

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1229954

הפרדת מגרש מנחלה רמת רזיאל 44

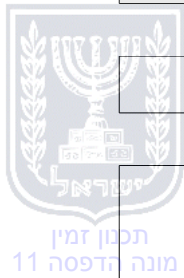
ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005313870/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה הפרדת מגרש מנחלה 44 ברמת רזיאל ושינוי קווי בניין.



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 רמת רזיאל 44

שם התכנית

151-1229954

מספר התכנית

2 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 ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

| | | |
|-----------|------------------|------------------|
| מטה יהודה | מרחב תכנון מקומי | נתונים כלליים |
| 206838 | קואורדינאטה X | |
| 631418 | קואורדינאטה Y | |
| | רמת רזיאל 44 | 1.5.2 תיאור מקום |

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: רמת רזיאל

נפה ירושלים

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 31325 | מוסדר | חלק | 58 | |

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון 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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 15/11/1979 | | 284 | 2578 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול. | החלפה | <u>מי/ 200</u> |
| 21/06/2004 | | 3176 | 5306 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200/ ב ממשיכות לחול. | החלפה | <u>מי/ 200/ ב</u> |
| 27/12/2018 | | 4635 | 8054 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -151 0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>151-0387068</u> |
| 30/12/2001 | | 868 | 5042 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 766 ממשיכות לחול. | החלפה | <u>מי/ במ/ 766</u> |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | אילנה הדר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אילנה הדר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | | 06: 45 03/07/2023 | אילנה הדר | 03/07/2023 | | | מחייב חלקית | טבלת שטחים |
| לא | | 09: 21 03/03/2024 | אילנה הדר | 03/03/2024 | | 1: 250 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 13: 33 20/09/2023 | אילנה הדר | 20/09/2023 | | 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 | זמורה גדעון (1) | | | רמת רזיאל | | 44 | 052-5236336 | | orna@grisa.co.il |
| | פרטי | אורנה זמורה (1) | | | רמת רזיאל | | 44 | 052-5236336 | | orna@grisa.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמת רזיאל 44.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|---------------|------|-----|-------------|-----|------------------|
| פרטי | זמורה גדעון | | | רמת רזיאל (1) | | 44 | 052-5236336 | | orna@grisa.co.il |
| פרטי | אורנה זמורה | | | רמת רזיאל (1) | | 44 | 052-5236336 | | orna@grisa.co.il |

(1) כתובת: רמת רזיאל 44.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|-----------|----------|-----|-------------|------------|-------------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | אילנה הדר | 113833 | | אור יהודה | ארבל (1) | 8 | 050-7676418 | 03-6810616 | hadar.archi@gmail.com |
| מודד | מודד | מיכאל פרידמן | 532 | | רחובות | (2) | 14 | 054-4684530 | 08-9460147 | shachars@shapiramedidot.co.il |

(1) כתובת: ארבל 18/8 אור יהודה.

(2) כתובת: יעקב 14 רחובות.

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. הפרדת מגרש מנחלה.
2. קביעת קווי בניין.
3. הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

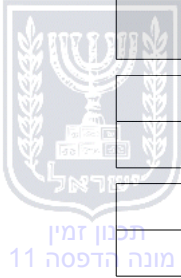
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|-------------------|
| מגורים בישוב כפרי | 44A, 44B |
| סימון בתשריט | יעוד |
| להריסה | מגורים בישוב כפרי |
| | תאי שטח כפופים |
| | 44A, 44B |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|---------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 2,000 | אזור חקלאי ב' |
| 100 | 2,000 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|-------------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100 | 2,001.8 | מגורים בישוב כפרי |
| 100 | 2,001.8 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>במגרש 44A -</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. לדוגמא: 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', פינות חי וכו'.</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 ביישוב.</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>לא יותרו השימושים הבאים:</p> <p>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 הנה בגדר סטייה ניכרת.</p> <p>במגרש 44B -</p> <p>מגורים בלבד.</p> <p>לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> |



| מגורים בישוב כפרי | 4.1 |
|--|---|
| <p style="text-align: right;">במגרש מס' 44A -</p> <p>1. מגורים :</p> <p>א. תותר הקמת 3 יחידות דיור (בעל משק, יחידת הורים ויח"ד נוספת).</p> <p>ב. שטחי הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>ג. יחידת ההורים תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 50 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.</p> <p>ד. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>2. שימושי תיירות כפרית בנחלה הינו תחום המגורים בשטח של 2.5 דונם בראש החלקה.</p> <p>3. 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>4. סה"כ שטחי הבניה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא כולל שימושים חקלאיים, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי (עיקרי + שרות).</p> <p>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>5. קווי בניין - כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</p> <p style="text-align: right;">במגרש מס' 44B -</p> <p>1. תותר בניית יחידת דיור אחת.</p> <p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.</p> | |
| <p style="text-align: right;">מרתפים</p> <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> | <p style="text-align: center;">ב</p> |



| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-----|--|
| ג | <p>חניה</p> <p>2 מקומות חניה לכל יחידה ששטחה 120 מ"ר ומעלה (25 מ"ר), ומקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ 120 מ"ר (12.5 מ"ר), שטחים אלו ייכללו במנין שטחי הבניה במידה והחניות מקורות. הפתרון יהיה בתחום קווי בניין אלא אם הוצגה תכנית משותפת לשני מגרשים.</p> |
| ד | <p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר.</p> <p>גובה מירבי של בניין עם גג משופע, לא יעלה על 8.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד רום שפוע גג הרעפים.</p> <p>הגובה מריצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ'.</p> |
| ה | <p>תנאים בהליך הרישוי</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> <p>3. כל פסולת הבנייה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הוועדה המקומית.</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) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|-----------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|-------------------|------|-----------------|--------------|---------|-------|--------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | שרות | | | | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 2 | 8.5 (2) | 1 (1) | 280 | 30 | | 250 | 1480 | 44A | מגורים | מגורים בישוב כפרי |
| (3) | (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 2 | 8.5 (2) | 1 | 160 | | 20 | 140 | 1480 | 44A | מגורים | מגורים בישוב כפרי |
| 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | | 1 | 5 | | (4) | | | (4) | 1480 | 44A | תיירות | מגורים בישוב כפרי |
| (3) | (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 2 | 8.5 (2) | 2 | 230 | 30 | | 200 | 520 | 44B | 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:

ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי בין המפלסים ובלבד שלא תהיה חריגה מסה"כ השטח המותר ליחידת דיור כמתואר בטבלת הזכויות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יח"ד אחת + יחידת הורים צמודה לאחד הבתים ובשטח של עד 50 מ"ר.

(2) גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מירבי של בניין עם גג משופע, לא יעלה על 8.5 מ' מפני קרקע טבעית

או סופית סמוכה עד רום שפוע גג הרעפים. הגובה מריצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) עפ"י תכנית מס' 151-0387068.

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|---|
| <p>6.1</p> | <p>חניה</p> <p>היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>עתיקות</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>6.3</p> | <p>תשתיות</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 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.</p> <p>2. בתחום דרך ארצית ובהתחברות לדרך, כל עבודה תערך בתאום ואישור רשות התמרור המוסמכת.</p> |
| <p>6.4</p> | <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>תכנית הפיתוח למתחם הדיור המיוחד תאפשר רציפות הידרולוגית ושמירה על ערכי טבע לאורך ערוץ נחל הראל, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> |
| <p>6.5</p> | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התו"ב התשכ"ה (1965), תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב.לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תשריט החלוקה בספרי המקרקעין.</p> <p>ד.כל תאי השטח החדשים בתכנית יירשמו בבעלות רשות הפיתוח.</p> |
| <p>6.6</p> | <p>חשמל</p> <p>1.רשתות חשמל מתח נמוך יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2.תנאי למתן היתר בנייה- תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>3.בשלב הכנת תכניות מפורטות ובשלב היתר בנייה התכניות לא ידונו ללא הערות של חברת</p> |

| | |
|--|---|
| <p style="text-align: right;">חשמל</p> | <p style="text-align: center;">6.6</p> |
| <p>החשמל מחוז ירושלים. 4.רשתות וכל מתקני חברת חשמל הקיימים יועתקו באם יידרש ע"י חברת החשמל לאחר בקשה רשמית.</p> | |
| <p style="text-align: right;">תנאים בהליך הרישוי</p> | <p style="text-align: center;">6.7</p> |
| <p>הריסת המבנים המסומנים להריסה</p> | |
| <p style="text-align: right;">תנאים בהליך הרישוי</p> | <p style="text-align: center;">6.8</p> |
| <p>מבנים לתיירות כפרית:</p> <p>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.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה עבור הקמת מבנה חדש לתיירות כפרית הוא הריסה ופינוי 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. -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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד משרד הבריאות לנושא המים והביוב.</p> <p>ה. היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד יועץ התנועה של הרשות המקומית בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה לאכסון תיירותי בהיקף שעולה על 3 צימרים - יהיה קבלת חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח הנחלה.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות הסביבתית המוסמכת בדבר מניעת מטרדים</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.8

תנאים בהליך הרישוי

- 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 לפינוי אשפה.

6.9

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 מ' לפחות מקצה גזע העץ לאזור הבניה/החפירה.

6.10

תנאים בהליך הרישוי

- מבנים למגורים:
- 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 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.

6.11

תנאים בהליך הרישוי

- 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 המקסימלי של זכויות בניה האפשרי לפי תכנית זו.
- 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.

6.11

תנאים בהליך הרישוי

ה. הסבת מבנה שהוקם לשימוש חקלאי 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 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.

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 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 הבניה.

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

6.12

תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום התכנון עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. 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.

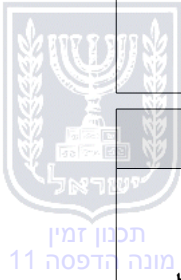
3. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם - תתואם מראש עם קק"ל.

4. 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 קוי 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.

5. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תאום עם מקורות לעניין קו המים.

6. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תאום עם משרד הבריאות לנושא המים והביוב.

| | |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> | <p align="center">6.12</p> |
| <p>7. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור משרד הבריאות לעניין רדיוס המגן.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה בתחום דרך מס' 395 והחיבור לדרך יהיה תאום עם רשות התמרוך המוסמכת.</p> | |
| <p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> | <p align="center">6.13</p> |
| <p>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 ביוגז 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 איחסונם (כולל חומרי חיטוי, ריסוס והדברה, רעלים, דשנים, תרופות, דלקים, שמנים ועוד) תלווה בהצגת</p> | |



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.13

פתרונות לאיחסון 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, חילחול 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 המירבי 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

6.14

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.

הוראות פיתוח

6.15

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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 למימוש התכנית הינו עד 15 שנים מיום אישורה



נספח לתכנית מס' 151-1229954
הפרדת מגרש מנחלה מושב רמת רזיאל 44

טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | מצב מאושר | | |
|-------------|---------|------------------------|-------------|---------|--------------------|
| מספר תא שטח | שטח מ"ר | שם היעוד | מספר תא שטח | שטח מ"ר | שם היעוד |
| 104A | 1480.00 | מגורים בישוב כפרי | 44 | 2000.00 | אזור חקלאי ב' |
| 104B | 520.00 | | | | |
| | 2000.00 | סה"כ מגורים בישוב כפרי | | 2000.00 | סה"כ אזור חקלאי ב' |

