

דברי הסבר לתכנית

מטרתיה של תכנית זו הינן שינוי בקווי בניין ואיחוד וחלוקה בנחלה מס' 120 במושב לימן ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, ע"מ להתאים את התכנון הסטטוטורי המאושר לצרכים העכשוויים של המתגוררים בנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב לימן - שינוי קווי בניין ואיחוד וחלוקה בנחלה מס'

שם התכנית

שם התכנית

1.1

120

ומספר התכנית

201-0453597

מספר התכנית

11.988 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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 חבל אשר

קואורדינאטה X 210889

קואורדינאטה Y 774619

1.5.2 תיאור מקום השכונה הצפון מערבית במושב לימן**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות : לימן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לימן			

שכונה השכונה הצפון מערבית במושב לימן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18210	מוסדר	חלק		18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
18731 ג/	120

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9
15/12/2014	1840	6942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18731 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18731



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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי *	מנחה	1: 500	1	20/06/2017	רודי ברגר	12/09/2016	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	20/06/2017	רודי ברגר	20/06/2017	תשריט מצב מאושר	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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
	פרטי	אבי משכית			לימן	(1)			04-9524000	Sarit.maskit@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הגפן 20.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי משכית			לימן	(1)			04-9524000	Sarit.maskit@gmail.com

(1) כתובת: רח' הגפן 20.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אבי משכית			לימן	(1)			04-9524000	Sarit.maskit@gmail.com
אחר			קרן קיימת לישראל	נצרת עילית	(2)		04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: רח' הגפן 20.

(2) כתובת: ת"ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	סאדק חמיסה	966		מעיליא	(2)		04-9575346	04-9575346	sadiq@012.ne t.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 417.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי בקווי בניין ואיחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- להתאים את התכנון לצרכים העכשוויים של המתגוררים בנחלה ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע (מגורים ביישוב כפרי וקרקע חקלאית) על פי סעיף 62א(א)1.
- שינוי קווי בניין על פי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		11.988	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות			מתארי
דירות קטנות ביישובים כפריים (יח"ד)	יח"ד	1	1
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	4	4
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	160	160
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	495	495
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	140	140

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ביישוב כפרי	120A
קרקע חקלאית	120B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	120B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ביישוב כפרי	120A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	120B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ביישוב כפרי	2,707	22.58
קרקע חקלאית	9,281	77.42
סה"כ	11,988	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ביישוב כפרי	2,707.19	22.58
קרקע חקלאית	9,280.65	77.42

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	11,987.83	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

ע"פ תכנית ג/18731 התקפה:

1. מגורים, לרבות בריכת שחיה.
2. תיירות.

א. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (להלן: "שת"ח"):

- תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב כדלקמן: חדרי אירוח לאכסון תיירותי ("צימרים"), מסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').

- עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.

- מקצועות חופשיים ושירותי חינוך: משרדים למקצועות חופשיים וכן שירותים כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. הקמת חדרי למידה לילדים ונוער.

3. תעסוקה.

א. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית במקום (להלן: "שמ"ח"):

- עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

- חקלאות תיירותית: מבנים ושירותים לביקורי קהל בשטחים ומתקנים המשמשים בפועל לפעילות חקלאית, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת קיימת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', לרבות גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים ודגי נוי.

- טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

4. מבני משק.

א. שימושים חקלאיים: גידולים חקלאיים, חממות ובתי צמיחה. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.

4.1.2**הוראות****עיצוב פיתוח ובינוי**

א

1. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח המגורים בנחלה, אשר תראה בין היתר את מיקומם של יתר המבנים בנחלה, כולל יחידות המגורים הקיימות והפוטנציאליות.

9. היקף בניה לשימושי שת"ח ושמ"ח. א. שימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ימוקמו באזור המגורים בישוב כפרי, וזאת בנוסף לשימוש

המגורים. בכל מקרה, סך כל אחוזי הבניה בשטח המגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% לכל השימושים. לשימושים תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו 300 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא:

ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים.

ג. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.

וועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף ב' לאלה המפורטים בסעיף ג' ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% המוקצות לסעיף זה, וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

10. היקף בניה לשימושים חקלאיים. א. שימושים חקלאיים ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי בנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח מגורים בישוב כפרי. ב. פרט ל- 300 מ"ר בניה לשימושי שת"ח ושמ"ח, תותר בנייה של 200 מ"ר נוספים עבור שימושים חקלאיים. שטח זה אינו כולל שטח לחממות, בתי רשת ומנהרות עבירות המיועדות לגידול צמחי, אשר היקפם לא יעלה על 60% משטח פני הקרקע, כולל השימושים המותרים באותו תא שטח.

11. תנאים להיתר בניה למבנים שאינם מגורים. א. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה שאינו למגורים בתחום אזור המגורים בחלקה א' בנחלה יהיה הגשת תכנית בנייה לכל מגרש המגורים שתציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'. ב. בכל בקשה להיתר לתוספת מבנה שאינו למגורים, יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מ' ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם. ג. תנאי להיתר בניה למבנים לשימושים חקלאיים ו/או לגידול ואחזקת בעלי חיים יהיה תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב למרחקי הצבה. ד. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה. ה. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ו. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו לתוספת מבנים שאינם למגורים, ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. ז. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). ח. היתר בניה לשת"ח ושמ"ח יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. ט. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות פתרון נופי לשילוב המבנה בסביבתו, לרבות מענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

12. תשתיות. הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיוקם תהיה לפני איכלוס המבנה.

13. הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

1. היקף בניה מותר לבתי מגורים.
 - ניתן לבנות 2 יח"ד רגילות ועוד יח"ד קטנה בשני מבנים. סה"כ השטח למגורים 495 מ"ר שטח עיקרי+128 מ"ר "שטחי שירות" כמפורט להלן:
 - א. 2 יח"ד רגילות, כל אחת מהן כוללת: - 220 מ"ר "שטח עיקרי". ניתן להגדיל שטח עיקרי של אחת מיחידות דיור רגילות בשטח נוסף של עד 80 מ"ר על חשבון יחידת הדיור הרגילה השניה. - 64 מ"ר שטחי שירות לפי ההתפלגות הבאה: שטחי שירות מעל מפלס הכניסה (חניה מקורה ל-2 כלי רכב-30 מ"ר, מחסן-10 מ"ר, ממ"ד-14 מ"ר, אחרים-10 מ"ר). שטחי שירות במרתף יותרו על חשבון שטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה. ב. 1 יח"ד קטנה (צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הרגילות) כוללת 55 מ"ר שטח עיקרי ושירות גם יחד.
 2. מרתף בבית מגורים. א. תותר בניית מרתף ביחידת דיור רגילה בבית מגורים בכפוף להוראות תכנית זו. ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ'. ג. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. ד. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. ה. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד. ו. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
 3. מחסן דירתי. א. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 10 מ"ר, בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים. ב. המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בניין אחורי = 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי = 0 מ') או בקו בניין צידי = 0 מ'. בנייה בקו בניין = 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל במבנה. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית. ג. הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן. ד. במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.
 4. בריכת שחיה. א. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי בניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי ויכלל בשטח התכסית. ב. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו בניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. ג. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. ד. שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר. ה. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה. ו. היתר בניה ינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.
 5. מתקנים משולבים בבניין. א. דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. ב. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. ג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.
 6. מרווחים בין בניינים. א. מרחק בין מבנים ייקבע בתכנית הבינוי שתצורף לבקשה להיתר בניה ותאושר ע"י ועדה מקומית. ב. המרחק בין מבני משק חקלאיים לבין מבני מגורים ויחידות אירוח יהיה בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.
 7. חניה. א. שטח החניה יוקצה בתחום המגרש. ב. תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד. ג. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו בניין קדמי = 1 מ' ו/או בקו בניין צידי = 0 מ'. בניה בקו בניין = 0 מ' תותר בהסכמת השכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית. ד. הקיר

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן. ה. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע. ו. שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד רגילה ו- 15 מ"ר ליחיד קטנה.</p> <p>8. חדרי אירוח. א. תותר הקמת יחידות אירוח, על חשבון השטחים המותרים עפ"י תכנית זו לשימושים תומכי חקלאים פעילים. גודל יחידת אירוח לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>ב. תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חניה בהתאם לתקן. ג. מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין בתי מגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים שימושים תומכים לחקלאים פעילים יהיה 6 מ' לפחות או 0 מ', בנוסף לקווי הבניין לתא השטח כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.</p> <p>ד. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים, מקלחת ומטבח אחד בלבד. ה. במידה ויחידת אירוח תיבנה כחלק אינטגרלי של מבנה מגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי ביניהן.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>ע"פ תכנית ג/18731 התקפה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיבוד חקלאי. 2. מבני משק. <p>א. הקמת מבני משק חקלאיים: מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים. מחסנים לציוד וחומרים לצרכי השימוש החקלאי בלבד, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש החקלאי.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. תיירות. <p>א. יחידות אירוח קיימות שאושרו כדין עד מועד אישור תכנית זו (ג/18731).</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. קווים ומתקני תשתית. 5. מרכיבי בטחון. 6. דרכים לשירות החקלאות.
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי בניין. א. קווי בניין להצבת מבנים חקלאיים חדשים יקבעו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. 2. מרחקי הצבה. א. המרחק בין מבני משק חקלאיים יהיה בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.



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	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4) 5	(3) 60	(2) 200				(1) 200	1900	120A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)	(5)		1											
(10)	(10)	(10)	(10)	1	2	(9) 8.5	(8) 2	(7) 623	(6)	(6)	128	495	1900	120A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(10)	(10)	(10)	(10)		2	(9) 8.5	(3) 60	(11) 70				70	1900	120A	תיירות	מגורים בישוב כפרי
(10)	(10)	(10)	(10)		2	(9) 8.5	(3) 60	(12) 70				70	1900	120A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(10)	(10)	(10)	(10)		1	(4) 5	(3) 80	(14) 1090				(13) 1090	1400	120B	מבני משק	קרקע חקלאית
(10)	(10)	(10)	(10)		1	5	(3) 80	(15) 160				160	1400	120B	תיירות	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. הוראות הבניה בתכנית זו הן ע"פ תכנית ג/18731 התקפה, למעט קווי בנין, אשר נקבעו בתכנית זו.

ב. ניתן להמיר 300 מ"ר המותרים לשימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית - לשימושים חקלאיים, ובכך לאפשר עד 500 מ"ר עבור שימושים חקלאיים

ביעוד מגורים בישוב כפרי.

ג. השימושים המותרים בהיקף עד 300 מ"ר לשת"ח ו/או שמ"ח ו/או למבנים לשימוש חקלאי ועוד 200 מ"ר למבנים לשימוש חקלאי, יהיו על חשבון השטחים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי באותה

חלקה א' בחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למבנים + עד 60% לחממות.

(2) לשימושים חקלאיים: 200 מ"ר למבנים + עד 60% לחממות.

(3) לכל השימושים המותרים יחד.

- (4) למטרות חקלאיות תותר הקמת מבנה שגובהו מעל ל- 5 מ' באישור של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (5) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (6) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (7) לשימוש מגורים.
- (8) ועוד יח"ד קטנה. 3 יחידות הדיור תיבנה ב- 2 מבנים.
- (9) במבנה בעל גג שטוח הגובה המרבי = 7.5 מ'.
- (10) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (11) לשימושים תומכים לחקלאים פעילים.
- (12) לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית במקום.
- (13) למבנים + עד 80% לחממות.
- (14) לשימוש מבני משק חקלאיים: 1,090 מ"ר למבנים + עד 80% לחממות.
- (15) לשימוש יחידות אירוח קיימות שאושרו כדין עד מועד אישור תכנית ג/18731.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין
	בתחום קו בניין מדרך מס' 4 יותר עיבוד חקלאי ללא הקמת מהבנים מסוג כלשהוא.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 20 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון - 1 מ' י. ארון רשת - 3 מ' יא. שנאי על עמוד <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר</p>

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>- ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;">שרותי כבאות</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p style="text-align: right;">תשתיות</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p>קווי חשמל חדשים, קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p style="text-align: right;">מבנים קיימים</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p>על מבנים קיימים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ד. מבנים שהוקמו כדין וסומנו להריסה בתכנית זו, יורסו עם תום השימוש בהם ע"פ ההיתר שניתן להם כדין.</p>	

6.11 היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ראו נא סעיף 13.4.1 ב'13.	תכנית זו הינה חלק מתכנית ג/18731 וכפופה לשלבויות המצויינת בה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7