

## הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0770735

מ"א באר טוביה - פעילות לא חקלאית (פל"ח), יח"ד שלישית בנחלות

מחוז

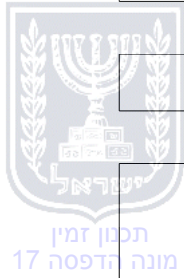
דרום

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

תכנית זו עוסקת בחלקות א' נחלות ב-18 מושבי המועצה האזורית באר טוביה.

התכנית באה לתת מענה בנושאים הבאים:

1. פעילויות לא חקלאיות ופעילויות נילוות לחקלאות בהתאם למדיניות משרד החקלאות ולמדיניות לשכת התכנון המחוזית.
2. התרת יחידת דיור שלישית בכל חלקות א' בנחלות.
3. מגורי עובדים זרים.
4. נושאים תכנוניים נוספים כגון קווי בניין ומרחקי הצבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: מ"א באר טוביה - פעילות לא חקלאית (פל"ח), יח"ד שלישית בנחלות

**מספר התכנית** 616-0770735

**1.2 שטח התכנית** 127,179.652 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"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

173000

קואורדינאטה Y

628000

**1.5.2 תיאור מקום**

כל חלקות א' בנחלות, בתחום המועצה האזורית באר טוביה.

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

באר טוביה - כל תחום הרשות:

נפה

אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

מועצה אזורית באר טוביה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

**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**

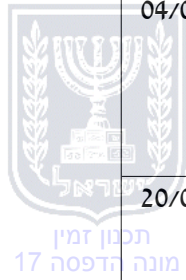
אשדוד, גדרה, גן יבנה, זמורה, חוף אשקלון, יואב, קרית מלאכי, שורקות, שפיר

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
101 / 02 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 / 02 / 101. הוראות תכנית 8 / 02 / 101 תחולנה על תכנית זו.	1784	531	09/12/1971
112 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 112 ממשיכות לחול.	1994	1086	10/03/1974
1 / 112 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 112 / 1 ממשיכות לחול.	3297	1302	30/01/1986
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
118 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 118 ממשיכות לחול.	2647		27/07/1980
682 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 682 ממשיכות לחול.	1632	2207	04/06/1970
683 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 683 ממשיכות לחול.	1632	2207	04/06/1970

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ד / 684	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 684 ממשיכות לחול.	1632	2207	04/06/1970
ד / 691	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 691 ממשיכות לחול.	1654		20/08/1970
ד / 692	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 692 ממשיכות לחול.	1655	2786	27/08/1970
ד / 693	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 693 ממשיכות לחול.	1655	2786	27/08/1970
ד / 695	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 695 ממשיכות לחול.	1655	2786	27/08/1970
ד / 696	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 696 ממשיכות לחול.	1655	2786	27/08/1970
ד / 701	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 701 ממשיכות לחול.	0		
ד / 702	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 702 ממשיכות לחול.	1655	2786	27/08/1970
ד / 704	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 704 ממשיכות לחול.	1732	2099	24/06/1971
ד / 713	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 713 ממשיכות לחול.	1655	2787	27/08/1970



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ד / 714	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 714 ממשיכות לחול.	1655	2787	27/08/1970
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
ד / 718	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 718 ממשיכות לחול.	1655	2787	27/08/1970
ד / 771	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 771 ממשיכות לחול.	1795	843	13/01/1972
ד / 823	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 823 ממשיכות לחול.	1879	589	30/11/1972

**הערה לטבלה:**

תכנית ד/701 (120/03/8) (מושב אורות) - ילקוט פרסומים 1676 תאריך 26.11.70 (לא נמצאת במאגר התכניות התקפות)

**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				רונית פרידמן קיסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000 0	1		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	28/11/2019	רונית פרידמן קיסר	11: 42 28/11/2019	היקפי הבנייה לפל"ח לשימושים השונים	כן

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 באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8509771	08-8509767	shaul@beer- tuvia.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה באר טוביה.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8509771	08-8509767	shaul@beer- tuvia.org.il

(1) כתובת: א"ת באר טוביה.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח באמצעות ממ"י	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318876	02-5318878	morand@mmi.gov.il
אחר				מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(2)		08-8509771	08-8509767	shaul@beer- tuvia.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

(2) כתובת: אזור תעשייה באר טוביה.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת : 2/66.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
החלק החקלאי	מגרש או התחום בחלקה א' שמותר לבנות בו מבנים חקלאיים לפי הוראות התכנית התקפה.
השטח המותר	השטח בתחום חלקה א' שבו מותר להקים או להסב מבנה לתעסוקה לא חקלאית מכוחה של תכנית זו. בתחום ה-3 דונם.
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה.
חוק	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
חלקה א'	חלקת קרקע המהווה חלק מנחלה ומיועדת לשמש למגורים וכן לשימושים נוספים כגון מבני משק, עיבוד חקלאי, וגידול בע"ח. זאת בהתאם ליעוד שנקבע בתכנית תקפות.
יחידת קיט	מקום שבו מספקים בתמורה שירותי אירוח ושירותי לינה במגור הכפרי העונה על הקריטריונים שמפרסם משרד התיירות מעת לעת ובלבד שאינו בית מלון או בית מגורים.
מלאכת אומן	ייצור מוצרים בהליך ייצור שעיקרו עבודת יד.
מרכז מבקרים	מבנה זה יכול שיכלול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה של תוצרת עצמית, חדרי סדנאות, הקרנה, שירותים
נחלה	יחידת קרקע במושב בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי, המשמשת או נועדה לשמש למגורים (בתחום חלקה א' בלבד), למבני משק, לעיבוד ולשימוש חקלאי, ייצור תוצרת חקלאית, וגידול בע"ח.
רשות מוסמכת לנושא איכות הסביבה	המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית המקומית שהוסמכה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
תחום מגורים	שטח בנחלה המהווה חלק מחלקה א' שבו מותרת בנייה למגורים לפי הוראות התכנית התקפה.
תיירות כפרית	מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי.
תעסוקה לא חקלאית	תעסוקה בחלק א' של הנחלה שאינה קשורה ישירות לעיבוד או ייצור חקלאי.

**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 שימושים לתעסוקה לא חקלאית ולתעסוקה נלווית לחקלאות בחלקות א' בנחלות.
- הוספת יח"ד שלישית בנחלות.
- הוספת השימוש מגורי עובדים זרים.
- הכנה לפיצול נחלות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- התרת שימושים לתעסוקה לא חקלאית בתחום חלקה א' בנחלות המושבים, בתחום השטח המותר (3 דונם),

תוך צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים.

2. התרת שימושים נלווים לחקלאות בתחום חלקות א' בנחלות.

3. קביעת מס' יחידות הדיור המותרות בנחלות בכל מושבי המועצה ל-3 ועוד חצי יח"ד דיור הצמודה לבית המגורים הראשי.

4. הגדלת זכויות הבנייה למגורים בנחלה.

4. הוספת השימוש "מגורי עובדים זרים" בתחום השטח המותר או בצמידות דופן עד 15 מ' מגבול השטח המותר.

5. הנחייה לגבי פיצול נחלות עתידי בדרך של תשריט חלוקה. הגדרת השטח של מגרש מפוצל עתידי.

6. התרת קו בניין 0.00 למבנים חקלאיים בקרקע חקלאית בהסכמת שכנים.

7. קביעת מגבלות סביבתיות.

8. קביעת מגבלות בשטח השימושים השונים.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	127,179	100
סה"כ	127,179	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	127,179,652.34	100
סה"כ	127,179,652.34	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. בשטח המותר יותרו בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות גם שימושי הפל"ח הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבנים נלווים לחקלאות- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית כגון יקב, בית בד, מבנים לאחסון ואריזת תוצרת חקלאית כגון בתי קירור, בית אריזה סככות מיון וכיו"ב.</li> <li>יחידות קיט בהיקפים המפורטים בנספח א'. בהתאם לתקנים של משרד התיירות.</li> <li>מבנים לתיירות כפרית כגון מרכז מבקרים אשר ישמש לקבלת מבקרים במשק החקלאי הפעיל, מכירת תוצרת חקלאית (עצמית או המיוצרת באזור), הסעדה, שירותי בילוי ונופש כגון ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר. המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י בעל המשק או בן משפחתו, תוך שמירה על אווירה כפרית שקטה. פעילות חינוכית נלווית לגידול בע"ח.</li> <li>משרד לבעלי מקצוע חופשי כגון אדריכל, שמאי, עו"ד וכיו"ב.</li> <li>שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</li> <li>עסקים קטנים ויזמות: א. גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות. עיצוב אופנה, עיצוב מוצר ומיתוגו. ב. טיפול רפואי ופרה רפואי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג יוגה וכדו', בריכה טיפולית.</li> <li>שירותי חינוך משלים, חוגים וסדנאות.</li> <li>קונדיטוריה, ייצור שוקולד ומסעדנות.</li> <li>אחסנה סגורה ואריזה של תוצרת שאינה חקלאית - בתנאי שאינן פוגעות באופיו הכפרי של המושב. ולא יוצרות מפגע רעש ועומס כלי רכב כבדים.</li> <li>בתי מלאכה קלה, נגריה בהיקף מוגבל (ראה נספח א' היקפי בנייה לפל"ח), סדנאות יצירה, אשר אינם פוגעים באיכות הקרקע, ולא גורמים למפגעי רעש (כמפורט בסעיף 6.2 סעיף קטן 7)</li> <li>לא תותר פעילות שאינה תואמת את אופי השימושים ואינה עולה בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית של בעל המשק והגובלים בו. לא יותרו שימושים שאינם עולים בקנה אחד עם המגבלות התכנוניות והסביבתיות במסמך זה כגון שימושים לצורכי בידור ואירועים, שימושים העלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית, כגון מפעלי בטון, מוסך, אחסנה פתוחה של כלי רכב וכד'. לא יותרו מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה או ניקוי ופעילות של אריזה של החומרים הנ"ל.</li> <li>יותרו מגורים לעובדים זרים.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> מיקום השימושים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>השימושים הלא חקלאיים ימוקמו בחלק המגורים בנחלה (3 דונם) וזאת בנוסף לשימוש המותר למגורים בכל אחת מהנחלות ובכל אחד מהמושבים עליהם חלה תכנית זו.</li> <li>ככל שיוכח כי לא ניתן למקם את השימושים האמורים בחלק המגורים, יותר מיקום השימוש הלא חקלאי באזור החקלאי הצמוד לחלק המגורים.</li> <li>על אף האמור בסעיף א', ניתן יהיה לאפשר שימוש של פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בע"ח, כגון מרכז מבקרים, בכל חלקה א ובלבד שהם קשורים לפעילות החקלאית וימוקמו בסמיכות ככל הניתן למבנים לחקלאות או בתוכם.</li> </ol>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>ד. על אף האמור, ניתן יהיה לאפשר בתכנית 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.</p> <p>ה. על אף האמור בסעיף א', במקרים חריגים של מערך ומבנה חלקות א' במושב, ניתן יהיה לשקול את מיקומו של השטח המותר או חלקו, בחלק החקלאי בצמוד לדרך מקומית ותשתיות קיימות, הגובלות בחלק החקלאי של חלקה א' ולא בחלק המגורים בה.</p> <p>ו. השימוש "מגורים לעובדים זרים" יותר בתחום השטח המותר (3.00 דונם) או בצמידות לגבול השטח המותר עד 15 מ', במקרים חריגים בהסכמת הוועדה המקומית תותר הצבת מבנה זמני לעובדים זרים בצמידות למבנה לשיכון בע"ח בקרקע החקלאית של חלקה א'.</p> <p>ז. שימושים נלווים לחקלאות כמפורט בסעיף 4.1.1 ס"ק 1-3 יותרו בכל שטח חלקה א'.</p> <p>ח. תעסוקות לא חקלאיות ימוקמו ויתוכננו באופן שלא יגרמו לסיכוני בטיחות ובריאות ולא יגרמו למפגעי רעש (כמפורט בסעיף 6.2. להלן).</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>היקפי הבניה המותרים ותמהיל השימושים:</p> <p>א. תותר הקמת יחידת דיור שלישית באזור מגורים בנחלה עפ"י המותר בתכניות תקפות. במידה והקו האחורי גובל בקרקע חקלאית של חלקה א', תותר בנייה בקו בניין 0.00 בגבול זה. שטח היחידה השלישית כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות בנייה סעיף 5. בנוסף תותר הקמת חצי יחידת דיור בת עד 55 מ"ר הצמודה לבית המגורים הראשי של בעל הנחלה.</p> <p>ב. השטח הכולל המותר להקמת מבנים ומתקנים בעבור השימושים הלא חקלאיים בחלקה א', לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות) בתוספת מרחב מוגן כנדרש בדין בעת הגשת התכנית. (שטח המרחב המוגן לא כלול ב-500 מ"ר המותרים).</p> <p>ב.1 על אף האמור בסעיף ב', במקרים מיוחדים עפ"י החלטת מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תותר הגדלת שטח התעסוקה מ-500 לעד 1,000 מ"ר. במקרים אלו תיבחן ההשפעה על הסביבה ויוטל על המבקש להציג שימוש שאין בו הפרעה לסביבה (כגון כניסה ויציאה של כלי רכב ויצירת מפגעים שונים כגון רעש).</p> <p>ג. היקפי הבנייה לתעסוקות לא חקלאיות לנחלה ראה נספח א' להוראות.</p> <p>ד. שטח מבנה לעובדים זרים בחלקה א' בנחלה לא יעלה על 40 מ"ר.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מרחקי הצבה -</p> <p>1. מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית, למעט אירוח כפרי ממבני מגורים בתחום אותה החלקה לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>2. מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית, מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים, בתחום אותה החלקה לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>3. מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית (מעט אירוח כפרי) ממבנה לתעסוקה לא חקלאית אחר באותה חלקה יכול להיות 0.00 מ'.</p> <p>4. מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית, ממבנים בחלקות שכנות לא יפחת מ-6 מ'. מרחק ממבנה בחלקה שכנה המשמש למגורים לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>ב. קווי בניין למבנים חקלאיים -</p> <p>תותר בניית מבנים חקלאיים ביעוד קרקע חקלאית בקו בניין 0.00 בתנאי הסכמת שכן ובתנאי ניקוז הגג לשטח המגרש המבקש.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
לא יותרו פתחים בקירות שבקו בניין 0.00.	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מבנה המיועד לתעסוקה לא חקלאית יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בינוי וגימור באיכות גבוהה, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. גובה מבנה לתעסוקה לא יעלה על 10 מ' בקומה אחת או 2, תותר תעסוקה לא חקלאית בקומת מרתף.</p> <p>3. השילוט לפרסום העסקים המתקיימים במבנים לתעסוקה לא חקלאית, יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית, בהתאם לתקנות עזר לשילוט ולהנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. לא יותר שימוש באסבסט ומוצרים.</p>	ד
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תשריט חלוקה עתידי</p> <p>א. באזורי מגורים בישוב כפרי, ניתן יהיה לערוך חלוקה בדרך של תשריט חלוקה, בתוספת תכנית בינוי, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>גודל המגרש החדש לא יעלה על 500 מ"ר, אלא אם כן החלוקה היא של מגרש בו קיים בית מגורים, במצב זה החלוקה תהיה על פי המפתח של קו צידי 3- מ', קו אחורי 3 או 4 מ', קו קדמי 5 מ'. זכויות הבנייה תהינה 180 מ"ר עיקרי ושירות עד 55 מ"ר.</p> <p>ב. לא יותר פיצול כמתואר בסעיף א' אם בתחום תא השטח למגורים בישוב כפרי השייך לנחלה אין בית מגורים ראשי של בעל הנחלה בשטח מינימאלי של 160 מ"ר.</p>	ה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידו	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי						
(6)	(6)	0 (5)	1	2	9	3 (4)	150 (3)		195 (2)	565 (1)	3000	מגורים	1	מגורים בישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(6)	(6)	0 (5)	1	2	(6)		50		(8)	(7)		תעסוקה לא חקלאית	1	מגורים בישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(6)	(6)	0 (5)		1	(6)				20 (9)	40		מגורי עובדים זרים בחלקה א'	1	מגורים בישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5 (12)	0 (11)	(6)								(10)		בנייה לחקלאות בחלקה א'	1	קרקע חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(6)	(6)	0 (13)	1	2	(6)		50		(8)	(7)		תעסוקה לא חקלאית		קרקע חקלאית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

במושבים אשר מקדמים תכנית נפרדת ליח"ד שלישית בנחלה (כפר ורבורג, ניר בנים, באר טוביה, כפר אחים, תחמי יחיאל) זכויות הבניה למגורים יינתנו עפ"י תכנית מושבית נפרדת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה חושבו לפי מפתח לא מחייב של 170 ל-3 יח"ד ועוד 55 לבית הצמוד לבית הראשי בנחלה..

(2) שטחי השירות כוללים : ממ"ד עפ"י תקן הג"א (13 מ"ר), חניה מקורה (30 מ"ר) ומחסן ביתי (22 מ"ר) לכל יחידת דיור..

(3) 50 מ"ר למרתף לכל יחידת דיור.

(4) ועוד חצי יח"ד בת עד 55 מ"ר הצמודה לבית המגורים הראשי בנחלה..

(5) קו בניין אחורי בגבול שבין שטח המגורים לקרקע החקלאית

(חלקה א') של הנחלה יהיה 0.00. במידה ובגבול האחורי אין המשך של חלקה א' אלא מגרש שכן אחר קו הבניין יהיה 3 מ'..

(6) כמפורט בתכנית תקפה.

(7) עד 500 מ"ר , או 1,000 מ"ר במקרים מיוחדים באישור מהנדס הועדה. היקפי הבנייה המותרים לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1 ב'..

(8) ממ"ד בשטח עפ"י הנחיות פיקוד העורף התקפות בעת בקשת ההיתר..

(9) ממ"ד בשטח עפ"י הנחיות פיקוד העורף התקפות בעת בקשת ההיתר..

(10) עפ"י אישור משרד החקלאות..

(11) קו בניין קדמי הגובל באזור המגורים בנחלה יהיה 0, בתנאי עמידה במרחקי ההצבה מבתי מגורים כמפורט בסעיף 4.1. ג'..

(12) או 0.00 בהסכמת שכן, כמפורט בסעיף 4.1 ג' (4) ..

(13) קו בניין קדמי בגבול שבין הקרקע החקלאית לאזור המגורים (חלקה א') של הנחלה יהיה 0.00. במידה ובגבול האחורי אין המשך של חלקה א' אלא מגרש שכן אחר קו הבניין יהיה 3 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר לתעסוקה לא חקלאית יותנה בהגשת בקשה להיתר לשימוש המבוקש כתומה ע"י אגודת המושב.
2. התכנית תכלול נספח בינוי על רקע מפה טופוגרפית עדכנית בקני"מ של 1:250, בנספח יוצג המצב המתוכנן על השטח המותר לרבות סימון המבנים וציון השימושים ע"ג המבנים הקיימים והמוצעים בשטח, הן בחלקת המבקש והן בחלקות הגובלות בו ותוך ציון המרחקים כנדרש בסעיף 4.1.א. כמו כן יסומנו מבנים להריסה. תוכנית הבינוי תכלול את פירוט התשתיות הקיימות והדרושות להפעלת תעסוקה לא חקלאית כגון: דרכי גישה, ביוב, מים, חשמל ותקשורת.
2. היתר למבנה לאירוח כפרי יותנה בהגשת תכנית פיתוח סביבתי שתכלול שבילים, גינות, תאורה, שילוט וכו'. וכן תכנית חניה עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הגשת התכנית.
3. כל היתר לתעסוקה לא חקלאית יותנה בעמידה בדרישות ובתנאים המפורטים בפרק 4 (יעודי קרקע ושימושים) ופרק 6.2 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).
4. היתר למבנה אירוח יותנה אישור משרד התיירות על התאמה לתקנים כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה ואישורו.
5. היזם של כל פעילות לא חקלאית יתחייב לשפות את הוועדה המקומית לתכנון ובניה על כלל תביעות הפיצויים שיוגשו לה לפי פרק ט' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויחתום על שיפוי בנוסח שתאשר/ תיצור הוועדה המקומית.
6. תנאי למתן היתרי בניה בהתאם לתכנית זו, יהא הריסת כל מבנה ו/או שימוש בחלקה א' שנבנה שלא כדין ו/או מהווה סטייה ניכרת.
7. במקרים בהם תחום ההשפעה של הנחלים ו/או פשט הצפה, לפי תמ"א 34/ב'3 חופפים לאזור המבוקש לפל"ח, תידרש חו"ד רשות הניקוז שורק לכיש והטמעת דרישותיה כתנאי להיתרי בנייה לפל"ח.

**6.2****קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

1. לא יותר תמהיל שימושים של תעסוקה לא חקלאית, אלא אם יובטח שלא תיווצר הפרעה סביבתית למגורים ובאופן העלול לסכל את שימושי החקלאות.
2. חומרים מסוכנים - לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, (להלן חומר מסוכן), לרבות אחסנה, שינוע, ייצור פסולת או פליטות מכל מקור שהוא. כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן. לא יותרו מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל.
3. אחסון -
  - 3.1. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.
  - 3.2. לא תותר תעסוקה לא חקלאית נילוה לה אחסון של: חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה, פסולת לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים וחומרים לשימוש חוזר אחר.
  - 3.3. אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד משיכת וכניסת מזיקים למיניהם.
4. מים ושפכים - על הפעילות המבוקשת לעמוד בשני תנאים: כמות ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית תתוכנן לקלוט את סה"כ הפעילויות של הישוב.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.2**

- 4.1. כמות - פעילות 'יבשה' בלבד שסה"כ צריכת המים, עבור הפלי"ח ועבור משק הבית, לא תעלה על 1,000 מק' לשנה.
- 4.2. איכות - למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות היצרנית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.
5. איכות אויר -
  - 5.1. מקורות אנרגיה מותרים - חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית.
  - 5.2. ריחות - אסורה פליטת ריח החורג מריחות משק בית ומשק חקלאי.
  - 5.3. עשן אבק וחלקיקים - אסורה פליטת עשן, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית. במידה ויש חריגה, יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים והתקנות מכוחו.
  6. פסולת מוצקה -
    - 6.1. אשפה ביתית או פסולת בת מחזור בלבד, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר ע"י המועצה האזורית.
    - 6.2. פסולת, עד סילוקה תוחזק בכלי אגירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.
    7. רעש - מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי.
    - 7.1. תותר פעילות בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד, למעט אירוח כפרי ובתנאי עמידה בהוראות סעיף 6.2.7.2 להלן.
    - 7.2. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על אלה המותרים בחוק לאזור מגורים (עירוני) בשעות היום והלילה, בימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה), כדלקמן :  
בשעות היום : 07:00 עד 19:00 dba 45  
בשעות הלילה 19:00 עד 07:00 לא יעלה על רעש הרקע המותר.
    8. קרקע - לא יותרו שימושים לעיבוד תוצרת חקלאית ומלאכה שיש בהם כדי לפגוע בטיב ובאיכות הקרקע.
    9. במידה ובמגרש/ים או במגרש/ים השכן/ים (הצמוד/ים) קיימים כיום מבני רפת או בע"ח מטרידים אחרים פעילים, יהיה צורך בשמירת מרחק מתאים, בהתאם לתקני המשרד לאיכות הסביבה.

**הוראות בינוי****6.3**

1. חומרי הגמר יהיו ברי קיימא כגון טיח אקרילי, צבע, אבן או עץ, או כל חומר אחר באישור הועדה המקומית. גגות בחיפוי רעפים, פנל מבודד. תיאסר בניה באסבסט.
2. שילוט מרכזי - שילוט מרוכז לכל שימושי הפל"ח במושב יוצב בכניסה הראשית למושב. על גבי מתקן שילוט יותקנו שלטים מודולריים הניתנים להחלפה וחדוש ועליהם שם העסק וחץ הכוונה. גודל השלט, מיקומו ועיצובו באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה באר טוביה.
3. שילוט לשימוש פל"ח בחזית הנחלה - בחזית הנחלה בתחום הנחלה יותקן שילוט אישי לשימוש בנחלה. השילוט בכל מושב יהיה אחיד, עפ"י הסכמת הועד המקומי.

**חשמל****6.4**

- לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :



6.4	חשמל
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני
קו חשמל מתח נמוך	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	3.5 מ' מ' 3
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)	6 מ' מ' 5
קו חשמל מתח גבוה 400 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ' מ' 20
	35 מ' מ' 35
<p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.</p>	

6.5	תנועה
1. לא תותר גישה למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית במישרין מרשת הדרכים הארצית.	
2. החניה תהיה בתחום השטח המותר בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה.	

6.6	גמישות לתכנית
עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית, תתאפשר חלוקה חדשה, בהליך של תשריט חלוקה, להגדרת אזור המגורים בנחלה בשטח 3 דונם במתווה שונה מהקיים. במקרים אלו תותר הקמת מבנה לפל"ח בתחום אזור המגורים על פי המתווה החדש שיאושר.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בנייה לתעסוקה לא חקלאית בנושא תיירות	היתרי בנייה בכל מושב יינתנו בתנאי התאמה למכסה, אשר תקבע ע"י איש התברואה, בהתאם לכושר הנשיאה הקיים במושב.

### 7.2 מימוש התכנית





## נספח א'

להוראות תכנית 616-0770735 – מ"א באר טוביה

הוספת שימושים, יח"ד שלישית, מג' עובדים זרים

### טבלת היקפי בנייה מותרים לכל שימושי הפל"ח המותרים\*

<u>שימוש פל"ח מותר</u>	<u>היקפי בנייה מותרים במ"ר</u>	<u>הערות</u>
מבנה נלווה לחקלאות	500	
מבנה לתיירות כפרית	500	
אחסנה סגורה	500	
נגריה	500	
קונדיטוריה ומסעדות	350	
טיפול וריפוי, בריכה טיפולית	350	
גלריות, סדנאות אומן, בתי מלאכה קלה	260	
משרד לבעל מקצוע חופשי	260	
חדרי סדנאות וחוגים	260	
יחידות קיט	80	גודל יח' אירוח עד 24 מ"ר היקף יח' הקיט במושב לא יעלה על 400 יח'

\*במקרים מיוחדים תותר הגדלת שטח התעסוקה כמפורט בסעיף 4.1 ב' 1

