

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1003250

אשתאול 57-הפרדת מגרש מנחלה

ירושלים

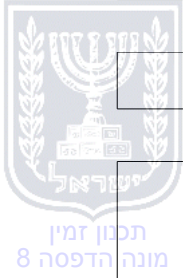
מחוז

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

תכנית זו מפרידה מגרש מנחלה בשטח של 510 מ"ר .

התייחסות ללוח 2 תמ"א 35 :

מושב אשתאול מופיע בלוח 2 של תמ"א 35 סה"כ כמות יח"ד מותרת 300 .
סה"כ נוצלו עד כה 232 יח"ד .

התכנית מציעה יחידה שלישית בנחלה .

עפ"י תכנית מי/במ/590 ב ותכנית המתאר מס' 151-0387068 ותיקון תמ"א/35/ב/1 ניתן לבנות סה"כ יח"ד בישוב עד 300 .

בבדיקה לתוספת יח"ד ליישוב נמצא כי קיימת תכנית להרחבת הכבישים בישוב כולל מערך תשתיות ומבני ציבור אשר מספיקות לתוספת יח"ד הנ"ל .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים .

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

אשתאול-57 הפרדת מגרש מנחלה

151-1003250

מספר התכנית

2.429 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)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	200830
קואורדינאטה Y	631731

1.5.2 תיאור מקום

מושב אשתאול רחוב נחל עציונה 57

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: אשתאול

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשתאול			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29631	מוסדר	חלק		23

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/ 590 / ב	57

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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	התכנית מחליפה את התכנית מי/200 רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	מי/200
21/06/2004		3176	5306	התכנית מחליפה את התכנית מי/200 ב רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	מי/200 / ב
01/09/1994		4901	4243	התכנית מחליפה את התכנית מי/במ/590/ב רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	מי/במ/590 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלה אלל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלה אלל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 19 19/10/2021	בלה אלל	19/10/2021			מחייב	טבלת שטחים
כן		15: 48 05/09/2022	בלה אלל	05/09/2022	1		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 32 22/09/2022	בלה אלל	22/09/2022	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא		14: 32 22/09/2022	חליל משבדאווי	22/09/2022		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	זהרה בוטה (1)			אשתאול		57			
	פרטי	צבי בוטה (1)			אשתאול					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב אשתאול רחוב נחל עציונה 57.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהרה בוטה			אשתאול		(1)			
פרטי	צבי בוטה			אשתאול		(2)			

(1) כתובת: מושב אשתאול רחוב נחל עציונה 57.

(2) כתובת: מושב אשתאול רחוב נחל עציונה 57.

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		
אחר				אשתאול-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	אשתאול	(1)		02-9918456		

(1) כתובת: ד.ג. שמשון אשתאול 99775.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלה אלל	36424	בלה אלל אדריכלות הנדסה	בית שמש	שד הדקל	12	02-9999963		bella@alal- b.co.il
	מודד	חליל משבדאווי	1196		ירושלים	האומן	24			



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בנין.
2. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
3. קביעת הוראות לעצים לשימור /העתקה.
4. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר בכלי רכב למגרש 57B.
5. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
6. הפרדת מגרש מנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים בישוב כפרי		57A, 57B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	57A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	57A, 57B
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	57A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	57A, 57B

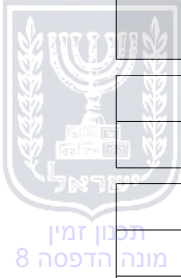
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי ב'	2,429	100
סה"כ	2,429	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,420.24	100
סה"כ	2,420.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במגרש 57A</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. שימושים חקלאיים :</p> <p>גידולים חקלאיים לסוגיהם, לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם (כולל מחסנים, מבני שירות וסככות) וגידול בע"ח.</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. לדוג': 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>ד. מרכז מבקרים לתיירות כפרית :</p> <p>מרכז מבקרים יכלול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה, שירותים ומחסן לשירות המרכז. תתאפשר תוספת סככות הצללה.</p> <p>ה. מגורי עובדים :</p> <p>ה.1. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד, אשר הובלו בשלמות, מוכנים להקמה והוצבו על פני הקרקע הטבעית.</p> <p>ה.2. המבנים ימוקמו בתחומי הנחלה, בהתאם לקווי הבניין.</p> <p>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.</p> <p>ה.4. גובה המבנים : המבנים יהיו בבני קומה אחת ולא יעלו על 3 מ'.</p> <p>ה.5. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>ה.6. המבנה יחובר לתשתיות מים וביוב באישור אגף הפיתוח של המועצה האזורית מטה יהודה.</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 בישוב.</p> <p>5. שימושים "תומכי תיירות" - כגון : גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> <p>6. תשתיות לרבות קוי ביוב.</p> <p>7. 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 הינה בגדר סטייה ניכרת.</p> <p>במגרש 57B</p> <p>1. מגורים בלבד</p> <p>לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068</p>	
הוראות	4.1.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי במגרש 57A:</p> <p>א. תותר הקמת 3 יחידות דיור (בעל משק, יחידת הורים ויחיד נוספת) כפי שיובהר בסעיף ה'.</p> <p>ב. שטחי הבנייה כמפורט להלן</p> <p>ג. יחידת ההורים תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 50 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.</p> <p>ד. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>ה. תוספת יחידת הדיור:</p> <p>תהיה ככל הניתן בתוספת קומה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.</p> <p>תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני במבנים קיימים, שלא יבוא במניין זכויות הבנייה המירביות המפורטות בטבלת הזכויות.</p> <p>תותר תוספת מבנה במסגרת קווי הבניין כמפורט בטבלה 5.</p> <p>זכויות הבנייה המירביות - עד 140 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות.</p> <p>ו. יותרו שימושים תיירותיים בתחום איזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבנייה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחנייה.</p> <p>שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מירבי.</p> <p>תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p> <p>2. יותרו שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית, בהיקף בנייה מירבי 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 הבנייה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי (עיקרי+שירות).</p>	<p>א</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>6. קווי בניין- כמפרט בטבלת זכויות הבנייה. 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. 8. גדרות: גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס פני הקרקע. גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>הוראות בנייה במגרש 57B: 1. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 185 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר שטחי שירות ובנוסף יותר מרתף 30 מ"ר. בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים), תשנ"ב- 1992. 2. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.</p>
ב	<p>מרתפים 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>חניה 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>מגבלות בניה לגובה גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.</p>
ה	<p>מגבלות בניה לגובה גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.</p>
ו	<p>עיצוב פיתוח ובינוי בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת</p>
ז	<p>קווי בנין קווי הבניין לפי המצוין בתשריט.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי 1. 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,</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה. 2. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם- תתואם מראש עם קק"ל. 3. כל פסולת הבנייה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הועדה המקומית.</p>	
<p>זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב ישמש כגישה עיקרית למגרש 57B.</p>	ט



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						
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי											
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 7.5	(2) 2		(1) 30	253	1919	בית הורים	57A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
					(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 7.5	1			140	1919	בית שלישי	57A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
					(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 7.5				(5)	1919	תיירות כפרית	57A	תיירות	מגורים בישוב כפרי
					(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 7.5	1		(1) 30	185	510	בית שני (בן ממשיך)	57B	מגורים	מגורים בישוב כפרי
					(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 7.5				(6) 90	1919	תיירות כפרית	57A	מגורים ואירוח כפרי	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) מרתף.

(2) יחידת דיור אחת+יחידת הורים צמודה של עד 50 מ"ר.

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

(4) כמסומן בתשריט.

(5) עפ"י תכנית 151-0387068.

(6) תותר הקמת שתי יחידות קיט בשטח כולל של 90 מ"ר, במבנים נפרדים או במבנה אחד, או בצמוד לאחד המבנים..

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>יש לתכנן מקומות חניה עפ"י תקן חניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תקף של פיקוד העורף לפתרון מיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.4</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
	<p>הנחיות סביבתיות למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים בהיתר בניה בכפוף להוראות סעיף 4.1.1:</p> <p>1. חגורות בטון: בהיקף המבנה/סככה יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח המבנה החוצה.</p> <p>2. ניקוז מים:</p> <p>א. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך המבנה/סככה ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה המבנה/סככה כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי. במידה והפניית הנגר תהיה לשטחי יער, יש לעשות זאת בתאום עם קק"ל.</p> <p>ב. הנגר הנוצר על הגגות יופנה אל מחוץ למתחם באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>3. פרש (זבל) בעלי חיים:</p> <p>א. פרש בעלי חיים יפונה למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.</p> <p>הפינוי יהיה לאחד מהיעדים הבאים:</p> <p>-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.</p> <p>-לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה והחקלאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואתיים.</p> <p>4. פסדים ופגרי בע"ח: יטופלו ויפונו כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים- פסדים 1981.</p> <p>5. תכנון נופי:</p> <p>א. גידור- תותר גדר רשת בלבד.</p> <p>ב. צבע הגג במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכנן בהתאם לסביבת האתר תוך העדפת צבעים בהירים ותואמים לסביבה ולא לבן או צבע בוהק.</p> <p>ג. באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים/צומח בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תאורה תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ.</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.4

6. חומרים מסוכנים :

כל בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בו נעשה שימוש בחומרים מסוכנים או איחסונם (כולל חומרי חיטוי ריסוס והדברה, רעלים, דשנים, תרופות, דלקים, שמנים ועוד) תלווה בהצגת פתרונות 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 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, מעבר לריכוז המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב-1992.

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.

קולטי שמש על הגג

6.5

בגגות שטוחים יותקנו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים יותקנו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס/ת הועדה .

תנאים בהליך הרישוי

6.6

- מבנים חקלאיים בכפוף להוראות סעיף 4.1.1.:
- א. רשאי מוסד תכנון לאשר מתן היתר בניה למבנה חקלאי בהתקיים אחד מהמקרים הבאים :
תכנון זמין
- ב.שטח המיועד לבינוי (כמפורט בסעיף) 4.1.2.
- ב.שטח חקלאי, בתנאי והמבנה נועד לגידול בעלי חיים או לגידול צמחי הנדרשים במישרין 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 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

תנאים בהליך הרישוי

6.6

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, וכי המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.

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

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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) להלן: עבודות התשתית (המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה תכנון זמין

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 חיבורהמבנה 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 לפיהנחיות 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 בנייהבשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למכלי אצירת פסולת בשטח המגרש ויסומן בהיתר

בניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הצגת פתרון לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

תנאים בהליך הרישוי

6.7

א. ככלל, בתחום הנחלה יותר למקם מבנה לתיירות כפרית ולהיתר שימוש של תיירות כפרית



6.7

תנאים בהליך הרישוי

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.

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:

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 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 תכנון זמין

לאכסון תיירותי בהיקף שעולה על 3 צימרים - חו"ד משרד התיירות 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.



6.8

תנאים בהליך הרישוי

מים וביוב בכפוף להוראות סעיף 4.1.1:

א. כללי:

1. מוסד תכנון, בבואו לתת היתר בניה מכוחה של תכנית זו, יוודא את קיומו בפועל של פתרון ביוב על פי דרישות כל דין.

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.

3. נספח מס' 7 בתכנית, 151-0387068 נספח הביוב, יהיה נספח מנחה הקובע את העקרונות





<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>הכלליים לדרישות בעניין מערכות הטיפול בשפכים ומערכות הולכת השפכים האזורית. 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. 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. 2. יותר מתן היתר בניה ללא קיומו של פתרון ביוב מרכזי ביישוב וזאת בתנאים הבאים: היקף תוספת שטחי הבניה אינו עולה על 75 מ"ר. קבע מוסד התכנון כי תוקפו של ההיתר יפקע בתוך פרק זמן של חמש שנים לכל היותר. 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>	<p>6.8</p>
<p>תנאים בהליך הרישוי</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. ב. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים ותכנוניים ביניהם הגבלת מפלס הרעש התואמת סביבת מגורים ביישוב כפרי, איכות אוויר ופתרונות לטיפול בפסולת מוצקה. ג. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון. וביצוע אטימה עפ"י המסומן בנספח הבינוי או הסדרה להיתר בניה. ד. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה ביישובים שאין להם מערכת ביוב מרכזית הינה חתימה על התחייבות להתקנת מיכל ביוב אטום שיקלוט את כל שפכי הביוב של כל יחידות הדיור בנחלה. ו. תנאי למתן טופס 4 הינו התקנה בפועל של מיכל ביוב אטום וחיבור כל יחידות הדיור בנחלה אליו.</p>	<p>6.9</p>
<p>תשתיות</p> <p>תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות</p>	<p>6.10</p>

6.10	תשתיות
<p>הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל) למעט קו מתח עליון) תקשורת תהיינה תת קרקעיות). למעט מתקנים סלולריים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	

6.11	תשתיות
<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 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 בתיאום ואישור רשות התמרור המוסמכת.</p>	

6.12	כתב שיפוי
<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצג לו ע"י הועדה</p>	

6.13	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
-------------	--

6.14	הריסות ופינויים
<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט ובנספח הבינוי.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

ניתן לממש מייד

נספח לתכנית מס' 151-1003250



טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תא השטח	שטח מ"ר	שם הייעוד	מספר תא שטח,	שטח מ"ר	שם הייעוד
57B	510.00	מגורים ביישוב כפרי	57	2,429	חקלאי ב'
57A	1,919.00	מגורים ביישוב כפרי			
	2,429.00			2,429	סה"כ:



STATE OF ISRAEL
PLANNING ADMINISTRATION



מדינת ישראל
מינהל התכנון

מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 14.05.20	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

מספר העץ	קוטר עץ	סוג עץ	גובה מ'	סטטוס מוצע עפ"י התכנית (כריתה\העתקה)	הערות עורך התכנית
1	D=0.40	עץ	4	העתקה	מהווה הפרעה לזיקת הנאה למעבר ברכב.
2	D=0.35	זית	3	לשימור	
3	D=0.35	זית	3	לשימור	
4	D=0.35	זית	3	לשימור	
5	D=0.35	עץ	5	לשימור	