

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 426-0568527**

**מושב סתריה-הסדרת גבולות מגרשים (גז/מק/22/4)**

**מרכז**

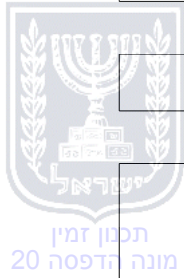
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי גזר**

**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

לאור מספר רב של מוקדים ברחבי המושב שבהם נתגלו אי-התאמות בין המצב הפיזי הקיים בשטח לבין הגבולות הרשומים כפי שנקבעו על-ידי מנהל מקרקעי ישראל והמרכז למשבצות חקלאיות, יזם ועד המושב הגשת תב"ע זו במטרה להסדיר ולפתור את מרבית הבעיות שנתגלו.

עם אישור התב"ע ימשיך ויפעל המושב וידאג לביצוע תכנית לצרכי רישום ורישומה בטאבו.

ההחלטה על המהלך נתאשרה בהצבעה באסיפה כללית שנערכה בתאריך 21.02.2010 ושבמהלכה הוסבר לכל החברים על המהלך המתוכנן.

במסגרת התהליך ביצע משרד המדידות גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ סדרת מדידות מפורטות בכל המוקדים המבוקשים והציגם לוועד על-גבי מיפוי פוטוגרמטרי עדכני וברקע הגבולות הרשומים כשהם מוצגים באופן מדויק (אנליטי ע"ס נתוני המרכז למיפוי ישראל).

ועד המושב זימן את כל חבריו לישיבות מרתוניות במזכירות בנוכחות המודד ברני גטניו ונציגי הוועד ובישיבות הוצגו המימצאים, לובנו הבעיות והוגשו הצעות לפיתרון.

התב"ע מציגה אך ורק את השינויים שהושגו בהסכמה בין החברים המעורבים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מושב סתריה-הסדרת גבולות מגרשים (גז/מק/22/4)

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

426-0568527

מספר התכנית

516.136 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) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (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 גזר

קואורדינאטה X 185500

קואורדינאטה Y 644000

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב סתריה כמפורט בטבלה 1.5.5 ובתוספת חלקה 2 בגוש 4749

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גזר - חלק מתחום הרשות: סתריה

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

מושב סתריה, בתחום המועצה האזורית גזר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן                                     | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|
| 4750     | מוסדר   | חלק           |                                                         | 2                 |
| 4751     | מוסדר   | חלק           | 12-14, 18, 24-25, 27, 35-36, 42, 44                     |                   |
| 4752     | מוסדר   | חלק           | 6-7, 15, 19-26, 30, 36-40, 42, 50-52, 196-198, 200      |                   |
| 4753     | מוסדר   | חלק           | 3-6, 12-13, 17, 21-22, 34, 36-38, 41-43, 54, 56, 59, 65 |                   |

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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                 | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| גז/202/ג          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/202/ג. הוראות תכנית גז/202/ג תחולנה על תכנית זו.     | 4554               | 4941                    | 05/08/1997 |
| גז/4/11           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/4/11. הוראות תכנית גז/4/11 תחולנה על תכנית זו.       | 5026               | 222                     | 23/10/2001 |
| גז/4/ב            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/4/ב. הוראות תכנית גז/4/ב תחולנה על תכנית זו.         | 2935               |                         | 16/06/1983 |
| גז/4/ג            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/4/ג. הוראות תכנית גז/4/ג תחולנה על תכנית זו.         | 3589               |                         | 31/10/1988 |
| גז/מק/4/18        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/מק/4/18. הוראות תכנית גז/מק/4/18 תחולנה על תכנית זו. | 5592               | 401                     | 30/10/2006 |
| גז/4/4            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/4/4. הוראות תכנית גז/4/4 תחולנה על תכנית זו.         | 964                |                         | 04/10/1962 |
| גז/4/6            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/4/6. הוראות תכנית גז/4/6 תחולנה על תכנית זו.         | 3843               | 1239                    | 07/02/1991 |
| גז/4/א            | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/4/א. הוראות תכנית גז/4/א תחולנה על תכנית זו.         | 1199               |                         | 22/08/1965 |
| משמ/55            | שינוי   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/55. הוראות תכנית משמ/55 תחולנה על תכנית זו.         | 3494               | 164                     | 25/10/1987 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                           | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| גז/ במ/ 202 / א   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ במ/ 202 / א. הוראות תכנית גז/ במ/ 202 / א תחולנה על תכנית זו. | 4065               | 606                     | 10/12/1992 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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 |          |                     |             | עודד בארי   |                   |                                      | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   |                     |             | עודד בארי   |                   | תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-11 | לא                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 2500  | 1                   |             | עודד בארי   |                   | תשריט מצב מוצע 1                     | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 2500  | 1                   | 12/04/2019  | ברנרד גטניו | 13: 04 12/04/2019 | מצב מאושר                            | לא                  |

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

**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 |    |            | מושב סתריה | סתריה | (1)  |     | 08-9414111 | 08-9455699 |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב סתריה.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד   | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|----|------------|------------|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי |    |            | מושב סתריה | סתריה | (1)  |     | 08-9414111 | 08-9455699 |       |

(1) כתובת: מושב סתריה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב        | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----|------------|-------------------|-------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |            | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב-יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632222 | 03-7632132 |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם        | מספר רשיון | שם תאגיד                         | ישוב    | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|-------------|-----------|-----------|------------|----------------------------------|---------|--------|-----|------------|------------|--------------------|
| אינג'       | עורך ראשי | עודד בארי | 5484671    | דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ | בני ברק | הירקון | 67  | 03-7541000 | 03-7516356 | odedb@data map.com |





| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|--------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | ברנרד גטניו | 570           | דטהמפ    | בני ברק | הירקון | 67  | 03-7541000 | 03-7516356 | orenb@data<br>map.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

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

- (1) הסדרת גבולות מגרשים בחלק מתחום התכנית, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע ובמספר יחידות הדיור.
- (2) החלפת שטחים בין שטח חקלאי, שטח פרטי פתוח, דרך, מגורים בישוב כפרי ומבני ציבור ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע. לפי סעיף 62א(א)1.
- (3) החלפת שטחים בין מגורים בישוב כפרי, משק עזר ודרך, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע. לפי סעיף 62א(א)1.
- (4) הרחבת דרך פנימית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)2.
- (5) שינוי גבול השטח המיועד למגורים בישוב כפרי ("הכתם הצהוב") בחלק מהנחלות בהתאם לבינוי הקיים ללא שינוי השטח למגורים בכל נחלה ונחלה (לפי סעיף 62א(א)1).
- (6) יצירת זיקת הנאה למעבר תשתיות לפי סעיף 62א(א)19.
- (7) שינוי קו בניין אחורי לפי סעיף 62א(א)4.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (1) הסדרת גבולות מגרשים בחלק מתחום התכנית בהתאם לבינוי הקיים, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע ובמספר יחידות הדיור.
- (2) החלפת שטחים בין שטח חקלאי, שטח פרטי פתוח ומגורים בישוב כפרי ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע. לפי סעיף 62א(א)1.
- גליון הגדלה 1 : משק 38.
- (3) הרחבת דרך פנימית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)2.
- גליון הגדלה 1 : משק 41.
- גליונות הגדלה : 3, 6, 7.
- (4) החלפת שטחים בין שטח חקלאי, דרך ומגורים בישוב כפרי. לפי סעיף 62א(א)1.
- גליון הגדלה 7 : משק 106, 107, 108.
- גליון הגדלה 3 : משק 70.
- (5) החלפת שטחים בין דרך ומשק עזר. לפי סעיף 62א(א)1.
- גליון הגדלה 7 : משק עזר 209, 210.
- (6) החלפת שטחים בין שטח חקלאי, שטח פרטי פתוח, דרך, מגורים בישוב כפרי ומבני ציבור ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע. לפי סעיף 62א(א)1.
- גליון הגדלה 6 : משק 57, 59.
- (7) החלפת שטחים בין מגורים בישוב כפרי ומשק עזר ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע. לפי סעיף

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

62א(א)1.

גליון הגדלה 10 : משק 82 ומשקי עזר 213,214

(8) החלפת שטחים בין שטח חקלאי ומגורים ביישוב כפרי ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע. לפי סעיף

62א(א)1.

גליון הגדלה 1 : משק 21,22,23

גליון הגדלה 2 : משק 49,50,109,110

גליון הגדלה 7 : משק 30,102,103,104

גליון הגדלה 3 : משק 63,64,65,66,67,69

גליון הגדלה 5 : משק 13,14,15,16,27

גליון הגדלה 8 : משק 86,87,88,89

גליון הגדלה 9 : משק 72,73,74,75,76

גליון הגדלה 11 : משק 32,33

(9) יצירת זיקת הנאה לתשתיות לטובת מעבר ניקוז לפי סעיף 62א(א)19

גליון הגדלה 1 : משק 22,23,38,39

(10) שינוי קו בניין אחורי ביעוד מגורים ביישוב כפרי מ- 8 מ' ל- 0 מ' עבור מבני מגורים ומ- 3 מ' ל- 0 מ' עבור מבני משק.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מגורים בישוב כפרי   | 13A, 14A, 15A, 16A, 21A, 22A, 23A, 27A, 30A, 32A, 33A, 38A, 39A, 41A, 49A, 50A, 57A, 59A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 82A, 86A, 87A, 88A, 89A, 102A, 103A, 104A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A            |
| משק עזר             | 214, 213, 210, 209                                                                                                                                                                                                                            |
| מבנים ומוסדות ציבור | 301                                                                                                                                                                                                                                           |
| קרקע חקלאית         | 13B, 14B, 15B, 16B, 21B, 22B, 23B, 27B, 30B, 32B, 33B, 38B, 39B, 41B, 49B, 50B, 57B, 59B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 82B, 86B, 87B, 88B, 89B, 102B, 103B, 104B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 156 - 159 |
| שטח פרטי פתוח       | 504 - 500                                                                                                                                                                                                                                     |
| דרך מאושרת          | 906 - 901                                                                                                                                                                                                                                     |
| דרך מוצעת           | 915 - 907                                                                                                                                                                                                                                     |

| סימון בתשריט           | יעוד                | תאי שטח כפופים                |
|------------------------|---------------------|-------------------------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור    | מגורים בישוב כפרי   | 88A                           |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | מגורים בישוב כפרי   | 39A                           |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | קרקע חקלאית         | 22B, 23B, 39B                 |
| דרך /מסילה לביטול      | מבנים ומוסדות ציבור | 301                           |
| דרך /מסילה לביטול      | מגורים בישוב כפרי   | 50A, 57A, 59A, 70A, 86A, 108A |
| דרך /מסילה לביטול      | משק עזר             | 210, 209                      |
| דרך /מסילה לביטול      | קרקע חקלאית         | 57B, 156, 158                 |
| דרך /מסילה לביטול      | שטח פרטי פתוח       | 504, 502                      |

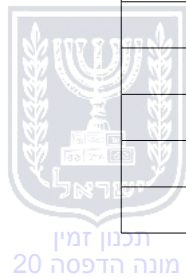
#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר           |         |        |
|---------------------|---------|--------|
| יעוד                | מ"ר     | אחוזים |
| דרך מאושרת          | 34,785  | 6.74   |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,351   | 0.26   |
| מגורים בישוב כפרי   | 144,398 | 27.98  |
| משק עזר             | 4,971   | 0.96   |
| קרקע חקלאית         | 323,054 | 62.59  |
| שטח פרטי פתוח       | 7,577   | 1.47   |
| סה"כ                | 516,136 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 32,394.09 | 6.28         |
| דרך מוצעת  | 2,553.66  | 0.50         |

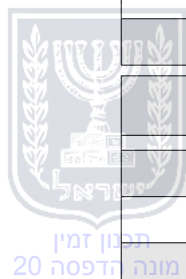
## מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב        | יעוד                |
|--------------|------------------|---------------------|
| 0.26         | 1,350.35         | מבנים ומוסדות ציבור |
| 28           | 144,385.72       | מגורים בישוב כפרי   |
| 0.96         | 4,966.06         | משק עזר             |
| 62.53        | 322,491.57       | קרקע חקלאית         |
| 1.47         | 7,573.35         | שטח פרטי פתוח       |
| <b>100</b>   | <b>515,714.8</b> | <b>סה"כ</b>         |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים בישוב כפרי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | <p>1. בנחלות תותר הקמת שלוש יחידות דיור: למתיישב, להוריו ולבן ממשיך.</p> <p>2. שטח הדירות של המתיישב והבן הממשיך יהיה בהתאם לתכנית המאושרת וגודלה של היחידה השלישית, לא יעלה על 55 מ"ר.</p> <p>3. יחידות מגורים אלו מותר לבנות בלא יותר מאשר שני מבנים.</p> <p>4. אע"פ האמור, רשאית הועדה המקומית במקרים מיוחדים ובאישור בעל הקרקע להתיר בניית יחידת המגורים ששטחה 55 מ"ר כדירה שניה.</p> <p>5. תותר הקמת עלית גג בכל בית-מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, שטח עלית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.</p> <p>6. תותר הקמת מבני עזר לרבות בניה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר שלא יחשבו כקומה.</p> <p>7. תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית-מגורים בשטח כולל של 25 מ"ר.</p> <p>8. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הועדה המחוזית כנספח.</p> <p>9. תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.</p> <p>10. מרחק בין מבנים למגורים הוא 5 מ' מינימום. בבתים קיימים המהווים מקרים מיוחדים רשאית הועדה המקומית לקבוע מרחקים אחרים, בכפוף לתכנית בינוי של המגרש.</p> <p>11. מותר להקים גדר בגבול מגרש/חלקה בתנאי הסכמת השכנים, ובאין הסכמת השכנים ההכרעה בידי הועדה המקומית. בחזית לדרך באזור המגורים אסורה גדר תייל.</p> |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.2   | משק עזר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | <p>בכל מגרש באזור זה תותר הקמת יחידה אחת למגורים בשטח של 220 מ"ר. ניתן לפצל קומה לשני מפלסים ובלבד שגובה הבנין כולו לא יעלה על 2 קומות (או קוטג') או מקסימום 11 מ' משיא גג רעפים למפלס ממוצע של הקרקע הטבעית.</p> <p>1. תותר הקמת מבנה עזר בשטח עד 60 מ"ר כולל סככת חניה - מבנה העזר יכול להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן - בתנאי ניקוז גגות, למיגרש המבקש. קו בנין קידמי לסככת חניה 2 מ'.</p> <p>2. במגרש פינתי, גובה גדר בנויה במגרש פינתי מקסימום 60 ס"מ.</p> <p>3. תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.</p> <p>4. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בכפוף להוראות תכנית גז/4, רק במגרשים שגודלם מעל 750 מ"ר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.3   | מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.3.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | <p>שטח קרקע המשמש לבנינים למטרות פולחן, תורה, אישפוז, הבראה, נפש, מינהל, תרבות, בידור, ספורט, שרותים צרכנים או שרותים כיוצאים כאלה המשמשים את הציבור</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.3.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|              |                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------|
| <b>4.4</b>   | <b>קרקע חקלאית</b>                                |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>                                    |
|              | שטח המיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבנים לשימוש חקלאי |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>                                     |
| <b>4.5</b>   | <b>שטח פרטי פתוח</b>                              |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>                                    |
|              | עפ"י הוראות התכניות התקפות.                       |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>                                     |
| <b>4.6</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                 |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>                                    |
|              | עפ"י הוראות התכניות התקפות.                       |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>                                     |
| <b>4.7</b>   | <b>דרך מוצעת</b>                                  |
| <b>4.7.1</b> | <b>שימושים</b>                                    |
|              | עפ"י הוראות התכניות התקפות.                       |
|              | בתא שטח 915 תותר הקמת מקלט ציבורי.                |
| <b>4.7.2</b> | <b>הוראות</b>                                     |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד                 | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |        |                    |      | מספר יח"ד | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות           |                       | קו בנין<br>(מטר) |             |       |      |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------|--------------------|------|-----------|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|-------------|-------|------|
|                      |                    | מעל הכניסה הקובעת  |        | מתחת לכניסה הקובעת |      |           |                                             | מעל הכניסה<br>הקובעת | מתחת לכניסה<br>הקובעת | צידי- ימני       | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
|                      |                    | עיקרי              | שרות   | עיקרי              | שרות |           |                                             |                      |                       |                  |             |       |      |
| מגורים בישוב<br>כפרי | 2000 (1)           | 405 (2)            | 70 (3) | (4)                |      | 2 (5)     | 11                                          | 2 (6)                | 1                     | 4 (7)            | 4 (7)       | 0 (8) | 5    |
| משק עזר              | (9)                | 220 (10)           | 60     | (4)                |      | 1         | 11                                          | 2                    | 1                     | 3 (11)           | 3 (11)      | 4     | (12) |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: שטח מזערי של מגרש מגורים בישוב כפרי 2000 מ"ר ומקסימלי 4000 מ"ר.
- (2) 2 יחידות דיור למתישב ולבן ממשך בשטח כולל של עד 350 מ"ר ולא יותר מ- 200 מ"ר ליחידת דיור בודדת ובנוסף יח' הורים בשטח של עד 55 מ"ר, תותר הקמת עליית גג בכל יח' דיור בנוסף לשטח הבניה המותר למגורים.
- (3) מבנה עזר בשטח של עד 45 מ"ר, סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח של עד 25 מ"ר.
- (4) תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.
- (5) 2 יח' דיור למתישב ולבן ממשך ובנוסף יח"ד שלישית להורים.
- (6) תותר הקמת עליית גג בכל יח"ד בכפוף למגבלות שניקבעו בתקנות התכנון והבניה.
- (7) קו בניין צידי למבני משק חקלאים 3 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן ובתנאי שניקוז הגגות יופנה למגרש המבקש.
- (8) עבור מבני מגורים ומבני משק.
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) שטח עיקרי לבניה הינו 200 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות.
- (11) קו בניין צידי למבני עזר וסככות חניה הינו 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.
- (12) כמסומן בתשריט, קו בנין קדמי לחניה 2 מ'.



**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום המגרש.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בנייה - אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965 רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה 1965.

**6.3****מבנים קיימים**

- מבנים ללא היתר אשר אינם עומדים בקווי בנין עפ"י תוכנית זו ואשר מהווים סטייה ניכרת, יהרסו כתנאי למימוש הזכויות בתא השטח.
- מבנים ללא היתר אשר ניתן לאשרם בכפוף לכך שהשימוש בהם נעשה עפ"י תוכנית בתוקף, ואשר אינם מהווים סטייה ניכרת, יוכשרו בעת הגשת תוכניות בניה להיתר.
- מבנים עם היתרים החורגים מקווי בניין לא יהוו סטייה מהתוכנית ובכפוף לכך שהשימוש בהם נעשה עפ"י תוכנית בתוקף.

**6.4****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.5****הפקעות לצרכי ציבור**

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה".

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב                                       | התנייה               |
|----------|------------------------------------------------|----------------------|
| 1        | הכנת תכנית חלוקה לצרכי רישום ע"י מגישי התכנית. | לאחר אישור תכנית זו. |

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.