחב תכנון מקומי לרודים.

**משרד הפנים מחוז מרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ד-1965

**אישור תכנית מס' 11/435**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 10.7.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

10-10-1994

10/7/94

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז תל-אביב

14-11-1994

**נתקבל**

מ"מ

תכנית שנוי מתאר גז/435/11

שינוי לתכנית מפורטת משמ/34 (גז)  
 גז 435, גז 435 א', גז 435 ב',  
 גז 435 ג', גז 8/435

לישוב - גנתון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לרודים"  
 חמ"ת פתח תקווה מס' 11/435

הועדה המקומית בשימושה מס' 295

ביום 6.12.92 החליטה להמליץ על

תכנית זו

יו"ר הועדה

~~נבדק וניתן להפקיד / לאשר~~  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה  
 חיום 10/7/93  
 תאריך 10/2/95  
 מאבן המחוז

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה  
 חיום 10/7/94  
 תאריך 11/3/95  
 מאבן המחוז

- עדכון:
- 12.10.94
  - 19.9.93
  - 19.8.93
  - 16.6.93

מרחב תכנון מקומי: לודים

פרק א: התכנית:

1. מרחב תכנון מקומי: לודים.
2. מועצה אזורית \_ \_ : מודיעים.
3. מחוז \_\_\_\_\_ : המרכז
4. נפה \_\_\_\_\_ : רמלה
5. מקום \_\_\_\_\_ : גנתון
6. גבולות התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול
7. שם וחלוקת התכנית:  
 תכנית שינוי מתאר מס. גז/435/11  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/34(גז)  
 גז 435, גז א'435, גז ב'435.  
 גז 435ג', גז 8/435
8. מסמכי התכנית :  
 התוכנית כוללת 11 דפי הוראות ותשריט הכולל מצב קיים בקנה מידה  
 1:10000 ומצב מבוקש בקנה מידה 1:2500 .
9. שטח התכנית : 2826 דונם
10. גושים בשלמות : 3975, 3976  
חלקי גושים : 3973, 3974, 3977, 3978, 4002,  
 4020, 4065, 4106-4111
11. ליומי התכנית : הוועדה המקומית לודים וועד מושב גנתון
12. בעלי הקרקע : מ.מ.י. ואחרים.
13. מגישי התכנית : הוועדה המקומית לודים וועד מושב גנתון
14. עורך התכנית : ש. רשמן אדריכלים  
 רח' השופטים 52, רמת-השרון  
 טל: 03-5404148

15. מטרת התכנית \_\_\_\_\_: א. הרחבת מושב גינתון ע"י תוספת 72 יח' מגורים.

ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשמושים השונים בתחום התכנית. כולל פרצלציה בתכנית המפורטת

ג. התווית רשת דרכים למיניהן וסווגן.

ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורים מבני צבור. ונופש באזורים בהם מותרת הבניה.

ה. קביעת הוראות טפול בשטחים פתוחים והסדרת השמוש בשטחים צבוריים אחרים.

ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

#### פרק ב: פירוש מונחים והגדרות:

1. התכנית : תכנית שינוי מתאר לישוב גנתון כולל תשריטים והוראות

2. הועדה : ועדה מקומית לודים.

3. איזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו איזור. ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

5. קו בנין: קו ביחס לכל דרך או דרך מוצעת או גבול מגרש אשר מעבר לו לא יבלוט בנין או חלק ממנו.  
קו בנין נמדד מגבול המגרש.

6. גובה מבנה: יקבע מעל פני הקרקע הטבעית.  
לא יבלוט מעליו כל חלק מהמבנה, יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בסעיף 2.4 בפרק ה' להלן.

7. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

8. שטח בניה ברוטו: כמפורט בחוק התכנון על כל תקוניו.

#### 9. איזור לתכנית בינוי:

א. כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתכנית בינוי אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית בינוי (בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד) ע"י הועדה המקומית.

ב. תכנית בינוי תעשה ע"ג רקע מפת מדידה מוסמכת ותכלול חלוקת שטחים, העמדת מבנים, קביעת גובהם, הגדרת השטחים הפתוחים וחלוקתם.

10. המהנדס: מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו. כולו או מקצתו.

### 11. הפקעה ורישום שטחים צבוריים:

א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.

ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו ו/או מחברות את הישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26א' לחוק האמור.

ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ויירשמו ע"ש הוועד המקומי של הישוב (מושב).

### פרק ג': חלוקה לאזורים

#### לוח האזורים:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בד'	%	שטח בד'	%
1. חקלאי	2135 ד'	75.5%	2083 ד'	73.7%
2. מגורים א'	--	--	39 ד'	1.4%
3. מגורים/				
אזור חקלאי א'	192 ד'	6.8%	183 ד'	6.5%
4. מגורים/				
לבעלי מקצוע	22 ד'	1.0%	26 ד'	0.9%
5. בניני צבור	64 ד'	2.3%	38 ד'	1.3%
6. מרכז ספורט	--	--	17 ד'	0.6%
7. דרכים	307 ד'	10.5%	332 ד'	11.7%
8. צבורי פתוח	18 ד'	0.7%	--	--
9. פרטי פתוח	16 ד'	0.6%	36 ד'	1.3%
10. ואדיות ותעלות	68 ד'	2.5%	68 ד'	2.5%
11. בית עלמין	4 ד'	0.1%	4 ד'	0.1%
	2826 ד'	100.0%	2826 ד'	100.0%

#### ציוני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול מלא
אזור מגורים א'	צבע כתום
שטח למבני צבור	צבע חום מותחם בחום כהה
מרכז ספורט	צבע ירוק מותחם בחום כה
שטח עתיקות	מותחם בקו שחור מקוטע
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק מותחם בירוק כהה
אזור חקלאי א'	צבע צהוב
שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק
אזור מגורים לבעלי מקצוע	צבע צהוב תחום בירוק
שטח לבית עלמין	צבע צהוב מרושת בקווים מצטלבים ירוקים
ואדיות ותעלות	צבע תכלת
אזור לתכנית בינוי	מותחם בקו אדום מקוטע
דרכים קיימות	צבע חום
דרכים מוצעות	צבע אדום
דרך לבטול	קווים אדומים חוצים באלכסון

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית.

1. תכליות ומושגים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של התכנית המפורטת:

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. תוכן לכל אזור הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח.
2. יקבעו תנאים ויובטחו הסדורים לבצוע נקוד הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' - לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
3. נקבעו התנאים והיבטחו הסדורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית לשביעות רצון הוועדה.
4. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לרכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הוועדה.

פרק ה': רשימת תכליות, שמושים והגבלות בניה.

1. כללי:

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפופות לסעיף א' לעיל, יהיה אפשר, בתכנית המפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השרותים שהוא נועד לספק.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזורי מגורים: אזורי אלו נועדו למגורים בלבד.

2.1 אזור מגורים א':

שטח זה מיועד לבנית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח של כ- 500 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

2.1.1 בנית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

רוחב מגרש מינימלי	18.0 מ'
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רח', דרך) - כמצוין בתשריט	4.0 מ'
קו בנין אחורי	4.0 מ'
קו בנין צדדי	4.0 מ'

2.1.2 בנית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר

משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד. בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים. במקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע את גמור הקיר המשותף כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

קו בנין קדמי (כנ"ל)	כמצוין בתשריט
קו בנין אחורי	4.0 מ'
קו בנין צדדי משותף	0.0 מ'
קו בנין צדדי שני	8.0 מ'

2.1.3 בניית קבוצת מבנים, הכל בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה באשורה והסכמתה, ובהסכמה כתובה וחתומה של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, יותר קו בנין 0 מצד אחד של המגרש גם לגבי מבנים בודדים על המגרש (העמדה אקסנטרית). במקרה זה יהיה קו הבנין הצדדי 8.0 מ'

2.1.4 חנית רכב - בתחום אזור המגורים: מינימום 2 מקומות חניה. תותר הקמת מבנה חניה אחד בשטח עד 30.0 מ"ר, לגביו יהיו קווי הבנין כדלקמן:  
 קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לרח', דרך, כביש) 4.0 מ'  
 קו בנין צדדי 0 מ' או 4.0 מ'  
 קווי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. גובה מבנה החניה: גובה פנימי 2.20 מ' גובה גג משופע לא יעלה ברכס העליון על 4.0 מ'.  
 נקוד גגות מבנה החניה ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.  
 שטח מבנה החניה יוגדר כשטח שרות.

2.1.5 שטח בניה עיקרי מותר:  
 א. בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד.  
 ב. בבניה בקומה אחת יותרו 150 מ"ר.  
 ג. שטחי שרות:  
 מרתף, בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לא יחרוג מגבולות השטח הבנוי של ק' הקרקע שמעליו, וגבהו עד 2.20 מ'. באם יעלה על כך יכלל במנין שטחים עיקריים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית בלבד באם תבוצע דלת כניסה מבחוץ יחושב המרתף במנין השטחים העיקריים.  
 גובה מפלס 0.00 של המבנה עד 1.0 מ' מעל פני הקרקע.  
 גובה חלונות המרתף עד 40 ס"מ.  
 לא תורשה התקנת מטבח במרתף. המרתף ישמש לצרכים האישיים של המשפחה.

ד. גודל שטחה של יח' מגורים לא יפחת מ- 60 מ"ר.

2.1.6 גובה מבנה:

א. בשתי קומות עם גג רעפים 9.5 מ'.

ב. בשתי קומות עם גג שטוח, כולל מעקה גג 8.0 מ'.

2.2 גמור חזיתות הבתים:

2.2.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית. לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.2.2 להלן.

בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

2.2.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הוועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

2.2.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כדלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, רצוף או כל חומר אחר באשור הוועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם חומר הלבנה בלבד על אספלט.

2.3 מקלוט: על פי תקנות הג"א.

## פרק ו: פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

### 1. פתוח:

- 1.1 גדר בנויה וקירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.2 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או רצוף גנני.
- 1.3 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.4 גדרות - בחזיתות הצדדיות ו/או האחורית תותר גדר רשת, סבכת מתכת או גדר חיה. הגדרות יכללו בחזיתות השכנות לפי אשור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים. לא תותר הקמת גדר תיל בחזית המגרש. לא תותר הקמת גדר רשת או גדר חיה בחזית הראשית מעל גובה 90 ס"מ בתחום קו הבניין הקדמי.
- 1.5 שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר)
- 1.6 נקוד המגרש - אל דרכים ושבילים גובלים בלבד. לא יותר נקוד המגרש אל מגרש שכר.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב, או כמתקן ביתי בקיר או גדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.

### 3. סילוק מפגעים:

- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו ואת אופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סכון למשתמשים בדרך.

### 4. נטיעות עצים ושמירתם:

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים. שיחים או גדר חיה לאורכו של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

#### 2.4 דודי שמש:

- ינתן להם פתרון אדריכלי נאות. באשור הוועדה.
- 2.4.1 בגגות הרעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מבנה צמוד למבנה ובאשור הוועדה.
- 2.4.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטפוס "שוכב".

#### 2.5 מתקן כביסה:

- 2.5.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאשור הוועדה.
- 2.5.2 מתקן נפרד יוסתר כדוגמת גדר כמפורט להלן ויובא לאשור הוועדה. בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באשור הוועדה.

#### 3. אזור למבני צבור:

- א. יעודו של שטח זה ל:
1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
  2. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
  3. מוסדות חינוך, בתי ספר, מועדונים וספורט.
  4. גני ילדים ופעוטונים.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה.
- ג. מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות והתאמתן לטופוגרפיה, יהיו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה.
- ד. אזור זה מוגדר כאזור לתכנית בינוי על כל המתחייב בזה.

#### 4. שטח פרטי פתוח:

- יעודו של שטח זה ל:
1. שטחים לגנות, גנים וחורשות.
  2. מגרשי משחקים.
  3. מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הוועדה.
  4. מקלטים.
  5. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום.

#### 5. שטח לספורט:

- מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחנוך גופני. אזור זה מוגדר כאזור לתכנית בינוי.

#### 6. שבילים ורחבות:

- שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית. אלא רכב חרום ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

#### 7. שטח חקלאי:

- השמוש המותר בהתאם להוראות תכנית המתאר על כל תקוניה.



פרק ז: תשתית נקוז, תעול ואספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי תשתית, נקוז, ביוב ותעול:  
 הוועדה רשאית לחייב את נמבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הנקוז, הביוב והתעול.  
 הוועדה רשאית לחייב את בעל החלקה לאפשר העברת קווי ביוב או תעול צבוריים בתחום החלקה ולאפשר גישה לקווים לצורך תחזוקתם.

2. דרך גישה:  
 תותר גישה לשרותים כגון: מים, ביוב, קוי חשמל העוברים דרך מגרשים שכנים כמפורט בסעיף ז.1. לעיל. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותחזוקה.

3. ניקוז:  
 יבוצע תוך השתלבות במערכת הנקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתרי בניה, שיובטח ניקוז של אותה חלקה עליה מוגשת תכנית בינוי או בקשה לבנין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. שפכים:  
 1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.  
 2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.  
 3. איכות השפכים המוזרמים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ומתקנים.  
 4. טפול מוקדם של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.  
 5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הנקוז ואל מי התהום.  
 6. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בוועדת הביוב המחוזית ובוועדה המחוזית לתכנון ובניה.  
 7. טופס 4 ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

5. איכות הסביבה:  
 כל השמושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

6. פינוי אשפה מרכזי:  
 פינוי אשפה מהישוב באחריות המועצה האזורית ובמסגרת תכנית אב למועצה האזורית.

7. תברואה:  
 בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזהומים.

8. תיאום:  
 בכל הנושאים הנדונים בפרק זה תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשות המקומית.

9. תקשורת:  
 תשתית רשת הטלפונים בישוב תהיה תת קרקעית.

10. חשמל:  
 כל רשתות החשמל כולל רשת מתח גבוה, רשת מתח נמוך וחבור לבניני מגורים ומוסדות צבור יהיו בכבלים תת קרקעיים.

פרק ח': שונות1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ 5.0 מ' מהקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל אם הקו הוא של מתח עליון של 66 ק"ו, או במרחק קטן מ 3.0 מ' אם הקו הוא של מתח גבוה של 22 ק"ו, או במרחק קטן מ 2.0 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.

2. פיקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על בצוע התכניות.

3. חניה:

באזורי המגורים יובטחו 2 מקומות חניה לכל יח' דיור בתוך המגרש. באזורי מבני הצבור והמוסדות תקבע החניה לפי דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן לפי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה 1983.



טבלת חלוקת האזורים - הוראות לתכנית 11/435/גז

הערוך	מבני עזר	קו בנין במ' חזיתי		מספר קומות	מבני משק	משחי שרות	במ"ר ששחי	שטח עיקרי שטח בנייה מכסימלי	גודל מגרש מינמי	תכלית האזור	האזור
		אחורי	צדדי								
		המבנים יוצבו לפי לוח התצבה						בניית מגורים אסורה	כמפורט בתשריט לא ניתן לחלוקה	עבוד חקלאי	חקלאי
תוחך הקמת מבני משק באישור הוועדה המקומית ללא צורך לחלק שטחים אלה למגרשים נפרדים. ניתן לפצל קומה ל-2 מפלסים	קו בנין 4 צדדי 0 מ' או 0 בהסכמת השכן	5	5 (בבנין 0-משק- בתנאי נקודות גגות למגרש המבקש ובהסכמת השכן)	2 על הקרקע או קוטג' קוטגי	בהתאם להחלטת הוועדה המקומית	מרחף בגבולות השטח הבנוי של הקרקע. חזיה מקורה עד 30 מ"ר.	3 יח' דיוור אחת לבעל המשק שניה לבן ממשיך שלישי להורים במבנה אחד או ב-2 מבנים נפרדים. היחידה השלישית חייבת להיות צמודה לאחת משתי היח' האחרות שטח הבניה ליח' דיוור לא יעלה על 250 מ"ר. שטח הקי' לא יעלה על 300 מ"ר. סה"כ שטח בניה לא יעלה על 450 מ"ר.	בניית מגורים אסורה	כמסומן בתשריט ולא יעלה על 3.0 ד' לא ניתן לחלוקה	1. עבוד חקלאי 2. מבני משק 3. מגורים	אזור חקלאי א'.
		5	0 או 3 בהסכמת השכן בתנאי נקודות גגות	כני"ל	--	כני"ל	יח' דיוור אחת בבית אחד. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 200 מ"ר.	כמסומן בתשריט לא ניתן לחלוקה	מגורים	מגורים	מגורים משקי עזר ובעלי מקצוע
כני"ל		4	4	כני"ל	--	כני"ל	יח' דיוור אחת בבית אחד. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 220 מ"ר ב-2 קומות, עד 150 מ"ר במפלס אחד או בקומה אחת. לא יקטן מ-60 מ"ר.	500 מ"ר	מגורים	מגורים	מגורים א'.
אין לחלק שטחים אלה למגרשים נפרדים.	5 מגבול אזור שמושי קרקע גובל	5	5	2 ק'	--	כאשור הוועדה 5%	בהתאם לתכנית בינוי המקומית, 20% לקומה	מוסדות צבור מקלטים	בנייני צבור	בנייני צבור	בנייני צבור
		5	5				בהתאם לתכנית בינוי המקומית.			מבני ומתקנים לספורט	מרכז ספורט
		5	5				כל בניה אסורה למעט שבילים, ככרות, רחבות בסימנים ובבניינים			שטח פרטי פתוח בית קברות	שטח פרטי פתוח בית קברות

השטח מיועד לקבורה ושרותי קבורה הכל לפי תכנית בינוי מאושרת, כפוף לחוק בריאות העם - בתי קברות