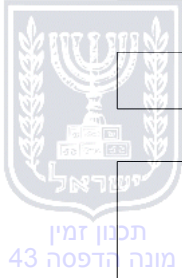


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0589010

הפרדת מגרש מנחלה מושב גבעת יערים 15



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להפריד מגרש מנחלה מס' 15 במושב גבעת יערים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הפרדת מגרש מנחלה מושב גבעת יערים 15

מספר התכנית 151-0589010

1.2 שטח התכנית

5.136 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	208768
קואורדינאטה Y	632757

1.5.2 תיאור מקום

מושב גבעת יערים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: גבעת יערים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת יערים	על כנפי נשרים	15	

שכונה גבעת יערים נחלה 15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31286	מוסדר	חלק	31	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979	284	2578	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/ 200
21/06/2004	3176	5306	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200/ב ממשיכות לחול.	החלפה	מי/ 200 / ב
14/11/1993	644	4162	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/מב/660 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/ במ/ 660



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליאה צור דדון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאה צור דדון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות מצב מאושר	17: 04 23/09/2020	ליאה צור דדון	21/09/2020	1		רקע	טבלת שטחים
כן	טבלת שטחים-מצב מאושר ומצב קיים	22: 07 13/10/2020	ליאה צור דדון	06/10/2020	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	15: 13 20/07/2020	ליאה צור דדון	20/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 19 14/05/2020	תאופיק גבארה	13/01/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שאלתיאל כלאף			גבעת יערים	(1)	15	052-2402859		shaltiel15@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: על כנפי נשרים 15 גבעת יערים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרי כלאף			ירושלים	(1)	65	053-5383810		calafperi@gmail.co m

(1) כתובת: יוסף צבי 65 ירושלים.

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 (1)	216	02-5318706	02-5318858	
אחר	מושב	גלבו עוזרי		ועד מושב גבעת יערים	גבעת יערים	(2)				gy_aguda@netvisia n.nct.il

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל ירושלים.

(2) כתובת: מושב גבעת יערים ד.נ. צפון יהודה.

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	ליאה צור דדון	77896	ליה צור דדון אדריכלים	יגל	הדקל	25	08-8555188		LDA.Arc@gmail.com
	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5838502	02-2963602	mzd2005@yahoo.com

(1) כתובת: ת"ד 21464 דרך בית חנינא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הפרדת מגרש מגורים מנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי ב' למגורים בישוב כפרי (התאמה לנוהל מבא"ת)
2. הפרדת מגרש בתא שטח 15B מנחלה.
3. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בניה.
4. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	15A, 15B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	15A, 15B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	15A, 15B

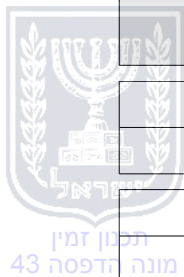
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
נחלה	5,136	100
סה"כ	5,136	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	5,124.98	100
סה"כ	5,124.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>במגרש 15A -</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים חקלאיים:</p> <p>א. בתי גידול צמחי.</p> <p>ב. מבנים לגידול, אחזקה או טיפול בבע"ח.</p> <p>ג. מבנים לשירות ותמיכה בעיבודים חקלאיים ובגידול בעלי חיים.</p> <p>ד. מבנים לעיבוד של תוצרת חקלאית.</p> <p>ה. מבנים קטנים תומכי חקלאות.</p> <p>ו. מגורי עובדים.</p> <p>3. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית:</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. וכד'.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל. אשר נלווה לה היצע תיירותי כגון: גידול פירות אקזוטיים, משתלה לריבוי ייחורים וגידול צמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא, שיתוף המבקרים בקטיף פרי או פרחים וכד'.</p> <p>ג. גידול בע"ח מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים וכד', פינות חי וכו'.</p> <p>4. תיירות כפרית:</p> <p>א. חדרי אירוח.</p> <p>ב. שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום: ספא, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'.</p> <p>ג. הסעדה. (למעט מפעל קייטרינג).</p> <p>ד. מכירה של תוצרת בזיקה לפעילות החקלאית ו/או התיירות הכפרית ביישוב.</p> <p>5. שימושים "תומכי תיירות" - כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> <p>6. תשתיות, לרבות קווי ביוב.</p> <p>לא יותרו השימושים הבאים:</p> <p>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> <p>במגרש 15B -</p> <p>1. מגורים בלבד.</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068.	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי הוראות בינוי בתא שטח 15A :</p> <p>1. מגורים : - בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות המתעדכנות מעת לעת ובנוסף :</p> <p>א. תותר הקמת 3 יח"ד (בעל משק + בית לבן ממשיך + יחידת הורים). ב. שטחי הבניה כמפורט להלן ג. תותר בניית בית בעל משק ובית לבן ממשיך ויחידת הורים צמודה לאחד הבתים ובשטח שלא תעלה על 55 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 450 מ"ר. ד. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>2. יותרו שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית, בהיקף בניה מרבי של 350 מ"ר בכפוף להליך פרסום מעין הקלה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>3. שימושי תיירות כפרית בנחלה הינו תחום המגורים בשטח של 2.5 דונם בראש החלקה.</p> <p>4. ניתן להתיר שימושים בזיקה לפעילות חקלאית במבנה, הקיים כדן, גם אם חלק מהמבנה חורג מתחום השטח בו ניתן להתיר פיתוח מקווי בניין ו/או מהגובה המרבי.</p> <p>5. סה"כ שטחי הבניה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי (עיקרי + שרות). 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>6. קווי בניין - כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. גדרות : גובה גדרות לא יעלה על 1 מ' מעל למפלס פני הקרקע. גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>הוראות בינוי בתא שטח 15B :</p>	א



4.1

מגורים בישוב כפרי

- בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות המתעדכנות מעת לעת ובנוסף:

1. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 140 מ"ר שטח עיקרי + 20 מ"ר שטח שירות. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992.

2. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.

מרתפים

ב

תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ', ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.

חניה

ג

בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

מגבלות בניה לגובה

ד

גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכול לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.

קווי בנין

ה

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

תנאים למתן היתרי בניה

ו

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

2. עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר ארץ - ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב. תתואם מראש עם קק"ל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	שרות	עיקרי				
(2) 4	3	3	(2) 3	1	2	(1) 8.5	1		20	140	347	15B	מגורים בישוב כפרי
(2) 5	(2) 4	(2) 4	(2) 5	1	2	(1)	(4) 2	40	60	(3) 450	4789	15A	מגורים בישוב כפרי
(2) 5	(2) 4	(2) 4	(2) 4		1	5		40		350	4789	15A	מגורים בישוב כפרי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.

(2) או עפ"י בתשריט.

(3) בתא שטח 15A מותר 450 מ"ר + 60 מ"ר לשטחי שירות מתחת לפני הקרקע עבור מרתפים בלבד.

(4) תותר 3 יח"ד בשני מבנים (לבעל המשק, בן ממשיך וליחידת הורים).

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י יזם התכנית ויזם הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום. התכנית תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. ב.תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר בספרי המקרקעין.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>1.רשתות חשמל מתח נמוך יהיו תת קרקעיים. 2.תנאי למתן היתר בנייה- תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים. 3.בשלב הכנת תכניות מפורטות ובשלב היתר בנייה התכניות לא ידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). תכנית הפיתוח למתחם הדיור המיוחד תאפשר רציפות הידרולוגית ושמירה על ערכי טבע לאורך ערוץ נחל הראל, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. בשטח התכנית עצים בוגרים לשימור. 2. על עורך הבקשה להצהיר שבמסגרת עבודות הבניה ישמרו העצים הקיימים ויישמר מרחק מינימלי של 4 מ' לפחות מקצה גזע העץ לאזור הבניה/החפירה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 סטיה ניכרת</p> <p>כל סטייה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים בהיתר בניה : 1.חגורות בטון : בהיקף המבנה/סככה יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח המבנה החוצה.</p>	<p>6.8</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

2.ניקוז מים :

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. במידה והפניית הנגר תהיה לשטחי יער, יש לעשות זאת בתאום עם קק"ל.
ב. הנגר הנוצר על הגגות יופנה אל מחוץ למתחם באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.

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 לחלחול 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 ביו-גז 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 תוך העדפת צבעים בהירים תואמים לסביבה ולא לבן או צבע 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.

6. חומרים מסוכנים :

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

7. פסולת מוצקה :

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, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח, בדרך ובתדירות שיאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה והגוף הסביבתי המוסמך של הרשות המקומית.

8. זיהום אוויר :

פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה/העסק,



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מעבר לריכוז המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב ? 1992.</p> <p>9. מפגע נופי עקב עבודות עפר : כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הוועדה המקומית.</p>	<p>6.8</p>
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. כל בקשה להיתר תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים. שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה. 3. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם - תתואם מראש עם קק"ל. 4. בתכנית הפיתוח יקבעו 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 המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 5. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תאום עם מקורות לעניין קו המים. 6. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תאום עם משרד הבריאות לנושא המים והביוב. 7. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור משרד הבריאות לעניין רדיוס המגן. 8. תנאי למתן היתר בניה בתחום דרך ארצית והחיבור לדרך הינו תאום עם רשות התמרון המוסמכת.</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>מבנים לתיירות כפרית :</p> <p>א. שימושי תיירות כפרית ימוקמו ככל הניתן במבנים חקלאיים ומבני משק אשר חדלו לשמש לייעודם. במידה ולא ניתן למקם שימושים אלו במבנים קיימים, ניתן יהיה להקים מבנה חדש בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, ובלבד שנימקה את החלטתה. 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</p>	<p>6.11</p>

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

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 או שלא נבנה כדין בתחומי המגרש או הנחלה.

היתר בניה ינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה או לבעל הזכויות במגרש בהרחבה הקהילתית.

ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד משרד הבריאות לנושא המים והביוב.

ה. היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד יועץ התנועה של הרשות המקומית בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים.

ז. תנאי למתן היתר בנייה לאכסון תיירותי בהיקף שעולה על 3 צימרים - יהיה קבלת חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

ח. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח הנחלה.

ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות הסביבתית המוסמכת בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים.

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

י. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

יא. היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת קבלת היתר הבניה, כולל התייחסות למפרץ הורדה לאוטובוס ככל הנדרש.

יב. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

מבנים למגורים :

א. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח הנחלה שתכלול חלוקת



6.12

תנאים למתן היתרי בניה

שטחי הבינוי והעמדתם בחלקה לרבות דרך גישה, זיקות הנאה ופתרון חניה.
 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. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון.
 ד. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

מבנים חקלאיים :

א. תנאי לדיון 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 של זכויות בניה האפשרי לפי תכנית זו.

ג. בקשות להיתר בניה יכללו תרשים מקום, ערוך על ידי מודד מוסמך, המראה מיקום ושימוש של כל המבנים הקיימים כנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה.

ד. תנאי לדיון בבקשה להיתר למבנה חקלאי לגידול בע"ח מכוחה של תכנית זו יהא פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לבעלי קרקע בחלקות מצרניות.

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 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 :

- מיס : אישור מהנדס הוועדה המקומית ואישור אגף פיתוח ברשות המקומית בדבר חיבור 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 הוועדה המקומית ו/או משרד החקלאות ופיתוח הכפר ו/או רשות הניקוז.

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>- 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.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הצגת פתרון לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

תשתיות	6.14
<p>1. בעלי היתר הבנייה יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך 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 שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל היתר הבנייה לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים , קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>2. בתחום דרך ארצית ובהתחברות לדרך, כל עבודה תערך בתאום ואישור רשות התמרור המוסמכת.</p>	

כתב שיפוי	6.15
<p>יזם התכנית יפצה ו/או ישפה את הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.</p>	

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י יזם התכנית.	לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

מימוש זכויות מתאפשר באופן מיידי ללא הגבלת זמן.



נספח לתכנית מס' 151-0589010
גבעת יערים - הפרדת מגרש מנחלה גבעת יערים 15

טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
מס' תא שטח	שטח מ"ר	שם הייעוד	מס' תא שטח	שטח מ"ר	שם הייעוד
15A	4,789	מגורים בישוב כפרי (בכפיפות לתכנית 151-0387068)	15	5,136	חקלאי ב'
15B	347	מגורים בישוב כפרי (לא חלה תכנית 151-0387068)			
	5,136			5,136	סה"כ

