

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0587139

הפרדת מגרש מנחלה טל שחר משק 67

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מפורטת

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

התכנית מציעה להפריד חלק מהנחלה למגרש מגורים בשטח של כ-808 מ"ר במושב טל שחר משק 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הפרדת מגרש מנחלה טל שחר משק 67

מספר התכנית 151-0587139

שטח התכנית 17.457 דונם

1.2 שטח התכנית

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

מטה יהודה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
190850	קואורדינאטה X	
634150	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: טל שחר

נפה ירושלים

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
5949	מוסדר	חלק	57	

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 21



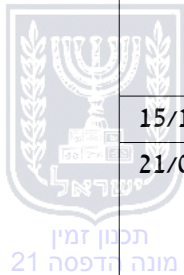
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/11/1979	284	2578		החלפה	מ/י 200
21/06/2004	3176	5306	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/י/במ/770 ממשיכות לחול	החלפה	מ/י 200 / ב
23/03/1995	2606	4292	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/י/במ/770 ממשיכות לחול.	החלפה	מ/י/במ/770
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית אקרמן אוזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית אקרמן אוזון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 17 14/11/2019	אורית אקרמן אוזון	14/11/2019	1		מנחה	טבלת שטחים
לא		13: 52 25/10/2019	אורית אקרמן אוזון	25/10/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		22: 07 04/07/2018	אורית אקרמן אוזון	04/07/2018	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	שושנה אקרמן			טל שחר	(1)	67	08-9340177		oritakerman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחל הבשור 67 טל שחר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שושנה אקרמן			טל שחר	(1)	67	08-9340177		oritakerman@gmail.com

(1) כתובת: נחל הבשור 67 טל שחר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רמ"י	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5456175	02-5318706	a- jerusalem@land.gov.il
אחר		מושב טל שחר		מושב טל שחר	טל שחר	(2)		08-9340825		

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים.

(2) כתובת: מושב טל שחר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית אקרמן אוזן		אורית	טל שחר	נחל הבשור		0775030052		oritakerman@gmail.com
מודד	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)	1	03-9326020	03-9326020	caspi.moded@gmail.com

(1) כתובת: רחוב שיאון 1 מושב נחלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

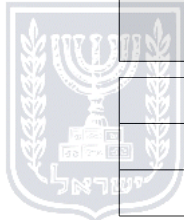
1. שינוי יעוד מחקלאי ב' למגורים בישוב כפרי במגרש 67B (התאמה לנוהל מבא"ת)
2. שינוי יעוד מחקלאי ב' למגורים בישוב כפרי במגרש 67A (התאמה לנוהל מבא"ת)
3. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בנייה
4. קביעת קווי בניין
5. הפרדת מגרש מנחלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	67A, 67B
קרקע חקלאית	67C

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א	8,635	49.46
אזור חקלאי ב'	8,822	50.54
סה"כ	17,457	100

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	8,815	50.52
קרקע חקלאית	8,635	49.48
סה"כ	17,450	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במגרש 67A-</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>



4.1

מגורים בישוב כפרי

המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.

6. תשתיות לרבות קוי ביוב.

7. לא יותרו השימושים הבאים:

ככל שהם אינם בזיקה לפעילות חקלאית המתבצעת בנחלה: אחסנה, אריזה, שינוע, תעשייה זעירה וכן לא יותר שימוש משרדים לפעילות שאינה חקלאית או תיירותית. סטייה מהוראות סעיף זה הינה בגדר סטייה ניכרת.

במגרש 67B-

1. מגורים בלבד

לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068

4.1.2

הוראות

א

הוראות בינוי

הוראות בינוי במגרש 67A:

1. מגורים:

א. תותר הקמת 3 יחידות דיור (בעל משק, יחידת הורים ויחיד נוספת) כפי שיובהר בסעיף ה'.

ב. שטחי הבנייה כמפורט להלן

ג. יחידת ההורים תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 55 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.

ד. מספר הקומות המירבי 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 הבנייה המירביות המפורטות בטבלת הזכויות.

תותר תוספת מבנה במסגרת קווי הבניין כמפורט בטבלה 5.

זכויות הבנייה המירביות - עד 140 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות.

ו. יותרו שימושים תיירותיים בתחום איזור המגורים בתנאים הבאים:

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.

שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מירבי.

תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.

2. יותרו שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית, בהיקף בנייה מירבי של 350 מ"ר בכפוף להליך פרסום מעין הקלה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

3. שימושי תיירות כפרית בנחלה הינו תחום המגורים בשטח של 2.5 דונם בראש החלקה.

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.

5. סה"כ שטחי הבנייה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי (עיקרי+שירות).





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 67B: 1. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 198 מ"ר שטח עיקרי+12 מ"ר שטחי שירות. 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>עיצוב פיתוח ובינוי בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעל לעת</p>
ו	<p>קווי בנין קווי הבניין לפי המצוין בתשריט.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. כל בקשה להיתר תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנייה ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, 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>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>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, תכנון זמין מונה הדפסה 21 כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, רדיית דבש במכוורת, מחלבה, מבשלה, מגבנה וכו'. ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, אשר נלווה לה היצע תיירותי כגון: גידול פירות אקזוטיים, משתלה לריבוי ייחורים וגידול צמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא, שיתוף המבקרים בקטיף פרי או פרחים וכד' ג. גידול בע"ח מיוחדים- כמוקד למשיכת מבקרים: גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים וכד', פינות חי וכו'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הוראות בינוי כלליות: 1.1 המבנה החקלאי, גודלו, מיקומו, קווי בניין, מרחקי הצבה משימושים שונים, כיוונו וכל פרט בינו בו, יותאמו לשימוש החקלאי המיועד בו לפי מסמך "מדנינות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 1.2 זכויות בנייה מרביות למבנים חקלאיים מפורטות בנספח זכויות בניה למבנים חקלאיים (תכנית מס' 151-0387068 נספח 5). 2. הוראות בינוי לפי סוג השימוש במבנה החקלאי יהיו לפי המפורט במסמך המדיניות של משרד החקלאות המתעדכן מעת לעת. בנוסף יחולו ההוראות הבאות: 2.1 גדר חקלאית וכיסוי רשת ומנהרה: 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. 2.2 גידור: תתאפשר הקמת גידור לשטח חקלאי או למבנה חקלאי מכוח תכנית זו. א. הגידור יהיה רשת קלה. ב. גובה הגידור החקלאי לא יעלה על 1.8 מ'. ג. אם מפרט הגדר יהיה שונה מתכולת התקנות המאפשרות פטור מהיתר לסוגי גדר שונים, תידרש הוצאת היתר. ד. הוועדה המקומית רשאית לקבוע אם הגידור ילווה בטיפול נופי או לדרוש משוכה צמחית במקום גדר קשיחה. ה. גדר בשטח חקלאי הנדרשת להיתר תלווה בהמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ו. הקמת גידור בשטח פתוח (כהגדרתו בתמ"א 35) תחייב תיאום מול רט"ג. 2.3 מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית (תוצרת של החקלאי ולא מבנה תעשייתי): מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית יבנו בהתאם לדרישות משרד הבריאות, תותר הקמת מרכז</p>	

קרקע חקלאית

4.2

מבקרים בשטח עד 150 מ"ר מרבי כולל חנות לממכר תוצרת המקום בשטח עד 50 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	4	4	4	2	8.5 (2)	3 (1)	60		242	8097.34		מגורים	מגורים ביישוב כפרי
4	4	4	4	2	8.5 (3)	1		20	140	8097.34	יחידת דיור שלישית	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
4	4	4	4	1	5				350	8097.34		מגורים	מגורים ביישוב כפרי
4	4	4	4	2	8.5	1	0	12	198	808		מגורים	מגורים ביישוב כפרי
									(4)				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:

במניין שטחי הבנייה נכללים כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין- לרבות שטחי מדרגות, שטח עליית גג מעל 1.8 מ', מרפסות מקורות, חנייה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בכל משק 2 יח"ד + יחידת הרים צמודה לאחד הבתים ובשטח של עד 55 מ"ר.

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

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

(4) בקרקע חקלאית יותרו זכויות בנייה בכפוף לנספח 5 בתכנית מתאר 151-0387068.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<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 שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.2	חניה	<p>היתר הבנייה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום. תכנית לצרכי רישום תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית לצרכי רישום כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תכנית לצרכי רישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר בספרי המקרקעין.</p>
6.4	חשמל	<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 בניה התכניות לא ידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים. 4. רשתות וכל מתקני חברת חשמל הקיימים יועתקו באם יידרש ע"י חברת החשמל לאחר בקשה רשמית.</p>
6.5	ניהול מי נגר	<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).</p>
6.6	סטיה ניכרת	<p>בכפוף להוראות סעיף 4.1.1 הוראות התכנית בנושאים להלן הן מחייבות: -גובה בינוי -השימושים המותרים כל סטייה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת</p>
6.7	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	<p>הנחיות סביבתיות למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים בהיתר בניה בכפוף להוראות סעיף 4.1.1: 1. חגורות בטון: בהיקף המבנה/סככה יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח המבנה החוצה. 2. ניקוז מים:</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

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 מונה הדפסה 21 תכנון זמין
 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 ותברואתיים.

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

5. תכנון נופי :

א. גידור- תותר גדר רשת בלבד.

ב. צבע הגג במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכן בהתאם לסביבת האתר תוך העדפת צבעים בהירים ותואמים לסביבה ולא לבן או צבע בוהק.
 ג. באזורים רגישים נופית תתוכן 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 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.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.7**

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**6.8**

א. גגות שטוחי 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. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תנאים למתן היתרי בניה**6.9**

מבנים לתיירות כפרית בכפוף להוראות סעיף 4.1.1 :

א. ככלל, בתחום הנחלה יותר למקם מבנה לתיירות כפרית ולהתיר שימוש של תיירות כפרית בשטח של מבנים חקלאיים ומבני משק שחדלו לשמש לייעודם. 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 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.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

- 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.10

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 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 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>-תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד. הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</p> <p>ט. תשתיות:</p> <p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>-מים: אישור מהנדס הוועדה המקומית ואישור אגף פיתוח ברשות המקומית בדבר חיבור המבנה לרשת המים.</p> <p>-ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור אגף הפיתוח לפיתרון הביוב.</p> <p>-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.</p> <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 בניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הצגת פתרון לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<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>ה. תנאי למתן היתר בניה בישובים שאין להם מערכת ביוב מרכזית הינה חתימה על התחייבות להתקנת מיכל ביוב אטום שיקלוט את כל שפכי הביוב של כל יחידות הדיור בנחלה.</p> <p>ו. תנאי למתן טופס 4 הינו התקנה בפועל של מיכל ביוב אטום וחיבור כל יחידות הדיור בנחלה אליו.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>מים וביוב בכפוף להוראות סעיף 4.1.1:</p> <p>א. כללי:</p>	



6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<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>3. נספח מס' 7 בתכנית 151-0387068, נספח הביוב, יהיה נספח מנחה הקובע את העקרונות הכלליים לדרישות בעניין מערכות הטיפול בשפכים ומערכות הולכת השפכים האזורית.</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: -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>2. ביישוב בו לא קיימת מערכת ביוב מרכזית לא תותר תוספת יחידת דיור שלישית מכוחה של תכנית זו.</p>



6.13	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 הוועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה 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>



6.14	כתב שיפוי
	<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם</p>

6.14	כתב שיפוי
	כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הועדה

6.15	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



נספח לתכנית מס' 151-0587139 טל שחר - הפרדת מגרש מנחלה טל שחר 67

טבלת שטחים					
מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם היעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם היעוד
67C	8,635	חקלאי א'	67	8,635	חקלאי א'
67A	8,014	מגורים בישוב כפרי (בכפיפות לתכנית 151-0387068)	67	8,822	חקלאי ב'
67B	808	מגורים בישוב כפרי (לא חלה תכנית 151-0387068)			
	17,457			17,457	

