

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0450668

מ.י/770/יב' מושב טל שחר תכנית אב לתיירות והוספת יח"ד בנחלה

ירושלים

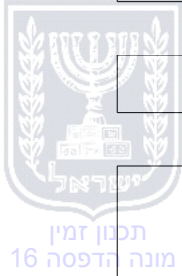
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה ליצור מסגרת תכנונית כוללת ליישוב טל שחר. בתכנית התייחסות מקיפה לאופן ההקמה וההפעלה של תעסוקות לא חקלאיות(פלי"ח) בחלקות המגורים תוך שמירה על אופיו הכפרי תיירותי של היישוב.

בתכנית הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות תנועה, אקוסטיקה ובינוי. התכנית הוכנה בהתאמה להחלטת רמ"י (מס' 1101) המאפשרת פעילות לא חקלאית בנחלה, בהיקף בינוי של עד 500 מ"ר, בהתאם להנחיות משרד התיירות בכל הקשור לאירוח כפרי ולתכנית אב לתיירות של מטה יהודה המתייחסת לכלל הפעילות התיירותית והתעסוקה במשקים.

תכנית המתאר המאושרת של מושב טל שחר מ/במ/770 קיבלה תוקף בשנת 1995. מאז אישורה הושלם פרויקט הרחבת היישוב שכלל 80 יח' דיור.

בין המטרות העקרויות של תכנית זו, התאמה של התכנון הכולל של היישוב לצרכים המשתנים, מאז אושרה והוקמה ההרחבה. כמו כן מציעה התכנית תוספת יח' דיור תוך מיצוי המותר עפ"י תמ"א 35, ושינוי ייעוד של שטחים הנמצאים בתחום התכנית המאושרת ובשולי היישוב משטחים ביעוד 'חקלאי' ו'נופש וספורט' ל'תיירות' (לינה כפרית), 'מסחר תעסוקה ותיירות' ו'מבני ציבור'.

התכנית מוסיפה זכויות ואינה גורעת או משנה את השימושים עפ"י תכניות קיימות ומאושרות ביישוב.

מוצע כי תוספת יח' הדיור תהייה כולה בתוך השטחים הבנויים ובתחום הנחלות.

מס' יח' דיור מאושרות בנחלות (אזור חקלאי ב'): 160 (80x2)

מס' יח' דיור מאושרות במגורים א': 91

מס' יח' דיור מאושרות משקי עזר : 8

סה"כ יח' מאושרות ביישוב.....259

סה"כ תוספת יח' מוצעות בנחלות : 80

סה"כ תוספת יח' ביעוד מגורים : 2

סה"כ יח' מוצעות ביישוב 82

סה"כ יח' מוצעות ומאושרות ביישוב 341

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מ.י/770/יב' מושב טל שחר תכנית אב לתיירות והוספת יח"ד בנחלה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

151-0450668

מספר התכנית

3,983.999 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	191000
קואורדינאטה Y	634500

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: טל שחר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מושב טל שחר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5946	מוסדר	חלק	2-74, 76-77, 80-81, 83, 86	82, 84-85
5950	מוסדר	חלק	12, 15	11
5951	מוסדר	חלק	7, 11	2, 6, 12, 14
5947	מוסדר	כל הגוש	2-55	
5949	מוסדר	כל הגוש	2-85	
5952	מוסדר	כל הגוש	2-6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מ.י/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ.י/ 200 ממשיכות לחול.	2578	284	15/11/1979
מ.י/ 200 / ב	שינוי	לעניין המגורים בלבד.	5306	3176	21/06/2004
מ.י/ 770 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ.י/ 770 / א ממשיכות לחול.	4989	2832	24/05/2001
מ.י/ 770 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ.י/ 770 / ה ממשיכות לחול.	5292	2707	22/04/2004
מ.י/ 770 / ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ.י/ 770 / ו ממשיכות לחול.	5619	1259	24/01/2007
מ.י/ 770 / ז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ.י/ 770 / ז ממשיכות לחול.	5621	1344	30/01/2007
מק/ מ.י/ 770 / ט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ מ.י/ 770 / ט ממשיכות לחול.	5739	579	19/11/2007
מ.י/ במ/ 770	החלפה	תכנית זו מבטלת את ההוראות שבתכנית מ.י/ במ/ 770.	4292	2606	23/03/1995

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				אבי בן גור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אבי בן גור		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-4	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		אבי בן גור		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	28/07/2016	דרור בן נתן	01/01/2017	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	29/12/2016	אבי בן גור	18/04/2017	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	29/12/2016	אבי בן גור	18/04/2017	נספח סביבה ונוף	לא
אדריכלות	מנחה	1: 5000	1	28/07/2016	אבי בן גור	28/07/2016	נספח תיירות	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	28/07/2016	חיים קנגון	29/12/2016	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	28/07/2016	חיים קנגון	29/12/2016	נספח תנועה-גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	29/12/2016	חיים קנגון	29/12/2016	נספח תנועה - גליון 2	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
יו"ר	אחר	שמואל כהן		מושב טל שחר אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	טל שחר	נחל שורק) (1		08-9240825	08-9353090	halagp@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמיק שורק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל כהן		מושב טל שחר אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	טל שחר	נחל שורק) (1		08-9240825	08-9353090	halagp@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. עמיק שורק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו		02-5318888		office@geo-bengur.co.il
חוכר	שמואל כהן		מושב טל שחר אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	טל שחר	נחל שורק) (1		08-9240825	08-9353090	halagp@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

(1) כתובת: ד.ג. עמיק שורק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבי בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	02-5950099	02-6287755	office@geo-bengur.co.il
	מודד	דרור בן נתן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב-יפו	יצחק שדה	34	03-5374394		adr2000@bezeqint.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	חיים קנגון	19682	ק.נ. הנדסה בע"מ	גבעתיים	(1)		03-7322402	03-5716765	kaneng@bezeqint.net

(1) כתובת: רחוב טייבר 4.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

תכנון כולל ליישוב טל שחר לרבות תוספת יח"ד בנחלות, תיירות כפרית ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

- קביעת הוראות, זכויות בניה, בינוי ושימושים לפעילות תיירותית
- שינוי ייעוד שטח חקלאי ב' למגורים ביישוב כפרי.
- שינוי ייעוד מאזור חקלאי ב' מיוחד למגורים א'
- שינוי ייעוד מאזור חקלאי ב' מיוחד למגורים.
- שינוי ייעוד משטח נופש וספורט לאירוח כפרי.
- שינוי ייעוד משטח לבניני ציבור למסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי ייעוד שטח מלאכה למסחר תעסוקה ותיירות.
- שינוי ייעוד מאזור חקלאי א' לקרקע חקלאית.
- שינוי ייעוד מאזור חקלאי א' לחקלאי פתוח.
- שינוי ייעוד מאזור חקלאי א' לספורט ונופש.
- שינוי ייעוד מחקלאי א' לדרך מוצעת.
- שינוי ייעוד מאזור חקלאי א' לדרך נופית.
- שינוי ייעוד מאזור חקלאי א' לאטרקציה תיירותית.
- תוספת יח' דיור במגרשים קיימים
- קביעת זכויות בניה ושימושים בתחום השטחים החקלאיים
- תוספת של 82 יח"ד על 259 יח"ד המאושרות ובסה"כ 341 יח"ד.
- תוספת שימושים תיירותיים וזכויות בניה בנחלות המגורים.
- קביעת הנחיות בנושאי איכות הסביבה
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות למבנים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3,983.999				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+120	120		
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	4,315.99 4	+2,157.997	6,473.99 1		ע"פ תב"ע מאושרת מספר מ/במ/ 770 ושינוייה
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	22,480	+25,788.482	48,268.4 82		ע"פ תב"ע מאושרת מספר מ/במ/ 770 ושינוייה
מגורים (יח"ד)	יח"ד	259	+88	347		ע"פ תב"ע מאושרת מספר מ/במ/ 770 ושינוייה
מגורים (מ"ר)	מ"ר	55,240	+36,460	91,700		ע"פ תב"ע מאושרת מספר מ/במ/ 770 ושינוייה
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+965.307	965.307		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	4,000	+1,405.715	5,405.71 5		ע"פ תב"ע מאושרת מספר מ/במ/ 770 ושינוייה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אירוח כפרי	100
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	830 - 833
חקלאי פתוח	303, 307, 315, 317 - 323, 325, 661, 662
יער	300 - 302, 324, 325, 1000
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 406, 408
מגורים	1, 4, 15, 73 - 75, 117, 103A
מגורים א'	16, 36, 285 - 277, 273, 200, 101, 88B, 64, 63, 61B, 38B
מגורים בישוב כפרי	3A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 27A, 28A, 29 - 31, 32A, 32B, 33, 34A, 35A, 37A, 38A, 40A, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 44A, 44B, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 65A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 94B, 95A, 96A
מסחר	410, 411
מסחר תעסוקה ותיירות	900 - 903

יעוד	תאי שטח
משק עזר	26, 2
נחל/ תעלה/מאגר מים	701, 700
קרקע חקלאית	3B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 12C, 13B, 14B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 27B, 28B, 32C, 34B, 35B, 37B, 38C, 40B, 41C, 42C, 43B, 44C, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61C, 62B, 65B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88C, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94C, 95B, 96B, 304 - 306, 316, 803
שביל	822, 821
שטח פרטי פתוח	603 - 600
שטח ציבורי פתוח	103B, 500 - 503

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	14A
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	14B
דרך/ מסילה לביטול	דרך מאושרת	820
דרך/ מסילה לביטול	קרקע חקלאית	12C
זיקת הנאה	דרך מאושרת	820
זיקת הנאה	מגורים	103A
זיקת הנאה	מגורים א'	61B, 88B
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	27A, 61A, 62A, 87A, 88A
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	87B
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	103B
חניה	דרך מאושרת	820
חניה	דרך מוצעת	832
חניה	מגורים	103A
חניה	מגורים בישוב כפרי	96A
חניה	שטח ציבורי פתוח	103B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א'	2,954,832.82	74.17
אזור חקלאי ב'	627,094.2	15.74
אזור חקלאי ב' מאושר	81,931.26	2.06
דרך מאושרת	141,984.48	3.56
ואדי	16,341.57	0.41
שטח לבנייני ציבור	90,835.59	2.28
שטח למלאכה ושרותים משקיים	8,454.24	0.21
שטח לנופש וספורט	43,159.93	1.08
שטח פרטי פתוח	16,412.17	0.41
שטח ציבורי פתוח	2,953.66	0.07
סה"כ	3,983,999.92	100

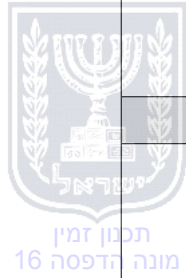
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.08	43,159.94	אירוח כפרי
3.56	141,945.16	דרך מאושרת
0.31	12,497.68	דרך מוצעת
55.10	2,195,058.89	חקלאי פתוח
2.29	91,134.08	יער
2.01	80,066.11	מבנים ומוסדות ציבור
0.50	19,821.2	מגורים
1.30	51,879.05	מגורים א'
15.91	633,779.16	מגורים בישוב כפרי
0.04	1,760.37	מסחר
0.39	15,444.9	מסחר תעסוקה ותיירות
0.07	2,700.18	משק עזר
0.35	14,116.18	נחל/ תעלה/מאגר מים
16.25	647,488	קרקע חקלאית
0.33	13,325.51	שביל
0.41	16,412.16	שטח פרטי פתוח
0.09	3,409.17	שטח ציבורי פתוח
100	3,983,997.74	סה"כ

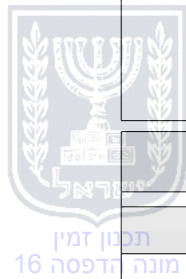


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בינוי: א. גובה מבנה וקווי בניין-יהיו כמצויין בטבלה 5. ב. זכויות בניה- יח"ד שניה לא תעלה על 330 מ"ר ו-30 מ"ר עבור חניה. ג. מס' הקומות-תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס ה- $+0.00$ - הקובע בבניין, שתי קומות מעל מפלס ה- $+0.00$ - הקובע בבניין ועליית גג. ד. חניה-לכל יח' דיור יוסדרו לפחות 2 מקומות חניה. ניתן לבנות חניה מקורה ובתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות חניה בקו בניין 0 בכפוף לאישור והסכמת בעלי המגרש השכן. שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר. ה. מחסן גינה-בכל מגרש ניתן להקים מחסן גינה לכל יח' דיור ובשטח שלא יעלה על 9 מ"ר. גובה מחסן גינה לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות את מחסן הגינה בקו בניין אפס בכפוף לאישור והסכמת בעלי מגרש שכן. שטח מחסן הגינה נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש. ו. בריכה - ניתן להקים בריכה בין קווי הבניין לגבול מגרש בהסכמת שכנים. ז. חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן או טיח או שילוב של שניהם.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בינוי: א. גובה מבנה וקווי בניין-יהיו כמצויין בטבלה 5. ב. מס' הקומות-תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס ה- $+0.00$ - הקובע בבניין, שתי קומות מעל מפלס ה- $+0.00$ - הקובע בבניין ועליית גג. ג. חניה-לכל יח' דיור יוסדרו לפחות 2 מקומות חניה. ניתן לבנות חניה מקורה ובתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות חניה בקו בניין 0 בכפוף לאישור והסכמת בעלי המגרש השכן. שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר. ד. מחסן גינה-בכל מגרש ניתן להקים מחסן גינה לכל יח' דיור ובשטח שלא יעלה על 9 מ"ר. גובה מחסן גינה לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות את מחסן הגינה בקו בניין אפס בכפוף לאישור והסכמת בעלי מגרש שכן. שטח מחסן הגינה נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש. ה. בריכה - ניתן להקים בריכה בין קווי הבניין לגבול מגרש בהסכמת שכנים. ו. חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן או טיח או שילוב של שניהם.</p>
4.3	מגורים בישוב כפרי
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים לשימוש מגורים</p> <p>ב. שירותי משרד שונים לבעלי הנחלות, קליניקות לטיפול, מתקני רכיבת סוסים, בריכת שחייה טיפולית וכד'.</p> <p>ד. גלריות, סדנאות אומן ואומנות.</p> <p>ג. מבנים לייצור חקלאי- כגון: יקב, בית בד, משתלה, מרכז מבקרים, חנויות לממכר תוצרת, מסעדה ובית קפה, ייצור מזון בוטיק וכד'.</p>



מגורים בישוב כפרי	4.3
<p>ד. מבנים לאירוח כפרי .</p> <p>ה. בריכה</p> <p>ו. חניה מקורה</p> <p>ז. מחסן גינה</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>מגורים :</p> <p>בכל נחלה תותר הקמת 4 יח"ד ב-3 מבנים לכל היותר ובשטח המצוין בטבלה 5.</p> <p>יח' רביעית הינה יח' הורים שלא תעלה על 55 מ"ר.</p> <p>חניה-</p> <p>לכל יח' דיור יוסדרו לפחות 2 מקומות חניה. ניתן לבנות חניה מקורה ובתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות חניה בקו בניין 0 בכפוף לאישור והסכמת בעלי המגרש השכן. שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר. חניה לפעילות תיירותית ע"פ תקן.</p> <p>ד. מס' מבנים ומרווחים ביניהם-</p> <p>יח' דיור שלישית תבנה במבנה נפרד ולאחר שמהנדס/ת הוועדה ת/ישוכנע כי המיקום המוצע יאפשר שביל או מעבר רכב עד למקום החניה בתחום המגרש ובצמוד למבנה. מרווח בין יח' שלישית למבני מגורים קיימים לא יקטן מ-4 מ'.</p> <p>ה. זכויות בניה- יח"ד שלישית לא תעלה על 330 מ"ר ו-30 מ"ר עבור חניה.</p> <p>ו. תכסית- לא יעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>ז. יחידת דיור או מבנה מגורים לא יעלה בכל מקרה על 450 מ"ר שטח.</p> <p>-----</p> <p>אירוח כפרי :</p> <p>תותר פעילות אירוח כפרי, בהתאם להנחיות משרדי התיירות והחקלאות, וכמפורט להלן :</p> <p>א. כמות יחידות האירוח (צימרים), לא תעלה על 4 יחידות בנחלה. עד 160 מ"ר.</p> <p>ב. יחידת אירוח כפרי תהא מבנה נפרד או בצמידות לבניין המגורים הכפרי, ובלבד שתכלול כניסה נפרדת מן החוץ.</p> <p>ג. יחידות האירוח יבנו ע"פ התנאים המחייבים שייקבעו ע"י משרד התיירות.</p> <p>ד. לכל יחידת אירוח יוקצה לפחות מקום חניה אחד.</p> <p>ה. לא יותר שימוש במבנה האירוח הכפרי למגורי קבע.</p> <p>-----</p> <p>חקלאות :</p> <p>א. מבנים חקלאיים.</p> <p>בשטח של עד 1,025 מ"ר וזאת ע"פ המלצת הפעילות החקלאית ולא יותר מ- 80% מגודל המגרש. במידה ולחקלאי תהיה פעילות חקלאית גדולה יותר המצדיקה מבנה גדול יותר משניתן להמליץ בחלקה החקלאית, ועד האגודה יוכל להקצות לו שטח לבניה של עד 2,000 מ"ר באזור החקלאי הלא מחולק של האגודה (בקו הכחול, בתיאום עם משרד החקלאות ולא יותר מ-50% מגודל המגרש, וזאת בתנאי שהשטח החקלאי בנחלה מנוצל במלואו ע"י מבנים חקלאיים).</p> <p>-----</p> <p>משרדים לבעלי הנחלה :</p> <p>בשטח בניה כולל שלא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>-----</p> <p>גלריות, סדנאות אומן ואומנות :</p>	



מגורים בישוב כפרי	4.3
<p>בשטח בניה כולל שלא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>סוג המלאכה במבנה לשימוש כסדנאות אומן יהיה טעון אישור וועד האגודה של המושב, בנוסף לכל אישור אחר הנדרש עפ"י חוק.</p> <p>חנות לממכר תוצרת:</p> <p>בשטח בניה שלא יעלה על 150 מ"ר.</p> <p>שטח בניה כולל לשימושים לא למגורים:</p> <p>סך כל שטחי הבניה לשימושים תיירותיים ושאינם למגורים כמצוין בטבלה 5.</p> <p>בינוי:</p> <p>גובה מבנה וקווי בניין-כמצוין בטבלה 5.</p> <p>מס' הקומות-תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס ה- +0.00 - הקובע בבנין, שתי קומות מעל מפלס ה- +0.00 - הקובע בבנין ועליית גג.</p> <p>חומרי גמר- חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן או טיח או שילוב של שניהם.</p> <p>בריצה:</p> <p>ניתן לבנות בריכת שחיה בין קווי הבנין ועד גבול המגרש בכפוף להסכמת שכנים.</p>	
משק עזר	4.4
שימושים	4.4.1
א. מבנים לשימוש מגורים בלבד. ב. חניה פתוחה ומקורה. ג. מחסן גינה ד. בריכה	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בכל משק עזר ניתן לבנות 2 יח"ד</p> <p>ב. זכויות בניה - סה"כ 330 מ"ר בכל יח"ד ו-30 מ"ר עבור חניה</p> <p>ג. גובה מבנה וקווי בניין-יהיו כמצויין בטבלה 5.</p> <p>ד. מס' הקומות-תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס ה- +0.00 - הקובע בבנין, שתי קומות מעל מפלס ה- +0.00 - הקובע בבנין ועליית גג.</p> <p>ה. חניה-לכל יח' דיור יוסדרו לפחות 2 מקומות חניה. ניתן לבנות חניה מקורה ובתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות חניה בקו בנין 0 בכפוף לאישור והסכמת בעלי המגרש השכן. שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>ו. מחסן גינה-בכל מגרש ניתן להקים מחסן גינה לכל יח' דיור ובשטח שלא יעלה על 9 מ"ר. גובה מחסן גינה לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות את מחסן הגינה בקו בנין אפס בכפוף לאישור והסכמת בעלי מגרש שכן. שטח מחסן הגינה נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש.</p> <p>ז. בריכה - ניתן להקים בריכה בין קווי הבנין לגבול מגרש בהסכמת שכנים.</p> <p>ח. חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן או טיח או שילוב של שניהם.</p>	א
מסחר	4.5
שימושים	4.5.1

תכנון זמין
הדפסה 16

מסחר	4.5
1. מסחר לצרכי המושב 2. חניה 3. פיתוח 4. בית קפה	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי	א
<p>אחוזי בניה : אחוזי בניה לא יעלו על 80% משטח החלקה. 70% עיקרי ו-10% שרות.</p> <p>בינוי : א. גובה מבנה וקווי בניין - יהיו כמצוין בטבלה 5. ב. מס' הקומות-תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס ה- +0.00- הקובע בבניין, שתי קומות מעל מפלס ה- +0.00- הקובע בבניין ועליית גג. ג. חניה-מס' מקומות חניה בכל מגרש יהיה על פי התקן ובהתאם לשימוש המוצע.</p>	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים	4.6.1
א. מבנה דת- כגון : בתי כנסת, אולם כנסים, מקווה, מרכז קהילתי, צרכנייה, משרדים וכיו"ב. ב. מבנה חינוך- כגון : גני ילדים, בתי ספר ושימושים נלווים. ג. מבנה מסחרי- כגון : מרכז ומשרדים וכד'. ד. מבנה לתרבות ופנאי- כגון : מועדון, בית קפה, ספרייה, מכון כושר וכיו"ב. ה. חניה פתוחה ומקורה. ו. גינות ציבוריות וגני משחקים. ז. מקלט.	
הוראות	4.6.2
הוראות בינוי	א
<p>בינוי : גובה מבנה וקווי בנין יהיו כמצויין בטבלה 5. למרות האמור בטבלה 5 - במבנים קיימים בהיתר יחולו קווי בניין מינימלים לפי המצב הקיים בפועל לעת אישור תכנית זו. מס' הקומות-תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס ה- +0.00- הקובע בבניין, שתי קומות מעל מפלס ה- +0.00- הקובע בבניין ועליית גג. חניה-מס' מקומות חניה בכל מגרש יהיה על פי התקן ובהתאם לשימוש המוצע. אחוזי בניה : לא יעלו על 60% עיקרי ו-20% שירות ובס"ה : 80%. אחוזי תכסית : לא יעלו על 40%. תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש. חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן או טיח או שילוב של שניהם.</p>	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

אירוח כפרי	4.7
שימושים	4.7.1
א. שימוש תיירותי- כגון : לינה כפרית, יחידות אירוח כפריות, מרכז מבקרים, אולם כנסים, הסעדה ושטחים נלווים לשימוש תיירותי. ב. שימוש מסחרי ותעסוקתי- כגון : מסחר נלווה תיירותי, השכרת אופניים, חדר כושר, מועדון בריאות, ומכירת ציוד למטייל בלבד. ג. שטח פתוח וגינות ד. גינות ציבוריות וגינות משחקים. ה. חניה פתוחה ומקורה ו. בריכה ז. מחסנים ומתקני שירות לטובת הפעילות התיירותית	
הוראות	4.7.2
הוראות בינוי	א
<p>בינוי : גובה מבנה וקווי בנין יהיו כמצויין בטבלה 5. מס' הקומות-תותר הקמת קומת מרתף</p>	

4.7	אירוח כפרי
	מתחת למפלס ה- +0.00- הקובע בבניין, שתי קומות מעל מפלס ה- +0.00- הקובע בבניין ועליית גג. חניה-מס' מקומות חניה בכל מגרש יהיה על פי התקן ובהתאם לשימוש המוצע. אחוזי בניה: לא יעלו על 15% עיקרי ו- 5% שירות ובסה"כ: 20%. תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש.
4.8	קרקע חקלאית
4.8.1	שימושים
	א. מבנים לייצור חקלאי- כגון: לול, רפת וחממה וכד'. ב. מבנים תומכי חקלאות- כגון: יקב, בית בד, מחלבות, משתלה, מרכז מבקרים וחנות ממכר בלבד וכד'. ג. מבני שירות-כגון: בתי אריזה ומחסן וכד'. ד. חניה מקורה.
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מבנים לייצור חקלאי: לא תותר בניה בהיקף של יותר מ-80% משטח המגרש ובהמלצת משרד החקלאות.</p> <p>מבנים חקלאיים: שטח מבנה חקלאי לא יעלה על 1,025 מ"ר, וזאת ע"פ המלצת משרד החקלאות ולא יותר מ- 80% מגודל המגרש. ניתן לאשר שטח חקלאי גדול יותר בכפוף לאישורים מסוימים של משרד החקלאות.</p> <p>בינוי: גובה מבנה וקווי בניין יהיו כמצוין בטבלה 5. תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס ה- +0.00- הקובע בבניין, שתי קומות מעל מפלס ה- +0.00- הקובע בבניין ועליית גג. חניה-מס' מקומות חניה בכל מגרש יהיה על פי התקן ובהתאם לשימוש המוצע. חומרי גמר- חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן או טיח או שילוב של שניהם.</p> <p>* בתא שטח 803 יותר שימוש במבנה קיים לטובת בית כנסת.</p>
4.9	חקלאי פתוח
4.9.1	שימושים
	א. חניה פתוחה ב. מבנים ומתקני תשתית ציבוריים כגון חדרי טרנספורמציה, מבנים חקלאיים, מתקני סניקה לביוב וכיו"ב.
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>קווי בניין וגובה המבנה-יהיו כמצויין בטבלה 5.</p> <p>ניתן להקים מתקנים ומבני תשתית בקן בניין 0 ובתנאי שגבול המגרש אינו גובל במגרש שמותרים בו שימוש למגורים. אחוזי בניה: לא יעלו על 18% עיקרי ו- 2% שירות ובסה"כ: 20%.</p> <p>באישור משרד הבריאות ניתן לבנות שטחים העולים על המצויין בטבלה 5 ולעיל.</p>
4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים
	א. שירותים ציבוריים ב. חניה פתוחה ג. גינות ציבוריות ד. גני משחקים ה. מקלטים ציבוריים ו. מבנים ומתקני תשתית ציבוריים כגון חדרי טרנספורמציה, מתקני סניקה לביוב וכיו"ב. ז. מתקנים לרווחת הציבור.
4.10.2	הוראות

4.10	שטח ציבורי פתוח
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בינוי: א. גובה מבנה - גובה מבנים ומתקנים לא יעלה על 3.5 מ'. ב. חניה- מותר להקים מקומות חניה לשימוש הציבור ובתנאי ששטח החניה לא יעלה על 40% משטח המגרש. ג. קווי בניין- קווי בניין יהיו כמצויין בטבלה 5. ניתן להקים מתקנים ומבני תשתית בקו בניין 0 ובתנאי שגבול המגרש אינו גובל במגרש שמותרים בו שימוש למגורים. ד. תנאי לקבלת היתר- הכנת תכנית פיתוח וגינון לכלל המגרש. אחוזי בניה: לא יעלו על 8% עיקרי ו- 2% שירות ובס"ה: 10%.</p>
4.11	שטח פרטי פתוח
4.11.1	שימושים
	א. גינון ב. חניה פתוחה ג. מתקני משחקים ד. מבנים ומתקני תשתית ציבוריים כגון חדרי טרנספורמציה, מתקני סניקה לביוב וכיו"ב.
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בינוי: א. גובה מבנה - גובה מבנים ומתקנים לא יעלה על 3.5 מ'. ב. חניה- מותר להקים מקומות חניה לשימוש דיירי המקום ובתנאי ששטח החניה לא יעלה על 40% משטח המגרש. ג. קווי בניין- קווי בניין יהיו כמצויין בטבלה 5 - ניתן לבנות בקו בניין 0 מבנים למתרחות של חנייה ואחסון. ניתן להקים מתקנים ומבני תשתית בקו בניין 0 ובתנאי שגבול המגרש אינו גובל במגרש שמותרים בו שימוש למגורים. ד. תנאי לקבלת היתר- הכנת תכנית פיתוח וגינון למגרש. אחוזי בניה: לא יעלו על 8% עיקרי ו- 2% שירות ובס"ה: 10%.</p>
4.12	יער
4.12.1	שימושים
	1. יער נטע אדם קיים, כמוגדר בתמ"א 22. 2. יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימוש כיער בר קיימא, המשמש בין השאר כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע.
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות: 1. כל השימושים והפעולות ביער יתואמו עם הקק"ל. 2. יותרו כל פעולות הנדרשות לניהול היער, כגון הסדרת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, דרכי יער, פסי חיץ מאש, גיזום, כריתה, נטיעה, קלטור וחריש. 3. העברת קווי תשתית תעשה בכפוף להוראות תמ"א 4/22, סעיף 10</p>
4.13	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.13.1	שימושים
	ל.ר
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>ביצוע עבודות בשטח המסומן יינתנו באישור רשות הניקוז.</p>
4.14	דרך מאושרת
4.14.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.

4.14	דרך מאושרת
4.14.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>רוחב הדרכים כמצויין בתשריט. רוחב מסעות ומדרכות ייקבע לאחר התייעצות ואישור מהנדס/ת הוועדה. תנאי למתן היתר בניה : הגשת תכנית כוללת לדרך לאישור הוועדה המקומית.</p>
4.15	דרך מוצעת
4.15.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.15.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>רוחב הדרכים כמצויין בתשריט. רוחב מסעות ומדרכות ייקבע לאחר התייעצות ואישור מהנדס/ת הוועדה.</p>
4.16	שביל
4.16.1	שימושים
	<p>1. מעבר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. גינון, ריהוט שילוט ותאורה. 3. מעבר מערכות תשתית. 4. מתקני מיחזור. 5. תמיכה וביסוס קרקע.</p>
4.16.2	הוראות
4.17	מסחר תעסוקה ותיירות
4.17.1	שימושים
	<p>א. שימוש תיירותי- כגון : יקב, בית בד, לינה כפרית, גלריה לתצוגה, מרכז מבקרים, הסעדה וממכר תוצרת. ב. שימוש מסחרי ותעסוקתי- כגון : מסחר נלווה תיירותי, תעשייה זעירה ומלאכה, השכרת אופניים, מכירת ציוד למטייל, סדנאות אומן, מבנים למתן שירותים רפואיים אלטרנטיביים ואחסנה מקורה בלבד. ג. שטח פתוח וגינון. ה. חניה פתוחה ומקורה</p>
4.17.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>אחוזי בניה : אחוזי בניה לא יעלו על 50% משטח החלקה. 35% עיקרי ו-15% שרות. בינוי : א. גובה מבנה וקווי בניין -יהיו כמצוין בטבלה 5. ב. מס' הקומות-תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס ה- +0.00- הקובע בבניין, שתי קומות מעל מפלס ה- +0.00- הקובע בבניין ועליית גג. ג. חניה-מס' מקומות חניה בכל מגרש יהיה על פי התקן ובהתאם לשימוש המוצע.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
אירוח כפרי	אירוח כפרי		15%	5%			20%			3.5	1		3	3	3		
חקלאי פתוח	חקלאי פתוח		18%	2%			20%			3.5	1		4	4	4		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		50%	10%	10%	10%	80%	40		12.5	2	1	3	3	3		
מגורים	מגורים		460	80	100	20	660	2	1	9.5	2	1	4	4	4		
מגורים א'	מגורים א'		200	30	20	20	270	1	1	9.5	2	1	4	4	4		
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		(1) 780	(2) 120	60	30	990	3	1	9.5	2	1	4	4	4		
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		300	50			350				2	1	4	4	4		
מסחר	מסחר		70%	10%			80%						(3) 4	(3) 4	(3) 4		
מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות		30%	10%	5%	5%	50%	40		9.5	2	1	3	3	3		
משק עזר	משק עזר		230	40	50	10	330	2	1	9.5	2	1	4	4	4		
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		80%				(4) 1025			9.5	2	1	4	4	4		
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		300	50			(5) 350			9.5	2	1	4	4	4		
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		8%	2%			10%			3.5	1		3	3	3		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		8%	2%			10%			3.5	1		(6) 3	(6) 3	(6) 3		

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי		
5	אירוח כפרי	אירוח כפרי
5	חקלאי פתוח	חקלאי פתוח
5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	מגורים	מגורים
4	מגורים א'	מגורים א'
4	מגורים	מגורים בישוב כפרי
4	תיירות	מגורים בישוב כפרי
4 (3)	מסחר	מסחר
5	מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
5	משק עזר	משק עזר
5	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	תיירות	קרקע חקלאית
5	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
5 (6)	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
ניתן לנייד בהיתר בניה שטחים עיקריים ושירות מתחת או מעל הכניסה הקובעת מבלי לשנות את סה"כ שטחי השרות והשטחים העיקריים במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יחידה רביעית המשמשת כיחידת הורים במגורים בישוב כפרי תגרע מסה"כ זכויות הבנייה המצוינות בטבלה זאת, ולא תחושב כיחידה נוספת בנחלה..

(2) במניין שטחי הבנייה במגורים ביישוב כפרי כלולים 30 מ"ר למטרת חניה מקורה לכל יח"ד.

(3) לפי בניין קיים.

(4) קרקע חקלאית- סה"כ שטחי בניה 1,025 או 80% משטח המגרש. בכפוף לאישור משרד החקלאות ניתן יהיה להקים מבנים חקלאיים החורגים מהמצוין בטבלה..

(5) עיבוד תוצרת חקלאית.

(6) קו בניין בצמוד לשטח ציבורי פתוח יהיה 2 מטר.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. המעטפת החיצונית של מבנה לשימוש לא חקלאי (קירות חיצוניים, גדרות, גגות), תעוצב (חומרי חיפוי, צבע וכד') עפ"י עקרונות עיצוב אדריכלי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה וע"י ועד האגודה של המושב. העיצוב יותאם באופן משתנה לסוג השימוש (משרד, מחסן, בית מלאכה וכד').

6.2**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 33659/0 "בית פאר, ח' (מערב)" י"פ: 5291 עמ" 2643 מיום: 20/04/2004; 1426/0 "עצפורה, ח" י"פ: 1091 עמ" 1457 מיום: 18/05/1964; 1425/0 "בית פאר, ח" י"פ: 1091 עמ" 1458 מיום: 18/05/1964; 26686/0 "בית פאר ח' (מערב)" י"פ: 4838 עמ" 1959 מיום: 30/12/1999 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3**דרכים וחניות**

1. לא תותר גישה למבנה של שימושים לא חקלאיים אלא בדרכים או מעברים חקלאיים עפ"י תכנית

2. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום (חלקה א'), תבוצענה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין חלקות גובלות.

3. החניה תהא בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג ? 1983, על שינויה, כפי שיהיו בתוקף במועד הוצאת היתר בניה ובלבד שלא יפחת מהקבוע בתקן האמור ולא יותר מ 10 מקומות חניה.

4. כל מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים. תאסר חניה עבור שימושים לפעילות לא חקלאית לאורך הרחוב.

5. לא תותר הכשרה או הצבת מגרשים לחניית רכב כבד, כלים מכניים או ציוד למטרות

6.3

דרכים וחניות

מסחריות, לא חקלאיות על חלקה א' (מגורים ביישוב כפרי).

6.4

חלוקה ו/או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.5

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה, אישור בכתב מחברת החשמל.
- ב. הכנת תכניות מפורטות לביצוע בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. בקשה להיתר תכלול התייחסות לקווים או מתקני חשמל באתר הבניה או בסמוך לו.
- ד. לא תותר בניה במרחקים ממתקנים וקווי חשמל הקטנים מהמצויין בחוק ובתקנות.
- יזם התכנית מחויב בכל מקרה של ספק בשלב התכנון ובשלב הביצוע לפנות לצורך התייעצות ואישור חב' החשמל.
- תשתית חשמל חדשה תהא תת קרקעית

6.6

ביוב וניקוז

1. על הפעילות המבוקשת לשימושים לא חקלאיים לעמוד ב 2 תנאים : כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מאלה של מגורים, כפי שיפורטו להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית תתוכנן לקלוט את סה"כ הפעילויות של היישוב.
2. איכות - למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות היצרנית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.
- א. ביצוע הביוב בשטח התכנית יהיה עפ"י תכנית כוללת ליישוב ולאזור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, תחילת עבודות לביצוע תשתית הביוב.
- ג. תנאי למתן תוקף לתכנית, אישור התכנית הכוללת ליישוב.
- ד. תנאי לאיכלוס המבנים יהיה השלמת ביצוע תשתית הביוב.

6.7

שימור

- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הוועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.
- ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה

<p>שימור</p>	<p>6.7</p>
<p>וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם. ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. מפלסי הרעש המותרים יהיו כמופיע בנוסח התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"נ-1990 לגבי מבנים מסוג א' כששעות הגלילה יוגדרו בשעות מ- 06:00 - 19:00.</p>	
<p>בדיקות ארכאולוגיות</p>	<p>6.9</p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח ? 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>תותר תעסוקה לא חקלאית בתנאים הבאים : 1. ייצור אשפה ביתית או פסולת מיחזור בלבד. 2. פסולת, עד לסילוקה, תוחזק במאצרות סגורות, שיבטיחו תנאים תברואיים ואסתטיים. 3. לא יוקמו מאצרות לאשפה בגבול המגרש ולאורך הדרך לטובת פעילות לא חקלאית. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>איכות אויר 1. אנרגיה מותרת -חשמל, גז, סולר, אנרגיה סולרית. 2. כמות -הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3000 ק"ג גז או 3000 ליטר נפט/סולר. 3. ריחות - אסורה פליטת ריח החורג מעבר לפעילות מקובלת של משק בית ומשק חקלאי. 4. עשן, אבק וחלקיקים - אסורה פליטת עשן, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו, יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח המגרש בק"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כלל המבנים והשימושים לרבות הסדרי החניה. ג. תאום תשתיות עם מהנדס/ית המועצה ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תטל שחר ו/או קווי תטל שחר ו/או מרכזיית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להוצאת היתר בניה ליח' דיור שלישית בשטח "מגורים ביישוב כפרי" הוא הצגת תכנית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>פיתוח לכל המגרש. בתכנית תוצג גישה ישירה לדרך ושני מקומות חניה בתחום המגרש.</p> <p>ה. היתר בניה לפעילות לא חקלאית יכלול את כל התנאים הנדרשים לשמירת איכות החיים והסביבה לרבות בנושאים של חניה, רעש, ריח ושעות פעילות מותרת לנשוא הבקשה.</p> <p>ו. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הכנת דוחות בנושאים של אקוסטיקה וריח כתנאי להוצאת היתר בניה לפעילות לא חקלאית.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בניה - אישור ועד האגודה החקלאית.</p>

6.13	תשתיות
	<p>תשתיות:</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך עמוד תאורה ו/או דרך קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה האזורית מטה יהודה, במידת הצורך.</p> <p>כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוב' הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית.</p> <p>האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.</p>

6.14	כתב שיפוי
	<p>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.</p>

6.15	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מאישורה.