

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1054733

הפרדת מגרש מנחלה מושב גבעת יערים משק 74

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

תכנית זו מפרידה מגרש מנחלה בשטח של 500 מ"ר.

מושב גבעת יערים מופיע בלוח 2 של תמ"א/35 סה"כ כמות יח"ד מותרות עד 312. התוכנית מציעה יחידה שלישית בנחלה.

עפ"י תכנית מי/במ/660 ותוכנית המתאר מס' 151-0387068 ותיקון תמ"א/35/ב/1 ניתן לבנות סה"כ יח"ד ביישוב עד 312.

סה"כ נוצלו עד כה 260 יח"ד.

בבדיקה לתוספת יח"ד ליישוב נמצא כי קיימת תכנית להרחבת הכבישים ביישוב כולל מערך תשתיות ומבני ציבור אשר מספיקות לתוספת יח"ד הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הפרדת מגרש מנחלה מושב גבעת יערים משק 74

שם התכנית

151-1054733

מספר התכנית

2.782 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

מטה יהודה

X קואורדינאטה

208740

Y קואורדינאטה

633041

מושב גבעת יערים.

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: גבעת יערים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------------|---------------|----------|-------|
| גבעת יערים | על כנפי נשרים | 74 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31286 | מוסדר | חלק | 75 | |

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 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 |
| 14/11/1993 | | 644 | 4162 | תכנית זו מחליפה את תכנית מס': מי/במ/660 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד | החלפה | מי/ במ/ 660 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יובל עובדיה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יובל עובדיה | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | טבלת שטחים | 14: 08 19/02/2022 | יובל עובדיה | 19/02/2022 | | | מנחה | טבלת שטחים |
| לא | | 17: 59 22/06/2022 | יובל עובדיה | 22/06/2022 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | | 14: 42 25/02/2022 | יובל עובדיה | 25/02/2022 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 | יואב עובדיה | | | גבעת יערים | על כנפי נשרים | 74 | 054-6966226 | | yuvalomail@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|---------------|------------------|-----|-------------|-----|----------------------|
| פרטי | יואב עובדיה | | | גבעת יערים | על כנפי נשרים | 74 | 054-6966226 | | yuvalomail@gmail.com |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-----------------------------------------|------------|------------------|-----|------------|-----|----------------------|
| | עורך ראשי | יובל עובדיה | | עובדיה אדריכלות וקונסטרוקציה ב | גבעת יערים | על כנפי נשרים | | 0546966226 | | yuvalomail@gmail.com |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 (התאמה לנוהל מבא"ת).
2. הפרדת מגרש בתא שטח B74 מנחלה.
3. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בניה.
4. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

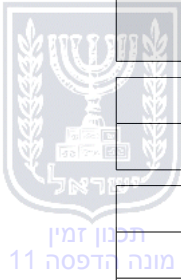
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | | תאי שטח |
|---------------------|-------------------|----------------|
| מגורים בישוב כפרי | | 74A, 74B |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים בישוב כפרי | 74B |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים בישוב כפרי | 74A, 74B |
| מבנה להריסה | מגורים בישוב כפרי | 74A |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------|----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור חקלאי ב' | 2,782.82 | 100 |
| סה"כ | 2,782.82 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים בישוב כפרי | 2,782.79 | 100 |
| סה"כ | 2,782.79 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

תא שטח A74

1. מגורים.

2. שימושים חקלאיים:

א. בתי גידול צמחי.

ב. מבנים לגידול, אחזקה או טיפול בבע"ח.

ג. מבנים לשירות ותמיכה בעיבודים חקלאיים ובגידול בעלי חיים.

ד. מבנים לעיבוד של תוצרת חקלאית.

ה. מבנים קטנים תומכי חקלאות.

ו. מגורי עובדים.

3. 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 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',

פינת חי וכו'.

ד. מרכז מבקרים לתיירות כפרית - מרכז מבקרים יכול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה,

שירותים ומחסן לשירות המרכז. תתאפשר תוספת סככות הצללה.

ה. מגורי עובדים:

ה.1. המבנים ימוקמו בתחומי הנחלה, בהתאם לקווי הבניין.

ה.2. 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.3. המבנים יהיו בבני קומה אחת וגובהם לא יעלה 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.

4. תיירות כפרית:

א. חדרי אירוח.

ב. שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום: ספא, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'.

ג. הסעדה.

ד. מכירה של תוצרת בזיקה לפעילות החקלאית ו/או התיירות הכפרית ביישוב.

5. שימושים "תומכי תיירות" - כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, משרדים,

עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.

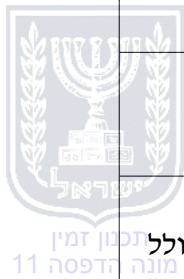
6. תשתיות, לרבות קווי ביוב.

תא שטח B74

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>1. מגורים בלבד. לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי הוראות בינוי בתא שטח A74:</p> <p>1. מגורים: בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות המתעדכנות מעת לעת ובנוסף: א. תותר הקמת 3 יח"ד (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים) ב. שטחי הבניה כמפורט בטבלה 5. ג. מספר הקומות המרבי מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>2. יותרו שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית בהיקף בניה מרבי של 350 מ"ר בכפוף להליך פרסום מעין הקלה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>3. שימושי תיירות כפרית בנחלה בתחום המגורים בשטח של 2.5 דונם מראש 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 הבניה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי. 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>6. קווי בניין כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</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'.</p> <p>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 גדרות לא יעלה על 1 מ' מעל למפלס פני הקרקע. גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>הוראות בינוי בתא שטח B74:</p> <p>1. מגורים: בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות המתעדכנות מעת לעת ובנוסף: א. תותר בניית יחידת דיור אחת. ב. שטחי הבניה כמפורט בטבלה 5.</p> |



| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | ג. מספר הקומות המרבי מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 2 קומות. |
| ב | <p>מרתפים</p> <p>במגרש 74A בלבד תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים, ובתנאי 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</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>מגבלות בניה לגובה</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>קווי בנין</p> <p>קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> |
| ו | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה 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. עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר ארץ ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב תתואם מראש עם קק"ל.</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 | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|-----------|--------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|---------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת שרות | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | | | | | עיקרי |
| 4 | 4 | 4 | 4 (5) | 1 | 2 | 8.5 (4) | 2 (3) | 510 | 60 (2) | 450 (1) | 2282.82 | 74A | מגורים | מגורים בישוב כפרי | |
| 4 | 4 | 4 | 4 (5) | 1 | 2 | 8.5 (4) | | 350 | | 350 | | 74A | פעילות לא חקלאית | מגורים בישוב כפרי | |
| 4 | 3 | 2.7 | 3 | | 2 | 8.5 (4) | 1 | 160 | | 20 | 140 | 500 | 74B | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתא שטח A74 השטח המותר לבניה עיקרי + שירות. השטח כולל מבנה לבעל נחלה, בן ממשיד ויחידת הורים צמודה עד 55 מ"ר. בנוסף, יותרו 60 מ"ר לשטחי שירות מתחת לפני הקרקע עבור מרתפים בלבד.
- (2) יותרו 60 מ"ר לשטחי שירות מתחת לפני הקרקע עבור מרתפים בלבד.
- (3) תותר 3 יח"ד בשני מבנים (לבעל משק, בן ממשיד וליחידת הורים).
- (4) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.
- (5) בבנייה קיימת על גבול תא שטח 74B קו בניין על פי תשריט.

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | עתיקות | כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם 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 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%. |
| 6.2 | חניה | היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה. |
| 6.3 | חלוקה ו/ או רישום | 1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י יזם התכנית ויזם הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום. התכנית תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. 2. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר בספרי המקרקעין. |
| 6.4 | חשמל | 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 בנייה התכניות לא ידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים. |
| 6.5 | ניהול מי נגר | לפחות 20% משטח המגרש הכולל יהיה חדיר מים, 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). תכנית הפיתוח למתחם הדיור המיוחד תאפשר רציפות הידרולוגית ושמירה על ערכי טבע לאורך ערוץ נחל הראל, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. |
| 6.6 | שמירה על עצים בוגרים | 1. בשטח התכנית עצים בוגרים לשימור. 2. על עורך הבקשה להצהיר שבמסגרת עבודות הבניה ישמרו העצים הקיימים ויישמר מרחק מינימלי של 4 מטר לפחות מקצה העץ לאזור הבניה/ החפירה. |
| 6.7 | קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | הנחיות סביבתיות למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים בהיתר בניה: 1. חגורות בטון: בהיקף המבנה/סככה יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח המבנה החוצה. 2. ניקוז מים: 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 |

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

הניקוז הטבעי. במידה והפניית הנגר תהיה לשטחי יער, יש לעשות זאת בתאום עם קק"ל.
ב. הנגר הנוצר על הגגות יופנה אל מחוץ למתחם באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.

3. פרש (זבל) בעלי חיים :

א. פרש בעלי חיים יפונה למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ב. משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.

הפינוי יהיה לאחד היעדים הבאים :

-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.
-לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה והחקלאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואתיים.

4. פסדים ופגרי בע"ח : יטופלו ויפוננו כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים - פסדים 1981.

5. תכנון נופי :

א. גידור- תותר גדר רשת בלבד.

ב. צבע הגג במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכנן בהתאם לסביבת האתר תוך העדפת צבעים בהירים תאומים לסביבה ולא לבן או צבע בוהק.

ג. באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים/צומח בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ד. תאורה תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ.

6. חומרים מסוכנים :

כל בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בו נעשה שימוש בחומרים מסוכנים או אחסונם (כולל חומר חיסוי, ריסוס והדברה, רעלים, דשנים, תרופות, דלקים, שמנים ועוד) תלווה בהצגת פתרונות לאחסון ואיסוף הפסולת במבנים מקורים, בעלי תשתית אטומה באזור תחום, נעול ומושלט, 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 של גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח, בדרך ובתדירות שיאושרו עי 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 :



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> | <p>6.7</p> |
| <p>כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הוועדה המקומית.</p> | |
| <p>6.8 קולטי שמש על הגג</p> | <p>6.8</p> |
| <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> | |
| <p>6.9 תשתיות</p> | <p>6.9</p> |
| <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 עבודות 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 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. 2. בתחום דרך ארצית ובהתחברות לדרך, כל עבודה תערך בתאום ואישור רשות התמרון המוסמכת.</p> | |
| <p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.10</p> |
| <p>כללי: א. תיאום התכנון עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. 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. ג. עקירה או העתקת עצים בוגרים כשולם תותאם מראש עם קק"ל. ד. בתכנית הפיתוח יקבעו 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 המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תאום עם מקורות לעניין קו המים. ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תאום עם משרד הבריאות לנושא המים והביוב. ז. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור עם משרד הבריאות לעניין רדיוס המגן. ח. תנאי למתן היתר בניה בתחום דרך ארצית והחיבור לדרך הינו תאום עם רשות התמרון המוסמכת.</p> | |
| <p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.11</p> |
| <p>מבנים חקלאיים: א. 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. ב. משרד החקלאות ופיתוח הכפר אינו מחויב להמליץ על ההיקף המקסימאלי של זכויות בניה האפשרי לפי תכנית זו.</p> | |

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- ג. בקשות להיתר בניה יכללו תרשים מקום, ערוך על ידי מודד מוסמך, המראה מיקום ושימוש של כל המבנים הקיימים כנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- ד. 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.
- ה. הסבת מבנה שהוקם לשימוש חקלאי אחר, תתאפשר לאחר אישור היתר חדש בכפוף להוראות תכנית זו.
- ו. היתר למבנה חקלאי, שיינתן מכוחה של תכנית זו, יותנה בשימוש החקלאי (הפעילות החקלאית) בלבד.
- ז. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למבנים למגורי עובדים בחקלאות:
- בקשה להיתר תוגש על ידי החקלאי המבקש.
 - החקלאי המבקש יחתום ל 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.
 - תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד. הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.
 - ח. תשתיות:
- מים: אישור מהנדס הוועדה המקומית ואישור אגף פיתוח ברשות המקומית בדבר חיבור המבנה לרשת המים.
- ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור אגף פיתוח לפיתרון הביוב.
- 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.
- 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 הבניה.
- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הצגת פתרון לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

- מבנה מגורים:
- א. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח הנחלה שתכלול חלוקת שטחי הבינוי והעמדתם בחלקה לרבות דרך גישה, זיקות הנאה ופתרון חניה.
- ב. היתר בניה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים ביניהם הגבלת מפלס הרעש התואמת סביבת מגורים בישוב כפרי, איכות אוויר ופתרונות לטיפול בפסולת מוצקה.
- ג. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון.
- ד. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

- מבנים לתיירות כפרית:
- א. שימושי תיירות כפרית ימוקמו ככל הניתן במבנים חקלאיים ומבני משק אשר חדלו לשמש לייעודם. במידה ולא ניתן למקם שימושים אלו במבנים קיימים, ניתן יהיה להקים מבנה חדש בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, ובלבד שנימקה את החלטתה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה עבור הקמת מבנה חדש לתיירות כפרית הוא הריסה ופינוי של כל



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

| תנאים למתן היתרי בניה | 6.13 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>המבנים החקלאיים אשר אינם בשימוש מתוך הנחלה. מבנים שאינם בשימוש הינם מבנים שמתקיים בהם אחד או יותר מהתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד משרד הבריאות לנושא המים והביוב. ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד יועץ התנועה של הרשות המקומית בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש. ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים. ז. תנאי למתן היתר בנייה לאכסון תיירותי בהיקף שעולה על 3 צימרים- יהיה קבלת חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. ח. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח הנחלה. ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות הסביבתית המוסמכת בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט, הגבלת מפלס הרעש התואמת סביבת מגורים בישוב כפרי, איכות אוויר ופתרונות לטיפול בפסולת מוצקה. י. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. יא. היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת קבלת היתר הבניה, כולל התייחסות למפרץ הורדה לאוטובוס ככל הנדרש. יב. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון פינוי אשפה. | |

| כתב שיפוי | 6.14 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>יזם התכנית יפצה ו/או ישפה את הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.</p> | |

| סטיה ניכרת | 6.15 |
|-------------------------------------------------|------|
| <p>כל סטייה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> | |

| 7. ביצוע התכנית | |
|-----------------|--|
|-----------------|--|

| 7.1 שלבי ביצוע | |
|----------------|--|
|----------------|--|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------------------------------|----------------------|
| 1 | הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י יזם התכנית. | לאחר אישור תכנית זו. |

7.2 מימוש התכנית

מימוש זכויות מתאפשר באופן מיידי ללא הגבלת זמן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

נספח לתכנית מס' 151-1054733
גבעת יערים – הפרדת מגרש מנחלה גבעת יערים 74



טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | מצב מאושר | | |
|------------|---------|------------------------------------------------------|------------|---------|-----------|
| מס' תא שטח | שטח מ"ר | שם הייעוד | מס' תא שטח | שטח מ"ר | שם הייעוד |
| 74A | 2288 | מגורים בישוב כפרי (בכפיפות לתכנית (151-0387068 | 74 | 2788 | חקלאי ב' |
| 74B | 500 | מגורים בישוב כפרי (לא חלה תכנית (151-0387068 | | | |
| | 2788 | | | 2788 | סה"כ |

