

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0770735

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

מחוז

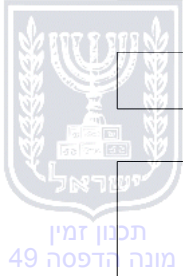
דרום

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.
5. ישובים אשר יחליטו לא להשתתף בתכנית או בחלק ממנה, יוחרגו לאחר קבלת בקשתם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

616-0770735

מספר התכנית

127,179.652 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

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 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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
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
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ד / 683	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 683 ממשיכות לחול.	1632	2207	04/06/1970
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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ד / 713	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 713 ממשיכות לחול.	1655	2787	27/08/1970
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: 25000	1		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	31/12/2019	רונית פרידמן קיסר	18: 32 31/12/2019	סקר שימושים לא חקלאיים קיימים בנחלות במושבי מ"א באר טוביה.	לא
טבלת שטחים	מחייב		1	09/02/2020	רונית פרידמן קיסר	11: 21 09/02/2020	נספח א' - היקפי הבנייה לפל"ח לשימושים השונים	כן
בינוי	מנחה		1	16/12/2019	רונית פרידמן קיסר	09: 55 17/12/2019	נספח ב' - תרשים מודל סכמטי לתכנון נחלה	כן
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	31/12/2019	רונית פרידמן קיסר	08: 34 31/12/2019	נספח ג' - זכויות בנייה במצב קיים	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)	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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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 הקרובים לדרך קיימת בחזית המגרש. זכות מעבר ברוחב 4 מ' באחד מצידיו החלקה לא תחשב חלק מהשטח המותר.
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה.
חוק	חוק התכנון והבנייה, 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 בתכניות 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 ה-3 דונם בחלקה 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. תחום ה-3 דונם הקרובים לדרך קיימת בחזית המגרש.
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 יחיד שלישית בנחלות.
- הוספת השימוש מגורי עובדים זמניים.
- הכנה לפיצול נחלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התרת שימושים לתעסוקה לא חקלאית בתחום חלקה א' בנחלות המושבים, בתחום השטח המותר, 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.
5. הוספת השימוש "מגורי עובדים זמניים" בשטח חלקה א'.
6. הנחייה לגבי פיצול נחלות עתידי בדרך של תשריט חלוקה. הגדרת השטח של מגרש מפוצל עתידי.
7. התרת קו בניין 0.00 למבנים חקלאיים בקרקע חקלאית בהסכמת שכנים.
8. קביעת מגבלות סביבתיות.
9. קביעת מגבלות בשטח השימושים השונים.
10. התאמת שטח המגורים בנחלות ל-3 דונם.



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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. ב"שטח המותר" יותרו בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות גם שימושי הפל"ח הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנים לתיירות כפרית כגון: יחידות קיט בהיקפים המפורטים בנספח א'. בהתאם לתקנים של משרד התיירות. שירותי בילוי ונופש כגון ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר. משרד לבעלי מקצוע חופשי כגון: אדריכל, שמאי, עו"ד, ראיית חשבון וכיו"ב. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. עסקים קטנים ויזמות כגון: <ol style="list-style-type: none"> גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות. עיצוב אופנה, עיצוב מוצר ומיתוג, מספרה וקוסמטיקה. טיפול רפואי ופרה רפואי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג יוגה וכדו', בריכה טיפולית. בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת. שירותי חינוך משלים כגון: חדרי חוגים וסדנאות, סדנאות יצירה. שירותי הסעדה כגון: קונדיטוריה, ייצור שוקולד, מסעדה, קייטרינג בית קפה. אחסנה סגורה ואריזה של תוצרת שאינה חקלאית - בתנאי שאינן פוגעות באופיו הכפרי של המושב. ולא יוצרות מפגע רעש ועומס כלי רכב כבדים. בתי מלאכה קלה כגון: נגריה ומסגריה, השכרה ותיקון אופניים, כעיסוק של בעל הנחלה בלבד, בהיקף מוגבל (ראה נספח א' היקפי בנייה לפל"ח), אשר אינם פוגעים באיכות הקרקע, ולא גורמים למפגעי רעש (כמפורט בסעיף 6.2 סעיף קטן 7). משתלה של צמחים לגינות נוי ומכירת מוצרים נלווים. מוסך לציוד חקלאי. פנסיון לבע"ח, אילוף ופינוק חי מכירת תוצרת חקלאית עצמית ותוצרת המיוצרת באזור. <p>ב. בשטח חלקה א' יותרו בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות גם שימושי הפל"ח הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנים נלווים לחקלאות- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית כגון: יקב, בית בד, ייצור גבינות וריבות, ייבוש תבלינים, הפקת שמנים ארומטיים, פירות יבשים, מיצים, תמציות, תכשירים וכיו"ב, מבנים לאחסון ואריזות תוצרת חקלאית כגון בתי קירור, בית אריזה סככות מיון וכיו"ב, כל מבנה אשר יאושר כמבנה נלווה לחקלאות ע"י משרד החקלאות. מבנים לתיירות כפרית מוטת חקלאות כגון: מרכז מבקרים אשר ישמש לקבלת מבקרים במשק החקלאי הפעיל, מכירת תוצרת חקלאית (עצמית או המיוצרת באזור), חדר התכנסות, 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 כגון בית ספר לרכיבה. בשטח חלקה א' יותרו בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות גם השימושים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> יותר מגורים לעובדים זמניים.

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>2. יותרו מחסנים לחומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל לצרכי חקלאות, לעיבוד תוצרת חקלאית ולשימוש עצמי (לא לשיווק).</p> <p>3. תותר אחסנה חקלאית, לרבות אחסנת כלים חקלאיים.</p> <p>4. לא תותר אחסנה גלויה.</p> <p>5. 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, אחסנה פתוחה של כלי רכב וכד'. לא יותרו מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה או ניקוי ופעילות של אריזה של החומרים הנ"ל.</p> <p>6. ביעוד קרקע חקלאית יותרו שימושים עפ"י אישור משרד החקלאות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מיקום השימושים המצוינים בסעיף 4.1.1 :</p> <p>א. השימושים הלא חקלאיים המפורטים בסעיף 4.1.1 א' ימוקמו בשטח המותר - בחלק המגורים בנחלה (3 דונם) וזאת בנוסף לשימוש המותר למגורים בכל אחת מהנחלות ובכל אחד מהמושבים עליהם חלה תכנית זו.</p> <p>ב. ככל שיוכח כי לא ניתן למקם את השימושים האמורים בחלק המגורים, יותר מיקום השימוש הלא חקלאי באזור החקלאי הצמוד לחלק המגורים וזאת בתנאי קיום רצף בין חלק המגורים לחלק החקלאי הצמוד בחלקה א', אף אם מפרידה ביניהם דרך חקלאית/ מקומית שבתחום היישוב.</p> <p>ג. 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.</p> <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 זמניים" יותר בכל שטח חלקה א'.</p> <p>ז. שימושים נלווים לחקלאות המפורטים בסעיף 4.1.1 ב' יותרו בכל שטח חלקה א'.</p> <p>ח. תעסוקות לא חקלאיות ימוקמו ויתוכננו באופן שלא יגרמו לסיכונים בטיחות ובריאות ולא יגרמו למפגעי רעש (כמפורט בסעיף 6.2. להלן).</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>היקפי הבניה המותרים, תמהיל השימושים ותוספת יח"ד שלישית :</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 בשטח המותר, לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות) בתוספת מרחב מוגן כנדרש בדין בעת הגשת התכנית. (שטח</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>המרחב המוגן לא כלול ב-500 מ"ר המותרים).</p> <p>ג. השטח המותר לשימושים נלווים לחקלאות הממוקמים בחלקה א' מחוץ לשטח המותר - עד 350 מ"ר.</p> <p>ד. היקפי הבנייה לתעסוקות לא חקלאיות על פי השימושים השונים - ראה נספח א' להוראות.</p> <p>ה. שטח מבנה לעובדים זמניים בחלקה א' בנחלה יהיה עפ"י אישור משרד החקלאות בהתאם להקצאת עובדים זרים לנחלה, ובכל מקרה לא יותר מ-200 מ"ר.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הקמת יחידות קייט תהיה בהתאם לדרישות משרד התיירות. מספר יחידות קייט במושב לא יעלה על 400,</p> <p>2. מבנים לעבוד תוצרת חקלאית יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. קווי בניין למבנים חקלאיים ביעוד קרקע חקלאית</p> <p>3.1. מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו בקו בניין צידי 0.00 יישארו בתקפם בתנאי הסכמת שכן ובתנאי ניקוז הגג לשטח המגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקירות שבקו בניין 0.00.</p> <p>3.2. תותר בניית מבנים חקלאיים שאינם מבנים לבע"ח - בקו בניין צידי 0.00 בתנאי הסכמת שכן ובתנאי ניקוז הגג לשטח המגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקירות שבקו בניין 0.00.</p> <p>3.3. תותר בניית מבנים חקלאיים לבע"ח בקו בניין צידי 3.00 מ' בתנאי הסכמת שכן.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</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 12 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>
ה	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>
ו	<p>חלוקה לתאי שטח</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 600 מ"ר. קווי הבניין יהיו: קדמי 5 מ', צידי 3, אחורי 3 מ' או 4 מ'.</p> <p>ב. על אף האמור בסעיף א', במקרה בו קיים מבנה בשטח המיועד לפיצול, אזי קווי הבניין יהיו</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>בהתאם למבנה הקיים. שטח המגרש המיועד לפיצול יהיה הקרוב ביותר ל-600 מ"ר האפשרי בנסיבות הגיאוגרפיות, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא יותר פיצול כמתואר בסעיף א' אם בתחום תא השטח למגורים ביישוב כפרי השייך לנחלה אין בית מגורים ראשי של בעל הנחלה.</p> <p>ד. המגרש המפוצל לא ישנה את ייעודו ויישאר ביעוד מגורים ביישוב כפרי, אולם יותר בו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>ה. זכויות הבנייה למגרש המפוצל תגזרנה ותגרענה מן הזכויות המותרות למגרש עפ"י טבלה 5 ותעמודנה על 200 מ"ר עבור שטחים עיקריים ו-55 מ"ר עבור שטחי שירות.</p> <p>ו. מבנים קיימים אשר היו קיימים בעת אישורה של תכנית זו, ושאינם תואמים להגבלות סעיף זה (סעיף 4.1 ו'), ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת זכויות.</p>
ז	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>התאמת שטח המגורים בנחלות ל-3 דונם :</p> <p>1. במצב בו תשריט תכנית תקפה מראה שטח למגורים ביישוב כפרי (מגורים ביישוב חקלאי) הקטן מ-3 דונם, ובהוראות אותה תכנית כתוב שטח מזערי(מינימלי) 3 דונם, הוראות התכנית הן הקובעות.</p> <p>במקרים אלו יש להתייחס לסימון בתשריט התכנית כתיאור כללי בלבד ולסמן את אזור המגורים בנחלה כקו מקביל לקו חזית המגרש היוצר תא שטח ששטחו 3 דונם.</p> <p>2. על אף האמור, לוועדה המקומית יהיה שיקול דעת בסימון אזור המגורים ובלבד שלא יהיה בשינוי הסימון כדי להגדיל את אזור המגורים מעבר ל-3 דונם.</p> <p>3. זכות מעבר ברוחב 4 מ' באחד מצידי החלקה, אשר מובילה לקרקע חקלאית בעומק הנחלה, לא תחשב כחלק מהשטח המותר.</p>



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
צידו	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
							עיקרי	שרות					
(6)	(6)	0 (5)	1	2	9	3 (4)		150 (3)	3000	מגורים	1	מגורים בישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	0 (5)	1	2	12			50	3000	תעסוקה לא חקלאית	1	מגורים בישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(10)	(6)	0 (5)		1	4.5				3000	מגורי עובדים זמניים	1	מגורים בישוב כפרי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5 (12)	0 (5)	(6)								מבנים חקלאיים	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מגורים- זכויות הבנייה חושבו לפי מפתח לא מחייב של 172.5 מ"ר ל-2 יח"ד, 200 מ"ר ליח"ד שלישית, ועוד 55 לבית הצמוד לבית הראשי בנחלה (יחידת הורים) מבנים חקלאיים- מעבר לזכויות הבנייה למגורים, 20% משטח תא השטח (600 מ"ר), למבנים חקלאיים.
- (2) שטחי השירות כוללים: 60 מ"ר לכל יח"ד (x3). בנוסף 15 מ"ר ממ"ד (או עפ"י הנחיות פקע"ר התקפות בעת בקשת ההיתר) ו-10 מ"ר מחסן - עבור יחידת ההורים.
- (3) 50 מ"ר למרתף לכל יחידת דיור.
- (4) ועוד חצי יח"ד בת עד 55 מ"ר הצמודה לבית המגורים הראשי בנחלה (יחידת הורים).
- (5) קו הבניין בגבול שבין שטח המגורים בנחלה 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) קווי הבניין יהיו כמפורט בתכנית תקפה.

- (7) היקפי הבנייה לפל"ח בשטח המותר - עד 500 מ"ר. היקף בנייה לשימושים נלווים לחקלאות המוקמים בחלקה א' מחוץ לשטח המותר - עד 350 מ"ר. היקפי הבנייה המותרים לשימושים השונים כמפורט בנספח א' להוראות התכנית, בסוף מסמך זה..
- (8) ממ"ד בשטח עפ"י הנחיות פיקוד העורף התקפות בעת בקשת ההיתר.
- (9) עפ"י אישור משרד החקלאות, בהתאם להקצאת עובדים זמניים לנחלה. לא יותר מ-200 מ"ר..
- (10) קווי הבניין יהיו כמפורט בתכנית תקפה
- תותר בנייה בקו בניין צידי 0.00 בהשכמת שכנים.
- (11) מבנים חקלאיים - עפ"י אישור משרד החקלאות
- מבנה מגורים לעובד זמני- עפ"י אישור משרד החקלאות ולא יותר מ-200 מ"ר
- מבנה לפל"ח - עד 350 מ"ר.
- (12) או 0.00 בהשכמת שכן, כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' (סעיף קטן ה').



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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.
8. תנאי למתן היתר בנייה למגורי עובד זמני יהיה התחייבות לפינוי המבנה עם סיום הקצאת השימוש, בתיאום עם משרד חקלאות.

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.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.2**

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.
- 4.1. כמות - פעילות 'יבשה' בלבד שסה"כ צריכת המים, עבור הפל"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 לא תותר תעסוקה הגורמת למפגעי זיהום אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים (התשכ"א-1961), מעבר לרמה המקובלת בפעילות משק בית או משק חקלאי.
- 5.2 ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מרמה זו, ינקטו במהלכה אמצעים למזעור מטרדים אלו ויותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק המפגע, באישור יחידה מוסמכת לאיכות הסביבה.
- 5.3 כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור יחידה מוסמכת להגנת הסביבה.
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 -
- 7.1 מפלסי הרעש המותרים בתחום ה"שטח המותר" יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.
- בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על המותר בהתאם לתקנות באזור מגורים.
- 7.2 מפוחים ואמצעי אוורור אחרים המשולבים במבנים חקלאיים ו/או בחממות ובתי צמיחה לסוגיהם ימוקמו באופן המצמצם מטרדי רעש.
- 7.3 עיקר הפעילות המשמשת לצורכי חינוך, רווחה ובריאות בתחום חלקת המגורים תיעשה במבנים סגורים, למניעת מטרדי רעש.
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 וחיידוש 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 יותקן שילוט אישי לשימוש בנחלה. השילוט בכל מושב יהיה אחיד, עפ"י הסכמת הועד המקומי ובהתאם לתקנות עזר לשילוט.



חשמל		6.4
<p>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:</p>		
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח גבוה 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
<p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. 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.	



6.6	גמישות לתכנית
<p>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.</p>	

6.7	חניה
<p>1. מקומות חניה ללקוחות/ אורחי הפעילות הלא חקלאית יוסדרו בתחום חלקה א', בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה בעת הוצאת היתר הבנייה ובלבד שלא יסכלו ולא יגבילו את הפעילות החקלאית והמגורים המותרת בחלקה ולא יהוו מטרד למגורים בחלקות השכנות.</p> <p>2. תקן חניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף.</p>	

6.8	תשתיות
<p>לא יוצא היתר בנייה לפעילות לא חקלאית אלא אם כן שוכנע מהנדס הוועדה המקומית כי התשתיות ההנדסיות (ביוב, מים, וכיו"ב) והתחברותיות של הישוב תוכלנה לתת מענה לשימוש עבורו מבוקש ההיתר, וכן כי התשתית בנחלה, לרבות דרכי הגישה תואמת את השימוש המבוקש.</p>	



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

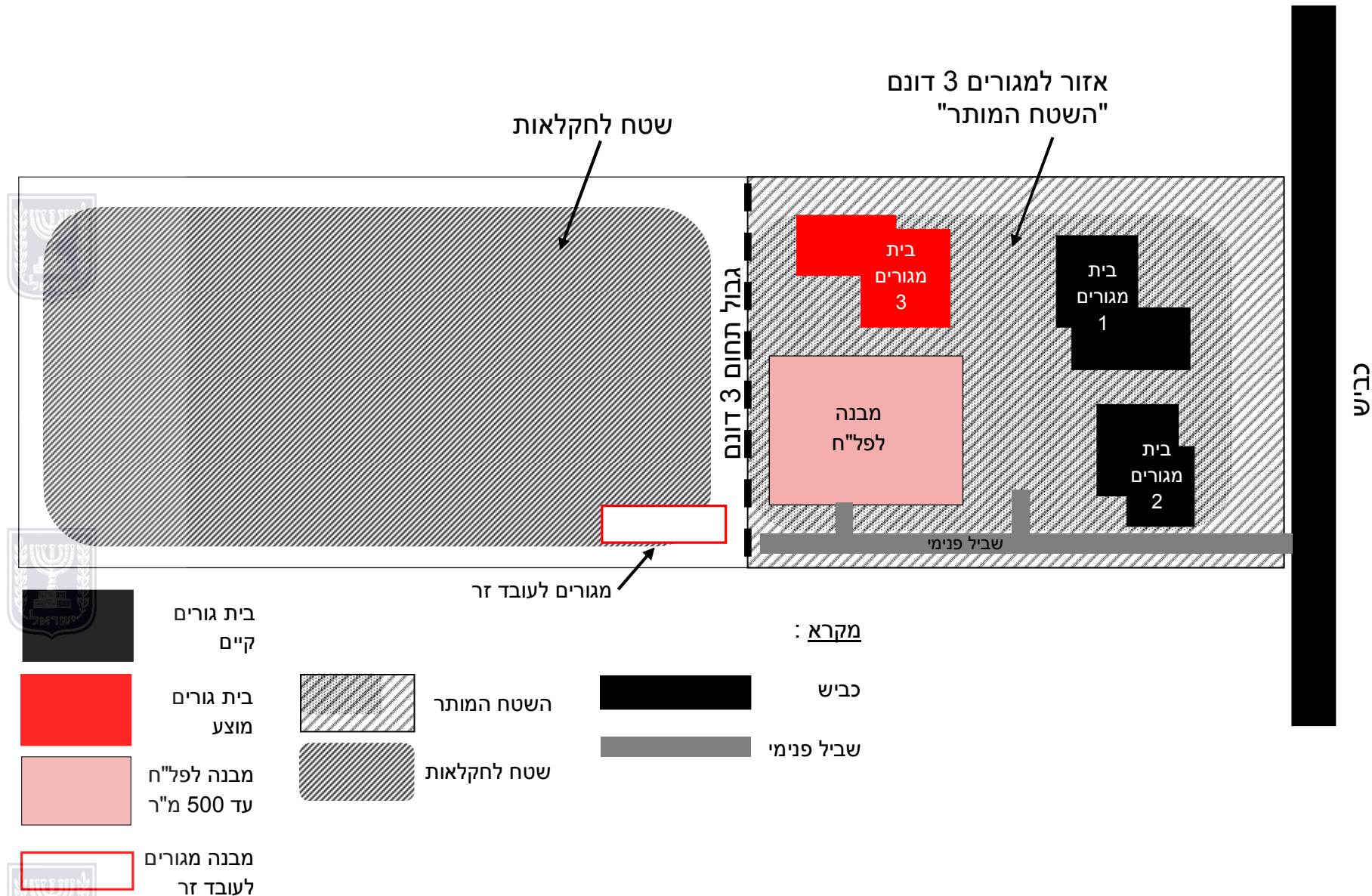


תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

תרשים מודל לפל"ח ויחידת מגורים שלישית בנחלה



מס'	מושב	תכנית תקפה (שם חדש ושם ישן)	מצב קיים				מצב מוצע				סה"כ תוספת זכויות בנייה		
			שטח מגורים מי"ר	זכויות בנייה באזור מגורים שטח עקרי	שטח עקרי בתרגום למ"ר	זכויות בנייה באזור מגורים בישוב חקלאי שטח שירות %	זכויות בנייה לפל"ח	שטח אזור מגורים מינימאלי מ"ר	זכויות בנייה באזור מגורים בישוב כפרי שטח עקרי מ"ר	זכויות בנייה באזור מגורים בישוב כפרי שטח שירות מ"ר	עקרי	שירות	פל"ח
1	אביגדור	124/03/8 713/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
2	אורות	140/03/8 701/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
3	אמונים	120/03/8 683/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
4	באר טוביה	117/03/8 716/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
5	ביצרון	118/03/8 771/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
6	בית עזרא	113/03/8 682/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
7	גבעתי	126/03/8 684/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
8	חצב	135/03/8 693/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
9	יון	130/03/8 692/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
10	כפר ורבורג	112/03/8 719/ד	3	10% למגורים 20% מבנים חקל	300 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+265	+55	+500
11	כפר אחים	132/03/8 702/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
12	נוה מבטח	136/03/8 718/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
13	ניר בנים	111/03/8 823/ד	3	10% למגורים 20% מבנים חקל	300 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+265	+55	+500
14	עזריקם	115/03/8 691/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
15	ערוגות	138/03/8 714/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
16	שדה עוזיה	134/03/8 695/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
17	שתולים	123/03/8 696/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500
18	תלמי יחיאל	114.03/8 704/ד	3	15% למגורים 20% מבנים חקל	450 600	5% מבני עזר	-	3	565	205	+115	+55	+500



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*

שימוש פל"ח מותר	מקס' היקפי בנייה מותרים במ"ר	הערות
מבנה נלווה לחקלאות	500 באם המבנה בתוך השטח המותר**	350 באם המבנה בחלקה א', מחוץ לשטח המותר**
מבנים 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 מ"ר לנחלה. עד 4 יח' אירוח בנחלה. תותר הצמדה של 2 יח' במבנה אחד	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

**סה"כ שטח פעילות לא חקלאית בכל חלקה א' - עד 500 מ"ר.

