

## הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0640870

באר טוביה תכנית מתאר ליישוב.

מחוז

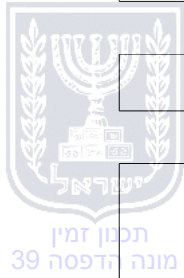
דרום

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).  
התכנית מוסיפה 50 יחידות בייעוד מגורים א'  
מכאן שמספר יחידות הדיור יעמוד על 450 יח"ד.  
מספר יחידות הדיור לפי תמ"א 35 : 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  $544 = 450 + 94$  יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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	לא מוסדר	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	109, 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	119-120, 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

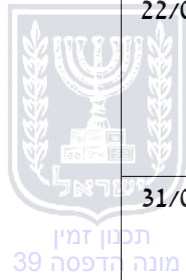
קרית מלאכי

**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 15 /101 /02 /8 ממשיכות לחול.	3843	1246	07/02/1991
34 /101 /02 /8	ללא שינוי		4571	5730	24/09/1997
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
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 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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /117 ממשיכות לחול.	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7 / 117 / 03 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 117 / 7 ממשיכות לחול.	3554	2019	22/04/1988
8 / 03 / 117 / 7 / א	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 / 117 / 03 / 8	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



**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 חנקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אבי חנקיס		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אבי חנקיס		תשריט מצב מוצע 1	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		6	17/12/2018	אבי חנקיס	15: 52 29/10/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	16/12/2019	אירית יוגב	13: 11 16/12/2019		לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	17/12/2019	ארנון קפלן	11: 02 17/12/2019	נספח ביוב ומים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/04/2020	אבי חנקיס	10: 17 07/04/2020	תשריט מספר 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	07/04/2020	אבי חנקיס	10: 19 07/04/2020	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@datamap.com
מהנדסת תנועה	מהנדס	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	2	08-9188788		irit@yogeven.com
אדריכלית	אדריכל	ליאה צור דדון	77896	LDArchitects	יגל	הדקל	25	08-8555188		LDA.Arc@gmail.com
מהנדס תשתיות	מהנדס	ארנון קפלן	40854		להבות חביבה	(1)		04-6268000		office@ankaplan.com

(1) כתובת : להבות חביבה.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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. תוספת יחידה שלישית בנחלה (מגורים ביישוב כפרי), תוך הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות מיוחדות.
2. תוספת 50 יחידות דיור בייעוד מגורים א'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת הוראות וזכויות בניה למגורים ביישוב כפרי.
2. תיקוני גבולות בין נחלות.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעוד קרקע חקלאית.
4. הרחבת כביש קיים.
5. פיצול משקי עזר (תאי שטח 162+124,145+125,157+143) 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 מגרשי מגורים א', 2 יח"ד בנחלה אחת.
8. תוספת יחידת דיור במשק עזר 126.
9. תוספת 50 יח"ד ב 50- תאי שטח בייעוד מגורים א'.
10. דרכים מוצעות.
11. שינויי יעוד מחקלאי לשפ"פ.
12. שינויי ייעוד תא שטח 125 ממשק עזר למגורים א' ומתן זכויות בניה.
13. שינויי ייעוד מחקלאי לשצ"פ.
14. קביעת שימושים לתעסוקה לא חקלאית ולתעסוקה נלוות לחקלאות בייעוד מגורים ביישוב כפרי.
15. הוספת שימוש של מגורים לעובדים זרים בחקלאות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	125, 200 - 226, 229 - 231, 233 - 236, 328 - 381, 403 - 408
מגורים בישוב כפרי	1 - 28, 31 - 96, 908, 927, 931, 938, 940, 942, 948, 949, 952, 962, 963, 980
משק עזר	100 - 124, 126 - 133, 135 - 137, 140 - 146, 148 - 154, 156 - 162, 164
מבנים ומוסדות ציבור	602 - 620
קרקע חקלאית	1001 - 1028, 1031 - 1043, 1045 - 1063, 1066 - 1096, 1100 - 1102, 1104, 1112, 1114 - 1546, 1352 - 1354, 1300, 1117 -
שטח ציבורי פתוח	701 - 703, 767 - 770, 901
שטח פרטי פתוח	751 - 766
ספורט ונופש	801
דרך מאושרת	1000, 1204 - 1256, 1221
דרך מוצעת	815 - 1250, 1255
דרך משולבת	423, 802 - 814, 816 - 819

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1204, 1205, 1210, 1214, 1215
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1251
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	330
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
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1009, 1024, 1026, 1042, 1058, 1062, 1070, 1087
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	764
זיקת הנאה למעבר ברכב	משק עזר	122
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	751

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	126,742	9.28
דרך משולבת	13,581	0.99
חניון	1,392	0.10
מבנים ומוסדות ציבור	68,230	5
מגורים א'	79,989	5.86
מגורים ביישוב כפרי	322,683	23.63
משק עזר	126,129	9.24
ספורט ונופש	2,169	0.16

## מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	590,743	43.26
שטח פרטי פתוח	33,291	2.44
שטח ציבורי פתוח	696	0.05
<b>סה"כ</b>	<b>1,365,645</b>	<b>100</b>

## מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	118,959.82	8.56
דרך מוצעת	11,245.82	0.81
דרך משולבת	15,900.38	1.14
מבנים ומוסדות ציבור	64,395.12	4.64
מגורים א'	95,777.24	6.89
מגורים בישוב כפרי	322,703.83	23.23
משק עזר	120,424.94	8.67
ספורט ונופש	3,671.7	0.26
קרקע חקלאית	597,224.84	42.99
שטח פרטי פתוח	36,212.73	2.61
שטח ציבורי פתוח	2,788.39	0.20
<b>סה"כ</b>	<b>1,389,304.81</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**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><b>אדריכלות</b> אדריכלות מחסן וחניה :</p> <p>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 :</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' ובגובה מינימלי של 2.2 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים, 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. 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 :</p> <p>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.</p>
4.2	מגורים ב' ישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>תותר בניית מגורים, שטחי שירות למגורים, חניה מקורה, מחסן ומרתף. תותר הקמת בריכת שחיה. 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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנים לתיירות כפרית כגון : יחידות קיט בהיקפים המפורטים בנספח א'. בהתאם לתקנים של משרד התיירות. שירותי בילוי ונופש כגון ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות , חדר כושר.</li> <li>2. משרד לבעלי מקצוע חופשי כגון : אדריכל, שמאי, עו"ד, ראיית חשבון וכיו"ב.</li> <li>3. שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</li> <li>4. עסקים קטנים ויזמות כגון :</li> </ol>

## 4.2

## מגורים ביישוב כפרי

- 4.1. גלריות וסדנאות אומן, מלאכת יד ומזכרות. עיצוב אופנה, עיצוב מוצר ומיתוג, מספרה וקוסמטיקה.
- 4.2. טיפול רפואי ופרה רפואי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג יוגה וכדו', בריכה טיפולית.
- 4.3. בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת.
5. שירותי חינוך משלים כגון: חדרי חוגים וסדנאות, סדנאות יצירה.
6. שירותי הסעדה כגון: קונדיטוריה, ייצור שוקולד, מסעדה, קייטרינג בית קפה.
7. אחסנה סגורה ואריזה של תוצרת שאינה חקלאית - בתנאי שאינן פוגעות באופיו הכפרי של המושב. ולא יוצרות מפגע רעש ועומס כלי רכב כבדים.
8. 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).
9. משתלה של צמחים לגינות נוי ומכירת מוצרים נלווים.
10. מוסך לציוד חקלאי.
11. פנסיון לבע"ח, אילוף ופינוק חי.
12. מכירת תוצרת חקלאית עצמית ותוצרת המיוצרת באזור.

מגורים לעובדים זרים יתאפשרו במבנים יבילים בחלק האחורי של מגרש המגורים.

## 4.2.2

## 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', ובגובה מינימלי של 2.2 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.

יתרתו 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.

## בנין ו/או פיתוח

## בנין ו/או פיתוח

ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>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.</p> <p>השימושים הלא חקלאיים ימוקמו בחלק המגורים בנחלה, וזאת בנוסף לשימוש המותר למגורים, ככל שיוכח שלא ניתן למקם את השימושים כאמור בחלק המגורים, תוכל הועדה המקומית לאפשר בתכנית את מיקומם של שימושים אלה בשטח החקלאי הצמוד לחלק המגורים בתנאי שקיים רצף בין שטח זה לחלק המגורים.</p> <p>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.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>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 הועדה 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. סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מכסימלי תהווה סטיה ניכרת. ג. מיקומו המדויק של מגרש המגורים ייקבע בתכנית בניוי באישור הועדה 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 זו. ו. המגרש המפוצל לא ישנה את ייעודו, ויישאר בייעוד מגורים בישוב כפרי, אולם יותר בו שימוש למגורים בלבד.</p>
ד	<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>פעילות חקלאית</p> <p>הוראות למבנים חקלאיים:</p> <p>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.</p> <p>המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p>
4.3	משק עזר
4.3.1	שימושים
	<p>תותר הקמת יחידת מגורים אחת או שתיים בהתאם לטבלת הזכויות, בריכת שחיה, חניה מקורה מחסן ומרתף.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></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.</p>

## 4.3

## משק עזר

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' ובגובה מינימלי של 2.2 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.

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

## חלוקה לתאי שטח

הנחיות אלו תקפות עבור תאי השטח 100, 104, 110, 117, 118, 133-135, 137, 141, 142, 144,

148-151, 158-161, 164, 112, 119 בלבד ולא יכולו על שאר תאי השטח ביעוד זה.

על מנת לממש את הזכויות המותרות עבור 2 יח"ד יש לחלק כל תא שטח ל - 2 מגרשים ע"י

תשריט חלוקה שיעשה בשלב נפרד אשר במהלכו יוקצו 400 מ"ר למגרש עבור יחידת דיור אחת

ושאר השטח לטובת יחידת הדיור השנייה.

בתא שטח 112 תותר הקמת 3 יחידות דיור לאחר חלוקת השטח בתשריט חלוקה לשלושה

מגרשים, יחידת דיור אחת בכל מגרש.

## 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 שתייה, 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 וחלחול.

## 4.4.2

## הוראות

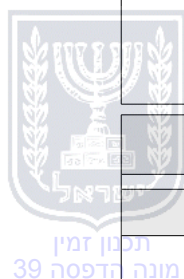
## 4.5

## קרקע חקלאית

## 4.5.1

## שימושים

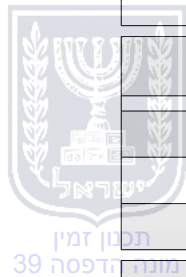
תותר הקמה של מבנים חקלאיים ושימושים נלווים לחקלאות - מבנים ומתקנים המשמשים



<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>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 ואריזת תוצרת חקלאית כגון בתי קירור, בית אריזה סככות מיון וכיו"ב, כל מבנה אשר יאושר כמבנה נלווה לחקלאות ע"י משרד החקלאות.</p> <p>2. 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 בפעילות 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.</p> <p>3. מגורים לעובדים זמניים.</p> <p>4. יותרו מחסנים לחומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל לצרכי חקלאות, לעיבוד תוצרת חקלאית ולשימוש עצמי (לא לשיווק).</p> <p>5. תותר אחסנה חקלאית, לרבות אחסנת כלים חקלאיים.</p> <p>6. לא תותר אחסנה גלויה.</p> <p>7. 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>8. בייעוד קרקע חקלאית יותרו שימושים עפ"י אישור משרד החקלאות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הליכים סטטוטוריים</b></p> <p>הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית, התכנית יכולה לכלול רק חלק מתא השטח.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>ישמש לגינון ונטיעות. לא תותר בו כל בניה למעט סככות צל, מתקני משחק.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות ספסלים ופרגולות.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>ישמש לגינון ונטיעות. לא תותר בו כל בניה למעט סככות צל, מתקני משחק.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות ספסלים ופרגולות.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ספורט ונופש</b></p>	<p><b>4.8</b></p>



<b>4.8</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למתקני ספורט ונופש כולל בריכת שחיה.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בינוי ו/או פיתוח תותר בניית מתקני ספורט ונופש ושרותים הנלווים אליהם.
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	משמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה למעט תחנות אוטובוס , ריהוט רחוב ותאורה.
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	משמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.11</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	משמש למעבר הולכי רגל וכלי רכב.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה למעט גינון ותאורה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)								גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1 (2)	55	270	(1)	50	40	180	400	- 403 408	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	2	8.5	1	(6)	270	50	(5)	40 (4)	180	(3) 495	- 200 ,230 ,226 233 ,229 ,323 - 125	מגורים א'	מגורים א'
5 (7)	4	3	3	1	2												
5	3	3	3		1	8.5	1	(9)	167			(8) 40	127	1113	231	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3		2	8.5	1	30	(11) 30			(10) 5	25%	1000	324	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	8.5	1	(14)	270	(12) 50	(13)	(12) 40	180	500	325	מגורים א'	מגורים א'
5	2	2.5	(17) 2		2	8.5	1	(16) 40	257.5			(15) 67.5	190	500	331	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	8.5	1	14	230	(18) 53	(13)	(12) 27	150	1260	333	מגורים א'	מגורים א'
5	5	3	3		2	8.5	1	30	(11) 30			(20) 5	25%	(19) 600	,332 ,326 ,335 ,334 - 328 330	מגורים א'	מגורים א'
5	4	2.5	2.5	1	2	8.5	1	(22)	300	50	(13)	(21) 70	180	618	336	מגורים א'	מגורים א'
5	4	3	3		2	8.5	1	30	(11) 30			(24) 5	25%	(23) 338 ,337	338 ,337	מגורים א'	מגורים א'
5	(28) 0	(27) 3	(27) 3	1	2	8.5	(26) 3	40	900	(25)	(5)	150	750	(23)	- 9 ,7 - 1 ,28 ,26 ,37 - 32 ,41 ,39 ,47 - 43 ,51 ,50 ,61 - 53 ,79 - 64 96 - 81	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי
(45) 5	(39) 0	3	3		1	4.5			102			(44) 12	90	(23)	- 9 ,7 - 1 ,28 ,26 ,37 - 32 ,41 ,39 ,47 - 43 ,51 ,50 ,61 - 53 ,79 - 64 ,96 - 81	מגורים ודיור מיוחד	מגורים בישוב כפרי
(45) 5	(49) 0	3	3		1	4.5			(48) 102			(47) 12	90	(46)	,8 ,908 ,27 ,927 ,31 ,931 ,38 ,938 ,40 ,940 ,42 ,942 ,48 ,948 ,49 ,949 ,52 ,952 ,62 ,962 ,80 ,980	מגורים ודיור מיוחד	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	1	2	8.5	2	(52)	35%	6%	(51)	4%	(50) 25	(23)	,104 ,100 ,117 ,110 ,133 ,118 ,135 - ,141 ,137 - 142 ,148 ,144 ,150 ,149 ,158 ,151 ,161 - 164	מגורים	משק עזר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
5	5	3	3		2	8.5	1		30%	%		5%	25%	(23)	- 101 105, 103 109 - 113, 111 116 - 140, 121 153, 146 143, 154	מגורים	משק עזר
5	3	3	3	1	2	8.5	3	(53)	37%	7%	(51)	5%	25%	(23)	112	מגורים	משק עזר
5	3	3	3	1	2	8.5	2	17	1373	110	(31)	110	1153	5491	119	מגורים	משק עזר
5	3	3	3	1	2	8.5	1	(54)	270	(18) 50	(31)	(12) 40	180	(23)	120	מגורים	משק עזר
5	5	3	3		2	8.5	1		(55)	%		5%	25%	(23)	123, 122 156	מגורים	משק עזר
5	3	3	3	1	2	8.5	(56) 1	(52)	35%	6%	(51)	4%	(50) 25	(23)	157, 124 145, 162	מגורים	משק עזר
5	5	3	3		2	8.5	(58) 2	30	(57) 30	%		5%	25%	(23)	152, 126	מגורים	משק עזר
(61) 0	5	(60) 5	(60) 5		1	(59) 5		80	80%				80%	(23)	- 1001 1028 1031 1043 1045 1063 1066 1095 1100 1102 1104 1112 1114 1117 1300	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(61) 0	5	(62) 5	(62) 5		1	5		80	80%				80%	(23)	- 1352 1354 1546	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
3 (64)	3	3	3	1	2	8.5			550	(63)	(51)	50	500	2169	801	ספורט ונופש
3 (64)	3	3	3	1	3	10		50	115%	5%	10%	10%	90%	(23)	602 - 620	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	2	9	1 (2)	40	270	(1)	50	40	180	400 (65)	339 - 125,381	מגורים א' מגורים א'

**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:

השימוש של מגורים ודיוור מיוחד הכוונה למגורי עובדים זרים בחקלאות.

בכל תאי השטח למגורים גובה החניה המקורה והמחסן לא יעלה על 2.5 מ'.

תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי 0 וקו בנין צידי 0. השטח המקורה ינוקז לתוך תחום המגרש.

תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ואחורי 0, בהסכמת שכנים, אך לא יותרו פתחים בכיוון זה. השטח המקורה ינוקז לתוך תחום המגרש.

בייעוד מגורים ביישוב כפרי תותר בניה של עד 20% שטח עיקרי למבנים חקלאיים.

גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהם הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.

תאי השטח הבאים בייעוד מגורים ביישוב כפרי נמצאים באותה חלקה ולכן הזכויות מתייחסות לשני תאי השטח גם יחד :

80+62,980+52,962+49,952+48,949+42,948+40,942+38,940+31,938+27,931+8,927+908

תאי השטח בהבאים ייעוד משק עזר יחשבו כיחידה תכנונית אחת: 145+162, 124+157.

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת..

(2) יחידה אחת בכל תא שטח..

(3) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: גודל מגרש 230 הוא 468 מ"ר..

(4) עבור ממ"ד (ע"פ דרישות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר), מחסן וחניה מקורה. גובהו הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר..

(5) מותר להעביר שטח עיקרי אל מתחת למפלס הכניסה..

(6) תותר תכסית מקסימלית של 180 מ"ר (לא כולל שטחי חניה מקורה)..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

- (7) קו בנין לדרך משולבת : 4 מ'..
- (8) בשטחי השרות יכללו שטח ממ"ד (ע"פ הנחיות ודרישות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר), מחסן בשטח 12.5 מ"ר (גובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ') וחניה מקורה בשטח 12.5 מ"ר..
- (9) תותר תכסית מקסימלית של 167 מ"ר.
- (10) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : תותר הקמת מחסן או סככה בנפרד מבניין המגורים (והכל במסגרת סה"כ שטחי הבניה המותרים) ..
- (11) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : בכל מקרה, סה"כ שטחי הבניה המותרים לא יעלו על 200 מ"ר..
- (12) עבור ממ"ד (ע"פ דרישות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר), מחסן וחניה מקורה..
- (13) ניתן להעביר שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה..
- (14) תותר תכסית מקסימלית של 220 מ"ר (כולל שטחי שירות וחניה מקורה) ..
- (15) עבור ממ"ד (ע"פ דרישות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר), מחסן, סככות וחניה מקורה..
- (16) שטח התכסית לא יעלה 197.5 מ"ר.
- (17) 1 מ' מזיקת הנאה.
- (18) עבור ממ"ד (ע"פ דרישות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר), מרתף, מחסן וחניה מקורה..
- (19) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (20) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : תותר הקמת מבני עזר - מחסן או סככה, בשטח של עד 15 מ"ר.
- (21) עבור ממ"ד (ע"פ דרישות הג"א התקפות בעת הוצאת היתר), מחסן, סככות וחניה מקורה..
- (22) שטח התכסית לא יעלה 180 מ"ר.
- (23) כמסומן בתשריט.
- (24) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : תותר הקמת מחסן או סככה נפרדת מבניין המגורים..
- (25) מותר להעביר שטחי שרות אל מתחת למפלס הכניסה..
- (26) בנוסף תותר הקמת יחידת הורים עד 55 מ"ר הצמודה ליחידת בעל הנחלה..
- (27) בשטח החקלאי בנחלה תותר בניה בקו בנין 0 בהסכמת שכן..
- (28) הכוונה לקו בנין לכוון השטח החקלאי של הנחלה..
- (29) עבור שני תאי שטח צמודים (כמו למשל 8+908, 27+927)
- גם יחד..
- (30) עבור שני תאי שטח צמודים (כמו למשל 7+927, 8+908), גם יחד..
- (31) ניתן להעביר שטח עיקרי אל מתחת למפלס הכניסה..
- (32) ניתן להעביר שטח שירות אל מתחת למפלס הכניסה..
- (33) עבור שתי החלקות יחד..
- (34) בנוסף תותר יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר הצמודה ליחידת בעל הנחלה. 2 יחידות דיור מתוך ה-3 יוקמו בחלקה הגדולה מבין השתיים..
- (35) לכוון השטח החקלאי שבנחלה..
- (36) כמסומן בתשריט,
- .
- (37) ניתן להשתמש בחלק מהשטח העיקרי.
- (38) עד 500 מ"ר.
- (39) הכוונה לכוון השטח החקלאי של הנחלה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

- (40) בחלק האחורי של תא השטח למגורים..
- (41) זכויות הבניה הן לשני תאי השטח הצמודים (כמו 8+908, 7+927), גם יחד..
- (42) עד 500 מ"ר..
- (43) לכוון השטח החקלאי של הנחלה..
- (44) עבור ממ"ד..
- (45) הכוונה למרחק מבית המגורים הקרוב ביותר..
- (46) כמסומן בתשריט..
- (47) עבור ממ"ד..
- (48) זכויות בנייה אלו הן עבור תא השטח הצמוד לשטח החקלאי המשויך לנחלה בלבד..
- (49) הכוונה לגבול עם השטח החקלאי של הנחלה..
- (50) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עפ"י תכנית 23/117/03/8 ניתן לחלק השטח למגרש בגודל 400 מ"ר עבור היחידה השניה, זכויות הבניה למגרש זה יהיו:
- 200 מ"ר שטח עיקרי + 35 מ"ר שטח שירות
- תותר העברת שטח עיקרי ושטח שירות אל מתחת למפלס הכניסה..
- (51) ניתן להעביר שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה.
- (52) שטח התכסית לא יעלה על 500 מ"ר..
- (53) שטח התכסית לא יעלה על 750 מ"ר..
- (54) עד 220 מ"ר (כולל שטחי שירות לרבות חניה מקורה)..
- (55) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בכל מקרה, סה"כ שטחי הבניה המותרים לא יעלו על 200 מ"ר..
- (56) בכל תא שטח תותר הקמת יחידת דיור אחת..
- (57) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: סה"כ הזכויות הן עבור שני תאי השטח ביחד..
- (58) סה"כ הזכויות הן עבור שני תאי השטח ביחד. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת..
- (59) בתא שטח 1066 יותר גובה של 12 מ'..
- (60) בתא שטח 1066 יותר קו בניין של 3 מ'. בכל תאי השטח יותר קו בניין 0 בהסכמת השכן..
- (61) לכוון תא השטח למגורים בנחלה..
- (62) יותר קו בניין 0 בהסכמת השכן..
- (63) יתן להעביר שיטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (64) תותר הקמת ביתן שמירה בקו בניין 0..
- (65) גודל תא שטח 125 -עפ"י תשריט..

## 6. הוראות נוספות

6.1

### אדריכלות

באזורי מגורים ביישוב כפרי, משקי עזר, מגורים א' ואזורי מבנים ומוסדות ציבור, יחולו ההוראות שלהלן:

- תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.
- גגות רעפים משופעים ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד.
- צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.
- מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 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.
- מבנה סככה לחניה יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר

6.2

### חניה

החניה בתחומי תאי השטח על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3

### הפקעות ו/או רישום

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.

6.4

### ניהול מי נגר

- 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.
- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.5

### פסולת בניין

על מגיש בקשה להיתר בניה להציג פתרון לסילוק פסולת עפר ובניה לאתר מוכרז, או לחילופין פתרון בגבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

6.6

### תנאים למתן היתרי בניה

- בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
- היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך לחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.7

### תשתיות

- כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית,
- בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.
- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו

6.7

## תשתיות

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.

4. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.8

## היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

## 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