

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0722165

גז/מק/8/43 - כפר שמואל, שינוי תחום המגורים בנחלה 64



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

בכפר שמואל, נחלה מס' 64 מורכבת משתי חלקות: חלקה 5 (חלקה א') וחלקה 6 (חלקה ב'), בגוש 4677. בתכנית גז/8/3 שונה ייעוד חלק מחלקה 6 ממגורים בישוב כפרי (עפ"י תכנית קודמת גז/1/8) לשטח חקלאי, בשטח זה קיים בית מגורים בהיתר מס' 8256 מיום 8.04.1974. תכנית זו באה להסדיר את אזור המגורים בנחלה ע"י החלפת שטחים בין חלקות 5 ו-6 ללא שינוי בסה"כ השטחים ביעודים השונים, לפי גודל שטח צהוב וגודל שטחים ביעוד חקלאי עפ"י תכנית גז/3/8.

החלפת השטחים מתבצעת ע"י העברת תאי שטח בגודל זהה בין החלקות, תוך כדי שמירה על סה"כ השטחים בכל אחד מהיעודים (מגורים ביישוב כפרי, חקלאי בחלקה א' וחקלאי בחלקה ב'). התכנית מעבירה תא שטח 603 (ביעוד חקלאי) מחלקה 5 לחלקה 6, ומחזירה את השטח ע"י העברת תא שטח 102 (תוך כדי החלפת יעודו מחקלאי למגורים בישוב כפרי) מחלקה 6 לחלקה 5.

מבוקש 6% תוספת זכויות במסגרת הקלה בסמכות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/מק/43/8 - כפר שמואל, שינוי תחום המגורים בנחלה

64

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

426-0722165

מספר התכנית

28.709 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

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גזר
קואורדינאטה X	193700
קואורדינאטה Y	644800

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גזר - חלק מתחום הרשות: כפר שמואל

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר שמואל		64	

שכונה כפר שמואל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4677	מוסדר	חלק	5	6

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2018	5688	7711	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/1/8/ג ממשיכות לחול.	החלפה	גז / 1 / 8 / ג
28/11/2005	623	5463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/1000. הוראות תכנית גז/1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז / 1000
01/03/1988	824	3527	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/3/8 ממשיכות לחול.	החלפה	גז / 3 / 8
16/06/1983		2935	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/1/8/ב תחולנה על תכנית זו.	החלפה	גז / 1 / 8 / ב
04/05/1975		2109	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/1/8/א ממשיכות לחול.	החלפה	גז / 1 / 8 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאה ברכה צור דדון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאה ברכה צור דדון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	23: 08 04/02/2020	ליאה ברכה צור דדון	04/02/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	רקע סטטוטורי והסבר גרפי לאיחוד וחלוקה	20: 58 30/07/2020	ליאה ברכה צור דדון	23/07/2020	1	1: 2000	רקע	הסדרת שטח
לא	מצב מאושר	14: 28 20/01/2021	ליאה ברכה צור דדון	14/01/2021	1	1: 250	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
	פרטי	טליה סלבסט			כפר שמואל	(1)	64			talyasf@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שמשון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טליה סלבסט			כפר שמואל	(1)	64			talyasf@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. שמשון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ליאה ברכה צור דדון	77896	ל.ד. אדריכלים	יגל	הדקל	25	03-5188988		LDA.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מתמוד מצארוה	680		טייבה	(1)		03-6041134	03-5442794	grinfeldmd@barak.net.il

(1) כתובת: טייבה משולש ת.ד. 4004.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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'	שטח קרקע מתוך משבצת המושב, המהווה חלק מנחלה, רצופה או מפוצלת, המיועד למגורים, למבני משק וכן לעיבוד חקלאי ולגידול בעלי חיים.
חלקה ב'	יחידת קרקע, אשר יכולה להיות ממוקמת בצמוד לנחלה או בנפרד, המוכרת כחלק ממשבצת, בין שהיא מוכרת ורשומה כחלק מיחידת משק חקלאי בודד בנחלה, ובין שהיא מהווה חלק מעתודות הקרקע החקלאית, המחלוקת על ידי הישוב וחבריו.
מגורים בישוב חקלאי = מגורים בישוב כפרי	אזור המגורים החקלאיים הנמצא בחלק החזיתי של חלקה א' בצמוד לדרך, בו מותרת בנייה של מבני מגורים.
נחלה	יחידת קרקע במושב, בין ברצף קרקעי בין שלא ברצף קרקעי המשמשת או נועדה לשמש לעיבוד ושימוש חקלאי, ייצור תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים, ובתי מגורים.

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**

שינוי תחום המגורים בנחלה ע"י החלפת שטחים בין חלקה א' לחלקה ב' ותוספת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ע"י החלפת שטחים בין חלקה 5 לחלקה 6, לפי סעיף 62א.א(1).
2. החלפה בין יעודי קרקע חקלאי ומגורים בישוב כפרי ללא שינוי בסה"כ השטחים, לפי סעיף 62א.א(1).
3. תוספת 6% לשטחים עיקריים למגורים במסגרת הקלה, לפי סעיף 62א.א(9).
4. שינוי בקו בניין צדדי וקו בניין אחורי לפי סעיף 62א.א(4).

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	102, 101
קרקע חקלאית	603 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	102, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	603 - 601
להריסה	מגורים בישוב כפרי	101
להריסה	מגורים בישוב כפרי	101
להריסה	קרקע חקלאית	602, 601

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,240	11.29
קרקע חקלאית	25,469	88.71
סה"כ	28,709	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,240.57	11.28
קרקע חקלאית	25,484.74	88.72
סה"כ	28,725.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

מגורים, מבני משק, מבני עזר, מחסן, חניה מקורה, פרגולה, גדרות, בריכה.

פלי"ח :

אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, מסחר למעט מסחר קמעוני, שירותי משרד, פעוטונים, גני ילדים, מגורים לפועלים זמניים לחקלאות, מבנה קייט כפרי - על פי תכנית גז/1000.

4.1.2

הוראות

א

אדריכלות

מגורים :

מותר לבנות 3 יח"ד בשני מבנים נפרדים ובלבד ששטח הבנייה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר. שטח יחידת דיור לא יעלה על 230 מ"ר בשתי קומות או קוטג'. שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר.

במבנה אחד אפשר לכלול 2 יח"ד - אחת גדולה ואחת קטנה בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר ובסה"כ מקסימום 285 מ"ר.

מבני משק ושימושים חקלאיים :

הקמת מבני משק לשימושים חקלאיים ומבנים להחזקת בעלי חיים באישור ועד הישוב, משרד החקלאות ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

מבני עזר :

תותר מבנה עזר בשטח של 60 מ"ר כולל חניה.

קו בנין צדדי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.

קו בנין קדמי לחניה 2 מ' או כמסומן בתשריט. קו בנין אחורי לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.

מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.

מרתף :

תותר מרתף בהיקף קומת קרקע בגובה שלא יעלה על 2.20 מ', על פי הוראות תכנית גז/1/8.

בריכת שחייה :

תותר בריכת שחייה עפ"י הוראות תכנית גז/1/8.

גובה מבנים :

בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר בניית קומת עמודים עד

גובה 2.20 מ'.

מותר לפצל קומה לשני מפלסים ובלבד שגובה הבניין כולו לא יעלה על 2 קומות או מקסימום 8.50

מ' משיא גג רעפים ועד למפלס ממוצע של הקרקע הטבעי.

מרחקים :

מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 מ' בבנין אחד.

מבנה עזר יכול להיבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>גדרות:</p> <p>מותר להקים גדר בגבול מגרש/חלקה בתנאי הסכמת שהשכנים ובאין הסכמת השכנים ההכרעה בידי הוועדה המקומית.</p> <p>פעילות לא חקלאית:</p> <p>שימושי פל"ח עפ"י הוראות תכנית גז/1000.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>מבנים מסומנים להריסה בתשריט ייהרסו או לחלופין יוסדרו.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>עיבוד הקרקע, מבני משק, מבנים לתחזוקת בעלי חיים, חממות, מנהרות ובתי רשת לחי ולצומח</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>באזור החקלאי של חלקה א' בניית מגורים אסורה.</p> <p>מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עבודים חקלאיים. היתרי בנייה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה בתכנית גז/3/8 ולפי שיתוקן מדי פעם, בהמלצת משרד החקלאות ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>באזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהמלצת משרד החקלאות ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית והם יוצבו במידת האפשר לפי לוח ההצבה עפ"י הנחיות משרד החקלאות. לא תורשה הקמת מבנה שישמש לצורך מכירת תוצרת חקלאית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי						גודל מגרש כללי
5 (7)	0	4 (6)	0	3 (4)	654.4	(3)	60 (2)	594.4 (1)	3240	102, 101	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
								500 (8)		102, 101	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
0	3	4 (10)	0					9 (9)	16549	חלקה א'	601	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	3	0	3 (10)					9 (9)	9014	חלקה ב'	603, 602	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר בריכת שחייה עפ"י הוראות תכנית גז/1/8.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל 6% מתוך 3.24 דונם, 194.4 מ"ר, במסגרת הקלה בנוסף ל-400 מ"ר, סה"כ 594.4 מ"ר שטח עיקרי לפי הוראות התכנית (סעיף 62א.א) (9) לחוק.

(2) שטח זה כולל ממ"ד, חניה מקורה, מחסנים וכד', ועוד עליית גג עד 25 מ"ר בכל יח"ד לפי הוראות תכנית גז/1/8.

(3) מותר מרתף בהיקף קומת קרקע.

(4) 3 יח"ד בשני מבנים נפרדים, שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר.

(5) ועוד עליית גג.

(6) למבני עזר קו בניין צדדי 3 מ' עד 0 מ' בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.

(7) קו בניין קדמי לחניה מקורה 1.5 מ'.

(8) זכויות עפ"י תכנית גז/1000.

(9) בהתאם להחלטת הועדה המקומית כיסוי הקרקע מקסימום 80% על פי הוראות תכנית גז/3/8.

(10) למבנים חקלאיים קו בניין צדדי 3 מ' עד 0 מ' בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.2

תשתיות

ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזי בישוב.

ניקוז ותיעול -

1. השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח.

2. ניקוז ע"י חלחול, ניקוז טבעי, בטיעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח.

מים -

1. במקרה של התקנת מערכות דישון והדברה המוזנות ממערכות אספקת מים שפירים יש להגן על מערכת המים ע"י התקנת מז"חים.

2. יש להבטיח הגנה על מערכות אספקת מים ומערכות דישון והדברה קיימות לפני איכלוס המבנים ע"י התקנת מז"חים.

פסולת -

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

2. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

6.3

ניהול מי נגר

1. הוראות לשמירת מי נגר עיליים:

א. בתחום התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים

בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, חידורי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 4/34/ב.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", אן "עץ/קבוצת עצים לעקירה". יחולקו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת



6.4	שמירה על עצים בוגרים
<p>עצים לעקירה" יהיה בתיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק. 4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח למגורים. 5. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4.0 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	

6.5	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
------------	---

6.6	תנאים בהליך הרישוי
<p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו הריסה או הסדרה של מבנים שאינם בהיתר בניה ו/או שמסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע</p>	

6.7	כתב שיפוי
<p>יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק לוד בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



מושב כפר שמואל - טבלת זכויות על פי תכנית מצב מאושר

הערות	קווי בנין (מ')			גובה מקסימלי (מ')	מספר קומות מקסימלי	מס' יח"ד דיור	שטח בניה מקסימלי ברוטו, מ"ר		רוחב מינימלי של חזית המגרש ב-מ'	שטח מינימלי של מגרש (מ"ר)	תכלית האזור	יעוד הקרקע	מתן תוקף	מספר תוכנית
	אחורי	צדי	קדמי				א'	ב'						
לעיבוד חקלאי ומבנים להחזקת בעלי חיים וחממות	3	5	5	-	-	-	אין מבנה עזר פרט לנספחים לפי החלטת הועדה המקומית	בניית מגורים אסורה	-	דונם 7	צמוד למגרש חקלאי למגורים	חקלאי משקי	04/05/1975	גז/1/8/א
מבני עזר קו בנין צדדי ואחורי 3 ו-0 בהסכמת השכן	3	4	5	-	2	2	בהתאם להחלטת הועדה המקומית	350 מ"ר ברוטו ב-2 קומות או ב-2 בנינים נפרדים כשתי יח"ד ושטח כל קומה ובנין לא יעלה על 200 מ"ר	30 מ'	דונם 3	מגורים ומבנה משק			
קו בנין צדדי למבני משק קלאי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגגות יופנה למגרש המבקש.	3	4 (2)	5	8 (1)	קוטג', בית מגורים, 2 קומות על הקרקע או על עמודים	-	בהתאם להחלטת הועדה המקומית כיסוי הקרקע מקסימום 80%	בניית מגורים אסורה	-	-	1-עיבוד חקלאי 2-מבני משק חקלאיים	מגורים חקלאיים (נחלה)	01/03/1988	גז/3/8
המבנים יוצבו במידת האפשר לפי לוח ההצבה הנזכר בסעיף 20 בתכנית				-	-	-	בהתאם להחלטת הועדה המקומית לגבי מבנים להחזקת בעלי חיים תדרש גם המלצת ועד הישוב	3 יח"ד ב-2 בנינים נפרדים שטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר. שטח מבנה אחד לא יעלה על 286 מ"ר.	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט לא ניתן לחלוקה	1-עיבוד חקלאי 2-מבני משק חקלאיים 3-מגורים			
1. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יפחת מ-25 מ' ממבנה מגורים שבמגרש אחר 2. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים במגרש אחר לא יפחת מ-8 מ'				5.20 מ'	-	-	500	מחסן	לא יעלה על 3 דונם ולא יקטן מ 1.6 דונם	מחסן	פל"ח	28/11/2005	גז/1000	
2. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים במגרש אחר לא יפחת מ-8 מ'				2.8 מ'	-	-	לא יעלה על 100 מ"ר מתוך 500 מ"ר	משרד	משרד					
3. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים בתחום אותה נחלה יהיה 0 מ' בתנאי שיתקיימו הוראות סעיפים 1 או 2 לעיל ביחס למבנים שאינם מתחום אותה נחלה.														
4. לגבי מבנים לשירותי משרד לבעלי מקצועות חפשיים חליות הוראות סעיף ג.2, ג.4 - (4), ג.2, ג.6														

גז/1/8/ב

(1) גובה התקרה העליונה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי. קומה יכולה לכלול יותר ממפלס אחד.
 (2) מרחק בין מבנים למגורים הוא 5 מ' מינימום.

גז/3/8

(3) 3 יח"ד בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על 230 מ"ר בשתי קומות או קוטג'. שטח יח"ד שלישיית לא יעלה על 55 מ"ר. במבנה אחד אפשר לכלול 2 יח"ד - אחת גדולה ואחת קטנה בשטח עד 55 מ"ר ובסה"כ מקסימום 285 מ"ר.