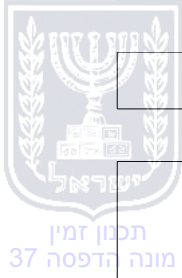


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0439083

מושב אורה משק 103 - הפרדת מגרש מנחלה



מחוז **ירושלים**  
מרחב תכנון מקומי **מטה יהודה**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בעלי משק 103 במושב אורה מבקשים להפריד חלק מהנחלה למגרש למגורים בשטח 539 מ"ר ולחלק את שטח הנחלה לשני מגרשים בשטח של 3860.21 כולל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב אורה משק 103 - הפרדת מגרש מנחלה

מספר התכנית 151-0439083

1.2 שטח התכנית 5.071 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	214400
קואורדינאטה Y	628800

### 1.5.2 תיאור מקום

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: אורה

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	103	נורית	אורה

שכונה אורה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30779	מוסדר	חלק	64, 66	

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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979		284	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/ 200
21/06/2004		3176	5306	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 / ב ממשיכות לחול.	החלפה	מי/ 200 / ב
12/06/2001		2943	4993	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 777 / א. הוראות תכנית מי/ 777 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מי/ 777 / א
18/05/1995		3328	4305	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 777 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/ במ/ 777



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם בן גור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים	12: 46 07/03/2022	אברהם בן גור	07/03/2022	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	גיליון תמונות - מבנה קיים	11: 47 23/10/2019	אברהם בן גור	13/10/2019	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי וטבלת שטחים	11: 58 14/03/2022	אברהם בן גור	14/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	10: 44 24/06/2019	ניר מעוז	27/02/2019	16	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים	10: 43 24/06/2019	ניר מעוז	27/02/2019	1	1: 600	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	10: 09 25/01/2022	אברהם בן גור	27/12/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דניאלה זריהן בייצר			אורה	נורית	103			danielzrihanb@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאלה זריהן בייצר			אורה	נורית	103			danielzrihanb@gmail.com

**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	02-6415444	02-5318706	
חוכר				אורה, מושב עובדים והתיישבות חקלאית בע"מ	אורה	(1)		02-6415444		

(1) כתובת: מושב אורה, רח' הנרקיס.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם בן גור	35633		ירושלים	(1)	2	02-5950099	02-6287755	office@geo-bengur.co.il
	מודד	תאופיק גבארה	991	אל דאודי למדידה והנדסה בע"מ	ירושלים	דרך בית חנינא	67	02-5838502		zd5838502@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gmail.com

(1) כתובת: קומה 1.



משרד  
תכנון  
ומבוא



משרד  
תכנון  
ומבוא



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הפרדת מגרש מנחלה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי ב' למגורים בישוב כפרי במגרש 103A (התאמה לנוהל מבא"ת)
2. שינוי יעוד מחקלאי ב' למגורים בישוב כפרי במגרש 103B-103C (התאמה לנוהל מבא"ת)
3. הפרדת מגרש מנחלה.
4. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בניה.
5. קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי.
6. קביעת קווי בניין חדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

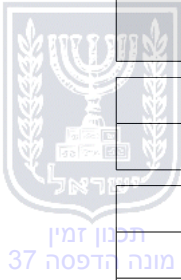
יעוד		תאי שטח
מגורים בישוב כפרי		103A, 103B, 103C
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	103A
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	103A, 103B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	103A, 103B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	103A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב'	4,399.2	100
סה"כ	4,399.2	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	4,399.2	100
סה"כ	4,399.2	100



**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

במגרש A+B 103:

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 החקלאית. לדוג': 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:

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. גודל המבנה: יותאם למספר העובדים שאושרו עבור החקלאי המבקש ובהתאם לתקנות משרד התמ"ת לגודל נדרש למגורי עובד. הזכויות למבנים היבילים לא יחשבו במניין הזכויות למגורים בנחלה.

ה.4. גובה המבנים: המבנים יהיו בבני קומה אחת ולא יעלו על 3 מ'.

ה.5. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.

ה.6. המבנה יחובר לתשתיות מים וביוב באישור אגף הפיתוח של המועצה האזורית מטה יהודה.

ו. אחסנה

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.

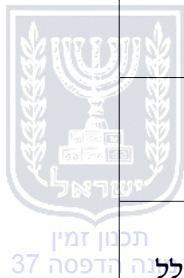
4. שימושים "תומכי תיירות" - כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.

5. תשתיות לרבות קוי ביוב.

6. מגורים.



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>7. לא יותרו השימושים הבאים :</p> <p>ככל שהם אינם בזיקה לפעילות חקלאית המתבצעת בנחלה : 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 103 C :</p> <p>1. מגורים בלבד</p> <p>לא יותרו שימושים עפ"י תכנית מס' 151-0387068 במגרש 103 C.</p>	
הוראות	4.1.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מגורים בישוב כפרי תא שטח מס' 103C :</p> <p>במגרש זה יותרו מגורים בלבד. מגרש זה אינו מהווה חלק מהנחלה.</p> <p>הוראות בינוי במגרש :</p> <p>- בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות המתעדכנות מעת לעת ובנוסף :</p> <p>1. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 255 מ"ר שטח עיקרי ושרות. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>ב. מגורים בישוב כפרי תא שטח מס' 103A ותא שטח מס' 103B :</p> <p>תא שטח 103A ותא שטח 103B מהווים ביחד את הנחלה לאחר הפרדת המגרש למגורים (תא שטח מס' 103C).</p> <p>הוראות בינוי במגרש 103 A :</p> <p>- בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות המתעדכנות מעת לעת ובנוסף :</p> <p>1. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 255 מ"ר שטח עיקרי ושרות. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>3. תותר הקמת יחידת דיור הורים אחת.</p> <p>- תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 50 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.</p> <p>- תהיה ככל הניתן בתוספת קומה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.</p> <p>- תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני במבנים קיימים, שלא יבוא במניין זכויות הבניה המרביות המפורטות בטבלת הזכויות.</p> <p>- תותר תוספת מבנה במסגרת קווי הבניין כמפורט בטבלה 5.</p> <p>הוראות בינוי במגרש 103 B :</p> <p>- בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות המתעדכנות מעת לעת ובנוסף :</p> <p>1. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 160 מ"ר שטח עיקרי ושרות. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>2. פל"ח :</p>	א



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>א. יותרו שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית, בהיקף בניה מרבי של 500 מ"ר בכפוף להליך פרסום מעין הקלה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>ב. ניתן להתיר שימושים בזיקה לפעילות חקלאית במבנה, הקיים כדין, גם אם חלק מהמבנה חורג מתחום השטח בו ניתן להתיר פיתוח מקווי בניין ו/או מהגובה המרבי.</p> <p>ג. סה"כ שטחי הבניה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 500 מ"ר מרבי (עיקרי + שרות).</p> <p>תוספת הזכויות תהיה בתוקף רק אם הוגשה בקשה להיתר אשר פורסמה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית אם להתיר זכויות אלה בהתאם לתנאי המגרש, סביבתו ומהות השימוש.</p> <p>ג. קירות תמך :</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'. במקרים בהם הטופוגרפיה אינה מאפשרת זאת, ניתן יהיה להקים קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים והמרווח ביניהם יהיה 3 מטרים.</p> <p>ד. גדרות :</p> <p>גובה גדרות לא יעלה על 1 מ' מעל למפלס פני הקרקע.</p> <p>גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 0.5 מ'.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>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><b>חניה</b></p> <p>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><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכול לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבניוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.</p> <p>2. עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר ארץ - ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב. תתואם מראש עם קק"ל.</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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 שירות וחניה.</p> <p>2. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם תתואם מראש עם קק"ל.</p> <p>3. כל פסולת הבנייה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הוועדה המקומית.</p>	<p>ז</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	5	4	4			7.5		500				500	103A, 103B	תיירות	מגורים בישוב כפרי		
5	5	4	4	1	2	7.5	1	255	30			225	894.52	103A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	5	4	4	1	2	7.5	1	160			20	140	2965.69	103B	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	5	4	4	1	2	7.5	1	255	30			225	538.99	103C	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:

א. במניין השטחים של מגורים בישוב כפרי יח"ד הורים תהיה כחלק ממבנה במגרש 103A בשטח של 50 מ"ר.

ב. קווי בניין לפי המצוין בתשריט. קווי בניין של מבנה קיים יגברו על המצוין בטבלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה 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>	
<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם ע"י וע"ח יזם התכנית תכניות חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום מקרקעין.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<b>6.5</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>תשתיות: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך עמוד תאורה ו/או דרך קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס/ת הוועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה האזורית מטה יהודה, במידת הצורך. כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוב' הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה. א. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב ו/או דרך 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית (למעט חשמל, תקשורת), צינורות ביוב ומים ראשיים תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל, מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס/ת הוועדה מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא יהיה ניתן להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. בעל היתר הבנייה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את 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>	





תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>א. בהתאם לתכניות תקפות לרבות תכנית 151-0387068 למבנים חקלאיים ותיירות כפרית ובהתאם להנחיות מרחביות מאושרות מעת לעת.</p> <p>ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון) תקשורת( למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו" תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט / בטבלה 5. למעט במבנה קיים.</p> <p>ו. בהיתר הבניה תינתן התייחסות לבנייה מחוץ לגבולות המגרש ולאורך הדרך. הן בדרך של סימון גדרות להריסה והן בדרך של התחייבות להריסה במידה ותבוצע הרחבה של הדרך הקיימת.</p> <p>ז. 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.</p> <p>ח. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם -תתואם מראש עם קק"ל ותאושר ע"י פקיד היערות.</p> <p>ט. כל פסולת הבניה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הועדה המקומית.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח מס' 103A, 103B</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א. כללי:</p> <p>1. מוסד תכנון, בבואו לתת היתר בניה מכוחה של תכנית זו, יוודא את קיומו בפועל של פתרון ביוב על פי דרישות כל דין.</p> <p>2. המועצה האזורית מטה יהודה תוודא כי יכולת קיבולת התשתיות הפנימיות (קווי הולכה ותחנות שאיבה) בכל ישוב מאפשרת את תוספות הבנייה, וכי תכניות האב למים ולביוב בכל ישוב</p>	

6.8

**תנאים למתן היתרי בניה**

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 מצויות בטבלה אשר בנספח דרישות הנוגעות למערכת הביוב המרכזיות ולמערכות הטיפול בשפכים, תקבל המועצה האזורית מטה יהודה את אישור משרד הבריאות (ובמידת הצורך את אישור הועדה המקצועית למים ולביוב של הועדה המחוזית לתכנון ובניה) למימוש התכנית.  
 5. המועצה האזורית מטה יהודה ומשרד הבריאות יקבעו את סדרי עבודתם בהליך זה.



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:  
 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.



ג. יחידת דיור שלישית בנחלות במושבים  
 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.

ד. מבנים למגורים בכפוף להוראות סעיף 4.1.1  
 1. 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.  
 2. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים ותכנוניים ביניהם הגבלת מפלס הרעש התואמת סביבת מגורים ביישוב כפרי, איכות אוויר ופתרונות לטיפול בפסולת מוצקה.  
 3. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון. וביצוע אטימה עפ"י המסומן בנספח הבינוי או הסדרה להיתר בניה.  
 4. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.  
 5. תנאי למתן היתר בניה ביישובים שאין להם מערכת ביוב מרכזית הינה חתימה על התחייבות להתקנת מיכל ביוב אטום שיקלוט את כל שפכי הביוב של כל יחידות הדיור בנחלה.  
 6. תנאי למתן טופס 4 הינו התקנה בפועל של מיכל ביוב אטום וחיבור כל יחידות הדיור בנחלה אליו.



6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

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.  
 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

6.9

**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. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ופינוי של כל בינוי שלא הותר או שלא נבנה כדין בתחומי המגרש או הנחלה.

היתר בניה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה או לבעל הזכויות במגרש בהרחבה הקהילתית.

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

ה. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח חלקה א'.

ו. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים ותכנוניים ביניהם הגבלת מפלס הרעש התואמת סביבת מגורים בישוב כפרי, איכות אוויר ופתרונות לטיפול בפסולת מוצקה.

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

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

ט. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.



6.10

**תנאים למתן היתרי בניה**

מבנים חקלאיים בכפוף להוראות סעיף 1.1.4.:

א. רשאי מוסד תכנון לאשר מתן היתר בניה למבנה חקלאי בהתקיים אחד מהמקרים הבאים : תכנון זמין

1. בשטח המיועד לבינוי (כמפורט בסעיף) 2.1.4.

2. בשטח חקלאי, בתנאי והמבנה נועד לגידול בעלי חיים או לגידול צמחי הנדרשים במישרין בקרקע חקלאית. מבנה זה יכול שיכלל שימושים נלווים בהיקף מצומצם, ככל הניתן, בתנאי ונדרשים לאותו שימוש חקלאי.

3. ההיתר תואם תכנית מפורטת מאושרת.

4. ההיתר מוגש במקום צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי.

5. השטח נשוא ההיתר אינו במרקם שמור משולב לפי תמ"א 35.

ב. תנאי לדיון בבקשה להיתר, לכל שימוש חקלאי (כולל מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית), הינו קבלת חו"ד משרד החקלאות ופיתוח הכפר. במבנים המיועדים לגידול בעלי חיים נדרשת גם התייחסות המשרד להגנת הסביבה חמשרד הבריאות.

ג. משרד החקלאות ופיתוח הכפר אינו מחויב להמליץ על ההיקף המקסימלי של זכויות בניה האפשרי לפי תכנית זו.





תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<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 מגורי עובדים בחקלאות: 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (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 תכנון זמין להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>מים: אישור מהנדס הוועדה המקומית ואישור אגף פיתוח ברשות המקומית בדבר חיבור המבנה לרשת המים.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור אגף הפיתוח לפיתרון הביוב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום הבקשה להיתר לפיהנחיות הוועדה המקומית ו/או משרד החקלאות ופיתוח הכפר ו/או רשות הניקוז.</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. תנאי להוצאת היתר ראשון יהיה הריסה של כל המסומן להריסה בתכנית זו.</p>	

תשתיות	6.11
<p>1. בעלי היתר הבנייה יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה</p>	

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
<p>המקומית. כמו כן אחראי בעל 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 בתאום ואישור רשות התמרור המוסמכת.</p>	

<b>6.12</b>	<b>כתב שיפוי</b>
<p>מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומץ ע"י הוועדה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה מיד עם אישורה.





## נספח לתכנית מס' 151-0439083 מושב אורה משק 103 - הפרדת מגרש מנחלה

### טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תאי שטח	שטח מ"ר	שם היעוד	מספר תאי שטח	שטח מ"ר	שם היעוד
103B	2,965.69	מגורים בישוב כפרי	103 א	3,504.65	אזור חקלאי ב'
103C	539.00	מגורים בישוב כפרי			
103A	894.52	מגורים בישוב כפרי	103	894.52	אזור חקלאי ב'
	4,399.21			4,399.21	

