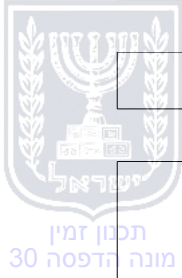


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-0159988

בצרה - הסדרת נחלות



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חוף השרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז מרכז**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

**אישור תכנית מס' 401-0159988**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 21/04/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה להסדיר גבולות של משקים ובין משקים (חלקות א') שנקבעו במש"מ/46 על בסיס מפת סוכנות שגויה ובניגוד למפת סוכנות ששימשה את האגודה כל השנים והתואמת למצב הפיזי הקיים בשטח מקדמת דנא. שטחי המגורים באותן הנחלות ששוננו גבולותיהן, נותרו ללא שינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בצרה - הסדרת נחלות

מספר התכנית 401-0159988

1.2 שטח התכנית 87.755 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
קואורדינאטה X	189098
קואורדינאטה Y	680379

### 1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרום מזרחי של היישוב.

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

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: בצרה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בצרה			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8975	מוסדר	חלק	25-27, 95-98, 111	48, 61-63, 66, 70, 83

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 30



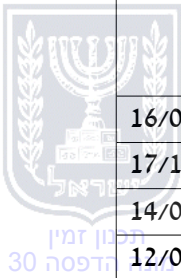
תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חש/10/10	כפיפות		3613	1209		16/01/1989
חש/10/11	כפיפות		3932	217		17/10/1991
חש/10/15	כפיפות		5215	3796		14/08/2003
תמא/1	כפיפות		8688	3740		12/02/2020
משמ/46/חש	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית משמ/46/חש בתחום בו היא חלה.	3496	239		05/11/1987
משמ/46/2	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית משמ/2/46 בתחום בו היא חלה.	4555	4963		07/08/1997
חש/מק/12/44	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חש/מק/12/44 למעט נספח הבינוי המנחה של תכנית חש/מק/12/44 שישאר בתוקפו.	6543	2640		05/02/2013
401-0223685	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 401-0223685.	7149	1267		19/11/2015
401-0582486	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 401-0582486 למעט נספח הבינוי המנחה של תכנית 401-0582486 שישאר בתוקפו.	7916	10847		15/08/2018



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מצב מאושר	17: 12 08/07/2020	אבי חינקיס	08/07/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מצב מאושר	11: 38 19/04/2021	ברני גטניו	19/04/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הידרולוגי	12: 38 13/04/2022	ארנון קפלן	13/04/2022	14		מחייב	איכות הסביבה

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			בצרה-כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	בצרה	הפרדס	10	09-7488511	09-7419377	

## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

## 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	אבי חניקיס	13342		רעננה	ע. הלל	14	09-7414391	09-7421440	hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40854	א.נ. קפלן הנדסה ופרויקטים	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		04-6268000	04-6268001	office@ankaplan.com

(1) כתובת: רח' גשר העץ 28, פארק תעשיות עמק חפר.

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

מונח	הגדרת מונח
פלי"ח	פלי"ח - פעילות לא חקלאית: שרותי משרד, אחסנה, מלאכה או תעשייה זעירה במבנים ששטחם הכולל (שטח עיקרי + שטחי שרות) לא יעלה על 500 מר.

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**

א. שינוי גבולות ייעוד קרקע בנחלה מבלי לשנות את זכויות הבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי ייעוד קרקע בין מגורים ביישוב כפרי לקרקע חקלאית תוך שמירה על שטח המגורים בכלל התכנית ובפרט בכל נחלה ונחלה.

ב. שינוי ייעוד בין שטח ציבורי פתוח לבין ייעוד מגורים ביישוב כפרי וייעוד קרקע חקלאית.

ג. שינוי גבול בין שתי נחלות סמוכות ללא שינוי בשטח המגורים בכל נחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	76A, 92A, 99A, 100A, 101A, 102A, 124A
מבנים ומוסדות ציבור	500
קרקע חקלאית	76B, 76C, 92B, 99B, 100B, 101B, 102B, 124B, 200
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מאושרת	404 - 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	99A, 100A, 101A
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	99B, 100B, 101B, 102B
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	300
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	401
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	124A
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	124B
תחום השפעה	דרך מאושרת	401
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	92A, 101A, 124A
תחום השפעה	קרקע חקלאית	92B, 99B, 100B, 101B, 124B
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	300

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,015	5.72
מבנה ציבור	166	0.19
מגורים בנחלה/מגורים ביישוב כפרי	24,578	28.01
קרקע חקלאית	56,620	64.52
שטח ציבורי פתוח	1,374	1.57
<b>סה"כ</b>	<b>87,753</b>	<b>100</b>

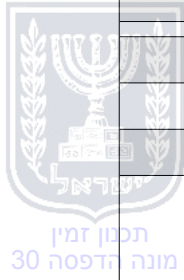
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,008.82	5.71
מבנים ומוסדות ציבור	166.22	0.19
מגורים בישוב כפרי	24,536.01	27.96
קרקע חקלאית	57,230.54	65.22
שטח ציבורי פתוח	814.27	0.93
<b>סה"כ</b>	<b>87,755.87</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.                  ב. בתא שטח 102A מותרת הקמת בריכת שחיה.                  ג. מבני עזר, מבנים חקלאיים ופלי"ח בהתאם לתכניות התקפות.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. לא יותר שימושים לצרכי בידור וארועים היוצרים רעש והטרדה לשכנים והתושבים והגורמים לריכוז והתקהלות בני אדם.                  ב. בקשה להיתר לשימוש פלי"ח תהיה מוגשת מטעם בעל הזכויות בנחלה בלבד.                  ג. השטח לשימושי פלי"ח יהיה בתחום המגורים.                  ד. על אף האמור בסעיף ג. רשאית הועדה המקומית להתיר שימושי פלי"ח במבנה הקיים כדין, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר (לעניין זה גובל וצמוד, גם אם הוא מעבר לדרך חקלאית קיימת ביום אישורה של תכנית זו והגובלת לשטח המותר).</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. מבנה המיועד לפלי"ח, יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בנייה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.                  ב. הקירות החיצוניים של המבנה יבנו מחומרים קשיחים: בלוקים, בבניה נקיה, או מטויחים, בטון או חומרים עמידים אחרים, או מפח מגולוון, צבוע בתנור בדגם איסכורית או שווה ערך.                  ג. כל השילוט בישוב לפרסום העסקים המתקיימים במסגרת פלי"ח, יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. לא תותר הצבת שלטים בשטח חקלאי או בשטח המגורים שבחלקה א המופנים לדרכים ארציות אלא אם ניתן על כך היתר לפי חוק הדרכים (שילוט) תשכ"ו 1966.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח 102A תותר הקמת בריכת שחיה (עפ"י תכנית מאושרת חש/מק/44/12) בהתאם להוראות וההגבלות כמפורט:</p> <p>א. בריכת השחיה תוקם באזור המיועד למגורים בנחלה (מגורים ביישוב כפרי).                  ב. בקשה להיתר בניה להקמת הבריכה תלווה במפה מצבית אשר תציין כל בניין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה ויעודו.                  ג. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.                  ד. שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה ברוחב 1.0 מ' לפחות.                  ה. מרחק הבריכה מבית המגורים לא יפחת מ- 4 מ'.                  ו. שטח מבנה העזר לבריכה ואשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה יהיה עד 5 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.70 מ'.                  ז. עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מ', שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.                  ח. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.                  ט. נפח הבריכה לא יעלה על 150 מ"ק ושטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).                  י. רעש-רמת הרעש המקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות תוך</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.</p> <p>יא. גדרות: מבקש ההיתר יחוייב בהקמת גדר אטומה במקביל לבריכה, מחומרים עמידים ובעיצוב נאות, בגבול החלקה או בקווי הבניה החוקיים עפ"י התכניות התקפות. הגדר תגן על הבריכה מפני ריסוס של גידולים חקלאיים סמוכים ותהווה בידוד אקוסטי. אורך הגדר האטומה יהיה כאורך צלע הבריכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ועוד 3 מ' לכל כיוון. גובה הגדר הבנויה יהיה 2 מ'. כמו כן, תינטע גדר חיה סמיכה בגובה 1.8 מ' שאורכה לפחות 5 מ' יותר מקצוות הבריכה.</p> <p>יב. מרווחים ממבני משק: מרווחים ממבני משק כגון לול, חממה, רפת, אורווה, דיר, ואווזיה יהיה בהתאם לטבלת משרד החקלאות כפי שנקבע המרחק של מבני המשק מבתי מגורים. הוראות אלה יהיו הדדיות הן לגבי בניית מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכות שחיה. מרווחים בין מבני משק מאותו הסוג או שונים ובין מבני משק ומבני עזר יקבעו עפ"י אישור משרד החקלאות.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח 100A (עפ"י תכנית מאושרת 401-0223685):</p> <p>א. תותר הקמת מצללות בשטח עד 25% משטח הקרקע הפנוי באזור המגורים בנחלה.</p> <p>ב. המצללות יהיו בנויים מחומרים קשיחים בלבד.</p> <p>ג. היחס בין השטח המקורה של המצללה לשטחה הפתוח יהיה אחיד, והשטח המקורה לא יעלה על 60% משטח המצללה.</p> <p>ד. המצללה תהיה אופקית.</p>
ה	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>בתא שטח 100A (עפ"י תכנית מאושרת 401-0223685), יותר ניווד שטחים עיקריים בין מבני המגורים במגרש עד 40 מ"ר, בתנאי שסה"כ השטח המותר לבניה יהיה ללא שינוי. הניוד לא יחול על יחידת הורים בגודל 55 מ"ר.</p>
ו	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>בתא שטח 102A (עפ"י תכנית מאושרת חש/מק/44/12):</p> <p>א. גודל יחידת הדיור: ניתן לנייד שטחים עיקריים בין יחידה אחת ליחידה שניה כך ששטח יחידה אחת לא יפחת מ- 100 מ"ר ולא יעלה על 195 מ"ר שטח עיקרי. שטח היחידה השניה לא יעלה על 295 מ"ר שטח עיקרי. יחידת ההורים, שטחה יהיה ללא שינוי 55 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי לשתי היחידות הגדולות לא יעלה על 395 מ"ר.</p> <p>ב. מרחק בין מבנים: המרחק בין שני מבני המגורים לא יפחת מ 5 מ' או 0.</p> <p>ג. אורך חיבור בין מבנים: אורך החיבור בין שני המבנים לא יעלה על 5 מ'. יפריד ביניהם קיר בעובי מינימאלי של 0.2 מ'.</p> <p>ד. הפרדה בין יחידות הדיור: ההפרדה בין יחידות הדיור תהיה מוחלטת ולא יותר חיבור ביניהם. לכל יחידה תהיה כניסה נפרדת.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	ישמש למקלט ציבורי.
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>קרקע חקלאית</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	השימושים בקרקע החקלאית יהיו בהתאם לתוכניות התקפות והתוספת הראשונה לחוק.

<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
4.3.2	הוראות
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, תשתיות ציבוריות ושבילי אופניים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי תאסר כל בניה.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר הולכי רגל וכלי רכב, למעבר תשתיות ציבוריות ולשבילי אופניים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי תאסר כל בניה.



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5 (5)	5	3 (4)	3 (4)	1 (3)	2		3		(3)	(2) 60	(1) 450		92A, 99A, 100A, 101A, 102A, 124A	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
5 (5)	5	3 (4)	3 (4)	1 (3)	2		3 (8)		(3)	(7) 60	(6) 500		76A	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
5	5	3	3		1	(10)					(9) 500		76A, 92A, 99A, 100A, 101A, 102A, 124A	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי		
5 (12)	3 (12)	3 (12)	3 (12)		1						(11)		500		מבנים ומוסדות ציבור		
0	5	3	3		1								76B, 76C, 92B, 99B, 100B, 101B, 102B, 124B, 200		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

### הערה ברמת הטבלה:

- את שטחי השרות ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השרות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן יהיה לנייד אל מעל הכניסה הקובעת
- זכויות הבניה למבנים חקלאיים ביעוד מגורים ביישוב כפרי יהיו בהתאם לתכניות התקפות
- זכויות הבניה ביעוד קרקע החקלאית יהיו בהתאם לתוכניות התקפות

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

- (1) השטח כולל מרפסות מקורות. תותר הקמת שני מבני מגורים ובתוכם שלוש יחיד עבור בעל הנחלה, בן ממשיך ויחיד הורים. אפשר לכלול שתי יחיד, אחת גדולה ואחת קטנה, בשטח עד 55 מ"ר ובסה"כ

255 מ"ר במבנה אחד. אין לכלול שתי יחיד גדולות במבנה אחד.

(2) לכל יחיד ניתן יהיה לבנות עד 30 מ"ר מבני עזר כגון: מחסן לכלי בית, לכלי גינה, חדר כביסה, חדר הסקה, מבנה לחניה.

את חדר/מבנה העזר ניתן להצמיד לבית המגורים או להקימם בנפרד ובלבד שלא יוקמו במרוכז במבנה אחד:

השטחים המותרים: מבנה לחניית רכב פרטי 15-18 מ"ר למכונית, בחזית המגרש (קו בנין 2 מ'), מחסן ביתי וכד' 10-15 מ' ליחיד.

ניתן להקים מבנה עזר על קו הגבול עם השכן ובהסכמתו ע"ג התכנית ובתנאי קיר אטום על הגבול וניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.

גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'..

(3) תותר הקמת מרתף בקו ההיקף של קומת הכניסה.

(4) מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צידי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן ובתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.

(5) קו בנין קדמי לסככת חניה 2 מ'.

(6) עד 330 מ"ר בית מגורים ראשי. עד 115 מ"ר בית מגורים משני. עד 55 מ"ר ליחיד הורים.

(7) לכל יחיד ניתן יהיה לבנות עד 30 מ"ר מבני עזר כגון: מחסן לכלי בית, לכלי גינה, חדר כביסה, חדר הסקה, מבנה לחניה. את חדר/מבנה העזר ניתן להצמיד לבית המגורים או להקימם בנפרד ובלבד שלא

יוקמו במרוכז במבנה אחד: השטחים המותרים: מבנה לחניית רכב פרטי 15-18 מ"ר למכונית, בחזית המגרש (קו בנין 2 מ'), מחסן ביתי וכד' 10-15 מ' ליחיד. ניתן להקים מבנה עזר על קו הגבול עם השכן

ובהסכמתו ע"ג התכנית ובתנאי קיר אטום על הגבול וניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מ'..

(8) בשני מבנים.

(9) מבני פלי"ח המשמשים כשרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון, יכול שיהיו צמודים לבית המגורים של בעל המשק בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר ובלבד ששך הכל גודל המבנה כולל

בית המגורים לא יעלה על 355 מ"ר שטחים עיקריים.

השטח המיועד לשימושי פלי"ח כמפורט לעיל, יופחת משטחי הבניה המותרים לשימושי פלי"ח (500 מ"ר).

(10) גובה מקסי' 5.2 מ' בגג משופע, 2.8 מ' לגג שטוח.

(11) לא תותר בניה חדשה אלא שיפוץ מקלט קיים.

(12) כל עוד מבנה המקלט עומד על תילו, קווי הבניין יהיו תואמים העמדה זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות הניקוז בהתאם להוראות תמא/1 פרק נחלים סעיף 11.

**6.2****מבנים קיימים**

מבנים הבנויים ללא היתר יסומנו להריסה.  
הריסת המבנים בתא שטח בו סומנו מבנים להריסה תהיה תנאי להיתר בניה בתא שטח זה.

**6.3****מרתפים**

- ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים:
- א. יש להבטיח פתרון נאות לאוורור ולניקוז קומת המרתף.
  - ב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע, וקומת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.60 מ' מעל פני הקרקע, כאשר סה"כ גובה הבניין משיא הגג המשופע ועד פני הקרקע הטבעית או הסופית (מה שפחות) לא יעלה על 8.5 מ'.
  - ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.
  - ד. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסי' של המרתף, לא תתאפשרנה בליטות מהני"ל.
  - ה. לא תורשה התקנת מטבח בתוף המרתף.
  - ו. השימושים בקומת המרתף יהיו לצרכי המשפחה בלבד, לחדרי עזר כמפורט בתקנון זה. ניתן לכלול חניה לרכב פרטי. במידה ויבנה מרתף כני"ל לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם ע"פ תכניות תקפות ניתן להקימן וזאת למעט מבנה לחניה פרטית.

**6.4****ניהול מי נגר**

מי הנגר בתכנית יטופלו בהתאם להנחיות תמא/1.

**6.5****הוראות בינוי**

השימושים המותרים בתחום רדיוסי המגן של קידוח המים בכפוף לתקנות בריאות העם, בתיאום ואישור משרד הבריאות.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישום החלוקה באמצעות מפה לצרכי רישום	מיד לאחר אישור התכנית.

**7.2 מימוש התכנית**



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

**תוכנית מספר: 401-0159988 שם התוכנית: בצרה – הסדרת נחלות**

**עורך התוכנית: אבי חינקיס תאריך: 06/07/2020 חתימה: \_\_\_\_\_**

לפי תוכנית	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
10/10/חש 11/10/חש	5	(4) 3	(4) 3	(5) 5	(3) 1	2		3	(3)	(2) 60	(1) 450	-	92A, 99A, 100A,101A, 102A,124A	מגורים	מגורים /נחלה/ ביישוב כפרי	
401- 0582486	5	(4) 3	(4) 3	(5) 5	(3) 1	2		(8) 3	(3)	(7) 30	(6) 500	-	76A	מגורים	מגורים /נחלה/ ביישוב כפרי	
15/10/חש							(9)				500	-	76A, 92A, 99A, 100A, 101A, 102A, 124A	פעילות לא חקלאית	מגורים /נחלה/ ביישוב כפרי	

- (1). השטח כולל מרפסות מקורות, מותר הקמת 2 מבני מגורים ובתוכם 3 יח"ד עבור בעל הנחלה, בן ממשיך ויחידת הורים. אפשר לכלול שתי יח"ד, אחת גדולה ואחת קטנה בשטח עד 55 מ"ר ובסה"כ 255 מ"ר במבנה אחד. אין לכלול 2 יח"ד גדולות במבנה אחד.
- (2). כולל מבנה לרכב פרטי.
- (3). תותר הקמת מרתף בקו ההיקף של קומת הכניסה.
- (4). מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צידי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן ובתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש.
- (5). קו בנין קדמי לסככת חניה 2 מ'.
- (6). עד 330 מ"ר בית מגורים ראשי. עד 115 מ"ר בית מגורים משני. עד 55 מ"ר ליחידת הורים.
- (7). לכל מבנה במידה ולא יבנה מרתף בנוסף לשטח מינימלי לממ"ד.
- (8). בשני מבנים.
- (9). גובה מקסימלי 5.2 מ' בגג משופע, 2.8 מ' לגג שטוח.

