

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0982041

הפרדת מגרש מנחלה במשק 18 בטל שחר

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 נמצאת במושב טל שחר בגוש 5947 חלקה 21, בחלק הצפוני של המושב.
התוכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' מי/במ/770

1. הפרדת מגרש מגורים מחלקה 21 (נחלה במשק 18), ויצירת מגרש מגורים חדש בשטח של 520.44 מ"ר ללא תוספת יח"ד וזכויות בנייה.
2. יצירת זיקת הנאה לצרכי מעבר להולכי רגל וכלי רכב, בשטח חלקה 21.

התייחסות ללוח 2 תמ"א/35

מושב טל שחר מופיע בלוח 2 של תמ"א/35 עם סה"כ כמות יח"ד מותרות עד 300.

עפ"י תכנית מי/במ/770 ותוכנית המתאר מס' 151-0387068 ותיקון תמ"א/35/ב/1 ניתן לבנות סה"כ יח"ד בישוב עד 300.

סה"כ נוצלו כ-300 יח"ד.

התוכנית מציעה/מסדירה יחידה שלישית בנחלה במשק זה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הפרדת מגרש מנחלה במשק 18 בטל שחר

151-0982041

מספר התכנית

17,299.760 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	191069
קואורדינאטה Y	634951

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה טל שחר - חלקה 21, נחלה במגרש 18

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5947	מוסדר	חלק	21	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/11/1979		284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' מי/200 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד	החלפה	מי/200
21/06/2004		3176	5306	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' מי/200/ב בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד	החלפה	מי/200/ב
23/03/1995		2606	4292	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' מי/במ/770 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד	החלפה	מי/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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלונה ליפשיץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אלונה ליפשיץ			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 02 04/10/2022	אלונה ליפשיץ	04/10/2022	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	צילומים של כל המבנים הקיימים בחלקה	14: 54 16/11/2021	אלונה ליפשיץ	16/11/2021		1: 500	רקע	בינוי
לא		13: 54 06/10/2022	אלונה ליפשיץ	06/10/2022	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	14: 07 06/10/2022	אלונה ליפשיץ	06/10/2022	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	דוד בנית (1)			טל שחר	נהר הירדן	18		08-9340748	banitt@netvision.net.il
	פרטי	חגית בנית (1)			טל שחר	נהר הירדן	18		08-9340748	banitt.h@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' נהר הירדן 18, טל שחר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד בנית			טל שחר	נהר הירדן) (1	18		08-9340748	
פרטי	חגית בנית			טל שחר	נהר הירדן) (1	18		08-9340748	

(1) כתובת: רח' נהר הירדן 18, טל שחר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5456175		a- jerusalem@land.gov

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלונה ליפשיץ		אלונה ליפשיץ אדריכלים	ירושלים	הלל	2	02-6256211		alonalif@013.net
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי	חמד	(1)	393	03-9607316		moded@isbo utsky.com

(1) כתובת: רחוב נחל תבור, חמד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 מחלקה 21 (נחלה במשק 18), ויצירת מגרש מגורים חדש בשטח כולל של- 520.44 מ"ר ללא תוספת יח"ד וזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הפרדת מגרש מגורים בחלקה 21 (נחלה במשק 18) ויצירת מגרש מגורים חדש בשטח של 520.44 מ"ר. לפי סעיף 62א(א)(1).

2. זיקת הנאה לצרכי מעבר להולכי רגל וכלי רכב בחלקה 21.

3. קביעת קו בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

4. קביעת הוראות בניה. לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	18A, 18B
קרקע חקלאית	18C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	18A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א	9,178	53.06
אזור חקלאי ב	8,121	46.95
סה"כ	17,299	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	8,121.18	46.94
קרקע חקלאית	9,178.57	53.06
סה"כ	17,299.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים 18A</p> <p>1. שימושים חקלאיים: גידולים חקלאיים לסוגיהם, לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם (כולל מחסנים, מבני שירות וסככות) וגידול בע"ח.</p> <p>2. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית: א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים, מתקנים ומפעלים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, רדיית דבש במכוורת, מחלבה, מבשלה, מגבנה וכד'. ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל, אשר נלווה לה היצע תיירותי כגון: גידול פירות אקזוטיים, משתלה לריבוי ייחורים וגידול צמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא, שיתוף המבקרים בקטיף פרי או פרחים וכד'. ג. גידול בע"ח מיוחדים- כמוקד למשיכת מבקרים: גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים וכד'. פינות חי וכו'. ד. מרכז מבקרים לתיירות כפרית: מרכז מבקרים יכלול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה, שירותים ומחסן לשירות המרכז. תתאפשר תוספת סככות הצללה. ה. מגורי עובדים:</p> <p>ה. 1. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד, אשר הובלו בשלמות, מוכנים להקמה והוצבו על פני הקרקע הטבעית. ה. 2. המבנים ימוקמו בתחומי הנחלה, בהתאם לקווי הבניין. ה. 3. גובה המבנים: המבנים יהיו בבני קומה אחת ולא יעלו על 3 מ'. ה. 4. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש. ה. 5. המבנה יחובר לתשתיות מים וביוב באישור אגף הפיתוח של המועצה האזורית מטה יהודה. 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.</p> <p>- במגרש 18B.</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>1. מגורים בלבד לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068</p>	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי הוראות בינוי במגרש 1. מגורים-18A: 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 50 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). 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'. 18B הוראות בינוי במגרש: 1. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 144 מ"ר שטח עיקרי + 16.00</p>	<p>א</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>מ"ר שטחי שירות. בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים), . תשנ"ב- 1992</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>הוראות בינוי זיקת הנאה לצרכי מעבר להולכי רגל וכלי רכב. השטח המסומן ברקע בקווקו משובץ באלכסון הוא שטח עם זיקת הנאה ללא מגבלה כלשהי.</p>
ה	<p>מגבלות בניה לגובה גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.</p>
ו	<p>עיצוב פיתוח ובינוי בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעל לעת</p>
ז	<p>קווי בנין קווי הבניין לפי המצוין בתשריט.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי 1. כל בקשה להיתר תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות 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>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</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, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, רדיית דבש במכוורת, מחלבה,</p>

4.2	קרקע חקלאית
	<p>מבשלה, מגבנה וכו'.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, אשר נלווה לה היצע תיירותי כגון: גידול פירות אקזוטיים, משתלה לריבוי ייחורים וגידול צמחים, גידול קטוסים 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>
4.2.2	הוראות
	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות בינוי כלליות:</p> <p>1.1 המבנה החקלאי, גודלו, מיקומו, קווי בניין, מרחקי הצבה משימושים שונים, כיוונו וכל פרט בינוי בו, יותאמו לשימוש החקלאי המיועד בו לפי מסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>1.2 זכויות בנייה מרביות למבנים חקלאיים מפורטות בנספח זכויות בניה למבנים חקלאיים (תכנית מס' 151-0387068 נספח 5).</p> <p>2. הוראות בינוי לפי סוג השימוש במבנה החקלאי יהיו לפי המפורט במסמך המדיניות של משרד החקלאות המתעדכן מעת לעת. בנוסף יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>2.1 גדר חקלאית וכיסוי רשת ומנהרה:</p> <p>גדר חקלאית עד גובה 1.5 מ', כיסוי רשת ומנהרה עד לגובה 4 מ' ומפתח של 8 מ' פטורים מהיתר בנייה, עפ"י פרוגרמה מאושרת של משרד החקלאות.</p> <p>2.2 גידור:</p> <p>תתאפשר הקמת גידור לשטח חקלאי או למבנה חקלאי מכוח תכנית זו.</p> <p>א. הגידור יהיה רשת קלה.</p> <p>ב. גובה הגידור החקלאי לא יעלה על 1.8 מ'.</p> <p>ג. אם מפרט הגדר יהיה שונה מתכולת התקנות המאפשרות פטור מהיתר לסוגי גדר שונים, תידרש הוצאת היתר.</p> <p>ד. הוועדה המקומית רשאית לקבוע אם הגידור ילווה בטיפול נופי או לדרוש משוכה צמחית במקום גדר קשיחה.</p> <p>ה. גדר בשטח חקלאי הנדרשת להיתר תלווה בהמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ו. הקמת גידור בשטח פתוח (כהגדרתו בתמ"א 35) תחייב תיאום מול רט"ג.</p> <p>2.3 מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית (תוצרת של החקלאי ולא מבנה תעשייתי):</p> <p>מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית יבנו בהתאם לדרישות משרד הבריאות, תותר הקמת מרכז מבקרים בשטח עד 150 מ"ר מרבי כולל חנות לממכר תוצרת המקום בשטח עד 50 מ"ר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (2)	2	60		290 (1)	7600.56		מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5 (2)	1			140	7600.56	יחידת דיור שלישית	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5 (2)	1			144	520.44		מגורים	מגורים בישוב כפרי
				1	5				(4)	7600.56		מגורים	מגורים בישוב כפרי
										9178		קרקע	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) בתא שטח 18A מותר 2 יחידות + יחידת הורים צמודה לאחד הבתים ובשטח של עד 50 מ"ר.



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

(3) לפי המסומן בתשריט.

(4) עפ"י תוכנית מס' 151-0387068.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המעטפת החיצונית של מבנה לשימוש לא חקלאי (קירות חיצוניים, גדרות, גגות), תעוצב (חומרי חיפוי, צבע וכד') עפ"י עקרונות עיצוב אדריכלי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה. העיצוב יותאם באופן משתנה לסוג השימוש (משרד, מחסן, בית מלאכה וכד').</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 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. היה והעתיקות שתתגלנה 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 הבניין, העולה על 10%.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>היתר הבנייה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <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.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר בספרי המקרקעין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>1. רשתות חשמל מתח נמוך יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה- תאום ואישור בכתב מחברת החשמל.</p> <p>3. בשלב הכנת תכניות מפורטות ובשלב היתר בניה התכניות לא ידונו ללא הערות של חברת חשמל.</p> <p>4. רשתות וכל מתקני חברת חשמל הקיימים יועתקו באם יידרש ע"י חברת החשמל לאחר בקשה רשמית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 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>6.6</p>
<p>6.7 סטיה ניכרת</p> <p>בכפוף להוראות סעיף 1.1.4 הוראות התכנית בנושאים להלן הן מחייבות:</p> <p>גובה בינוי</p> <p>השימושים המותרים</p> <p>כל סטייה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת</p>	<p>6.7</p>

	<p align="center">קולטי שמש על הגג</p> <p>א. על גגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. על גגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	<p align="center">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>4.1.1 מבנים חקלאיים בכפוף להוראות סעיף 4.1.1</p> <p>א. רשאי מוסד תכנון לאשר מתן היתר בניה למבנה חקלאי בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:</p> <p>1. בשטח המיועד לבינוי (כמפורט בסעיף 4.1.2)</p> <p>2. בשטח חקלאי, בתנאי והמבנה נועד לגידול בעלי חיים או לגידול צמחים הנדרשים במישרין בקרקע חקלאית. מבנה זה יכול שיכלל שימושים נלווים בהיקף מצומצם, ככל הניתן, בתנאי ונדרשים לאותו שימוש חקלאי.</p> <p>3. ההיתר תואם תכנית מפורטת מאושרת.</p> <p>4. ההיתר מוגש במקום צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי.</p> <p>5. השטח נשוא ההיתר אינו במרקם שמור משולב לפי תמ"א 35</p> <p>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 ומשרד הבריאות.</p> <p>ג. משרד החקלאות ופיתוח הכפר אינו מחויב להמליץ על ההיקף המקסימלי של זכויות בניה האפשרי לפי תכנית זו.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ו. הסבת מבנה שהוקם לשימוש חקלאי לשימוש חקלאי אחר, תתאפשר לאחר אישור היתר חדש בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>ז. היתר למבנה חקלאי, שיינתן מכוחה של תכנית זו, יותנה בשימוש החקלאי (הפעילות החקלאית) בלבד.</p> <p>ח. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למבנים למגורי עובדים בחקלאות:</p> <p>בקשה להיתר תוגש על ידי החקלאי המבקש.</p> <p>-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.</p> <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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</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</p>	<p align="center">6.9</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, מהנדס הרשות יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>מ-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 בהליך הרישוי	6.10
<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>	
תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>מבנים לתיירות כפרית בכפוף להוראות סעיף 4.1.1</p> <p>א. ככלל, בתחום הנחלה יותר למקם מבנה לתיירות כפרית ולהתיר שימוש של תיירות כפרית בשטח של מבנים חקלאיים ומבני משק שחדלו לשמש ליעודם. ככל שהדבר לא יתאפשר, רשאי מוסד תכנון לאפשר הקמה או שימוש כאמור שלא במיקום זה, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה עבור הקמת מבנה חדש לתיירות כפרית הוא הריסה פינוי של כל המבנים החקלאיים אשר אינם בשימוש מתוך הנחלה. מבנים שאינם בשימוש הינם מבנים שמתקיים בהם אחד או יותר מהתנאים הבאים:</p> <p>-מבנים חקלאיים שלא נעשה בהם שימוש ו/או פעילות חקלאית מעל 10 שנים.</p> <p>-מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואשר פגומים בהיבט הפיסי ובמצב ירוד בכלל זה מבנים בעלי חלקי מבנה חסרים או פגומים.</p> <p>-מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואינם תואמים את הוראות ותקני משרד החקלאות למבנים כאמור, ובכלל זה מבנים בעלי גגות אסבסט.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ופינוי של כל בינוי שלא הותר או שלא נבנה כדין בתחומי המגרש או הנחלה.</p> <p>היתר בניה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה או לבעל הזכויות במגרש בהרחבה הקהילתית.</p> <p>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</p>	



תכנון זמין
הדפסה 20

תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>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.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח מגורים.</p> <p>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.</p> <p>ז. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית פיתוח לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ח. היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת קבלת היתר הבניה, כולל התייחסות למפרץ הורדה לאוטובוס ככל הנדרש.</p> <p>ט. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תשתיות	6.12
<p>בעלי זכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב 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 שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p>	
כתב שיפוי	6.13
<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הועדה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 5 שנים מיום אישורה

רחוב בן יהודה 7, ירושלים 94581
טל. 02.6256211 פקס 02.6257211

סלולארי: 050 – 6831700
מייל: alonalif@013.net

נספח לתכנית מס' 151-0982041
הפרדת מגרש מנחלה במשק 18 בטל שחר.

טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר				
מספר תא שטח	סה"כ שטח	שטח מ"ר	שם היעוד	מספר תא שטח	סה"כ שטח	שטח מ"ר	שם היעוד	
18C	17.299 דונם	9,178	קרקע חקלאית	18	17.299 דונם	9,178	אזור חקלאי א'	נחלה 21 משק 18
18A		7,600.56	מגורים בישוב כפרי (לא חלה תכנית 151-0387068)	18		8,121	אזור חקלאי ב'	
18B		520.44	מגורים בישוב כפרי (לא חלה תכנית 151-0387068)					