

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0345660

מושב צלפון

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/02/2022

לאשר את התוכנית



31/07/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

צלפון הינו מושב עובדים הממוקם צפונית לבית שמש, על כביש 44 העובר בין צומת שמשון לצומת נחשון. המושב הינו בתחום המועצה האזורית מטה יהודה. כיום המושב כולל: 70 נחלות, 45 משקי עזר ו-76 מגרשי הרחבה. סה"כ מאושרות לבינוי 331 יחיד (כולל יחידה שלישית בנחלה). תכנית אינה מציעה להגדיל את מס' יחידות הדיור.

עיקרי התכנית:

- מגורים בישוב כפרי: 3 יחידות מגורים + יח' הורים לנחלה.
- הקטנת משקי עזר לפי הנחיות רשות מקרקעי ישראל והפיכתם למגרשי מגורים.
- קביעת שימושי תיירות ושימושים לא חקלאיים בנחלות.
- קביעת ייעודי קרקע ושימושים נוספים בשטח המושב: תיירות, מסחר, מלונאות, בית אבות, אירועים, מרכז מנהלתי ודפסה 120 כנסים, יקב, בית אוכל, מרכז ספורט אתגרי וכד'.



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 120



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 120



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 120

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מושב צלפון

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-0345660

מספר התכנית

809.220 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

193613 קואורדינאטה X

634686 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מושב צלפון

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צלפון

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מושב צלפון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4564	מוסדר	חלק	8-20, 22-27, 30-34, 41-44, 47-50, 56-61	1, 4-7, 21, 28-29, 35-36, 40, 45-46, 51-55, 62-67, 80-82, 85
4565	מוסדר	חלק		46, 50-63, 67, 69, 71
4566	מוסדר	חלק		35, 41
4869	מוסדר	חלק	5	2-4, 6, 13
4955	מוסדר	חלק		34-37
4956	מוסדר	חלק	20-21, 23-26, 32	1-3, 5, 17-19, 22, 27-31, 33-36, 55-56, 62-73
4957	מוסדר	חלק	4-7, 109	2-3, 8, 87-88, 108, 110, 112, 122, 140

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

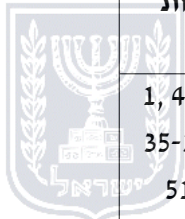
**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

## לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

## 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
תממ/1 /30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ/1 /30. הוראות תכנית תמ"מ/1 /30 תחולנה על תכנית זו.	6706	1732		28/11/2013
151-0067892	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0067892 ממשיכות לחול.	7209	3653		21/02/2016
151-0108712	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0108712 ממשיכות לחול.	7450	3626		15/02/2017
151-0387068	כפיפות	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0387068 ממשיכות לחול.	8054	4635		27/12/2018
מי/200	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/200.	2578	284		15/11/1979
מי/200 /ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/200 /ב.	5306	3176		21/06/2004
מי/794	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/794.	4427	4102		14/07/1996
מי/794 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/794 /א.	4445	63		26/09/1996
מי/794 /ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/794 /ב.	5167	1865		18/03/2002
מי/794 /ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/794 /ג.	5009	3522		09/08/2001
מי/989	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/989.	6147	464		21/10/2010

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית טל אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית טל אור		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 12 27/10/2020	אסנת אלרון	27/10/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מספר 1 - בינוי	09: 26 25/07/2022	אסנת אלרון	25/07/2022	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח מספר 2 - בינוי	09: 25 25/07/2022	אסנת אלרון	25/07/2022	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח מספר 3 מבני ציבור	12: 44 23/12/2019	חגית טל אור	18/12/2019	1	1: 1000	מנחה	מבנים ומוסדות ציבור
לא	נספח מספר 4 פרוגרמת יח"ד ומבני ציבור	11: 58 02/07/2020	חגית טל אור	02/07/2020	4		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מספר 5 תנועה	13: 42 30/10/2020	אלכס שמידט	18/10/2020	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח מספר 6 מים וביוב גיליון 1 מתוך 3	09: 52 11/06/2019	אלכס שמידט	11/02/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מספר 6 מים וביוב גיליון 2 מתוך 3	09: 54 11/06/2019	אלכס שמידט	11/02/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מספר 6 מים וביוב גיליון 3 מתוך 3	09: 56 11/06/2019	אלכס שמידט	11/02/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מספר 7 - 1/2 ניקוז	11: 37 12/06/2019	אלכס שמידט	11/02/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מספר 7, 2/2 - פרשה טכנית	11: 46 29/03/2020	אלכס שמידט	03/03/2020	7	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מספר 8 שמירה על עצים בוגרים גיליון 1 מתוך 2	14: 50 13/11/2017	נועה אוחנה	15/10/2017	1	1: 2500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 8 שמירה על עצים בוגרים גיליון 2 מתוך 2	09: 02 14/11/2017	נועה אוחנה	15/10/2017	35	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מספר 8 א' שמירה על עצים בוגרים גיליון 1 מתוך 2	12: 03 11/06/2019	נועה אוחנה	20/05/2019	21	1: 200	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 8 א' שמירה על עצים בוגרים גיליון 2 מתוך 2	12: 04 11/06/2019	נועה אוחנה	20/05/2019	1	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 9 נוף גיליון 1 מתוך 2	14: 10 02/05/2019	דפנה תמיר	03/03/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מספר 9 נוף גיליון 2 מתוך 2	14: 15 02/05/2019	דפנה תמיר	03/06/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מספר 10 נופי סביבתי	10: 06 28/02/2019	נדב שדה	31/05/2018	51	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שימור	09: 30 03/03/2021	אבנר אופק	04/12/2019	98	1: 1	רקע	תיעוד ושימור

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 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית מטה יהודה	נחם			02-9958940		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צלפון מושב עובדים שיתופי		צלפון מושב עובדים שיתופי	צלפון	(1)		02-9913130		

(1) כתובת: ד.ג. שמשון צלפון 99750.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	חגית טל אור	81766	אורבנא תכנון ופיתוח	מסילת ציון	הר יעלה		072-2503703		urbana. 001@gmail.c om
אדריכלית ומתכנתת ערים	אדריכל	אסנת אלרון	4629206	אלרון אדריכלים	כפר אוריה	(1)	252	052-4733678		elron.arch@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	דניאל אלרון	3073235	אלרון אדריכלים	כפר אוריה	(2)		02-5795668		elron.arch@g mail.com
	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	(3)		04-8395202		halabi@halab i.co.il
	יועץ תחבורה	אלכס שמידט	7818		ראשון לציון		7	03-9582087		sapireng@net vision.net.il
	יועץ תשתיות	אלכס שמידט	7818		ראשון לציון		7	03-9582087		sapireng@net vision.net.il
אדריכל	יועץ	אבנר אופק	107204		ירושלים	(4)				avner@ofek- architects.co m
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ	נועה אוחנה			גיאה	(5)				noa.nof@gm ail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	נדב שדה		שדות	בנימינה- גבעת עדה	(6)				nadav@sadot proj.co.il
יועץ נוף	יועץ נופי	דפנה תמיר	105221		רמת השרון	(7)	8			daphna_t@ne tvision.net.il

(1) כתובת : רחוב כחל ת.ד 252.

(2) כתובת : הכחל 252.

(3) כתובת : ת.ד 21.

(4) כתובת : מושב בית זית ת.ד 15227.

(5) כתובת : מושב גיאה בית 76.

(6) כתובת : גבעת עדה.

(7) כתובת : ברק 4/8.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	בהוראות תכנית זו, בכל מקום בו נכתב "הוועדה המקומית" הכוונה היא: "הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה".
חדרי אירוח (צימרים)	מבנה המיועד ללינת אורחים, גודלו המירבי יקבע על פי הנחיות משרד התיירות.
נחלה	נחלה מוגדרת בתכנית זו ביעוד "מגורים בישוב כפרי" והיא מורכבת ממגרש אחד, המהווה יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
סטייה ניכרת	סטייה ניכרת מתוכנית, עפ"י סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
עיבוד תוצרת חקלאית	שימושים כגון יקב בוטיק, בית בד, רדיית דבש במכוורת, מחלבה, מבשלה, מגבנה, מיצוי שמנים ארומטיים וכיוב', ובתנאי שהגידול החקלאי מבוצע ע"י בעלי הזכויות בקרקע.
שימושים תומכי תיירות	שימושים כגון גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.
תיירות כפרית	תיירות כפרית כוללת את השימושים הבאים: (א) חדרי אירוח (ב) שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום: ספא, חדר התכנסות, חדר כושר וכדומה (ג) הסעדה (ד) מכירה של תוצרת בזיקה לפעילות החקלאית ו/או התיירות הכפרית ביישוב

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

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

התחדשות המושב הקיים באמצעות עיבוי הפעילות לתיירות מסחר וצרכי ציבור במרכז המושב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד משטח חקלאי למבנים ומוסדות ציבור ותיירות, אטרקציה תיירותית, תיירות, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, דרך משולבת, דרך או טיפול נופי ומגורים בישוב כפרי.
- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים בישוב כפרי, חקלאי ודרך מוצעת.
- שינוי ממגורים בישוב כפרי לחקלאי ולמגורים א'.
- שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור למסחר ותיירות, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח, מגורים בישוב כפרי, מבנים ומוסדות ציבור ודרך או טיפול נופי.
- קביעת הוראות על פי ייעודי הקרקע השונים.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- קביעת גובה הבינוי.
- קביעת קווי בניין.

10. קביעת תכסית הבינוי.

11. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

12. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

13. קביעת הוראות להריסה/גדרות/מבנים ואלמנטים שונים וכו'.

14. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

15. קביעת שלביות פיתוח.

16. קביעת הוראות לשימור מבנים ואתרים היסטוריים.

17. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

18. ביטול דרכים מאושרות.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
54A, 57, 76, 90, 95 - 100, 102 - 116, 118, 119, 127, 128, 200 - ,48 ,45 ,34 - 29 ,6 207, 221, 501 - 576	מגורים א'
27A, 28A, 35 - 44, 46, 47, 49 - 53, 54B, 55, 56, 58 - 75, 77 - 82, ,21 - 8 ,5 ,4 ,1 83A, 89, 91 - 93, 101, 120	מגורים בישוב כפרי
608 - 600	מבנים ומוסדות ציבור
902 ,901	תיירות
5000	אטרקציה תיירותית
27B, 28B, 83B, 1000, 1004, 1007, 1008, 1011 - 1015, 1019 - 1022, 1025, 3021	קרקע חקלאית
3107 ,3020 ,1016 ,1010 ,1009 ,711 - 709 ,707 - 700	שטח ציבורי פתוח
4000 ,3019 ,3017 - 3015 ,3012 ,3010 - 3008 ,3006 - 3000 ,1032 ,1003 ,1001	דרך מאושרת
3210 ,3200 ,3110 ,3102 ,3101 ,3011	דרך מוצעת
3105 ,3013	דרך משולבת
3014	דרך ו/או טיפול נופי
3120 ,3109 ,3018	שביל
803 - 800	מסחר ותיירות
900	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
605 ,603	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
801	מסחר ותיירות	בלוק מבנה לשימור
3120	שביל	בלוק מבנה לשימור
601	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
3004 ,1003	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
3013	דרך משולבת	דרך /מסילה לביטול
900	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	דרך /מסילה לביטול
29	מגורים א'	דרך /מסילה לביטול
1021 ,1004	קרקע חקלאית	דרך /מסילה לביטול
1001	דרך מאושרת	להריסה
205 ,98 ,29	מגורים א'	להריסה
120 ,78 ,70 ,69 ,47 ,46 ,18 ,9 ,4	מגורים בישוב כפרי	להריסה
701	שטח ציבורי פתוח	להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
8.46	65,000	דרך מאושרת ומוצעת
6.51	50,000	דרך שרות

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
12.23	94,000	מגורים א
54.13	416,000	מגורים בישוב כפרי
11.01	84,589.82	קרקע חקלאית
6.12	47,000	שטחי ציבור
1.56	12,000	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>768,589.82</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.63	4,866.82	אטרקציה תיירותית
0.16	1,217.92	דרך ו/או טיפול נופי
13.62	104,663.51	דרך מאושרת
1.19	9,127.67	דרך מוצעת
0.49	3,798	דרך משולבת
3.10	23,839.12	מבנים ומוסדות ציבור
2.67	20,496.11	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
13.85	106,456.25	מגורים א'
51.46	395,522.5	מגורים בישוב כפרי
1.64	12,613.08	מסחר ותיירות
7.70	59,169.64	קרקע חקלאית
0.18	1,348.68	שביל
3.14	24,132.73	שטח ציבורי פתוח
0.18	1,386.69	תיירות
<b>100</b>	<b>768,638.71</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים .            ב. תיירות כפרית.            ג. שימושים תומכי תיירות .            ד. שימושים חקלאיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מגורים :</p> <p>א. בכל נחלה תותר הקמת 3 יח"ד בשלושה מבנים לכל היותר ובנוסף יח' נוספת עד 55 מ"ר.            ב.. מבנה בודד לא יעלה על 350 מ"ר בנוי.            ג. יותר מבנה עזר/מחסן עד 6 מ"ר אשר יוכל להיבנות בקו בניין 0 באישור השכן הצמוד.            ד. נחלות שפוצלו, יגזרו זכויות הבניה ויחידות הדירור מהנחלה, בהתאמה למגרש שפוצל.            ה. תכסית של 35% הינה לכלל שימושי המגורים והתיירות בנחלות.</p> <p>1.1 הוראות בינוי :</p> <p>א. תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני לא מקורה במבנים קיימים, שלא יבוא במניין זכויות הבניה המרביות המפורטות לעיל.            ב. בתאי שטח בהם קיים ערב אישור תכנית זו מבנה שהיקף שטחו המרבי עולה על 400 מ"ר ובו יח"ד אחת, הוספת יחידה שלישית תהא באמצעות פיצול מבנה המגורים הקיים לשתי יחידות. במקרה זה, תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של 50 מ"ר בלבד, ובתנאי ששטח זה מיועד לצורך פיצול המבנה.</p> <p>2. אירוח כפרי בנחלה בתחום שטח המגורים</p> <p>2.1. בנחלה ניתן להקים חדרי אירוח בהתאמה לתכנית אב לתיירות מטה יהודה. שטח הבנוי הכולל לא יעלה על 350 מ"ר ובהיקף שלא יעלה על 5 חדרים ליחידה. גודל חדר אירוח יהיה על פי התקן התקף של משרד התיירות. סך יחידות האירוח בישוב לא יעלה על 400 יחידות.</p> <p>2.2 חדרי האירוח יהיו בכניסות נפרדות ויוכלו להבנות בקיר משותף עם בניין מגורים או בנפרד.</p> <p>3. חקלאות בנחלה</p> <p>מבני חקלאות ומבנים לשרות המשק החקלאי, לרבות אריזה, אחסנה, שרותי טרקטורים וכיוצא בזה. מבנים אלה יותרו בייעוד "מגורים ביישוב כפרי" וכן בשטח החקלאי, במידה ולא נוצלו הזכויות בנחלה. על פי מדיניות משרד החקלאות :</p> <p>3.1. חממות ומשתלות יותרו זכויות בניה של עד 80% משטח המגרש.            3.2 גידול ואחזקת בעלי חיים עד 50% משטח המגרש.            3.3 מבנים לשירות ישיר של הפעילות החקלאית המותרת: מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב עד 2150 מ"ר עד 50% משטח המגרש בכפוף להמלצת משרד החקלאות.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הפרדת מגורים מנחלה (פיצול):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הפרדת מגורים מנחלה אינה מאפשרת תוספת של יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו.</li> <li>2. יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יחידות הדיור המותרות לכל נחלה על-פי טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פירוט יח"ד בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית, למעט יח"ד לבעל הנחלה ועוד יח"ד קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בניין וגובה.</li> <li>3. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה.</li> <li>4. השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד. לא יותר שימושי תיירות כפרית, שימושים תומכי תיירות ושימושים חקלאיים.</li> <li>5. רוחב דרך הגישה למגרש המפוצל לא יעלה על 4 מטרים והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל.</li> <li>6. במגרש מפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.</li> <li>7. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל יגרעו מזכויות חלקת המגורים.</li> <li>8. תנאים למתן היתר בנייה:       <ol style="list-style-type: none"> <li>(א) הגשת תכנית בינוי תכנית כמפורט בסעיף 4.1 ה' 1 בהוראות תכנית זו עבור כל תחום הנחלה.</li> <li>(ב) אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה.</li> </ol> </li> <li>9. תשריט החלוקה יכלול, בין היתר, סימון של המיקום וגבולות המגרש המפוצל בהתאם לאופן בו הם סומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה יגרע.</li> <li>10. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 400 מ"ר.</li> <li>11. גודל המגרש המפוצל וזכויות הבניה יגרעו משטח הנחלה וזכויות הבניה המאושרות בה על פי תכנית זו, בהתאמה.</li> </ol>
ג	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר הקומות למבני מגורים לא יעלה על 2 וקומת גג + מרתף כהגדרתו בחוק.</li> <li>2. בגג משופע או בגג שטוח, גובה המבנה עד רם גג עליון לא יעלה על 9 מטרים ממפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>3. מבני לשימושי החקלאות ועיבוד חקלאי לא יעלו על גובה של 6 מטרים.</li> </ol>
ד	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל מגרש ייכללו פתרונות לחניית כלי רכב.</li> <li>2. שטחי החניה יותאמו לתקן החניה התקף לעת מתן ההיתר.</li> <li>3. במידה והחניות מקורות יתווסף שטח למניין שטחי השירות.</li> </ol>







4.1	מגורים בישוב כפרי
ה	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>גובה קירות תמך המרבי יהיה כמפורט:                      כלפי חזית הרחוב- עד 1 מ'.                      כלפי מגרשים גובלים - עד 2 מ'.                      כלפי שטח פתוח- עד 1 מ'.</p> <p>במקרים בהם הטופוגרפיה אינה מאפשרת זאת, ניתן יהיה, באישור מהנדס המועצה או מי מטעמו, להקים קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים והמרווח ביניהם יהיה 3 מטרים.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאים עבור תיירות כפרית ועבור שימוש חקלאי יהיו בהתאם לסעיף - 6.13 'תנאים למתן היתר בניה' בהוראות נוספות של תכנית זאת.</p> <p>תנאים למבני מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח הנחלה שתכלול חלוקת שטחי הבינוי והעמדתם בנחלה לרבות דרך גישה, זיקות הנאה ופתרון חניה.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. בקשה להיתר תכלול בין היתר תכנית גינון.</li> <li>4. היתר בניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.</li> <li>5. חובת גידור גבולות המגרשים הגובלים עם שצ"פים.</li> </ol>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הריסת הבינוי שאינו קיים כדין ואשר מצוי בשטח מבקש ההיתר.</li> <li>2. הוכחת פינוי פסולת הבניין לאתר מוסדר.</li> <li>3. ביצוע חניות בפועל בתחומי המגרש על פי הנדרש בהיתר.</li> <li>4. ביצוע פירים לתשתיות ופח אשפה על פי המצויין בהיתר.</li> <li>5. פינוי מבני אסבסט הנמצא בתחום מקרקעין של מבקש ההיתר.</li> </ol>
4.2	<b>מגורים א'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.                      ב. שימושים תומכי תיירות.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

4.2	מגורים א'
	<p>כללי</p> <p>א. בכל תא שטח ביעוד זה תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד, אשר שטחה הכולל (עיקרי ושירות) יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.</p> <p>ב. הקמת קומת מרתף תותר ובתנאי שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ובכפוף לקבוע בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע.</p> <p>ג. גובה מירבי של בנין יהיה על פי הנחיות הוועדה המקומית ובאישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ד. קווי הבניין בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע, למעט בבניינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו.</p> <p>שימושים תומכי תיירות</p> <p>א. תותר יחידת אירוח אחת בכל מגרש סך שטחי הבניה עבור אירוח כפרי מפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. ביעוד זה יותרו שימושים תיירותיים בתנאים הבאים:</p> <p>- ביחידת מגורים בה גר אדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות זו ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי. לעת מתן היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>במגרשים 90,76,48 יותרו שימושים "תומכי תיירות" בהיקף של 70 מ"ר בלבד (קבוצה 4) בינוי קיים מעבר ל 70 מ"ר יסומן במסמכי התכנית להריסה.</p> <p>תכנית זו אינה פוגעת במבנים שהוקמו כדין טרם אישור תכנית זו.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. שטחי החניה יותאמו לתקן החניה התקף לעת מתן ההיתר.</p> <p>2. במידה והחניות מקורות יתווסף שטחן למנן שטחי השירות.</p>
ד	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. היתר בניה יכלול התייחסות לפתרון חניה ולפינוי אשפה.</p> <p>2. חובת גידור גבולות המגרשים הגובלים עם שצ"פים.</p>
4.3	מסחר ותיירות
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תיירות כפרית.</p> <p>2. שימושים תומכי תיירות.</p> <p>3. עיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>4. אולמות לכנסים ואירועים.</p> <p>5. מסחר.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>

4.3	מסחר ותיירות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר בינוי של מספר מבנים, בהתאם להיקפי הבינוי המפורטים בטבלה 5.</li> <li>2. יותר לנייד שטחי שרות לתת קרקע או לקומת גלריה.</li> <li>3. קווי בניין כמפורט בטבלה 5 מצב מוצע למעט, מבנים שקיימים במצב מאושר של תכניות תקפות ואושרו בהיתר.</li> <li>4. תתאפשר הקלה לקו בניין קדמי 0 ובתנאי שקומת הכניסה תתוכנן כחזית מסחרית ותיסוג 3 מטרים לפחות מגבול מגרש ליצירת קולונדה מוצלת.</li> <li>5. מבני התיירות יתוכננו כך שיהיו בעלי נראות מינימלית ויוסתר/יוטמעו ע"פ הנחיות אדריכל נוף.</li> </ol> <p>ליבת הישוב :</p> <p>במגרשים 800-803 יש לשמר את המרקם הכפרי הקיים, תוך התחשבות במבנים המסומנים בתשריט לשימור. באזור זה, תוספות בניה יעשו ברגישות סביבתית לנספחי הבניה, אופי הבניה ובהתאמה להוראות הפיתוח והבינוי ביעודים השונים תוך התחשבות בגובה המבנים הקיימים וחומרי בגמר הקיימים .</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ככל הניתן, באם לא ניתן לספק חניה בתחום המגרש- החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה.</p>
ג	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>הגשת תכנית פיתוח מפורטת למתחם כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>
4.4	אטרקציה תיירותית
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מתחם ספורט</li> <li>2. חוות סוסים.</li> <li>3. ספורט אתגרי אתגרי.</li> <li>4. מרכז הכשרות ושירותי חינוך.</li> <li>5. מבני שירותים ומלתחות.</li> <li>6. מחסנים.</li> <li>7. מצללות.</li> <li>8. משרדים הנלווים לפעילות העיקרית בתא השטח.</li> <li>9. חדרי מכוונות ותשתיות.</li> </ol> <p>שימושים מסחריים כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השכרת טרקטורונים.</li> <li>2. מכירת ציוד למטייל.</li> <li>3. קיוסק.</li> <li>4. חניה לטיפול ברכבי שטח.</li> </ol>
4.4.2	<b>הוראות</b>

<b>4.4 אטרקציה תיירותית</b>	
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניה של מספר בניינים במגרש בהתאם להיקפי הבינוי המפורטים בטבלה 5. 2. קווי בניין על פי המצויין בתשריט.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ככל הניתן, באם לא ניתן לספק חניה בתחום המגרש- החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה.</p>
<b>ג</b>	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>1. גובה מתקנים לספורט יאושרו מול מהנדס הוועדה לעת בקשה להיתר . 2. גובה המבנה עד רם גג עליון לא יעלה על 6.5 מטרים ממפלס הכניסה, בגג משופע או שטוח. 3. גובה מתקני הספורט יתאפשר מעל 6.5 מטרים על פי צורך ובכפוף לאישור בטיחות.</p>
<b>4.5 מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מבנים למטרות: חינוך, דת, בריאות, חברה, קהילה, התכנסות, תרבות, ספורט, נופש, משחק, משרדים נלווים לניהול השימושים לעיל, שירותים. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק. דרכים, חניות ושבילים - חניה ציבורית שלא תעלה על 5% מגודל תא השטח ושבילים.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותרו מספר מבנים בכל מגרש בהתאם להיקפי הבינוי המפורטים בטבלה 5. 2. יותר לכלול במבנה אחד יותר משימוש אחד מתוך רשימת השימושים . 3. יותר לנייד שטחי שרות לתת קרקע או לקומת גלריה. 4. קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5 מצב מוצע למעט, מבנים שקיימים במצב מאושר של תכניות תקפות ואושרו בהיתר.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ככל הניתן, באם לא ניתן לספק חניה בתחום המגרש- החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה.</p>
<b>ג</b>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה - פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק, לעניין קביעת השימוש. 1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח תנועה לאישור הוועדה המקומית בדבר סלילת דרך מוצעת בתא שטח 3109. תנאי להיתר איכלוס יהיה סלילת הדרך בפועל.</p>



מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4.6
	4.6.1
<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חדרי אירוח, בית מלון.</li> <li>אולמות כינוסים ואירועים, גן אירועים.</li> <li>מסחר נילווה לשימוש המלונאות.</li> <li>חדרי כושר, מתקני ספורט, בריכות שחיה, ספא, מלתחות.</li> <li>גלריות.</li> <li>פינת חי.</li> <li>בית אוכל.</li> <li>משרדים לשימוש המלונאות וכל הדרוש לשרותי המלונאות.</li> <li>בית החלמה, מוסדות בריאות ושיקום, בית אבות.</li> <li>תיירות רפואית וכל הדרוש לשרותי המרפא.</li> <li>חניות, גינון, מתקני בטחון, מצללות, מתקנים הנדסיים.</li> </ol>	
	4.6.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יותרו עד 100 חדרי אירוח/ סוויטות אירוח.</li> <li>על חדרי האירוח לעמוד בתקני משרד התיירות ומשרד הבריאות בעת הוצאת היתר.</li> <li>תותר חלוקת המגרש עד 3 מתחמים.</li> <li>מבני התיירות יתוכננו כך שיהיו בעלי נראות מינימלית ויוסתר/ויטמעו בהתאם לנספח הנוף. מומלץ להשתמש בשפה מקומית דוגמת חיפוי מבנים באבן פראית.</li> </ol> <p>בתאי שטח 600-605 הנמצאים בליבת הישוב עליו חלות הוראות מיוחדות לשימור המרקם הכפרי הקיים. באזור זה, תוספות בניה יעשו ברגישות סביבתית לנספחי הבניה, אופי הבניה ובהתאמה להוראות הפיתוח והבינוי ביעודים השונים. תוך התחשבות בגובה המבנים הקיימים וחומרי בגמר הקיימים.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ככל הניתן, באם לא ניתן לספק חניה בתחום המגרש- החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה.</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח בינוי לשימושי התיירות והקצאת שטחי בניה וחדרי אירוח לטובת שימוש זה בשיעור שאינו קטן מ-40% מתא השטח</p>	
<p><b>ד</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>ביצוע פיתוח המגרש והחניות.</p>	
	4.7
	4.7.1
<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מרכז מבקרים, ממכר תוצרת האזור, מוצרי אומנות, גלריות ושוק כפרי</li> <li>בית אוכל ואירועים</li> <li>גלריות וסדנאות</li> </ol>	

<b>4.7</b>	<b>תיירות</b>
	4. יקב.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תותר בניה של מספר בניינים במגרש. 2. מבני התיירות יתוכננו כך שיהיו בעלי נראות מינימלית ויוסתר/יוטמעו ע"פ הנחיות אדריכל נוף. מומלץ להשתמש בשפה מקומית דוגמת חיפוי מבנים באבן פראית.
<b>ב</b>	<b>חניה</b> החניה תהיה בתחום המגרש ככל הניתן, באם לא ניתן לספק חניה בתחום המגרש - החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה.
<b>ג</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> הגשת תכנית פיתוח מפורטת למתחם כחלק מהבקשה להיתר בניה.
<b>4.8</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b> 1. גידולי בעל, שלחין, מטעים וכיוב'. 2. מבנים ליצור חקלאי: חממה, בתי רשת וכיוב'. 3. מבני משק חי: עופות, צאן, בקר וכיוב'. 4. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית: יקב, בית בד, מיצוי שמנים ארומטים וכו'. 5. מבנים לשירות ישיר של הפעילות החקלאית המותרת: מחסנים, בתי אריזה וכיוב'.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>קווי בנין</b> במבנים קיימים בהיתר יחולו קווי בניין בהתאם למצב הקיים בפועל לעת אישור תכנית זו ואשר אושרו בהיתר. כל מבנה חדש יהיה כפוף לקווי הבניין המצויינים בטבלה 5. מבנים לגידול בעלי חיים בקרקע חקלאית של נחלות יורחקו לפי תקן משרד החקלאות משימושי המגורים.
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b> דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>פיתוח סביבתי</b> ביצוע הדרך יכלול נטיעת עצי צל לאורך הדרך. יותר מתקני אשפה, תשתיות הצללות ואלמנטים לפיתוח דרך בזכות הדרך.
<b>ב</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> הכנת נספח תנועה על ידי יועץ תנועה בדגש על היבטי בטיחות.

<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. ביצוע הדרך יכלול נטיעת עצי צל לאורך הדרך. 2. יותרו מתקני אשפה, תשתיות הצללות ואלמנטים לפיתוח דרך בזכות הדרך. 3. דרכים חדשות יפותחו בעת פיתוח פרויקט הצמוד אליהם.
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> הכנת נספח תנועה על ידי יועץ תנועה בדגש על היבטי בטיחות.
<b>4.11</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> מתקני דרך, תשתיות, חניה, הצללות, חדרי שרותים, פחי אשפה ומתקני מחזור, שבילי אופניים, הצללות. טיילת, גינון, גינת שעשועים, אלמנטי פיתוח.
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> הכנת נספח תנועה על ידי יועץ תנועה בדגש על היבטי בטיחות.
<b>4.12</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. טיילת, גינון, שבילי אופניים ואלמנטי פיתוח, חניה עבור תא שטח 5000
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> ביצוע הדרך יכלול נטיעת עצי צל לאורך הדרך. יותרו מתקני אשפה, תשתיות הצללות ואלמנטים לפיתוח דרך בזכות הדרך.
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> הכנת נספח תנועה על ידי יועץ תנועה בדגש על היבטי בטיחות.
<b>4.13</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, נטיעות, מתקני משחקים, שבילים, מצללות, מרצפים, ריהוט גן, מקלטים ומרחבים מוגנים, אנדרטה, מבני תשתית, שבילי אופניים, מגרשי ספורט פתוחים.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> ביצוע השצ"פ ע"י הרשות המקומית בתיאום עם המושב



שטח ציבורי פתוח	4.13
שביל	4.14
שימושים	4.14.1
א. שבילים להולכי רגל, לאופניים, לקלנועיות, רכב להוצאת אשפה, רכב חרום קטן, גינון ונטיעות גינון, תשתיות, הצללות, פחי אשפה ומתקני מחזור.	
הוראות	4.14.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר התקנת מתקנים להולכי רגל כגון: ספסלים, מתקן מי שתיה, מצללות וסככות צל(פיסולי). תותר העברת תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	3	1	2	(4) 3	35	670	(3) 60		(2) 20	(1) 590	8,5,4,1 27A,21 - ,28A,35 -44,46, 47,49 - 53,54B, 55	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	1	2	(4) 3	35	670	(3) 60		(2) 20	(1) 590	-58,56 -77,75 83A,82 89,91 - 93,101, 120	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	3					(5) 350				350	8,5,4,1 27A,21 - ,28A,35 -44,46, 47,49 - 53,54B, 55	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	3					(5) 350				350	-58,56 -77,75 83A,82 89,91 - 93,101, 120	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי

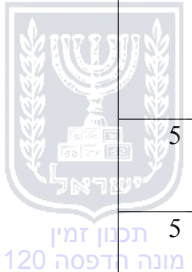


תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

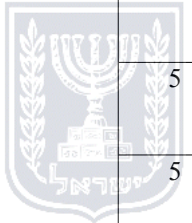


תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
3	4	3	3	1	2	1	35	290	40		30	220		- 29, 6 ,45, 34 54A, 48 57, 76, 90, 95 - 100, 102 - 116, 118, 119, 127, 128, 200 - 207, 221, 501 - 576	מגורים	א'
						1		50				50		- 29, 6 ,45, 34 54A, 48 57, 76, 90, 95 - 100, 102 - 116, 118, 119, 127, 128, 200 - 207, 221, 501 - 576	אירוח כפרי	א'
5	4	4	4	1	2		40	1300			300	1000	3237	600		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	1	2		40	1300			300	1000	2894	601		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	1	2		40	850			170	680	1709	602		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	1	2		40	1300			300	1000	3712	603		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	1	3		40	1850			350	1500	7070	604		מבנים ומוסדות ציבור



קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	4	4	4	1	2		40	1850			350	1500	3723	605		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	1	2		40	570			120	450	1130	606		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	1	2		40	500			100	400	933	607		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	1	2		40	160			40	120	332	608		מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	4	1	2		40	480			120	(6) 360	1214	800		מסחר ותיירות
5	4	4	4	1	2		40	1600			(7) 400	1200	3879	801		מסחר ותיירות
5	0	4	4	1	2		40	1000			(7) 250	750	2508	802		מסחר ותיירות
5	4	4	4	1	2		50	2150			(7) 550	1600	5485	803		מסחר ותיירות
5	4	4	4	(11) 1	(11) 3.5	(10) 100	50	(9) 20000	2000	(8) 3000	3000	12000	20000	900		מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
5	4	3	3	1	2		40	300			50	250	680	902,901		תיירות
					(12) 1			1200			200	1000	4578	5000		אטרקציה ותיירות

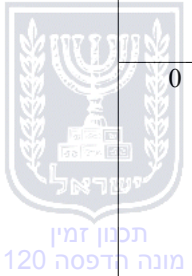


תכנון זמין  
מנה הדפסה 120



תכנון זמין  
מנה הדפסה 120

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	0	0	0	1	(14)	2150				2150 (13)	27B, 28B, 83B, 1000, 1004, 1007, 1008, 1011 - 1015, 1019 - 1022, 1025, 3021	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. יותר לנייד שטחים מעל קרקע לתת קרקע בלבד, ניווד תת קרקע לעל קרקע תחשב סטייה ניכרת.

ב. קוי הבניין המצוינים לא יחולו לגבי מבנים קיימים בהיתר לעת אישור תכנית זו ואשר מאושרים בהיתר. הועדה המקומית תהיה רשאית לתת הקלה למבנים אלו על פי שיקול דעתה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) זכויות הבנייה עבור היחידה השלישית לא יהיו מעבר ל-140 מ"ר עקרי ו-20 מ"ר שרות. מתוך הזכויות המוקנות בטבלה.
- (2) שטח שרות עבור היחידה השלישית בלבד.
- (3) יותר 30 מ"ר מרתף לכל בית בנחלה.
- (4) יותר 3 יחיד + יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר.
- (5) במבנה קיים יותר עד 500 מ"ר שטחי בניה.
- (6) יותר עד 50 אחוזים משטחי הבניה העיקריים עבור מסחר.
- (7) יותר לנייד שטחי שרות לתת קרקע או לקומת גלריה.
- (8) שטחים אלו לשימוש עיקרי מכיוון והקרקע משופעת.
- (9) זכויות אלה נגזרו מתוך 100% שטחי בניה, בעת הצורך לתשריט חלוקה יחושבו שטחי הבניה עפ"י 85% שטח עיקרי ו 15% שירות.
- (10) יחידות לארוח.
- (11) או שתי קומות מעל כניסה קובעת ושתי קומות מתחת לכניסה קובעת בדירוג.

(12) ובנוסף קומת גלריה עד גובה 2.2 מטר.

(13) עבור מבנה לשרות המשק החקלאי. זכויות אלו יותרו בחלקת המגורים וביעוד החקלאי של נחלה א, ובתנאי שנעשה עיבוד חקלאי.

(14) בהתאם לסעיף 4.1.3 לתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) .
2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. היתרי בניה יהיו בהתאם להבטחת הרשות המקומית לתכנון שדרוג המט"ש האזורי המקבל וכן לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של שידרוג מערכת המט"ש הנ"ל.
4. ישמר חיץ מפני שרפות בין גבולות המושב ובין גבולות הפתחים הפתוחים הגובלים בו. רוחב החיץ יקבע בהתאם לתקנות כיבוי והצלה ובכפוף לקבלת אישור קק"ל.
5. ישמרו לפחות 25% שטחים חדירי מי נגר עילי מתוך כל מגרש בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב'.6. תכנון תאורה היקפית יעשה בכפוף לקבלת אישור רשות הטבע והגנים.
7. פסולת ואשפה :
  - א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
  - ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
  - ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.
  8. זיהום אויר ואיכות אוויר :
    - א. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
    - ב. שימוש בריסוס קרקעי ייעשה על פי התקנות הרלוונטיות באותה עת. בכל מקרה אין להשתמש בחומרי הדברה לריסוס קרקעי במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים.
    9. חומרים מסוכנים :
      - א. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מעבר לשימוש סביר .
      10. אקוסטיקה :
        - א. תחת כיפת השמים, תיאסר פעילות שעלולה לגרום לרעש חריג בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992.
        - ב. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני חינוך, בריאות ומגורים.

**6.2****שמירה על עצים בוגרים**

- א. לעת הגשת בקשה להיתר יסומנו עצים המבוקשים להעתקה/ כריתה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- ג. העצים המסומנים להעתקה יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ולהנחת דעת פקיד היערות.
- ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**6.3****שימור**

כרטסת המבנים / אתרים לשימור מצורפת כנספח מנחה לתכנית זו.

אתר לשימור בתכנית זו יחשב כאתר בחלקתו הכוללת את פיתוח השטח, הגדרות והצמחייה אשר סביב המבנה.

התכנית כוללת הוראות שימור ותיק תיעוד מתחמי המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. להלן הוראות השימור החלות בתחום התכנית בכפוף למסומן בתשריט:

א. אתרים לשימור א' - איסור תוספות בניה.

1. להלן רשימת האתרים לשימור א' :

מס' 1- בית הכנסת הראשון.

מס' 4- מחסן נשק.

מס' 5- בית מגורי ראשונים.

2. לא תותר הריסת בניינים אלה ולא תותר תוספת בניה, למעט לצרכי בטיחות והנגשה.

3. לא יותרו כל שינויים בחזיתותיהם המקוריות ו/או שינויים בחצרותיהם המקוריות ו/או שינויים בגדרות קיימות בתחום החלקות.

4. שיפוצים בבניינים אלה יחייבו שימור מלא של כל האלמנטים האדריכליים הקיימים המקוריים כגון: סורגים, דלתות חיצוניות, חלונות, שערים, גדרות וכדומה. כל שיפוץ ו/או שינוי בחללים פנימיים בבניינים אלה מחויבים בהיתר בניה כדין.

5. בעת הגשת בקשה להיתר יוכן תיק תיעוד מלא ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור

6. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מועדת השימור של המועצה האזורית מטה יהודה למבנה נשוא היתר הבניה.

ב. אתרים לשימור ב' בהם יותרו תוספות בניה :

1. להלן רשימת המבנים לשימור ב' :

מס' 7 - מחסן אספקה.

מס' 8 - גן ילדים א'.

מס' 9 - גן ילדים ב'.

מס' 10 - בית עם.

מס' 11 - מרפאה.

2. לא תותר הריסה של בניינים אלה.

3. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה עריכת תיק תיעוד מלא למבנה ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור.

4. תוספות בניה יוצעו בקונטור המבנה הקיים או באגף נפרד ותוך ניתוק ויזואלי, כל זאת בכפוף למסקנות תיק התיעוד.

5. יש לשמור על החזיתות המקוריות, אלמנטים קונסטרוקטיביים ומאפיינים מרכזיים. במקרים חריגים יותרו שינויים מזעריים הכרחיים בחזיתות המבנה לשימור.

6. תנאי לדיון בבקשה לקבלת היתר בניה הינו קבלת חו"ד מועדת השימור של המועצה האזורית מטה יהודה למבנה נשוא היתר בניה.

ג. אתרים/מתחמים נופיים לשימור כמופיע בכרטסת השימור ובנספח הנופי :

1. להלן רשימת אתרים/מתחמים נופיים לשימור :

מס' 6- קבוצת ברושים.

מס' 12- פארק ואנדרטת זכרון.



שימור	6.3
<p>מס' 13 - אקזוטיגן.                      שדרות וצירים נופיים.                      2. אתרים ומתחמים אלו מוגדרים כבעלי ערך שימורי. לא תותר הריסתם.                      באתרים אלה ישנה חובת השלמת שתילה של עצים בוגרים ממינים מקומיים.                      מתחמים אלו יישמרו ויטופחו כחלק מהמרקם הנופי של היישוב.                      תיאסר עקירת עצים וכל תכנון לפיתוח שטח בשטחים אלו ייעשה תוך שמירה על המרקם הצומח הקיים.                      באתרים אלו כל שינוי מרחבי ו/או נופי ייעשה בליווי מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו                      ובאישור ועדת השימור של המועצה האזורית מטה יהודה.                      ד. מתחם לשימור מרקמי ונופי:                      1. להלן רשימת המתחמים:                      מס' 14 מתחם מבנה הציבור והקהילה של צלפון.                      2. מתחם זה מוגדר כבעל ערך שימורי.                      3. בעת הגשת בקשה להיתר יוכן תיק תיעוד מקדים למרחב/ אתר לשימור.                      4. מתחם זה מוגדר בתשריט כאזור בעל הוראות מיוחדות.                      5. במתחם זה כל שינוי מרחבי ו/או נופי ייעשה בליווי מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו ובאישור ועדת השימור של המועצה האזורית מטה יהודה.</p>	
חשמל	6.4
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                      2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, אופן הקמת השנאים יותאם עם חברת חשמל.                      3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.                      4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.                      לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.                      באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.                      לא יינתן היתר בניה למבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.                      לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



תכנון זמין  
מונה הדפסה 120



6.4	חשמל
	<p>חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>1. מים :</p> <p>א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום מקדים מול מקורות לעניין מיגון הקווים ו/או העתקתם.</p>
6.5	ניקוז
	<p>א. בכל ייעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>ב. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>ג. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>ד. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.</p> <p>ה. מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ו. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ז. ניקוז אזורי ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>ח. ניקוז דרכים יכלול תעלות מגוננות משמרות מים.</p> <p>ט. תנאי לקבלת היתר בניה, ביצוע ניקוז מקומי אשר יבוצע עפ"י התווית נספח הניקוז.</p>
6.6	ביוב
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ב. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגה"ס.</p> <p>ה. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ו. הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהייה לפני איכלוס המבנה.</p> <p>ז. לא יוזרמו למערכת הביוב שפכים שאינם באיכות של ביוב סניטרי.</p> <p>ח. עבור שימוש של מסעדה/בית קפה/מזנון/בית אוכל אחר, שפכיהם יועברו דרך מפריד שמן</p>

<p><b>6.6</b> <b>ביוב</b></p> <p>לפני חיבורם לשאר שפכי העסק/למערכת הביוב הציבורית.</p>	
<p><b>6.7</b> <b>תקשורת</b></p> <p>קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור בתיים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p>	
<p><b>6.8</b> <b>עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. 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><b>6.9</b> <b>דרכים וחניות</b></p> <p>1. בתחומי הדרך יותרו מתקני תשתית לחשמל וכיוצא בזה. 2. בתחום הדרך יותרו חניות מעבר לתקן הנדרש בתחומי המגרשים אשר יתוכננו ע"י יועץ הישוב. 3. היתרי בניה או הרשאות לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י יועץ מוסמך. 4. החניה תהיה בתחום המגרש ככל הניתן, באם לא ניתן לספק חניה בתחום המגרש- החניה תהיה בהתאם לנספח התנועה. 5. יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות. 6. כל תכנון לביצוע של דרכים בתחום התכנית, ילווה בבחינה בטיחותית.</p>	
<p><b>6.10</b> <b>שרותי כבאות</b></p> <p>הידרנטים בקוטר 3" ימוקמו בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות ותקנות כיבוי אש, כל 100 מ' לפחות, ע"ג קווי המים הראשיים, ברחובות היישוב.</p>	
<p><b>6.11</b> <b>הריסות ופינויים</b></p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה וביצועם יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p><b>6.12</b> <b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י יזם התכנית- תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א לעיל, רשאית הועדה המקומית לדרוש הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישה הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר ראשון בשטח.</p>	
<p><b>6.13</b> <b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>כללי: 1. בקשה להיתר תכלול הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה ו/ או מי מטעמו. 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא היתר בניה לפתרון הקצה לטיפול בשפכים או הסנקתם ותנאי למתן טופס אכלוס - הפעלתו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה או מי מטעמו. קביעת אופן ביצוע עבודות התשתית הנדרשות לרבות קוי ביוב, דרכים, תאורה, חשמל, תקשורת וכל העבודות הנדרשות לביצוע הנ"ל (להלן עבודות תשתית בתחומי או בסמוך למקרקעין).</p>	

## 6.13

## תנאים בהליך הרישוי

4. כל עבודות התשתית תהינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות והמתקנים הכרוכים בהם למקום אשר יאושר על ידי הרשות הרלוונטית.
5. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
6. סימון מבני אסבסט לפינוי ומבנים ללא היתרים להריסה, או לחילופין יוסדרו במסגרת הזכויות של תכנית זאת.

מבנים לתיירות כפרית:

1. תנאי למתן היתר להקמת מבנה חדש לתיירות כפרית יהיה הריסה ופינוי של כל המבנים החקלאים אשר אינם בשימוש מתוך הנחלה (קרי: מבנה שלא נעשה בו שימוש ו/או פעילות מעל 10 שנים, ו/או מבנה שלא מתבצע בו פעילות ופגום בהיבט הפיסי שלו, ו/או מבנה שלא מתבצעת פעילות ולא עומד בתקני משרד החקלאות).
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה ופינוי של כל בנייני שלא הותר או שלא נבנה כדין בתחומי המגרש/הנחלה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד היחידה הסביבתית שורק, חו"ד מחלקת ביוב אגף פיתוח מטה יהודה, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד יועץ התנועה של הרשות המקומית, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי בהיקף שעולה על 3 צימרים - ידרש חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח הנחלה.

מבנים חקלאים:

1. מתן היתר בניה ינתן רק למבנים המוגשים בשטח המיועד לבינוי או בשטח החקלאי כפי שמפורט בסעיף 4.7.2 א'.
2. תנאי לדיון בבקשה להיתר לכל שימוש חקלאי (כולל מבנים לעיבוד התוצרת החקלאית), הינו קבלת חו"ד משרד החקלאות ופיתוח כפר. במבנים המיועדים לגידול בעלי חיים נדרשת גם התייחסות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
3. בקשות להיתר בניה יכללו תרשים מקום, ערוך על ידי מודד מוסמך, המראה מיקום ושימוש של כל המבנים הקיימים כנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה.
4. תנאי לדיון בבקשה להיתר למבנה חקלאי לגידול בעלי חיים יהא פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לבעלי קרקע בחלקות מצרניות.

## 6.14

## תנאים למתן היתרי איכלוס

1. ביצוע חניית בתחומי המגרש.
2. תנאי למתן היתר לאכלוס במגרשים 702, 900 ו-903 יהיה חוזה התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקה, ניקיון וגיבון.

## 6.15

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לחילופין ישולם למנהל מקרקעי ישראל חלף היטל השבחה.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.16 סטייה ניכרת**

תיאסר כל הריסה של כל המבנים המסומנים לשימור. אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת. סטייה מהוראות תכנית זו לעניין: היקף זכויות הבניה, שטח הבינוי, גובה הבינוי, קווי הבניין, שלבי הביצוע ומספר יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה תא שטח 900	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה יהיה מתן טופס אכלוס עבור שימושי תירות או מסחר בתאי שטח 803-800.
2	אכלוס תא שטח 900	תנאי למתן היתר אכלוס לא שטח 900 יהיה תכנון מפורט להרחבת ושיפור הדרכים בלב הישוב פיתוח דרכים ושצ"פים לפני פיתוח שטחים ציבוריים.
3	פיתוח תא שטח 802,808	תנאי לפיתוח 802,808 הוא פיתוח שצ"פ 706.
4	פיתוח תא שטח 800,801	תנאי לפיתוח 801 800 הוא פיתוח שצ"פ 704,707.
5	פיתוח תא שטח 901,902	תנאי לפיתוח 901, 902 הוא פיתוח שצ"פ 709.
6	פיתוח תא שטח 5000	תנאי לפיתוח 5000 הוא פיתוח תאי שטח 3105, 701.

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.