

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0640870

באר טוביה תכנית מתאר ליישוב.

מחוז

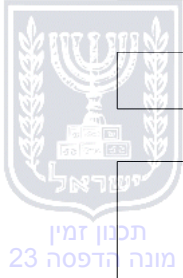
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

א. תכנית זו באה ליישם את החלטת המועצה הארצית על תוספת יחידה שלישית לנחלה

מכאן שמספר יחידות הדיור יהיה:

מספר יחידות הדיור עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות:

95 נחלות * 2 = 190 יח"ד

139 יחידות מגורים א'

26 משקי עזר בהם מותר להקים 2 יח"ד = 52

24 משקי עזר בהם מותר להקים 1 יח"ד = 24

1 משק עזר בו מותר להקים 3 יח"ד.

סה"כ מאושר: 408 יח"ד

התכנית מבקשת לבטל 9 יח"ד מאושרות (3 יחידות במשק עזר + 4 יחידות במגורים א' + 2 יח"ד בנחלה שבוטלה).

ולהוסיף יחידה בתא שטח של משק עזר קיים, (תא שטח 126).

מכאן שמספר יחידות הדיור יעמוד על 400 יח"ד.

מספר יחידות הדיור לפי תמ"א 35: 450 יח"ד.

לפיכך תותר תוספת של 450-400 = 50 יח"ד.

התכנית מבקשת להוסיף עוד 80 יח"ד במגורים א' כך שמספר יחידות הדיור יגיע ל-480 שהן מעבר לסך של 450 יח"ד.

בנוסף התכנית כוללת הוראות המאפשרות תוספת יחידה שלישית בנחלה מבלי להידרש לתכנית מפורטת, אלא לתכנית בינוי ותשריט חלוקה בסמכות ועדה מקומית בלבד.

סה"כ יחידות הדיור המבוקשות כולל יחידה שלישית בנחלה יהיה $574 = 480 + 94$ יח"ד.

מאחר ותקן הנחלות במושב הוא 150, ורק 94 מאויישות, הרי ש-56 נחלות אינן מאויישות וניתן (עפ"י החלטת רמ"י) להמירן ליחידות דיור במגורים א' בסך $3 \times 56 = 168$ יחידות, מתוכן מבקש המושב לאשר רק 80 יחידות דיור, $(48 + 32)$.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

באר טוביה תכנית מתאר ליישוב.

מספר התכנית 616-0640870

1.2 שטח התכנית 1,427.500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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	באר טוביה
קואורדינאטה X	173974
קואורדינאטה Y	627057

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: באר טוביה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר טוביה			

שכונה באר טוביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2744	חדש רשום	חלק		2
319	מוסדר	חלק	3, 7, 9-21, 64-66, 68	69
320	מוסדר	חלק	16-17, 50, 52, 59, 61-62	9
322	מוסדר	חלק	13-17, 19, 24, 27, 59-63, 94, 96, 98, 102, 108, 110-111	112
324	מוסדר	חלק	26-27, 39-41, 75-89, 91-93, 95-102, 106	94, 103
325	מוסדר	חלק	1, 13, 18-20, 28-39, 45, 53, 56-58, 61-62	52, 54, 60
326	מוסדר	חלק	30-32, 36-52, 62-77, 93, 95-97, 102, 105-113, 122, 128	120, 129, 133, 135
2543	מוסדר	חלק		34, 75, 77, 79
323	מוסדר	כל הגוש	3-4, 7-8, 14-16, 19-21, 25, 28-30, 32, 34, 39, 48-51, 54, 61, 63-66, 73-75, 77, 94-101	
3070	מוסדר	כל הגוש	6-154	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
231, 86, 14	117 /03 /8
309 - 307, 213, 164, 156	10 /117 /03 /8
306 - 301, 47	11 /117 /03 /8
199, 121 - 120, 61	12 /117 /03 /8
139	13 /117 /03 /8
308, 100	14 /117 /03 /8
312 - 311, 212, 64, 5	15 /117 /03 /8
2000, 322	16 /117 /03 /8
323 - 229, 226 - 200	17 /117 /03 /8
307	21 /117 /03 /8
- 148, 137 - 133, 119, 117, 112, 110, 104, 100, 34	23 /117 /03 /8
164, 162 - 157, 151	
411 - 410	25 /117 /03 /8
162	26 /117 /03 /8
85	6 /117 /03 /8
240, 224 - 223, 117, 44, 40, 38 - 35	7 /117 /03 /8 א
213, 164, 116 - 115	8 /117 /03 /8
2001 - 2000, 112, 75, 27	9 /117 /03 /8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קרית מלאכי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 34. הוראות תכנית תתל/ 34 תחולנה על תכנית זו.	6634	7016	25/07/2013
15 /101 /02 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /101/ 15 ממשיכות לחול.	3843	1246	07/02/1991
34 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /101 /34. הוראות תכנית 8 /02 /101 /34 תחולנה על תכנית זו.	4571	5730	24/09/1997
34 /101 /02 /8	ללא שינוי		4571	5730	24/09/1997
59 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /101 /59. הוראות תכנית 8 /02 /101 /59 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260	27/06/2004
14 /117 /03 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /117 /14. הוראות תכנית 8 /03 /117 /14 תחולנה על תכנית זו.	4678	5224	10/09/1998
8 /117 /03 /8	ללא שינוי		3578	3082	21/08/1988
616-0339515	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 616-0339515. הוראות תכנית 616-0339515 תחולנה על תכנית זו.	7655	3681	27/12/2017
117 /03 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /117 ממשיכות לחול.	1738	2193	15/07/1971
1 /117 /03 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /117 1 ממשיכות לחול.	2449	2134	29/06/1978
10 /117 /03 /8	ללא שינוי		4031	4205	06/08/1992

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
11 / 117 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 117 ממשיכות לחול.	4208	2981	21/04/1994
12 / 117 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 117 ממשיכות לחול.	4178	1396	23/12/1993
13 / 117 / 03 / 8	ללא שינוי		4464	916	05/12/1996
15 / 117 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 117 ממשיכות לחול.	4567	5523	11/09/1997
16 / 117 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 117 ממשיכות לחול.	4567	5523	11/09/1997
17 / 117 / 03 / 8	ללא שינוי		4985	2662	09/05/2001
21 / 117 / 03 / 8	ללא שינוי		5264	1600	15/01/2004
23 / 117 / 03 / 8	ללא שינוי		5604	874	12/12/2006
25 / 117 / 03 / 8	ללא שינוי		5593	466	08/11/2006
26 / 117 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 117 ממשיכות לחול.	5717	4379	11/09/2007
27 / 117 / 03 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 / 03 / 117. הוראות תכנית 8 / 03 / 117 תחולנה על תכנית זו.	5932	3008	19/03/2009
28 / 117 / 03 / 8	ללא שינוי		6173	1536	16/12/2010
3 / 117 / 03 / 8	ללא שינוי		2585	451	06/12/1979
4 / 117 / 03 / 8	שינוי		2585	450	06/12/1979
5 / 117 / 03 / 8	ללא שינוי		2775	716	31/12/1981
6 / 117 / 03 / 8	ללא שינוי		3505	390	30/11/1987
7 / 117 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 117 ממשיכות לחול.	3554	2019	22/04/1988

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א / 8 / 03 / 117 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 / 03 / 117 / 7 א. הוראות תכנית 8 / 03 / 117 / 7 א תחולנה על תכנית זו.	3616	1304	31/01/1989
9 / 8 / 03 / 117	ללא שינוי		3708	234	22/10/1989
ד / 716 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 716 / 1 ממשיכות לחול.	2449		29/06/1978



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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				אבי חינקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע 1	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		6	17/12/2018	אבי חינקיס	12: 33 13/02/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	29/01/2019	אבי חינקיס	09: 39 29/01/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	18/12/2018	אירית יוגב	15: 02 24/03/2019		לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	09/01/2019	ארנון קפלן	11: 45 24/02/2019	נספח ביוב ומים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/11/2018	אבי חינקיס	14: 58 15/11/2018	תשריט מספר 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/11/2018	אבי חינקיס	14: 59 15/11/2018	תשריט מספר 2	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
בעל זכות חתימה	אחר	אשר גולדמן		מושב באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8581005		mazkirbt@inter.net.il
בעל זכות חתימה	אחר	צלילה ראביד		מושב באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8581005		mazkirbt@inter.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באר טוביה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, אשר גולדמן		מושב באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8581005		mazkirbt@inter.net.il
בעל זיכיון	בעל זיכיון, צלילה ראביד		מושב באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8581005		mazkirbt@inter.net.il

(1) כתובת: באר טוביה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות מדינת ישראל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חנקיס	13342	אבי חנקיס	רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	25	03-7541001		berni@datam ap.com
מהנדסת תנועה	מהנדס	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	2	08-9188788		irit@yogeven g.com
אדריכלית	אדריכל	ליאה צור דדון	77896	LDArchitects	יגל	הדקל	25	08-8555188		LDA.Arc@g mail.com
מהנדס תשתיות	מהנדס	ארנון קפלן	40854		להבות חביבה	(1)		04-6268000		office@anka plan.com

(1) כתובת : להבות חביבה.

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

1. הגדלת זכויות בניה במגורים ביישוב כפרי והתאמתן לתוספת יחידה שלישית בנחלה.
2. המרת חלק מנחלות בלתי מאוישות ב 80 מגרשי מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות וזכויות בניה למגורים ביישוב כפרי ולמגורים א'.
2. תיקוני גבולות בין נחלות .
3. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעוד קרקע חקלאית.
4. שינוי ייעוד קרקע חקלאית ל: מגורים א', דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח.
5. פיצול משק עזר (תאי שטח 143,157) ללא תוספת יחידות דיור..
6. שינוי גבול תא שטח 603 (בייעוד מבני ציבור) תוך שמירה על גודלו .
7. ביטול 9 יח"ד :
- 3 יח"ד ב 3 משקי עזר, 4 יח"ד ב 4 מגורים א', 2 יח"ד בנחלה אחת.
8. תוספת יחידת דיור במשק עזר 126.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200 - 226, 229 - 231, 233 - 236, 328 - 418
מגורים בישוב כפרי	1 - 28, 31 - 96, 908, 927, 931, 938, 940, 942, 948, 949, 952, 962, 963, 980
משק עזר	100 - 126, 133 - 135, 137 - 140, 146 - 148, 154 - 156, 161 - 164
מבנים ומוסדות ציבור	602 - 620
קרקע חקלאית	1001 - 1028, 1031 - 1045, 1045 - 1066, 1095 - 1100, 1102 - 1104, 1112, 1114 - 1546, 1352 - 1354, 1300, 1117 -
שטח ציבורי פתוח	419 - 422, 425 - 428, 701 - 703, 901, 1096
שטח פרטי פתוח	751 - 765
ספורט ונופש	801
דרך מאושרת	1000, 1204 - 1221
דרך מוצעת	429, 1250 - 1255
דרך משולבת	423, 802 - 813

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1204, 1219, 1220
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	1252
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	614, 618
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	58, 70
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	1058, 1070, 1083, 1086, 1093, 1112, 1116, 1117
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	761
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	901
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1204 - 1206, 1209, 1211, 1214, 1215, 1218
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1251
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	603, 607, 608, 615, 616, 618
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	231, 330, 336
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1 - 28, 31 - 96, 908, 927, 931, 938, 940, 942, 948, 949, 952, 962, 963, 980
הנחיות מיוחדות	משק עזר	110, 111, 117, 148
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1001, 1002, 1004, 1006 - 1009, 1012, 1013, 1015 - 1019, 1021, 1024 - 1027, 1032, 1037, 1038, 1046 - 1050, 1053, 1056, 1057, 1060, 1062, 1063, 1070, 1071, 1074, 1075, 1077, 1080, 1081, 1083, 1087, 1089, 1093, 1095, 1100, 1101, 1114, 1352 - 1354

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	764,760
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1096,901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	126,742	8.88
דרך משולבת	13,581	0.95
חניון	1,392	0.10
מבנים ומוסדות ציבור	68,230	4.78
מגורים א'	79,989	5.60
מגורים ביישוב כפרי	322,683	22.61
משק עזר	126,129	8.84
ספורט ונופש	2,169	0.15
קרקע חקלאית	652,603	45.72
שטח פרטי פתוח	33,291	2.33
שטח ציבורי פתוח	696	0.05
סה"כ	1,427,505	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	118,858.54	8.35
דרך מוצעת	25,125.44	1.77
דרך משולבת	14,334.52	1.01
מבנים ומוסדות ציבור	65,706.93	4.62
מגורים א'	107,558.83	7.56
מגורים ביישוב כפרי	321,914.21	22.62
משק עזר	121,132.76	8.51
ספורט ונופש	3,671.7	0.26
קרקע חקלאית	588,994.59	41.38
שטח פרטי פתוח	35,648.29	2.50
שטח ציבורי פתוח	20,279.41	1.42
סה"כ	1,423,225.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת מגורים אחת, בריכת שחיה, חניה מקורה מחסן ומרתף.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>אדריכלות</p> <p>מחסן וחניה :</p> <p>תותר הקמת חניה מקורה לרכב, ומחסן .</p> <p>בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש. מצללות :</p> <p>תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. מרתף גגות וגדרות :</p> <p>תותר בניית קומת מרתף בגובה מכסימלי של 2.4 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים,</p> <p>הכניסה למרתף תותר מתוך המבנה שמעליו בלבד.</p> <p>תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.2 מ', גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.8 מ', הגדרות יבנו מחומרי בניה שבנוי הבניין עצמו ו/או מסבכת ברזל. יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.</p> <p>מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p> <p>בניית מצללות תותר על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח.</p> <p>קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים ב' ישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>תותר בניית מגורים, שטחי שירות למגורים, חניה מקורה, מחסן ומרתף.</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה.</p> <p>תותר הקמת מבנים חקלאיים כגון : בית אריזה ומיון , אחסנה וסככות, מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית של נחלת בעל המשק והמתקבלת מהאזור כפעילות משלימה לפעילות החקלאית כגון : יקב, בית בד מחלבה וכד'.</p> <p>מבנים לפעילות לא חקלאית כמו : אחסנה , משרד לבעל הנחלה , גלריה , משפחתון, פעוטון, מעון יום , צהרון , יחידות קיט (בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות), מכירת תוצרת עצמית ותוצרת המתקבלת מהפעילות החקלאית באזור, הסעדה, ספא ובריכה טיפולית המנוהלים ע"י בעלי המשק, טיפול וריפוי טבעי,</p> <p>מגורים לעובדים זרים יתאפשרו במבנים יבילים בחלק האחורי של מגרש המגורים.</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות

4.2

מגורים ביישוב כפרי

אדריכלות

מחסן וחניה :

תותר הקמת חניה מקורה לרכב, ומחסן .

בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש.

מצללות :

תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.

מרתף גגות וגדרות :

תותר בניית קומת מרתף בגובה מכסימלי של 2.4מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס

פני הקרקע הסמוכים,

הכניסה למרתף תותר מתוך המבנה שמעליו בלבד.

תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.2 מ', גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור

לחצר משק לא תעלה על 1.8 מ', הגדרות יבנו מחומרי בניה שבנוי הבניין עצמו ו/או מסבכת ברזל.

יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.

מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות

לרחוב.

ממ"ד :

ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.

בניית מצללות תותר על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח.

קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף.

מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור

הוועדה המקומית.

ב בינוי ו/או פיתוח

בינוי ו/או פיתוח

תותר הקמה של 3 יחידות מגורים במגרש ועוד יחידת הורים ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר.

יחידות הדיור תהינה במרחק מזערי של 5 מ' בין אחת לשניה או צמודות בבית דו משפחתי. יחידת

הדיור להורים, תהיה צמודה ליחידת בעל הנחלה.

השימושים הלא חקלאיים ימוקמו בחלק המגורים בנחלה, וזאת בנוסף לשימוש המותר למגורים,

ככל שיוכח שלא ניתן למקם את השימושים כאמור בחלק המגורים, תוכל הוועדה המקומית

לאפשר בתכנית את מיקומם של שימושים אלה בשטח החקלאי הצמוד לחלק המגורים בתנאי

שקיים רצף בין שטח זה לחלק המגורים.

בנוסף ניתן יהיה לאפשר שימוש לא חקלאי במבנה קיים שהותר כדין ערב אישורה של תכנית זו,

גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.

ג הנחיות מיוחדות

א. בכל שטח מגורים בנחלה בו קיים סימון הנחיות מיוחדות, ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף

מכסימלי של עד 400 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור

התכנית, יותר גודל מגרש מקסימלי עד 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 400 מ"ר. ב. סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מכסימלי תהווה

סטייה ניכרת. ג. מיקומו המדויק של מגרש המגורים ייקבע בתכנית בניוי באישור הוועדה המקומית

שתכלול דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז. ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור

תכנית הבינוי ואישור תשריט חלוקה, ה. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם להוראות תכנית

4.2

מגורים בישוב כפרי

זו. ו. המגרש המפוצל לא ישנה את ייעודו, ויישאר בייעוד מגורים בישוב כפרי, אולם יותר בו שימוש למגורים בלבד.

ד

פעילות חקלאית

פעילות חקלאית

הוראות למבנים חקלאיים:

ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים,

המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תאי השטח. וישמשו לעיבוד התוצרת החקלאית של בעל הנחלה.

המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

4.3

משק עזר

4.3.1

שימושים

תותר הקמת יחידת מגורים אחת או שתיים בהתאם לטבלת הזכויות, בריכת שחיה, חניה מקורה מחסן ומרתף.

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות

אדריכלות

מחסן וחניה:

תותר הקמת חניה מקורה לרכב, ומחסן.

בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש. מצללות:

תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.

מרתף גגות וגדרות:

תותר בניית קומת מרתף בגובה מכסימלי של 2.4 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים,

הכניסה למרתף תותר מתוך המבנה שמעליו בלבד.

תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1.2 מ', גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.8 מ', הגדרות יבנו מחומרי בניה שבנוי הבניין עצמו ו/או מסבכת ברזל.

יותר גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.

מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.

ממ"ד:

ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.

בניית מצללות תותר על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח.

קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף.

מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	תותר הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ובכללם מבנים לחינוך, שרותי דת וקהילה, בריאות, מועדונים, ספורט, בריכת שחיה ציבורית, מוסדות ומשרדים מקומיים, מחסנים. רחבות מרוצפות, שבילים, מדרגות ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניה. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מתקני שתיה, עבודות גינון ונטיעות, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, תשתיות הנדסיות על קרקעיות כגון: חדרי שנאים, מתקני מים, מרכזיות חשמל וכיוב'. עבודות ניקוז השטח, השחיית מי נגר וחלחולם.
4.4.2	הוראות
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	תותר הקמה של מבנים חקלאיים ושימושים נלווים לחקלאות, הכל בתאום ואישור משרד החקלאות. תותר הקמה של מבנים יבילים לעובדים זרים.
4.5.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית, התכנית יכולה לכלול רק חלק מתא השטח.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	ישמש לגינון ונטיעות. לא תותר בו כל בניה למעט סככות צל, מתקני משחק.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות ספסלים ופרגולות.
4.7	שטח פרטי פתוח
4.7.1	שימושים
	ישמש לגינון ונטיעות. לא תותר בו כל בניה למעט סככות צל, מתקני משחק.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות ספסלים ופרגולות.
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	ישמש למתקני ספורט ונופש כולל בריכת שחיה.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח



4.8	ספורט ונופש
	תותר בניית מתקני ספורט ונופש ושרותים הנלווים אליהם.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	משמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.9.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה למעט תחנות אוטובוס , ריהוט רחוב ותאורה.</p>
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	משמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.10.2	הוראות
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	משמש למעבר הולכי רגל וכלי רכב.
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה למעט גינון ותאורה.</p>



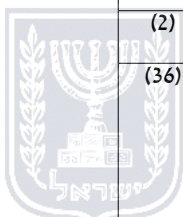
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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 ככלי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	602 - 620	(1)	90%	10%	10%	5%	115%	50	10	3	1	3	3	3	(2) 3
מגורים א'	מגורים א'	226 - 220 ,230 ,229 ,323 - 233 ,331 ,325 - 339 ,336 418	500 (3)	180 (4)	40		50	270	36	8.5 (5)	2	1		3	3	5 (6)
מגורים א'	מגורים א'	231	500	127	40			167		8.5 (7)	1		1	3	3	5
מגורים א'	מגורים א'	326 ,324 ,335 - 332 ,330 - 328 338 ,337	500	25%	5%	(8)	(9)	(10)	40	8.5 (7)	2	1		3	3	5
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	31 ,28 - 1 - 45 ,43 - 67 ,66 ,63 ,908 ,96 - ,931 ,927 ,940 ,938 ,948 ,942 949	(1)	750	150	(11)	(12)	900	40	8.5 (7)	2	1		3	3	5 (14) 0
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	962 ,952 980 ,963	(1)	750	150	(15)	(16)	900	40	8.5 (7)	2	1		3	3	5 (18) 0
מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	31 ,28 - 1 - 45 ,43 - 67 ,66 ,63 ,908 ,96 - ,931 ,927 ,940 ,938 ,948 ,942 949	(19)	500	(20)			500 (21)		5	1			3	3	0 (22) 20 (23)
מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	962 ,952 980 ,963	(1)	500	(20)			500 (21)	(24)	5	1			3	3	0 (25) 20 (23)

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
גודל מגרש כללי (1)	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה 30%	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה
103, 157 - 106, 105 111, 109 116 - 113 125 - 121 140, 126 146, 143 153, 152 156, 154													
112													
119													
120													
133 - 135 - 141, 137 - 148, 145 124, 151 161 - 158 110, 100 117, 104 157, 119 164													
801													
1001 - 1028 - 1031 1043 - 1045 1063 - 1066 1095 - 1100 1102 1104 1112 - 1114 1117 1300													
1352 - 1354 1546													



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה									
5 (39)	0 (22)	3	3		1	4.5			102			12 (38)	90	(1)	28 - 1 ,69 ,43 - 31 ,63 - 45 ,67 ,66 - 70 ,68 ,908 ,96 ,931 ,927 ,940 ,938 ,948 ,942 949	מגורים ודיור מיוחד	מגורים בישוב כפרי
5 (39)	0 (41)	3	3		1	4.5			102			12 (40)	90	(1)	27 ,908 ,31 ,927 ,38 ,931 ,40 ,938 ,42 ,940 ,48 ,942 ,49 ,948 ,52 ,949 ,62 ,952 ,63 ,962 66 ,963	מגורים ודיור מיוחד	מגורים בישוב כפרי

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

הערה ברמת הטבלה:

השימוש של מגורים ודיור מיוחד הכוונה למגורים עובדים זרים בחקלאות.
בכל תאי השטח למגורים גובה החניה המקורה והמחסן לא יעלה על 2.5 מ'.
תותר חניה מקורה ומחסן בקו בניין צדדי 0, אך לא יותרו פתחים בכוון זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) תותר הקמת ביתן שמירה בקו בניין 0..
- (3) תאי שטח: 339-416 גודלם 400 מ"ר.
- תא שטח 412 גודלו 1113 מ"ר.
- (4) הערך נגזר מזכויות של 25% לשטח תא השטח למגורים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

- (5) 8.5 לגג משופע, 7 מ' לגג שטוח.
- גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהם הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
- (6) קו בנין לדרך משולבת : 4 מ'.
- (7) גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהם הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
- (8) ניתן להעביר עד 20% מהשטחים העיקריים אל מתחת למפלס הכניסה.
- (9) ניתן להעביר עד 80% משטחי בשירות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (10) עד 200 מ"ר מכסימום.
- (11) מותר להעביר שטח עיקרי אל מתחת למפלס הכניסה.
- (12) מותר להעביר שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (13) בנוסף תותר הקמת יחידת הורים עד 55 מ"ר הצמודה ליחידת בעל הנחלה.
- (14) הכוונה לקו בנין לכוון השטח החקלאי של הנחלה.
- (15) ניתן להעביר שטח עיקרי אל מתחת למפלס הכניסה.
- (16) ניתן להעביר שטח שירות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (17) בנוסף תותר יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר הצמודה ליחידת בעל הנחלה.
- (18) לכוון השטח החקלאי שבנחלה.
- (19) כמסומן בתשריט,
- המגרשים הבאים הם מפוצלים לדוגמא : 8+908, וכו'.
- 8,908,27,927,31,931,38,938,40,940,42,942,48,948,49,949,52,952,62,962,63,963
- (20) ניתן להשתמש בחלק מהשטח העיקרי.
- (21) בתאי שטח מפוצלים כמו 8+908, זכויות הבניה הן לשני תאי השטח ביחד ולא לחוד.
- (22) הכוונה לכוון השטח החקלאי של הנחלה.
- (23) בחלק האחורי של תא השטח למגורים.
- (24) עד 500 מ"ר.
- (25) לכוון השטח החקלאי של הנחלה.
- (26) ניתן להעביר שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה.
- (27) ניתן להעביר שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (28) ניתן להעביר שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה.
- (29) עד 750 מ"ר.
- (30) ניתן להעביר שטח עיקרי אל מתחת למפלס הכניסה.
- (31) עד 220 מ"ר.
- (32) 7 מ' לגג שטוח
- גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהם הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
- (33) יתן להעביר שיטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (34) בתא שטח 1066 יותר גובה של 12 מ'.
- (35) בתא שטח 1066 יותר קו בנין של 3 מ'.

בכל תאי השטח יותר קו בניין 0 בהסכמת השכן..

(36) לכוון תא השטח למגורים בנחלה..

(37) יותר קו בניין 0 בהסכמת השכן..

(38) עבור ממ"ד..

(39) הכוונה למרחק מבית המגורים הקרוב ביותר..

(40) עבור ממ"ד.

(41) הכוונה לגבול עם השטח החקלאי של הנחלה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

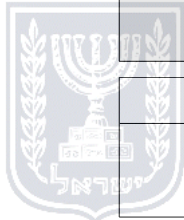
<p>6.1 אדריכלות</p> <p>באזורי מגורים ביישוב כפרי, משקי עזר, מגורים א' ואזורי מבנים ומוסדות ציבור, יחולו ההוראות שלהלן:</p> <p>א. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.</p> <p>ב. גגות רעפים משופעים ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד.</p> <p>ג. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.</p> <p>ד. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.</p> <p>ה. קולטי שמש, דודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ו. מבנה סככה לחניה יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה בתחומי תאי השטח על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <p>מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>1. 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 ותחתיתיים.</p> <p>2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>3. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית,</p> <p>2. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>3. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית פיתוח לתאי השטח החדשים במגורים א'.	רישום תאי השטח החדשים במגורים א'.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23