

18.2.02

11043/ג  
418102

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מס' ג/ 11043

יחידות אירוח בישובים כפריים

של מרחב תכנון מקומי חבל אשר

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה חש"ח - 1965  
 אישור תכנית מס. 11043/ג  
 תאריך התחלת כותבון ומתן החליטה  
 ביום 3/12/01 לאשר את התכנית.  
 סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

11043/ג  
 5099  
 4.8.02

- ינואר 1998
- אוקטובר 1998
- אפריל 2000
- מרץ 2001
- ינואר 2002



מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר

פרק א' - התכנית

1. מיקום: מרחב תכנון מקומי חבל אשר.  
-----  
2. שם התכנית: תכנית מס' ג/ 11043, יחידות אירוח ביישובים כפריים של מרחב תכנון מקומי חבל אשר.  
-----

3. תחולת התכנית וגבולותיה: התכנית תחול בתחום של תכניות מפורטות מאושרות של הישובים שבמרחב תכנון מקומי חבל אשר לפי הפירוט שלהלן: אדמית, אחיהוד, אילון, אפק, אשרת, בוסתן הגליל, בית העמק, בן-עמי, בצת, געתון, גשר הזיו, חניתה, יחי'עם, יסעור, כברי, כפר מסריק, לוחמי הגיטאות, לימון, מצובה, נס-עמים, נתיב השיירה, סער, עברון, עין המפרץ, עמקא, ערב-אל ערמשה, ראש הנקרה, רגבה, שייח דנון, שמרת, מזרעה, שבי ציון.

רשימת הגושים הכלולים בתכנית:

- א-אדמית, גושים בשלמות: 19787, 19786, 19758, 19757.  
חלקי גושים: 18260, 18219, 19741, 19742, 19743, 19744, 19746, 19752, 19788, 19854.  
א-אחיהוד, גושים בשלמות: 18510-18508, 18513.  
חלקי גוש: 19618.  
א-אילון, גוש בשלמות: 19851.  
חלקי גושים: 18244, 18227, 18521, 18523, 18524, 18609-18603, 18611-18613, 19788, 19850.  
א-אפק, גושים בשלמות: 10159, 10240-10242, 10245-10247, 10249, 10251, 10263, 10435, 10442, 10491-10494, 10499.  
חלקי גושים: 18074, 10433, 10244, 10160.  
א-אשרת, גוש בשלמות: 18884.  
חלקי גוש: 18685.  
ב-בוסתן הגליל, גושים בשלמות: 19966, 18120.  
חלקי גושים: 19965, 19964, 18119, 18050, 18043.  
ב-בית העמק, חלקי גושים: 18259, 18480, 18481, 18483, 18691.  
ב-בן עמי, גושים בשלמות: 18158, 19939.  
חלקי גושים: 18159, 18239, 19935-19938.  
ב-בצת, גושים בשלמות: 18290, 18324, 18326.  
חלקי גושים: 18274, 18316, 18325, 18328, 19006.  
ג-געתון, גושים בשלמות: 18247, 18358, 18421, 18424.  
חלקי גושים: 18155, 18259, 18329, 18363, 18365, 18420, 18422, 18425-18427, 18481, 18483, 19943, 19945, 19947.  
ג-גשר הזיו, גושים בשלמות: 18198, 18205, 18213.  
חלקי גושים: 18189, 18191, 18193, 18206, 18224, 19009, 19010, 19931.  
ח-חניתה, גושים בשלמות: 18217, 18300.  
חלקי גושים: 18216, 18219, 18224, 18261, 18299, 18301, 18325, 19013, 19014.  
י-יחי'עם, גושים בשלמות: 18359, 18366, 18958.  
חלקי גושים: 18225, 18362, 18365, 18367, 18368, 18423, 18426, 18957, 18959, 18960, 18961, 19010.

יטעור, גושים בשלמות : 18086-18080, 18094-18090, 18490, 18491, 18497, 18511, 18512, 18514-18516, 18519, 18552.  
חלקי גושים: 18464, 18498, 18499, 18551, 19098.  
כברי, גוש בשלמות: 18366.  
חלקי גושים: 18155, 18243, 18246, 18332, 18333, 18367-18369, 18961, 19932, 19935, 19936.  
כפר מסריק, גושים בשלמות: 10414, 10416, 10438, 10439, 18071, 18076-18078, 18097.  
חלקי גושים: 10411, 10413, 10440, 10441, 18060, 18062, 18074, 18098, 18188.  
כפר ראש הנקרה, גושים בשלמות: 18291, 18296-18298, 19005.  
חלקי גושים: 18221, 18299, 19006.  
לוחמי הגיטאות, גוש בשלמות: 19958.  
חלקי גושים: 18116, 18119, 18481-18483, 18781-18783, 19952, 19959, 19960, 19964.  
לימן, גושים בשלמות: 18190, 18192, 18284, 18285, 18288, 18289.  
חלקי גושים: 18189, 18191, 18193.  
מזרעה, חלקי גושים: 18137, 18138, 18140, 18141, 18144.  
מצובה, גוש בשלמות: 19012.  
חלקי גושים: 18216, 18221, 18224, 18266, 18325, 18328, 19011, 19013, 19014.  
נט עמים, חלקי גושים: 18483, 18484, 18781-18783.  
נתיב השיירה, גוש בשלמות: 19944.  
חלקי גושים: 18239, 18369, 19447, 19942, 19943, 19945.  
סער, גוש בשלמות: 18334.  
חלקי גושים: 18151, 18162, 18208, 18368, 18961, 19009, 19010, 19931, 19932, 19935.  
עברון, חלקי גושים: 18144, 18159, 18161, 18483, 19937, 19938, 19945, 19947, 19948, 19951.  
עין המפרץ, גושים בשלמות: 10436, 10437, 10524, 18029, 18053, 18061, 18066, 18465.  
חלקי גושים: 10411, 10443, 10525, 18030, 18031, 18032, 18040-18042, 18057, 18058, 18060, 18062, 18098, 18188, 18468, 18498.  
עמקא, גושים בשלמות: 18686-18689, 18697.  
חלקי גושים: 18480, 18481, 18685, 18691, 18698, 18699, 19943.  
עדב-אל ערמשה, גוש בשלמות: 19745.  
חלקי גושים: 19741-19744.  
דגבה, חלקי גושים: 18138, 18482, 18483, 19951, 19960.  
שייח דנון, גוש בשלמות: 18253, 18255, 18257, 18258.  
חלקי גושים: 18243-18245, 18251, 18254.  
שמרת, גושים בשלמות: 18054, 18110, 18110, 18526, 18758, 18780.  
חלקי גושים: 10525, 18044, 18049, 18051, 18058, 18111, 19959, 19960, 19965.  
שבז ציון, גושים בשלמות: 18115, 18117, 18136.  
חלקי גושים: 18116, 18128, 18135, 18137, 18138.

4. מסמכי התכנית: נספח התמצאות בקנה מידה 1:50,000 (מנחה) ותקנון בן 11 עמודים (מחייב). שינויים הנובעים מרמת דיוק וקנה מידה של התשריט לא ייחשבו כסטיות מתכנית זו.

5. יוזמת התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר.

6. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.

7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, נצרת עילית. פרטיים.

8. יחס לתכניות אחרות:

התכנית היא תכנית תקנונית אשר באה להוסיף ולשנות הוראות של התכניות המפורטות המאושרות של הישובים כאמור בסעיף 3, במרחב תכנון מקומי חבל אשר. במקרה של סתירה בכל האמור עם בניה ושימוש של חדרי אירוח בלבד, כוחה של תכנית זו יפה מאשר התכניות האחרות החלות בשטח.

תכנית זו משנה את התכניות דלהלן רק לעניין חדרי האירוח:

ג/2177 (מאושרת), ג/4457 (מאושרת), ג/10582 (מאושרת).	<u>אדמית:</u>
ג/6637 (מאושרת), ג/7844 (מאושרת).	<u>אחיהוד:</u>
ג/1181 (מאושרת), ג/3815 (מאושרת).	<u>אילון:</u>
ג/1624 (מאושרת), ג/4901 (מאושרת), ג/5345 (מאושרת), ג/5844 (מאושרת).	<u>אפק:</u>
ג/7251 (מאושרת), ג/10599 (מאושרת).	<u>אשרת:</u>
ג/3814 (מאושרת), תרש"צ 2/1256/1.	<u>בוסתן הגליל:</u>
ג/1682 (מאושרת), ג/4359 (מאושרת).	<u>בית העמק:</u>
ג/454 (מאושרת), ג/4458 (מאושרת), מש"צ 37, ג/10790 (מאושרת).	<u>בן עמי:</u>
ג/1174 (מאושרת), ג/5346 (מאושרת), ג/9317 (מאושרת), ג/11744 (מאושרת).	<u>בצת:</u>
ג/4797 (מאושרת), ג/5499 (מאושרת).	<u>געתון:</u>
ג/1225 (מאושרת), ג/1988 (מאושרת), ג/4947 (מאושרת).	<u>גשר הזיר:</u>
ג/970 (מאושרת), ג/3326 (מאושרת), ג/7290 (מאושרת), ג/1182 (מאושרת).	<u>חניתה:</u>
ג/2035 (מאושרת), ג/4459 (מאושרת), ג/6690 (מאושרת).	<u>יחי'עס:</u>
ג/1027 (מאושרת), ג/4947 (מאושרת).	<u>יסעור:</u>
ג/2253 (מאושרת), ג/4723 (מאושרת).	<u>כברי:</u>
ג/3874 (מאושרת), ג/5869 (מאושרת), ג/7437 (מאושרת), ג/9147 (מאושרת).	<u>כפר מטריק:</u>
ג/1643 (מאושרת), ג/5158 (מאושרת), ג/5360 (מאושרת).	<u>לוחמי הגיטאות:</u>
ג/32 (מאושרת), ג/4168 (מאושרת), ג/10926 (מאושרת).	<u>לימן:</u>
ג/113 (מאושרת), ג/4572 (מאושרת), ג/8438 (מאושרת).	<u>מזרעה:</u>
ג/2061 (מאושרת), ג/2315 (מאושרת), ג/3314 (מאושרת), ג/3853 (מאושרת).	<u>מצובה:</u>
ג/4619 (מאושרת), ג/5798 (מאושרת).	<u>נס עמים:</u>
ג/1349 (מאושרת), ג/3466 (מאושרת), ג/5439 (מאושרת).	<u>נתיב השיררה:</u>
ג/4725 (מאושרת), ג/8851 (מאושרת), ג/9194 (מאושרת).	<u>סער:</u>
ג/1987 (מאושרת), ג/3760 (מאושרת).	<u>עברון:</u>
ג/204 (מאושרת), ג/3875 (מאושרת), ג/5135 (מאושרת), ג/11080 (מאושרת).	<u>עין המפרץ:</u>
ג/1210 (מאושרת), ג/1845 (מאושרת), ג/5002 (מאושרת), ג/8832 (מאושרת).	<u>עמקא:</u>
ג/1663 (מאושרת), ג/5567 (מאושרת), ג/8717 (מאושרת).	<u>ערב אל עראמשה:</u>
ג/2245 (מאושרת), ג/4039 (מאושרת), ג/4692 (מאושרת).	
ג/5742 (מאושרת), ג/6262 (מאושרת), ג/7285 (מאושרת).	
ג/8617 (מאושרת).	
ג/138 (מאושרת), ג/3467 (מאושרת), ג/10300 (מאושרת).	<u>ראש הנקרה:</u>
ג/4360 (מאושרת), ג/9096 (מאושרת), ג/10417 (מאושרת).	<u>רגבה:</u>
ג/4360 (מאושרת), ג/6490 (מאושרת).	<u>שבי ציון:</u>
ג/2316 (מאושרת), ג/7405 (מאושרת).	<u>שייך דנון:</u>
ג/4833 (מאושרת).	<u>שמרת:</u>

9. מטרות התכנית:

להוסיף שימוש נוסף לנופש ואירוח כפרי על השימושים המותרים בתכניות קיימות, ולהגדיר תנאים והנחיות פיתוח ע"מ לאפשר לתושבי מרחב התכנון המקומי חבל אשר לעסוק בנופש, קייט ואירוח כפרי כענף כלכלי, תוך פגיעה קטנה במידת האפשר באיכות החיים של תושבים אחרים.

פרק ב': פירוש מונחים והגדרות

1. כללי: פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנות וחוקי עזר על תיקונם ושינויים, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. יחידת אירוח: חדר או מערכת חדרים על חדרי השירות שלה (כל יחידה תכלול מטבחון ושירותים סניטריים), שאינו משמש למגורים של קבע או להשכרה למגורים, שהותאם לשמש, או שנבנה לצורך הארחת נופשים, בהתאם לתכנית זו, עפ"י תנאי רשימת התכליות והשימושים המפורטים בהוראות תכנית זו.

3. תכנית בינוי ופיתוח: תשריט בקנה מידה שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית, על רקע מפה מצבית ערוכה ע"י מוזדד מוסמך המראה את הפרטים הבאים: מיקום מבנים כולל פרטים בדבר עיצוב חזיתות, ציון שימוש בכל מבנה, דרכי גישה, תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, ציון שימוש בשטחים פתוחים בין מבנים וסביבתם, קביעת רום יחסי לכל שטח, הכל על בסיס טופוגרפיה מדודה.

פרק ג': תכליות, מגבלות ושימושים

1. הקמת יחידות נופש אפשרית בכל אחד מהאיזורים הבאים:

א. איזורי מגורים: בכל הישובים הרשומים בטעיף 3 שבפרק א', תותר הקמתן של יחידות לאירוח כפרי בנוסף לשימושים המותרים על פי תכניות מפורטות מאושרות, כאמור בטבלת זכויות והגבלות בניה המצורפת לתכנית זו, והכל בכפוף לתכנית זו.

ב. בשטח חקלאי שנחלה א' תותר הקמת יחידות אירוח רק במידה ויתקיימו כל התנאים הבאים:

1. גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר.
2. יחידות האירוח תהיינה קרובות עד כמה שניתן למגורים.
3. קוי בנין ליחידות האירוח יהיו: 3 מ' אחורי, 4 מ' צדדי ו-0 מ' קדמי (לכיוון מגרש המגורים).
4. במקרים בהם נחלה גובלת עם דרך סטטוטורית נוספת פנימית של הישוב (צדדית או אחורית), ניתן יהיה לאשר יחידות אירוח בצמידות לדרך זו, בתנאי שלאורכה מצדה האחד/משני צדיה של הדרך מאושרת בניה למגורים ובתנאי שיוכח שלא ניתן למקם את יחידות האירוח בתוך/צמידות למגרש המגורים שנחלה בגלל בעיית חוסר מקום ו/או בגלל השלכות סביבתיות של מבנים חקלאיים פעילים בסמוך למגרש המגורים.
5. שטח הבניה המותר יהיה לכל היותר 200 מ"ר ל-5 יחידות אירוח. במידה והתכנית המאושרת מגדירה אחתי בניה באזור חקלאי המיועד למבני משק שנחלה א', הקמת הצימרים תהיה על חשבון אחוזי הבניה שהוגדרו.
6. ליחידות האירוח יסומנו מקומות תניה בהתאם לתקן.
7. השטחים הלא בנויים הסמוכים ליחידות האירוח יהיו מגוננים.

2. הקמתן של יחידות אירוח תאושר בכפוף לתנאים ולמגבלות שלהלן:

א. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה.

ב. הוראות בניה החלות או שתחולנה בעתיד על איזורי מגורים בתחום התכניות המפורטות הנ"ל תחולנה גם על יחידות האירוח, בתנאי שאינן סותרות הוראות אחרות המחכרות בתכנית זו (ראה טבלת הוראות בניה מצ"ב).

ג. מרווחי הבניה בין יחידות אירוח לבין מבני המשק במגרש המבוקש ובמגרשים הסמוכים יהיו בכפוף לאישור משרד החקלאות, ובכפוף למרחקי ההצבה הרשומים בטבלה שבעמוד 10 בתקנון זה. הימצאותן של יחידות אירוח במגרש לא תמנע הקמתם של מבני משק במגרשים סמוכים העומדים בהוראות הבניה החלות בשטח לפי תכניות מפורטות מאושרות אחרות.

ד. מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין מבני תעשייה, מלאכה ומסחר ייקבעו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ה. תנאי למתן היתר בניה ליחידת אירוח הוא שהקמתה לא תמנע בעתיד הקמת כל יחידות המגורים המותרות עפ"י התכנית המפורטת החלה בשטח.

ו. כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שרותים סניטריים, מקלחת ומטבח אחד בלבד.

ז. החומרים אשר ישמשו לבנית יחידות האירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.

ח. הועדה המקומית ו/או רשות הרישוי המקומית תהינה רשאית לצמצם - עפ"י שיקול דעתן המקצועי - את כמות היחידות המירבית למגרש ו/או להגדיל קוי בנין אם הנתונים הפיזיים של המגרש יוצרים מטריד למגרשים שכנים, ו/או ליחידות האירוח.

ט. במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים, כניסתה תהיה נפרדת, ללא מעבר פנימי ביניהם.

י. מספר יחידות האירוח המקסימלי במגרש יהיה 4, למעט מגרשים שגודלם 3 דונם ומעלה. במגרשים אלה תותר הקמתן של עד 5 יחידות אירוח, בתנאי שסה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 200 מ"ר.

יא. כל יחידות האירוח בנחלות א' אשר ייבנו בנפרד ממבני המגורים ו/או מבני עזר, תהינה מחוברות ביניהן במבנה אחד, ולא יותרו יותר משני מקבצי מבנים במגרש המיועד למגורים.

יב. חניה: \_\_\_\_\_  
תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון לדרך גישה וחניה לכל יחידות האירוח והמגורים בתחום המגרש של מבקש ההיתר, על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

יג. בינוי ופיתוח: \_\_\_\_\_  
כל בקשה להיתר בניה עפ"י תכנית זו תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר תראה מיקומם של מבנים קיימים, מבנים מוצעים, פתרונות ניקוז, ביוב, חניה ודרכים. במגרשים אשר בהם תכניות מפורטות מאושרות מתירות לבנות יחידות דיור נוספות, תכנית הבינוי והפיתוח תראה את מיקומן של יחידות דיור אלה. תכנית הבינוי והפיתוח תוצג על רקע מפה מצבית מעודכנת הערוכה ע"י מודד מוסמך.

ד. היתרי בניה:

- היתרי בניה יוצאו בתנאים הבאים:
  - א. קבלת אישור שירותי הכבאות.
  - ב. קבלת חוות דעת ממשרד הבריאות.
  - ג. הצגת פתרון לשפכים, חיבור למערכת הביוב המרכזית, אם קיימת. התאמתה של המערכת לכושר הנשיאה של הישוב וקבלת אישור ע"י הרשויות המוסמכות. החיבור לביוב יאושר ע"י מתכנן ביוב או מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית.
  - ד. אישור הג"א בדבר אמצעי מיגון.
  - ה. סימון מקום להצבת פחי אשפה. באחריות מבקש ההיתר לדאוג לרכיז את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית.
  - ו. אישור של כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטבו.
  - ז. אישור האגודה בישובים:
    - אדמית, אילון, אפק, בית העמק, געתון, גשר הזין, חניתה, יחי"ע, יטעור, כברי, כפר מטריק, לוחמי הגטאות, מצובה, סער, עברון, עין המפרץ, ראש הנקרה, שמרת, רגבה.
  - אישור הוועד המקומי בישובים: אשדוד, בני ברק, נס-עמים, עמקא, ערב-אל ערמשה, שייח דנון.
  - אישור האגודה והוועד המקומי: אחיהוד, בושתן הגליל, לימן, נתיב השירה.
  - אישור המועצה המקומית: שבי ציון, מורעה.
  - ח. אישור משרד התקלאות.
  - ט. כל בקשה להיתר לבניית יחידות אירוח אשר מורגת מהוראות תכנית זו מחייבת הגשה של תכנית מפורטת כחוק.

3. איכות הסביבה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר, ביצוע עבודות לאבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרידים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש החיתר, וכל זה על חשבון המבקש.
- ב. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש של מבקש ההיתר.

פרק ד: תשתיות

- 1. כללי:
  - זכותה של הרשות המקומית להתנות הסכמתה להוצאת היתרי בניה בכל עת בהתאמת התשתיות של הישוב ובהרחבתן עפ"י שיקול דעתה המקצועי. לאחר הוצאת היתרים ל-500 יחידות לאירוח יבוצע דיווח של הועדה המקומית לועדה המחוזית על מצב התשתיות.
- 2. מים וביוב:
  - יחידות האירוח תחוברנה למערכת המים של המגרש בו הן מסוקמות. כל מבנה המקבל אספקת מים יחובר למערכת הביוב של הישוב, עפ"י תכנית ביוב למגרש כולו שתוצג בתכנית הבינוי והפיתוח, אשר תאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
  - לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאם לתוכנית מים וביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות.
  - לא יינתנו היתרי בניה ליחידות אירוח אלא אם בוצע פתרון קצה מאושר לסילוק שפכי הישוב וכתנאי שתוספת יחידות אלו לא תגרום לעומס יתר על מתקני הקצה (מעבר למותר בתכנית ביוב מאושרת).

3.ניקוז: יתבצע עפ"י תכנית הפיתוח אשר תצביע גם על אופן הרחקת מי נגר עילי מכל המבנים במגרש. אישור התכנית ע"י רשות הניקוז יהיה תנאי לקבלת היתר בניה. אין לנקז את השטח לכיוון מגרשים שכנים.

4.מיגון: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת פתרון מיגון מתאים עפ"י תקנות הג"א התקפות בעת הגשת הבקשה או ליחלופין הצגת אישור על פטור ממנו. מבנה קיט כפרי "צימר" שלא יועד למטרות מגורי קבע, יהיה זכאי לפטור מחובת בנית מקלט/מרחב מוגן בתנאי שמרחק ההליכה מהמבנה למקלט הקיים מאפשר פתרון מקלוט לאנשים השוהים במבנה הקיט, לא יעלה על 100 מ' ובגישה נוחה וישירה.

5.חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט 1/או הקרוב ביותר של המבנה:  
מקו מתח נמוך: 2 מטרים;  
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5 מטרים;  
מקו מתח עליון 110-150 ק"ו: 9.5 מטרים.  
אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. בישובים קיבוציים הנושא יתואם עם האחראי לרשת המקומית.

### פרק ה': שונות

1.היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

2.מבנים קיימים: יחידות אירוח שהיו קיימות ביום פירסום הודעה בדבר אישור תכנית זו, ושלגביהן הוצא היתר כחוק, יאושרו גם אם הן חורגות מהוראות תכנית זו.

3.שילוט: טרם הוצאת היתרי בניה יוגש לאישור הועדה המקומית שלט אחיד לדוגמא בכל ישוב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת מיקום וגודל של שלטים בהתאמה לשלט לדוגמא שאושר כאמור.

4.הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



פרק ו' - סבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב-1992.

שם האזור, שימושי עקריים	גודל מגרש במ"ר	קוי בנין במ'	אחורי	מפלס	מתחת למפלס	שימושי עקריים	שטחי שירות	תכנית	סה"כ	מס' קומות	גובה בניה מקסי'	מספר יח' למגרש סה"כ	הערות
מגורים *	בין 1,000 ל-1,499	לפי תב"ע קיימת אך לא פחות מ-3 מ'	לפי תב"ע קיימת אך לא פחות מ-6 מ'	לפי תב"ע קיימת	לפי תב"ע קיימת	מגורים לפי תב"ע קיימת. יח' אירוח 120 מ"ר	לפי תב"ע קיימת. יח' אירוח 120 מ"ר	מגורים לפי תב"ע קיימת. יח' אירוח 120 מ"ר	מגורים לפי תב"ע קיימת. יח' אירוח 120 מ"ר	מגורים לפי תב"ע קיימת. יח' אירוח 2 קומות	מגורים לפי תב"ע קיימת. יח' אירוח 8.5 מ'	מגורים לפי תב"ע קיימת. יחידות אירוח 3	-
מגורים *	בין 1,500 ל-2,999	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 160 מ"ר	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 160 מ"ר	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 160 מ"ר	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 160 מ"ר	כנ"ל	כנ"ל	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 4	-
מגורים *	מעל ל-3,000	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 200 מ"ר	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 200 מ"ר	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 200 מ"ר	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 200 מ"ר	כנ"ל	כנ"ל	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 5	-
מגורים קיבוציים **	-	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 2,000 מ"ר	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 2,000 מ"ר	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 2,000 מ"ר	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 2,000 מ"ר	כנ"ל	כנ"ל	מגורים כנ"ל. יחידות אירוח 50	-
שטח חקלאי בנחלה *** א	לפחות 500	4 מ'	3 מ'	כנ"ל 0-1 מ' לכיוון מגורים	כנ"ל	200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	200 מ"ר	2 קומות	8.5 מ'	יחידות אירוח 5	-

**הערות:**

\* באיזור המיועד למגורים בישוב קהילתי, מושב, מושב שיתופי, ישוב כפרי ומועצה מקומית.

\*\* באיזור המיועד למגורים בקיבוצים.

\*\*\* בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף ב'ו בפרק ג'.

גובה הבניה המצוין במטרים בסבלה הנ"ל, יימדד מפני קרקע סביבת.

שטחי הבניה המוצעים ליחידות אירוח בסבלה זו ביעוד מגורים, הינם בנוסף לשטחי הבניה המותרים למגורים על פי התכנית המפורטת שחלה בשטח. באיזורי מגורים שבהם מותרת בניה של 100% ומעלה, יחידות האירוח תמוקדנה ללא תוספת אחוזי בניה.

באיזור חקלאי/חקלאי מיוחד/למבני משק בנחלות א', הקמת יחידות לאירוח תהיה על חשבון אחוזי בניה המוגדרים והמיועדים למבני משק, במידה והתכנית המאושרת מגדירה אחוזי בניה.

סה"כ שטח הבניה המותר ליחידות אירוח במגרש לא יעלה על המצוין בסבלה דלעיל, כולל כל השינויים האפשריים של מיקום היחידות, דהיינו 200 מ"ר.

בהתכמת שני בעלי מגרשים סמוכים תותר הבניה בקו בנין צדדי 0-5 מ' בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתקף לכיוון המגרש שעליו עומד המבנה.

גודל יחידת אירוח לא יפחות מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.

הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינמליים בענפי משק חקלאי במגזר הכפרי (מרחק במטרים)  
(נספח לחוברת הנחיות לתיכנון מבני משק בהוצאת ש"מ משרד החקלאות)

סעיף	ה מ ב נ ה	מבתי מגורים	מגבול דרך ותעלות	מגבול דרך שירות ללולים אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתוך השלוחה	בין השלוחות	מלולי הסגר ומדגירות וטיפוח	מלולי רביה וטיפוח (קל, כבד, והודים)	ממבני משק אחרים רפת, דיר אורווה	מבתי-צמיחה	ממטע ופרוס	משטחי כותנה
1	לולים למטילות	20	5		6	12	300	500	300	12	12	10	50
2	לולים לעופוח על רפד (באודור טבעי או מבוקר)	40	5		6	12	300	500	300	12	30	20	50
3	לולי פרגיות והודונים	40	5	30	6	12	300	500	300		40	30	50
4	לולי הודים לפיסום	40	5		6	12	300	500	300	12	40	30	50
5	לולי רביה, טיפוח (קל, כבד, והודים)	40	5	30	6	12	300	500	300		40	30	50
6	לולי הסגר - יבוא	40	5	30	6	12	500	500	500		40	30	50
7	מדגירות	40	5	30	6	12	500	500	500		10	10	50
8	לולים לאוזים ועופוח מים אחרים.	40	5		6	12	300	500	300	12	12	10	50
9	בתי אימון לעופוח (3)	20	5		6	12	300	500	300	12	12	10	50
10	מבנה, או סככה רפת (4)	20	5		3	5	300	300			12	3	
11	מבנים לצאן	30	5		3	5	300	300			12	3	
12	אורווה	20	5		3	5	100	100			12	3	
13	מרכז מזון בסינוץ, או ציבורי במושב (5)	150	5		6		500	500				3	
14	מבנים לתחמיץ ואחסון מזונות במשק משפחתי בווד	40	5		3		300	300			4	3	
15	מכון דדייה (6)	20	5		3						12		
16	בתי צמיחה פרחים וירקות	20	5		6	12	40	40			12	5	
17	בתי צמיחה מחוממים באיור (7)	50	5		6	12	40	40			12	5	
18	בתי רשת צל	20			3	3	40	40			4	5	
19	בתי גידול לפטריות	20	5								10	3	
20	כלביות - ענף מסחרי	100	5								3		



פרק ז': חתימות

..... חתימת יוזמת התכנית:

..... חתימת בעל הקרקע:

דיאמנט - צ'רג'ור  
אדריכלות ובינוי ערים

..... חתימת עורכי התכנית: