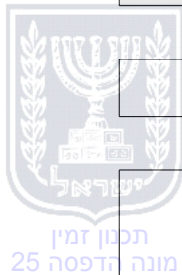


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0387068

תכנית להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית במטה יהודה



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20/06/2017

להפקיד את התכנית
16/05/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חזון התוכנית

מיצוב מרחב מטה יהודה על מפת התיירות של ישראל כ"לב הירוק", מוקד תיירות, נופש ופנאי של המרחב הבין-מטרופוליני ירושלים תל אביב. התיירות, לצד יצור ועיבוד תוצרת חקלאית, תשמש מנוף לחיזוק כלכלי, כלי לשימור השטחים הפתוחים והפעילות החקלאית ומקור להגדרת זהות ושייכות של תושבי היישובים הכפריים.

מטרות התכנית:

- יצירת תשתית סטטוטורית גמישה ומאפשרת לפיתוח תיירות כפרית וחקלאות.
- שמירה על קרקע עידית הראויה לעיבוד חקלאי והגנתה משימושי קרקע בלתי הפיכים, שמירה על רזרבות של תכנון זמין מונה הדפסה 25 קרקעות לדורות הבאים.
- הרחבת הייצור החקלאי ועיבוד התוצרת החקלאית כמקור לזהותו ולייחודו של המרחב הכפרי מטה יהודה.
- ביסוס וחיזוק היישובים הכפריים ע"י משיכת אוכלוסייה ופיתוח מקורות תעסוקה ופרנסה כפריים.
- פיתוח התיירות הכפרית והחקלאות תוך שמירה על שטחים פתוחים וריאות ירוקות בראייה של איזון אקולוגי ופיתוח בר קיימא.
- הוספת יחידה שלישית בנחלות במושבים בהתאם להנחיות תמ"א 35 ב'.

מדיניות תיירות כפרית (מקור: תכנית האב לפיתוח ושיווק תיירות מטה יהודה/ 2012):

התיירות הכפרית הינה פעילות עסקית במרחב הכפרי, הקשורה לחקלאות ולמרחב הכפרי- חקלאי כפעילות נלווית ומשלימה לחקלאות. התיירות הכפרית מאופיינת בעסקים קטנים המנוהלים ברובם על ידי בעלי נחלות במושבים או חברי קיבוצים ויישובים קהילתיים קטנים במרחב הכפרי. עסקי התיירות הכפרית המתפתחים יאפשרו מחד, לתת מענה לביקושים לתיירות באזור, ללינה כפרית, לבילוי בשעות הפנאי, ללימוד על החקלאות ועל אופן הגידול החקלאי ולטיול בחיק הטבע, ומאידך ולשמר את האופי החקלאי והמרחב הפתוח. בנוסף לשמירה על האופי החקלאי והמרחבים הפתוחים, הערכים המוספים של התיירות לאזור הינם רבים: פיתוח חקלאות לשם תיירות, תועלות כלכליות וחברתיות, התפתחות מגוון תעסוקות ומקורות פרנסה במרחב הכפרי ושמירה על צביונו הכפרי.

מדיניות התיירות הכפרית מטרתה להגדיל ולהעשיר את שימושי היזמות הכפרית במשק המשפחתי, על קרקעות משותפות במושבים וביישובים משותפים, ביישובים שיתופיים וביישובים קהילתיים.

פריסת מבנים של תיירות כפרית ומבנים חקלאיים:

השטחים הפתוחים במרחב הם המשאב התיירותי המרכזי של מטה יהודה. לכן מכוון פיתוח המבנים לתיירות כפרית ומרבית המבנים החקלאיים לתחום היישובים הכפריים בלבד. מקצתם של המבנים החקלאיים ימוקם בשטחים הפתוחים מחוץ ליישובים, משיקולים ווטרינרים, סביבתיים, בריאותיים, או בהעדר פתרון אחר.

הקמת מבנים חקלאיים מכוחה של תכנית זו תהא לפי סדר העדיפות המפורט להלן:

א. בתחום היישובים הכפריים.

ב. במרחב חיפוש צמוד דופן.

ג. במרחב חיפוש לבניית מבנים לגידול צמחי.

הקמת מבנים חקלאיים תהיה כפופה לאישור משרד החקלאות.

בנוסף על תכניות מאושרות (ארציות, מחוזיות ומקומיות), מתבססת התכנית על מספר תכניות אב ומסמכי מדיניות שנערכו בשנים האחרונות:

א. מסמך מדיניות לפיתוח התיירות במטה יהודה ("הלב הירוק" שהוכן ע"י חברת תיק פרויקטים ומלצר איגרא כהן אדריכלים, 2012), מסמך אשר אומץ ע"י הוועדה המחוזית כמסמך מדיניות סטטוטורית במטה יהודה לקידום תיירות כפרית וחקלאית.

ב. תכנית אב לחקלאות למטה יהודה (חב' צנובר, 2012).

ג. תכנית אב לטיפול ולמחזור פסולת חקלאית (דר' רחלי עינב, 2011).

ד. מדיניות ארצית של משרד החקלאות ופיתוח הכפר (2014): גיבוש מדיניות ארצית למבנים חקלאיים, בדגש על גודל ומיקום (מסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים").

השרות התכנוני:

מיום אישורה של תכנית זו, ייזום ופיתוח שימושי תיירות כפרית, מבנים חקלאיים ויחידה שלישית בנחלה ייעשה באמצעות היתר בנייה בלבד. יחסך הצורך בהגשת תכנית מפורטת נקודתית לכל מיזם ומיזם לאשור הוועדה המחוזית. יהא בכך להקל מהותית על היזמות הכפרית לסוגיה מבחינת השקעת משאבי זמן והון, אך חשוב מכך, תשופר היכולת להגיב להזדמנויות עסקיות בזמן אמת ללא השיהוי הכרוך בהתארכות הליכי אשור תכנית נקודתית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית במטה יהודה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 151-0387068

שטח התכנית 1.2
483,933.930 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	מטה יהודה
	קואורדינאטה X	200000
	קואורדינאטה Y	634000
1.5.2 תיאור מקום	מועצה אזורית מטה יהודה	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30387	לא מוסדר	חלק		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
,4283 ,2697-2700 ,2301 ,4289-4290 ,4285-4286 ,4311 ,4305 ,4292-4293 ,4331-4336 ,4324 ,4320-4321 ,4520-4521 ,4515-4516 ,4511 ,4839-4840 ,4835 ,4526 ,4523 ,4855-4856 ,4848-4850 ,4844 ,5091 ,5081 ,4871 ,4858 ,5141-5142 ,5111 ,5093-5094 ,5189-5193 ,5186 ,5146 ,5227-5230 ,5221 ,5197-5199 ,5391-5392 ,5365-5368 ,5469 ,5406-5407 ,5394-5396 ,5785-5786 ,5772 ,5767 ,5765 ,5946 ,5943 ,5935 ,5888 ,5788 ,29520-29521 ,5950-5951 ,29527-29530 ,29524 ,29538-29541 ,29532-29536 ,29670 ,29639 ,29551 ,29545 ,29723 ,29711-29712 ,29755 ,29751-29753 ,29825 ,29757-29758 ,29839 ,29835 ,29827-29828 ,29903 ,29864 ,29856 ,29844 ,29911 ,29906-29908 ,29918-29919 ,29913-29915 ,29926 ,29924 ,29921-29922 ,29941 ,29928-29929 ,29951-29952 ,29945-29946 ,29966 ,29960 ,29954-29957 ,29971-29973 ,29968-29969 ,30139 ,30128 ,30118-30119 ,30271 ,30212-30213 ,30177 ,30297 ,30289-30290 ,30311-30312 ,30301-30302 ,30346 ,30344 ,30315-30317 ,30353-30356 ,30349-30351 ,30364-30366 ,30359-30360 ,30374 ,30371-30372 ,30388 ,30377-30378 ,30393-30394 ,30390-30391 ,30440-30442 ,30416 ,30396	מוסדר	חלק		



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34124	לא מוסדר	כל הגוש		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4,275-4282 , 4256 , 3854-3863 , 4291 , 4287-4288 , 4284 , 4325-4330 , 4319 , 4294-4295 , 4510 , 4503-4505 , 4497-4498 , 4525 , 4522 , 4517-4519 , 4530-4535 , 4527-4528 , 4829-4833 , 4826 , 4551-4568 , 4851-4854 , 4841-4842 , 4872-4873 , 4861-4870 , 4959-4961 , 4953-4957 , 5054-5063 , 5040-5051 , 5092 , 5082-5083 , 5068-5080 , 5165-5166 , 5120-5132 , 5187-5188 , 5184-5185 , 5369-5373 , 5222-5226 , 5468 , 5408-5409 , 5397-5401 , 5475-5477 , 5472-5473 , 5470 , 5787 , 5768-5771 , 5766 , 5764 , 5958 , 5952 , 5949 , 5947 , 5789 , 29531 , 5989 , 5979-5981 , 29542-29544 , 29537 , 29610-29617 , 29552-29557 , 29630-29638 , 29625-29628 , 29671-29678 , 29640-29667 , 29713 , 29691-29709 , 29720-29722 , 29715-29718 , 29735-29736 , 29724-29727 , 29756 , 29754 , 29741-29746 , 29766-29768 , 29759-29760 , 29796-29815 , 29775-29788 , 29829 , 29826 , 29821-29824 , 29840-29843 , 29836-29838 , 29854-29855 , 29845-29851 , 29865-29874 , 29857-29863 , 29881-29884 , 29877-29879 , 29901-29902 , 29886-29891 , 29923 , 29916 , 29904-29905 , 29942-29944 , 29927 , 29925 , 29958-29959 , 29953 , 29950 , 30352 , 29970 , 29967 , 29961 , 30362-30363 , 30357-30358 , 30417-30418 , 30400 , 30373	מוסדר	כל הגוש		



*** גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בית שמש, גזר, הראל, יואב, ירושלים, לכיש, שורקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

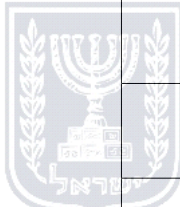
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/1/30. הוראות תכנית תממ/1/30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/1/30
15/11/1979	284	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/200
21/06/2004	3176	5306	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200/ב ממשיכות לחול.	שינוי	מי/200/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ארי כהן			1: 50000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - בינוי ופיתוח - גליון 1	14/05/2018	ארי כהן	13/05/2018		1: 25000	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 1 - בינוי ופיתוח - גליון 2	14/05/2018	ארי כהן	13/05/2018		1: 25000	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - מרחב חיפוש צמוד דופן על רקע מצב מאושר ואורטופוטו. חלק 1	14/05/2018	ארי כהן	13/05/2018		1: 10000	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - מרחב חיפוש צמוד דופן על רקע מצב מאושר ואורטופוטו. חלק 2	14/05/2018	ארי כהן	13/05/2018		1: 10000	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - מרחב חיפוש צמוד דופן על רקע מצב מאושר ואורטופוטו. חלק 3	14/05/2018	ארי כהן	13/05/2018		1: 10000	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - מרחב חיפוש צמוד דופן על רקע מצב מאושר ואורטופוטו. חלק 4	14/05/2018	ארי כהן	13/05/2018		1: 10000	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - מרחב חיפוש צמוד דופן על רקע מצב מאושר ואורטופוטו. חלק 5	14/05/2018	ארי כהן	13/05/2018		1: 10000	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - מרחב חיפוש צמוד דופן על רקע מצב מאושר ואורטופוטו. חלק 6	14/05/2018	ארי כהן	13/05/2018		1: 10000	מחייב	בינוי ופיתוח

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 3 - מצב מאושר - גליון 1	23/11/2016	ברני גטניו	23/11/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3 - מצב מאושר - גליון 2	23/11/2016	ברני גטניו	23/11/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3 - מצב מאושר - גליון 3	23/11/2016	ברני גטניו	23/11/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3 - מצב מאושר - גליון 4	23/11/2016	ברני גטניו	23/11/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3 - מצב מאושר - גליון 5	23/11/2016	ברני גטניו	23/11/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3 - מצב מאושר - גליון 6	23/11/2016	ברני גטניו	23/11/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3 - מצב מאושר - גליון 7	23/11/2016	ברני גטניו	23/11/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3 - מצב מאושר - גליון 8	23/11/2016	ברני גטניו	23/11/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3 - מצב מאושר - גליון 9	23/11/2016	ברני גטניו	23/11/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3 - מצב מאושר - גליון 10	23/11/2016	ברני גטניו	23/11/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3 - מצב מאושר - גליון 11	23/11/2016	ברני גטניו	23/11/2016		1: 10000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 4 - רשימת תכניות שהתכנית משנה	13/05/2018	ברני גטניו	07/12/2016		1: 1	רקע	בינוי
לא	נספח מס' 5 - מדיניות תיירות כפרית לישובים הכפריים	13/05/2018	ארי כהן	13/05/2018			רקע	הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 6 - מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים	07/07/2016	משרד החקלאות ופיתוח הכפר	31/12/2015			רקע	הוראות בינוי
לא	נספח מס' 7 - זכויות בניה לתיירות כפרית	13/05/2018	ארי כהן	13/05/2018			מחייב	הוראות בינוי
לא	נספח מס' 8 - היקף יחידות הדיור במושבים	13/05/2018	ארי כהן	07/12/2016			מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 9 - זכויות בניה והנחיות בינוי למבנים חקלאיים	13/05/2018	ארי כהן	13/05/2018			מחייב	הוראות בינוי
לא	מגבלות בניה - משרד הבטחון	14/05/2018	ארי כהן	14/05/2018		1: 10000	מנחה	גובה מבנים ובטיחות טיסה *

* 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 מטה יהודה	נחם	(1)		02-9958602		michaln@m- yehuda.org. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי הר טוב, דואר נע שמשון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מטה יהודה	נחם	(1)		02-9958602		michaln@m- yehuda.org.il

(1) כתובת: מרכז אזורי הר טוב, דואר נע שמשון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישאל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית מטה יהודה	נחם	(1)		02-9958602		michaln@m- yehuda.org.il

(1) כתובת: מרכז אזורי הר טוב, דואר נע שמשון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים) (2001 בע"מ	ירושלים	הגן הטכנולוגי	1	02-6797744		eti@mic-arc.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		bernardg@datamap.com
מתכנן עיר ואזור	מתכנן	זאב טמקין		תיק פרויקטים	נוה אילן	(1)		02-5335206		office@tikproj.co.il
	יועץ סביבתי	דוד מניגר		גיאוטבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (2)	9	08-6909305		info@geoteva.co.il
	מתכנן			משרד החקלאות ופיתוח הכפר	ראשון לציון	(3)		03-9485572		zefanias@motag.gov.il

(1) כתובת : קרית התקשורת נווה אילן.נ. הרי יהודה 90850.

(2) כתובת : ת.ד. 215 מיטר.

(3) כתובת : משרד החקלאות - בית דגן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
אורווה	מבנה המיועד לשיכון, לגידול ולטיפול בסוסים.
בינוי	בינוי מאושר כדין
בית אריזה	מבנה קבוע המיועד לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית טריה, ויכול שיכלול אחד או יותר מאלה: מיון, בירור, שטיפה, אריזה וקירור, ניהול ובקרה.
בית בד	מבנה המיועד לעיבוד זיתים, להפקת שמן ולשיווקו.
בית גידול פטריות	מבנה המיועד לגידול אינטנסיבי ומבוקר של פטריות.
בית צמיחה	חממה, מנהרה או כיסוי רשת.
בריכת דגים	מתקן חפור ומשוקע המיועד לגידול דגים הכולל אמצעים נלווים כגון: סילו, מתקני שאיבה וכד'.
דיורית	יחידת משנה ששטחה לא עולה על 45 מ"ר ולכל הפחות 25 מ"ר, והכוללת גישה ישירה ליחידת הדיור הראשית.
דיר צאן	מבנה המיועד לשיכון, גידול, פיטום וחליבת צאן.
דרך חקלאית	דרך המסומנת במפת גוש כחלקה נפרדת או בתשריט חלוקה מאושר כמעבר ציבורי המיועד לגישה למבנה חקלאי ו/או לשטח חקלאי. יכללו גם דרכים ביטחוניות העוברות בתחום מטעים חקלאיים.
חדר ניהול ובקרה	מבנה המיועד לבקרת החממות או בית האריזה והמצוי בצמוד.
חדרי אירוח (צימרים)	מבנה המיועד ללינת אורחים, גודלו המירבי יקבע על פי הנחיות משרד התיירות.
חממה	שלד פלדה קבוע מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפות, המיועד לגידול צמחי.
יקב	מבנה חקלאי המיועד לעיבוד ענבים, לייצור יין, לאכסונו, לאריזתו ולשיווקו.
כיסוי רשת	שלד קל ופריק המכוסה ברשת, על גבי הקרקע, המיועד לגידול צמחי.
כלביה	מבנה המיועד לגידול, טיפוח ושמירה של כלבים.
לול	מבנה המיועד לשיכון בעלי כנף למטרת רבייה, הטלה או פיטום.
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בעלי חיים, תנובה חקלאית או לטיפול בתוצרת חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש לשימוש חקלאי.
מבנה לגידול בע"ח	מבנה המיועד לגידול, טיפוח ורבייה של בעלי חיים.
מבנה לגידול בע"ח מיוחדים	מבנה המיועד לגידול, טיפוח ורבייה של בע"ח מיוחדים למטרת פעילות פנאי.
מבנה לגידול ציפורי נוי	מיועד לגידול, טיפוח ורבייה של ציפורי נוי.
מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית	מבנה חקלאי בו מתבצעת פעילות מצומצמת לעיבוד תוצרת חקלאית (קרי: בהיקף של עד 350 מ"ר).
מבנה עזר חקלאי	מבנה הנלווה לפעילות החקלאי, המשמש לפעילויות שירות ואחסנה.
מגורי עובדים	מבנה המיועד למגורים לעובדים בחקלאות.
מדגה מתועש	מבנה קשיח או חממה המיועדים לגידול ורבייה המונית של דגים.
מחלבה	מבנה המיועד לייצור גבינות ומוצרי חלב.
מחסן חקלאי	מבנה המיועד לאחסנת כלים וציוד חקלאי, תוצרת חקלאית וחומרים הנחוצים לגידול חקלאי.
מכון רדייה	מבנה המיועד לאיסוף הדבש ולאריזתו.
מנהרה עבירה	שלד קשתי פריק על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, המיועד לגידול צמחי.
מסעדה ומכירה של תוצרת	מבנה המיועד להגשת אוכל בתשלום ולמכירה של תוצרת חקלאית בהיקף קטן.

מונח	הגדרת מונח
בזיקה לפעילות חקלאית	
מפטמה	מבנה המיועד לשיכון, לגידול ולפיטום בקר לבשר.
מקלט לבעלי חיים	מבנה המיועד לטיפול בבעלי חיים מוזנחים ונטושים.
מרווח	המרחק בין שני מבנים סמוכים ו/או המרחק בין מבנה לגבול החלקה או עד לגבול רצועת הדרך.
מרחב חיפוש לבניית מבנים לגידול צמחי - צבוע בנספח הבינוי בירוק בהיר	שטח הנמצא על קרקע חקלאית ונגרעו ממנו שטחים רגישים כמפורט להלן: - אזור עמק האלה -מכלולי נוף - תמ"א 35 ב'1
מרחב חיפוש צמוד דופן - צבוע בנספח הבינוי בירוק כהה	שטח שניתן לבנות בו מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים וצמחיה בלבד, ראה נספח בינוי ופיתוח מחייב. בתחום מרחב החיפוש יאוותר מגרש לבניית המבנה החקלאי. שטח שכבר היום ממוקם בו מבנה חקלאי יהווה בכל מקרה מרחב חיפוש צמוד דופן.
מרכז מבקרים	מבנה המיועד להצגה ולהסבר על הגידול והפעילות החקלאית.
מרכז מזון	מתקנים מקורים או פתוחים, אשר אינם מבנה סגור, המיועדים לאחסון ולהכנת המזון הנדרש לגידול בעלי חיים.
משתלה	בית צמיחה המהווה בית גידול לצמחי בית וענפי קישוט למטרות נוי.
מתבן	מבנה מקורה, בעל דופן אחת פתוחה לפחות, המיועד לאחסון קש ושחת.
מתחם	שטח תחום בו מרוכזים מבנים לגידול בעלי חיים של מספר מגדלים.
מתקני מרעה	אמצעים המיועדים לניהול עדר במרעה כגון: גדר מרעה, מנע בקר, מכלאות פריקות, שקתות וכד'.
סככה חקלאית	מבנה מקורה בעל דופן אחת פתוחה לפחות, ומיועד לאחסון תוצרת חקלאית, אחסון ואחזקת כלים חקלאיים וציוד חקלאי בלבד.
עסקים ומקצועות תומכי תיירות	מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב בעסקים קטנים ויזמויות שהן "תומכות תיירות" כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.
פינת חי	מבנה המיועד לגידול בעלי חיים למטרת פעילות פנאי לילדים בעיקר.
פינת ליטוף	מבנה המיועד לגידול בעלי חיים למטרת ליטוף.
קבוצות שימושים	השימושים לתיירות כפרית ולמבנים חקלאיים מחולקים לפי קבוצות כמפורט בנספח מדיניות תיירות כפרית ליישובים הכפריים. קבוצה 1 - שימושים חקלאיים וקבוצות 2-4 - תיירות כפרית.
קרקע חקלאית	אזור שיעודו חקלאי בתכנית מאושרת, למעט מקרים המפורטים בסעיף 10.1 תת סעיף 5 בתמ"מ 1/30.
רפת חלב	מבנה המיועד לשיכון, לגידול ולחליבת פרות, משולב בגידול עגלים.
רשות ניקוז	כמשמעו בחוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשכ"ח 1957.
שירותי פנאי ונופש	מבנה המיועד לגיוון שהות האורחים במקום דוגמת ספא, חדר התכנסות, חדר כושר.
תחום היישוב - צבוע בנספח הבינוי בצהוב	התחום הכלול בצירוף כל התכנית המפורטות התקפות ביישוב, מלבד היישובים הבאים: כסלון - תחום היישוב נקבע ע"י תכנית מי/829 שאושרה להפקדה ב 2005 צפרירים - תחום היישוב נקבע ע"י תכנית מי/981 הראל - תחום היישוב נקבע ע"י תכנית מי/900

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה

מונח	הגדרת מונח
------	------------

התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. יצירת תשתית סטטוטורית גמישה ומאפשרת לפיתוח תיירות כפרית וחקלאות.
- ב. שמירה על קרקע עידית הראויה לעיבוד חקלאי והגנתה משימושי קרקע בלתי הפיכים, שמירה על רזרבות של קרקעות לדורות הבאים.
- ג. הרחבת הייצור החקלאי ועיבוד התוצרת החקלאית כמקור לזהותו ולייחודו של המרחב הכפרי מטה יהודה.
- ד. ביסוס וחיזוק היישובים הכפריים ע"י משיכת אוכלוסייה ופיתוח מקורות תעסוקה ופרנסה כפריים.
- ה. פיתוח התיירות הכפרית והחקלאות תוך שמירה על שטחים פתוחים וריאות ירוקות בראייה של איזון אקולוגי ופיתוח בר קיימא.
- ו. הוספת יחידה שלישית בנחלות במושבים בהתאם להנחיות תמ"א 35 ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת סוגי המבנים לתיירות כפרית והמבנים החקלאיים להם ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו וקביעת התנאים, ההוראות, המגבלות והסייגים למתן היתרי בניה.
2. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, לשם השתלבות מרבית בסביבה, מענה לדרישות וטרינריה וסטנדרטים בינלאומיים בדבר איכות התוצרת החקלאית.
3. קביעת הנחיות נופיות וסביבתיות.
4. קביעת הוראות לעניין הוספת היחידה השלישית בנחלות במושבים בהתאם להנחיות תמ"א 35 ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 - 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	483,933,927.83	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	483,933,927.83	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בשטחים המסומנים בתשריט כ"ייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת" יותרו השימושים המותרים על פי התכניות החלות על השטח ביום תחילתה של תכנית זו.</p> <p>ב. תיירות כפרית - למעט ביישובים זנוח, מחסיה, אורה, עמינדב ובית זית (מושבים הנמצאים במרקם עירוני, כהגדרתם בתמ"א/35).</p> <p>ג. מבנים חקלאיים</p> <p>ד. יחידת דיור שלישית בנחלות במושבים.</p> <p>ה. תשתיות</p> <p>ו. לא יותרו השימושים הבאים, ככל שהם אינם בזיקה לפעילות חקלאית המתבצעת בנחלה: אחסנה, אריזה, שינוע, תעשייה זעירה וכן לא יותר שימוש משרדים לפעילות שאינה חקלאית או תיירותית. סטייה מהוראות סעיף זה הנה בגדר סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א תיירות כפרית בתחום הנחלה במושבים:</p> <p>1. שימושים:</p> <p>השימושים מפורטים לפי קבוצות בהתאם לנספח מס' 5 - נספח מדיניות תיירות כפרית ליישובים הכפריים:</p> <p>קבוצה 2 - תיירות כפרית - (מבנים אלה יבנו בשטח החקלאי או בשטח המגורים בנחלה - ייעוד חקלאי א'/חקלאי ב'/חקלאי עם הוראות מיוחדות בתכניות מאושרות):</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים, מתקנים ומפעלים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, רדיית דבש במכוורת, מחלבה, מבשלה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, וכד'.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, אשר נלווה לה היצע תיירותי כגון: גידול פירות אקזוטיים, משתלה לריבוי ייחורים וגידול צמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא, שיתוף המבקרים בקטיף פרי או פרחים וכד'.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>תותר הקמת מרכז מבקרים בשטח עד 150 מ"ר כולל חנות לממכר תוצרת המקום בשטח עד 50 מ"ר.</p> <p>קבוצה 3 - אירוח כפרי - מבנים אלה יבנו בשטח המגורים בנחלה - שטח שייעודו בתכניות מאושרות חקלאי ב'/חקלאי עם הוראות מיוחדות:</p> <p>א. חדרי אירוח - גודל מרבי ליחידה על פי הנחיות משרד התיירות, בהיקף שלא יעלה על 10 חדרים לנחלה. עד 350 מ"ר בתחום אזור המגורים. חדרי אירוח יוקמו בצמוד לבית המגורים, או במבנה נפרד.</p> <p>ב. שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום - כדוגמת ספא, חדר התכנסות, חדר כושר,</p>



עד 150 מ"ר.

ג. מסעדה ומכירה של תוצרת, שעיקרה בזיקה לפעילות החקלאית של הישוב. עד 150 מ"ר כולל חנות בשטח עד 50 מ"ר,

קבוצה 4 - עסקים ומקצועות תומכי תיירות- מבנים אלה ייבנו בשטח המגורים בנחלה - שטח שיעודו בתכניות מאושרות חקלאי ב' / חקלאי עם הוראות מיוחדות:

מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב בעסקים קטנים ויזמויות שהן "תומכות תיירות" כגון: גלריות וסדנאות אומן, משרדים למקצועות חופשיים, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.

שירותים אלו יוקמו בצמוד לבית המגורים, או במבנה נפרד

א. גלריות וסדנאות אומן - עד 100 מ"ר

ב. יתר השימושים - עד 70 מ"ר

2. הוראות:

2.1. זכויות הבניה למבנים לתיירות ויזמות כפרית יהיו כמפורט ב"נספח זכויות בניה לתיירות כפרית".

2.2. השטח המותר לפיתוח שימושי יזמות כפרית (קבוצות 2 ו-3 ו-4) בנחלה הינו תחום שטח המגורים / שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות / שטח חקלאי ב' בשטח של 2.5 דונם מראש החלקה.

2.3. ניתן להתיר בכפוף לתנאים, שימושים תומכי פעילות חקלאית (קבוצה 2) במבנה, הקיים כדון, גם אם חלק מהמבנה חורג מתחום השטח המותר (או צמוד דופן לו), מקווי בניין ומהגובה המרבי.

2.4. סה"כ השטחים המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי (עיקרי + שרות). ראה נספח זכויות בניה לתיירות כפרית.

2.5. יובטח כי חלקת המגורים תשמש למיצוי יח"ד המותרות בתכניות מאושרות או עפ"י מדיניות תכנון ארצית.

2.6. תכסית מרבית למבנים למגורים ותיירות כפרית בתחום חלקה א' בנחלה:

בחלקות שגודלן עד 2.5 דונם - 40%

בחלקות גדולות מ 2.5 דונם - 35%

2.7. קווי בניין

קווי הבניין למגורים ולתיירות כפרית יהיו 3 מ', למעט מבנים קיימים בשטח בעת הפקדתה של תכנית זו.

2.8. גובה בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>מבנים לתיירות כפרית (קבוצות 3 ו-4) ייבנו בקומה אחת במבנה נפרד או בקומת הכניסה של מבנה מגורים בנחלה.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>תיירות כפרית בהרחבות קהילתיות במושבי עובדים (השטח שייעודו בתכניות מאושרות מגורים/מגורים א') 1. שימושים: קבוצה 4 - עסקים ומקצועות תומכי תיירות: מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב בעסקים קטנים ויזמויות שהן "תומכות תיירות" כגון: גלריות וסדנאות אומן, משרדים למקצועות חופשיים, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> <p>2. הוראות: א. יותרו שימושים תיירותיים ויזמיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים: ב. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה. ג. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים ויזמיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר. ד. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>תיירות כפרית באזור המגורים בקיבוצים ומושבים שיתופיים (בתחום המחנה): 1. שימושים: קבוצה 4 - עסקים ומקצועות תומכי תיירות: מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב בעסקים קטנים ויזמויות שהן "תומכות תיירות" כגון: גלריות וסדנאות אומן, משרדים למקצועות חופשיים, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית כגון קייטרינג, אפיה, ייצור מוצרי מזון ביתיים, טיפול וריפוי טבעי ושימושים דומים.</p> <p>2. הוראות: א. יותרו שימושים תיירותיים ויזמיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים: ב. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה</p>	<p>ג</p>



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ג. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים ויזמיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 25 מ"ר.</p> <p>ד. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p>
ד	<p>הוראות בניו</p> <p>תיירות כפרית בישובים קהילתיים וכפרים:</p> <p>1. שימושים בתחום חלקת המגורים באזורי מגורים צמודי קרקע (לא בניה רוויה): קבוצה 4 - עסקים ומקצועות תומכי תיירות: מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב בעסקים קטנים ויזמויות שהן "תומכות תיירות" כגון: גלריות וסדנאות אומן, משרדים למקצועות חופשיים, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> <p>2. הוראות: יותר שימושים תיירותיים ויזמיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים: א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים ויזמיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p>
ה	<p>הוראות בניו</p> <p>תיירות כפרית בשערי ומוקדי תיירות:</p> <p>1. שימושים: מתחמי שערי הכניסה ומוקדי התיירות ישמשו חלון הראווה לתיירות מטה יהודה. ראה נספח מדיניות תיירות כפרית לישובים הכפריים.</p> <p>1.1 שערי כניסה: באתרים אלה תותר הצבת שלט והוספת מפרץ לעצירה ככל שרוחב זכות הדרך מאפשר זאת.</p> <p>1.2 מוקדי תיירות: מתחמי תיירות הינם מתחמים בעלי פוטנציאל לפיתוח מיזם תיירותי עסקי בעל תרומה אזורית.</p> <p>1.3 אתרי המורשת והארכיאולוגיה: אתרים אלה ישמשו כמוקדים תיירותיים. יותר פיתוח מינורי באתרים אלו (שבילי גישה, חניה, פרגולה / סככה) בתיאום עם רשות העתיקות.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

2. הוראות :

2.1. רשימת שערי כניסה ומוקדים :

שערים :

1. שורק

2. לטרון

3. עדולם

4. קטלב

5. סטף

6. לוז

7. חרובית

8. המעינות

9. האלה

10. הנשיא

11. הר טוב

מוקדים :

1. תחנת שורק

12. שער הגיא

13. צומת שמשון

14. צומת האלה

15. בר גיורא

16. עין כרם/בית זית

17. שורש/שואבה

18. מיני ישראל

19. הר טוב העתיקה

20. תחנת בר גיורא

2.2. המושבה ההיסטורית בהר טוב :

1. במתחם זה קיימים מבנים המיועדים לשימור.

2. תותר הוספת 150 מ"ר לצורך הקמת מרכז מבקרים ושימושים נלווים. תוספת זכויות אלה מותנית באישור תכנית בסמכות הועדה המקומית שתקבע את הפרוגרמה התיירותית, דרכי הגישה והוראות שימור המבנים.

הוראות בינוי

פריסת שמושים חקלאיים - מוגדר עפ"י סוגי אזורים :

1. בתחום היישובים החקלאיים (מסומן בנספח הבינוי והפיתוח בצהוב).

בתי גידול צמחי :



4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



- 1.1. גדר חקלאית וכיסוי רשת ומנהרה
- 1.2. חממה (כולל חממה לריבוי צמחי)
- 1.3. משתלה
- 1.4. בית גידול לפטריות

מבנים לגידול, אחזקה או טיפול בבע"ח ובכלל זה :

- 1.5. מתקנים במרעה
- 1.6. לול
- 1.7. אורווה
- 1.8. דיר צאן
- 1.9. רפת חלב
- 1.10. מפטמה
- 1.11. חקלאות מים בריכות ומדגה אינטנסיבי לגידול דגים
- 1.12. מבנה לגידול ציפורי נוי
- 1.13. מקלט לבע"ח, כלביה

מבנים לשירות ותמיכה בעיבודים חקלאיים :

- 1.14. מרכז מזון ומתבן
- 1.15. מבנה לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית - בית אריזה ובית קירור.
- 1.16. מחסן חקלאי
- 1.17. סככה לאחסון תוצרת חקלאית וסככת כלים וציוד

מבנים לעיבוד של תוצרת חקלאית :

- 1.18. מכון לרדיית דבש
- 1.19. יקב
- 1.20. בית בד
- 1.21. מחלבה
- 1.22. שימושים דומים נוספים.
- מבנים תומכי חקלאות :
- 1.23. מרכז מבקרים לתיירות חקלאית
- 1.24. מגורי עובדים

2. בתחום מרחב חיפוש צמוד דופן (מסומן בנספח הבינוי והפיתוח בירוק כהה)

בתי גידול צמחי :

- 2.1. גדר חקלאית וכיסוי רשת ומנהרה (יותר לבניה בפטור מהיתר בניה)
- 2.2. חממה (כולל חממה לריבוי צמחי)

מבנים לגידול, אחזקה או טיפול בבע"ח ובכלל זה :

- 2.3. מתקנים במרעה
- 2.4. לול
- 2.5. אורווה



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>2.6 דיר צאן</p> <p>2.7 רפת חלב</p> <p>2.8 מפטמה</p> <p>2.9 חקלאות מים בריכות ומדגה אינטנסיבי לגידול דגים</p> <p>2.10 מבנה לגידול ציפורי נוי</p> <p>מבנים לשירות ותמיכה בעיבודים חקלאיים :</p> <p>2.11 מבנה לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית - בית אריזה ובית קירור.</p> <p>2.12 מחסן חקלאי</p> <p>2.13 סככה לאחסון תוצרת חקלאית וסככת כלים וציוד</p> <p>2.14 מרכז מזון ומתבן</p> <p>3. במרחב חיפוש לבניית מבנים לגידול צמחי (מסומן בנספח הבינוי והפיתוח בירוק בהיר)</p> <p>בתי גידול צמחי :</p> <p>3.1 גדר חקלאית וכיסוי רשת ומנהרה</p> <p>3.2 חממה (כולל חממה לריבוי צמחי)</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות - מבנים חקלאיים :</p> <p>1. הוראות בינוי כלליות :</p> <p>1.1. הקמת מבנים חקלאיים מכוחה של תכנית זו תהא לפי סדר העדיפות המפורט להלן :</p> <p>א. בתחום היישובים הכפריים - העדיפות הראשונה למיקום מבנים חקלאיים תהא בשטח זה.</p> <p>ב. במרחב חיפוש צמוד דופן - מיקום מבנים חקלאיים במרחב חיפוש צמוד דופן יותר רק לאחר מיצוי מלא של השטחים בתחום היישובים הכפריים.</p> <p>ג. במרחב חיפוש לבניית מבנים לגידול צמחי.</p> <p>1.2. המבנה החקלאי, גודלו, מיקומו, קווי בניין, מרחקי הצבה משימושים שונים, כיוונו וכל פרט בינוי בו, יותאמו לשימוש החקלאי המיועד בו לפי מסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המצורף כנספח למסמך זה.</p> <p>1.3. זכויות בניה מרביות למבנים חקלאיים מפורטות בנספח זכויות בניה למבנים חקלאיים.</p> <p>2. הוראות בינוי לפי סוג השימוש במבנה החקלאי :</p> <p>2.1. בתי גידול צמחי :</p> <p>2.1.1. גדר חקלאית וכיסוי רשת ומנהרה :</p> <p>גדר חקלאית עד גובה 1.5 מ', כיסוי רשת ומנהרה עד לגובה 4 מ' ומפתח של 8 מ' פטורים מהיתר בניה, עפ"י פרוגראמה מאושרת של משרד החקלאות.</p> <p>חומרים : חומר הכיסוי הינו פלסטיק שקוף או רשת או שניהם יחדיו.</p> <p>2.1.2. חממה :</p> <p>חומרים : חומר הכיסוי הינו פלסטיק שקוף או רשת או שניהם יחדיו.</p> <p>שונות : ניתן להצמיד לחממות חדר בקרה בגודל שאינו עולה על 15 מ"ר ובגובה מירבי של 4 מ'.</p>	ז

4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

2.1.3. משתלה :

המשתלה תכלול שטח לפעילות עסקית למכירת התוצרת, שגודלו לא יעלה על 50 מ"ר.

2.2 מבנים לגידול, אחזקה או טיפול בבע"ח :

2.2.1 מתקנים במרעה :

גדר מרעה, דרך מרעה מכלא שדה, מנע בקר וצינור מים פטורים מהיתר בניה, עפ"י פרוגראמה מאושרת של משרד החקלאות.

2.2.2. גידור :

תתאפשר הקמת גידור לשטח חקלאי או למבנה חקלאי מכוח תכנית זו.

יש לעשות מאמץ לצמצם את הגידור בשטחים חקלאיים ו/או לאפשר מעבר עוברי אורח, רוכבי אופנים ובעלי חיים בצורה חופשית. יחד עם זאת יש לבחון את הצורך ביחס לפעילות החקלאית מחד ולרגישות השטח מאידך.

א. הגידור יהיה גדר רשת קלה.

ב. גובה הגידור החקלאי לא יעלה על 1.8 מ'.

ג. אם מפרט הגדר יהיה שונה מתכולת התקנות המאפשרות פטור מהיתר לסוגי גדר שונים, תידרש הוצאת היתר.

ד. לא תתאפשר הוצאת היתר לגדר הבנויה מבטון, מחגורת בטון ומבלוקים בשטח בייעוד חקלאי. הוועדה המקומית רשאית לקבוע חומרי בינוי אסורים נוספים.

ה. הוועדה המקומית יכולה לקבוע אם הגידור ילווה בטיפול נופי או לדרוש משוכה צמחית במקום גדר קשיחה.

ו. גדר בשטח חקלאי הנדרשת להיתר תלווה בהמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

2.2.3. אורווה :

אורווה כוללת בין היתר : מבני שיכון לסוסים, מתבן, גדרה לאימון (מנאג' ו/או ראונדפאן), מבני שירות.

2.2.4 דיר צאן :

דיר צאן כולל : סככות שיכון והאבסה לצאן, חצרות פתוחות, מכון חליבה, מתקנים ומבני שירות.

2.2.5 רפת חלב :

רפת כוללת בין היתר : סככות שיכון והאבסה לפרות, עגלים ויונקים, מכון חליבה, חדר וטרנינג, חדר אחסון חלב, מתקנים ומבני שירות אחרים.

2.2.6 מפטמה :

מפטמה כוללת סככות שיכון והאבסה לעגלים, מתקנים ומבני שירות.

2.2.7 חקלאות מים בריכות ומדגה אינטנסיבי לגידול דגים :

יכול שהמבנה יבנה ממבנה תעשייתי, מבנה חקלאי עם קירוי קל (איסכורית) או בריכות וכיסויי חממה.

בריכות דגים כוללות בין היתר : משאבות, צנרות, מתקני טיפול במי פלט, סילוסים, מתקני חשמל, דרכי שירות, גידור וכד.

2.3. מבנים לשירות ותמיכה בעיבודים חקלאיים :

2.3.1. מבנה לטיפול ראשוני בתוצאת חקלאית - בית אריזה וחדר קירור :

בתוך בית האריזה יתאפשר בין היתר שטח קירור, חדר בקרה, גלריה, מחסן אריזות, משרד לניהול המשק החקלאי וכו'.

2.3.2. מחסן חקלאי :



4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

קירות המבנה יהיו מחומרי בניה קלה. חלק תחתון של קירות המבנה יכול להיות מבנייה קשיחה, עד גובה 100 ס"מ.

המחסן ייבנה בנפרד מבית המגורים או ממבנה המיועד לפעילות שאיננה חקלאית.

2.3.3. סככה לאחסון תוצרת חקלאית וסככת כלים וציוד :

חומרים : שלד וגג מחומרים קלים, מתכת או עץ.

2.3.4. מרכז מזון ומתבן :

מרכז מזון ו/או מתבן לבעלי חיים ייבנו אך ורק אם הם בצמוד למבנה לגידול בע"ח של המבקש כגון דיר / רפת / מפטמה.



ח

הוראות בניוי

המשך הוראות - מבנים חקלאיים :

2.4. מבנים לעיבוד של תוצרת חקלאית (תוצרת של החקלאי ולא מבנה תעשייתי) :

2.4.1. מכון רדיית דבש :

מכון רדייה יכלול בין היתר : חדרים לייצור ורדייה, קליטה ואכסון חלות הדבש ואכסון ואריזת הדבש. סככות אכסון וטיפול בכוורות, מתקנים ומבני שירות.

גודל מירבי 1,000 מ"ר, מתוכם עד 300 מ"ר במבנה סגור והיתר בסככות חקלאיות.

2.4.2. יקב :

יקב כולל בין היתר אולם מכלים, מחסן, חדר יישון, מחסן ציוד, אזור קבלת ענבים, אזור אריזה ובקבוק, מתקנים וכד'.

תותר הקמת שטחי שירות תת קרקעיים מתחת לתכנית המבנה.

2.4.3. בית בד

בית בד כולל בין היתר מתקן קבלת זיתים, מתקן טיפול בשמן, מחסן ציוד, מתקנים וכד'.

2.4.4. מחלבה

מחלבה כוללת בין היתר : אזור לקבלת חלב, אזור עיבוד והמלחה, אזור לאריזה, חדר הבשלה, מחסן ציוד, פינת מעבדה, מתקנים וכד'.

הקמת מחלבה תתאפשר אך ורק בזיקה לדיר חולבות או לרפת חלב.

2.4.5. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית לדוגמא : מכון לייצור שמנים ארומטיים וצמחי מרפא, הפקת מיצים, הפקת ריבות וכיוב'.

2.5. מבנים תומכי חקלאות :

2.5.1. מרכז מבקרים לתיירות חקלאית :

תתאפשר הקמת מרכז מבקרים בכפוף לפעילות חקלאית משמעותית מוכחת באישור משרד החקלאות.

מרכז מבקרים יכלול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה, שירותים ומחסן לשירות המרכז.

תתאפשר תוספת סככות הצללה.

2.5.2. מגורי עובדים :

א. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד, אשר הובלו בשלמות, מוכנים להקמה והוצבו על פני הקרקע הטבעית.

ב. המבנים ימוקמו בתחומי הנחלה, בהתאם לקווי הבניין.

ג. גודל המבנה : יותאם למספר העובדים שאושרו עבור החקלאי המבקש ובהתאם לתקנות משרד



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>התמ"ת לגודל נדרש למגורי עובד. הזכויות למבנים היבילים לא יחשבו במניין הזכויות למגורים בנחלה.</p> <p>ד. גובה המבנים: המבנים יהיו בני קומה אחת ולא יעלו על 3 מ'.</p> <p>ה. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>ו. המבנה יחובר לתשתיות מים וביוב באישור אגף הפיתוח של המועצה האזורית מטה יהודה.</p> <p>3. סטיה ניכרת</p> <p>סטיה מהקבוע בתכנית זו לעניין השימוש המותר במרחב חיפוש לבניית מבנים לגידול צמחי הינה בגדר סטיה ניכרת.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מגורים בנחלות (השטח שייעודו בתכנית מאושרת חקלאי ב' / חקלאי עם הוראות מיוחדות):</p> <p>1. במושבים תותר תוספת של יחידת דיור אחת בהיתר בכל נחלה שהיתה מאושרת ביום אישור שינוי מס' 1ב' לתמ"א 35 בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יחידת הדיור הנוספת תמוקם בתחום השטח שביום שינוי מס' 1ב' לתמ"א 35, מיועד למגורים של בעל הנחלה. - הוגשה למוסד התכנון תכנית בינוי לכל שטח חלקה א' בנחלה. - ככל הניתן תוספת יחידת הדיור תעשה באמצעות תוספת קומה לבינוי הקיים כיום בהיתר. <p>2. מס' יחידות הדיור שניתן להוסיף בכל מושב (לא כולל דיורית) מפורט בנספח מס' 8.</p> <p>3. הוראות בינוי:</p> <p>3.1. תוספת יחידת דיור באמצעות תוספת קומה לבינוי הקיים בהיתר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ככל הניתן הבינוי יהא בהתאם לקונטור הקיים. - זכויות הבניה המרביות - עד 180 מ"ר מרבי על קרקעי. - תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני במבנים קיימים, שאינו כלול בזכויות הבניה המרביות המפורטות לעיל. <p>3.2. תוספת יחידת דיור במבנה נפרד:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קווי הבניין למגורים ולתיירות כפרית יהיו 3 מ', למעט מבנים קיימים בשטח בעת הפקדתה של תכנית זו. - זכויות הבניה המירביות - עד 140 מ"ר מרבי על קרקעי. <p>3.3. בנחלות בהן קיים מבנה שהיקף שטחו המרבי עולה על 400 מ"ר ובו יח"ד אחד:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוספת יחידה שניה תהא באמצעות פיצול מבנה המגורים הקיים. - תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 50 מ"ר בלבד לשם הרחבת המבנה הקיים, ובתנאי ששטח זה מיועד לצורך תוספת יחידת דיור. - קווי הבניין למגורים ולתיירות כפרית יהיו 3 מ', למעט מבנים קיימים בשטח בעת הפקדתה של תכנית זו. - תוספת היחידה השלישית תותר לאחר מילוי התנאים שלעיל בהתאם לסעיפים 3.2, 3.3. 	ט



4.1

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4. ניתן לאשר הקמת יחידת משנה למגורים ("דיורית") שהינה חלק מיחידת הדיור הראשית, מבלי שיראו זאת כיחידת דיור נפרדת כל עוד מתקיימים כל אלה:

א. ביחידת הדיור ראשית לא תוקם יותר מדיורית אחת.

ב. הבינוי יהיה צמוד דופן למבנה מגורים הקיים בשטח הנחלה.

ג. הבינוי ישמור על קווי בניין שלא יפחתו מ- 3 מ' מגבולות החלקה.

ד. תותר הקמת דיורית בכל הישובים למעט ביישובים זנוח, מחסיה, אורה, עמינדב ובית זית(מושבים הנמצאים במרקם עירוני, כהגדרתם בתמ"א/35).

5. קירות תמך:

גובה קירות תמך המרבי יהיה כמפורט: כלפי חזית הרחוב - עד 1 מ', כלפי מגרשים גובלים - עד 2 מ', כלפי שטח פתוח - עד 1 מ'.

במקרים בהם הטופוגרפיה אינה מאפשרת זאת, ניתן יהיה להקים קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים והמרווח ביניהם יהיה 3 מטרים.

6. גדרות:

גובה גדרות לא יעלה על 1 מ' מעל למפלס פני הקרקע.

גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמתך לא יעלה על 0.5 מ'.

7. ככל שיתאפשר - בהתאם להוראות הדין ו/או החלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל לפעול לפיצול מגרש מנחלה, תכנית זו מאשרת גריעת מגרש מגורים מפוצל מחלקת מגורים בנחלה, ובלבד שהבינוי יעשה בהתאם לזכויות ולהוראות הבינוי כפי שנקבע בהוראות תכנית זו בסעיף 4.1. ט לעיל. ניתן יהיה לאשר את החלוקה החדשה בתכנית על ידי הוועדה מקומית וזאת בתנאי שלישיב קיימת תכנית מפורטת מאושרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה (2)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות		עיקרי	שרות	עיקרי			
1	3 (4)	1 (3)	250 (2)	70	12.5	167.5		מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
			706450 (6)			706450 (5)		תיירות	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 4.1. (ט) 3

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל הנחלות נע בין כ- 0.9 דונם לכ- 8 דונם.
- (2) כל הנתונים מתייחסים לתוספת בנחלה ואינם כוללים מצב מאושר.
- (3) תותר הוספת יחידה אחת בנחלה. היקף יחיד מפורט בנספח מס' 8. סך נחלות בתחום התכנית הינו 2387.
- (4) גובה הבינוי יהא 2 קומות מעל מפלס כניסה קובעת. בנחלות קטנות מ- 1.6 דונם תותר הוספת קומה שלישית.
- (5) זכויות הבניה לתיירות כפרית לפי מושבים ומוקדי תיירות מפורטות בנספח מס' 7.
- (6) סך השטחים (קיים ומוצע) לשימוש תיירות כפרית בנחלות בשטח התכנית כולה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים כללים :

- א. תנאי למתן היתר בניה באזור המסומן כחיץ אקולוגי בנספח הבינוי והפיתוח הינו אישור הועדה המקומית של חו"ד סביבתית הכוללת התייחסות להוראות הדרושות לשמירת רוחב החיץ האקולוגי ורציפותו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה באזור נחל וסביבותיו המסומן בנספח הבינוי והפיתוח הינו אישור הועדה המקומית של חו"ד סביבתית הכוללת התייחסות לשמירת רצועה פנויה בתאום עם רשות ניקוז.
- ג. מוסד תכנון, בבואו לתת היתר בניה עבור מבנה הנמצא בקו המגע עם שטחים פתוחים, יתייחס לנושאים הבאים : ביעור של צמחים פולשים, גינון של מיני צומח מקומיים, תאורה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה עבור מבנים הגובלים בשטחי יער, שמורות וגנים לאומיים יהא תאום עם רשות הטבע והגנים או קק"ל, בהתאם לצורך.



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

מבנים לתיירות כפרית :

- א. ככלל, בתחום הנחלה יותר למקם מבנה לתיירות כפרית ולהתיר שימוש של תיירות כפרית בשטח של מבנים חקלאיים ומבני משק שחדלו לשמש לייעודם. רשאי מוסד תכנון לאפשר הקמה או שימוש כאמור שלא במיקום זה, בתנאי ונימק את החלטתו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה עבור הקמת מבנה חדש לתיירות כפרית הוא הריסה ופינוי של כל המבנים החקלאיים אשר אינם בשימוש מתוך הנחלה. מבנים שאינם בשימוש הינם מבנים שמתקיים בהם אחד או יותר מהתנאים הבאים :
 - מבנים חקלאיים שלא נעשה בהם שימוש ו/או פעילות חקלאית מעל 10 שנים.
 - מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואשר פגומים בהיבט הפיסי ובמצב ירוד בכלל זה מבנים בעלי חלקי מבנה חסרים או פגומים.
 - מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואינם תואמים את הוראות ותקני משרד החקלאות למבנים כאמור, ובכלל זה מבנים בעל גגות אסבסט.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ופינוי של כל בינוי שלא הותר כדין בתחומי המגרש או הנחלה.
- ד. היתר בניה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה.
- ה. לשם קבלת היתרי בנייה מכוח תכנית זו נדרשות 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 יועץ התנועה של הרשות המקומית 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 בהיקף שעולה על 3 צימרים - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ו. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח חלקה א'.
- ז. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים ותכנוניים ביניהם הגבלת מפלס הרעש התואמת סביבת מגורים בישוב כפרי, איכות אוויר ופתרונות לטיפול בפסולת מוצקה.



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- ח. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
- ט. היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת קבלת היתר הבניה, כולל התייחסות למפרץ הורדה לאוטובוס ככל הנדרש.
- י. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

מבנים חקלאיים :

- א. תנאי למתן היתר בניה טרם דיון בבקשה להיתר, לכל שימוש חקלאי (כולל מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית), הינו קבלת חו"ד משרד החקלאות ופיתוח הכפר. במבנים המיועדים לגידול בעלי חיים נדרשת גם התייחסות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. משרד החקלאות ופיתוח הכפר אינו מחויב להמליץ על ההיקף המקסימלי האפשרי לפי תכנית זו.
- ג. בקשות להיתר בניה יכללו תרשים מקום, ערוך על ידי מודד מוסמך, המראה מיקום ושימוש של כל המבנים הקיימים במרחק 50 מ' מסביב למבנה המבוקש.
- ד. היתר למבנה חקלאי לגידול בע"ח, שיינתן מכוחה של תכנית זו, יותנה בהליך פרסומי של הוועדה המקומית. בקשה להיתר בניה תהא כפופה למשלוח הודעות לבעלי קרקע בחלקות מצרניות בתחום ההשפעה בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- ה. הסבת מבנה שהוקם לשימוש חקלאי לשימוש חקלאי אחר, תתאפשר לאחר אישור היתר חדש בכפוף להוראות תכנית זו.
- ו. היתר למבנה חקלאי, שיינתן מכוחה של תכנית זו, יותנה בשימוש החקלאי (הפעילות החקלאית) בלבד.
- ז. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למבנים למגורי עובדים בחקלאות :
- בקשה להיתר תוגש על ידי החקלאי המבקש.
 - החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הוועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק לעובדים זרים בענף החקלאות, שיש לחקלאי היתר להעסקתם, ובהתאם להוראות תכנית זו, וכי המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.
 - תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד. הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.
 - ח. תשתיות :
- תנאי למתן היתר בניה הינו קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- מים : אישור מהנדס הוועדה המקומית ואישור אגף פיתוח ברשות המקומית בדבר חיבור

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

המבנה לרשת המים.

- ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור אגף הפיתוח לפיתרון הביוב.

- ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום הבקשה להיתר לפי הנחיות הועדה המקומית ו/או משרד החקלאות ופיתוח הכפר ו/או רשות הניקוז.

- אשפה: סידורי סילוק האשפה לסוגיה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למכלי אצירת פסולת בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ט. במרחב חיפוש צמוד דופן ובמרחב חיפוש לבניית מבנים לגידול צמחי, תנאי למתן היתר בניה יהיה:

- הגשת סקר המוכיח את מיצוי שטחי הקרקע הזמינים לשימוש החקלאי המבוקש בתחום היישוב הכפרי הרלוונטי.

- אישור משרד החקלאות.

- חוות דעת משרד הריאות לפתרון הביוב ככל שהשימושים המוצעים הינם שימושים המייצרים שפכים.

- הסכמת הוועדה המחוזית.

- היתר בניה בשטחים הגובלים במסדרונות אקולוגיים, גנים לאומיים, שמורות טבע ושטחי יער ילווה נספח נופי סביבתי.

- היתר בניה במרחב חיפוש לבניית מבנים לגידול צמחי הממוקם באזור "הליבה השמורה" (כהגדרתה בתמ"מ/1/30) ובשטח עמק האלה ילווה בנספח נופי - סביבתי.

י. על אף האמור לעיל, יהא רשאי מוסד תכנון לתת היתר בניה במרחב חיפוש צמוד דופן ובמרחב חיפוש לבניית מבנים לגידול צמחי גם ללא הסכמת הוועדה המחוזית אם התקיימו כל התנאים הבאים:

- חלפו 36 חודשים מיום תחילתה של תכנית זו.

- הוגשה ע"י הוועדה המקומית בקשה מנומקת לביטול תנאי זה ושוכנעה הוועדה המחוזית כי אין בכך לפגוע במטרות התכנית.

- בקשה כאמור תתייחס, בין היתר, לקצב מיצוי השטחים החקלאיים בתחום המועצה האזורית, מספרי היתרי הבניה שניתן להקמת מבנים חקלאיים והיקף הפעילות החקלאית בשטח המועצה האזורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

מבנים למגורים:

א. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח חלקה א'.

ב. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים ותכנוניים ביניהם הגבלת מפלס הרעש התואמת סביבת מגורים בישוב כפרי, איכות אוויר ופתרונות לטיפול בפסולת מוצקה.

ג. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.

ד. תנאי למתן היתר בניה ביישובים שאין להם מערכת ביוב מרכזית הינה חתימה על התחייבות להתקנת מיכל ביוב אטום שיקלוט את כל שפכי הביוב של כל יחידות הדיור שנחלה.

ה. תנאי למתן טופס 4 הינו התקנה בפועל של מיכל ביוב אטום וחיבור כל יחידות הדיור שנחלה

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p align="right">אליו.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מים וביוב:</p> <p>(א) כללי</p> <p>1. מוסד תכנון, בבואו לתת היתר בניה מכוחה של תכנית זו, יוודא את קיומו בפועל של פתרון ביוב על פי דרישות כל דין.</p> <p>2. המועצה האזורית מטה יהודה תוודא כי יכולת קיבולת התשתיות הפנימיות (קווי הולכה ותחנות שאיבה) בכל יישוב מאפשרת את תוספות הבניה, וכי תכניות האב למים ולביוב בכל יישוב מתעדכנות באופן סדיר ובהתאם לפוטנציאל השימושים.</p> <p>3. המועצה האזורית מטה יהודה ומשרד הבריאות יקבעו את סדרי עבודתם בהליך זה.</p> <p>(ב) תיירות כפרית ומבנים חקלאיים בתחומי היישובים</p> <p>1. לא יותר מתן היתר בניה ללא קיומה של מערכת ביוב מרכזית ביישוב, במידה וההיתר הינו עבור מבנה המייצר שפכים.</p> <p>2. יותר מתן היתר בניה ללא קיומו של פתרון ביוב מרכזי ביישוב וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>- היקף תוספת שטחי הבניה אינו עולה על 75 מ"ר.</p> <p>- קבע מוסד התכנון כי תוקפו של ההיתר יפקע בתוך פרק זמן של חמש שנים לכל היותר.</p> <p>(ג) מבנים חקלאיים בתחום מרחב חיפוש צמוד דופן</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצועו של פתרון הביוב הפרטני המאושר לכל מרחב חיפוש.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, יותר מתן היתר בניה עבור מבנים חקלאיים שהשימושים בהם אינם מייצרים שפכים.</p> <p>(ד) יחידת דיור שלישית בנחלות במושבים</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור כל מבני המגורים בנחלה למערכת הביוב המרכזית של היישוב וחיסול בורות הספיגה. זאת, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. ביישוב בו לא קיימת מערכת ביוב מרכזית לא תותר תוספת יחידת דיור שלישית מכוחה של תכנית זו.</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים בהיתר בניה.</p> <p>1. חגורות בטון: בהיקף המבנה/סככה יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח המבנה החוצה.</p> <p>2. ניקוז מים ושפכים:</p> <p>א. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך המבנה/סככה ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה המבנה/סככה כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>ב. הנגר הנוצר על הגגות יופנה אל מחוץ למתחם באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>ג. שפכים סניטריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם</p>	<p align="center">6.6</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6

למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ-5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול שפכים.

ד. המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוט.

ה. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק, נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.

ו. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית בהתאם לצורך ובאישור הרשות המקומית.

ז. לגבי סעיפים ב' ו'ג' לעיל, יובהר כי ככל שיתאפשר בעתיד חיבור למערכת ביוב מרכזית, ידרשו ביטול הבור האטום וחיבור למערכת המרכזית עם הקמתה.

3. פרש (זבל) בעלי חיים :

א. פרש בעלי חיים יפונה למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ב. משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלוט ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.

הפינוי יהיה לאחד מהיעדים הבאים :

-מתקן טיפול בפסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון : אתר מאושר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית.

-לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה והחקלאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.

4. פסדים ופגרי בע"ח : יטופלו ויפוננו כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים - פסדים 1981.

5. תכנון נופי :

א. גידור - תותר גדר רשת בלבד.

ב. צבע הגג במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך העדפת צבעים בהירים תואמים לסביבה ולא לבן או בוהק.

ג. באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים/צומח בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ד. תאורה תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.7

1. חומרים מסוכנים :

כל בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בו נעשה שימוש בחומרים מסוכנים או איחסונם (כולל חומרי חיטוי, ריסוס והדברה, רעלים, דשנים, תרופות, דלקים, שמנים ועוד) תלווה בהצגת פתרונות לאיחסון ואיסוף הפסולת במבנים מקורים, בעלי תשתית אטומה באזור תחום, נעול ומשולט, בהתאם לחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 במידת הצורך הסדרת היתר רעלים.

2. פסולת מוצקה :



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>כל בקשה להיתר בניה תפרט את הדרך לאיסוף וסילוק הפסולת המוצקה לסוגיה (ביתית, גושית, פגרים ופסדים וחומרים מסוכנים, תוך נקיטת כל האמצעים למניעת של גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חילחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח, בדרך ובתדירות שיאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה והגוף הסביבתי המוסמך של הרשות המקומית.</p> <p>3. זיהום אוויר:</p> <p>פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה/העסק, מעבר לריכוז המירבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב ? 1992.</p> <p>4. מפגע נופי עקב עבודות עפר:</p> <p>כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחוייבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הוועדה המקומית.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>אישור פיקוד העורף ידרש בהתאם לתקנות הגנת העורף.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.10</p>
<p>הוראות התכנית בנושאים להלן הן מחייבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קווי בנין - גובה בינוי - זכויות הבניה - מספר יח"ד - השימושים המותרים <p>כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.11</p>
<p>מגבלות משרד הבטחון:</p> <p>במסגרת התיאום עם מערכת הביטחון עלה הצורך בבחינה מעמיקה יותר של מגבלות מערכת הביטחון ביחס לפיתוח היישובים.</p> <p>מגבלות אלו יבחנו בשלב הפרסום וההפקדה.</p> <p>תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה קבלת אישור מערכת הביטחון להטמעת המגבלות הרלוונטיות בתכנית.</p> <p>מגבלות הבניה מפורטות בנספח מגבלות משרד הבטחון.</p>	
<p>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p>	<p>6.12</p>
<p>מימוש זכויות, יחס לתכניות קיימות:</p> <p>1. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות בניה מכוח תכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה" או "תכנית מאושרת") אלא אם נאמר אחרת בהוראות תכנית זו.</p> <p>2. היקף זכויות הבניה, התכליות והשימושים אשר הותרו במסגרת התכניות המאושרות אינו</p>	



ביטול סעיפים מתוכניות קודמות	6.12
<p>נפגע. תכנית זו מוסיפה שימושים נוספים לפעילות לא חקלאית, בהקשר של תיירות כפרית ובהיקף בניה מרבי של 350 מ"ר כמפורט לעיל ובאופן הבא:</p> <p>(א) קיימת תכנית מאושרת המתירה פעילות לא חקלאית בהיקף העולה על 350 מ"ר, יתווספו אל השימושים המותרים מכוחה גם השימושים המותרים במסגרת תכנית זו. אולם, סך כל השטחים לא יעלה על השטח המאושר מכוח תכניות קודמות.</p> <p>(ב) קיימת תכנית מאושרת המתירה שימוש של פעילות לא חקלאית בהיקף הנמוך מ- 350 מ"ר, יתווספו אל השימושים המותרים מכוחה גם השימושים המותרים מכוח תכנית זו. במקרה זה, תתאפשר תוספת זכויות בניה ושטחי בניה מכוח תכנית זו בהיקף שלא יעלה על 350 מ"ר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>א. לאחר מיצוי זכויות הבניה המהוות 15% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושי תיירות כפרית ביישובים, כמפורט בנספח זכויות בניה לתיירות כפרית, לא יינתנו עוד היתרי בנייה, אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" והצגתו למוסדות התכנון. נספח זה יבחן את כושר נשיאה של תשתיות הביוב, התחבורה, התנועה והחניה (בדיקת צירים וצמתים מרכזיים) וההשפעות הפיתוח התיירותי על אופי הישוב.</p> <p>ב. לאחר מיצוי זכויות הבניה המהוות 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושי תיירות כפרית ביישובים, כמפורט בנספח זכויות בניה לתיירות כפרית, לא יינתנו עוד היתרי בנייה, אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" והצגתו למוסדות התכנון, כמפורט בסעיף א. לעיל.</p> <p>ג. מימוש של 100% של זכויות הבניה מותנה באישורה של תכנית מפורטת ליישוב ו/או אישורה של תכנית כוללת למטה יהודה.</p>	<p>הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לתיירות כפרית:</p>	<p>1</p>

7.2 מימוש התכנית

--

