

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-1028653

הפרדת מגרש נוסף מנחלה 118 במושב אורה

ירושלים

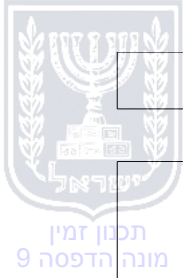
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מפורטת

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

בעלי משק 118 במושב אורה מבקשים לבצע הפרדת מגרש נוסף מנחלה כך ששטח הנחלה יכלול שני מגרשי מגורים נפרדים ומגרש של הנחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הפרדת מגרש נוסף מנחלה 118 במושב אורה

151-1028653

מספר התכנית

2.982 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג 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)

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	214136
קואורדינאטה Y	628894

**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
	118	נרקיס	אורה

שכונה אורה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30778	מוסדר	חלק	48	32, 57

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 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

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

הערה לטבלה:

תוכנית 151-0840710 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0840710 ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי בן גור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים	08: 36 24/01/2023	אבי בן גור	24/01/2023			מנחה	טבלת שטחים
לא	גיליון תמונות מבנים קיימים	19: 13 18/01/2023	אבי בן גור	27/12/2021	1	1: 1	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי	19: 14 18/01/2023	אבי בן גור	27/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	19: 12 18/01/2023	אבי בן גור	15/01/2023	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	יגאל אבדר		מטה יהודה	אורה	נרקיס	118	050-5509577		igal0145@bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יגאל אבדר		מטה יהודה	אורה	נרקיס	118	050-5509577		igal0145@bezeqint.net

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי בן גור		גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756		office@geo-bengur.co.il
	מודד	אברהם אנסטר	0	אברהם ארנסטר שרותי מדידה בע"מ	ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@nevision.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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. הפרדת מגרש מנחלה.
2. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בניה וזכויות בניה והוראות בינוי.
3. קביעת קווי מגרשים חדשים לרבות למגרש המופרד.
4. קביעת קווי בניין חדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



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

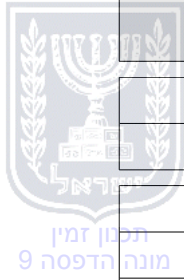
יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	118A, 118C, 118D	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	118A, 118C, 118D
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	118A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,982.87	100
סה"כ	2,982.87	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,982.9	100
סה"כ	2,982.9	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במגרש A118 ו-C118 :</p> <p>מהווים מגרש אחד (הנחלה) לעניין זכויות הבנייה והשימושים המצוינים להלן.</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית:</p> <p>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'.</p> <p>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'.</p> <p>ג. גידול בע"ח מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים וכד'.</p> <p>פינות חי וכו'.</p> <p>ד. מרכז מבקרים לתיירות כפרית:</p> <p>מרכז מבקרים יכלול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה, שירותים ומחסן לשירות המרכז. תתאפשר תוספת סככות הצללה.</p> <p>ה. אחסנה</p> <p>3. תיירות כפרית:</p> <p>א. חדרי אירוח.</p> <p>ב. שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום: ספא, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'.</p> <p>ג. הסעדה (למעט מפעל קייטרינג)</p> <p>ד. מכירה של תוצרת בזיקה לפעילות החקלאית ו/או התיירות הכפרית בישוב.</p> <p>4. שימושים "תומכי תיירות" - כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> <p>5. תשתיות לרבות קווי ביוב.</p> <p>6. יותרו שימושים של פעולות לא חקלאית (פל"ח) בהתאם לתכנית א/777.</p>
	<p>במגרש D 118</p> <p>1. מגורים בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>מגרש מס' D 118 יותרו מגורים בלבד. מגרש זה אינו מהווה חלק מהנחלה.</p>



## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

הוראות בינוי במגרש :

1. מגורים :

א. תותר הקמת יחידת אחת.

ב. שטחי הבניה כמפורט להלן

ג. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.

2. קירות תמך :

גובה קירות תמך המרבי יהיה כמפורט : כלפי חזית הרחוב - עד 1.5 מ', כלפי מגרשים גובלים - עד

2 מ', כלפי שטח פתוח - עד 1.5 מ'. במקרים בהם הטופוגרפיה אינה מאפשרת זאת, ניתן יהיה

להקים קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים והמרווח ביניהם יהיה 3 מטרים.

3. גדרות :

גובה גדרות לא יעלה על 1.5 מ' מעל למפלס פני הקרקע.

גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 1 מ'.

מגורים בישוב כפרי תא שטח מס' 118A ותא שטח מס' 118C :

תא שטח 118A ותא שטח 118C מהווים ביחד את הנחלה לאחר הפרדת המגרש למגורים (תא

שטח מס' 118D).

הוראות בינוי במגרשים 118A ו-118C :

1. יותרו שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית, ושימושים לפעילות לא חקלאית שאינם

תיירותיים (פלי"ח) בהיקף בניה מרבי של 500 מ"ר בהתאם לתוכניות 777, 777/א.

2. ניתן להתיר שימושים בזיקה לפעילות חקלאית במבנה, הקיים כדיון, גם אם חלק מהמבנה חורג

מתחום השטח בו ניתן להתיר פיתוח מקווי בניין ו/או מהגובה המרבי.

3. סה"כ שטחי הבניה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, ופעילות לא חקלאית

(פלי"ח) לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 500 מ"ר מרבי (עיקרי + שרות).

4. מגורים :

א. הקמת 2 יחידות דיור בסה"כ בנחלה בתאי שטח 118A ו-118C (בעל משק ויחידת הורים).

ב. שטחי הבניה כמפורט להלן

ג. יחידת ההורים תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 50 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי

שרות.

ד. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.

קירות תמך :

גובה קירות תמך המרבי יהיה כמפורט : כלפי חזית הרחוב - עד 1.5 מ', כלפי מגרשים גובלים - עד

2 מ', כלפי שטח פתוח - עד 1.5 מ'. במקרים בהם הטופוגרפיה אינה מאפשרת זאת, ניתן יהיה

להקים קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים והמרווח ביניהם יהיה 3 מטרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>גדרות:                      גובה גדרות לא יעלה על 1.5 מ' מעל למפלס פני הקרקע.                      גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 1 מ'.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b>                      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>                      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>                      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>                      קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b>                      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.                      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 יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	
										שרות							עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	7.5 (3)	1 (2)	204	30 (1)		174		118A, 118C	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
						7.5 (3)		500			500		118A, 118C	תיירות	מגורים בישוב כפרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	7.5 (3)	1	276		40	236	432.91	118D	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

### הוראות טבלה 5:

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

ב. תא שטח 118A ותא שטח 118C מהווים מגרש אחד (הנחלה) לעניין זכויות הבניה והשימושים המצוינים בטבלה 5 ובסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30 מ"ר עבור מרתף.

(2) תותר הקמת יחידת ההורים אחת צמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 50 מ"ר.

(3) גובה מבנה מקסימלי עם גג שטוח 7.5 מ', גובה מבנה מקסימלי 6.5 מתחילת גג רעפים.

(4) עפ"י תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></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 שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם ע"י וע"ח יזם התכנית תכניות חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום מקרקעין.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>1. "עצים לשימור" לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.                  2. "עצים להעתקה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.                  3. "עצים לכריתה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע על ידי פקיד היערות.                  4. שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></p> <p>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 ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע בני"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע 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.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <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.                  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.                  ג. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון.                  ד. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.</p>	<p><b>6.6</b></p>

6.7

**תנאים למתן היתרי בניה**

מים וביוב בכפוף להוראות סעיף 4.1.1 :

א. כללי:

1. מוסד תכנון, בבואו לתת היתר בניה מכוחה של תכנית זו, יוודא את קיומו בפועל של פתרון ביוב על פי דרישות כל דין.
2. המועצה האזורית מטה יהודה תוודא כי יכולת קיבולת התשתיות הפנימיות (קווי הולכה ותחנות שאיבה) בכל ישוב מאפשרת את תוספות הבנייה, וכי תכניות האב למים ולביוב בכל ישוב מתעדכנות באופן סדיר ובהתאם לפוטנציאל השימושים.
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.
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.

6.8

**תנאים למתן היתרי בניה**

מבנים חקלאיים בכפוף להוראות סעיף 4.1.1 :

- א. רשאי מוסד תכנון לאשר מתן היתר בניה למבנה חקלאי בהתקיים אחד מהמקרים הבאים:
  1. בשטח המיועד לבינוי (כמפורט בסעיף 4.1.2)
  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





## תנאים למתן היתרי בניה

התייחסות המשרד להגנת הסביבה משרד הבריאות.

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

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.

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.

ו. הסבת מבנה שהוקם לשימוש חקלאי לשימוש חקלאי אחר, תתאפשר לאחר אישור היתר חדש בכפוף להוראות תכנית זו.

ז. היתר למבנה חקלאי, שיינתן מכוחה של תכנית זו, יותנה בשימוש החקלאי (הפעילות החקלאית) בלבד.

ח. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למבנים מגורי עובדים בחקלאות: בקשה להיתר תוגש על ידי החקלאי המבקש.

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.

תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד. הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.

ט. תשתיות:

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.

בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

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.

מים: אישור מהנדס הוועדה המקומית ואישור אגף פיתוח ברשות המקומית בדבר חיבור המבנה לרשת המים.

ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור אגף הפיתוח לפתרון 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.





## תנאים למתן היתרי בניה

מבנים לתיירות כפרית בכפוף להוראות סעיף 4.1.1 :

א. ככלל, בתחום הנחלה יותר למקם מבנה לתיירות כפרית ולהתיר שימוש של תיירות כפרית בשטח של מבנים חקלאיים ומבני משק שחדלו לשמש לייעודם. 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 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 לאכסון תיירותי 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.



<b>6.10</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא ע"י הוועדה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## נספח לתכנית מס' 151-1028653 הפרדת מגרש נוסף מנחלה 118 במושב אורה

### טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תאי שטח	שטח מ"ר	שם היעוד	מספר תאי שטח	שטח מ"ר	שם היעוד
118 A	1,847.11	מגורים בישוב כפרי	118 A	1,847.11	מגורים בישוב כפרי
118 C	702.85	מגורים בישוב כפרי	118 C	1,135.76	מגורים בישוב כפרי
118 D	432.91	מגורים בישוב כפרי			
	2,982.87	סה"כ		2,982.87	סה"כ

