

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0801571

גז/מק/17/34, בית עוזיאל - הסדרת גבולות חלקית



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

גבולות המגרשים למגורים בחלקות א' ובעלי מקצוע (משק עזר), במושב בית עוזיאל נקבעו עפ"י "מפת הסוכנות" ובהמשך עפ"י תכנית מס' גז/7/34. גבולות אלו אינם תואמים את המציאות בשטח במקרים רבים, ומהווים בסיס לחילוקי דעות מתמשכים בין חברים במושב. התכנית שלפנינו נועדה להסדיר נושא זה. הגבולות בין חלקות המגורים עודכנו ע"י מודד מוסמך עפ"י המציאות בשטח ונערך הליך בורות וגישור מתמשך בין החברים להסכמה על הגבולות. שלושה עקרונות מנחים עומדים ביסוד תכנית זו:

- א. ציון גבולות מגרשי המגורים עפ"י המציאות בשטח.
- ב. שמירה על שטח חלקות א' כפי שמופיע בתכנית התקפה, באופן שגריעה בצד מסויים אוזנה ע"י תוספת שטח בצד אחר של החלקה ככל הניתן.
- ג. הסכמה בין השותפים לתכנית על הגבולות המוצעים.

התכנית אינה משנה את סך כל שטחי היעודים הנכללים בה ולפיכך הינה תכנית בסמכות אישור ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גז/מק/17/34, בית עוזיאל - הסדרת גבולות חלקית

ומספר התכנית

מספר התכנית 426-0801571

שטח התכנית 178.477 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

גזר	מרחב תכנון מקומי
191110	קואורדינאטה X
641948	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: בית עזיאל

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית עזיאל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
16		חלק	לא מוסדר	4667
85	2-25, 28-34, 40-53, 73, 88-92, 134	חלק	לא מוסדר	4668
56	54	חלק	לא מוסדר	5578

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 18



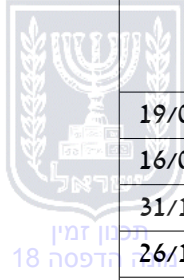
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/04/1991	2213	3867		החלפה	גז / 34 / 7
16/06/1983		2935		החלפה	גז / 34 / 1 / ב
31/10/1988		3589		החלפה	גז / 34 / 1 / ג
26/11/1992	536	4062		החלפה	גז / במ / 203
28/11/2005	623	5463		כפיפות	גז / 1000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברני גטניו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		ברני גטניו			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		ברני גטניו		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16: 55 12/05/2021	ברני גטניו	12/05/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	אחר			בית עזיאל - אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	בית עזיאל	(1)		08-9229019		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית עזיאל ד.ג. שמשון 99794.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית עזיאל - אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	בית עזיאל	(1)		08-9229019		

(1) כתובת: בית עזיאל ד.ג. שמשון 99794.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
חלקה א' (נחלה)	שטח בין בעל רצף ובין שאינו בעל רצף קרקעי הרשום בתכנית כחלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה א מסומנים במספר סידורי אחד ובמקרה של חלקה א' שאינה בעלת רצף קרקעי כל חלק ממנה מסומן גם בסימן משנה, בין בספרות ובין באותיות.

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**

תיקוני גבולות בין נחלות (חלקות א') במושב בית עוזיאל, שינוי קווי הבנין וקביעת זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הצרחת שטחים בין שטח למגורים לשטח חקלאי לפי סעיף 62 א (א) 1.
- ב. הצרחת שטחים בין שטח למגורים לשצ"פ לפי סעיף 62 א (א) 1.
- ג. הצרחת שטחים בין שטח למגורים לשפ"פ לפי סעיף 62 א (א) 1.
- ד. הצרחת שטחים בין שטח חקלאי לשפ"פ לפי סעיף 62 א (א) 1.
- ה. הצרחת שטחים בין שטח חקלאי לשצ"פ לפי סעיף 62 א (א) 1.
- ו. הצרחת שטחים בין שטח למגורים למשק עזר לפי סעיף 62 א (א) 1.
- ז. קביעת קו בנין אחורי ביעוד מגורים ביישוב כפרי לפי סעיף 62 א (א) 4.
- ח. קביעת זיקות הנאה ביעוד מגורים ביישוב כפרי בתאי שטח 50, 51 לפי סעיף 62 א (א) 19.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11 - 24, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 39A, ,5 - 1 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48 - 52	מגורים בישוב כפרי
72	משק עזר
6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 100 - 108	קרקע חקלאית
306 - 301	שטח ציבורי פתוח
300	שטח פרטי פתוח
201	דרך מאושרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
51, 50	מגורים בישוב כפרי	זיקת הנאה
48, 4	מגורים בישוב כפרי	מבנה להריסה
304, 303	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
77.25	137,870	אזור מגורים
0.97	1,726	בעלי מקצוע
0.51	918	דרך מאושרת
17.89	31,935	קרקע חקלאית
0.81	1,442	שטח פרטי פתוח
2.57	4,584	שטח ציבורי פתוח
100	178,475	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.51	918.27	דרך מאושרת
77.25	137,870.64	מגורים בישוב כפרי
0.97	1,726.86	משק עזר
17.89	31,935.26	קרקע חקלאית
0.81	1,442.18	שטח פרטי פתוח
2.57	4,584.04	שטח ציבורי פתוח
100	178,477.25	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים למגורים, מבני משק ומבני עזר משקיים, בריכת שחיה. ב. השימושים המותרים למטרת פל"ח:</p> <p>1. אחסנה למעט אחסנה גלויה ולמעט איחסון של חומרי הדברה (פרק לחומרי הדברה ואיחסון גלוי הדרושים במשרין לשימוש חקלאי הפרטי של בעל הנחלה לעיבוד נחלתו בלבד), חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה, וכן למעט איחסון פסולת, גרוטאות וחומרי בנין משומשים.</p> <p>2. מלאכה ותעשייה זעירה. 3. תעשייה חקלאית זעירה. 4. שרותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים. 5. מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות. 6. מבנה קייט כפרי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרת מגורים בלבד. ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש לשלושה דורות: למחזיקים "במשק חקלאי", לבן הממשיך ולהורים. ג. הקמת יחיד שניה ושלישית מותרת באישור בעל הקרקע ובחוות דעת וועד היישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות תשי"ח - 1958. ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד. ה. מבנה המגורים ימוקם במידת האפשר בחזית החלקה ובאישור המיקום ע"י הוועדה המקומית. ו. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת שכן - כתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לסככת חניה - 2 מ' או כמסומן בתשריט. ז. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני. ח. מגרש פינתי - קווי בנין במגרש פינתי באישור הוועדה המקומית. גובה גדר בנויה במגרש פינתי - מקס' 60 ס"מ. ט. מבני משק ומבני עזר מישקיים ימוקמו במרחק 16 מ' מינימום מקו בנין קדמי. י. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות פל"ח:</p> <p>א. הוראות למבנה לארוח כפרי:</p> <p>1. היתר בניה למבנה לארוח כפרי ינתן רק במושבים עם אפיונים תיירותיים ורק לאחר התייעצות עם משרד התיירות. 2. כל מבנה לארוח כפרי יכלול שרותים סניטריים נפרדים, מתקנים מתאימים לאוורור ובישול. 3. יש להבטיח כי מבנה לארוח כפרי יהיה גובל בשטח דשא ונטיעות בהיקף של לא פחות מ- 40 מ"ר לכל יחידה ובו פינה מוצלת לשיבה ולשימוש האורחים. 4. מרחק בין מבנה מגורים למבנה קייט הוא 10 מ' לפחות (לא תותר הקמת מבנה לקייט בצמוד</p>

	4.1
<p>מגורים בישוב כפרי</p> <p>למבנה המגורים).</p> <p>ב. הוראות ותנאי בניה למבני פל"ח למטרות משרדים, משפחתון וכיוב':</p> <p>1. מבני פל"ח המשמשים כשרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון יכול שיהיו צמודים לבית המגורים של בעל המשק.</p> <p>2. ניתן למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון במרתף, או בקומת עמודים, או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה שמשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת העמודים שמעליו ולא יעלה על תכסית הקרקע (שטחים עיקריים ושטחי שרות) עפ"י תכנית המתאר המפורטת בתוקף.</p> <p>ג. הוראות למבני פל"ח למטרות אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה חקלאית זעירה:</p> <p>1. מרחק בין מבנה פל"ח לכל מבנה אחר בנחלה- עד 0 מ'.</p> <p>2. מרחק בין מבנה פל"ח לכל מבנה מגורים בנחלה גובלת- מינימום 25 מ'.</p> <p>3. מרחק בין מבנה פל"ח לבין כל מבנה שאיננו למגורים בנחלה גובלת - מינימום 8 מ'.</p> <p>ד. הוראות למבני פל"ח למטרות של מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות:</p> <p>1. מרחק בין מבנה מגורים למבנה פועלים זמניים - מינימום 5 מ'.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>יהיו בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5 להוראות תכנית זו ובהתאם למסומן בתשריט. מבנים אשר נבנו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו, החורגים מקווי הבנין הקבועים בתכנית זו, ישארו בתקפם. כל בנייה נוספת במבנים אלו תותאם לקווי הבניין המצויינים בתכנית זו.</p>	ג
	4.2
	משק עזר
	4.2.1
	שימושים
	מגורים, מבנים למשקי עזר, לעובדי ציבור ולבעלי מקצוע ומבני עזר.
	4.2.2
	הוראות
	4.3
	קרקע חקלאית
	4.3.1
	שימושים
	עיבוד חקלאי ומבני משק, הקמת מבנה משק ומבנים להחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ובהמלצת משרד הבריאות והם יוצבו במידת האפשר לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות ללא צורך בחלוקתם למגרשים נפרדים או בשטחים ע"י שלוחות נפרדות. לא תורשה הקמת מבנה שימש לצורך מכירת תוצרת חקלאית.
	4.3.2
	הוראות
	הוראות בניוי
	בניית מגורים אסורה.
	מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד עיבודים חקלאיים.
	א
	4.4
	שטח ציבורי פתוח
	4.4.1
	שימושים
	תותר הקמת מתקני ספורט שאינם מבנים, מתקנים הנדסיים ומקלטים לפי תכנית בניוי באישור הוועדה המקומית.
	4.4.2
	הוראות
	הוראות בניוי
	א

4.4	שטח ציבורי פתוח
	בתא שטח 305 לא תותר הקמת מבנים הנדסיים חדשים.
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	תותר הקמת מתקני ספורט שאינם מבנים, מתקנים הנדסיים ומקלטים לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל וכלי רכב, מעבר תשתיות ציבוריות ושבילי אופניים.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בניה בשטחי דרכים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
					עיקרי	שרות								
מגורים בישוב כפרי	מגורים	- 11, 5 - 1 52 - 48, 24		(1) 400	(2) 60	(3)	(5) 8.5	(4) 3	מעל הכניסה הקובעת (6) 2	4	4	4	5 (8)	
מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	- 11, 5 - 1 52 - 48, 24		(9) 500			(11)	(10)	(11)	4	4	4	5 (12) 6	
מגורים בישוב כפרי	מגורים	6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A		(1) 400	(2) 60	(3)	(5) 8.5	(4) 3	מעל הכניסה הקובעת (6) 2	4	4	4	5 (13) 0	
מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A		(9) 500			(11)	(10)	(11)	4	4	4	5 (12) 6	
מגורים בישוב כפרי	מגורים	39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A		(1) 400	(2) 60	(3)	(5) 8.5	(4) 3	מעל הכניסה הקובעת (6) 2	4	4	4	5 (13) 0	
מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A		(9) 500			(11)	(10)	(11)	4	4	4	5 (12) 6	
משק עזר		72		(14) 200	(15) 30	(3)	(16) 8.5	1	מעל הכניסה הקובעת (6) 2	3	3	3	5 (18)	
קרקע חקלאית		6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B		(17)										

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	שרות	עיקרי				
(19)						(17)			קרקע חקלאית	
						(17)		39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B		
								108 - 100	קרקע חקלאית	

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) 3 יח"ד בשני מבנים נפרדים, שטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר. שטח יח"ד אחת לא יעלה על 230 מ"ר בשתי קומות או קוטג', שטח יחידה שלישית לא יעלה על 55 מ"ר. במבנה אחד אפשר לכלול שתי יח"ד, אחת גדולה ואחת קטנה בשטח עד 55 מ"ר ובסה"כ מקסימום 230 מ"ר.
- (2) תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 60 מ"ר כולל מקום חניה.
- (3) תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.
- (4) 3 יח"ד בשני מבנים נפרדים.
- (5) מקסימום 8.5 מ' משיא גג רעפים ועד למפלס הממוצע של הקרקע הטבעית.
- (6) 2 קומות או קוטג'. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית תותר בניית קומות עמודים עד גובה 2.20 מ'. מותר לפצל קומה לשני מפלסים, ובלבד שגובה הבנין כולו לא יעלה על שתי קומות או מקסימום 8.5 מ' משיא גג רעפים ועד למפלס ממוצע של הקרקע הטבעית.
- (7) קו בניין צדדי למבנה משק או עזר, יהיה 3 או 0 בהסכמת השכן בתנאי שניקוו הגנות יהיה לתחום המגרש (עפ"י תכנית גז/מק/17/34 ב').
- (8) קו בנין אחורי הוא 5 מ' רק בתאי שטח: 1-5, 11-24, 48-52, בשאר המגרשים קו הבנין בין אזור המגורים בנחלה לשטח החקלאי הוא: 0.
- (9) עד 500 מ"ר לשימושים: אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה חקלאית זעירה. עד 100 מ"ר עבור השימושים: שרותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים וגני ילדים (שטח זה יופחת מונה הדפסה 18 משטחי בניה מותרים לשטחי פל"ח). השטח למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות לא יעלה על 45 מ"ר ולא יקטן מ- 25 מ"ר. השטח למבנים לארוח כפרי לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ- 25 מ"ר ליח"ד אחת (שטח זה יופחת משטחי בניה מותרים לשטחי פל"ח).
- (10) עבור שימוש מבנים לפועלים זמניים בחקלאות יותר מבנה אחד בנחלה. עבור שימוש מבנים לארוח כפרי יותר 2 יח' לכל דונם מתחום המגורים אך לא יותר מ- 4 יח'.
- (11) עד 5.2 מ' גובה שיא הגג מפני הקרקע עבור שימושים: אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה חקלאית זעירה. עד 3.4 מ' לגג שטוח עבור השימושים: שרותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים וגני ילדים. 3.5 מ' בקומה אחת למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות. 3.5 מ' בקומה אחת למבני קייט כפרי..
- (12) קו בניין אחורי 6 מ' רק לשימוש מבנים לארוח כפרי, עבור שאר השימושים קו הבניין יהיה עפ"י קו הבניין למגורים..
- (13) קו בנין אחורי הוא 5 מ' רק בתאי שטח: 1-5, 11-24, 48, 49, 52, בשאר המגרשים קו הבנין בין אזור המגורים בנחלה לשטח החקלאי הוא: 0.

(14) 200 מ"ר בקומה או בשתי קומות.

(15) תותר הקמת מבנה עזר בשטח של עד 30 מ"ר כולל סככת חניה.

(16) מקסימום 8.5 מ' משיא גג רעפים ועד למפלס ממוצע של הקרקע הטבעית.

(17) בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובהמלצת משרד החקלאות. תכסית מקסימלית 80%..

(18) קו בניין לדרך בתא שטח 6B הוא 5 מ'.

(19) קו בניין לדרך בתאי שטח 43B, 44B הוא 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 4, 48 הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאי שטח אלו.
6.2	הפקעות ו/או רישום
	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה. התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.3	כתב שיפוי
	כתנאי להפקדת התכנית יתן יזם התכנית כתב שיפוי לפיו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, שתוגש בגין ו/או בקשר לתכנית זו.
6.4	חניה
	החניה בכל מגרש תהייה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
6.5	מבנים קיימים
	1. מבנים ללא היתר אשר אינם עומדים בקווי בנין עפ"י תוכנית זו ואשר מהווים סטייה ניכרת, יהרסו כתנאי למימוש הזכויות בתא השטח. 2. 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. 3. מבנים עם היתרים (וקיבלו טופס 4/תעודת גמר) ו/או בניה קיימת מלפני שנת 1965 החורגים מקווי בניין לא יהוו סטייה מהתוכנית ובכפוף לכך שהשימוש בהם נעשה עפ"י תוכנית בתוקף.
6.6	תשתיות
	ברצועת קו ירקון-נגב אין לבצע כל פעולה אלא לאחר תיאום מראש עם חברת מקורות.
6.7	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה
	בתא שטח 50 (החלקה הכפופה) תינתן זיקת הנאה עבור זכות שימוש בשטח 26 מ"ר כמסומן בתשריט לטובת תא שטח 51 (החלקה הנהנית). בתא שטח 51 (החלקה הכפופה) תינתן זיקת הנאה עבור זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בשטח של 120 מ"ר כמסומן בתשריט לטובת תא שטח 50 (החלקה הנהנית).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך חמש שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18