

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0831735

שינוי קווי בניין במושב אדרת משק 27

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

במשק 27 שבמושב אדרת קיימים מספר מבנים חלקם בהיתר וחלקם ללא היתר בניה, חלק מהמבנים הקיימים חורגים מקווי הבניין. תכנית זו מבקשת להסדיר מבנים אלה הן בנושא החריגות והן בקווי הבנייה. תכנית זו אינה פוגעת בתמ"א 35 ואינה מגדילה את מס. היחידות בישוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין במושב אדרת משק 27
שטח התכנית	מספר התכנית	151-0831735
1.2	1.406 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א), (4), 62א (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	199425
קואורדינאטה Y	618650

### 1.5.2 תיאור מקום

מרכז ישוב ותיק

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: אדרת

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27		אדרת

שכונה ישוב ותיק

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34312	מוסדר	חלק		3

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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	כנית זו כפופה לתכנית 151-0387068. במידה ותהיה סטירה בין הוראות של התכניות, הוראות תכנית 151-0387068 יגברו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979		284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית 200/מי	החלפה	200/מי
21/06/2004		3176	5306	תכנית זו מחליפה את תכנית 200/מי	החלפה	200/מי
03/08/1995		4210	4323	תכנית זו מחליפה את תכנית מס. 533/מי	החלפה	533/מי



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה קנז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה קנז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר קומות וגובה מבנים	18: 20 27/04/2022	משה קנז	10/02/2020		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		12: 10 21/06/2020	משה קנז	18/06/2020	1	1: 100	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 44 14/06/2020	משה קנז	22/01/2020		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	אלברט זפרני (1)			אדרת		27			tsion198@walla.com
	פרטי	חנה זפרני (1)			אדרת		27			tsion198@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ישוב ותיק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלברט זפרני			אדרת		(1)			tsion198@walla.com

(1) כתובת: ישוב ותיק.

**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	רמ"י		רמ"י	ירושלים		216	02-5318888		a- jerusalem@land.gov .il
שוכר	אגודה	מושב אדרת		אדרת מושב	אדרת		(2)			benidavid04@walla.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רמ"י בבעלות מדינה

(1) כתובת: בניין שערי העיר.

(2) כתובת: מרכז ישוב ותיק.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	משה קנו		פרטי	מסילת ציון	מסילת ציון		02-9917868		tsion198@walla.com
מודד	מודד	בדיר יזיד	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b.86@gmail.com

(1) כתובת : מרכז הישוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

שינוי קווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין חדשים
2. קביעת הוראות בניה, ופיתוח.
3. קביעת הוראות לחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

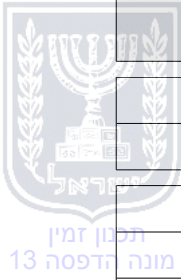
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים בישוב כפרי		27
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	27
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	27
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	27

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב	1,406	100
סה"כ	1,406	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,405.85	100
סה"כ	1,405.85	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושימושים תומכי תיירות.  2. שימושים חקלאיים:  גידולים חקלאיים לסוגיהם, לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם (כולל מחסנים, מבני שירות וסככות) וגידול בע"ח.  3. 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, מבשלה, מגבנה וכו'.  ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, אשר נלווה לה היצע תיירותי כגון: גידול פירות אקזוטיים, משתלה לריבוי ייחורים וגידול צמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא, שיתוף המבקרים בקטיף פרי או פרחים וכד'  ג. גידול בע"ח מיוחדים- כמוקד למשיכת מבקרים: גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים וכד', פינות חי וכו'.  4. מרכז מבקרים לתיירות כפרית:  מרכז מבקרים יכלול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה, שירותים ומחסן לשירות המרכז. תתאפשר תוספת סככות הצללה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות הבינוי יהיו כפופות להוראות המרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>1. א. תותר הקמת 4 יחידות דיור (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים ויח"ד נוספת) כפי שיובהר בסעיף ה'.  ב. שטחי הבנייה כמפורט להלן  ג. יחידת ההורים תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 55 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.  ד. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.  ה. תוספת יחידת הדיור: -תהיה ככל הניתן בתוספת קומה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.  -תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני במבנים קיימים, שלא יבוא במניין זכויות הבנייה המירביות המפורטות בטבלת הזכויות. -תותר תוספת מבנה במסגרת קווי הבניין כמפורט בטבלה 5.  ו. זכויות הבנייה המירביות- עד 140 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות.  ז. 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 סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחנייה. -תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.  2. א. יותרו שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית, בהיקף בנייה מירבי של 350 מ"ר בכפוף להליך פרסום מעין הקלה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.  ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>70 מ"ר מרבי.</p> <p>3. שימושי תיירות כפרית בנחלה הינו תחום המגורים בשטח של 2.5 דונם בראש החלקה.</p> <p>4. 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>5. סה"כ שטחי הבנייה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי (עיקרי+שירות).</p> <p>6. קווי בניין- כמפרט בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>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.</p> <p>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'. 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. חניה בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 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. קווי בנין קווי הבניין לפי המצוין בתשריט.</p>
ב	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</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 שרות 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 הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 13



תכנון זמין  
הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	אדרת	27	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(4)	4	510	(1) 60			450	1406					
(4)	(4)	(4)	4	160			20	140	1406	אדרת	27	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:

זכויות הבניה יהיו לפי תכנית מס. 151-0387068.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ 30 מ"ר לכל מבנה(בית עקרי ובית בעל משק) בקומת המרתף..

(2) 1. בית לבעל משק

2. בית לבן ממשך

3. יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר ותהיה צמודת דופן לאחד המבנים ושטחה יכלל במניין שטחי הבניה..

(3) עם גג שטוח מ 7.50 מ ו-8.50 מ עם גג משופע ממפלס הכניסה הקובעת..

(4) עפ"י המסומן בתשריט.



קדמית כחון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ואת ההנחיות המרחביות המאושרות מעת לעת</p> <p>3. מבקש ההיתר בניה, יבצע ע"י וע"י את תכנון וביצוע חיבור לתשתית מערכת מים, ביוב וניקוז בתיאום עם מח' מהנדס הועדה והרשות המוסמכת בדבר. במידה ויש צורך בשינויים או החלפת קווים מחוץ לגבול שטח התכנית, התכנון והביצוע יהיו ע"י וע"י המבקש לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה ללא תכנון וביצוע מרחב מוגן כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות בדבר</p>
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט שפרטיו מפורטים להלן 2456/0 "בית נקופה" י"פ: 3783 עמ" 3397 מיום 22/07/1990 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח: חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניות יהיו בתחום התכנית.</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פי שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים. 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.</p>
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת</p>

	<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
		<p>חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
	<b>6.6</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
		<p>1. גובה הבניה המרבי כמצויין בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המרביות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>
	<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
		<p>תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת תהיינה תת קרקעיות. (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
	<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
		<p>מים וביוב בכפוף להוראות סעיף 4.1.1: 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 מתעדכנות באופן סדיר ובהתאם לפוטנציאל השימושים.</p> <p>3. נספח מס' 7 בתכנית 151-0387068, נספח הביוב, יהיה נספח מנחה הקובע את העקרונות הכלליים לדרישות בעניין מערכות הטיפול בשפכים ומערכות הולכת השפכים האזורית.</p> <p>4. בכל ישוב בו מצוינות בטבלה אשר בנספח דרישות הנוגעות למערכת הולכת הביוב המרכזיות ולמערכות הטיפול בשפכים, תקבל המועצה האזורית מטה יהודה את אישור משרד הבריאות (ובמידת הצורך את אישור הועדה המקצועית למים ולביוב של הועדה המחוזית לתכנון ובניה) למימוש התכנית.</p> <p>5. א. המועצה האזורית מטה יהודה ומשרד הבריאות יקבעו את סדרי עבודתם בהליך זה. ב. תיירות כפרית ומבנים חקלאיים בתחומי היישובים</p> <p>1. לא יותר מתן היתר בניה ללא קיומה של מערכת ביוב מרכזית ביישוב, במידה וההיתר הינו עבור מבנה המייצר שפכים.</p> <p>2. יותר מתן היתר בניה ללא קיומו של פתרון ביוב מרכזי ביישוב וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>-היקף תוספת שטחי הבניה אינו עולה על 75 מ"ר. -קבע מוסד התכנון כי תוקפו של ההיתר יקבע 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.8</b>
<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>6. תנאי חמתן טופס 4 יהיה חיבור 2 המבנים (בית לבן ממשיך) ליחידת מגורים אחת וביצוע הריסות על פי המסומן בתשריטים</p>	

<b>כתב שיפוי</b>	<b>6.9</b>
<p>מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הוועדה.</p>	

<b>6.10</b>	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
-------------	--

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.11</b>
<p>יועדה קרקע כלשהי להפקעה לפי תכנית תכנון מאושרת, רשאיות מועצת התכנון העליונה או ועדת התכנון המחוזית או הוועדה המקומית, לפי הענין, להגיש בקשה להפקעתה בהתאם להוראות הנזכרות בחוק ההפקעות שבתוקף, בהיותה חיונית לצרכי הציבור.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	לא תותר בניה בשלבים	3 שנים מיום מתן היתר הבניה

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

5 שנים מיום אישור התכנית
--------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13