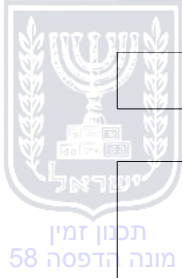


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0658419

עח/10/142 - חניאל - תוספת יחידת דיור בנחלה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי עמק חפר  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/02/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

17/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת מסגרת תכנונית למימוש מגורים בשטח הנחלות במושב חניאל, בכפוף ובהתאמה למדיניות התכנון הארצית בדבר היקף יחידות הדיור המרבי המותר בישוב. זאת בין היתר, תוך הגדלת שטח הבניה המותר, וקביעת הוראות והנחיות למתן היתרי בניה, על מנת לאפשר הקמת יח"ד שלישית בנחלה כמשמעה בהוראות תמ"א/1/35/ב.

התכנית משנה את הרכב המגרשים כדלקמן:

במצב מאושר: 77 חלקות מגורים בנחלה עם זכויות בניה ל - 2 יח"ד בכל אחת ועוד 1 יח"ד קטנה. סה"כ 154 יח"ד רגילות ועוד 77 יח"ד קטנות ועוד 117 מגרשי מגורים חד- משפחתי. סה"כ 271 יח"ד רגילות ועוד 77 יח"ד קטנות.

מצב מוצע: 77 חלקות מגורים בנחלה עם זכויות בניה ל- 3 יח"ד רגילות ועוד 1 יח"ד קטנה. סה"כ 231 יח"ד רגילות ועוד 77 יח"ד קטנות.

בנוסף 117 יח"ד במגרשי מגורים. סה"כ 348 יח"ד

התכנית מציעה הסדרה ופיתוח הישוב הקיים במספר נושאים:

- הגדלת 2 חלקות מגורים בנחלה ששטחן קטן מ 2 ד' ל- 2ד'.
- התכנית כוללת מנגנון המאפשר מימוש הרחבת המגורים בנחלות לפי קצב הביקושים לאורך זמן, מבלי להידרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה. מנגנון זה מתבסס על קביעת הוראות וזכויות בנייה לכל נחלה במצב מימוש מרבי, כשהמימוש מותנה בהכנת תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית, ובמקרה של צורך בפיצול מגרש מנחלה, גם באמצעות תשריט חלוקה.
- התכנית שומרת על זכויות והוראות בניה בתחום הנחלות לצורכי תעסוקה בחקלאות ובפעילות לא חקלאית, בהתאם לתכניות מפורטות תקפות.
- התכנית כוללת התייחסות לתשתיות הקיימות ביישוב ומציעה שיפורים ועדכונים כמפורט בנספחיה הנלווים: נספח מים, ביוב, ניקוז ונספח תנועה.
- עדכון שמות ייעודי הקרקע עפ"י נוהל מבא"ת: "אזור ציבורי משקי" הוסב ליעוד "מבני משק", "אזור בנייני ציבור" הוסב ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור". ו"אזור מגורים בנחלה" הוסב ליעוד "מגורים בישוב כפרי.
- בסעיף מס' 1.6 (יחס לתכניות אחרות) בכל מקום בו נקבע כי תכנית זו מחליפה תוכנית אחרת, הכוונה היא שהתכנית המוצעת אינה משנה את התכנית המקורית, אלא מטמיעה אותה במסמכיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עח/10/142- חניאל- תוספת יחידת דיור בנחלה
מספר התכנית	מספר התכנית	409-0658419
שטח התכנית	שטח התכנית	1,025.684 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
קואורדינאטה X	195418
קואורדינאטה Y	693231

**1.5.2 תיאור מקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז מרכז, מרחב תכנון מקומי עמק חפר, מושב חניאל.

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

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: חניאל

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ל.ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9050	מוסדר	חלק	2-64, 72, 74-77, 80-82	69, 83
9051	מוסדר	חלק	2-119, 121, 123-133	

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**

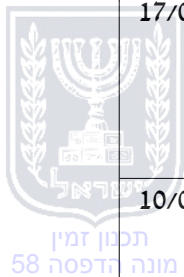
לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
עח/ 142	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	3807	173	25/10/1990
עח/ 142 / 1	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	4175	1169	09/12/1993
עח/ 142 / 2	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	4383	1686	22/02/1996
עח/ 142 / 3	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	4383	1686	22/02/1996
עח/ 142 / 5	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	4666	4604	30/07/1998
עח/ 142 / 6	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	5045	1101	07/01/2002
עח/ 142 / 6 / 1	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	5224	4090	14/09/2003
עח/ 142 / 7	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	5442	4355	29/09/2005
עח/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 200 ממשיכות לחול.	2553	1905	19/07/1979
עח/ 200 / 21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 200 / 21 ממשיכות לחול.	5030	369	12/11/2001

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
משמ/ 143	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 143 ממשיכות לחול.	4511		17/04/1997
עח/ במ/ 156	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	4040	4638	10/09/1992



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס אייזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אילן פליקס אייזן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת יחידות דיור ושטחים בנחלות מצב מוצע לעומת מצב מאושר	10: 14 09/11/2020	אילן פליקס אייזן	09/11/2020			מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	09: 50 02/02/2021	אילן פליקס אייזן	09/12/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה לשרותי ציבור	08: 39 13/08/2020	צביקה מינץ	12/08/2020	23		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה- רקע מילולי	14: 52 21/01/2019	רחל ברקן	16/11/2018	22		רקע	תנועה
לא	נספח תנועה גיליון 2 מתוך 3	11: 44 28/06/2020	רחל ברקן	25/06/2020			מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גיליון 3 מתוך 3	11: 45 28/06/2020	רחל ברקן	25/06/2020			מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גיליון 1 מתוך 3	11: 43 28/06/2020	רחל ברקן	25/06/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב- חוברת	11: 12 05/07/2020	גיל שגיא	01/07/2020	8		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב- גיליון	12: 41 02/02/2021	גיל שגיא	18/06/2020	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז-טקסט	16: 45 20/07/2020	גיל שגיא	20/07/2020	16		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז-גיליון	08: 51 22/10/2018	גיל שגיא	18/06/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	בולים- תכניות ארציות/מחוזיות	11: 02 02/02/2021	אילן פליקס אייזן	28/06/2020	1	1: 20000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח נופי גליון 1_1	14: 49 25/06/2020	מירב רוזן	23/06/2020		1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי- טקסט	14: 47 25/06/2020	מירב רוזן	23/06/2020	16	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	כרטיס אתרים חניאל	10: 47 28/06/2020	נאור מימר	28/06/2020	19	1: 100	מנחה	תיעוד ושימור

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה אזורית עמק חפר		מועצה אזורית עמק חפר	כפר מונש	(1)		09-8986844	09-8989292	
	פרטי	מושב חניאל		חניאל - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	חניאל	(2)		09-8988813	09-8988126	haniel1@bezeqint.net

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ליד מדרשת רופין מיקוד 40250.

(2) כתובת: מושב חניאל, ד.ג.לב השרון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מושב חניאל		חניאל - מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	חניאל	(1)		09-8988813	09-8988126	haniel1@bezeqint.net

(1) כתובת: מושב חניאל, ד.ג.לב השרון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פליקס אייזן		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	רחל ברקן	6757373	י.מ.א.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	אלוף דוד	157	077-4208090		rachelbarkan 1414@gmail. com
שמאי מקרקעין	שמאי	נחמיה גנות	492723	גנות נדל"ן בע"מ	בורגתה	(1)	651	09-8946910		office@ganot .co.il
אדריכל	יועץ	נאור מימר	112280	מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	23	072-2510049	077-6262862	office@mima rc.co.il
יועץ כלכלי	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ- תכנון פרוגרמטי במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379		z.mintz@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות פוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	מירב רוזן - אדריכלות נוף	כרמיאל	חטיבת עציוני		04-9580113		merav@mera vrozen.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	24224396	משרד הנדסי- גיל שגיא	איל	(3)		09-7639119		gali@handasi .co.il

(1) כתובת: רח' הארזים 65.

(2) כתובת: קיבוץ גלויות 23 תל אביב.

(3) כתובת: ד.נ.שרון תיכון.

**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
בריכת שחיה פרטית	בריכת שחיה פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר ומותקנים בה סדורי ניקוז, טהור ומתקנים סניטריים בהתאם לדרישות רשות הבריאות וכן אמצעי בטיחות לפי דרישות הועדה המקומית. דפנות הבריכה יהיו לפחות 5 מטר מכל מבנה, בנין עזר, מבנה חקלאי וגבול מגרש/דרך.
השטח המותר	על פי עח/200/21.
חלקה א' בנחלה	חלקים מנחלה חקלאית אחת עפ"י הגדרות תכנית זו, הכוללים: קרקע חקלאית בחלקה א', ברצף עם חלקת המגורים בנחלה או חלק ממנה.
חלקת המגורים בנחלה	חלק או חלקים של נחלה חקלאית, ביעוד "מגורים בישוב כפרי", המיועד למגורים (יחידת דיור אחת לפחות + יח"ד קטנה), וכן לפעילות חקלאית ופלי"ח ע"פ תכנית זו.
יחידת דיור קטנה	יח"ד בשטח עד 55 מ"ר שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור הקבועות בהוראות תמא/35 על תיקוניה, והיא בסמיכות ליח"ד שאיננה ניתנת לפיצול מחלקת מגורים בנחלה.
מגרש מגורים מפוצל	מגרש מגורים ביעוד "מגורים בישוב כפרי", שיפוצל בתשריט חלוקה משטח חלקת המגורים בנחלה
נחלה חקלאית	יחידת קרקע במושב, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק שפותח או יפותח בו
פלי"ח	על פי עח/200/21.
קרקע חקלאית בחלקה א	חלק מחלקה א' בנחלה, ביעוד "קרקע חקלאית", המיועד לפעילות חקלאית ופלי"ח כהגדרתם בתכנית זו.
תשריט חלוקה	תשריט כמשמעו בסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' (חלוקה ואיחוד של קרקעות), בחוק התכנון והבנייה על תיקונו.

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. קביעת מסגרת תכנונית לשימושי הקרקע במושב חניאל, בראייה כוללת, כולל קביעת זכויות והוראות בנייה ופיתוח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית, לייעוד מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית.
- הגדלת שטח חלקות מגורים בנחלה בתאי שטח 68,70 ל-2 דונם כל אחת.
- הגדרת זכויות והוראות בנייה למגורים ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- קביעת הוראות לחלוקה ואיחוד של קרקעות הנגזרת מתכנית זו, בהתאמה לסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' בחוק

התכנון והבנייה.

5. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בנייה לפי תכנית זו.

6. קביעת הוראות והנחיות לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	401 - 407, 417 - 419, 428 - 438, 528
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73 - 77
מתקנים הנדסיים	301
מבנים ומוסדות ציבור	102 - 107, 120
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 101
שטח ציבורי פתוח	601 - 615
דרך מאושרת	701 - 711
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	108

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	70A
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	68B
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	108
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	703
הנחיות מיוחדות	מגורים	401, 402, 419, 420, 466
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73 - 77

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	3B, 10B, 11B, 12B, 14B, 17B, 18B, 19B, 21B, 22B, 24B, 25B, 26B, 34B, 35B, 52B, 53B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 66B, 69B, 70B, 101
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	64A, 66A
חורשה לשימור	דרך מאושרת	704, 703, 701
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	106, 105
חורשה לשימור	מגורים	514, 419
חורשה לשימור	מגורים בישוב כפרי	29A
חורשה לשימור	מתקנים הנדסיים	301
חורשה לשימור	קרקע חקלאית	36B
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	615, 601
חורשה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	108
ציר נחל	קרקע חקלאית	36B
תחום השפעה	מגורים	523
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	301
תחום השפעה	קרקע חקלאית	35B, 36B
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	610, 603

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בנחלה	179,566	17.51
אזור מגרשי מגורים	74,874	7.30
דרך מאושרת	80,852	7.88
קרקע חקלאית	602,518	58.74
שטח מבני ציבור	78,576	7.66
שטח פרטי פתוח	9,301	0.91
<b>סה"כ</b>	<b>1,025,687</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	81,297.83	7.93
מבנים ומוסדות ציבור	9,715.47	0.95
מגורים	74,951.12	7.31
מגורים בישוב כפרי	179,742.62	17.52
מתקנים הנדסיים	454.98	0.04
קרקע חקלאית	602,345.48	58.73
שטח ציבורי פתוח	19,733.2	1.92
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	57,441.97	5.60
<b>סה"כ</b>	<b>1,025,682.67</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים, מחסן ביתי, חניה מקורה, בריכת שחייה.                  2. פלי"ח ומבנים חקלאיים, מגורים לעובדים זרים - על פי תכניות מאושרות.                  3. השימושים בהתאם לעח/200 ועח/21/200.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. תידרש הכנת תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית במקרים הבאים:                  א. כתנאי לפיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים בישוב כפרי (נחלה).                  ב. כתנאי וכרקע לתוספת המבנים החקלאיים המתאפשרים.                  ג. כתנאי וכרקע לאישור תכנית חלוקה של חלקת המגורים בנחלה, הנובעת מתכנית זו.                  מתן היתר לתוספת בנייה כמפורט בסעיפים א' ו-ב' לעיל, ו/או אישור תכנית חלוקה כמפורט בסעיף ג' לעיל, ללא אישור תכנית בינוי, יהווה סטייה ניכרת כמשמעה בחוק.                  ד. כתנאי לכל היתר בניה ליח"ד בנחלה.</p> <p>2. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע לרבות המבנים החקלאיים המתאפשרים, הצגת קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית, זיקת הנאה ככל שתידרש, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות ביצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה, ניקוז וכו'.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בריכות שחיה:                  א. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.                  ב. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי.                  ג. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.                  ד. שטח פני המים לא יעלה על 50 מ"ר.                  ה. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.                  ו. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. הקמת מבנה תותר במרחק מזערי של 6 מ' או אפס מ' ממבנה אחר.                  2. במגרש מגורים מפוצל יותר קו בניין צדי או אחורי 3 מ' או אפס. קו בניין קדמי - 5 מ' מגבול דרך ו 3 מטר מגבול זיקת מעבר הגובלת בו. קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים.                  3. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, או בדרך ובזיקת הנאה, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך ובזיקת הנאה - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.                  4. במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>5. בקו בניין אפס לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הגובל.</p> <p>6. התכנית אינה משנה קווי בניין של מבנים שנבנו כדין. בניה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבניין החדשים.</p> <p>7. שפת הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש בקווי הבניין עפ"י תוכניות ובנוסף להם 10% (ריצוף).</p> <p>8. המרחק המינימלי בין בית המגורים והבריכה יהיה 5 מ', כמו כן, מהבריכה לגבול המגרש מינימום 5 מ'.</p> <p>9. קווי הבניין למבנה העזר יהיו עפ"י ק.ב. קיימים או ב- ק.ב.0 למגרש.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בכל שטח מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יחידות הדיור המותרות לכל נחלה עפ"י טבלה 5. למעט יח"ד לבעל הנחלה ועוד יח"ד קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בניין וגובה. השימוש המותר במגרש מפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה.</p> <p>2. דרך הגישה למגרש המפוצל תוכל להיות בנוסף לגודל שטח המגרש שנקבע בתכנית. ככל שדרך הגישה תהיה בתחום חלקת המגורים ממנה נגרע המגרש המפוצל, רוחבה יהיה 4 מ ובמקרים מיוחדים 3 מ' באישור הוועדה המקומית, והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדרשות למגרש המפוצל.</p> <p>3. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.</p> <p>4. תנאי למותן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים, אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.</p> <p>6. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה יגרע.</p> <p>ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד, ליח"ד אחת וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.</p> <p>ג. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית, יותר גודל מגרש מקסימלי של 500 מר, וזאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול המגרש עליו קיימת בניה כדין למגרש בשטח 350 מר. סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>
ה	זיקת הנאה



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>1. בתשריט חלוקה בתחום חלקת המגורים בנחלה, ככל שיידרש, תסומן "זיקת הנאה" ברוחב 4 מ' לפחות, במקרים מיוחדים יותר 3 מ' באישור ועדה מקומית, אשר תירשם לטובת נגרש או מגרשים שאין אליהם גישה ישירה מדרך והזיקה תידרש להם.</p> <p>2. שטח זיקת הנאה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'.</p>
4.2	מגורים
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים, חניה מקורה.</p> <p>ב. מחסן ביתי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.</p> <p>2. במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>1. בהתאם לתכניות תקפות ובכפוף לתוספת הראשונה לחוק.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. בהתאם לתכניות תקפות ובכפוף לתוספת הראשונה לחוק.</p> <p>2. על תא שטח B36 ( שטח נופי 04- חורשת אקליפטוסים סמטת הבאר ) המסומן לשימור, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.11,6.10.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>כמפורט בתכניות תקפות ובכפוף לתוספת הראשונה לחוק.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי להיתר למבנה חקלאי, תאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, תוך פרוט הנושאים הבאים בהיתר:</p> <p>א. הצגת השימושים המוצעים באתר נשוא היתר הבנייה, לרבות פריסה והעמדה של מבנים, מתקנים, רחבות תפעוליות, גדרות ושערים.</p> <p>ב. פרוט גובהם המקסימאלי של המבנים, המתקנים והגדרות, כולל קביעת מפלסי הפיתוח של כל הרכיבים באתר - דרכים, חצרות ומבנים.</p> <p>ג. הצגת עיצוב המבנים והחצרות ואופן השתלבותם החזותית בסביבה.</p>

<p align="center"><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>ד. אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות זיהום קרקע ומים, צמצום מפגעי ריח ומזיקים.  ה. תשתיות הנדסיות נדרשות, כגון מים, ביוב, חשמל ותקשורת ומיקומן.  ו. במקרה של מבנים לבעלי חיים, פתרונות לסילוק/טיפול בשפכים, ביוב סניטארי ותשטיפים כולל פתרונות קצה, וכן הצגת מבנים קיימים בסביבה, ככל שיש, במרחק של עד 25 מטר ממעטפת המבנה המבוקש, תוך ציון השימוש בהם..  ז. אמצעים לטיפול בפסולת לסוגיה לפי צורך; לרבות הקצאת שטחים למיכלי אשפה ומיחזור, או תאי שטח לאיסוף פסולת.  ח. תוואי נגישות רכב תפעולי מדרך מאושרת.  ט. פתרונות ניקוז.</p>	
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>א. נטיעות וגינון.  ב. מתקני נופש, מתקני ספורט.  ג. דרכים ושבילים.  ד. מתקנים הנדסיים, מקלטים וקווי תשתית.  ה. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בנינים.  ו. מבני עזר לצורך הפעילויות והשימושים המפורטים לעיל.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.  ב. על תאי שטח 601 (שטח נופי 04 - חורשת אקליפטוסים סמטת הבאר) ו 615 (שטח נופי 01 - חורשת אורנים) המסומנים לשימור, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.11, 6.10.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות.  ב. מבנים לצרכי בריאות ורווחה, ספורט, נופש ובריכת שחיה.  ג. מבנים לצרכי דת.  ד. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה.  ה. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק.  ו. מתקנים הנדסיים ותשתיות.  ז. דרכים, חניות ושבילים.  ח. שטחי נופש או ספורט, גנים, דרכים, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים.  ט. חניה ציבורית שלא תעלה על 5 אחוז מגודל תא השטח.  י. צרכנית, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל ישוביות, חקלאיות ולא חקלאיות.  יא. מסחר כשימוש נילוה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center">א</p>



<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p>א. לנושא השימור- הנחיות מפורטות ותנאים להיתרי בניה ראה סעיף 6.10, 6.11.                  ב. על תאי שטח 106 (שטח נופי 04 - חורשת אקליפטוסים סמטת הבאר) ו 105 (שטח נופי 02- גן/חורשת היובל) המסומנים לשימור, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.10, 6.11.</p>	
<p align="center"><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p><b>4.6.1</b></p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות.                  ב. מבנים לצרכי בריאות ורווחה, ספורט, נופש ובריכת שחיה.                  ג. מבנים לצרכי דת.                  ד. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה.                  ה. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק.                  ו. מתקנים הנדסיים ותשתיות.                  ז. דרכים, חניות ושבילים.                  ח. שטחי נופש או ספורט, גנים, דרכים, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים.                  ט. חניה ציבורית שלא תעלה על 5 אחוז מגודל תא השטח.                  י. צרכנית, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל ישוביות, חקלאיות ולא חקלאיות.                  יא. מסחר כשימוש נילוה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.6.2</b></p>
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א</p> <p>1. במבנה בית המחלבה לשימור תותר תוספת שטח מקורה בצורה שתשמר לפחות שתיים מחזיתותיו המקוריות.                  2. היתר המציע שינוי כלשהו באתר המיועד לשימור יכלול תיק תיעוד מקדים הקובע הוראות בנוגע לשינוי המוצע.                  3. בתחום תא שטח 108 ההיתר יכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.                  4. על תא שטח 108 (שטח נופי 03 -חורשת אקליפטוסים וסמל 01 מבנה בית המחלבה) המסומנים לשימור, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.10,6.11.</p>	
<p align="center"><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p align="center"><b>4.7</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p><b>4.7.1</b></p> <p>א. בריכות לאגירת מים.                  ב. קווי ומתקני תשתית עליים ותת-קרקעיים : לרבות תחנות שאיבה לביוב ותחנות טרנספורמציה.                  ג. גידור ואמצעי בטחון ובטיחות.                  ד. גינון ונטיעות.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.7.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.                  2. יש לעמוד במרחקי בטיחות קרינה בהתאם למדיניות להגנת הסביבה.                  3. על תאי שטח 301 (שטח נופי 04 - חורשת אקליפטוסים סמטת הבאר) המסומן לשימור, יחולו</p>	

<b>4.7</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	ההוראות המפורטות בסעיף 6.10, 6.11.
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. פינות ישיבה.</p> <p>ה. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p> <p>ו. מרכיבי ביטחון.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. על תא שטח 701 ( שטח נופי 04- חורשת אקליפטוסים סמטת הבאר) המסומן לשימור, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.10, 6.11.</p>
<b>ב</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	102	(1)	(2) 230	(2) 50	(3)	11		40	3	1	3	4	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	103	(1)	(2) 280	(2) 60	(3)	11		40	3	1	3	4	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	104	500	400	120	(3)	11		40	3	1	3	4	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	105	500	410	140	(3)	11		40	3	1	3	4	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	106	500	710	120	(3)	11		40	3	1	3	4	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	107	500	3740	420	(3)	11		40	3	1	3	4	3	3	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	108	500	(2) 26700	(2) 5300	(3)	11		40	(2) 32000	1	3	4	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	120	(1)	200	60	(3)	11		40	260	1	(4) 3	4	3	3	5
מגורים	- 401 409,407 - 417 - 419 438,428 508 -	350	220	65	(3)	(5) 7.5	1	35	285		2	7	4	4	5
מגורים	509 - 525	480	220	65	(3)	(5) 7.5	1	35	285		2	5	4	4	5

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(7) 5	(7) 5	(7) 4	(7) 4	1	2	(5) 7.5	1	35	(6) 285	(3)	(3)	(6) 65	220	480	526	מגורים
(7) 5	(7) 5	(7) 4	(7) 4	1	2	(5) 7.5	1	35	285	(3)	(3)	65	220	480	527	מגורים
5	7	4	4		2	8.5	1	35	285			65	220	500	528	מגורים
5	7	(13) 3	(13) 3	1	(12) 2	(5) 7.5	(11) 4	(10)	827	(9)	(9) 120	(8) 127	(8) 580	350	13A	מגורים בישוב כפרי
5	(14) 3	3	3	1	(12) 2	(5) 7.5	(11) 4	(10)	827	(9)	(9) 120	(8) 127	(8) 580	350	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A	מגורים בישוב כפרי
5	(14) 3	3	3	1	(12) 2	(5) 7.5	(11) 4	(10)	827	(9)	(9) 120	(8) 127	(8) 580	350	21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A	מגורים בישוב כפרי
5	(14) 3	3	3	1	(12) 2	(5) 7.5	(11) 4	(10)	827	(9)	(9) 120	(8) 127	(8) 580	350	39A, 40A,	מגורים בישוב כפרי



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
5	(14) 3	3	3	1	(12) 2	(5) 7.5	(11) 4	(10)	827	(9)	(9) 120	(8) 127	(8) 580	350	41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A	מגורים בישוב כפרי	
(7) 5	(15) 3	(7) 3	(7) 3	1	(12) 2	(5) 7.5	(11) 4	(10)	827	(9)	(9) 120	(8) 127	(8) 580	350	57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 65A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73 - 77	מגורים בישוב כפרי	
(7) 5	(15) 3	(7) 3	(7) 3	1	(12) 2	(5) 7.5	(11) 4	(10)	827	(9)	(9) 120	(8) 127	(8) 580	350	64A	מגורים בישוב כפרי	
(7) 5	(15) 3	(7) 3	(7) 3	1	(12) 2	(5) 7.5	(11) 4	(10)	827	(9)	(9) 120	(8) 127	(8) 580	350	66A	מגורים בישוב כפרי	
															1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B,	קרקע חקלאית	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B	
												21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B	קרקע חקלאית
												39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B,	קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B		
											57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 101	קרקע חקלאית	
3	3	3	3							100	301	מתקנים הנדסיים	
3	3	3	3		4	3	8			8	601	שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3		4	3	13			13	602	שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3		4	3	20			20	603	שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3		4	3	19			19	604	שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3		4	3	26			26	605	שטח ציבורי פתוח	
3	3	3	3		4	3	12			12	606	שטח ציבורי	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
3	3	3	3		4	40				40			פתוח
3	3	3	3		4	6				6			שטח ציבורי
3	3	3	3		4	8				8			פתוח
3	3	3	3		4	60				60			שטח ציבורי
3	3	3	3		4	60				26			פתוח
3	3	3	3		4	4				4			שטח ציבורי
3	3	3	3		4	15				15			פתוח
3	3	3	3		4	15				15			שטח ציבורי
5	4	3	3	1	3	330				330			פתוח

**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:**

- א. בסמכות הועדה המקומית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו בתנאי שסך זכויות הבניה ישמרו.
- ב. בתאי שטח ביעוד שבי"צ, יותר שימוש למסחר בהיקף זכויות כולל סך הכל - של 500 מ"ר עיקרי+ 50 מ"ר שרות. מימוש המסחר יתאפשר במגרש אחד או יותר ממגרשי השבי"צ.
- ג. מבנים חקלאיים ומבנים לעובדים זרים בהתאם לתכניות תקפות- עח/ 200 עח/ 200 /21.
- ד. זכויות בנייה בקרקע חקלאית יקבעו על פי עח/ 200 עח/ 200 /21.
- ה. בנחלות יותרו 500 מ"ר פל"ח בהתאם לתכניות תקפות.

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

- (1) לפי המסומן בתשריט.
- (2) מימוש הבניה יהיה לפי מקסימום 50% משטח המגרש שטח עיקרי ו 10% שירות.

(3) על חשבון שטח שמעל מפלס כניסה קובעת.

(4) פרט לבניינים בעלי ייעוד מיוחד לגביהם רשאים הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.

(5) 7.5 לגג שטוח ו-9 מ' לגג רעפים.

(6) בנוסף עד 100 מ"ר למחסן.

(7) או לפי גבול מבנים קיימים בהיתר.

(8) זכויות הבנייה מורכבות מ-4 יח"ד לפי הפרוט הבא:

3 יח"ד (מתוכן יח"ד אחת קטנה של עד 55 מ"ר עיקרי ושירות) בשטח עיקרי כולל של 400 מ"ר בשני מבנים, ועוד 65 מ"ר שטח שירות. גודל יח"ד אחת לא יעלה על 250 מ"ר.

1 יח"ד בשטח עיקרי עד 120 מ"ר בקומת הקרקע ועוד 60 מ"ר עיקרי בקומה א', 62 מ"ר שטחי שירות הכוללים: 35 מ"ר ל-2 מקומות חנייה, עד 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד

העורף, השאר לבלטות ומתקנים טכניים. בנוסף, מרתף בקונטור קומת הקרקע. את שטחי השירות ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת

לכניסה הקובעת, הם יבואו ע"ח השטחים העיקריים שלא ניתן יהיה לנייד אל מעל הכניסה הקובעת. ככל ששטחי השרות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן כמון זמין

לבנייה אל מעל הכניסה הקובעת..

(9) לעניין השטח העיקרי - ביחידות הדיור המאושרות יותר שטח עיקרי מתחת למפלס פני הקרקע ע"ח השטח מעל הכניסה הקובעת. ביחידת הדיור הרביעית המוצעת בתכנית זו, יותר עד 120 מ"ר ולא

יותר מקונטור שטח הדירה במפלס הכניסה הקובעת. לעניין שטחי השרות: ביחידות הדיור המאושרות יותר שטח שירות מתחת למפלס פני הקרקע ע"ח השטח מעל הכניסה הקובעת. ביחידת הדיור

הרביעית המוצעת בתכנית זו, יותר עד 62 מ"ר, ע"ח השטח מעל הכניסה הקובעת בתחום קונטור קומת הקרקע. ככל ששטחי השרות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים

העיקריים שלא ניתן לבנייה אל מעל הכניסה הקובעת.

(10) 45% למבנים ו-75% לכל השימושים כולל חממות. עבור היחידה השלישית בנחלה יותר עד 120 מ"ר שטח עיקרי בקומת הקרקע.

(11) מתוך כך, 1 יח"ד קטנה סמוכה ליח"ד שאינה ניתנת לפיצול מהמגרש.

(12) ועוד עליית גג.

(13) בנוסף ועל אף האמור בסעיף 4.1.2, קווי בנין למבנים קיימים לעת אישור תכנית זו יהיו 3 מ' או ע"פ הקיים בשטח.

(14) או אפס בין יעוד מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית של אותה נחלה.

(15) או אפס בין יעוד מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית של אותה נחלה או לפי גבול מבנים קיימים בהיתר.



מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>פעילות חקלאית</b>
<p>הנחיות לעניין מבנה מגורים לפועלים זמניים :</p> <p>בהתאם להנחיות תכנית מאושרת החלה במקום עח/ 200 / 21 ובנוסף-</p> <p>א- תותר הצבת עד שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי, אשר הובלו בשלמותם ממקום ייצורם מוכנים להקמה והוצבו על פני הקרקע הטבעית.</p> <p>ב- גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש בשטח אזור המגורים בנחלה ובמידה ולא מתאפשר יהיה צמוד לו ובהתאם להנחיות משרד התמיכה לגודל נדרש למגורי עובד זר. המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ג- המבנים הזמניים מיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות וכל שימוש אחר בהם מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד- תותר הקמת מבנים זמניים לעובדים זרים בתנאים הבאים :</p> <p>(1) הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>(2) החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בענף החקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, ובהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.</p> <p>(3) תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד יתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>1. ביעוד מגורים בישוב כפרי :</p> <p>א. גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל-1.2 מטר מפני קרקע סופיים, ול-1.2 מטר מפני ציר דרך, אם גובלת.</p> <p>ב. חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו עמידים ויציבים.</p> <p>ג. קולטי שמש או מערכות סולאריות ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג, או בשילוב מסתורים מתאימים. דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה.</p> <p>ד. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p> <p>ה. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>מרתפים</b>
<p>1. בכל יחיד ביעוד מגורים בישוב כפרי - תותר בניית מרתף בשטח שלא יחרוג מקונטור הבניין.</p> <p>2. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד.</p> <p>3. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
<p>ביעוד מגורים בישוב כפרי ומגורים :</p> <p>א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה לשימוש המבוקש כנדרש בתקנות.</p>	

6.4	חניה
	<p>ג. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין, בצמוד או בנפרד ממבנה אחר, בקומת מרתף, וכן ניתן בקו בנין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בנין צידי 0 מ'.</p> <p>ד. הקיר הגובל בגבול מגרש בקו בניין אפס הצמוד לחניה, יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>ה. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>2. בכל יעוד אחר:</p> <p>א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה לשימוש המבוקש כנדרש בתקנות.</p> <p>ג. תקן החנייה יקבע לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>



6.5	איכות הסביבה
	<p>1. פסולת ואשפה:</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.</p> <p>2. זיהום אויר ואיכות אוויר:</p> <p>א. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>ב. שימוש בריסוס קרקעי ייעשה על פי התקנות הרלוונטיות באותה עת. בכל מקרה אין להשתמש בחומרי הדברה לריסוס קרקעי במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים.</p> <p>3. חומרים מסוכנים:</p> <p>א. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מעבר לשימוש סביר.</p>



6.6	תשתיות
	<p>1. מים:</p> <p>א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום מקדים מול מקורות לעניין מיגון הקווים ו/או העתקתם.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. בכל יעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>ב. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>ג. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>ד. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.</p> <p>ה. מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל,</p>



במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

ו. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ז. ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.

ח. ניקוז דרכים יכלול תעלות מגוננות משמרות מים.

ט. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

י. בריכת החורף הממוקמת בצפון מערב הישוב תשמש כאמצעי לוויסות הנגר בתכנית זו.

כ. בתאי שטח הכפופים לתחום השפעת נחל עפ"י תמ"א/1, כגון: B35, B36, 603,610,523,361 לא ינתן היתר בניה ללא תיאום מראש עם רשות הניקוז.

3. ביוב:

א. על פי הוראות משרד הבריאות, חיבור מערכת ביוב אזורית למט"ש נתניה מהווה תנאי למתן היתרי בניה.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ג. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגה"ס.

ד. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ה. הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהייה לפני איכלוס המבנה.

ו. לא יוזרמו למערכת הביוב שפכים שאינם באיכות של ביוב סניטרי.

4. חשמל:

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר
- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר
- בקו מתח על עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו
- בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו
- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר
- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

ג. בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

<p><b>תשתיות</b></p> <p><b>6.6</b></p> <p>וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ד. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p> <p>5. טלפון ותקשורת:</p> <p>א. קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור בתיים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p> <p>6. כבאות:</p> <p>א. הידרנטים בקוטר 3" ימוקמו בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות ותקנות כיבוי אש, כל 100 מ' לפחות, ע"ג קווי המים הראשיים, ברחובות היישוב</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p><b>6.7</b></p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p><b>6.8</b></p> <p>הקרקע לצרכי צבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 30 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p><b>6.9</b></p> <p>1. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>2. מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו, שנבנו מכוח תכנית מאושרת או שנבנו לפני שנת 1965 - ייחשבו כמבנים חורגים שהותרו, ובלבד שאינם חודרים לתחום דרך.</p> <p>3. בתאי שטח 526 ו-527 ביעוד מגורים ובתאי שטח 64 ו-66 ביעוד מגורים בישוב כפרי - תותר תוספת בנייה בקומה עליונה גם בקונטור מבני מגורים קיימים.</p>	
<p><b>שימור</b></p> <p><b>6.10</b></p> <p>בתחום התכנית מסומנים אתרים/מבנים לשימור הבאים:</p> <p>א. סמל 01 - בית המחלבה.</p> <p>ב. שטח נופי מס' 1 - חורשת אורנים</p> <p>ג. שטח נופי מס' 2 - גן, חורשת היובל.</p> <p>ד. שטח נופי מס' 3 - חורשת האקליפטוסים בית המחלבה.</p> <p>ה. שטח נופי מס' 4 - חורשת אקליפטוסים סמטת הבאר.</p> <p>מבנים ואתרים שסומנו לשימור הינם בעלי ערכים היסטוריים ותרבותיים הקשורים בתולדות הישוב והתפתחותו. מבנים ואתרים אלו אסורים להריסה ויש לשמרם.</p> <p>2. היתר המציע שינוי כלשהו באתר המיועד לשימור יכלול תיק תיעוד מקדים הקובע הוראות בנוגע לשינוי המוצע.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה במבנה המיועד לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד עפ"י הנחיות מינהל התכנון ואישורו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. תוספות בנייה למבנה המיועד לשימור תותרנה בהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> <p>4. מגיש בקשה לבניה חדשה הגובלת במגרש עליו מבנה לשימור, יתחשב תכנונית, במבנה שלידו,</p>	

<b>שימור</b>	<b>6.10</b>
כדי לבטא נוכחותו וערכו של המבנה לשימור, באישור מהנדס הועדה המקומית.	

<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.11</b>
<p>1. כל כריתה או העתקה של עץ בוגר תיעשה בתאום ולאחר קבלת רישיון כריתה/העתקה כדון.</p> <p>2. בתאי שטח 615, 106,301,701,36B, 108,105,601,106,301,701,36B בהם קיימים מקבצי עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ כאמור - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה לתוספת יח"ד בחלקת מגורים בנחלה, מעבר לשתי יח"ד גדולות.	אישור תכנית בינוי וכן אבטחת דרכי גישה, באישור ועדה מקומית.
2	תנאי לפיצול מגרש מחלקת מגורים בנחלה	אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים
-----------------------------------





**עח/10/142- חניאל - תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה - 409-0658419**

**כמות יח"ד בתאי שטח הכלולים בתכנית**

תוספת (מ"ר)	שטח נחלה מוצע (מ"ר)	שטח נחלה מאושר (מ"ר)	מס' תכנית מפורטת תקפה	מס' יח"ד		ייעודי קרקע		מס' מגרש/תא שטח		
				מוצע	מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מוצע	קיים	
0	2,845	2,845		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	1A	1	1
	8,981	8,981						1B		
0	2,740	2,740		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	2A	2	2
	9,210	9,210						2B		
0	2,116	2,116		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	3A	3	3
	8,790	8,790						3B		
0	3,246	3,246		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	4A	4	4
	10,383	10,383						4B		
0	2,217	2,217		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	5A	5	5
	12,249	12,249						5B		
0	2,576	2,576		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	6A	6	6
	9,944	9,944						6B		
0	2,704	2,704		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	7A	7	7
	10,151	10,151						7B		
0	2,560	2,560		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	8A	8	8
	10,480	10,480						8B		
0	2,890	2,890		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	9A	9	9
	11,150	11,150						9B		
0	2,124	2,124		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	10A	10	10
	7,753	7,753						10B		
0	2,138	2,138		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	11A	11	11
	7,825	7,825						11B		
0	2,188	2,188		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	12A	12	12
	8,747	8,747						12B		
0	2,398	2,398		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	13A	13	13
	7,953	7,953						13B		
0	2,136	2,136		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	14A	14	14
	8,457	8,457						14B		
0	2,196	2,196		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	15A	15	15
	8,298	8,298						15B		
0	2,091	2,091		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	16A	16	16
	8,124	8,124						16B		
0	2,218	2,218		3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	17A	17	17
	7,818	7,818	17B							
0	2,251	2,251	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	18A	18	18	
	7,790	7,790					18B			
0	2,216	2,216	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	19A	19	19	
	7,868	7,868					19B			
0	2,194	2,194	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	20A	20	20	
	7,651	7,651					20B			
0	2,172	2,172	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	21A	21	21	
	7,843	7,843					21B			
0	2,231	2,231	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	22A	22	22	
	7,929	7,929					22B			
0	2,214	2,214	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	23A	23	23	
	7,894	7,894					23B			
0	2,221	2,221	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	24A	24	24	
	7,904	7,904					24B			
0	2,229	2,229	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	25A	25	25	
	8,024	8,024					25B			
0	2,226	2,226	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	26A	26	26	
	8,020	8,020					26B			
0	2,238	2,238	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	27A	27	27	
	8,215	8,215					27B			
0	2,227	2,227	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	28A	28	28	
	8,207	8,207					28B			
0	2,589	2,589	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	29A	29	29	
	7,947	7,947					29B			
0	2,471	2,471	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	30A	30	30	
	7,810	7,810					30B			
0	2,474	2,474	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	31A	31	31	
	8,110	8,110					31B			
0	2,424	2,424	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	32A	32	32	
	7,997	7,997					32B			
0	2,421	2,421	3	2	מגורים ביישוב כפרי	מגורים בנחלות	33A	33	33	
	8,167	8,167					33B			

תוספת (מ"ר)	שטח נחלה (מ"ר)		מס' תכנית מפורטת	מס' יח"ד		ייעודי קרקע		מס' מגרש/תא שטח			
	שטח נחלה (מ"ר)	מאושר (מ"ר)		מאושר	מצב מוצע	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	קיים	קיים		
0	2,461	2,461	7/142/נ	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	34A	34	34	
	8,379	8,379				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	34B			
0	2,432	2,432		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	35A	35	35	
	7,392	7,392				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	35B			
0	2,398	2,398		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	36A	36	36	
	7,294	7,294				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	36B			
0	3,277	3,277		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	37A	37	37	
	10,749	10,749				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	37B			
0	2,290	2,290		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	38A	38	38	
	7,796	7,796				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	38B			
0	2,282	2,282		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	39A	39	39	
	7,846	7,846				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	39B			
0	2,273	2,273		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	40A	40	40	
	7,894	7,894				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	40B			
0	2,335	2,335		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	41A	41	41	
	7,955	7,955				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	41B			
0	2,402	2,402		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	42A	42	42	
	7,926	7,926				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	42B			
0	2,536	2,536		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	43A	43	43	
	7,608	7,608				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	43B			
0	3,541	3,541		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	44A	44	44	
	8,179	8,179				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	44B			
0	2,158	2,158		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	45A	45	45	
	8,091	8,091				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	45B			
0	2,120	2,120		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	46A	46	46	
	7,822	7,822				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	46B			
0	2,290	2,290		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	47A	47	47	
	9,476	9,476				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	47B			
0	2,392	2,392		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	48A	48	48	
	9,368	9,368				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	48B			
0	2,761	2,761		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	49A	49	49	
	6,820	6,820				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	49B			
0	2,080	2,080		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	50A	50	50	
	8,048	8,048				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	50B			
0	2,065	2,065		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	51A	51	51	
	8,016	8,016				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	51B			
0	2,036	2,036		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	52A	52	52	
	7,958	7,958				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	52B			
0	2,021	2,021		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	53A	53	53	
	7,926	7,926				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	53B			
0	2,041	2,041		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	54A	54	54	
	7,402	7,402				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	54B			
0	3,320	3,320		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	55A	55	55	
	9,507	9,507				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	55B			
0	2,173	2,173		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	56A	56	56	
	7,933	7,933				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	56B			
0	2,247	2,247		3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	57A	57	57	
	8,527	8,527			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	57B				
0	2,209	2,209	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	58A	58	58		
	7,773	7,773			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	58B				
0	2,197	2,197	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	59A	59	59		
	7,827	7,827			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	59B				
0	2,167	2,167	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	60A	60	60		
	7,868	7,868			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	60B				
0	2,133	2,133	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	61A	61	61		
	7,874	7,874			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	61B				
0	2,114	2,114	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	62A	62	62		
	7,879	7,879			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	62B				
0	2,100	2,100	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	63A	63	63		
	7,879	7,879			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	63B				
0	2,383	2,383	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	64A	64	64		
	6,786	6,786			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	64B				
0	2,114	2,114	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	65A	65	65		
	7,918	7,918			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	65B				
0	2,821	2,821	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	66A	66	66		
	7,313	7,313			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	66B				
0	2,312	2,312	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	67A	67	67		
	8,180	8,180			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	67B				
96	2,005	1,909	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	68A	68	68		
	8,646	8,740			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	68B				
0	2,137	2,137	3	2	מגורים בנחלות	מגורים בנחלות	69A	69	69		
	8,072	8,072			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	69B				

תוספת (מ"ר)	שטח נחלה (מ"ר)		מס' תכנית מפורטת	מס' יח"ד		מס' יח"ד קרקע		מס' מגרש/תא שטח						
	שטח נחלה מוצע (מ"ר)	שטח נחלה מאושר (מ"ר)		מאשר	מצב מוצע	מאשר	מצב מוצע	קיים	קיים					
82	1,999	1,917		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	70A	70	70				
	8,483	8,564						70B	70	70				
0	2,248	2,248						3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	71A	71	71
	7,853	7,853										71B		
0	2,263	2,263						3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	72A	72	72
	7,808	7,808										72B		
0		2,060						3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	73		73
0		2,177						3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	74		74
0		2,071						3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	75		75
0		2,069						3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	76		76
0		2,053						3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	77		77
								<b>231</b>	<b>154</b>	<b>סה"כ ללא יח"ד קטנות</b>				

				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	401		1
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	402		2
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	403		3
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	404		4
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	405		5
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	406		6
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	407		7
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	409		8
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	410		9
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	411		10
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	412		11
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	413		12
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	414		13
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	415		14
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	416		15
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	417		16
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	419		17
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	420		18
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	421		19
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	422		20
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	423		21
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	424		22
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	425		23
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	426		24
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	427		25
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	428		26
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	438		27
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	439		28
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	440		29
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	441		30
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	442		31
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	443		32
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	444		33
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	445		34
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	446		35
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	447		36
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	448		37
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	449		38
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	450		39
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	451		40
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	452		41
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	453		42
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	454		43
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	455		44
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	456		45
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	457		46
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	458		47
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	459		48
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	460		49
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	461		50
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	462		51
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	463		52
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	464		53
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	465		54
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	466		55
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	467		56
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	468		57
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	469		58
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	470		59

תוספת (מ"ר)	שטח נחלה מוצע (מ"ר)	שטח נחלה מאושר (מ"ר)	מס' תכנית מפורטת		מס' יח"ד		יעודי קרקע		מס' מגרש/תא שטח	
			מס' תכנית	תקפות מצב	מוצע	מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מוצע	קיים
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	471	60
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	472	61
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	473	62
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	474	63
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	475	64
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	476	65
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	477	66
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	478	67
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	479	68
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	480	69
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	481	70
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	482	71
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	483	72
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	484	73
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	485	74
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	486	75
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	487	76
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	488	77
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	489	78
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	490	79
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	491	80
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	492	81
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	493	82
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	494	83
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	495	84
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	496	85
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	497	86
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	498	87
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	499	88
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	500	89
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	501	90
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	502	91
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	503	92
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	504	93
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	505	94
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	506	95
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	507	96
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	508	97
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	509	98
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	510	99
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	511	100
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	512	101
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	513	102
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	514	514 103
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	515	515 104
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	516	516 105
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	517	517 106
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	518	518 107
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	519	519 108
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	520	520 109
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	521	521 110
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	522	522 111
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	523	112
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	524	524A 113
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	525	525A 114
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	526	115
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	527	116
					1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	528	100/2 117
					<b>117</b>	<b>117</b>				<b>סה"כ</b>
					<b>348</b>	<b>271</b>		<b>סה"כ כולל</b>		

כל היח"ד המצוינות בטבלה כוללות את יחידת הסמך הקטנה, הן במצב המאושר והן במצב מוצע