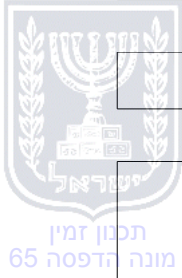


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0518563

עח/28/52 - כפר מונש - תכנית כוללת לישוב



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי עמק חפר  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/02/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

29/04/2021

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 כפר מונש, בכפוף ובהתאמה למדיניות התכנון הארצית בדבר היקף יחידות הדיור המירבי המותר ביישוב. 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 המגורים ביעוד מגורים ביישוב כפרי כדלקמן:

מצב מאושר: 92 חלקות מגורים בנחלה (מתוכן 24 נחלות לא מאויישות), עם זכויות בניה ל-2 יח"ד בכל אחת ועוד יח"ד קטנה. סה"כ 184 יח"ד רגילות ועוד 92 יח"ד קטנות ועוד 125 יח"ד במגרשי מגורים. סה"כ 309 יח"ד רגילות ועוד 92 יח"ד קטנות.

מצב מוצע: 67 חלקות מגורים בנחלה עם זכויות בניה ל-3 יח"ד רגילות ועוד 1 יח"ד קטנה בכל אחת ועוד חלקות מגורים אחת עם 2 יח"ד רגילות ועוד 1 יח"ד קטנה. סה"כ 203 יח"ד רגילות ועוד 68 יח"ד קטנות. - 126 יח"ד במגרשי מגורים ועוד 48 יח"ד במגרשי מגורים דו משפחתיים במקום 24 נחלות מאושרות ולא מאויישות המוצעות לביטול בתכנית זו. סה"כ 377 יח"ד רגילות ועוד 68 יח"ד קטנות.

בנוסף, התכנית מציעה הסדרה ופיתוח הישוב הקיים במספר נושאים:

- הגדלת 13 חלקות המגורים בנחלה ששטחן קטן מ-2 דונם ל-2 ד'.
- דיוק גבולות בין נחלות קיימות ובין נחלות למגרשי מגורים.
- שינויים בפריסת ייעודי הקרקע הסמוכים לדרך 5711 על מנת להרחיק את השטחים המיועדים לבניה מרצועת הדרך.

- שינוי בהוראות וזכויות בניה בחלק מתאי השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
- 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 בניה 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 ביישוב כפרי".

- התוכנית כוללת סימון גבולות בניה מרדיוס מגן של קידוח קיים בתחום הישוב, בהתאמה לתמ"א/1.
- 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 במסמכה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עח/28/52- כפר מונש- תכנית כוללת ליישוב
מספר התכנית	מספר התכנית	409-0518563
שטח התכנית	שטח התכנית	1,220.228 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
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	192461
קואורדינאטה Y	695028

**1.5.2 תיאור מקום**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז מרכז, מועצה אזורית עמק חפר, מרחב תכנון מקומי עמק חפר, מושב כפר מונש.

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

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: כפר מונש

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
8415	מוסדר	חלק	2-5, 7-11, 13, 15-25, 28-37, 39-41, 44-45, 47-51, 55-56, 58, 60-64, 68, 70-71, 74, 82, 84, 86, 90, 92-93, 95-156, 158-168, 503	43, 53
8416	מוסדר	חלק	2-12, 14-38, 60-81, 85-86, 89-94, 98-100, 103-105, 108, 114, 131, 135, 137, 139-140, 142, 152-154, 160-232	87, 97, 101, 157

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 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1. הוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
02/10/2017	214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 43. הוראות תכנית תתל/ 43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 43
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 200 ממשיכות לחול.	שינוי	עח/ 200
21/08/1988		3578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 200 ממשיכות לחול.	שינוי	עח/ 200 / 20
12/11/2001	369	5030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 200 ממשיכות לחול.	שינוי	עח/ 200 / 21
24/04/1957		533		החלפה	עח/ 5 / 1
10/01/1966		1259		החלפה	עח/ 5 / 2
27/03/2006	2402	5511		החלפה	עח/ 52 / 13
29/08/1991	3608	3917		החלפה	עח/ 52 / 5
05/07/1992	3802	4022		החלפה	עח/ 52 / 6
02/07/1995	3812	4316		החלפה	עח/ 52 / 8
24/07/2003	3586	5209		החלפה	עח/ מק/ 52 / 18
16/09/2019	14860	8440		החלפה	409-0436352

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פליקס אייזן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אילן פליקס אייזן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
סביבה ונוף	מנחה		15	12/07/2020	מירב רוזן	11: 14 12/07/2020	נספח נופי- טקסט	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב חלקית		6	03/11/2020	אילן פליקס אייזן	10: 49 03/11/2020	טבלת שטחים בנחלות מצב מאושר לעמות מצב מוצע- הגדלה ל 2 ד'.	כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		12	01/07/2020	צביקה מינץ	13: 54 01/07/2020	מסמך פרוגרמתי מנחה	לא
ביוב	מנחה	1: 1500	1	25/03/2021	גיל שגיא	16: 20 25/03/2021	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1500	11	17/09/2018	גיל שגיא	12: 34 04/03/2019	נספח מים- חוברת	לא
מים	מנחה	1: 1500	1	25/03/2021	גיל שגיא	16: 20 25/03/2021	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1500	8	23/07/2020	גיל שגיא	15: 05 23/07/2020	נספח ניקוז- חוברת	לא
ניקוז	מנחה	1: 1500	1	18/03/2021	גיל שגיא	11: 10 19/03/2021	נספח ניקוז- גיליון	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	09/07/2020	מירב רוזן	16: 20 09/07/2020	נספח נופי	לא
קומפילציה	רקע	1: 20000	1	25/03/2021	אילן פליקס אייזן	15: 54 25/03/2021	תשריט יעודי קרקע של תמ"אות ותמ"מים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	23/08/2020	יורם וגשל	12: 53 24/08/2020	נספח עצים בוגרים גליון 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	5	22/09/2020	יורם וגשל	10: 10 27/09/2020	נספח עצים בוגרים - טבלה מסכמת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	22/09/2020	יורם וגשל	10: 11 27/09/2020	נספח עצים בוגרים גליון 1	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1	78	21/03/2021	נאור מימר	09: 52 23/03/2021	תיק תיעוד מקדים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	16	14/10/2018	רחל ברקן	11: 33 10/01/2019	ניתוח מערכת התחבורה	לא
תנועה	מנחה	1: 100		05/07/2020	רחל ברקן	13: 51 07/07/2020	חתכים עקרוניים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	05/07/2020	רחל ברקן	13: 57 07/07/2020	נספח תנועה גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	05/07/2020	רחל ברקן	11: 29 10/01/2019	נספח תנועה_גיליון 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	26/10/2020	אילן פליקס אייזן	09: 37 28/10/2020	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



**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	כפר מונש		כפר מונש מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	כפר מונש	(2)		09-8988611		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: (1) כתובת: מועצה מקומית עמק חפר, סמוך למדרשת רופין 40250, כתובת: ליד מדרשת רופין מיקוד 40250.

(2) כתובת: כפר מונש 42875.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כפר מונש		כפר מונש מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	כפר מונש	(1)		09-8988611		

(1) כתובת: כפר מונש 42875.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 65תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)	3			yoram.vagsha l@gmail.com
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	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון פרוגרמטי במרחב	כפר סבא	(3)		09-7668379		z.mintz@gm ail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	מירב רוזן אדריכלות נוף	כרמיאל עציוני	חטיבת	33	04-9580113		merav@mera vrozen.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי- גיל שגיא בע"מ	איל	(4)		09-7639119		gil@handasi. co.il

(1) כתובת: רח' הראשונים 3, חיבת ציון.

(2) כתובת: קיבוץ גלויות 23 תל אביב.

(3) כתובת: הרקפת 10.

(4) כתובת: ד.ג. 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 שחייה	בריכת שחייה פתוחה ששטחה אינה עולה על 50 מ"ר ומותקנים בה סדורי ניקוז, טהור ומתקנים סניטריים בהתאם לדרישות רשות הבריאות וכן אמצעי בטיחות לפי דרישות הוועדה המקומית. דפנות הבריכה יהיו לפחות 5 מטר מכל מבנה, בנין עזר, מבנה חקלאי וגבול מגרש/דרך.
השטח המותר	שטח רציף בגודל עד 3 דונם, הכולל את תחום חלקת המגורים בנחלה, שבו מותר להקים או להסב מבנה לתעסוקה לא חקלאית ובאישור הוועדה המקומית גם שטח קרקע חקלאית בחלקה א' הצמוד לחלקת המגורים ובתנאי שגודלו הכולל שגודלו הכולל לא יעלה על 3 דונם.
חלקה א' בנחלה חקלאית	חלק מנחלה חקלאית הכולל את חלקת המגורים בנחלה ועוד שטח ביעוד קרקע חקלאית הצמוד אליה, המהווים ביחד יחידה תכנונית אחת.
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. חלקת המגורים מורכבת ממגרש אחד, או משני מגרשים שמספרם זהה עם תוספת סימן A או C לכל אחד מהם, המהווים ביחד יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
יחידת דיור קטנה	יח"ד בשטח עד 55 מ"ר שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור הקבועות בהוראות תמא/35 על תיקוניה, והיא צמודה ליח"ד שאיננה ניתנת לפיצול מחלקת מגורים בנחלה.
מבנה עזר	מבנה עזר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, שירותים מינימליים ולא יעלה על 5 מ"ר. מבנה עזר יוצמד ככל הניתן למבנה העיקרי.
מבנה קייט ואירוח כפרי	יחידת נופש המיועדת לנופשים וקייטנים המוקמת לפי הוראות עח/20/200.
מבני משק חקלאיים	כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון: לול, רפת, דיר, חממה, מדגרה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן וכל היוצא באלה, וכן מוסך לשמוש עצמי של היישוב (לצרכי חקלאות). הקמת מבני רדיה, אחזקת כוורות וחומרי הדברה כפופה לסעיף 21- פרק ד'.
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 (פעילות לא חקלאית)	על פי עח/21/200.
תשריט חלוקה	תשריט כמשמעו בסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' (חלוקה ואיחוד של קרקעות), בחוק התכנון והבנייה על תיקוניה.

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

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

קביעת מסגרת תכנונית לשימושי הקרקע בכפר מונש, בראייה כוללת, כולל קביעת זכויות והוראות בנייה ופיתוח.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית ליעודים: מגורים, מגורים בישוב כפרי, משק עזר, קרקע חקלאית, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרכים, מתקנים הנדסיים, נחל/תעלה/מאגר מים.
2. הגדרת שימושים וזכויות בנייה בנחלות ומגרשי מגורים לרבות תוספת יחידת דיור "שלישית" בכל אחת מחלקות המגורים.
3. הגדלת 13 חלקות המגורים בנחלה ששטחן קטן מ-2 דונם עד 2 ד'.
4. שינויים בגבולות מגרשי מגורים הסמוכים לדרך 5711 בהתאמה לקווי הבניין הנוכחיים של הדרך.
5. דיוקים בגבולות מגרשי מגורים וחלקות מגורים בנחלה.
6. עדכון השימושים וזכויות הבנייה המותרים בשטחים המיועדים לצורכי ציבור.
7. קביעת זכויות והוראות בתחום התכנית.
8. קביעת הוראות לעניין תשתיות בישוב.
9. קביעת הוראות לחלוקה ואיחוד של קרקעות הנגזרות מתכנית זו, בהתאמה לסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' בחוק התכנון והבנייה.
10. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בנייה לפי תכנית זו, לרבות קביעת מנגנון לפיצול מגרשי מגורים מחלקת המגורים בנחלה.
11. קביעת הוראות שימור.
12. סימון מבנים להריסה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים	95 - 133, 162 - 197, 200 - 237, 239 - 248, 1062, 1111 - 1113, 1125 - 1130, 1181, 2028 - 2030, 2058 - 2061, 2079, 2080, 2158 - 2167, 2203 - 2223
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 7C, 8A, 8C, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 16C, 17A, 18A, 18C, 19, 20A, 21A, 21C, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 30C, 31A, 32A, 33A, 34A, 34C, 35A, 36A, 37A, 38A, 60A, 61A, 62A, 64A, 65A, 66A, 68A, 68C, 69A, 69C, 70A, 70C, 71A, 71C, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 78A, 78C, 79A, 80A, 81A, 81C, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 88C, 89A, 90A, 91A, 91C, 92A
מתקנים הנדסיים	302 - 304
מבני משק	991
מבנים ומוסדות ציבור	401, 403 - 411, 992, 993
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 8D, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 20B, 21B, 21D, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 60B, 61B, 62B, 64B, 65B, 66B, 68B, 68D, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 88D, 89B, 90B, 91B, 91D, 92B, 751, 752, 754, 755, 901 - 920, 922 - 936
שטח פרטי פתוח	199, 601 - 617, 619 - 621, 672, 676, 677
נחל/תעלת נחל	690, 951 - 964
דרך מאושרת	701 - 703, 705 - 717, 719 - 730, 2062
דרך מוצעת	763 - 769

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	701, 705
אתר/מתחם לשימור	מבני משק	991
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	406, 410
בלוק מבנה לשימור	מבני משק	991
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	410, 993
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	701, 702, 710, 717, 725 - 727
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	763 - 766
גבול מגבלות בניה	מגורים	116 - 124, 126 - 133, 1126, 1127
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	19, 18A, 17A, 16A, 15A, 14A, 13A, 12A, 11A, 10A, 9A, 8A, 7A, 6A, 2203 - 2223
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	302, 303
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	952 - 954, 962, 963

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 752, 754, 755, 902 - 910, 920, 927 - 931
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	620, 608 - 601
גבול מתחם	דרך מאושרת	729, 720, 719, 715, 714, 707, 703, 730
גבול מתחם	דרך מוצעת	769 - 767
גבול מתחם	מגורים	239, 237 - 200, 186, 185, 173, 172 - 248
גבול מתחם	קרקע חקלאית	925, 924, 918, 916, 915
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	672
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	730, 729, 720, 703
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים	234, 227, 226, 221 - 210
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	690
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	936, 925, 924
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	721 - 719, 714 - 707, 701
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	768
הנחיות מיוחדות	מבני משק	991
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	993
הנחיות מיוחדות	מגורים	1181, 1125, 1112
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 7C, 8A, 8C, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 16C, 17A, 18A, 18C, 19, 20A, 21A, 21C, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 30C, 31A, 32A, 33A, 34A, 34C, 35A, 36A, 37A, 38A, 60A, 61A, 62A, 64A, 65A, 66A, 68A, 68C, 69A, 69C, 70A, 70C, 71A, 71C, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 78A, 78C, 79A, 80A, 81A, 81C, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 88C, 89A, 90A, 91A, 91C, 92A
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	959, 958, 690
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2B, 12B, 13B, 15B, 18B, 20B, 22B, 25B, 26B, 30B, 35B, 68D, 69B, 82B, 88B, 90B, 91D, 755, 914, 919, 920, 923 - 925, 931, 936
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	1A, 28A, 29A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	1B, 28B, 29B
להריסה	דרך מאושרת	729, 719, 707, 703
להריסה	דרך מוצעת	769, 767
להריסה	מבני משק	991
להריסה	מגורים	,229, 225, 224, 217 - 210, 206, 205
להריסה	נחל/תעלת נחל	2205, 2080, 230
להריסה	קרקע חקלאית	690
להריסה	קרקע חקלאית	925, 924, 915
להריסה	קרקע חקלאית	81B
להריסה	שטח פרטי פתוח	672, 616, 601
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	959, 958
ציר נחל	קרקע חקלאית	931, 920, 755
קו חשמל מתח עליון	נחל/תעלת נחל	959, 958
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	931, 920, 919, 917, 755, 751
תחום השפעה	דרך מאושרת	721, 720
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	959, 958, 690
תחום השפעה	קרקע חקלאית	,931, 925 - 923, 920, 919, 914, 755
		936

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי בנחלה	183,876	15.07
אזור מגורים בנחלה	213,811	17.52
אזור מגרשי מגורים	74,373	6.10
אזור מתקני מים	742	0.06
אזור ציבורי משקי	29,881	2.45
דרך מאושרת	92,826	7.61
מבני ציבור	28,378	2.33
נחל/תעלה/תעלת ניקוז מים	24,849	2.04
קרקע חקלאית	541,788	44.40
שטח פרטי פתוח	29,746	2.44
<b>סה"כ</b>	<b>1,220,270</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	89,532.1	7.34
דרך מוצעת	2,430.13	0.20
מבני משק	19,830.6	1.63
מבנים ומוסדות ציבור	38,474.52	3.15
מגורים	91,640.19	7.51
מגורים בישוב כפרי	164,472.85	13.48
מתקנים הנדסיים	1,409.45	0.12

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.01	24,561.8	נחל/תעלת נחל
63.08	769,634.21	קרקע חקלאית
1.48	18,105.46	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>1,220,091.32</b>	<b>סה"כ</b>





**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים, מחסן ביתי, חניה מקורה, בריכת שחייה.  2. פלי"ח ומבנים חקלאיים, מגורים לעובדים זרים- על פי תוכניות מאושרות.  3. השימושים בהתאם לעח/200 ועח/21/200.  4. מבני קייט כפרי לפי הוראות עח/20/200.  5. לא יותרו שימושים לצורכי בידור ואירועים היוצרים ריכוז ו/או התקהלות בני אדם.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. תידרש הכנת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית במקרים הבאים:  א. כתנאי וכרקע 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.  ד. כתנאי לכל היתר בניה ליח"ד בנחלה.  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.</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 הבינוי כפי שנקבעו בתכנית, זיקת הנאה ככל שתידרש, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות ביצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה, ניקוז וכו'.</p> <p>4. תאי שטח 7C 8C 16C 18C 21C 30C 34C 68C 69C 70C 71C 78C 81C 88C מהווים השלמה של חלקת המגורים בנחלה בתאי שטח באותו מספר המסומנים באות A. שני תאי שטח שמספרם זהה בתוספת האותיות A ו-C מהווים יחידה תכנונית אחת.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בריכות שחיה:  א. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבינוי. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.  ב. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבינוי 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 המים לא יעלה על 50 מ"ר.  ה. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.  ו. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p> <p>2. בתאי שטח הכפופים לתחום השפעת נחל עפ"י תמ"א 1, לא יינתן היתר בניה ללא תיאום מראש עם רשות הניקוז.</p> <p>3. כל בניה או תוספת בניה למבנים חקלאיים תיעשה בתיאום עם משרד החקלאות ובכפוף לקבלת חוות דעת מטעמו.</p>
ג	קווי בנין

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

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 ההנאה - 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.
5. בקו בניין אפס לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הגובל.
6. התכנית אינה משנה קווי בניין של מבנים שנבנו כדין. בניה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבניין החדשים.
7. שפת הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש בקווי הבניין עפ"י תוכנית ובנוסף להם 10% (ריצוף).
8. המרחק המינימלי בין בית המגורים והבריכה יהיה 5 מ', כמו כן, מהבריכה לגבול המגרש מינימום 5 מ'.
9. קווי הבניין למבנה העזר יהיו עפ"י ק.ב. קיימים או ב- ק.ב. 0.

## זיקת הנאה

ד

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 מגרש או מגרשים שאין אליהם גישה ישירה מדרך והזיקה תידרש להם.
2. שטח זיקת ההנאה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'.

## הוראות בינוי

ה

1. הוראות בינוי לפל"ח לפי תכנית מאושרת עח/200 ועח/21/200.
2. מבני קייט בכפוף לעח/20/200.

## תנאים למתן היתרי בניה

ו

1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח הכפופים בתחום ההשפעה של עורק הניקוז הינו תיאום עם רשות הניקוז.
2. תנאי למתן היתר בניה במגורים המתוכננים במרחק הפחות מ-300 מ"ר מציר כביש 4 יהיה בחינה אקוסטית להיתר בניה.

## הוראות פיתוח

ז

1. בריכת שחייה
- א. גודל הבריכה המקסימלי לא יעלה על 50 מ"ר.
- ב. המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה ובגבולות אלו במקביל לבריכה תנטע גדר חיה סמיכה

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>בגובה 1.8 מ', שאורכה לפחות ב- 5 מ' יותר מקצוות הבריכה.                      ג. מבני עזר - גודלם ומיקומם- מבנה העזר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, שירותים מינימליים ולא יעלה על 5 מ"ר. מבנה עזר יוצמד ככל הניתן למבנה העיקרי.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בכל שטח חלקת מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יח"ד המותרות לכל נחלה עפ"י טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פרוט יח"ד בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית, 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 המפוצל 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 למתן 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>
4.2	<b>מגורים</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>- מגורים.                      - מחסן וחניה מקורה.</p>

<b>4.2</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה, הכנת תכנית בינוי, בקני"מ 500:1 לאישור מהנדס הועדה המקומית. בתכנית הבינוי יקבעו חומרי הבניה, גימור המבנים וצורת הגגות וכן מיקום מבני העזר, הכניסות לחצר ועיצוב הגדרות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה להריסה יהיה הריסתו בתיאום עם הועדה המקומית ובאישורה.</p>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבנים לצרכי חינוך, קהילה, תרבות, דת, בריאות ורווחה.</p> <p>ב. מבני ספורט ונופש (לרבות בריכת שחיה ומתקנים פתוחים וסגורים) וכן מבנים נלווים הדרושים להפעלת מתקנים אלו (שרותי מזון, אחסון וניהול).</p> <p>ג. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה.</p> <p>ד. מסחר כשימוש נלווה.</p> <p>ה. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים לרבות בריכת מים וקווי תשתיות.</p> <p>ז. דרכים, חניות ושבילים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. על תאי שטח 410 (אתר/מתחם A- מרכז הישוב), תא שטח 406 (אתר/מתחם B- החורשה) ותא שטח 993 (סמל 02- מבנה בית הדפוס) המסומנים לשימור, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.13.</p>
ב	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>גובה המבנה הנתון בטבלה, כולל מערכות טכניות. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה, ייקבע לפי מפלס קרקע טבעי של המגרש.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי כוללת לשב"צ באישור הועדה המקומית, אשר תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית.</p> <p>2. תכנית בינוי בתאי שטח הכוללים מתחם או אתר לשימור תכלול הנחיות בנוגע ליחס בין המבנים לשימור לבניה החדשה בהתאם לממצאי מסמך תיעוד. התכנית תובא לקבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית בטרם אישורה.</p> <p>3. תכנית בינוי בתאי שטח שסומנו כמתחמים נופיים לשימור בנספח הנופי לתכנית זו, תשמור על המאפיינים הנופיים והעצים הקיימים במתחם.</p>
<b>4.4</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בהתאם לתכניות תקפות ובכפוף לתוספת הראשונה לחוק.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>

4.4	קרקע חקלאית
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בהתאם לתכניות תקפות ובכפוף לתוספת הראשונה לחוק.</p> <p>2. בתאי שטח הכפופים לתחום השפעת נחל עפ"י תמ"א/1, לא תעשה כל פעולה ולא יינתן היתר בניה ללא תיאום מראש עם רשות הניקוז.</p> <p>3. על תאי שטח 927,928,929,963,930,304,932,934,964,935 יחולו הוראות של תת"ל 43.</p> <p>4. בתחום מגבלות בניה של לפחות 50 מ' מסביב לתחנת שאיבת שפחים קיימת, לא תתאפשר בניית מגורים.</p> <p>5. שטחי בניה למבנים חקלאיים יהיו בהתאם לתכניות תקפות ובכפוף לאישור משרד החקלאות.</p>
ב	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>תותר זכות מעבר לרכב בתאי שטח הכפופים : 754,755,751,752.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. כמפורט בתכנית עח/200.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה להריסה יהיה הריסתו בתיאום עם הועדה המקומית ובאישורה.</p>
ה	<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מכוח תקנות בריאות העם מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.25.</p> <p>ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. בתאי שטח הכפופים לתחנת שאיבת שפכים לא תותר כל בניה ללא תיאום עם משרד הבריאות.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>יותר מעבר לרכב שירות וחקלאי.</p>
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. נטיעות, גינות, חורשות, סככות צל ומתקני משחק, ספורט ונופש.</p> <p>ב. מקלטים ציבוריים</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית</p> <p>ד. תותר פעילות לרווחת הציבור למעט הקמת בניינים.</p> <p>ד. חניות ציבוריות</p> <p>ה. דרכים ושבילים להולכי רגל</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.5	<p align="center"><b>שטח פרטי פתוח</b></p>
	<p>1. השימוש - בכפוף להכנת תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.                  2. בתאי שטח הכפופים לתחום השפעת נחל עפ"י תמ"א 1, לא תעשה כל פעולה ולא יינתן היתר בניה ללא תיאום מראש עם רשות הניקוז.</p>
ב	<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח הכפופים בתחום ההשפעה של עורק הניקוז הינו תיאום עם רשות הניקוז.                  2. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה להריסה יהיה הריסתו בתיאום עם הועדה המקומית ובאישורה.</p>
ג	<p align="center"><b>טווח הרחקה</b></p> <p>א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מכוח תקנות בריאות העם מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.23.                  ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות.</p>
4.6	<p align="center"><b>נחל/תעלת נחל</b></p>
4.6.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>א. עורק ניקוז                  ב. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית                  ג. העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, לרבות דרכי שרות בתחום הרצועה למעבר כלי רכב                  ד. גינות וחורשות                  ה. חניות, דרכים ושבילים.                  ו. גדרות ומרכיבי ביטחון ובטיחות.</p>
4.6.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. תובטח שמירה מרבית על פיתולי עורק הניקוז, ככל שניתן, תוך התייחסות להיבטים סביבתיים של נוף ואקולוגיה.                  2. יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק, הקמת מעברים וגשרים, הנחת קווי תשתית, דרכים ותוואי להולכי רגל.                  3. ישמר האופי הטבעי של גדות עורק הניקוז, לטובת בתי גידול ובעלי חיים בטבע (צבים ובעלי חיים נוספים).                  4. הפיתוח יעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז</p>
ב	<p align="center"><b>טווח הרחקה</b></p> <p>א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מכוח תקנות בריאות העם מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.23.                  ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות.</p>
ג	<p align="center"><b>ניקוז</b></p> <p>1. על רצועת הנחל המהווה עורק ניקוז משני לפי תמ"א 1 יחולו הוראות התמ"א והמגבלות החלות מכוחן בתחום הנחיות מיוחדות.</p>

<p><b>נחל/תעלת נחל</b></p> <p>4.6</p> <p>2. כל הפעולות והשימושים המותרים יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז. 3. לא תותר חסימה של ערוץ הניקוז, או פעולות אחרות שיש בהן הפרעה למעבר מים בערוץ.</p>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p> <p>4.7</p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.7.1</p> <p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה, תחנות לכלי רכב ציבוריים ותחנות הסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. פינות ישיבה ומשחק. ה. קווי תשתיות עליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ו. מרכיבי ביטחון.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.7.2</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>השימוש - בכפוף להכנת תכנית פיתוח.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ב</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח הכפופים בתחום ההשפעה של עורק הניקוז הינו תיאום עם רשות הניקוז. 2. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה להריסה יהיה הריסתו בתיאום עם הועדה המקומית ובאישורה.</p>	
<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>ג</p> <p>א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מכוח תקנות בריאות העם מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.23. ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות.</p>	
<p><b>דרך מוצעת</b></p> <p>4.8</p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.8.1</p> <p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה, תחנות לכלי רכב ציבוריים ותחנות הסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. פינות ישיבה ומשחק. ה. קווי תשתיות עליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ו. מרכיבי ביטחון</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.8.2</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>השימוש - בכפוף להכנת תכנית פיתוח.</p>	

4.8	דרך מוצעת
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח הכפופים בתחום ההשפעה של עורק הניקוז הינו תיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה להריסה יהיה הריסתו בתיאום עם הועדה המקומית ובאישורה.</p>
ג	<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מכוח תקנות בריאות העם מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.23.</p> <p>ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות.</p>
4.9	מתקנים הנדסיים
4.9.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. באר קידוח ושימושים נלווים עפ"י תמ"א 1.</p> <p>ב. קווי ומתקני תשתית עליליים ותת-קרקעיים: לרבות תחנות שאיבה לביוב ותחנות טרנספורמציה.</p> <p>ג. גידור ואמצעי בטחון ובטיחות.</p> <p>ד. גינון ונטיעות.</p>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר כפיפות לתמ"א 1.</p>
ב	<p><b>טווח הרחקה</b></p> <p>א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מכוח תקנות בריאות העם מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.23.</p> <p>ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות.</p>
4.10	מבני משק
4.10.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מבני משק חקלאיים.</p> <p>2. מבני אחסנה.</p> <p>3. מיון ואריזה.</p> <p>4. מלאכה, שירותים.</p> <p>5. צרכנות ומבנים נלווים הדרושים להפעלת האזור.</p>
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. על תא שטח 991 (סמל 03- מבנה היצרניה) המסומן לשימור, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.13.</p>





מבני משק	4.10
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                      הועדה המקומית רשאית לדרוש תוכנית בינוי שעל פיה יוצא היתר בניה.</p>	ב



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	גודל מגרש מזערי	
5	6	3	3	1	2	(2) 7.5	1	35	285	(1)	(1)	65	220	500	,133 - 95 - 162 ,197 ,1062 - 1111 ,1113 - 1125 ,1130 1181	מגורים
5	6	3	3	1	2	(2) 7.5	1	35	285	(1)	(1)	65	220	500	- 2028 ,2030 - 2058 ,2061 ,2079 ,2080 - 2158 ,2167 - 2203 2223	מגורים
5	6	0	0	1	2	(2) 7.5	1	45	285	(1)	(1)	65	220	350	- 200 239 ,237 248 -	מגורים
(9) 5	(9) 6	(9) 3	(9) 3	1	(8) 2	(7) 9	(6) 4	(5)	827	(4)	(4) 120	(3) 127	(3) 580	350	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 17A	מגורים בישוב כפרי
(9) 5	(9) 6	(9) 3	(9) 3	1	(8) 2	(7) 9	(6) 4	(5)	827	(4)	(4) 120	(3) 127	(3) 580	350	20A, ,19 22A,	מגורים בישוב כפרי

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													23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 31A, 32A, 33A	
(9) 5	(9) 6	(9) 3	(9) 3	1	(8) 2	(7) 9	(6) 4	(5)	827	(4)	(4) 120	(3) 127	(3) 580	350				35A, 36A, 37A, 38A, 60A, 61A, 62A, 64A, 65A, 66A	מגורים בישוב כפרי
(9) 5	(9) 6	(9) 3	3	1	(8) 2	(7) 9	(6) 4	(5)	827	(4)	(4) 120	(3) 127	(3) 580	350				7A, 7C, 8A, 8C, 16A, 16C, 18A, 18C	מגורים בישוב כפרי
(9) 5	(9) 6	(9) 3	(9) 3	1	(8) 2	(7) 9	(6) 4	(5)	827	(4)	(4) 120	(3) 127	(3) 580	350				21A, 21C, 30A, 30C, 34A, 34C, 68A, 68C, 69A, 69C	מגורים בישוב כפרי
(9) 5	(9) 6	(9) 3	(9) 3	1	(8) 2	(7) 9	(6) 4	(5)	827	(4)	(4) 120	(3) 127	(3) 580	350				70A, 70C, 71A, 71C, 78A,	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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			
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
													78C, 81A, 81C, 88A, 88C, 91A, 91C			
(9) 5	(9) 6	(9) 3	(9) 3	1	(8) 2	(7) 9	(6) 4	(5)	827	(4)	(4) 120	(3) 127	(3) 580	350	72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 79A, 80A, 82A, 83A, 85A, 86A, 87A	מגורים בישוב כפרי
5		3	3	1	(8) 2	(7) 9	(6) 3		285			60	225		84A	מגורים בישוב כפרי
(9) 5	(9) 6	(9) 3	(9) 3	1	(8) 2	(7) 9	(6) 4	(5)	827	(10)	(10) 120	(3) 127	(3) 580	350	89A, 90A, 92A	מגורים בישוב כפרי
															1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 8D, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B	קרקע חקלאית
															16B, 17B, 18B, 20B, 21B, 21D,	קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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								22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B	
													30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 60B, 61B, 62B, 64B, 65B	קרקע הקלאית
													66B, 68B, 68D, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 78B, 79B, 80B	קרקע הקלאית
													81B, 82B, 83B, 84B,	קרקע הקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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		
														85B, 86B, 87B, 88B, 88D, 89B, 90B, 91B, 91D, 92B		
														,752 ,751 ,755 ,754 ,920 ,901 - 922 ,931 ,926 927 ,933 ,930 - 934 ,932 936 -	קרקע חקלאית	
5	4	3	3	1	3	11			2600			300	2300	500	401	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	1	3	11			315			35	280	(11)	403	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	1	3	11			1340			140	1120	500	404	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	1	3	11			1180			130	1050	500	405	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	1	3	11			4410			500	3910	500	406	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	1	3	11			1460			160	1300	500	407	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	1	3	11			840			100	740	500	408	מבנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	4	3	3	1	3	11							ומוסדות ציבור			
5	4	3	3	1	3	11			945		105	840	500	409	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	3	3	1	3	11			9250		1050	8200	500	410	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	3	3	1	3	11			750		100	650	500	411	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	3	3	1	3	11			6530		930	5600	500	992	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	3	3	1	3	11			2640		380	2260	500	993	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	3	3		2	9			13900		2000	11900	500	991	מבני משק	
3	3	3	3		1	4			799			799			שטח פרטי פתוח	
3	3	3	3	1	1	5			45	100			100	100	304 - 302	מתקנים הנדסיים



**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:**

- ביעוד קרקע מגורים בישוב כפרי - תאי שטח עם מספר זהה בצירוף האות A או C, מהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
- בנחלות יותרו 500 מ"ר פלי"ח (מתוכם 80 מ"ר לקייט ב 2 יחידות 40 מ"ר ליחידה) עפ"י תכנית עח/21/200.
- היקף השימוש למסחר בכלל תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וביעוד מבני משק לא יעלה על 500 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שרות.
- לא תתאפשר תוספת קומה בתת הקרקע מתחת למבנים המיועדים לשימור.

ה. מבנים חקלאיים ומבנים לעובדים זרים בהתאם לתכניות תקפות - עח/200, עח/21/200.

ו. זכויות בנייה בקרקע חקלאית יקבעו על פי עח/200, עח/21/200.

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

(1) על חשבון שטח שמעל מפלס כניסה קובעת.

(2) 7.5 לגג שטוח ו-9 מ' לגג רעפים.

(3) זכויות הבנייה מורכבות מ-4 יח"ד לפי הפרוט הבא: 3 יח"ד (מתוכנן 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.

(4) לעניין השטח העיקרי - ביחידות הדיור המאושרות יותר שטח עיקרי מתחת למפלס פני הקרקע ע"ח השטח מעל הכניסה הקובעת. ביחידת הדיור הנוספת עפ"י תכנית זו, יותר עד 120 מ"ר, ולא יותר

מקונטור קומת הקרקע. לעניין שטחי השרות - ביחידות הדיור המאושרות יותר שטח שירות מתחת למפלס פני הקרקע ע"ח השטח מעל הכניסה הקובעת. ביחידת הדיור הנוספת עפ"י תכנית זו, יותר עד 62

מ"ר, ע"ח השטח מעל הכניסה הקובעת. בתחום קונטור קומת הקרקע. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן לבנייה מעל הכניסה

הקובעת.

(5) 45% למבנים, עבור היחידה השלישית שנחלה יותר עד 120 מ"ר שטח עיקרי בקומת הקרקע.

(6) מתוך כך 1 יח"ד קטנה הצמודה ליח"ד שאינה ניתנת לפיצול מחלקת המגורים שנחלה.

(7) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 לגג שטוח.

(8) ועוד עליית גג.

(9) ראה סעיף 4.1 ג.

(10) לעניין השטח העיקרי - ביחידות הדיור המאושרות יותר שטח עיקרי מתחת למפלס פני הקרקע ע"ח השטח מעל הכניסה הקובעת. ביחידת הדיור הנוספת עפ"י תכנית זו, יותר עד 120 מ"ר, ולא יותר

מקונטור קומת הקרקע. לעניין שטחי השרות - ביחידות הדיור המאושרות יותר שטח שירות מתחת למפלס פני הקרקע ע"ח השטח מעל הכניסה הקובעת. ביחידת הדיור הנוספת עפ"י תכנית זו, יותר עד 62

מ"ר, ע"ח השטח מעל הכניסה הקובעת. בתחום קונטור קומת הקרקע.

(11) לפי המסומן בתשריט.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. ביעוד מגורים בישוב כפרי :  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.  ב. חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו עמידים ויציבים.  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.  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.  ה. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p><b>6.2 מרתפים</b></p> <p>1. בכל יחיד ביעוד מגורים בישוב כפרי - תותר בניית מרתף בשטח שלא יחרוג מקונטר הבניין.  2. שטחי השירות רשאים להיות בכל אחד ממפלסי הבניין כולל מרתף.  3. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד.  4. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. ביעוד מגורים בישוב כפרי ומגורים :  א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש. בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.  ב. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה לשימוש המבוקש כנדרש בתקנות.  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 צדי 0 מ'.  ד. הקיר הגובל בגבול מגרש בקו בנין אפס הצמוד לחניה, יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.  ה. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.  ו. שטח מבנה חניה ברוטו, לא יעלה על 40 מ"ר ליחיד ויימנה במניין שטחי השירות.  2. בכל יעוד אחר :  א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.  ב. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה לשימוש המבוקש כנדרש בתקנות.  ג. תקן החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. כללי :  בסמכות הועדה המקומית לא לאפשר שימוש העלול עפ"י שיקול דעתה לגרום למטרדים סביבתיים.  2. פסולת ואשפה :  א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>

## 6.4

## איכות הסביבה

- ב. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י היחידה הסביבתית להגנת הסביבה והרשות המקומית.
- ד. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. ה. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.
3. זיהום אויר ואיכות אוויר:
- א. כל פעילות ביעוד מגורים בישוב כפרי המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית, תחייב אישור המשרד להגנת הסביבה טרם הוצאת היתר בניה ו/או שימוש ויעמדו בדרישות המשרד להגה"ס ובתקנות הקבועות בחוק.
- ב. למניעת פליטת מזהמים לאוויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ג. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
- ד. שימוש בריסוס קרקעי ייעשה על פי התקנות הרלוונטיות באותה עת. בכל מקרה אין להשתמש בחומרי הדברה לריסוס קרקעי במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים.
4. חומרים מסוכנים:
- א. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מעבר לשימוש סביר.
5. רעש:
- א. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:
- בשעות היום - (07:00 - 19:00) עד DBA 45.
- בשעות הלילה - (19:00 - 07:00) לא יעלה על רעש הרקע.
6. קרקע:
- א. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

## 6.5

## תשתיות

1. מים:
- א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
- ב. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
- ג. תנאי להיתר להקמת מבני מגורים במגרשים מס' 130,131,2203,2204, קבלת התייחסות משרד הבריאות להיתר המבוקש.
2. ניקוז:
- א. בכל ייעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשיהיה וחלחול מי נגר.
- ב. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השיהיה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים

## 6.5

## תשתיות

והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ג. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

ד. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.

ה. מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, 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. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ט. ככל שתהיה בניה באזור הנחלות המוצעות, חלקות 201-224, תתחייב הגשת נספח ניקוז חדש.

י. תכניות ניקוז, שטחי ניהול נגר ועבודות ניקוז בתחום התכנית יתואמו עם רשות הניקוז.

יא. בשטח המסומן כפשוט הצפה בנספח הניקוז יחולו הוראות תמ"א 1 לנושא זה.

3. ביוב:

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

ב. מערכות הביוב יתוכננו בהתאם לדרישות המחמירות של 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 אכלוס המבנה.

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

4. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## 6.6

## חלוקה ו/או רישום

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 ייעשה על פי הוראות החוק.

ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

## 6.7

## שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח

## שמירה על עצים בוגרים

בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט ומוגדר כגבול מתחם מס' 01-04, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור.

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.



תכנון זמין  
הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

6.8

## פעילות חקלאית

הנחיות לעניין מבנה מגורים לפועלים זמניים :

בהתאם להנחיות תכנית מאושרת החלה במקום עח/21/200 ובנוסף-

א- תותר הצבת עד שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי, אשר הובלו בשלמותם ממקום ייצורם מוכנים להקמה והוצבו על פני הקרקע הטבעית.

ב- גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש בשטח אזור המגורים בנחלה ובמידה ולא מתאפשר יהיה צמוד לו ובהתאם להנחיות משרד התמ"ת לגודל נדרש למגורי עובד זר. המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.

ג. המבנים הזמניים מיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות וכל שימוש אחר בהם יהווה סטייה ניכרת.

ד- תותר הקמתם בנחלה בתנאים הבאים :

1. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.

2. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בענף החקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.

3. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.

6.9

## הפקעות ו/או רישום

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.

6.10

## חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

- קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף : 3.0 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

- קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד : 2.0 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה : 5.0 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן



חשמל	6.10
<p>- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.0 מ' - מציר הקו</p> <p>- קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ' - מציר הקו</p> <p>- כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>- כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>- כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>- ארון רשת : 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>- שנאי על עמוד : 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
שימור	6.11
<p>1. בתחום התכנית מסומנים מבנים ואתרים לשימור הבאים:</p> <p>א. סמל 01 - מגדל מים.</p> <p>ב. סמל 02 - מבנה בית הדפוס.</p> <p>ג. סמל 03 - מבנה היצרנייה.</p> <p>ד. סמל 04 - בית העם.</p> <p>ה. סמל A - מרכז הישוב.</p> <p>ו. סמל B - החורשה.</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. תנאי להיתר בנייה במבנה המיועד לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד עפ"י הנחיות מינהל התכנון ואישורו ע"י הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית.</p> <p>3. שינויים ותוספות בנייה למבנה המיועד לשימור תותרנה בהתאם להמלצות תיק התיעוד לאחר</p>	

<p align="center"><b>שימור</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>קבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית.</p> <p>4. מגיש בקשה לבניה חדשה הגובלת במגרש עליו מבנה לשימור, יתחשב תכנונית, במבנה שלידו, כדי לבטא נוכחותו וערכו של המבנה לשימור, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. תנאי לאישור היתר בניה יהיה הכנה ואישור תכנית בינוי שתציג את שילוב המבנה לשימור בשטח החלקה של מבקש ההיתר.</p> <p>6. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור לרבות סביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>7. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנה מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודה.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר הסדרת פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	

<b>6.15</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.17</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו. ג. מבנה שסומן כמבנה לשימור בהתאם לתשריט ולא הוצא לו היתר בניה, לא יחול עליו סעיף זה.

<b>6.18</b>	<b>טווח הרחקה</b>
	מגבלות הבניה מסביב לקידוח מים יהיו כמפורט: רדיוס מגן א'- אסורה כל בניה למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. רדיוס מגן ב'- אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח כגון: מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. רדיוס מגן ג'- אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון: מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחין. למרות האמור לעיל מגבלות הבניה הנ"ל לא יחולו על מגרשים מס': 130,131,2203,2204 המאושרים בתכנית תקפה. כל יתר הבניה ברדיוס המגן יותנה באישור משרד הבריאות. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים מאושרים על פי תוכניות תקפות ערב אישור התוכנית.

## 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 ראשונות	אישור תכנית בינוי וכן אבטחת דרכי גישה, באישור ועדה מקומית.
2	תנאי לפיצול מגרש מחלקת מגורים בנחלה	אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית
3	תנאי לטופס 4	השלמת עבודות השימור של המבנה לשימור בתחום המגרש.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים



**כפר מונש- 409-0518563 - הגדלת נחלות ל2 ד', תוספת יח"ד והגדרת יח"ד קטנה.  
 כמות יח"ד בתאי שטח הכלולים בתכנית**

מס' מגרש/תא שטח	מס' יח"ד	מס' תכנית מפורטת תקפה		מס' יח"ד		ייעודי קרקע		תוספת מוצעת	שטח מוצע חדש	שטח מאושר	מוצע	קיים	נחלות
		מוצע	מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מוצע	מאושר						
1	1	פומרנץ אלי	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		3,438	3,438	1A	1	1
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		1,793	1,793	1B		
									5,231	5,231	סה"כ		
2	2	פומרנץ דני	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	36	2,042	2,006	2A	2	2
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		3,851	3,887	2B		
									5,893	5,893	סה"כ		
3	3	סביצקי שמואל	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,011	2,011	3A	3	3
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		2,631	2,631	3B		
									4,642	4,642	סה"כ		
4	4	דבי אהרון	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	269	2,000	1,731	4A	4	4
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		2,732	3,001	4B		
									4,732	4,732	סה"כ		
5	5	מאירוביץ יוסף	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	294	2,027	1,733	5A	5	5
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		2,634	2,928	5B		
									4,661	4,661	סה"כ		
6	6	מעודד בנימין	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	132	2,000	1,868	6A	6	6
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		2,532	2,663	6B		
									4,532	4,531	סה"כ		
7	7	רוזנברג אריה	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		1,826	1,866	7A	7	7
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		3,430	3,430	7B		
						מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		644	604	7C		
						מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,470	2,470	סה"כ מגורים		
									5,900	5,900	סה"כ		
8	8	אלדד יובל	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		1,951	1,704	8A	8	8
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		2,927	3,171	8B		
						מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		416	661	8C		
						קרקע חקלאית	אזור מגורים בנחלה		246		8D		
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה מפוצלת		2,367	2,365	סה"כ מגורים		
9	9	פיין שמואל	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,024	2,024	9A	9	9
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		2,298	2,298	9B		
10	10	גרין אליהו	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,249	2,249	10A	10	10
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		2,392	2,391	10B		
									6,571	6,571	סה"כ		
11	11	אבר יעקב	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,170	2,162	11A	11	11
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		4,121	4,129	11B		
									6,291	6,291	סה"כ		
12	12	נעים עמוס	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	133	2,137	2,004	12A	12	12
						קרקע חקלאית	אזור מגורים בנחלה		3,136	3,235	12B		
									5,273	5,239	סה"כ		
13	13	נוימן שמואל	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		3,134	3,090	13A	13	13
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		3,153	3,197	13B		
									6,287	6,287	סה"כ		
14	14	חורש מנשה	8/52/עח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,831	2,806	14A	14	14
						קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		993	1,018	14B		
									3,824	3,824	סה"כ		

מס' מגרש/תא שטח	מס' תכנית מפורטת תקפה			מס' יח"ד		מס' יחיד קרקע		מס' יחיד קרקע		תוספת מוצעת	שטח מוצע חדש	שטח מאושר	מוצע	קיים	נחלות		
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר									
15	ענ/8/52	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	214	2,000	1,786	15A	15		5,062	5,062	סה"כ			
				קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה				15B								
16	ענ/8/52	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		1,817	1,817	16A	16		2,921	2,921	סה"כ מגורים			
				קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה				16B								
				מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה				16C							א16	
				מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה				2,745							2,745	
17	ענ/8/52	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	109	2,001	1,892	17A	17		3,195	3,304	סה"כ			
				קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה				17B								
																5,196	5,196
18	ענ/8/52	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,335	2,325	18A	18		3,663	3,672	סה"כ מגורים			
				קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה				18B								
				מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה				18C							א18	
				מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה				3,120							3,111	
									6,783							6,783	
19	ענ/8/52	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,744	2,755	19	19							
20	ענ/8/52	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	103	2,003	1,900	20A	20		2,337	2,440	סה"כ			
				קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה				20B								
																4,340	4,340
21	ענ/8/52	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,491	2,254	21A	21		2,338	2,574	סה"כ מגורים			
				קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה				21B								
				מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה				21C							א21	
				קרקע חקלאית	אזור מגורים בנחלה				21D								
				קרקע חקלאית	אזור מגורים בנחלה				2,996							2,994	
									5,568							5,568	
22	ענ/8/52	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,347	2,347	22A	22		4,541	4,541	סה"כ			
				קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה				22B								
																6,888	6,888
23	ענ/8/52	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,307	2,307	23A	23		2,531	2,531	סה"כ			
				קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה				23B								
																4,838	4,838
24	ענ/8/52	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,340	2,338	24A	24		3,166	3,165	סה"כ			
				קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה				24B								
																5,506	5,503
25	ענ/8/52			מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,004	2,001	25A								

מס' מגרש/תא שטח	נחלות	קיים	מוצע	שטח מאושר	שטח מוצע חדש	תוספת מוצעת	ייעודי קרקע		מס' יח"ד	מס' תכנית מפורטת תקפה
							מצב מאושר	מצב מוצע		
25B	25		25B	3,016	3,014		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית	2	יצהר גיל
				סה"כ	5,018					3
26A	26	26	26A	1,888	2,004	116	אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	בכר ריקי
26B			2,465	2,349		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
סה"כ			4,353	4,353						
27A	27	27	27A	1,787	2,001	214	אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	לב אבשלום
27B			2,429	2,214		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
סה"כ			4,216	4,215						
28A	28	28	28A	1,883	2,000	117	אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	כספי יצחק
28B			2,914	2,798		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
סה"כ			4,797	4,798						
29A	29	29	29A	1,996	2,005		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	כהן רולנד
29B			2,840	2,832		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
סה"כ			4,836	4,837						
30A	30	30	30A	1,697	1,699		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	צוקרמן זאב
30B			3,918	3,917		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
30C			558	559		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי			
סה"כ מגורים			2,255	2,258		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי			
סה"כ			6,173	6,175						
31A	31	31	31A	2,456	2,458		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	יערי דן
31B			2,820	2,818		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
סה"כ			5,276	5,276						
32A	32	32	32A	2,140	2,138		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	אסף ערן
32B			2,350	2,350		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
סה"כ			4,490	4,488						
33A	33	33	33A	2,152	2,152		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	יצהר אבי
33B			3,510	3,508		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
סה"כ			5,662	5,660						
34A	34	34	34A	2,316	2,317		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	צימרן עדינה
34B			3,831	3,829		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
34C			533	533		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי			
סה"כ מגורים			2,849	2,850		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי			
סה"כ			6,680	6,679						
35A	35	35	35A	1,913	2,002	89	אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	סגל עופרי
35B			4,172	4,083		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
סה"כ			6,085	6,085						
36A	36	36	36A	2,311	2,311		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	גולדין ראובן
36B			3,308	3,308		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
סה"כ			5,619	5,619						
37A	37	37	37A	2,611	2,611		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	סודובסקי אפרים
37B			2,860	2,860		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			
סה"כ			5,471	5,471						
38A	38	38	38A	4,230	4,230		אזור מגורים בנחלה	מגורים בישוב כפרי	2	שכטר רחל
38B			9,765	9,765		אזור חקלאי בנחלה	קרקע חקלאית			

ענ/28/52

לעמותת מצב מאושר



מס' מגרש/תא שטח	נחלות	קיים	מוצע	שטח מאושר	שטח מוצע חדש	תוספת מוצעת	ייעודי קרקע		מס' יח"ד	מס' תכנית מפורטת תקפה
							מצב מאושר	מצב מוצע		
			סה"כ	13,995	13,995					
39	60		60A	2,487	2,487		מצב מאושר	מצב מוצע	3	2
			60B	5,148	5,148		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			סה"כ	7,635	7,635					
40	61		61A	2,043	2,043		מצב מאושר	מצב מוצע	3	2
			61B	1,923	1,923		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			סה"כ	3,966	3,966					
41	62		62A	4,690	4,682		מצב מאושר	מצב מוצע	3	2
			62B	3,952	3,617		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			סה"כ	8,642	8,299					
42	64		64A	3,422	3,422		מצב מאושר	מצב מוצע	3	2
			64B	1,012	915		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			סה"כ	4,434	4,337					
43	65		65A	3,267	3,200		מצב מאושר	מצב מוצע	3	2
			65B	1,597	1,631		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			סה"כ	4,864	4,831					
44	66		66A	2,134	2,134		מצב מאושר	מצב מוצע	3	3
			66B	1,962	1,962		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			סה"כ	4,096	4,096					
45	68	א68	68A	2,441	2,262		מצב מאושר	מצב מוצע	3	2
			68B	792	837		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			68C	843	842		מצב מאושר	מצב מוצע		
			68D	1,173	1,118		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			סה"כ מגורים	3,284	3,104					
סה"כ	5,249	5,059								
46	69		69A	1,108	1,090		מצב מאושר	מצב מוצע	3	2
			69B	1,823	1,958		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			69C	1,124	1,142		מצב מאושר	מצב מוצע		
			סה"כ מגורים	2,232	2,232					
			סה"כ	4,055	4,190					
47	70		70A	1,075	1,075		מצב מאושר	מצב מוצע	3	2
			70B	1,563	1,563		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			70C	1,205	1,205		מצב מאושר	מצב מוצע		
			סה"כ מגורים	2,280	2,280					
			סה"כ	3,843	3,843					
48	71		71A	1,247	1,248		מצב מאושר	מצב מוצע	3	2
			71B	3,048	3,048		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			71C	848	848		מצב מאושר	מצב מוצע		
			סה"כ מגורים	2,095	2,096					
			סה"כ	5,143	5,144					
49	72		72A	2,175	2,175		מצב מאושר	מצב מוצע	3	2
			72B	2,343	2,343		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
			סה"כ	4,518	4,518					
50	73		73A	2,217	2,217		מצב מאושר	מצב מוצע	3	2
			73B	1,794	1,794		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		

מס' מגרש/תא שטח	נחלות	קיים	מוצע	שטח		תוספת מוצעת	מס' יח"ד		מס' תכנית מפורטת תקפה
				מאושר	חדש מוצע		מאוושר	מוצע	
			סה"כ	4,011	4,011				ענ/8/52
51	74		74A	2,390	2,390		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			74B	2,374	2,373		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			סה"כ	4,764	4,763				
52	75		75A	1,982	1,982		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			75B	1,979	1,979		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			סה"כ	3,961	3,961				
53	76		76A	2,146	2,146		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			76B	2,451	2,451		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			סה"כ	4,597	4,597				
54	78		78A	1,907	1,907		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			78B	4,295	4,295		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			78C	554	554		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
		א78	סה"כ מגורים	2,461	2,461		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			סה"כ	6,756	6,756				
55	79		79A	2,002	1,951	51	מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			79B	2,811	2,860		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			סה"כ	4,813	4,811				
56	80		80A	2,002	1,960	42	מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			80B	2,117	2,159		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			סה"כ	4,119	4,119				
57	81		81A	1,981	1,981		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			81B	2,015	2,015		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			81C	728	728		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
		א81	סה"כ מגורים	2,709	2,709		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			סה"כ	4,724	4,724				
58	82		82A	2,808	2,808		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			82B	1,848	1,848		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			סה"כ	4,656	4,656				
59	83		83A	2,333	2,333		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			83B	1,830	1,830		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			סה"כ	4,163	4,163				
60	84		84A	1,351	1,351		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			84B	2,501	2,501		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			סה"כ	3,852	3,852				
61	85		85A	2,165	2,164		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			85B	1,693	1,695		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			סה"כ	3,858	3,859				
62	86		86A	2,136	2,136		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			86B	3,475	3,473		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			סה"כ	5,611	5,609				
63	87		87A	2,576	2,576		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			87B	1,568	1,568		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			סה"כ	4,144	4,144				
64	88		88A	2,206	1,830		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	
			88B	1,730	2,106		קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה	
			88C	354	726		מגורים ביישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה	

לעמותת מצב מ-צע- הגדלה לד'.

מס' מגרש/תא שטח	נחלות	קיים	מס' תכנית מפורטת תקפה		מס' יח"ד			מס' יחידות קרקע			תוספת מוצעת	שטח מוצע חדש	שטח מאושר	מוצע		
			מאשר	מוצע	מאשר	מוצע	מאשר	מוצע	מאשר	מוצע						
88A	04		עמ/8/52	קלפוס אהובה	3	2	קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		372		88D	סה"כ מגורים			
							מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,560	2,556	סה"כ				
										4,662	4,662	סה"כ				
89	65		עמ/8/52	אלמוג שמעון	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,660	2,657	89A	סה"כ			
							קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		1,354	1,369	89B				
										4,014	4,026	סה"כ				
90	66		עמ/8/52	חסיד עופר	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,509	2,506	90A	סה"כ			
							קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		2,131	2,137	90B				
										4,640	4,643	סה"כ				
91	67		עמ/8/52	יעקובוביץ נח	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,267	1,561	91A	סה"כ מגורים			
							קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		1,158	1,913	91B				
							מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		520	1,225	91C				
							קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		679		91D				
							מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,787	2,786	סה"כ				
			4,624	4,699	סה"כ											
92	68		עמ/8/52	גורדון דן	3	2	מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בנחלה		2,168	2,161	92A	סה"כ			
							קרקע חקלאית	אזור חקלאי בנחלה		1,755	2,044	92B				
										3,923	4,205	סה"כ				
					204	137										סה"כ

יש להוסיף לכל יחידות הדיור המצויינות בטבלה את יחידת הסמך הקטנה, הן במצב המאושר והן במצב המוצע.

