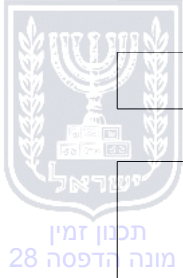


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1043199

פריסת ייעודי קרקע בין נחלה 54B לבין מגרש 54A במושב צלפון



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **מטה יהודה**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

פריסה ושינוי מיקום של מגרשים במושב צלפון.
"מגורים א'" (54A) לבין "מגורים בישוב כפרי" (נחלה 54B) עפ"י תכנית 151-0345660



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 פריסת ייעודי קרקע בין נחלה 54B לבין מגרש 54A במושב צלפון

1.2 מספר התכנית **מספר התכנית**
 151-1043199

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 4.654 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

193600 קואורדינאטה X

634358 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 54 מושב צלפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צלפון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4564	מוסדר	חלק		57-62

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
151-0067892	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0067892 ממשיכות לחול.	7209	3653		21/02/2016
151-0345660	כפיפות	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0345660 ממשיכות לחול.	10703	10348		02/08/2022
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/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	2578	284		15/11/1979
מי/ 200 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200/ב ממשיכות לחול.	5306	3176		21/06/2004
מי/ 794 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/794/ב ממשיכות לחול.	5167	1865		18/03/2002



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דניאל אלרון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל אלרון		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/09/2022	דניאל אלרון	12: 38 06/09/2022	נספח מס' 1- מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	10/01/2023	דניאל אלרון	08: 55 10/01/2023	נספח מס' 2- נספח בינוי	לא
טבלת שטחים	רקע		1	06/09/2022	דניאל אלרון	13: 57 06/09/2022	טבלת שטחים	כן

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	אסתר אתי מימון (1)			צלפון			050-4611175		GABI@gm-al.co.il
	פרטי	גבריאל מימון (1)			צלפון			050-4611175		GABI@gm-al.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הזית 138.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר אתי מימון			צלפון	הזית	138			GABI@gm-al.co.il
פרטי	גבריאל מימון			צלפון	הזית	138			GABI@gm-al.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל אלרון	3073235	אלרון אדריכלים	כפר אוריה	(1)		054-5652389		elron.arch@ mail.com

(1) כתובת: הכחל 252.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 בפריסת ייעודי הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה.

2. שינוי בקווי בניין.

3. הקמת בריכת שחיה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	54A
מגורים בישוב כפרי	54B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	54B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	10.74
מגורים בישוב כפרי	4,154.41	89.26
סה"כ	4,654.41	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.01	10.74
מגורים בישוב כפרי	4,154.4	89.26
סה"כ	4,654.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>במגרש (54A)</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. שימושים תומכי תיירות עפ"י תכנית מתאר מטה יהודה מס' 151-0387068.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כללי</p> <p>א. תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד, אשר שטחה הכולל (עיקרי ושירות) יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.</p> <p>ב. הקמת קומת מרתף תותר ובתנאי שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ובכפוף לקבוע בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע.</p> <p>א. תותר יחידת אירוח כפרי עד 50מ"ר בלבד.</p> <p>ב. ביעוד זה יותרו שימושים תיירותיים בתנאים הבאים:</p> <p>- ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>- שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 50 מ"ר מרבי.</p> <p>- תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח העיקרי לשימושים של תיירות כפרית בלבד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. שטחי החניה יותאמו לתקן החניה התקף לעת מתן ההיתר.</p> <p>2. במידה והחניות מקורות יתווסף שטחן למנין שטחי השירות.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>במגרש (54B)</p> <p>א. תיירות כפרית.</p> <p>ב. שימושים חקלאיים.</p> <p>ג. מגורים - יחידת דיור שלישית בנחלות במושבים ודיורית.</p> <p>ד. תשתיות, לרבות קווי ביוב.</p> <p>ה. לא יותרו השימושים הבאים, ככל שהם אינם בזיקה לפעילות חקלאית המתבצעת בנחלה: אחסנה, אריסה, שינוע, תעשייה זעירה וכן לא יותר שימוש משרדים לפעילות שאינה חקלאית או</p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>תיירותית והכל אלא אם הותרו בתכנית מאושרת קודמת. סטייה מהוראות סעיף זה הנה בגדר סטייה ניכרת.</p> <p>ו. בריכה פרטית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי במגרש 54B:</p> <p>1. מגורים:</p> <p>א. תותר הקמת 3 יח"ד בשלושה מבנים לכל היותר, ובנוסף יח' נוספת עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.</p> <p>ב.. מבנה בודד לא יעלה על 350 מ"ר בנוי.</p> <p>ג. יותר מבנה עזר/מחסן עד 6 מ"ר אשר יוכל להיבנות בקו בניין 0 באישור השכן הצמוד.</p> <p>ד. תותר הקמת בריכה פרטית בשטח שלא יעלה על 120 מ"ר.</p> <p>ה. תכסית של 35% הינה לכלל שימושי המגורים והתיירות בנחלה.</p> <p>1.1 הוראות בינוי:</p> <p>א. תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני לא מקורה, שלא יבוא במניין זכויות הבניה המרביות המפורטות לעיל.</p> <p>2. אירוח כפרי בנחלה בתחום שטח המגורים: (קבוצה 4 אירוח כפרי)</p> <p>2.1. ניתן להקים חדרי אירוח שטחן הבנוי הכולל לא יעלה על 350 מ"ר ובהיקף שלא יעלה על 4 חדרים ליחידה. גודל חדר אירוח יהיה על פי התקן התקף של משרד התיירות.</p> <p>2.2 שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום: ספא, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'.</p> <p>2.3 הסעדה.</p> <p>2.4 מכירה של תוצרת בזיקה לפעילות חקלאית ו/או התיירות הכפרית ביישוב.</p> <p>3. שימושים "תומכי תיירות" - כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית ושימושים דומים.</p> <p>4. חקלאות בנחלה.</p> <p>מבני חקלאות ומבנים לשרות המשק החקלאי, לרבות אריזה, אחסנה, שרותי טרקטורים וכיוצא בזה. מבנים אלה יותרו בייעוד "מגורים ביישוב כפרי" וכן בשטח החקלאי, במידה ולא נוצלו הזכויות בנחלה. על פי מדיניות משרד החקלאות:</p> <p>4.1. חממות ומשתלות יותרו זכויות בניה של עד 80% משטח המגרש.</p> <p>4.2 גידול ואחזקת בעלי חיים עד 50% משטח המגרש.</p> <p>4.3 מבנים לשירות ישיר של הפעילות החקלאית המותרת: מחסנים, בתי אריזה וכיובי עד 2150 מ"ר עד 50% משטח המגרש בכפוף להמלצת משרד החקלאות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. יותר קירווי חניות, בקו בניין 0 ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר לכל חניה וסה"כ לא יותר מ- 30 מ"ר.</p> <p>2. בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. שטח החניה נכלל במניין השטחים המותרים ואינו בנוסף להם.</p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
ג	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. מספר הקומות למבני מגורים לא יעלה על 2 + מרתף כהגדרתו בחוק. 2. גובה המבנה עד 7.5 מ' גג שטוח ו גג משופע עד 9 מ' 3. מבני לשימושי החקלאות ועיבוד חקלאי לא יעלו על גובה של 6 מטרים.</p>
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</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, באישור מהנדס המועצה או מי מטעמו, להקים קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים והמרווח ביניהם יהיה 3 מטרים</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			מפל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)		2	8.5	1	290	40		30	220	500	54A	מגורים א'	מגורים א'
							1	50				50	500	54A	אירוח כפרי	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	3 (5)	670	60 (4)		20 (3)	590 (2)	4154	54B	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(1)	(1)	(1)	(1)		2	8.5		(6)				350 (6)	4154	54B	תיירות	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:

יותר שימוש של עד 12.5 מ"ר לשטחי שרות מתוך סך השטח שנוסף לבניה לצורך שימושי מיגון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תשריט.

(2) זכויות הבנייה עבור היחידה השלישית לא יהיו מעבר ל-140מ"ר עקרי ו-20מ"ר שרות. מתוך הזכויות המוקנות בטבלה..

(3) שטח שרות עבור היחידה השלישית בלבד..

(4) יותר 30 מ"ר מרתף לכל בית בנחלה..

(5) יותר 3 יח"ד + יחידת הורים בשטח עד 55מ"ר צמודה לאחד המבנים..

(6) על פי תכנית 151-0387068.

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) .
2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. ישמרו לפחות 25% שטחים חדירי מי נגר עילי מתוך כל מגרש בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב'. פסולת ואשפה :
4. א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.
5. זיהום אויר ואיכות אוויר :
- א. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
6. חומרים מסוכנים :
- א. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מעבר לשימוש סביר .

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3**חניה**



היתר הבנייה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.

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 בניה התכניות לא ידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים.
4. רשתות וכל מתקני חברת חשמל הקיימים יועתקו באם יידרש ע"י חברת החשמל לאחר בקשה רשמית.

6.5**ביוב וניקוז**

בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.6</p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>תשתיות</p> <p>6.7</p> <p>1. בעלי היתר הבנייה יבצעו על חשבונם 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 הועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי 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 בתיאום ואישור רשות התמרוך המוסמכת.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.8</p> <p>כללי:</p> <p>1. בקשה להיתר תכלול הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא היתר בניה לפתרון הקצה לטיפול בשפכים או הסנקתם ותנאי למתן טופס אכלוס - הפעלתו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה או מי מטעמו. קביעת אופן ביצוע עבודות התשתית הנדרשות לרבות קוי ביוב, דרכים, תאורה, חשמל, תקשורת וכל העבודות הנדרשות לביצוע הנ"ל (להלן עבודות תשתית בתחומי או בסמוך למקרקעין).</p> <p>4. כל עבודות התשתית תהינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות והמתקנים הכרוכים בהם למקום אשר יאושר על ידי הרשות הרלוונטית.</p> <p>5. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>6. סימון מבני אסבסט לפינוי ומבנים ללא היתרים להריסה, או לחילופין יוסדרו במסגרת הזכויות של תכנית זאת.</p> <p>7. היתר הבנייה לבריכת שיחיה פרטית תשמש רק לבעל הנחלה בלבד.</p> <p>מבנים לתיירות כפרית:</p> <p>1. תנאי למתן היתר להקמת מבנה חדש לתיירות כפרית יהיה הריסה ופינוי של כל המבנים החקלאים אשר אינם בשימוש מתוך הנחלה (קרי: מבנה שלא נעשה בו שימוש ו/או פעילות מעל 10 שנים, ו/או מבנה שלא מתבצע בו פעילות ופגום בהיבט הפיסי שלו, ו/או מבנה שלא מתבצעת פעילות ולא עומד בתקני משרד החקלאות).</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה ופינוי של כל בנינו שלא הותר או שלא נבנה כדין בתחומי המגרש/הנחלה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד היחידה הסביבתית שורק, חו"ד מחלקת ביוב אגף פיתוח מטה יהודה, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים</p>	



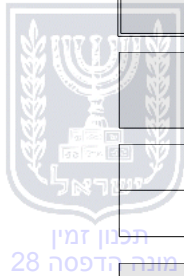
תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>סמוכים, חו"ד יועץ התנועה של הרשות המקומית, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי בהיקף שעולה על 3 צימרים - ידרש חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח הנחלה.</p> <p>מבנים חקלאיים:</p> <p>1. מתן היתר בניה ינתן רק למבנים המוגשים בשטח המיועד לבינוי או בשטח החקלאי כפי שמפורט בסעיף 4.7.2 א'.</p> <p>2. תנאי לדיון בבקשה להיתר לכל שימוש חקלאי (כולל מבנים לעיבוד התוצרת החקלאית), הינו קבלת חו"ד משרד החקלאות ופיתוח כפר. במבנים המיועדים לגידול בעלי חיים נדרשת גם התייחסות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. בקשות להיתר בניה יכללו תרשים מקום, ערוך על ידי מודד מוסמך, המראה מיקום ושימוש של כל המבנים הקיימים כנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. תנאי לדיון בבקשה להיתר למבנה חקלאי לגידול בעלי חיים יהא פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לבעלי קרקע בחלקות מצרניות.</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.9
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום. תכנית לצרכי רישום תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית לצרכי רישום כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תכנית לצרכי רישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר בספרי המקרקעין.</p>	

כתב שיפוי	6.10
<p>מגישי התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הועדה</p>	

6.11	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
-------------	---



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



נספח לתכנית מס' 151-1043199

מושב צלפון מגרש 54-פריסה ושינוי מיקום של מגורים א' בתחום הנחלה ללא הגדלת שטח המגרש וללא הגדלת זכויות בניה.

טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם יעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם יעוד
54B	4,154	מגורים בישוב כפרי	54B	4,154	מגורים בישוב כפרי
54A	500	מגורים א'	54A	500	מגורים א'

