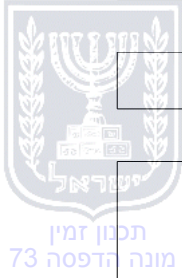


הוראות התכנית

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



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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

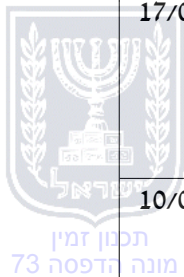


תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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 תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/10/1990	173	3807	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	עח/ 142
09/12/1993	1169	4175	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	עח/ 142 / 1
22/02/1996	1686	4383	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	עח/ 142 / 2
22/02/1996	1686	4383	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	עח/ 142 / 3
30/07/1998	4604	4666	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	עח/ 142 / 5
07/01/2002	1101	5045	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	עח/ 142 / 6
14/09/2003	4090	5224	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	עח/ 142 / 6 / 1
29/09/2005	4355	5442	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	עח/ 142 / 7
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 200 ממשיכות לחול.	שינוי	עח/ 200
12/11/2001	369	5030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/ 200 / 21 ממשיכות לחול.	שינוי	עח/ 200 / 21

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

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
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב			16/08/2021	אילן פליקס אייזן	10: 23 16/08/2021	טבלת יחידות דיור ושטחים בנחלות מצב מוצע לעומת מצב מאושר	כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	03/11/2021	יורם וגשל	12: 40 04/11/2021	סקר עצים בוגרים 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	03/11/2021	יורם וגשל	12: 38 04/11/2021	סקר עצים בוגרים 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	40	03/11/2021	יורם וגשל	12: 42 04/11/2021	סקר עצים בוגרים_חוברת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	09/12/2019	אילן פליקס אייזן	09: 50 02/02/2021	מצב מאושר	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		23	12/08/2020	צביקה מינץ	08: 39 13/08/2020	פרוגרמה לשרותי ציבור	לא
תנועה	רקע		22	16/11/2018	רחל ברקן	14: 52 21/01/2019	נספח תנועה- רקע מילולי	לא
תנועה	מנחה			25/06/2020	רחל ברקן	11: 44 28/06/2020	נספח תנועה גיליון 2 מתוך 3	לא
תנועה	מנחה			25/06/2020	רחל ברקן	11: 45 28/06/2020	נספח תנועה גיליון 3 מתוך 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	25/06/2020	רחל ברקן	11: 43 28/06/2020	נספח תנועה גיליון 1 מתוך 3	לא
ביוב	מנחה		8	01/07/2020	גיל שגיא	11: 12 05/07/2020	נספח מים וביוב- חוברת	לא
ביוב	מנחה	1: 2000	1	18/06/2020	גיל שגיא	12: 41 02/02/2021	נספח מים וביוב- גיליון	לא
ניקוז	מנחה		16	20/07/2020	גיל שגיא	16: 45 20/07/2020	נספח ניקוז-טקסט	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	18/06/2020	גיל שגיא	08: 51 22/10/2018	נספח ניקוז-גיליון	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 20000	1	28/06/2020	אילן פליקס אייזן	11: 02 02/02/2021	בולים- תכניות ארציות/מחוזיות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500		23/06/2020	מירב רוזן	14: 49 25/06/2020	נספח נופי גליון 1_1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	16	23/06/2020	מירב רוזן	14: 47 25/06/2020	נספח נופי- טקסט	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 100	19	28/06/2020	נאור מימר	10: 47 28/06/2020	כרטיס אתרים חניאל	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

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
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	חיבת ציון		04-6301143		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 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.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 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	השטח שבו מותר להקים או להסב מבנה לתעסוקה לא חקלאית.
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	"מבנה משמש לתעסוקה לא חקלאית": ע"פ שימושים בסעיף 4.1.1 ס"ק 6.
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 והבנייה 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

1. שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית, לייעוד מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית.
2. הגדלת שטח חלקות מגורים בנחלה בתאי שטח 68,70 ל-2 דונם כל אחת.
3. הגדרת זכויות והוראות בנייה למגורים ביעוד מגורים בישוב כפרי.
4. 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 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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
להריסה	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
סה"כ	1,025,687	100

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

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.60	57,441.97	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,025,682.67	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

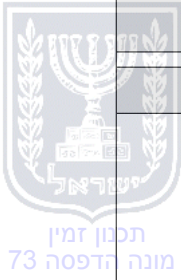
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מבני משק חקלאי, מבני עזר, בניני שירותים. 3. מבנים לשימוש חקלאי כגון: לול, רפת, דיר, חממה. 4. מבני שירות למשק חקלאי כמו: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית. 5. מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות. 6. פל"ח, בחלקת מגורים בנחלה שגודלה מעל 1.6 דונם, הכוללת: א. משרד לבעלי מקצוע חופשי ושירותי משרד. ב. שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה. ג. תעשייה חקלאית זעירה, הקשורה באופייה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק. ד. שירותי מסחר הכוללים שירותי מזון ומסעדות, למעט מסחר קמעונאי מסוג: מכולת, צרכנייה, סופרמרקט, חומרי בנין, חומרי ניקוי וכל מסחר אחר המהווה מטרד. 7. בריכת שחיה 8. דרכים ודרכי שרות, מתקנים הנדסיים ומקלטים. 9. לא יותרו שימושים לצורכי בידור ואירועים היוצרים ריכוז ו/או התקהלות בני אדם. 10. במגרש מפוצל יותר במרתף גם משרד לבעל מקצוע חופשי או קליניקה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>תכנית בינוי</p> <p>א</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. 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>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</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. במגרש מפוצל - בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 1.5 מ' מכל צידי הבריכה תוך חובת שמירה על קו בניין 4 מ' עבור גישה. בנחלות- קו בנין צד 4 מ'. 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.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ו. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. הקמת מבנה מגורים תותר במרחק מזערי של 6 מ' או אפס מ' ממבנה מגורים אחר.</p> <p>2. במגרש מגורים מפוצל יותר קו בניין צדי ו/או אחורי 3 מ' . קו בניין קדמי - 5 מ' מגבול דרך או 3 מטר מגבול זיקת מעבר הגובלת בו. קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים.</p> <p>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.</p> <p>4. במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.</p> <p>5. התכנית אינה משנה קווי בניין של מבנים שנבנו כדין. בניה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבניין החדשים.</p> <p>6. מיקומם של הבריכה, חניה, מבני עזר ו/או מחסן לא ימנעו פיצול עתידי בנחלה ויוצגו בתכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>7. לא יתאפשר קו בניין 0 למגרש המפוצל או לנחלה שכנה.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</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.</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 הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל לאחר שהוכח תכנונית ובאישור הוועדה המקומית כי אין אפשרות ל 4 מ'.</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 ביח"ד אחת וכן מחסן, חניה מקורה, בריכת שחיה ומשרד לבעל מקצוע</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>חופשי וקליניקה במרתף.</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 מ"ר, 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 מ"ר. סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p> <p>ה. לא יתאפשר קו בניין 0 לנחלה שכנה.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <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 מגרש 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	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים, חניה מקורה.</p> <p>ב. מחסן ביתי.</p> <p>ג. קליניקה או משרד לבעל מקצוע חופשי.</p> <p>ד. בריכת שחייה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בריכות שחיה:</p> <p>א. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>ב. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>ג. שטח פני המים לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ד. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.</p> <p>ה. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p>
ב	<p>קווי בנין</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>

	<p>4.2</p> <p>מגורים</p>
	<p>4.3</p> <p>קרקע חקלאית</p>
	<p>4.3.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. עיבוד חקלאי 2. הקמת מבני משק חקלאיים 3. מתקנים הנדסיים 4. דרכים ודרכי שירות 5. שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי, למעט תעשייה חקלאית.</p>
	<p>4.3.2</p> <p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>1. בשטחים חקלאיים יינתנו היתרי בניה לשימושים המותרים בלבד. 2. על תא שטח B36 (שטח נופי 04- חורשת אקליפטוסים סמטת הבאר) המסומן לשימור, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.11,6.10.</p>
	<p>ב</p> <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בנין מינימליים יהיו: קדמי - 5 מטר צדדי- 3 מטר אחורי - 3 מטר 2. מרחק בין מבנים: א. המרחק המינימלי בין מבני משק חקלאי ובניני מגורים יהיה 10 מטר. ב. המרחק המינימלי בין מבני משק חקלאי ומבני עזר יהיה 5 מטר. ג. המרחק המינימלי בין שני מבני משק חקלאי קיימים יהיה 3 מטר ומינימום 5 מ' לגבי בניה חדשה (פרט לתוספת לקיים)</p>
	<p>ג</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי להיתר למבנה חקלאי, תאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, תוך פרוט הנושאים הבאים בהיתר: א. הצגת השימושים המוצעים באתר נשוא היתר הבנייה, לרבות פריסה והעמדה של מבנים, מתקנים, רחבות תפעוליות, גדרות ושערים. ב. פרוט גובהם המקסימאלי של המבנים, המתקנים והגדרות, כולל קביעת מפלסי הפיתוח של כל הרכיבים באתר - דרכים, חצרות ומבנים. ג. הצגת עיצוב המבנים והחצרות ואופן השתלבותם החזותית בסביבה. ד. אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות זיהום קרקע ומים, צמצום מפגעי ריח ומזיקים. ה. תשתיות הנדסיות נדרשות, כגון מים, ביוב, חשמל ותקשורת ומיקומן. ו. תנאי למתן היתר בנייה עבור מבנים לבעלי חיים יהיה הצגת פתרונות לסילוק/טיפול בשפכים, ביוב סניטרי ותשטיפים כולל פתרונות קצה, וכן הצגת מבנים קיימים בסביבה במרחק של עד 25 מטר ממעטפת המבנה המבוקש, תוך ציון השימוש בהם. ז. תוואי נגישות רכב תפעולי מדרך מאושרת.</p>



<p>4.3 קרקע חקלאית</p>	<p>4.3</p>
<p>ח. פתרונות ניקוז.</p>	
<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</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>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח א. הפיתוח יעשה 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>א</p>
<p>4.5 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</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 תקבע בהיתר בניה ובהתאם לתקן התקף. י. צרכנית, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל יישוביות, חקלאיות ולא חקלאיות. יא. מסחר.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א הוראות פיתוח 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>א</p>
<p>4.6 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות.</p> <p>ב. מבנים לצרכי בריאות ורווחה, ספורט, נופש ובריכת שחיה.</p> <p>ג. מבנים לצרכי דת.</p> <p>ד. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה.</p> <p>ה. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ז. דרכים, חניות ושבילים.</p> <p>ח. שטחי נופש או ספורט, גנים, דרכים, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים.</p> <p>ט. חניה ציבורית תקבע בהיתר בניה ובהתאם לתקן התקף.</p> <p>י. צרכנית, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל יישוביות, חקלאיות ולא חקלאיות.</p> <p>יא. מסחר.</p>
4.6.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. במבנה בית המחלבה לשימור תותר תוספת שטח מקורה בצורה שתשמר לפחות שתיים מחזיתותיו המקוריות.</p> <p>2. היתר המציע שינוי כלשהו באתר המיועד לשימור יכלול תיק תיעוד מקדים הקובע הוראות בנוגע לשינוי המוצע.</p> <p>3. בתחום תא שטח 108 ההיתר יכלול תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.</p> <p>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>
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים
	<p>א. בריכות לאגירת מים.</p> <p>ב. קווי ומתקני תשתית עיליים ותת-קרקעיים : לרבות תחנות שאיבה לביוב ותחנות טרנספורמציה.</p> <p>ג. גידור ואמצעי בטחון ובטיחות.</p> <p>ד. גינון ונטיעות.</p>
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הפיתוח יעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. יש לעמוד במרחקי בטיחות קרינה בהתאם למדיניות להגנת הסביבה.</p> <p>3. על תאי שטח 301 (שטח נופי 04 - חורשת אקליפטוסים סמטת הבאר) המסומן לשימור, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.10, 6.11.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך.</p>

4.8	דרך מאושרת
	<p>ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. פינות ישיבה. ה. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ו. מרכיבי ביטחון.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. על תא שטח 701 (שטח נופי 04- חורשת אקליפטוסים סמטת הבאר) המסומן לשימור, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.10,6.11.</p>
ב	בטחון ובטיחות
	<p>תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.</p>



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	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	103	(1)	(2) 280	(2) 60	(3)	11		40	3	1	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	104	500	400	120	(3)	11		40	3	1	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	105	500	410	140	(3)	11		40	3	1	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	106	500	710	120	430	11		40	3	1	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	107	500	3740	420	(3)	11		40	3	1	5	5	5	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	108	500	(2) 26700	(2) 5300	(3)	11		40	3	1	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	120	(1)	200	60	(3)	11		40	(4) 3	1	5	5	5	
מגורים	- 401 409,407 - 417 - 419 438,428 508 -	350	220	65	(3)	(5) 7.5	1	35	2		5	7	4	
מגורים	509 - 525	480	220	65	(3)	(5) 7.5	1	35	2	1	5	5	4	



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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 מוזערי					
5 (7)	5 (7)	4 (7)	4 (7)	1	2	7.5 (5)	1	35	285 (6)	(3)	(3)	65 (6)	220	480	526	מגורים
5 (7)	5 (7)	4 (7)	4 (7)	1	2	7.5 (5)	1	35	285	(3)	(3)	65	220	480	527	מגורים
5 (7)	7 (7)	4 (7)	4 (7)	1	2	7.5 (5)	1	35	285	(3)	(3)	65 (3)	220	500	528	מגורים
5	7	3 (11)	3 (11)	1	2 (10)	7.5 (5)	4 (9)		887 (8)	(8)	(8)	120 (8)	187 (8)	580 (8)	13A	מגורים בישוב כפרי
5	3 (13)	4 (12)	4 (12)	1	2 (10)	7.5 (5)	4 (9)		887 (8)	(8)	(8)	120 (8)	187 (8)	580 (8)	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A	מגורים בישוב כפרי
5	3 (13)	4 (12)	4 (12)	1	2 (10)	7.5 (5)	4 (9)		887 (8)	(8)	(8)	120 (8)	187 (8)	580 (8)	21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A	מגורים בישוב כפרי
5	3 (13)	4 (12)	4 (12)	1	2 (10)	7.5 (5)	4 (9)		887 (8)	(8)	(8)	120 (8)	187 (8)	580 (8)	39A, 40A,	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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									
5	(13) 3	(12) 4	(12) 4	1	(10) 2	(5) 7.5	(9) 4	(8) 887	(8)	(8) 120	(8) 187	(8) 580	41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A	מגורים בישוב כפרי
(7) 5	(14) 3	(12) 4	(12) 4	1	(10) 2	(5) 7.5	(9) 4	(8) 887	(8)	(8) 120	(8) 187	(8) 580	57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 65A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73 - 77	מגורים בישוב כפרי
(7) 5	(14) 3	(12) 4	(12) 4	1	(10) 2	(5) 7.5	(9) 4	(8) 887	(8)	(8) 120	(8) 187	(8) 580	64A	מגורים בישוב כפרי
(7) 5	(14) 3	(12) 4	(12) 4	1	(10) 2	(5) 7.5	(9) 4	(8) 887	(8)	(8) 120	(8) 187	(8) 580	66A	מגורים בישוב כפרי
								(15)					1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B,	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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	
						(15)							21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B	קרקע חקלאית
						(15)							39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B,	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטה)	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		
						(15)					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 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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		
	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
															פתוח		
3	3	3	3			4		3	40			40		607	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3			4		3	6			6		608	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3			4		3	8			8		609	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3			4		3	60			60		610	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3			4		3	60			26		611	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3			4		3	4			4		612	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3			4		3	15			15		613	שטח ציבורי פתוח		
3	3	3	3			4		3	15			15		614	שטח ציבורי פתוח		
5	4	3	3	1	3	11		3	330			330		615	שטח ציבורי 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:

- בסמכות הועדה המקומית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו בתנאי שסך זכויות הבניה ישמרו.
- בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, 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 היעודים הנ"ל.
- בנחלות יותרו 500 מ"ר פ"יח 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) ניתן לנייד שטח עיקרי ושירות אל מתחת לקרקע על חשבון שטח שמעל מפלס הכניסה הקובעת.

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

(5) 7.5 לגג שטוח ו-9 מ' לגג רעפים. בגג רעפים תותר עליית גג.

(6) בנוסף עד 100 מ"ר למחסן.

(7) או לפי גבול מבנים קיימים בהיתר.

(8) 1. זכויות הבנייה מורכבות מ-4 יחיד לפי הפירוט הבא: 2 יחיד בשטח של 400 מ"ר, יחידת סמך קטנה בשטח כולל של 55 מ"ר ויחיד שלישית בשטח 180 מ"ר. עבור יחיד השלישית יותר מרתף ששטחו

120 מ"ר עיקרי או עד קונטור קומת הכניסה, לפי הנמוך שביניהם. 2. זכויות הבנייה עבור שטחי השירות: עבור 2 יחיד יותר 125 מ"ר שטחי שירות. עבור יחיד השלישית יותר שטח שירות בסך 62 מ"ר

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. את שטחי השירות ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת

לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת, הם יבואו על חשבון השטח העיקרי שבמרתף שלא ניתן יהיה לנייד אותו אל מעל הכניסה הקובעת.

(9) מתוך כך, 1 יחיד קטנה צמודה ליחיד שאינה ניתנת לפיצול מהמגרש.

(10) ועוד עליית גג.

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

(12) למרות המצוין בטבלה, יותר קו בניין צידי 3 מ' מצד אחד של חלקת המגורים, כפי שיקבע בתכנית הבינוי באישור ועדה מקומית. בצד אחד של הנחלה לא תותר הקלה בקו בניין. כמו כן, לא תותר בניית

חניה בקו בניין אפס למגרש הגובל. במגרש מגורים מפוצל יותר קו בניין צדי ו/או אחורי 3 מ'. קו בניין קדמי - 5 מ' מגבול דרך או 3 מטר מגבול זיקת מעבר הגובלת בו. קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי

בניין צדדיים.

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

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

(15) עד 50% משטח חלקה א' עבור מבני משק ועוד עד 80% עבור חממות. 80% מתכנית המגרש יהווה את התכנית המקסימלית עבור חממות ומבני משק גם יחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

6. הוראות נוספות

6.1	פעילות חקלאית
<p>הנחיות לעניין מבנה מגורים לפועלים זמניים :</p> <p>בהתאם להנחיות תכנית מאושרת החלה במקום עח/ 200 / 21 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 התמיכה 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 מהווה סטייה ניכרת. ד- תותר הקמת מבנים זמניים לעובדים זרים 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, ובהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת. (3) תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד יתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</p>	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>1. ביעוד מגורים ביישוב 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>	
6.3	מרתפים
<p>1. תותר כניסה חיצונית למרתף אם קיימת גישה למרתף מתוך הדירה שמעליו. 2. לא תותר יחיד נפרדת במרתף, בכפוף להוראות השעה לעניין זה. 3. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>	
6.4	חניה
<p>ביעוד מגורים ביישוב כפרי ומגורים : א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש. 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,</p>	

חניה	6.4
<p>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>	



איכות הסביבה	6.5
<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>	



תשתיות	6.6
<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, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p>	



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 יינתן 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 תבוצע באישור משרד הבריאות ושרת 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 יינתן 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 אווריים - 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 מחברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.



<p>תשתיות</p> <p>6.6</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 בתים 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>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.7</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 ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>6.8</p> <p>הקרקע לצרכי צבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 30 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
<p>מבנים קיימים</p> <p>6.9</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>שימור</p> <p>6.10</p> <p>1. 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>3. תנאי להיתר בנייה במבנה המיועד לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד עפ"י הנחיות מנהל התכנון ואישורו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. תוספות בנייה למבנה המיועד לשימור תותרנה בהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> <p>5. 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>	



שמירה על עצים בוגרים**6.11**

1. כל כריתה או העתקה של עץ בוגר תיעשה בתאום ולאחר קבלת רישיון כריתה/העתקה כדין.
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:
 - 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.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ כאמור - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 73**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה לתוספת יחיד בחלקת מגורים בנחלה, מעבר לשתי יחיד 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 73תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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 בישוב כפרי	מגורים בנחלות	1A	1	1
	8,981	8,981						1B		
0	2,740	2,740		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	2A	2	2
	9,210	9,210						2B		
0	2,116	2,116		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	3A	3	3
	8,790	8,790						3B		
0	3,246	3,246		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	4A	4	4
	10,383	10,383						4B		
0	2,217	2,217		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	5A	5	5
	12,249	12,249						5B		
0	2,576	2,576		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	6A	6	6
	9,944	9,944						6B		
0	2,704	2,704		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	7A	7	7
	10,151	10,151						7B		
0	2,560	2,560		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	8A	8	8
	10,480	10,480						8B		
0	2,890	2,890		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	9A	9	9
	11,150	11,150						9B		
0	2,124	2,124		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	10A	10	10
	7,753	7,753						10B		
0	2,138	2,138		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	11A	11	11
	7,825	7,825						11B		
0	2,188	2,188		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	12A	12	12
	8,747	8,747						12B		
0	2,398	2,398		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	13A	13	13
	7,953	7,953						13B		
0	2,136	2,136		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	14A	14	14
	8,457	8,457						14B		
0	2,196	2,196		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	15A	15	15
	8,298	8,298						15B		
0	2,091	2,091		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	16A	16	16
	8,124	8,124						16B		
0	2,218	2,218		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	17A	17	17
	7,818	7,818						17B		
0	2,251	2,251	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	18A	18	18	
	7,790	7,790					18B			
0	2,216	2,216	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	19A	19	19	
	7,868	7,868					19B			
0	2,194	2,194	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	20A	20	20	
	7,651	7,651					20B			
0	2,172	2,172	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	21A	21	21	
	7,843	7,843					21B			
0	2,231	2,231	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	22A	22	22	
	7,929	7,929					22B			
0	2,214	2,214	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	23A	23	23	
	7,894	7,894					23B			
0	2,221	2,221	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	24A	24	24	
	7,904	7,904					24B			
0	2,229	2,229	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	25A	25	25	
	8,024	8,024					25B			
0	2,226	2,226	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	26A	26	26	
	8,020	8,020					26B			
0	2,238	2,238	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	27A	27	27	
	8,215	8,215					27B			
0	2,227	2,227	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	28A	28	28	
	8,207	8,207					28B			
0	2,589	2,589	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	29A	29	29	
	7,947	7,947					29B			
0	2,471	2,471	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	30A	30	30	
	7,810	7,810					30B			
0	2,474	2,474	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	31A	31	31	
	8,110	8,110					31B			
0	2,424	2,424	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	32A	32	32	
	7,997	7,997					32B			
0	2,421	2,421	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	33A	33	33	
	8,167	8,167					33B			
0	2,461	2,461			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	34A	34	34	

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	8,379	8,379	7/142/ענ			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	34B	
0	2,432	2,432		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	35A	35
0	7,392	7,392				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	35B	
0	2,398	2,398		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	36A	36
0	7,294	7,294				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	36B	
0	3,277	3,277		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	37A	37
0	10,749	10,749				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	37B	
0	2,290	2,290		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	38A	38
0	7,796	7,796				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	38B	
0	2,282	2,282		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	39A	39
0	7,846	7,846				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	39B	
0	2,273	2,273		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	40A	40
0	7,894	7,894				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	40B	
0	2,335	2,335		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	41A	41
0	7,955	7,955				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	41B	
0	2,402	2,402		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	42A	42
0	7,926	7,926				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	42B	
0	2,536	2,536		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	43A	43
0	7,608	7,608				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	43B	
0	3,541	3,541		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	44A	44
0	8,179	8,179				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	44B	
0	2,158	2,158		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	45A	45
0	8,091	8,091				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	45B	
0	2,120	2,120		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	46A	46
0	7,822	7,822				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	46B	
0	2,290	2,290		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	47A	47
0	9,476	9,476				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	47B	
0	2,392	2,392		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	48A	48
0	9,368	9,368				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	48B	
0	2,761	2,761		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	49A	49
0	6,820	6,820				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	49B	
0	2,080	2,080		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	50A	50
0	8,048	8,048				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	50B	
0	2,065	2,065		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	51A	51
0	8,016	8,016				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	51B	
0	2,036	2,036		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	52A	52
0	7,958	7,958				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	52B	
0	2,021	2,021		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	53A	53
0	7,926	7,926				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	53B	
0	2,041	2,041		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	54A	54
0	7,402	7,402				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	54B	
0	3,320	3,320		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	55A	55
0	9,507	9,507				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	55B	
0	2,173	2,173		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	56A	56
0	7,933	7,933				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	56B	
0	2,247	2,247		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	57A	57
0	8,527	8,527				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	57B	
0	2,209	2,209		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	58A	58
0	7,773	7,773			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	58B		
0	2,197	2,197	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	59A	59	
0	7,827	7,827			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	59B		
0	2,167	2,167	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	60A	60	
0	7,868	7,868			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	60B		
0	2,133	2,133	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	61A	61	
0	7,874	7,874			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	61B		
0	2,114	2,114	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	62A	62	
0	7,879	7,879			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	62B		
0	2,100	2,100	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	63A	63	
0	7,879	7,879			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	63B		
0	2,383	2,383	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	64A	64	
0	6,786	6,786			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	64B		
0	2,114	2,114	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	65A	65	
0	7,918	7,918			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	65B		
0	2,821	2,821	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	66A	66	
0	7,313	7,313			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	66B		
0	2,312	2,312	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	67A	67	
0	8,180	8,180			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	67B		
96	2,005	1,909	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	68A	68	
	8,646	8,740			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	68B		
0	2,137	2,137	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	69A	69	
0	8,072	8,072			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	69B		
82	1,999	1,917	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	70A	70	
	8,483	8,564			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	70B		

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	2,248	2,248		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	71A	71	71	
	7,853	7,853				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	71B	71		
0	2,263	2,263		3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	72A	72	72	
	7,808	7,808				קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	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	
				231	154			סה"כ ללא יח"ד קטנות			

				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
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	471		60
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	472		61
				1	1	מגורים	אזור מגרשי מגורים	473		62

תוספת מוצעת (מ"ר)	שטח נחלה מוצע (מ"ר)	שטח נחלה מאושר (מ"ר)	מס' תכנית מפורטת		מס' יח"ד		מס' יחידת קרקע		מס' מגרש/תא שטח	
			תקפה	תקפה	מוצע	מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מוצע	קיים
					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
					117	117			סה"כ	
					348	271	סה"כ כולל			

הערות	סה"כ יח"ד	יעוד קרקע
ועוד 77 קטנות לפי 1 יח"ד קטנה בכל אחת מ-77 חלקות המגורים	231	מגורים בישוב כפרי
	117	אזור מגרשי מגורים
	348	סה"כ