

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0566679

בית נקופה 35 - הפרדת מגרש מנחלה



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בעלי משק 35 במושב בית נקופה, מבקשים להפריד חלק מהנחלה למגורים על מנת ליצור חלוקת שטח נחלה לשני מגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

בית נקופה 35 - הפרדת מגרש מנחלה

שם התכנית

151-0566679

מספר התכנית

5.427 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	211877
קואורדינאטה Y	634615

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הערבה, מושב בית נקופה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: בית נקופה

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית נקופה	הערבה	35	

שכונה משק 35

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30483	לא מוסדר	חלק	39	

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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
151-0387068	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018
מי/ 200	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	2578	284		15/11/1979
מי/ 200 / ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 / ב ממשיכות לחול.	5306	3176		21/06/2004
מי/ במ/ 308	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/308 ממשיכות לחול.	4628	2911		11/03/1998



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי בן גור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים	08: 44 13/06/2022	אבי בן גור	12/06/2022	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	גיליון תמונות - קיים	19: 45 16/10/2019	אבי בן גור	13/10/2019	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי	08: 45 13/06/2022	אבי בן גור	12/06/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	קומפילציה	08: 44 13/06/2022	אבי בן גור	12/06/2022	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	כרמלה בן גיאת (1)			בית נקופה		35	050-8885671		ran.b@mediacom.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד: 90830.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כרמלה בן גיאת			בית נקופה	הערבה				

**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	6	02-5318888	02-5318706	
חוכר		כרמלה בן גיאת			בית נקופה (1)		35	050-8885671		ran.b@mediacom.co.il
אחר		איציק אבו		בית נקופה מושב עובדים להתיישבות בע"מ	בית נקופה (2)			02-5342772	02-5334276	b.nekofa@gmail.com

(1) כתובת: מיקוד: 90830.

(2) כתובת: מזכירות המושב.

**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	אבי בן גור		גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756	02-6287755	office@geo-bengur.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 מנחלה ותוספת יח"ד שלישית בנחלה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי ב' למגורים בישוב כפרי במגרש 35A ו-במגרש 35C ולקרקע חקלאית במגרש 35B (התאמה לנוהל מבא"ת)
2. שינוי יעוד מחקלאי א' מיוחד למגורים בישוב כפרי במגרש 35A ולקרקע חקלאית במגרש 35B (התאמה לנוהל מבא"ת)
3. הפרדת מגרש מנחלה.
4. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בניה.
5. קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי.
6. קביעת קווי מגרשים חדשים לרבות למגרש המופרד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	35A, 35C
קרקע חקלאית	35B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	35A
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	35B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	35A
להריסה	קרקע חקלאית	35B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	35A, 35C
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	35B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי א' מיוחד	2,021.38	45.34
חקלאי ב'	2,436.58	54.66
סה"כ	4,457.96	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,436.46	54.65
קרקע חקלאית	2,021.51	45.35
סה"כ	4,457.96	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

במגרש 35 A:

1. שימושים חקלאיים:

גידולים חקלאיים לסוגיהם, לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם (כולל מחסנים, מבני שירות וסככות) וגידול בע"ח.

2. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית:

א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים, מתקנים ומפעלים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוג': יקב, בית בד, רדיית דבש במכוורת, מחלבה, מבשלה, מגבנה וכד'.

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'.

ג. גידול בע"ח מיוחדים- כמוקד למשיכת מבקרים: גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים וכד'.

פינות חי וכו'.

ד. מרכז מבקרים לתיירות כפרית:

מרכז מבקרים יכלול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה, שירותים ומחסן לשירות המרכז. תתאפשר תוספת סככות הצללה.

ה. מגורי עובדים:

ה.1. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד, אשר הובלו בשלמות, מוכנים להקמה והוצבו על פני הקרקע הטבעית.

ה.2. המבנים ימוקמו בתחומי הנחלה, בהתאם לקווי הבניין.

ה.3. גודל המבנה: יותאם למספר העובדים שאושרו עבור החקלאי המבקש ובהתאם לתקנות משרד התמ"ת לגודל נדרש למגורי עובד. הזכויות למבנים היבילים לא יחשבו במניין הזכויות למגורים בנחלה.

ה.4. גובה המבנים: המבנים יהיו בבני קומה אחת ולא יעלו על 3 מ'.

ה.5. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.

ה.6. המבנה יחובר לתשתיות מים וביוב באישור אגף הפיתוח של המועצה האזורית מטה יהודה.

ו. אחסנה

3. תיירות כפרית:

א. חדרי אירוח.

ב. שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום: ספא, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'.

ג. הסעדה (למעט מפעל קייטרינג)

ד. מכירה של תוצרת בזיקה לפעילות החקלאית ו/או התיירות הכפרית בישוב.

4. שימושים "תומכי תיירות" - כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.

5. תשתיות לרבות קוי ביוב.

6. מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>7. לא יותרו השימושים הבאים:                      ככל שהם אינם בזיקה לפעילות חקלאית המתבצעת בנחלה: אריזה, שינוע, תעשייה זעירה וכן לא יותר שימוש משרדים לפעילות שאינה חקלאית או תיירותית. סטייה מהוראות סעיף זה הינה בגדר סטייה ניכרת.</p> <p>במגרש C 35:                      1. מגורים בלבד.</p>	
הוראות	4.1.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מגורים בישוב כפרי- תא שטח מס' C35:                      במגרש זה יותרו מגורים בלבד. מגרש זה אינו מהווה חלק מהנחלה.</p> <p>הוראות בינוי במגרש:                      - בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות המתעדכנות מעת לעת ובנוסף:                      א. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 255 מ"ר שטח עיקרי ושרות.                      בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992.                      ב. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>2. מגורים בישוב כפרי תא שטח מס' A35:                      הוראות בינוי במגרש:</p> <p>1. מגורים:                      א. תותר הקמת 3 יחידות דיור (בעל משק, יחידת הורים ויחיד נוספת).                      ב. שטחי הבניה כמפורט להלן                      ג. יחידת ההורים תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 50 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.                      ד. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.                      ה. תוספת יחידת הדיור:                      - תהיה ככל הניתן בתוספת קומה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.                      - תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני במבנים קיימים, שלא יבוא במניין זכויות הבניה המרביות המפורטות בטבלת הזכויות.                      - תותר תוספת מבנה במסגרת קווי הבניין כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. 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>3. 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>א</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>4. 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>5. סה"כ שטחי הבניה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי.</p> <p>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>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>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.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ד	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>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.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.</p> <p>2. עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר ארץ - ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב. תתואם מראש עם ק"ל.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. שימושים חקלאיים: גידולים חקלאיים לסוגיהם, לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם (כולל מחסנים, מבני שירות וסככות) וגידול בע"ח.</p> <p>2. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים, מתקנים ומפעלים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, רדיית דבש במכוורת, מחלבה,</p>

4.2	קרקע חקלאית
	<p>מבשלה, מגבנה וכו'.</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 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>3. מחסן.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות בינוי כלליות:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. זכויות בנייה מרביות למבנים חקלאיים מפורטות בנספח זכויות בניה למבנים חקלאיים (תכנית מס' 151-0387068 נספח 5).</p> <p>2. הוראות בינוי לפי סוג השימוש במבנה החקלאי יהיו לפי המפורט במסמך המדיניות של משרד החקלאות המתעדכן מעת לעת. בנוסף יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>2.1 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 בנייה, עפ"י פרוגרמה מאושרת של משרד החקלאות.</p> <p>2.2 גידור:</p> <p>תתאפשר הקמת גידור לשטח חקלאי או למבנה חקלאי מכוח תכנית זו.</p> <p>א. הגידור יהיה רשת קלה.</p> <p>ב. גובה הגידור החקלאי לא יעלה על 1.8 מ'.</p> <p>ג. אם מפרט הגדר יהיה שונה מתכולת התקנות המאפשרות פטור מהיתר לסוגי גדר שונים, תידרש הוצאת היתר.</p> <p>ד. הוועדה המקומית רשאית לקבוע אם הגידור ילווה בטיפול נופי או לדרוש משוכה צמחית במקום גדר קשיחה.</p> <p>ה. גדר בשטח חקלאי הנדרשת להיתר תלווה בהמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ו. הקמת גידור בשטח פתוח (כהגדרתו בתמ"א 35) תחייב תיאום מול רט"ג.</p> <p>2.3 מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית (תוצרת של החקלאי ולא מבנה תעשייתי):</p> <p>מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית יבנו בהתאם לדרישות משרד הבריאות, תותר הקמת מרכז מבקרים בשטח עד 150 מ"ר מרבי כולל חנות לממכר תוצרת המקום בשטח עד 50 מ"ר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		גודל מגרש מוחלט				
(3) 4	(3) 4	(3) 4	(3) 4	2	(2) 7.5	255	30	1795.31		מגורים	מגורים	מגורים
4	4	4	4	2	(2) 7.5	160	20		יחידה שלישית	מגורים	מגורים	מגורים
4	4	4	4	2	(2) 7.5	(4) 350				אירוח כפרי	מגורים	מגורים
(3) 4	(3) 4	(3) 4	(3) 4	2	(2) 7.5	255	30	641.21		מגורים	מגורים	מגורים
(3) 4	(3) 4	(3) 4	(3) 4	1	5			2021.44		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	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. במגרש A 35 ניתן לבנות יח"ד שלישית ובתנאי ששטחה לא יעלה על 140 עיקרי ו-20 שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ב. במניין השטחים של מגורים בישוב כפרי כלולה יחידת הורים בשטח של 55 מ"ר.

(2) גובה מבנה מקסימלי עם גג שטוח 7.5 מ', גובה מבנה מקסימלי 6.5 מ' מתחילת גג רעפים..




(3) כמצוין בתשריט.

(4) מימוש זכויות הבניה בשימוש של תירות כפרית כפוף לפרסום הקלה ועפ"י ההוראות המצוינות בתוכנית 151-0387068..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<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>	
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם ע"י וע"ח יזם התכנית תכניות חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום מקרקעין.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	
<b>6.4</b>	<b>בדיקות ארכאולוגיות</b>
<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>	
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<b>6.6</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>תשתיות:                  בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך עמוד תאורה ו/או דרך קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית.                  בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה האזורית מטה יהודה, במידת הצורך.                  כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוב' הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית.                  האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.                  א. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב ו/או דרך 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.                  ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית (למעט חשמל, תקשורת), צינורות ביוב ומים ראשיים</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.6 פיתוח תשתית</b></p> <p>תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל, מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס/ת הוועדה מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא יהיה ניתן להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבנייה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין 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 דרך קו תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קווי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא"ב הנמצאים באותו שטח.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>מבנים למגורים בכפוף להוראות סעיף 4.1.1 :</p> <p>א. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח חלקה א' שתכלול חלוקת שטחי הבינוי והעמדתם בחלקה א' לרבות דרך גישה, זיקות הנאה ופתרון חניה.</p> <p>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.</p> <p>ג. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.</p> <p>מבנים לתיירות כפרית בכפוף להוראות סעיף 4.1.1 :</p> <p>א. ככלל, בתחום הנחלה יותר למקם מבנה לתיירות כפרית ולהתיר שימוש של תיירות כפרית בשטח של מבנים חקלאיים ומבני משק שחדלו לשמש ליעודם. ככל שהדבר לא יתאפשר, רשאי מוסד תכנון לאפשר הקמה או שימוש כאמור שלא במיקום זה, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה עבור הקמת מבנה חדש לתיירות כפרית הוא הריסה פינוי של כל המבנים החקלאיים אשר אינם בשימוש מתוך הנחלה. מבנים שאינם בשימוש הינם מבנים שמתקיים בהם אחד או יותר מהתנאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מבנים חקלאיים שלא נעשה בהם שימוש ו/או פעילות חקלאית מעל 10 שנים.</li> <li>- מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואשר פגומים בהיבט הפיסי ובמצב ירוד בכלל זה מבנים בעלי חלקי מבנה חסרים או פגומים.</li> <li>- מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואינם תואמים את הוראות ותקני משרד החקלאות למבנים כאמור, ובכלל זה מבנים בעל גגות אסבסט.</li> </ul>

6.8

## תנאים למתן היתרי בניה

ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ופינוי של כל בינוי שלא הותר או שלא נבנה כדין בתחומי המגרש או הנחלה.

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

ד. 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 התיירותית בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

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

ו. 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.

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

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

ט. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.

י. תנאי למתן היתר בניה ראשון הריסת המבנים המסומנים בנספח הבינוי להריסה.

6.9

## תנאים למתן היתרי בניה

מבנים חקלאיים בכפוף להוראות סעיף 4.1.1:

א. רשאי מוסד תכנון לאשר מתן היתר בניה למבנה חקלאי בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:

1. בשטח המיועד לבינוי (כמפורט בסעיף 4.1.2)

2. בשטח חקלאי, בתנאי והמבנה נועד לגידול בעלי חיים או לגידול צמחי הנדרשים במישורין בקרקע חקלאית. מבנה זה יכול שיכלל שימושים נלווים בהיקף מצומצם, ככל הניתן, בתנאי ונדרשים לאותו שימוש חקלאי.

3. ההיתר תואם תכנית מפורטת מאושרת.

4. ההיתר מוגש במקום צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי.

5. השטח נשוא ההיתר אינו במרקם שמור משולב לפי תמ"א 35.

ב. תנאי לדיון בבקשה להיתר, לכל שימוש חקלאי (כולל מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית), הינו

## תנאים למתן היתרי בניה

קבלת חו"ד משרד החקלאות ופיתוח הכפר. במבנים המיועדים לגידול בעלי חיים נדרשת גם התייחסות המשרד להגנת הסביבה חמשרד הבריאות.

ג. משרד החקלאות ופיתוח הכפר אינו מחויב להמליץ על ההיקף המקסימלי של זכויות בניה האפשרי לפי תכנית זו.

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

ה. 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.

ו. הסבת מבנה שהוקם לשימוש חקלאי לשימוש חקלאי אחר, תתאפשר לאחר אישור היתר חדש בכפוף להוראות תכנית זו.

ז. היתר למבנה חקלאי, שיינתן מכוחה של תכנית זו, יותנה בשימוש החקלאי (הפעילות החקלאית) בלבד.

ח. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למבנים מגורי 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, וכינתן זמין מונה הדפסה 29

תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד. הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.

ט. 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 קוי 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 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.

אשפה: סידורי סילוק האשפה לסוגיה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למכלי אצירת פסולת בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הצגת פתרון לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>מים וביוב בכפוף להוראות סעיף 4.1.1:</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 ישוב מאפשרת את תוספות הבנייה, וכי תכניות האב למים ולביוב בכל ישוב מתעדכנות באופן סדיר ובהתאם לפוטנציאל השימושים.</p> <p>4. בכל ישוב בו מצוינות בטבלה אשר בנספח דרישות הנוגעות למערכת הולכת הביוב המרכזיות ולמערכות הטיפול בשפכים, תקבל המועצה האזורית מטה יהודה את אישור משרד הבריאות (ובמידת הצורך את אישור הועדה המקצועית למים ולביוב של הועדה המחוזית לתכנון ובניה) למימוש התכנית.</p> <p>5. 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>-ככל שיתאפשר בעתיד חיבור למערכת ביוב מרכזית, ידרשו ביטול הפתרון המקומי וחיבור למערכת המרכזית עם הקמתה.</p> <p>ג. יחידת דיור שלישית בנחלות במושבים.</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור כל מבני המגורים בנחלה למערכת הביוב המרכזית של היישוב וביטול בורות הספיגה. זאת, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p>

<b>6.11</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	<p>מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא ע"י הוועדה.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------



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

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



מצב מאושר

קוד יעוד	שם היעוד	שטח מ"ר	מספר תא שטח
	אזור חקלאי ב'	2436.29	
סה"כ	אזור חקלאי ב'	2436.29	
	אזור חקלאי אי מיוחד	2021.68	
סה"כ	אזור חקלאי אי מיוחד	2021.68	
סה"כ		4457.97	



מצב מוצע

קוד יעוד	שם היעוד	שטח מ"ר	מספר תא שטח
160	מגורים בישוב כפרי	1795.30	35A
		641.21	35C
סה"כ	מגורים בישוב כפרי	2436.51	
660	קרקע חקלאית	2021.45	35B
סה"כ	קרקע חקלאית	2021.45	
סה"כ		4457.97	



חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965  
תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' 151-0566679

בית נקופה - משק 35

נספח טבלת שטחים גיליון 1 מתוך 1

מחוז	ירושלים
מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
רשות מקומית	מטה יהודה
ישוב	בית נקופה
תכנית בסמכות	מקומית
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	12.06.2022
שטח התכנית :	4.457 דונם

בעלים	מנהל מקרקעי ישראל
זוכר	כרמלה בן גיאת
זוכר	איציק אבו. בית נקופה מושב עובדים להתיישבות בע"מ

\* לפירוט נוסף יש לפנות להוראות התכנית

