

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0881714

הפרדת מגרש מנחלה-מושב בית נקופה, משק 29

ירושלים

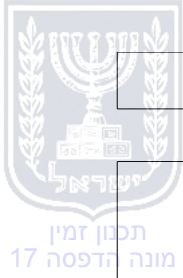
מחוז

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

התכנית מציעה להפריד חלק מהנחלה למגרש מגורים בשטח של כ-652 מ"ר במושב בית נקופה, משק 29.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	
היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

הפרדת מגרש מנחלה-מושב בית נקופה,משק 29

151-0881714

2.657 דונם

תכנית מתאר מקומית

לא
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה
סוג איחוד וחלוקה

לא
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מטה יהודה

קואורדינאטה X

211950

קואורדינאטה Y

634601

1.5.2 תיאור מקום

מושב בית נקופה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מטה יהודה חלק מתחום הרשות : בית נקופה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30483	מוסדר	חלק		6

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 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 ממשיכות לחול	5306	3176		21/06/2004
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/ 308	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/308 ממשיכות לחול.	4628	2911		11/03/1998



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				מתן נכט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מתן נכט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	15/10/2021	מתן נכט	11: 24 18/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/01/2021	מתן נכט	11: 21 30/01/2021		לא

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	אהרון כהן (1)			בית נקופה		29			matan@gmail.com
	פרטי	אירית כהן (1)			בית נקופה		29			matan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בית נקופה משק 29.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון כהן			בית נקופה (1)		29			matan@gmail.com
פרטי	אירית כהן			בית נקופה (1)		29			matan@gmail.com

(1) כתובת : בית נקופה משק 29.

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	מתן נכט			טל שחר	נחל קדרון	30	050-6330440		matanncht@gmail.com
	מודד	אברהם ארנסטר	827	אברהם ארנסטר	ירושלים	פזנר חיים	23			ernstmed@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור חקלאי ב	מגורים בישוב כפרי

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הפרדת מגרש מגורים מנחלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בנייה
- קביעת קווי בניין
- הפרדת מגרש מנחלה
- שינוי בקו בנין קדמי למבנה קיים
- הוספת בית שלישי בנחלה בהתאם לתמ"א 35
- קביעת הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	29A, 29B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	29A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	29A, 29B

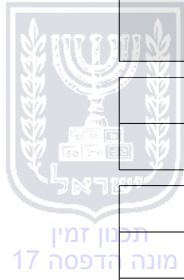
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב'	2,657	100
סה"כ	2,657	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,656.28	100
סה"כ	2,656.28	100



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

במגרש 29A -

1. מגורים

2. שימושים חקלאיים

3. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית

4. תיירות כפרית

5. שימושים "תומכי תיירות"

6. לא יותרו השימושים הבאים:

ככל שהם אינם בזיקה לפעילות חקלאית המתבצעת בנחלה: אחסנה, אריזה, שינוע, תעשייה זעירה וכן לא יותר שימוש משרדים לפעילות שאינה חקלאית או תיירותית. סטייה מהוראות סעיף זה הינה בגדר סטייה ניכרת.

במגרש 29B -

1. מגורים בלבד

2. בריכת שחיה

3. לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068

4.1.2**הוראות****א****בינוי**

הוראות בינוי

הוראות בינוי במגרש 29A: יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות המתאשרות מעת לעת.

1. מגורים:

א. תותר הקמת 2 יחידות דיור (בעל משק ויח"ד נוספת) כפי שיובהר בסעיף ה'.

ב. שטחי הבנייה כמפורט להלן

ג. יחידת ההורים בנוסף תהיה בצמוד למבנה הקיים.

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 המרביות המפורטות בטבלת הזכויות.

-זכויות הבנייה המירביות- במפורט בטבלה 5.

-מרתפים-

-תותר הקמת מרתף בשטח לכל יחידה.

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.

1. 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.

-שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מירבי.

-תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד. 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.

2. יותרו שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית, בהיקף בנייה מירבי של 350 מ"ר בכפוף להליך פרסום מעין הקלה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

3. שימושי תיירות כפרית בנחלה הינו תחום המגורים בשטח של 2.5 דונם בראש החלקה.

4. ניתן להתיר שימושים בזיקה לפעילות חקלאית במבנה, הקיים כדן, גם אם חלק מהמבנה חורג מתחום השטח בו ניתן להתיר פיתוח מקווי בניין ו/או מהגובה המרבי.

5. סה"כ שטחי הבנייה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי (עיקרי+שירות).

6. קווי בניין- כמפרט בטבלת זכויות הבנייה.

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.

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'.

הוראות בינוי במגרש 29B:

1. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר זכויות הבנייה המירביות כמפורט בטבלה 5.

2. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.

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



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<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> <p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>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.</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעל לעת</p> <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין לפי המצוין בתשריט.</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם- תתואם מראש עם קק"ל. 3. כל פסולת הבנייה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הועדה המקומית.
ב	<p>בינוי</p> <p>מבנים חקלאיים-הוראות בינוי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות בינוי כלליות : 1.1 המבנה החקלאי, גודלו, מיקומו, קווי בניין, מרחקי הצבה משימושים שונים, כיוונו וכל פרט בינוי בו, יותאמו לשימוש החקלאי המיועד בו לפי מסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 1.2 זכויות בנייה מרביות למבנים חקלאיים מפורטות בנספח זכויות בניה למבנים חקלאיים (תכנית מס' 151-0387068 נספח 5). 2. הוראות בינוי לפי סוג השימוש במבנה החקלאי יהיו לפי המפורט במסמך המדיניות של משרד החקלאות המתעדכן מעת לעת.
ג	<p>מרתפים</p> <p>מרתפים</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<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>
ד	<p>חניה חניה בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ה	<p>מגבלות בניה לגובה מגבלות בניה לגובה 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>
ו	<p>קווי בנין קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
ז	<p>תנאים בהליך הרישוי 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
							מפל	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5 (1)	1			20	140	2005	יחידת דיור שלישית	29A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8.5 (4)	1 (3)	30			210	2005	מגורים	29A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)	(2)	(2)	(2)		1	5					(5)	2005	תיירות	29A	תיירות	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5 (4)	1	30		10	240	652	מגורים	29B	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:

במניין שטחי הבנייה נכללים כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין- לרבות שטחי מדרגות, שטח עליית גג מעל 1.8 מ', מרפסות מקורות, חנייה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מרבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכול לפני הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין משופע לא יעלה על 8.5 מטר עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.
- (2) כמסומן בתשריט..
- (3) בית מגורים+יחידת הורים עד 55 מ"ר הכלולה בשטח.
- (4) גובה מרבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכול לפני הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין משופע לא יעלה על 8.5 מטר עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה..
- (5) עפ"י תכנית מתאר 151-0387068.
- (6) 5.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	<p>במגרש 29B-</p> <p>1. מגורים בלבד, בריכת שחיה עפ"י הנחיות בוועדה המקומית ועפ"י מיקומה בתכנית הבינוי. לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068</p>
6.2	בינוי
	<p>במגרש 29A -</p> <p>1. מגורים תותר הקמת 1+2 יחידות דיור (שתי יחידות גדולות+יחידת הורים . תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י ההנחיות בוועדה המקומית.</p> <p>2. שימושים חקלאיים : גידולים חקלאיים לסוגיהם, לרבות חממות ובתי צמחיה לסוגיהם (כולל מחסנים, מבני שירות וסככות) וגידול בע"ח.</p> <p>3. 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'.</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>ד. מרכז מבקרים לתיירות כפרית: מרכז מבקרים יכלול שטחי התכנסות, תצוגה ומכירה, שירותים ומחסן לשירות המרכז. תתאפשר תוספת סככות הצללה.</p> <p>ה. מגורי עובדים:</p> <p>ה.1. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד, אשר הובלו בשלמות, מוכנים להקמה והוצבו על פני הקרקע הטבעית.</p> <p>ה.2. המבנים ימוקמו בתחומי הנחלה, בהתאם לקווי הבניין.</p> <p>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.</p> <p>ה.4. גובה המבנים: המבנים יהיו בבני קומה אחת ולא יעלו על 3 מ'.</p> <p>ה.5. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>ה.6. המבנה יחובר לתשתיות מים וביוב באישור אגף הפיתוח של המועצה האזורית מטה יהודה.</p> <p>4. תיירות כפרית:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

א.חדרי אירוח.

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

ג. הסעדה (למעט מפעל קייטרינג)

במגרש 29A -

1. מגורים

תותר הקמת 1+2 יחידות דיור (שתי יחידות גדולות+יחידת הורים .

תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י ההנחיות בועדה המקומית.

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 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.

4. 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.

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

המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.

6. תשתיות לרבות קוי ביוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

<p>6.2 בינוי</p>	<p>6.2</p>
<p>7. לא יותרו השימושים הבאים : ככל שהם אינם בזיקה לפעילות חקלאית המתבצעת בנחלה : אחסנה, אריזה, שינוע, תעשייה זעירה וכן לא יותר שימוש משרדים לפעילות שאינה חקלאית או תיירותית. סטייה מהוראות סעיף זה הינה בגדר סטייה ניכרת.</p>	
<p>6.3 עתיקות</p>	<p>6.3</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 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%.</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>	
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<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. 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. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר בספרי המקרקעין.</p>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>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. 4.רשתות וכל מתקני חברת חשמל הקיימים יועתקו באם יידרש ע"י חברת החשמל לאחר בקשה רשמית</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</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). תכנית הפיתוח למתחם הדיור המיוחד תאפשר רציפות הידרולוגית ושמירה על ערכי טבע לאורך ערוץ נחל הראל, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>1. בשטח התכנית עצים בוגרים לשימור. 2. על עורך הבקשה להצהיר שבמסגרת עבודות הבניה ישמרו העצים הקיימים ויישמר מרחק מינימלי של 4 מ' לפחות מקצה גזע העץ לאזור הבניה/החפירה.</p>	

<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">בכפוף להוראות סעיף 4.1.1 הוראות התכנית בנושאים להלן הן מחייבות: -גובה בינוי -השימושים המותרים כל סטייה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">הנחיות סביבתיות למבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים בהיתר בניה:</p> <p>1. חגורות בטון: בהיקף המבנה/סככה יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח המבנה החוצה.</p> <p>2. ניקוז מים:</p> <p>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 הניקוז הטבעי. במידה והפניית הנגר תהיה לשטחי יער, יש לעשות זאת בתאום עם קק"ל.</p> <p>ב. הנגר הנוצר על הגגות יופנה אל מחוץ למתחם באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי.</p> <p>3. פרש (זבל) בעלי חיים:</p> <p>א. פרש בעלי חיים יפונה למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.</p> <p>הפינוי יהיה לאחד מהיעדים הבאים:</p> <p>-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.</p> <p>-לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה והחקלאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.</p> <p>4. פסדים ופגרי בע"ח: יטופלו ויפוננו כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים - פסדים 1981.</p> <p>5. תכנון נופי:</p> <p>א. גידור - תותר גדר רשת בלבד.</p> <p>ב. צבע הגג במקומות עם רגישות נופית גבוהה יתוכנן בהתאם לסביבת האתר תוך העדפת צבעים בהירים תואמים לסביבה ולא לבן או צבע בוהק.</p> <p>ג. באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים/צומח בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תאורה תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ.</p> <p>6. חומרים מסוכנים:</p> <p>כל בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בו נעשה שימוש בחומרים מסוכנים או אחסונם (כולל חומרי חיטוי, ריסוס והדברה, רעלים, דשנים, תרופות, דלקים, שמנים ועוד) תלווה בהצגת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

פתרונות לאחסון ואיסוף הפסולת במבנים מקורים, בעלי תשתית אטומה באזור תחום, נעול ומשולט, 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 שיאפשרו על 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:

כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הוועדה המקומית.

קולטי שמש על הגג

6.11

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תנאים בהליך הרישוי

6.12

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 לפרוטנציאל 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 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 הוועדה המקצועית למים ולביוב של הוועדה 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.

תנאים בהליך הרישוי	6.12
<p>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.</p> <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>2. ביישוב בו לא קיימת מערכת ביוב מרכזית לא תותר תוספת יחידת דיור שלישית מכוחה של תכנית זו.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.13
<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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. תנאי למתן טופס 4 הינו התקנה בפועל של מיכל ביוב אטום וחיבור כל יחידות הדיור בנחלה אליו.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.14
<p>מבנים לתיירות כפרית בכפוף להוראות סעיף 4.1.1 :</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <p>-מבנים חקלאיים שלא נעשה בהם שימוש ו/או פעילות חקלאית מעל 10 שנים.</p> <p>-מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואשר פגומים בהיבט הפיסי ובמצב ירוד בכלל זה מבנים בעלי חלקי מבנה חסרים או פגומים.</p> <p>-מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואינם תואמים את הוראות ותקני משרד החקלאות למבנים כאמור, ובכלל זה מבנים בעל גגות אסבסט.</p>	



6.14

תנאים בהליך הרישוי

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 התיירותית 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.

6.15

תנאים בהליך הרישוי

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 במישורין 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.

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 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 בניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הצגת פתרון לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



6.16

תשתיות

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 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 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 התמרוך המוסמכת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.