

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0495754

רמת רזיאל, שינוי והסדרת מערך היישוב כולל הרחבה ושרותי תיירות

ירושלים

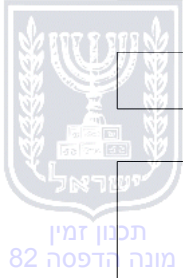
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

להלן עיקרי התכנית:

- * שינוי יעוד של חלקים ממגרשים ביעוד "קרקע חקלאית" ליעוד "תיירות".
- * תוספת 11 מגרשים בשטח כ-400 מ"ר כ"א ביעוד "מגורים א"י" (השלמה להרחבה).
- * תוספת זכויות בניה ושימושים בחלק ממגרשים ביעוד "מגורים א"י".
- * תוספת 1 יח"ד לכל אחד מ-63 מגרשי נחלות א' ביעוד: "מגורים בישוב כפרי", סה"כ 63 יח"ד.
- * תוספת שימושי תיירות ושימושים תומכי תיירות
- * תוספת מוקד רעיה ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות לרבות תוספת 1 יח"ד .
- * סך כל מספר יחידות המגורים בישוב עפ"י התכנית המוגשת: 342 יח"ד, מתוכן 63 יחידות הורים קטנות בשטח 50 מ"ר כ"א.
- * קביעת דרכים, שבילים ודרכים משולבות.
- * תוספת שימושים וזכויות בניה בקרקע חקלאית.
- * קביעת הוראות וזכויות בניה לפיצול יח"ד מנחלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רמת רזיאל, שינוי והסדרת מערך היישוב כולל הרחבה ושרותי תיירות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-0495754 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 526.700 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	207047
קואורדינאטה Y	631367

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: רמת רזיאל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29821	מוסדר	חלק		3
29822	מוסדר	חלק		17
31325	מוסדר	חלק	16-152, 154-157, 161, 164, 168-174, 177-180, 182-185, 191-206, 209-211, 213-216, 218	153, 166-167
31326	מוסדר	חלק		16, 18, 21-22, 24-25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מי/במ/ 766	422 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
151-0387068	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0387068 ממשיכות לחול.	8054	4635	27/12/2018
מי/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מי/200 בתחום תכנית זו.	2578	284	15/11/1979
מי/ 200 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מי/ 200 ב' בתחום תכנית זו.	5306	3176	21/06/2004
מי/ במ/ 766	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מי/במ/ 766 בתחום תכנית זו.	5042	868	30/12/2001



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				אבנר מלכוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אבנר מלכוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1500		24/11/2019	ברני גטניו	00: 47 26/11/2019	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	03/12/2019	אבנר מלכוב	01: 34 03/12/2019	נספח מס' 1. נספח בינוי וחותכים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		27/11/2019	אירנה צ'צ'יק	14: 20 28/11/2019	נספח מס' 2. נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה		6	05/11/2017	אירנה צ'צ'יק	00: 45 07/11/2017	נספח מס' 2 א'. נספח ביוב - פרשה טכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		27/11/2019	טטיאנה קוייט	14: 18 28/11/2019	נספח מס' 3. נספח תנועה	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	1	22/10/2017	איגור פיסמן	22: 42 08/12/2019	נספח מס' 4. גליון 1. אגני ניקוז	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	1	22/10/2017	איגור פיסמן	22: 44 08/12/2019	נספח מס' 4. גליון 2. תכנית כללית לניקוז	לא
ניקוז	רקע		11	22/10/2017	איגור פיסמן	01: 21 07/11/2017	נספח מס' 4 א'. פרשה טכנית לניקוז	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 25000	1	22/11/2019	גיל רוזנטל	13: 52 23/11/2019	נספח מס' 5. נספח רקע סטטוטורי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	3	26/11/2019	שבתאי גונן	14: 22 28/11/2019	נספח מס' 6, גליון 1. סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	3	26/11/2019	שבתאי גונן	14: 23 28/11/2019	נספח מס' 6, גליון 2. סקר עצים בוגרים	לא
תיעוד ושימור	רקע		111	03/12/2019	אבנר אופק	10: 39 03/12/2019	נספח מס' 7. תיק תיעוד מתחמי	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	רקע		66	02/12/2019	קרן שניר	01: 40 03/12/2019	נספח מס' 8. נספח נופי-סביבתי	לא
סקר סייסמי	רקע		34	09/12/2019	אליסה קייגן	08: 58 09/12/2019	נספח מס' 9. סקר סיכונים סייסמיים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		21	02/12/2019	איתי בקר	01: 43 03/12/2019	נספח מס' 10. נספח פיתוח תיירות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		9	02/12/2019	איתי בקר	01: 44 03/12/2019	נספח מס' 11. פרוגרמה לשטחי ציבור	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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		המועצה האזורית מטה יהודה	נחם	(1)		02-9958801	02-9958601	m- yehuda@or g.il
	פרטי			רמת רזיאל, כפר שיתופי של תנועת חירות ביתר בע"מ	רמת רזיאל	(2)		02-5342576	02-5346413	raziel- m@zahav.n et.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי הר טוב, ד.נ. שמשון 9970000.

(2) כתובת: ד.נ. צפון יהודה 90974.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			רמת רזיאל, כפר שיתופי של תנועת חירות ביתר בע"מ	רמת רזיאל	(1)		02-5342576	02-5346413	raziel- m@zahav.net.il

(1) כתובת: ד.נ. צפון יהודה 90974.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

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	אבנר מלכוב		פרטי	ירושלים	(1)		02-5333455		a_malkov@netvision.net.il
אדריכל	יועץ	אבנר אופק			בית זית	הברוש	227	052-4590447	02-5332865	avner.ofek@gmail.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	מיכל אסיף			עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	snirke@geoteva.co.il
כלכלה, תכנון ערים	יועץ כלכלי	איתי בקר	6321		להבים	סייפן	21	050-7581146	08-6518237	becker2@bezeqint.net
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(2)		055-6654310	09-7496374	gonen.main@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	57	03-7541000	03-7516356	
מהנדס תשתיות זורמות	מהנדס	איגור פיסמן	101130		מבשרת ציון	יסמין	86	073-7411220	073-7411220	ipisman070@013.net.il
מהנדס תברואה	יועץ תשתיות	אירנה צ'צ'יק	59486		תל אביב- יפו	מרים החשמונאית	6	03-5441804	03-5441124	iztek@netvision.net.il
מהנדס כבישים ומסלולים	יועץ תחבורה	טטיאנה קוייט	114054		תל אביב- יפו	מרים החשמונאית	6	03-5441804	03-5441124	iztek@netvision.net.il
גיאווגית, PhD	יועץ	אליסה קייגן			ירושלים	אורוגואי	3 א	02-6443977		Elisa@geo-prospect.com
אדריכל	אדריכל	גיל רוזנטל	5180646		מסלת ציון	הר יעלה	167	02-9922499		rose_gis@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 4531.

(2) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 44864.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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
דיורית	יחידת משנה ששטחה לא עולה על 45 מ"ר ולכל הפחות 25 מ"ר. תוספת יחידת דיור קטנה בהיקף של עד 45 מ"ר ("דיורית"), תהא בכפוף לקבוע בסעיף 8.1.3 בתמ"א/35.
הוועדה המקומית	בהוראות תכנית זו, בכל מקום בו נכתב "הוועדה המקומית" הכוונה היא: "הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה".
הנחיות מיוחדות בתחום חלקת מגורים	הנחיות לשם פיצול מגרש מגורים מחלקת מגורים בנחלה ביעוד מגורים ביישוב כפרי. מיקומו המדויק של מגרש המגורים המפוצל, כולל גישה, יקבע בתכנית בינוי מפורטת באישור הוועדה המקומית, ואישור תשריט חלוקה, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. הזכויות, קווי הבניין וגודל המגרש, יהיו בהתאם להוראות תכנית זו.
חדרי אירוח (צימרים)	מבנה המיועד ללינת אורחים, גודלו המירבי יקבע על פי הנחיות משרד התיירות.
מגרש מגורים ביישוב כפרי עם הנחיות מיוחדות	מגרש שייגרע ממגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי, ויותר באותו יעוד ויפוצל בתשריט חלוקה משטח חלקת המגורים בנחלה. השימוש בו יהיה למגורים בלבד.
נחלה	נחלה מוגדרת בתכנית זו ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" והיא מורכבת ממגרש אחד, המהווה יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
עיבוד תוצרת חקלאית	שימושים כגון יקב בוטיק, בית בד, רדיית דבש במכוורת, מחלבה, מבשלה, מגבנה, מיצוי שמנים ארומטיים וכיוב', ובתנאי שהגידול החקלאי מבוצע ע"י בעלי הזכויות בקרקע.
שימושים תומכי תיירות	שימושים כגון גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.
תיירות כפרית	תיירות כפרית כוללת את השימושים הבאים: (א) חדרי אירוח (ב) שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום: ספא, חדר התכנסות, חדר כושר וכדומה (ג) הסעדה (ד) מכירה של תוצרת בזיקה לפעילות החקלאית ו/או התיירות הכפרית ביישוב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי והסדרת מערך שימושי הקרקע וזכויות הבניה ביישוב, כולל הרחבה, ושרותי תיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 63 יח"ד ו- 63 יח"ד קטנות ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" (חלקות א').
2. תוספת שימושים וזכויות בניה ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" עבור תיירות כפרית.
3. תוספת 11 יח"ד דיור ביעוד "מגורים א'".

4. תוספת שימושים וזכויות בניה במגרשים ביעוד "מגורים א'".

5. הקמת מוקד רעיה.

6. שינוי יעוד קרקע מ-"חקלאי" ל-"תיירות" והתרת שימושים וזכויות בניה עבור אירוח ופיתוח תיירות כפרית.

7. שינוי יעוד קרקע מ-"ספורט ונופש" ל-"שטח פרטי פתוח"

8. שינוי יעוד קרקע מ-"דרך מאושרת" ל-"קרקע חקלאית" ו-"שביל"

9. שינוי יעוד קרקע מ-"חניה ציבורית" ל-"קרקע חקלאית" ו-"שביל"

10. הרחבת דרכים מאושרות לצורך הכללת מדרכות קיימות עפ"י המצב הקיים בפועל בשטח.

11. התוויית דרכים משולבות וזכות מעבר בשטח חקלאי.

12. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

13. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ העתקה/ עקירה.

14. קביעת הוראות בגין מבנים לשימור.

15. תיקוני גבולות ותיקון שטחי מגרשים.

16. קביעת הוראות לחלוקה ואיחוד של קרקעות הנגזרת מתכנית זו, בהתאמה לסעיפים 137 ו-138

בפרק ד' בחוק התכנון והבנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	344 - 301, 244 - 201
מגורים בישוב כפרי	70, 65 - 26, 24, 22 - 15, 13 - 1
מסחר	801
מתקנים הנדסיים	6005 - 6001
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
תיירות	3041 - 3028, 3026 - 3017
קרקע חקלאית	2043 - 2001
שטח פרטי פתוח	713 - 701
פארק / גן ציבורי	601
דרך מאושרת	905 - 901
דרך מוצעת	928 - 911
דרך משולבת	954 - 941
שביל	987 - 981
חניון	973 - 971

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
אתר/מתחם לשימור	מסחר	801
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	706, 702
דרך / מסילה לביטול	חניון	973
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	210
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	2043
דרך / מסילה לביטול	שביל	981
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	710
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2043
זיקת הנאה	דרך מוצעת	911
זיקת הנאה	דרך משולבת	953, 949
זיקת הנאה	מגורים א'	208
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	70, 4 - 2
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	6003
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	2041
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	713, 710
מבנה להריסה	דרך מאושרת	901
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	902, 901
קו מים 4" ומעלה	דרך משולבת	953
קו מים 4" ומעלה	שטח פרטי פתוח	713
שימור נופי	דרך מאושרת	904
שימור נופי	דרך משולבת	943

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שימור נופי	מתקנים הנדסיים	6001
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	706,702

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א'	84,522	16.05
אזור חקלאי ב'	142,471	27.05
אזור מגורים א'	56,913	10.81
דרך יער / מעבר חקלאי	3,406	0.65
דרך מאושרת	102,023	19.37
דרך משולבת	16,880	3.21
חניה ציבורית	3,490	0.66
שביל להולכי רגל	1,980	0.38
שטח לבניני ציבור	21,205	4.03
שטח למתקנים הנדסיים	1,739	0.33
שטח לספורט ונופש	3,056	0.58
שטח פרטי פתוח	29,759	5.65
שטח ציבורי פתוח	59,255	11.25
סה"כ	526,699	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	80,245.98	15.24
דרך מוצעת	2,149.09	0.41
דרך משולבת	42,625.22	8.09
חניון	1,162.78	0.22
מבנים ומוסדות ציבור	21,282.55	4.04
מגורים א'	61,702.29	11.71
מגורים בישוב כפרי	144,457.93	27.43
מסחר	231.76	0.04
מתקנים הנדסיים	3,517.47	0.67
פארק / גן ציבורי	3,437.15	0.65
קרקע חקלאית	66,213.3	12.57
שביל	6,569.6	1.25
שטח פרטי פתוח	80,017.74	15.19
תיירות	13,086.3	2.48
סה"כ	526,699.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. שימושים תומכי תיירות
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>כללי</p> <p>א. בכל תא שטח ביעוד זה תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד, אשר שטחה הכולל (עיקרי ושירות) יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.</p> <p>ב. שילוב שימושים תומכי תיירות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ב'.</p> <p>ב. תותר בנית 2 קומות מעל לקומת מרתף, כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע.</p> <p>ג. הקמת קומת מרתף תותר בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 ג' להלן בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע.</p> <p>ד. מקומות חניה בכל מגרש ע"פ הוראות סעיף 4.1.2 ד' להלן.</p> <p>ה. גובה מירבי של בנין יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע.</p> <p>ו. קווי הבנין בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע, למעט בבניינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו.</p>
ב	<p>הוראות בניוי</p> <p>שימושים תומכי תיירות</p> <p>ביעוד זה יותרו שימושים תיירותיים בתנאים הבאים:</p> <p>א. ביחידת מגורים בה דר אדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות זו ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי. לעת מתן היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמתה של קומת מרתף שהחלל בין רצפתה לתקרתה נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או הסופיים.</p> <p>2. פני תקרת המרתף לא יגבהו יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע המתוכננים או הסופיים.</p> <p>3. תוואי קומת המרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליה.</p> <p>4. גובהה הפנימי של קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מפני רצפתה ועד תחתית תקרתה.</p> <p>5. המרתף ישמש לשימושי שירות כגון מקלט/ מרחב מוגן, חדר הסקה, חניה ומחסן ובתנאי שלא יעלה על מכסת שטחי השירות המותרים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



4.1	מגורים א'
ד	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל מגרש ייכללו פתרונות לחניית כלי רכב כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> - 1 מקום חניה בגודל 15 מ"ר לכל יח"ד בשטח עד 120 מ"ר. - 2 מקומות חניה בגודל כולל של 30 מ"ר לכל יח"ד בשטח 120 מ"ר ומעלה 2. שטחי החניה יותאמו לתקן החניה התקף לעת מתן ההיתר. 3. במידה והחניות מקורות יתווסף שטחן למנין שטחי השרות. 4. תותר חניה בתחום קו בניין קדמי 0 וקו בנין צידי 0. 5. במגרשים הגובלים בדרך ארצית 395 החניה תהיה בהתאם לקבוע.
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת פרטים מלאים של הבינוי והפיתוח המבוקש, סימון מגרשים גובלים עד למבנה סמוך, מפלסי קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר, שבילים, גדרות, גינון, נטיעות מתקני עזר ושרות ופתרון חניה בהתאם להוראות תכנית זו או התקן העדכני, לפי הנמוך.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> א. מגורים ב. תיירות כפרית ג. שימושים תומכי תיירות ד. שימושים חקלאיים
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי למגורים (כללי):</p> <ol style="list-style-type: none"> א. בכל תא שטח ביעוד זה תותר הקמתן של עד 5 יחידות דיור (בעל המשק, בן ממשיך, יחידת הורים, יחידת דיור שלישית ודיורית) ע"פ הוראות סעיף 4.2.2 ב', אשר שטחן הכולל (עיקרי ושירות) יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חיישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. ב. תוספת שימושי תיירות ושימושים תומכי תיירות בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ג'. ג. תותר בניית 2 קומות מעל לקומת מרתף, כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע. ד. קווי הבנין בכל מגרש יהיו בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ה' וכמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע. ה. הקמת קומת מרתף תותר בכפוף להוראות סעיף 4.2.2 ו' להלן ובטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע. ו. מקומות חניה בכל מגרש ע"פ הוראות סעיף 4.2.2 ט' להלן. ז. גובה מירבי של בנין יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע.

4.2	מגורים בישוב כפרי
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי למגורים :</p> <p>1. תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים), כמפורט :</p> <p>א. שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 450 מ"ר, כולל יחידת ההורים.</p> <p>ב. יחידת ההורים תהיה בגודל מירבי של 50 מ"ר ובצמוד לאחד המבנים.</p> <p>ג. שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מטר ובשטח של יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה.</p> <p>2. בנוסף, תותר תוספת של יחידת דיור אחת (להלן "יחידה שלישית") בתנאים הבאים :</p> <p>- היחידה השלישית תמוקם בתחום השטח שביום שינוי מס' 1ב' לתמ"א 35, מיועד למגורים של בעל הנחלה.</p> <p>- ככל הניתן, תוספת יחידת הדיור תעשה באמצעות תוספת קומה לבינוי הקיים כדין.</p> <p>3. הוראות בינוי ליחידה שלישית בנחלה :</p> <p>3.1. תוספת יחידת דיור באמצעות תוספת קומה לבינוי הקיים כדין :</p> <p>- ככל הניתן הבינוי יהא בהתאם לקונטור הקיים.</p> <p>- זכויות הבניה המרביות יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים.</p> <p>- תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני במבנים קיימים, שלא יבוא במנין זכויות הבניה המרביות המפורטות לעיל.</p> <p>3.2. תוספת יחידת דיור במבנה נפרד :</p> <p>- קווי הבניין למגורים ולתיירות כפרית יהיו 3 מ', למעט מבנים קיימים בשטח בעת תחילתה של תכנית זו.</p> <p>- זכויות הבניה המרביות - עד 140 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות.</p> <p>3.3. בנחלות בהן קיים מבנה שהיקף שטחו המרבי עולה על 400 מ"ר ובו יחיד אחד :</p> <p>- הוספת יחידה שלישית תהא באמצעות פיצול מבנה המגורים הקיים לשתי יחידות.</p> <p>- תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 50 מ"ר בלבד, ובתנאי ששטח זה מיועד לצורך פיצול המבנה.</p> <p>3.4. ניתן לאשר הקמת יחידת משנה למגורים ("דיורית") שהינה חלק מיחידת הדיור השלישית, כל עוד מתקיימים כל אלה :</p> <p>א. ביחידת הדיור הראשית לא תוקם יותר מדיורית אחת.</p> <p>ב. הבינוי יהיה צמוד דופן למבנה מגורים הקיים בשטח הנחלה.</p> <p>ג. הבינוי ישמור על קווי בניין שלא יפחתו מ- 3 מ' מגבולות המגרש.</p> <p>ד. תוספת "דיורית" תהא בהתאם להיקף יחיד המתאפשר עפ"י לוח 2 בתמ"א 35, לרבות הקבוע סעיף 8.1.3 (ב) בתמ"א 35 שינוי ב'.</p>



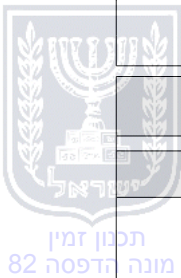
4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>3.5. תוספת היחידה השלישית תותר לאחר מילוי התנאים שלעיל.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>תיירות כפרית בתחום הנחלה :</p> <p>1. תכנית זו מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית, בהקשר של תיירות כפרית ובהיקף בניה מרבי של 350 מ"ר בכפוף להליך פרסום מעין הקלה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, וכמפורט לעיל ובאופן הבא :</p> <p>(א) תוספת הזכויות תהיה בתוקף רק אם הוגשה בקשה להיתר אשר פורסמה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית אם להתיר זכויות אלה בהתאם לתנאי המגרש, סביבתו ומהות השימוש.</p> <p>(ב) שימושים אלו יתווספו אל השימושים המותרים בישוב טרם אישורה של תכנית זו. במקרה זה, תתאפשר תוספת זכויות בניה ושטחי בניה מכוח תכנית זו בהיקף שלא יעלה על 350 מ"ר.</p> <p>2. הוראות בינוי לתיירות כפרית בנחלה</p> <p>א. סה"כ שטחי הבניה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי (עיקרי + שרות), למעט מבנים לארוח כפרי.</p> <p>ב. מבנים לארוח כפרי: תותר הקמתם של עד 3 חדרי אירוח בשטח בניה כולל של 120 מ"ר בלבד, בכל המגרשים ביעוד זה.</p> <p>ג. פיתוח יתר השימושים לתיירות כפרית ביעוד זה יותר במגרשים הבאים בלבד: 1, 2, 4, 10, 12, 13, 16, 17, 24, 26, 29, 41, 50, 52, 54, 64, 70</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>תכסית מרבית למבנים למגורים ותיירות כפרית בתחום הנחלה :</p> <p>- בחלקות א' שגודלן עד 2.5 דונם - 40%</p> <p>- בחלקות א' גדולות מ - 2.5 דונם - 35%</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין לתיירות כפרית יהיו בהתאם לקבוע בתכנית זו, למעט מבנים קיימים בשטח בעת תחילתה של תכנית זו.</p> <p>ב. עבור מבנים תיירות כפרית הנוספים מכוח תכנית זו, רשאי מוסד התכנון המוסמך לקבוע קווי בנין של עד 3 מ'.</p>
ו	<p>מרתפים</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמתה של קומת מרתף שהחלל בין רצפתה לתקרתה נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או הסופיים. 2. פני תקרת המרתף לא יגבהו יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע המתוכננים או הסופיים. 3. תוואי קומת המרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליה. 4. גובהה הפנימי של קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מפני רצפתה ועד תחתית תקרתה. 5. המרתף ישמש לשימושי שירות כגון מקלט/ מרחב מוגן, חדר הסקה, חניה ומחסן ובתנאי שלא יעלה על מכסת שטחי השירות המותרים.
ז	<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות תמך</p> <p>גובה קירות תמך המרבי יהיה כמפורט, למעט קירות תמך קיימים בשטח בעת תחילתה של תכנית זו:</p> <p>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.</p>
ח	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות</p> <p>גובה גדרות לא יעלה על 1 מ' מעל למפלס פני הקרקע.</p> <p>גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>הכל בכפוף לחוק התכנון והבניה.</p>
ט	<p>חניה</p> <p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל מגרש ייכללו פתרונות לחניית כלי רכב כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> - 1 מקום חניה בגודל 15 מ"ר לכל יחיד בשטח עד 120 מ"ר - 2 מקומות חניה בגודל כולל של 30 מ"ר לכל יחיד בשטח 120 מ"ר ומעלה - 1 מקום חניה לכל חדר ארוח 2. שטחי החניה - ובכלל זה דרישות החניה לתיירות הכפרית, יותאמו לתקן החניה התקף לעת מתן ההיתר. 3. במידה והחניות מקורות יתווסף שטחן למנין שטחי השירות. 4. תותר חניה בתחום קו בניין קדמי 0 וקו בנין צידי 0. 5. במגרשים הגובלים בדרך ארצית 395 החניה תהיה בהתאם לקבוע.
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ליחידת דיור שלישית בנחלה, לתיירות כפרית ולשימושים תומכי תיירות: <ul style="list-style-type: none"> הגשת תכנית בינוי לכל שטח הנחלה לאישור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים: הצגת השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף, תוצגנה דרכי גישה, פתרונות תנועה



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>וחניה ופתרונות ניקוז, אופן ניצול כלל זכויות הבניה ואפשרות חלוקת הנחלה לחטיבות קרקע עצמאיות.</p> <p>2. לחדרי אירוח: אישור משרד התיירות</p>
יא	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות - הפרדת מגורים מנחלה (פיצול):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפרדת מגורים מנחלה אינה מאפשרת תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו. 2. בכל שטח חלקת מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יחידות הדיור המותרות לכל נחלה על-פי טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פרוט יח"ד בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית, למעט יח"ד לבעל הנחלה ועוד יח"ד קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בניין וגובה. 3. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה. 4. השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד. לא יותרו שימושי תיירות כפרית, שימושים תומכי תיירות ושימושים חקלאיים. 5. רוחב דרך הגישה למגרש המפוצל לא יעלה על 4 מטרים והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל. 6. במגרש מפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד. 7. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל יגרעו מזכויות חלקת המגורים. 8. תנאים למתן היתר בנייה: <p>(א) הגשת תכנית בינוי תכנית כמפורט בסעיף 4.2.2 י" 1 בהוראות תכנית זו עבור כל תחום הנחלה.</p> <p>(ב) אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. תשריט החלוקה יכלול, בין היתר, סימון של המיקום וגבולות המגרש המפוצל בהתאם לאופן בו הם סומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה יגרע. 10. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 400 מ"ר. סטייה מהוראות סעיף זה הנה בגדר סטייה ניכרת. 11. גודל המגרש המפוצל וזכויות הבניה יגרעו משטח הנחלה וזכויות הבניה המאושרות בה על פי תכנית זו, בהתאמה.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מבנים למטרות: חינוך, דת, בריאות, חברה, קהילה, התכנסות, תרבות, ספורט, נופש, משחק, משרדים נלווים לניהול השימושים לעיל, שירותים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מבנים במגרש: 2. תותר הקמת יותר ממבנה אחד למגרש. 2. שילוב שימושים: <p>יותר לכלול במבנה אחד יותר משימוש אחד מתוך רשימת השימושים לעיל ובתנאי שלא</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	יהוו מטריד אחד לשני.
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר הוא הגשת תכנית בינוי למגרש לאישור הוועדה המקומית.</p>
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גידולי בעל, שלחין, מטעים וכיוב'. 2. מבנים ליצור חקלאי: חממה, בתי רשת וכיוב'. 3. מבני משק חי: עופות, צאן, בקר וכיוב'. 4. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית: יקב, בית בד, מיצוי שמנים ארומטים. 5. מבנים לשירות ישיר של הפעילות החקלאית המותרת: מחסנים, בתי אריזה וכיוב'. 6. בתא שטח 2043 - מוקד רעיה 7. הכל בכפוף לפעילות החקלאית ולהמלצת משרד החקלאות. 8. כל שימוש המותר ע"פ תכנית 151-0387068 והוראותיה.
4.4.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>קבלת אישור משרד החקלאות.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות וזכויות הבינוי בקרקע חקלאית יהיו על פי הוראות תכנית 151-0387068</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרש מס' 2043 יותר מוקד רעיה בשטח המסומן ב-"הנחיות מיוחדות". 2. שימושים: <p>מבנים חקלאיים (סככות לצאן, מחסן, מתבן), מבנה מחלבה ליצור גבינות ולאחסון המוצרים, נקודה למכירת מוצרי מוקד הרעיה בלבד, מבנה למגורי שומר, שימושי תיירות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. הוראות עיצוב: הבניה תהיה בקומה אחת, בעלת אופי כפרי ותשתלב בסביבה. 4. תנאים למתן היתר: <ol style="list-style-type: none"> א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח למוקד רעיה לאישור הוועדה המקומית ורטי"ג. המיקום המדויק של מוקד הרעיה יקבע בתכנית זו. ב. הכנת נספח לממשק רעיה לאישור רטי"ג. ג. אישור רטי"ג ומשרד החקלאות. ד. קיומה של הרשאת מרעה מוקד מקרקעי ישראל. 5. גודלו המירבי של המגרש למוקד הרעיה לא יעלה על 4 דונם.
4.5	תיירות
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיירות כפרית 2. שימושים תומכי תיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

4.5	תיירות
	3. עיבוד תוצרת חקלאית
4.5.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">הוראות בניוי</p> <p>1. עד 3 יחידות אירוח במגרש, ובתנאי שהיתר יינתן ל-12 יחידות אירוח לפחות, הנמצאות תחת ניהול אחד.</p> <p>2. גודל יחידת אירוח אחת לא יעלה על התקן הפיזי התקף של משרד התיירות.</p> <p>3. יחידות אירוח תהיינה בעלות כניסות נפרדות ויוכלו להיבנות בקיר משותף עם יחידת אירוח אחרת או בנפרד.</p> <p>4. יחידות אירוח ייבנו בהתאם ל-"תנאים המחייבים ליחידות אירוח כפרי"</p> <p>המעודכנים שייקבעו ע"י משרד התיירות.</p> <p>5. מספר יחידות אירוח מירבי בישוב לא יעלה בכל מקרה על 189 יחידות, כולל ביעוד "מגורים בישוב כפרי".</p> <p>6. סך כל שטחי הבניה במגרשים ביעוד תיירות לא יעלה על 350 מ"ר, מתוכם 300 מ"ר עיקריים ו-50 מ"ר שירות.</p>
ב	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. לתיירות כפרית (חדרי אירוח):</p> <p>איגום בהיתר אחד של לפחות 12 חדרי אירוח, בניהול ותפעול אחד.</p> <p>2. לשימושים תומכי תיירות ועיבוד התוצרת החקלאית:</p> <p>הגשת בקשות להיתר ב-4 מגרשים לפחות ביעוד "תיירות"</p>
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	תשתיות מים, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת, גז, תברואה, אנרגיה מתחדשת וכיו"ב.
4.6.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">הוראות בניוי</p> <p>1. תותר הקמת מתקנים הנדסיים לצורכי תשתית לשירות הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תחנת שאיבת הביוב תמוקם במרחק של יפחות מ-50 מטרים ממבני המגורים.</p>
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	גישת רכב, חניית רכב, גינון ומדרכה להולכי רגל, מעבר תשתיות.
4.7.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>בהתאם להנחיות משרד התחבורה בדבר "רחובות משולבים" 1993.</p> <p>בתחום דרך משולבת ניתן לבצע דרך לרכב, חניה, מדרכה, גינון, ומעבר תשתיות.</p>
ב	<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תכנון מפורט לביצוע של הדרך באישור הוועדה המקומית.</p>



4.7	דרך משולבת
	2. תאום מקדים מול "מקורות" לעניין מיגון קו "מקורות" ו/או העתקתו, בתחום תא שטח 957.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	דרך חדשה, הרחבת דרך. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות
א	דרכים
	בתחום דרך מוצעת ניתן לבצע דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת, ובכפוף למתן היתר.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.9.2	הוראות
א	דרכים
	1. לא תותר כל עבודה לעבודות בדרך מספר 395 אלא לאחר שהובטחו פתרונות סביבתיים ותנועתיים למגרשים ולמבנים משני צידי הדרך, כולל הסדרת הצמתים לפי אישור משרד התחבורה. 2. בתחום דרך מאושרת ניתן לבצע דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת, ובכפוף למתן היתר. 3. תאסר בניה מכל סוג בתחום קו בניין מכביש 395, למעט המותר בת.מ.א. 3/7 סעיף 9 א-ג' לרבות דרכי שרות.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, מעבר לאופניים, מעבר לרכב חירום בלבד.
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	יותר פיתוח הכולל: מצעים, ריצוף, פינות ישיבה, פרגולות, גינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	חניה לרכב, פתוחה לציבור, מוסדרת בהתאם לתקנות התקפות של משרד התחבורה, התקפות לעת מתן היתר.
4.11.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר: הכנת תכנית לביצוע החניה באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
4.12	מסחר
4.12.1	שימושים
	מסחר קמעונאי.

מסחר	4.12
הוראות	4.12.2
שטח פרטי פתוח	4.13
שימושים	4.13.1
גינון ונוי, יעור, שבילים, מתקני משחק, ספסלים, מתקנים הנדסיים ותשתיות.	
הוראות	4.13.2
הוראות בינוי	א
תותר הקמת מתקנים הנדסיים ותשתיות באישור מהנדס הוועדה המקומית.	
פארק / גן ציבורי	4.14
שימושים	4.14.1
גינון ונוי, יעור, מתקני משחק, ספסלים, מתקני ספורט ונופש, גגות קהילתית. כמו כן מתקנים הנדסיים ותשתיות.	
הוראות	4.14.2
הוראות בינוי	א
תותר הקמת מתקנים הנדסיים ותשתיות באישור מהנדס הוועדה המקומית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
											שרות						עיקרי
5	4	(4) 4	(4) 4	(3) 1	(2) 2	(1) 7.5	1	40	220		20	200	350		מגורים א'	מגורים א'	
5	4	(4) 4	(4) 4	(3) 1	(2) 2	(1) 7.5	1	40	280		40	240	350		מגורים א'	מגורים א'	
5	4	(4) 4	(4) 4	(7) 1	(2) 2	(1) 7.5	3	40	(6) 510	(5) 60	50	400	800	מגורי בעל המשק, בן ממשיך, הורים	מגורים	מגורים	
5	3	(4) 3	(4) 3	(3) 1	(2) 2	(1) 7.5	1	40	(8) 160		20	140	800	יחידת דיור שלישית	מגורים	מגורים	
5	3	(4) 3	(4) 3	(3) 1	(2) 2	(1) 7.5	0	40	(9) 350		50	300	800	תיירות כפרית וש. תומכי תיירות	תיירות	מגורים	
5	4	(4) 3	(4) 3	(3) 1	(2) 2	(1) 7.5	(11) 3	40	(10) 350		50	300	400		תיירות	תיירות	
5	4	(4) 3	(4) 3	(3) 1	2	(1) 7.5		5	150		30	120	200	801	מסחר	מסחר	
5	4	4	4	(3) 1	2	(12) 8.5		40	60%		10%	50%	1000	- 401 403		מבנים ומוסדות ציבור	
(16) 3	(16) 3	(16) 3	(16) 3	1	1	(15) 4	1	80) 1980 (14		180	1800) 2450 (13	2043	אהר	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, מחושבים בהתאם לתקנות התכנית והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים).
- ב. תותר העברה של שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת אל שטחים מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שכמות השטחים העיקריים ושטחי השרות המותרים לא תשתנה.
- ג. סך כל מספר יחידות הקייט המותרות ביישוב, כולל המאושרות לעת אישור תכנית 151-0495754 זו, לא יעלה על 189 יח'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה, בכל נקודה, לפי הנמוך מביניהם. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום העליון של גג הרעפים.
- (2) מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ימנה מקו הקרקע הסמוך הנמוך ביותר.
- (3) קומה שתבנה מתחת לכניסה הקובעת לא תחרוג מקו הקומה שמעליה.
- (4) תותר בניה בקו 0 בהסכמה בין הבעלים.
- (5) הזכויות עבור מרתף בשטח של עד 30 מ"ר לכל מבנה.
- (6) כולל יחידת הורים בגודל מירבי של 50 מ"ר שתהיה בצמוד לאחד המבנים.
- (7) מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת ימנה מקו הקרקע הסמוך הנמוך ביותר קומה שתבנה מתחת לכניסה הקובעת לא תחרוג מקו הקומה שמעליה.
- ביחידות דיור לבעל המשק ולבן הממשיך, תוגבל קומת המרתף לשטח של 30 מ"ר.
- (8) א. גודל יחידה שלישית מעל קומת מגורים קיימת לא יחרוג מתחום הקונטור של המבנה הקיים ב. במגרשים בהן קיים מבנה שהיקף שטחו המרבי עולה על 400 מ"ר ובו יחיד אחד:
 - ב.1. הוספת יחידה שלישית תהא באמצעות פיצול מבנה המגורים הקיים לשתי יחידות.
 - ב.2. תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 50 מ"ר בלבד, ובתנאי ששטח זה מיועד לצורך פיצול המבנה.
 - ג. תוספת דיורית בכפוף למגבלות תמ"א 35 תהיה ע"י פיצול היחידה השלישית ליחידת משנה - ללא תוספת שטחי בניה.
- (9) א. הבינוי לתיירות כפרית (חדרי אירוח) יוגבל ל-3 יחידות ובהיקף של 110 מ"ר עיקרי ו-10 מ"ר שירות. ב. שימושים תומכי תיירות יתאפשרו במגרשים 1, 2, 4 - 10, 12, 13, 16, 17, 24, 26, 29, 41 - 50, 52, 54 - 64, 70 בלבד, ועד להיקף מירבי של 350 מ"ר, בין עם חדרי אירוח או בלעדיהם.
- (10) א. הבינוי לתיירות כפרית (חדרי אירוח) יוגבל ל-3 יחידות ולהיקף של 110 מ"ר עיקרי ו-10 מ"ר שירות. ב. שימושים תומכי תיירות ומבנים לעיבוד התוצרת החקלאית יתאפשרו עד להיקף מירבי של 350 מ"ר, בין עם חדרי אירוח או בלעדיהם.
- (11) תנאי להיתר לחדרי אירוח ביעוד "תיירות" הוא הגשת בקשה להיתר של לפחות 12 יחידות אירוח שיוקמו בהינף אחד ותחת יזמות אחת.
- (12) נכון לגג אופקי. תותר תוספת של 1.5 מ' לגג משופע עד 11.0 מ' לקירוי לפעילות ספורט בלבד, ללא קירות.
- (13) שטחו המירבי של מוקד הרעיה לא יעלה על 4 דונם. לכל היותר..
- (14) שטחי הבניה המירביים במוקד רעיה לפי שימושים:
 - א. סככת צאן, מחסן, מתבן - עד 1,500 מ"ר
 - ב. מחלבה לייצור ואחסון - עד 100 מ"ר
 - ג. מכירת מוצרים - עד 30 מ"ר
 - ד. מבנה למגורים - עד 100 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

ה. שימושי תיירות - עד 350 מ"ר, בהתאם למפורט בהערה (7).

ו. סך כל שטחי הבניה במוקד רעיה לא יעלו בכל מקרה על 1,980 מ"ר כולל עיקרי ושירות.

(15) נכון לגג אופקי למבנה שאיננו דיר, תוספת של 1.5 מ' לגג משופע. גובה מירבי עבור גג של דיר: עד 6 מטר.

(16) המרווח עבור מבנים שאינם דיר. עבור דיר: עד קו בנין אפס לקדמי, צדדי ואחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

6. הוראות נוספות

6.1

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה ואשר אליו כפופים תאי השטח המפורטים בטבלה שבפרק 3.1, הינו ללא מגבלה כלשהי.
- ב. בשטחים אלו יתאפשרו מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות.
- ג. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בשטח.
- ד. שטח זה יפותח על פי הוראות תכנית זו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- ה. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.

6.2

סביבה ונוף

סימון בתשריט : שימור נופי

- בשטח המסומן בתשריט כשטח לשימור נופי ואשר אליו כפופים תאי השטח המפורטים בטבלה שבפרק 3.1, יחולו ההוראות להלן:
- א. יותר עיבוד חקלאי לגידולי בעל ושלחין ללא מבנים כלשהם למעט מחסן כלים וציוד.
- ב. תותר נטיעת עצים, שיחים וגיאופיטים מקומיים בלבד.
- ג. יותרו רחבות מנוחה, שבילי הליכה ורכיבה על אופניים מחומרים מקומיים כגון עפר מהודק, מצעים מהודקים, ריצוף אבן, אספלט עם אגרגט מקומי או משטחים מורמים על קונסטרוקציה קלה מעץ או מתכת. רוחב השבילים לא יעלה על 2 מטר.
- ד. יותר פיתוח קירות תמך וטרסות מאבן בבנית חאמי לרחבות, שבילים ובמקומות בהם נדרש לצורך הממשק עם הדופן המיועדת לפיתוח כבישים, שטח למבני ציבור וכיוב'.
ה. תותר הצבת מצללות, ספסלים, מתקנים לאיסוף אשפה ושילוט בעלי אופי תואם לפיתוח אקסטנסיבי.
- ו. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות ביצוע התשתיות ושיקום נופי להחזרת המצב לקדמותו לאישור הוועדה המקומית.
- ח. בכל תכנון בשטחים אלו ישולבו אדריכל נוף ואקולוג.
- ט. שימור שרידים ארכיאולוגיים והסטוריים, שימור מבטים לנוף, טיפוח הצמחיה הקיימת.
- י. השלמת שתילה בעת הצורך תבוצע באמצעות שתילה של עצים בוגרים ממינים מקומיים.

6.3

עתיקות

סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי

1. השטח המסומן בתשריט ובמקרא כ"אתר עתיקות" שפרטיו מפורטים להלן: 2253/0 "רמת רזיאל" י"פ: 4444 עמ' 16 מיום: 19/09/1996, 26602/0 "רמת רזיאל (מזרח)" הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

6.3	עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי
	<p>וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.4	שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור
	<p>התכנית כוללת הוראות שימור ותיק תיעוד מתחמי המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. להלן הוראות השימור החלות בתחום התכנית בכפוף למסומן בתשריט:</p> <p>א. מבנה בדרגת שימור א' הגדרה: בניין/אלמנט לשימור מלא - איסור תוספות בניה</p> <p>-----</p> <p>1. להלן רשימת המבנים/אלמנטים לשימור מלא:</p> <p>מס' 8- מחסן נשק מס' 14- אנדרטת זיכרון</p> <p>2. לא תותר הריסת בניינים/אלמנטים אלה.</p> <p>3. המבנה לשימור כולל את סביבתו הקרובה לפי העניין פיתוח שטח, גדרות, מדרגות, שערים, צמחיה וכד'.</p> <p>4. א. תנאי למתן היתר בניה לכל עבודה באתר מס' 8 מחסן נשק יהיה עריכת תיק תיעוד מלא למבנה (ע"פ הגדרות מינהל התיכנון לתיק תיעוד מלא, מרץ 2008).</p> <p>ב. תנאי לכל עבודת שיקום/ שחזור/ שיפוץ/ העתקה לאתר מס' 14 אנדרטת הזיכרון יהיה עריכת סקר היסטורי וצילומי לפני ביצוע העבודות ומתן המלצות לביצוען.</p> <p>5. באתרים / מבנים / אלמנטים אלה לא תותר כל תוספת בניה ולא יותרו כל שינויים בחזיתותיהם המקוריות ו/או שינויים בחצרותיהם המקוריות ו/או שינויים בגדרות קיימות בתחום החלקות.</p> <p>6. שיפוצים בבניינים אלה יחייבו שימור מלא של כל האלמנטים האדריכליים הקיימים המקוריים כגון: סורגים, דלתות חיצוניות, חלונות, שערים, גדרות וכדומה. כל שיפוץ ו/או שינוי בחללים פנימיים בבניינים אלה מחויבים בהיתר בניה כדן.</p> <p>7. תנאי לכל בקשת היתר בניה לרבות, שיפוץ, שינוי ייעוד/שימוש חורג, תוספת יהיה תיעוד וליווי שימורי שיעשו ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בשימור ובאישור ועדת השימור של מטה יהודה.</p> <p>8. לא יינתן היתר בניה בשטחים אלא לאחר תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.</p> <p>9. אתר 14 הינו אלמנט ארכיטקטוני היסטורי בעל ערך שימורי הניתן לניוד והזזה. תותר העתקת האנדרטה כמות שהיא לצרכי פיתוח, לרבות הרחבת דרכים ו/או פיתוח, בינוי בתחומי המגרשים המיועדים לצרכי ציבור.</p>

סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור

ב. מבנה לשימור דרגה ב'

הגדרה : שימור תוך מתן אפשרות לתוספות בכפוף לתיק תיעוד

1. להלן רשימת המבנים לשימור לשימור דרגה ב' :

מס' 1 - בית העם

מס' 2 - מועדון הנוער/ בית הכנסת הישן

מס' 3 גן ילדים

מס' 4 הצרכנייה

מס' 5 גן הילדים

מס' 6 - מקווה

מס' 7 - בית הכנסת

מס' 10- מבנה תנועת הנוער

מס' 11- מבנה אנטנה

מס' 12- מבנה מחסן ביצים

2. לא תותר הריסה מלאה של בניינים אלה.

3. המבנה לשימור כולל את סביבתו הקרובה לפי העניין - פיתוח שטח, גדרות, מדרגות, שערים, צמחיה וכד'.

4. תנאי למתן היתר בניה לעבודה במבנים אלה יהיה עריכת תיק תיק תיעוד מלא למבנה (ע"פ הגדרות מינהל התיכנון לתיק תיעוד מלא, מרץ 2008).

5. בבניינים אלה תותרנה תוספות בניה אך ורק במקום בתחום ובגובה שיקבע בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

6. חזיתות המבנה הקיים ישומרו ככל הניתן, תוך הסתרת תשתיות, פתרון קונסטרוקטיבי נסתר לתוספות על גבי המבנה ומבלי לשנות את אופיו וצביונו ע"י חומרי גמר זרים. יותרו שינויים ותוספות חיצוניים רק לצורך הנגשת המבנים, תוך שימור האופי הקיים ובאישור מהנדס הוועדה או מי מטעמו.

7. זכויות בניה מוקנות או מוצעות, לפי הענין, בתאי שטח ובהם מבנים לשימור, ינוצלו בכפוף למסקנות תיק התיעוד, בליווי אדריכל ומהנדס בעלי נסיון מוכח בתחום השימור, בתוספת אגף בניתוק ויזואלי מהמבנה הקיים או בקונטור המבנה הקיים, לפי הענין.

8. לא יינתן היתר בניה בשטחים אלא לאחר תיאום הבינוי והפיתוח עם מהנדס הוועדה מקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו לכך.

9. יותרו תוספות בניה בהתאם לזכויות הבניה במבנה. כל חריגה תחשב סטיה ניכרת.

10. תוספות בניה למבנה לשימור יעשו בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא, בקונטור המבנה הקיים ותוך התייחסות לחומרי גמר, הסביבה הקרובה, הצמחיה והערכים לשימור של המבנה נשוא התוספת, בליווי אדריכל ומהנדס מומחים בשימור.

11. תנאי להגשת היתר בניה במתחם לשימור הינו אישורה של תכנית בינוי של המתחם לשימור.

12. תנאי לכל בקשת היתר בניה לרבות שיפוץ, שינוי ייעוד/שימוש חורג ותוספת יהיה תיעוד וליווי שימורי שיעשו ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בשימור ובאישור ועדת השימור של מטה יהודה.



<p align="center">שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>ג. מתחמים לשימור ושימור נופי הגדרה : מתחם בעל הוראות מיוחדות לשימור</p> <p align="center">-----</p> <p>1. להלן רשימת המתחמים : תאי שטח 702, 401 ו-706</p> <p>2. יערך תיעוד נופי מקדים למתחם שיהיה בסיס תכנוני לעריכת תכניות בינוי ו/או פיתוח.</p> <p>3. א. הוראות לשימור מרקמי ונופי : מתחמים אלו יישמרו ויטופחו כחלק מהמרקם הנופי של היישוב. יש לשמור על שלמות ויזואלית של המתחם, מבחינה נופית וטופוגרפית.</p> <p>ב. תיאסר עקירת עצים וכל תכנון לפיתוח שטח בשטחים אלו יעשה תוך שמירה על המרקם הצומח הקיים.</p> <p>ג. הוראות לשימור צירים נופיים : במסגרת תכנית הבינוי ו/או פיתוח שתיערך למתחם, יוגדרו רוחב הצירים הנופיים ודפנותיהם באופן שישמרו צירי המבט, אופיים ומרכיביהם, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ו/או תיק התיעוד הנופי.</p> <p>4. עיצוב ותכנון במתחם יעשה בשימוש בחומרי גמר מקומיים.</p> <p>5. תנאי לכל בקשה להיתר בניה לרבות פיתוח נופי, שיפוץ, שינוי ייעוד/שימוש חורג ותוספת יהיה תיעוד וליווי שימורי שיעשו ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בשימור ובאישור ועדת השימור של מטה יהודה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה במתחמים אלו יהיה עריכת תכנית בינוי ו/או פיתוח לכלל המתחם ע"י אדריכל בעל נסיון מוכח בשימור ובאישור ועדת השימור של מטה יהודה.</p> <p>7. השלמת שתילה בעת הצורך תבוצע באמצעות שתילה של עצים בוגרים ממינים מקומיים.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. ניתן לנצל רשת מתח גבוה הקיימת במושב ובלבד שתותר התקנת שנאים על גבי עמודים קיימים, (לאחר ביצוע תכנון חשמלי מפורט).</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה- תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>4. תכניות מפורטות חדשות תוגשנה עם סימון של הרשת והמתקנים העיליים של חברת החשמל המצויים בתחום התכניות או סמוך לגבולות המתחם המתוכננים. הקווים יועלו ע"י מודד מוסמך.</p> <p>5. הרשתות וכל מתקני חברת החשמל הקיימים יועתקו, באם יידרש, ע"י חברת החשמל לאחר בקשה רשמית ועל חשבון המבקש.</p>	
<p align="center">ביוב</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה במגרשים חדשים בתחום התכנית יהיה פתרון טיפול וסילוק שפכים באישור משרד הבריאות.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים (נספח מס' 6) הכולל את הסימונים "עצים לשימור", "עצים להעתקה" ו- "עצים לכריתה", עליהם חלות ההוראות הבאות:</p> <p>1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום</p>	



שמידה על עצים בוגרים	6.10
<p>הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום.</p> <p>2. "עצים להעתקה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.</p> <p>3. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p> <p>5. לגבי עצים בוגרים בשטח התוכנית אשר לא נכללו בנספח העצים, יוכן להם סקר עצים בוגרים לעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p>	



פסולת בניין	6.11
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
<p>הוראות אלו חלות על השימושים ביעודים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מגורים א' - מגורים בישוב כפרי - תיירות <p>1. ביעודים אלו לא יותרו שימושים העלולים ליצור מטרדי רעש, ריח, זיהום או מטרדים מסוגים אחרים. על שימושים אלו נמנים נגריות, מסגריות או סדנאות מלאכה, פעילות מוטורית לרבות טרקטורונים, פעילות עם בעלי חיים לרבות כלבים וסוסים, וכל פעילות אחרת שיש בה לגרום למטרדים האמורים.</p> <p>2. תאסר פליטת ריח החורג מעבר לפעילות מקובלת של משק בית.</p> <p>אסורה פליטת עשן, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית.</p> <p>3. יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים.</p> <p>4. מפלסי הרעש לא יעלו על 40dba בין השעות 08:00 עד 18:00 וביתר השעות לא יעלו על רעש הרקע.</p> <p>5. לא תותר תנועה קבועה של רכב כבד, במשקל משא מותר של יותר מ-750 ק"ג וכן של ציוד כבד מתנייע אחר, לצורך הובלה או ביצוע עבודות כלשהן.</p> <p>תנועה וחניה של רכב אחר מותרים ובלבד שהפעילות אינה מחייבת יותר מ-5 מקומות חניה, על פי החוק.</p> <p>מספר התנועות של רכב יוצא ונכנס לשימושים המותרים לשעת שיא לא יעלה על 10 כלי רכב ובסה"כ לא יעלה על 25 ליום.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>1. בקרקע ביעוד חקלאי בלבד: המלצת משרד החקלאות.</p> <p>2. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. תאום תכנון וביצוע התשתיות עם מהנדס הועדה המקומית/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p>	



6.14	תשתיות
<p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן "עבודות התשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p>	



6.15	דרכים
<p>תאסר לחלוטין כל גישה ישירה ממגרשים ביעודים "מגורים באזור כפרי" ו"תיירות" לכביש 395.</p>	

6.16	היטל השבחה
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



6.17	אזורים מיוחדים
<p>"המתחם המערבי" מתחם זה מורכב מתאי השטח הבאים: - שטח חקלאי 2016 עד 2042 - דרך משולבת 948 ו-954 - שביל 986 מתחם זה, על תאי השטח המוכלים בו במלואם או בחלקם, מיועד לקליטת מתחמי תיירות נוספים עד להיקף כולל של 63 מתחמי תיירות (כולל הקיימים). לעניין זה תוכן בעתיד תכנית מקומית מפורטת.</p>	

6.18	הריסות ופינויים
<p>המבנים המסומנים להריסה יהרסו לעת יציאה לביצוע הכביש ברוחבו המתוכנן הסופי.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מאסף כסלון	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון קצה לביוב במסגרת הבקשה להיתר, אשר ימנע העמסה עודפת על קו מאסף כיסלון הקיים מעבר לספיקתו המירבית, בטרם שידרוגו.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הוא 25 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82