

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0460048

הפרדת מגרש מנחלה, אבן ספיר, משק 1

ירושלים

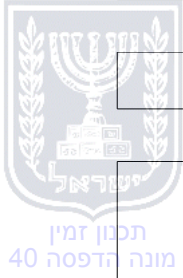
מחוז

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

התכנית מציעה להפריד חלק מהנחלה למגרש מגורים בשטח של 500 מ"ר, במושב אבן-ספיר, משק 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הפרדת מגרש מנחלה, אבן ספיר, משק 1

151-0460048

מספר התכנית

4.585 דונם

1.2 **שטח התכנית**

1.4 **סיווג התכנית** **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	212651
קואורדינאטה Y	630370

1.5.2 תיאור מקום

מושב אבן ספיר, רח' יהלום, משק 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן ספיר

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבן ספיר	יהלום	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30857	מוסדר	חלק		4

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו. תכנית זו תהיה בהתאם ובכפוף לתכנית 151-0387068 לעניין היקפי הבינוי, השימושים והגובה	כפיפות	151-0387068
15/11/1979	284	2578	תכנית מספר 151-0460048 מחליפה את תכנית מי/200	החלפה	מי/ 200
21/06/2004	3176	5306	תכנית מספר 151-0460048 מחליפה את תכנית מי/200/ב	החלפה	מי/ 200 / ב
04/09/2007	4263	5713	תכנית מספר 151-0460048 מחליפה את תכנית מי/838	החלפה	מי/ 838



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל רם בן-דוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל רם בן-דוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים	11: 50 09/12/2020	מיכל רם בן-דוד	28/09/2017	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	20: 12 17/08/2021	מיכל רם בן-דוד	16/07/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	16: 57 14/07/2017	חוסין עבד אלחלים	11/07/2017	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	11: 30 27/01/2021	מיכל רם בן-דוד	16/07/2017	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

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	שמעון סיידו			אבן ספיר	יהלום	1	052-2869552		
	פרטי	שרה סיידו			אבן ספיר	(1)	1	052-2869552		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יהלום 1, אבן ספיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון סיידו			אבן ספיר	יהלום	1	052-2869552		
פרטי	שרה סיידו			אבן ספיר	יהלום	1	052-2869552		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5456175		
חוכר				מושב אבן ספיר	אבן ספיר	(2)		02-6412821		

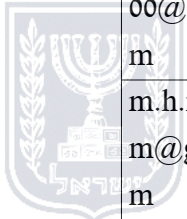
(1) כתובת: בנין שערי העיר.

(2) כתובת: אגודת היישוב אבן ספיר.

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	מיכל רם בן-דוד	38737		גבעת שמואל	אורנים	5 ב	050-6888999		Michalram1000@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסין עבד אלחלים	934	מ.ח. מהנדסים	כפר מנדא	(1)		04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1271.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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. קביעת יעוד קרקע מגורים בישוב כפרי
2. קביעת קווי בניין חדשים
3. קביעת הוראות בינוי להקמת המבנה בתא שטח 101B
4. קביעת הוראות לשימושים תומכי תיירות בהתאם לתכנית 151-0387068
5. קביעת מספר יח"ד, גובה ושטחים מירביים



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

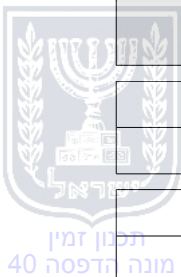
יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	101A, 101B ,1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101A, 101B ,1
להריסה	מגורים בישוב כפרי	101A, 101B ,1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב'	4,585.23	100
סה"כ	4,585.23	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	4,585.23	100
סה"כ	4,585.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במגרשים 1, 101A- 1. מגורים 2. שימושים חקלאיים : גידולים חקלאיים לסוגיהם, לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם (כולל מחסנים, מבני שירות וסככות) וגידול בע"ח. 3. תיירות כפרית : א. חדרי אירוח. ב. שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום : ספא, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'. ג. הסעדה (למעט מפעל קייטרינג) ד. מכירה של תוצרת בזיקה לפעילות החקלאית ו/או התיירות הכפרית בישוב. 4. שימושים "תומכי תיירות" - כגון : גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים. 5. תשתיות לרבות קוי ביוב. 6. 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 101B- 1. מגורים בלבד לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי הוראות בינוי במגרש 1 : 1. מגורים : א. תותר הקמת 2 יחידות דיור (בעל משק ויחידת הורים), כמפורט בטבלת זכויות הבניה. ב. יחידת ההורים תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 55 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. ג. מספר הקומות המרבי כמפורט בטבלת זכויות הבניה. ד. 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 יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבנייה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים</p>



4.1

מגורים בישוב כפרי

סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחנייה.

- תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.
- 2. שימושי תיירות כפרית בנחלה הינו תחום המגורים בשטח של 2.5 דונם בראש החלקה.
- 3. 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.
- 4. סה"כ שטחי הבניה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- 5. קווי בניין- כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- 6. 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.

7. גדרות :

גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס פני הקרקע.
גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 0.5 מ'.

הוראות בינוי במגרש 101A :

1. מגורים :

א. תותר הקמת יח"ד אחת.

ב. שטחי הבנייה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

ג. מספר הקומות המירבי כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

ד. 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.

- תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.
- 2. שימושי תיירות כפרית בנחלה הינו תחום המגורים בשטח של 2.5 דונם בראש החלקה.
- 3. 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.
- 4. סה"כ שטחי הבניה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- 5. קווי בניין- כמפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- 6. 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.

7. גדרות :

גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס פני הקרקע.
גובה גדר

הוראות בינוי במגרש 101B :

- 1. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 180 מ"ר שטח עיקרי+20 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע. וכן שטח שרות מתחת לקרקע של 50 מ"ר. בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנון והיתרים), תשנ"ב- 1992.



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>2. מספר הקומות המרבי לא יעלה על שתי קומות. בנוסף לשתי הקומות המותרות תותר גם עליית גג בחלל הרעפים.</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 לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה. 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. 4. תנאי למתן היתר בניה של כל מגרש הוא הריסה ופינוי של כל בינוי שלא הותר או שלא נבנה כדין בתחומי המגרש או הנחלה.</p>



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 כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	35	260	30		35	195	2396.5		1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1		15	170				170	2396.5		1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	35	160			20	140	1688.7	יחידת דיר שלישית	101A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1		15	180				180	1688.7		101A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	40	250	30		40	180	500		101B	מגורים	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

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, ממי"ד, חדר הסקה ומחסן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



(1) יח"ד אחת + יחידת הרים צמודה בשטח של עד 55 מ"ר.

(2) גובה מרבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני יקרקע 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) ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>היתר הבנייה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר 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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>1. רשתות חשמל מתח נמוך יהיו תת קרקעיים. 2. תנאי למתן היתר בנייה- תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים. 3. בשלב הכנת תכניות מפורטות ובשלב היתר 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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור, למעט העתקתם בתוך שטח התכנית באישור פקיד היערות. 2. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשית. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . 3. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. 5. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 6. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעת הגשת בקשה להיתר, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p>6.6</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>6.7 סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבינוי ומספר קומות מרבי כמצוין בטבלה 5 להוראות, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול החלקה לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. השימושים המצויינים בסעיף 4 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>6.8 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. צבע הגג במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכנן בהתאם לסביבת האתר תוך העדפת צבעים בהירים ותואמים לסביבה ולא לבן או צבע בוהק.</p> <p>ב. באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים/צומח בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תאורה תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ.</p> <p>6. חומרים מסוכנים:</p> <p>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</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.8

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

6.9

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

6.10

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 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 הוועדה המקצועית למים ולביוב של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה) למימוש התכנית.
 5. המועצה האזורית מטה יהודה ומשרד הבריאות יקבעו את סדרי עבודתם בהליך זה.
 ב. תיירות כפרית ומבנים חקלאיים בתחומי היישובים
 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 :



תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>-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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>א. 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 לפיתוח 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>מבנים לתיירות כפרית בכפוף להוראות סעיף 4.1.1:</p> <p>א. ככלל, בתחום הנחלה יותר למקם מבנה לתיירות כפרית ולהיתר שימוש של תיירות כפרית בשטח של מבנים חקלאיים ומבני משק שחדלו לשמש ליעודם. ככל שהדבר לא יתאפשר, רשאי מוסד תכנון לאפשר הקמה או שימוש כאמור שלא במיקום זה, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה עבור הקמת מבנה חדש לתיירות כפרית הוא הריסה פינוי של כל המבנים החקלאיים אשר אינם בשימוש מתוך הנחלה. מבנים שאינם בשימוש הינם מבנים</p>	

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

שמתקיים בהם אחד או יותר מהתנאים הבאים :

-מבנים חקלאיים שלא נעשה בהם שימוש ו/או פעילות חקלאית מעל 10 שנים.

-מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואשר פגומים בהיבט הפיסי ובמצב ירוד בכלל זה מבנים בעלי חלקי מבנה חסרים או פגומים.

-מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואינם תואמים את הוראות ותקני משרד החקלאות למבנים כאמור, ובכלל זה מבנים בעל גגות אסבסט.

ג. לשם קבלת היתרי בנייה מכוח תכנית זו נדרשות חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד יועץ התנועה של הרשות המקומית בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי בהיקף שעולה על 3 צימרים- חו"ד משרד התיירותית בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. הני"ל אינו חל על מגרש מספר 2 בתכנית.

ד. 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.

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

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

ז. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.



6.13

תנאים למתן היתרי בניה

מבנים למגורים בכפוף להוראות סעיף 4.1.1 :

א. 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.

ב. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון.

ג. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.

ד. 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 הדיוור בנחלה.

ה. תנאי למתן טופס 4 הינו התקנה בפועל של מיכל ביוב אטום וחיבור כל יחידות הדיוור בנחלה אליו.

ו. הכניסה למגרש תהיה על פי נספח הבינוי בלבד, ועל פי הדרך הסטטוטורית הקיימת.

ז. לא ינתן היתר בניה עד בניית הדרך הסטטוטורית המובילה למגרש.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה על פי נספח הבינוי.



תשתיות	6.14
<p>1. בעלי היתר הבנייה יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים 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>	

היטל השבחה	6.15
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

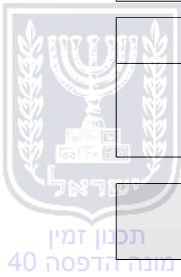
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה





נספח לתכנית מס' 151-0460048
הפרדת מגרש מנחלה, אבן ספיר, משק 1

טבלת שטחים					
מצב מוצע			מצב מאושר		
שטח (מ"ר)	ייעוד	מס' תא שטח	שטח (מ"ר)	ייעוד	מס' תא שטח
2396.5	מגורים ביישוב כפרי	1	2396.5	אזור חקלאי ב'	1
1688.6	מגורים ביישוב כפרי	101A	2188.6	אזור חקלאי ב'	101
500	מגורים ביישוב כפרי	101B			
4585.1			4585.1		

