

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0518563

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

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

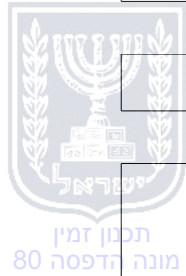
13/11/2022

לאשר את התוכנית

19/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000785157/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת מסגרת תכנונית למימוש מגורים בשטח הנחלות במושב כפר מונש.
התכנית משנה את הרכב המגורים ביעוד מגורים ביישוב כפרי כדלקמן:

מצב מאושר: 92 חלקות מגורים בנחלה (מתוכן 24 נחלות לא מאוישות), 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 127 יח"ד במגרשי מגורים. סה"כ 311 יח"ד רגילות ועוד 92 יח"ד קטנות.

מצב מוצע: 66 חלקות מגורים בנחלה עם זכויות בניה ל-3 יח"ד רגילות ועוד 1 יח"ד קטנה בכל אחת. בנוסף, 2 חלקות מגורים עם 2 יח"ד רגילות ועוד 1 יח"ד קטנה. סה"כ 202 יח"ד רגילות ועוד 68 יח"ד קטנות.
- 127 יח"ד במגרשי מגורים ועוד 48 יח"ד במגרשי מגורים דו משפחתיים (במקום 24 נחלות מאושרות ולא מאוישות 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 44 חלקות המגורים בנחלה ששטחן קטן מ-2.5 דונם ל-2.5 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, ביו, 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 היישוב, בהתאמה לתמ"א/1.

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 לישוב
------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית 409-0518563

שטח התכנית	1,220.228 דונם
------------	----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

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, 16-25, 28-29, 32-37, 39-41, 55-56, 58, 60-63, 68, 84, 86, 92-93, 95-103, 106-126, 129-137, 139, 141, 143-152, 155-156, 158-168, 503	15, 30-31, 43, 45, 48, 51, 64, 70-71, 74, 90, 104-105, 127-128, 138, 140, 142, 153-154
8416	מוסדר	חלק	2-12, 14-38, 60-81, 86, 89-94, 98-100, 103-105, 108, 114, 135, 140, 153-154, 162-177, 179-185, 191-202, 205-226, 228, 231	85, 87, 101, 131, 137, 139, 142, 152, 157, 160-161, 178, 186-190, 203-204, 227, 229-230, 232

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**

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
עח/200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/200 ממשיכות לחול.	2553	1905		19/07/1979
עח/200 /20	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/200 /20 ממשיכות לחול.	3578			21/08/1988
עח/200 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עח/200 /21 ממשיכות לחול.	5030	369		12/11/2001

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את הוראות כל תכניות המתאר המקומיות והמפורטות החלות בתחום מרחב התכנון של עמק חפר.

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 אייזון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אילן פליקס אייזון		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
סביבה ונוף	רקע		15	28/11/2022	מירב רוזן	08: 15 29/11/2022	נספח נופי- טקסט	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב חלקית		8	09/04/2023	אילן פליקס אייזון	10: 12 09/04/2023	טבלת שטחים בנחלות ומגרשי מגורים מצב מאושר מול מצב מוצע- הגדלה ל 2.5 ד'.	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		13	09/04/2023	צביקה מינץ	11: 14 09/04/2023	מסמך פרוגרמתי מנחה	לא
ביוב	רקע	1: 1500	1	19/04/2023	גיל שגיא	08: 06 23/04/2023	נספח ביוב	לא
מים	רקע	1: 1500	11	17/09/2018	גיל שגיא	12: 34 04/03/2019	נספח מים- חוברת	לא
מים	רקע	1: 1500	1	19/04/2023	גיל שגיא	08: 05 23/04/2023	נספח מים-גליון	לא
ניקוז	רקע	1: 1500	8	23/07/2020	גיל שגיא	15: 05 23/07/2020	נספח ניקוז- חוברת	לא
ניקוז	רקע	1: 1500	1	19/04/2023	גיל שגיא	08: 07 23/04/2023	נספח ניקוז- גליון	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	19/04/2023	מירב רוזן	08: 37 20/04/2023	נספח נופי	לא
קומפילציה	רקע	1: 20000	1	25/03/2021	אילן פליקס אייזון	15: 54 25/03/2021	תשריט יעודי קרקע של תמ"אות ותמ"מים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	29	26/11/2022	יורם וגשל	13: 06 29/11/2022	נספח עצים בוגרים - טבלה מסכמת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	26/11/2022	יורם וגשל	13: 04 29/11/2022	נספח עצים בוגרים גליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	26/11/2022	יורם וגשל	10: 00 06/03/2024	נספח עצים בוגרים גליון 2	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1	78	21/03/2021	נאור מימר	09: 52 23/03/2021	תיק תיעוד מקדים	לא
תנועה	רקע	1: 100		29/11/2022	רחל ברקן	09: 51 30/11/2022	תנועה- חתכים עקרוניים	לא
תנועה	רקע	1: 1000	21	04/12/2022	רחל ברקן	15: 50 04/12/2022	ניתוח מערכת התחבורה	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	10/04/2023	רחל ברקן	10: 47 17/04/2023	נספח תנועה גליון 1	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	10/04/2023	רחל ברקן	10: 48 17/04/2023	נספח תנועה_גליון 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		13/07/2023	אילן פליקס אייזון	12: 50 13/07/2023	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 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה אזורית עמק חפר (1)		מועצה אזורית עמק חפר	כפר מונש			09-8986844	09-8989292	
	פרטי	כפר מונש (2)		כפר מונש מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	כפר מונש			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



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

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.

1.8.4 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
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	חטיבת עציוני	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

לא רלוונטי



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

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

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 ביישוב 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 44 חלקות המגורים בנחלה ששטחן קטן מ-2.5 דונם עד 2.5 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 ביישוב.
9. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בנייה לפי תכנית זו, לרבות קביעת מנגנון לפיצול מגרשי מגורים מחלקת המגורים בנחלה.
10. קביעת הוראות שימור.
11. סימון מבנים להריסה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים	100 - 207, 210 - 271, 95 - 99
מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 16C, 17A, 18A, 18C, 19, 2A, 20A, 21A, 21C, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 34C, 35A, 36A, 37A, 38A, 4A, 5A, 6A, 60A, 61A, 62A, 64A, 65A, 66A, 68A, 68C, 69A, 69C, 7A, 7C, 70A, 70C, 71A, 71C, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 78A, 78C, 79A, 8A, 8C, 80A, 81A, 81C, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 88C, 89A, 9A, 90A, 91A, 91C, 92A
מתקנים הנדסיים	302 - 304
מבני משק	991
מבנים ומוסדות ציבור	401, 403 - 411, 992, 993
קרקע חקלאית	1B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 2B, 20B, 21B, 21D, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 3B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 4B, 5B, 6B, 60B, 61B, 62B, 64B, 65B, 66B, 68B, 68D, 69B, 7B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 752, 754, 755, 76B, 78B, 79B, 8B, 8D, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 88D, 89B, 9B, 90B, 900, 901, 906, 907, 909, 91B, 91D, 910, 92B, 924, 926, 932, 933, 935, 936
שטח ציבורי פתוח	600 - 617, 619 - 621, 672, 676, 677
נחל/תעלת נחל	690, 951 - 956, 958
דרך מאושרת	701, 703 - 705, 717 - 719, 724 - 728, 730
דרך מוצעת	763 - 769, 773, 774

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
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	763 - 766
גבול מגבלות בניה	מגורים	116 - 124, 126 - 133, 141 - 161, 254, 255
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19, 6A, 7A, 8A, 9A
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	302, 303
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	952 - 954
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 5B, 6B, 7B, 752, 754, 755, 8B, 9B, 900, 907, 909

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	601 - 608, 620
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	701, 703, 730
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים	226, 227, 234
דרך / מסילה לביטול	מגורים ביישוב כפרי	31A, 30A
דרך / מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	690
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	924, 936
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	701, 707 - 714, 719, 721, 722, 728
הנחיות מיוחדות	מבני משק	991
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	405, 407, 993
הנחיות מיוחדות	מגורים	253, 259, 260, 270
הנחיות מיוחדות	מגורים ביישוב כפרי	1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 16C, 17A, 18A, 18C, 19, 2A, 20A, 21A, 21C, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 34C, 35A, 36A, 37A, 38A, 4A, 5A, 6A, 60A, 61A, 62A, 64A, 65A, 66A, 68A, 68C, 69A, 69C, 7A, 7C, 70A, 70C, 71A, 71C, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 78A, 78C, 79A, 8A, 8C, 80A, 81A, 81C, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 88C, 89A, 9A, 90A, 91A, 91C, 92A
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	304
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1B, 10B, 12B, 13B, 15B, 18B, 2B, 20B, 22B, 24B, 28B, 31B, 4B, 6B, 60B, 65B, 66B, 68D, 69B, 7B, 70B, 71B, 72B, 73B, 75B, 752, 754, 76B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 88B, 90B, 91D, 92B, 932, 935
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	615, 621, 676
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ביישוב כפרי	29A, 28A, 1A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	29B, 28B, 1B
להריסה	דרך מאושרת	701, 703, 707, 708, 710, 719, 721, 728, 729
להריסה	דרך מוצעת	767, 769
להריסה	מבני משק	991

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים	143, 205, 206, 224, 225, 229, 230, 238 - 245, 255, 259, 268
להריסה	מגורים ביישוב כפרי	11A, 33A, 69A, 88A
להריסה	נחל/תעלת נחל	690
להריסה	קרקע חקלאית	81B
להריסה	קרקע חקלאית	92B, 924
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601, 601, 621, 672
ציר נחל	קרקע חקלאית	755
קו חשמל מתח עליון	נחל/תעלת נחל	958
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	755
תחום השפעה	דרך מאושרת	720, 721
תחום השפעה	דרך מוצעת	773, 774
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	690, 958
תחום השפעה	קרקע חקלאית	755, 924, 936

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי בנחלה	184,028	27.05
אזור מגורים בנחלה	212,847	31.29
אזור מגרשי מגורים	75,673	11.12
אזור מתקני מים	428	0.06
אזור ציבורי משקי	26,140	3.84
דרך מאושרת	85,700	12.60
מבני ציבור	32,134	4.72
נחל/תעלה/תעלת ניקוז מים	7,400	1.09
קרקע חקלאית	24,700	3.63
שטח פרטי פתוח	31,200	4.59
סה"כ	680,250	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	77,473.26	11.39
דרך מוצעת	2,454.26	0.36
מבני משק	19,830.6	2.91
מבנים ומוסדות ציבור	38,677.98	5.69
מגורים	92,172.26	13.55
מגורים ביישוב כפרי	180,440.75	26.52
מתקנים הנדסיים	1,410.81	0.21
נחל/תעלת נחל	6,690.87	0.98
קרקע חקלאית	243,554.36	35.80
שטח ציבורי פתוח	17,638.63	2.59
סה"כ	680,343.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	1. מגורים, בריכת שחייה. 2. פלי"ח ומגורים לעובדים זרים- על פי עח/21/200. 3. מבנים חקלאיים. 4. מבני קייט כפרי.
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי 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 ליחיד 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. 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'. 3. 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.
ב	בינוי ו/או פיתוח 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' מכל צידי הבריכה תוך חובת שמירה על קו בניין 4 מ' עבור דרך הגישה. ג. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. ד. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה. 2. כל בניה או תוספת בניה למבנים חקלאיים תיעשה בתיאום עם משרד החקלאות ובכפוף לקבלת חוות דעת מטעמו. 3. מבני קייט: א. יותרו מבני קייט בצמוד למבנה המגורים או במרחק ממנו, המרחק המינימלי בין מבנה מגורים ומבנה קייט 10 מ', מרחק מינימלי בין מבנה קייט למבנה משק בעלי חיים 15 מ'. ב. מספר יחידות קייט במשק חקלאי- 2 יח' לכל דונם משטח לבניית מגורים במשק חקלאי, כאשר מהשטח הכללי הנ"ל מופחת דונם אחד לצרכי בניית בית המגורים לבעל המשק ובני משפחתו. ג. שטח מבני הקייט לא יעלה על 80 מ' סה"כ, (הקמת מבני קייט תאושר רק בנחלות מלאות שבבעלות חברי האגודה).

מגורים ביישוב כפרי

4.1

ד. מבני הקייט יהיה מבנים בקומה אחת בלבד.
ה. גודל יח' הקייט לא פחות מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.
ו. לכל יחידת קייט יובטח מקום חניה לרכב בתוך המגרש וכן שביל גישה נאות.
ז. לכל יחידת קייט תכלול שירותים סניטריים נפרדים, מתקנים מתאימים לאוורור ובישול.
ח. יש להבטיח בסמוך למבנה קייט שטחי דשא ונטיעות לא פחות מ-40 מ"ר לכל יחידה ובו פינה מוצלת לשיבה ולשימוש האורחים.
ט. אישור לבניית מבני קייט ו/או שינוי ייעוד מבנים חקלאיים מותנה באישור תוכנית פיתוח תשתית כוללת ומערך שירותים של הישוב לקייט.
י. התוכנית תכלול סימון מדרכות, שבילים, גינון בשטחים ציבוריים, חניות, לפיתוח שירותים מסחריים.
יא. יפורטו דגמים מוצעים לפריטים סטנדרטיים לריהוט רחוב ושילוט: יפורט מערך איסוף פסולת ומתקנים מרכזיים תוך היבטים תברואתיים ואסתטיים.

קווי בנין

ג

1. הקמת מבנה תותר במרחק מזערי של 6 מ'.
2. במגרש מגורים מפוצל יותר קו בנין צדי או אחורי 3 מ'. קו בנין קדמי - 5 מ' מגבול דרך ו 3 מטר מגבול זיקת מעבר הגובלת בו. קווי הבנין הנותרים ייחשבו כקווי בנין צדדיים.
3. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צידיו, או בדרך ובזיקת הנאה, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך ובזיקת ההנאה - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.
4. במקרה של סתירה בין קווי הבנין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.
5. התכנית אינה משנה קווי בנין של מבנים שנבנו כדין. בניה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבנין החדשים.

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'.
3. בתאי שטח A28 ו- A29 תסומן זיקת הנאה ברוחב 2 מ' בכל אחת מתאי השטח עבור הולכי רגל וכלי רכב, כאשר יחד יוצרות רצועה של 4 מ' המשמשת את שתי הנחלות בהסכמה וכפופה להנחיות המפורטות בסעיף 1,2 לעיל.
4. בתא שטח A1 מסומנת זיקת הנאה ברוחב 4 מ' הכפופה להנחיות המפורטות בסעיף 1,2 לעיל.

בינוי

ה

1. הוראות בינוי לפל"ח לפי תכנית מאושרת עח/200/21.
2. בתא שטח A92, חלקת המגורים בנחלה יותר הקמת קיר אקוסטי.

מגורים בישוב כפרי

4.1

תנאים בהליך הרישוי

ו

1. תנאי למתן היתר בניה במגורים המתוכננים במרחק הפחות מ-300 מ"ר מציר כביש 4 יהיה בחינה אקוסטית להיתר בניה.
2. תנאי למתן היתר בניה בתחום המגרש יהיה הבטחת הריסת הבנייה הבלתי חוקית או הסדרתה בתיאום עם הועדה המקומית ובאישורה.
3. תנאי למתן היתר בתאי שטח הנמצאים בתוך תחום השפעת נחל עפ"י תמ"א 1, יהיה תיאום עם רשות הניקוז.
4. תנאי להיתר בניה לבריכה, חנייה או מחסן יבטיח כי מיקומם לא ימנע פיצול עתידי בנחלה.

הנחיות מיוחדות

ז

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.
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' לאחר שהוכח תכנונית כי אין אפשרות ל 4 מ' ובאישור הוועדה המקומית, והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל.
3. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.
4. תנאי למתן היתר בניה 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.
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.
6. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:
 - א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה יגרע.
 - ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים, ליח"ד אחת וכן מחסן, משרד לבעלי מקצוע חופשי וקליניקה במרתף עבור בעל הקרקע המתגורר במבנה המגורים בלבד, חניה מקורה ובריכת שחיה.
 - ג. שטחה של הבריכה במגרש המפוצל לא יעלה על 50 מ"ר, קו בנין של 1.5 מ' מכל צידי הבריכה.
 - ד. 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



4.1	מגורים ביישוב כפרי
	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. סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטיה ניכרת. ה. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.
4.2	מגורים
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרד לבעלי מקצוע חופשי וקליניקה במרתף עבור בעל הקרקע המתגורר במבנה המגורים בלבד. 3. בריכת שחייה.
4.2.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי 1. תנאי למתן היתר בנייה במגרש יהיה הבטחת הריסת הבנייה הבלתי חוקית או הסדרתה. 2. היתרי בניה במגרשים 222-224, 238-240 יותנו בהכנת סקר היסטורי ויאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה. ככל שידרש טיפול בקרקע הוא ייקבע כתנאי בהיתר.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. בריכת שחייה: א. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. ב. שטח פני המים לא יעלה על 50 מ"ר. ג. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.
ג	קווי בנין 1. במקרה של קו בניין 0 בין שני מגרשים, אורך הקטע הצמוד לשני מגרשים לא יפחת מ 3 מטר. עומק נסיגה מינימלי לפתיחת פתחים בבית המגורים הינו 3 מ' מהגבול המשותף.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. מבנים לצרכי חינוך, קהילה, תרבות, דת, בריאות ורווחה. ב. מבני ספורט ונופש (לרבות בריכת שחייה ומתקנים פתוחים וסגורים) וכן מבנים נלווים הדרושים להפעלת מתקנים אלו (שרותי מזון, אחסון וניהול). ג. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה. ד. מסחר. ה. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק. ו. מתקנים הנדסיים לרבות בריכת מים וקווי תשתיות. ז. דרכים, חניות ושבילים. ח. מקומות החניה ייקבעו בהיתר ובהתאם לתקן התקף.
4.3.2	הוראות

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

א

פיתוח ונוף

- 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.

ב

תנאים למתן היתרי בניה

- היתר הבניה ייכלול את תכנית הבינוי 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.
- 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.
- תכנית בינוי בתאי שטח שסומנו כמתחמים נופיים לשימור בנספח הנופי לתכנית זו, תשמור על המאפיינים הנופיים והעצים הקיימים במתחם.
- תנאי למתן היתר בניה בתחום המגרש יהיה הבטחת הריסת הבנייה הבלתי חוקית או הסדרתה.

4.4

קרקע חקלאית

4.4.1

שימושים

- עיבוד חקלאי
- הקמת מבני משק חקלאיים
- מתקנים הנדסיים
- דרכים ודרכי שירות
- שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי, למעט תעשייה חקלאית.

4.4.2

הוראות

א

בינוי

- 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.
- בתחום מגבלות בניה של לפחות 50 מ' מסביב לתחנת שאיבת שפכים קיימת, לא תתאפשר בניית מגורים.
- שטחי בניה למבנים חקלאיים יהיו בהתאם לתכניות תקפות ובכפוף לאישור משרד החקלאות ובכפוף לתוספת הראשונה.
- עד 50% משטח חלקה א' יהיה עבור מבני משק, עד 80% משטח חלקה א' יהיה עבור חממות. תכסית המגרש יהווה את התכסית המקסימלית עבור חממות ומבני משק גם יחד.

ב

זכות מעבר לרכב

תותר זכות מעבר לרכב בתאי שטח הכפופים: 754,755,751,752.

ג

קווי בנין

- מרחק בין מבנים:
- המרחק המינימלי בין מבני משק חקלאי ובנייני מגורים יהיה 10 מטר.



קרקע חקלאית	4.4
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).	
ד תנאים בהליך הרישוי 1. תנאי למתן היתר בנייה בתחום המגרש יהיה הבטחת הריסת הבנייה הבלתי חוקית או הסדרתה.	
ה טווח הרחקה א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.16. ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות. ג. בתאי שטח הכפופים לתחנת שאיבת שפכים לא תותר כל בניה ללא תיאום עם משרד הבריאות.	
שטח ציבורי פתוח	4.5
4.5.1 שימושים א. נטיעות, גינות, חורשות, סככות צל ומתקני משחק, ספורט ונופש. ב. מקלטים ציבוריים ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית ד. תותר פעילות לרווחת הציבור למעט הקמת בניינים. ד. חניות ציבוריות ה. דרכים ושבילים להולכי רגל	
4.5.2 הוראות א בינוי 1. הכנת 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.	
ב תנאים למתן היתרי בניה 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.	
ג טווח הרחקה א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.16. ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות.	



4.5	שטח ציבורי פתוח
ד	זכות מעבר לרכב 1. בתא שטח 604 תותר זכות מעבר לכלי רכב לטיפול במתקן ההנדסי.
4.6	נחל/תעלת נחל
4.6.1	שימושים 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.
4.6.2	הוראות א פיתוח סביבתי 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
ב	טווח הרחקה א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.16. ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות.
ג	ניקוז 1. על רצועת הנחל המהווה עורק ניקוז משני לפי תמ"א 1 יחולו הוראות התמ"א והמגבלות החלות מכוחן בתחום הנחיות מיוחדות. 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.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים 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.



4.7 דרך מאושרת	
4.7.2	ד. פינות ישיבה ומשחק. ה. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ו. מרכיבי ביטחון.
	הוראות
א	בינוי 1. בכפוף להכנת תכנית פיתוח.
	טווח הרחקה
ב	א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.16. ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות.
	טווח הרחקה
4.8 דרך מוצעת	
4.8.1 שימושים	
4.8.2	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 עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ו. מרכיבי ביטחון
	הוראות
א	בינוי 1. בכפוף להכנת תכנית פיתוח.
	טווח הרחקה
ב	א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.16. ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות.
	טווח הרחקה
4.9 מתקנים הנדסיים	
4.9.1 שימושים	
4.9.2	א. באר קידוח ושימושים נלווים עפ"י תמ"א 1. ב. קווי ומתקני תשתית עיליים ותת-קרקעיים: לרבות תחנות שאיבה לביוט ותחנות טרנספורמציה. ג. גידור ואמצעי בטחון ובטיחות. ד. גינון ונטיעות.
	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. הפיתוח יעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. ב. קווי הבניין יקבעו בהתאם לקיים בשטח ובאישור הועדה המקומית.
	הוראות

4.9

מתקנים הנדסיים

ב

טווח הרחקה

- א. איסור בניה בתחום רדיוסי המגן מסביב לקידוח מים המסומנים בנספח מים יותר כמפורט בסעיף 6.16.
- ב. כל היתר בניה בתחום רדיוסי המגן כפר מונש ב' יותנה באישור משרד הבריאות.

4.10

מבני משק

4.10.1

שימושים

1. מבני משק חקלאיים.
2. מבני אחסנה.
3. מיון ואריזה.
4. מלאכה, שירותים.
5. צרכנות ומבנים נלווים הדרושים להפעלת האזור.

4.10.2

הוראות

א

פיתוח ונוף

1. על תא שטח 991 (סמל 03- מבנה היצרניה) המסומן לשימור, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.13.

ב

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בנייה בתחום המגרש יהיה הבטחת הריסת הבנייה הבלתי חוקית או הסדרתה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים	95 - 199, 246 - 252, 271	500	220	65	(1)	(1)	285	1	7.5 (2)	2 (3)	1	3	3	6 (4)	5		
מגורים	200 - 207, 210 - 245, 248 - 251	350	220	65	(1)	(1)	285	1	7.5 (2)	2 (3)	1	3 (5)	3 (5)	6	5		
מגורים ביישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 17A		(6) 580	(6) 187	(6)	(6) 120	(6) 887	4 (8)	9 (2)	2 (3)	1	4 (9)	4 (9)	6 (9)	5 (9)		
מגורים ביישוב כפרי	19, 20A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 31A, 32A, 33A		(6) 580	(6) 187	(6)	(6) 120	(6) 887	4 (8)	9 (2)	2 (3)	1	4 (9)	4 (9)	6 (9)	5 (9)		
מגורים ביישוב כפרי	35A, 36A, 37A, 38A, 60A, 61A, 62A, 64A, 65A, 66A		(6) 580	(6) 187	(6)	(6) 120	(6) 887	4 (8)	9 (2)	2 (3)	1	4 (9)	4 (9)	6 (9)	5 (9)		
מגורים ביישוב כפרי	7A, 7C, 8A, 8C, 16A, 16C, 18A, 18C		(6) 580	(6) 187	(6)	(6) 120	(6) 887	4 (8)	9 (2)	2 (3)	1	4 (9)	4 (9)	6 (9)	5 (9)		
מגורים ביישוב כפרי	21A, 21C, 34A, 34C, 68A, 68C, 69A, 69C		(6) 580	(6) 187	(6)	(6) 120	(6) 887	4 (8)	9 (2)	2 (3)	1	4 (9)	4 (9)	6 (9)	5 (9)		
מגורים ביישוב כפרי	70A, 70C, 71A, 71C, 78A, 78C, 81A, 81C, 88A, 88C,		(6) 580	(6) 187	(6)	(6) 120	(6) 887	4 (8)	9 (2)	2 (3)	1	4 (9)	4 (9)	6 (9)	5 (9)		

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)						
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
	91A, 91C		(6) 580	(6) 187	(6) 120	(6)	(6) 887	(7)	(8) 4	(2) 9	(3) 2	1	(9) 4	(9) 4	(9) 4	(9) 6	5 (9)	
מגורים ביישוב כפרי	72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 79A, 80A, 82A, 83A, 85A, 86A, 87A		(6) 580	(6) 187	(6) 120	(6)	(6) 887	(7)	(8) 4	(2) 9	(3) 2	1	(9) 4	(9) 4	(9) 4	(9) 6	5 (9)	
מגורים ביישוב כפרי	89A, 90A, 92A		(6) 580	(6) 187	(6) 120	(6)	(6) 887	(7)	(8) 4	(2) 9	(3) 2	1	(9) 4	(9) 4	(9) 4	(9) 6	5 (9)	
מגורים ביישוב כפרי	84A		(10) 405	(10) 122	(10) 120	(10)	647	(11)	(8) 3	(2) 9	(3) 2	1	(9) 4	(9) 4	(9) 4	(12)	5	
מגורים ביישוב כפרי	30A		(10) 400	(10) 127	(10) 120	(10)	(10) 647	(11)	(8) 3	(2) 9	(3) 2	1	(9) 4	(9) 4	(9) 4	(12) 0	5	
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 8D, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B						(13)							3	3	3	5	
קרקע חקלאית	16B, 17B, 18B, 20B, 21B, 21D, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B						(13)							3	3	3	5	
קרקע חקלאית	30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 60B, 61B, 62B, 64B, 65B						(13)							3	3	3	5	
קרקע חקלאית	66B, 68B, 68D, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B,						(13)							3	3	3	5	

תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
ומוסדות ציבור															
מבנים ומוסדות ציבור	411	500	650	100			750		11 (15)	3	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	992	500	5600	930			6530		11 (15)	3	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	993	500	2260	380			2640		11 (15)	3	1	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	991	500	11900	2000			13900		9	2		5	5	5	5
שטח ציבורי פתוח	601 - 617, 672, 676 - 619, 621		799				799	3	4	1		3	3	3	3
מתקנים הנדסיים	302 - 304	100	100				100	45	5	1	1	3	3	3	3

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

הוראות טבלה 5:

- א. ביעוד קרקע מגורים ביישוב כפרי - תאי שטח עם מספר זהה בצירוף האות A או C, מהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
- ב. בנחלות יותרו 500 מ"ר פל"ח (80 מ"ר לקייט) עפ"י תכנית עח/21/200.
- ג. היקף השימוש למסחר בכלל תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לא יעלה על 500 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שרות.
- ד. 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. בתאי שטח (D21, D8, D88, B66, 267,253, 615,616) לאורך כביש 5711, אשר הוראות התת"ל 43 אינן חלות עליהם, קו בניין 15 מ' משולי הכביש.
- ז. יותרו זכויות בניה בהיקף של עד 500 מ"ר עבור מבנים חקלאיים ביעוד מגורים ביישוב כפרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על חשבון שטח שמעל מפלס כניסה קובעת.
- (2) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 לגג שטוח. בגג רעפים תותר עליית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

(3) ועוד עליית גג.

(4) בתאי שטח 271,258 קו בניין אחורי 3 מ'.

(5) קו בנין 0 יתאפשר בזוגות מגרשים להלן: -236,233-232,231-230,229-228,227-226,225-224,223-222,221-220,219-218,217-216,215-214,213-212,211-210,207-206,205-204,203-202,201-200-237,238-239,240-241,242,243,244-245,248-249,250-251.

(6) 1. זכויות הבנייה מורכבות מ-4 יח"ד לפי הפירוט הבא: 2 יח"ד ועוד יחידת סמך קטנה של 55 מ"ר בשטח כולל של 400 מ"ר, גודל יח"ד אחת לא יעלה על 250 מ"ר. בנוסף, יח"ד שלישית בשטח 180 מ"ר. עבור יח"ד השלישית יותר מרתף ששטחו 120 מ"ר עיקרי או עד קונטור קומת הכניסה, לפי הנמוך מבניהם. 2. זכויות הבנייה עבור שטחי השירות: עבור 2 יח"ד יותר 125 מ"ר שטחי שירות ומקסימום שטח שירות ליחידת דיור אחת לא יעלה על 65 מ"ר. עבור יח"ד 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 לבליטות 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.

(7) התכסית תקבע בהתאם לקווי בניין.

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

(9) למרות המצוין בטבלה, יותר קו בניין צידי 3 מ' מצד אחד של חלקת המגורים, כפי שיקבע בתכנית הבנייה באישור ועדה מקומית. בצד אחד של הנחלה לא תותר הקלה בקו בניין. כמו כן, לא תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צידי אפס למגרש הגובל, לא יתאפשר קו בניין אפס לנחלה שכנה. במגרש מגורים מופצל יותר קו בניין צדי ו/או אחורי 3 מ'. קו בניין קדמי- 5 מ' מגבול דרך או 3 מ' מגבול זיקת מעבר הגובלת בו. קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים. בנוסף, בתא שטח A66 קו בניין קדמי צפוני 4.3 מ', קו בניין קדמי צפון מזרחי 4.82 מ' בהתאם לעח/מק/18/52.

(10) זכויות הבניה מורכבות מ 3 יח"ד לפי הפירוט הבא: 1 יח"ד עיקרית ועוד יחידת סמך קטנה של 55 מ"ר בשטח כולל של 225 מ"ר שטח עיקרי. בנוסף, יח"ד נוספת בשטח 180 מ"ר שטח עיקרי. עבור יח"ד הנוספת יותר מרתף ששטחו 120 מ"ר עיקרי או עד קונטור קומת הכניסה, לפי הנמוך מבניהם. זכויות הבניה עבור שטחי שירות: עבור יח"ד העיקרית יותר 60 מ"ר ועוד ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד הערף במועד הוצאת היתר הבניה. עבור יח"ד הנוספת 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 לבליטות 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.

(11) תכסית כוללת של 75% משטח המגרש לכל השימושים המותרים לרבות מגורים ומבנים חקלאיים. מרחק מינימלי מבנייני מגורים למבנים חקלאיים: לבע"ח 10 מ', ליתר 5 מ'. מרחק בין שני מבנים חקלאיים 3 מ'.

(12) יותר קו בנין 0 מתחום מגורים ביישוב כפרי ובניית מבנים חקלאיים ברצף עם איזור המגורים ביישוב כפרי והחקלאי כמצוין בתשריט.

(13) עד 50% משטח חלקה א' יהיה עבור מבני משק, עד 80% משטח חלקה א' יהיה עבור חממות. 80% מתכסית המגרש יהווה את התכסית המקסימלית עבור חממות ומבני משק גם יחד.

(14) או 0 למגורים ביישוב כפרי.

(15) גובה המבנה הנתון בטבלה, כולל מערכות טכניות. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה, ייקבע לפי מפלס קרקע טבעי של המגרש..

(16) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 80



תכנון זמין
מונה הדפסה 80

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

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.

6.2**מרתפים**

1. בכל יח"ד ביעוד מגורים ביישוב כפרי - תותר בניית מרתף בשטח שלא יחרוג מקונטור הבניין.
2. תתאפשר גישה חיצונית למרתף רק אם קיימת גישה פנימית מתוך בית המגורים.
3. לא תותר יח"ד נפרדת במרתף.

6.3**חניה**

1. ביעוד מגורים ביישוב כפרי ומגורים :
 - א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.
 - ב. 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'.
 - ג. הקיר הגובל בגבול מגרש בקו בניין אפס הצמוד לחניה, יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.
 - ד. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.
 - ה. שטח מבנה חניה ברוטו, לא יעלה על 35 מ"ר ליח"ד ויימנה במניין שטחי השירות.

6.4**איכות הסביבה**

1. פסולת ואשפה :
 - א. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
 - ב. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
 - ג. חדרי 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 אוויר ואיכות אוויר :
 - א. כל פעילות ביעוד מגורים ביישוב כפרי המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית, תחייב אישור המשרד להגנת הסביבה טרם הוצאת היתר בנייה ו/או שימוש ויעמדו בדרישות המשרד להגה"ס ובתקנות הקבועות בחוק.
 - ב. למניעת פליטת מזהמים לאוויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אוויר 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 :

6.4

איכות הסביבה

- 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 להשהיה וחלחול מי נגר.
- 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.
- 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 אזורי 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 בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- ב. 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.
- ג. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

6.6

חלוקה ו/או רישום

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית.
- ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.
- ג. זיקת הנאה בתאי שטח A28, A29 ו-A1 תירשם לטובת כל מגרש בנפרד ובאישור הועדה המקומית.
- ד. תנאי להיתר בניה בתאי שטח בהם ישנו שינוי בגבולות לפי תוכנית זו יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום ואישורו בועדה המקומית.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתוכנית :
- א. 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 בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
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, בצורף 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.

6.8

פעילות חקלאית

- הנחיות לעניין מבנה מגורים לפועלים זמניים :
- בהתאם להנחיות תכנית מאושרת החלה במקום עח/21/200 ובנוסף-



פעילות חקלאית	6.8
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.	
ניהול מי נגר	6.9
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. ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. 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. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
הפקעות ו/או רישום	6.10
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.	
חשמל	6.11
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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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.	



6.11	חשמל
	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 - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - ארון רשת : 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - שנאי על עמוד : 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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. 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.
6.12	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר הסדרת פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. 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.
6.13	שימור
	1. בתחום התכנית מסומנים מבנים ואתרים לשימור הבאים: א. סמל 01 - מגדל מים. ב. סמל 02 - מבנה בית הדפוס. ג. סמל 03 - מבנה היצרנייה. ד. סמל 04 - בית העם. ה. סמל A - מרכז הישוב. ו. סמל B - החורשה. מבנים ואתרים שסומנו לשימור הינם בעלי ערכים היסטוריים ותרבותיים הקשורים בתולדות הישוב והתפתחותו. מבנים ואתרים אלו אסורים להריסה ויש לשמרם. 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. 3. שינויים ותוספות בנייה למבנה המיועד לשימור תותרנה בהתאם להמלצות תיק התיעוד לאחר

6.13

שימור

- קבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית.
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.
5. תנאי לאישור היתר בניה יהיה הכנה ואישור תכנית בינוי שתציג את שילוב המבנה לשימור בשטח החלקה של מבקש ההיתר.
6. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור לרבות סביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
7. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנה מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודה.

6.14

פיתוח תשתית

- 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.
- 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.
- ג. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.15

הריסות ופינויים

- 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 או הסדרתו כחוק.
- ב. מבנה שסומן כמבנה לשימור בהתאם לתשריט ולא הוצא לו היתר בניה, לא יחול עליו סעיף זה.
- ג. מבנים/ חלק ממבנים החורגים ממגרש המגורים או מן הנחלות יסומנו להריסה בתשריט. מבנים הבנויים בחריגה לתחום השטחים הציבוריים ממגרש המגורים או מן הנחלות הינם מבנים להריסה.

6.16

טווח הרחקה

- מגבלות הבניה מסביב לקידוחי מי שתיה יהיו כמפורט:
- רדיוס מגן א'- ברדיוס 10 מ' אסורה כל בניה למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
- רדיוס מגן ב'- ברדיוס 118 מ' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח כגון: מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
- רדיוס מגן ג'- ברדיוס 236 מ' 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 לעי"ל 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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים

