

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0761437

נטף 8 - תוספת יח"ד במגרש

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בסמכות מקומית ומציעה להוסיף יחידה 3 במגרש בנוסף לשנות קווי בניין, הגדלת תכנית ותוספת זכויות בניה עד 7%, והכל בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



נטף 8 - תוספת יח"ד במגרש

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-0761437

מספר התכנית

4.553 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 17, 62 א (א) 4, 62 א (א) 6, 62 א (א) 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

מטה יהודה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
206640	קואורדינאטה X	
638060	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום נטף 8

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נטף

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נטף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29882	מוסדר	חלק	19	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
09/06/2016	7677	7281	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/500 ה ממשיכות לחול.	שינוי	מי/500 ה



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		11: 23 10/10/2019	אילנה הדר	10/10/2019			מחייב	טבלת שטחים
לא		16: 17 27/08/2019	אילנה הדר	27/08/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		06: 36 23/07/2019	אילנה הדר	23/07/2019		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	חיים פינגולד			נטף	(1)	8	054-2400301		tamarushka@hotmai om
	פרטי	רונית פינגולד			נטף	(1)	8	054-2226147		tamarushka@hotmai om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נטף 8.

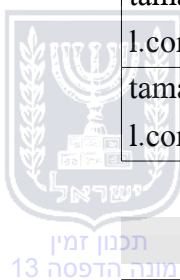
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים פינגולד			נטף	(1)	8	054-2400301		tamarushka@hotmai l.com
פרטי	רונית פינגולד			נטף	(1)	8	054-2226147		tamarushka@hotmai l.com

(1) כתובת: נטף 8.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חיים פינגולד			נטף	(1)	8	054-2400301		tamarushka@hotmai l.com
בעלים		רונית פינגולד			נטף	(1)	8	054-2226147		tamarushka@hotmai l.com



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		משמר השבעה	(1)		03-6810616	153-3-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	יצחק בוקצין	436	ק"מ מדידות בע"מ . יצחק בוקצין	תל אביב- יפו	חפץ ישה	14	03-6024110		kmm2@bezeqint.net

(1) כתובת : משמר השבעה ת.ד. 250.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תוספת ושינויים בבית המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין.
2. הגדלת תכסית.
3. תוספת זכויות בניה 50 מ"ר.
4. הוספת יח"ד 3.
5. הטמעת שימושי תומכי תיירות עפ"י תכנית המתאר 151-0387068.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	8A
קרקע חקלאית	8B, 8C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	8A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	8B, 8C
זיקת הנאה	מגורים	8A
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	8B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב'	2,000	43.93
אזור חקלאי מיוחד	2,553	56.07
סה"כ	4,553	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,000	43.93
קרקע חקלאית	2,552.99	56.07
סה"כ	4,552.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. שימושים תומכי תיירות - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים. עפ"י תכנית מס' 151-0387068. 3. חניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת. 2. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים: א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה. ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי. ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד. 3. לא תותר הקמת קומה מפולשת. 4. במקרה של דירוג בין שני גושי בניה במבנה לא תותר נסיגה בכיוון האופקי של פחות מ- 2.00 מ'. 5. מחסן לכלי עבודה וגינה: לכל מגרש תותר הקמת מבנה אחסון לכלי עבודה וגינה בשטח של עד 10.0 מר', בגובה שלא יעלה על 2.40 מ' קווי הבניין למחסן 7 מ'. 6. חומרי גמר למבנים ולגדרות: - גימור החזיתות כולל הגנות השטוחים יהיה מחומרים עמידים: אבן, בטון מחולק או צבוע, טיח, עץ ומתכות אל חלד. - הגדרות יבנו מאבן מקומית ו/או ממעקות קלים מברזל או עץ. - חומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר ויונתו באישור אגודת נטף.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית קומת מרתף מתחת לקומת מגורים זאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית הסמוכה.</p>



4.1	מגורים
	<p>- לא תותר כניסה נפרדת למרתף.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>בגג רעפים יהיה הגג המשופע לפחות 50% מהשטח הכולל של הגג.</p> <p>- שיפוע הגג המרבי יהיה עד 30 מעלות.</p> <p>- מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.</p> <p>- בגגות משופעים יוצמדו קולטי השמש לשיפוע גג הרעפים ודוד המים יוסתר בתוך חלל גג הרעפים.</p> <p>- הגגות השטוחים יטופלו עד גמר כפי המפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על גבי האיטום חומרים אחידים, ריצוף או חצץ. 2. המעקות הבנויים של הגג יהיו עם ראש קיר מחומרים עמידים: אבן, בטון מחולק או צבוע, טיח, עץ ומתכות אל חלד. 3. לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג.
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה פני הקרקע הסופיים במגרשים יהיה על פי ההוראות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> גובה פני הקרקע הסופית יהיה בתחום של +1.00 מ' ו-2.5 מ' מגובה פני הקרקע הטבעיים, בתנאי שלא ישתנו גבהי הקירות. גדרות בגבולות המגרש יבנו מאבן טבעית וממעקות קלים מברזל או עץ עד לגובה שלא יעלה על 1.10 מ'. גובה קירות תומכים במגרשים לא יעלה על 2.50 מ'. נסיגה אופקית בין קירות תומכים תהיה לא פחות מ-1.00 מ'. 2. הוראות בינוי לגבי קירות משותפים וחלוקת העבודה בין השכנים במגרשים הסמוכים עם הפרשי גובה: <ul style="list-style-type: none"> - מגרש במילוי שגובה יותר מהמגרש השכן תומך את עצמו מהקרקע הטבעית בגבול המגרש, כשל הקיר התומך בתוך שטחו. - מגרש בחפירה הנמוך יותר ממגרש השכן מתרחק לצורך החפירה לפחות 1.0 מ' מגבול מגרש ותומך את כל החפירה בתחום מגרשו עד לגובה הקרקע הטבעית בגבול המגרש. - מותר לבנות קיר משותף בתנאי שהתכנון הזהה יופיע בשתי הבקשות להיתר הבניה.
ה	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה מרבי של מבנה למגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.70 מ' מפני קרקע סופית סמוכה בכל נקודה. - גובה מרבי של מבנה למגורים עם גג משופע לא יעלה על 9.00 מ' מפני קרקע סופית סמוכה עד לרום גג הרעפים. - גובה מרבי למבנה עזר יהיה 2.40 מ' מפני קרקע סמוכים. - גובה מרבי לקיר חיצוני רצוף בבניין לא יעלה על 7.70 מ' מפני קרקע סמוכים. - למרות האמור לעיל תותר בניית קיר בגובה מרבי של 9.00 מ' מפני קרקע סמוכים באזור החפיפה



<p>4.1 מגורים</p> <p>שבין שני גושי בנייה מדורגת במבנה, ובתנאי שרוחבי של קטע קיר זה לא יעלה על 2.00 מ'.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>פעילות חקלאית אשר אינה פוגעת במגורים הקיימים בשטח מבחינת מגבלות הסביבתיות והאחרות ע"פ התקנים ומרחקי הבטיחות.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א. לא תותר חקלאות מבנים לרבות חממות ומבני אכסון לבעלי חיים אלא בתחום המבנה המוגדר.</p> <p>ב. אזור זה מיועד לגידולים חקלאיים אקולוגיים כמו כרמים ועצי פרי ולשימור הצמחייה ותבנית הקרקע הקיימות. לא יותר גידול ואחסון בעלי חיים, למעט לצורכי משק הבית הפרטי. כל שימוש חקלאי ידרש לאישור ממשרד החקלאות.</p> <p>ג. תותר הקמת מבנה אחד (המיועד לפעילות החקלאית המותרת) בשטח מרבי של 15 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' מפני הקרקע הסמוכים, או שיא גג משופע 4.00 מ' מפני קרקע סמוכים.</p> <p>ד. קווי הבניין - 7 מ' תינתן הקלה מקו בניין רק בהסכמת בעלי המגרשים הסמוכים וחתירתם על תכנית ההיתר.</p> <p>ה. חומרי בניה : אבן, עץ או ברזל מתכת וזכוכית.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה למבנה החקלאי יהיה תאום ואישור משרד החקלאות.</p> <p>ז. מיקום המבנה החקלאי לא ימנע בעתיד תוספת שטחי מגורים ב' בתחום החלקה, כמצוין בנספח תכנית צל לעיבוי מסמך מנחה.</p>	<p>4.2.2</p> <p>א</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת ההנאה למעבר כלי רכב לבעלי החלקה ואורחיה בלבד.</p>	<p>ב</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>לא יותרו מגורי עובדים במבנים החקלאיים.</p>	<p>ג</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	8A	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	2	690	100		100	490	4553		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>עפ"י תכנית מי/500/ה.</p> <p>1. שטח התכנית נמצא בתחומי אתר עתיקות ח' חורש, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין, (ההכרזה פורסמה ביי"פ 4838 מיום 30.11.99)</p> <p>תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.</p> <p>2. יש לקבל אישור רשות העתיקות בנפרד לכל מגרש בשלב היתרי הריסה, החפירה, בניה ונטיעות.</p> <p>3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>עפ"י תכנית מי/500/ה.</p> <p>1. החניה תהיה בהתאם לתנאים הבאים :</p> <p>א. לא תותר הקמת מבנה חניה בנפרד ממבנה המגורים.</p> <p>ב. תותר הקמת סככת חניה בשטח שלא יעלה על 40 מ'.</p> <p>ג. לכל יחידת מגורים תותר הקמת סככה לחניה.</p> <p>ד. לא תותר הצמדת סככת חניה לסככה אחרת.</p> <p>ה. מבנה הסככה יבנה בתחום קווי הבניין למבנה חניה ורק בייעוד שטח המגורים. לא תותר חניה בשטחים החקלאיים.</p> <p>ו. סככה לחניה לא תיכלל במניין שטחי הבניה העיקריים בתנאים הבאים :</p> <p>- חומרי הבניה של הגג יהיו מחומרים קלים כגון עץ רעפים, מתכת וכו'.</p> <p>- גג הסככה יבנה לפי חוק תכנון ובניה לצורך חישוב שטחי הבניה.</p> <p>ז. גובה מרבי 2.5 מ' ושיא גג משופע עד 4 מ'.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>עפ"י תכנית מי/500/ה.</p> <p>קווי חייץ נגד שריפות :</p> <p>הנחיות הטיפול בשטחי החייץ בין היער בשמורת הטבע לשוב הגובל בשטחים אלו יקבעו בהתאם לתקנות נציבות הכבאות וההצלה כפי שיעודכנו מעת לעת.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>עפ"י תכנית מי/500/ה.</p> <p>1. ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי</p>	<p>6.4</p>



ניהול מי נגר	6.4
<p>מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p> <p>2. תנאי למתן היתר ראשון (חפירה) בדיקת הקרקע ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע, תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתיאום מול רשות המים.</p> <p>4. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע הנחיות למי נגר לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	



חיזוק מבנים, תמ"א/ 38	6.5
<p>עפ"י תכנית מי/500/ה.</p> <p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. בשטח התכנית 49 עצים בוגרים לשימור.</p> <p>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>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>עפ"י תכנית מי/500/ה.</p> <p>1. הגשת תכניות ביוב ומים בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו התכנית תכלול תכנון מפורט של מערכת הביוב המרכזית ופתרון הקצה שלה.</p> <p>2. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:</p> <p>א. כל בקשה להיתר בנייה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, גובה +/-0.00, גובה גגות, קווי בניין, דרכי גישה, מיקום חניות, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר למבנים לגדרות ולקירות התומכים, שבילים, גדרות,</p>	



תנאים למתן היתרי בניה

גינון ונטיעות, מתקני שרות, חישוב תכסית, פתרונות למערכות סולריות וכו'.
 ב. היתר בניה יינתן בשני שלבים. שלב ראשון עד יציקת רצפה ראשונה. תנאי למתן היתר בניה לשלב השני יהיה תכנית מדידה החתומה ע"י מודד מוסמך עם סימון המבנה במגרש וציון גובה רצפה ראשונה.
 ג. לא יינתן היתר בניה ו/או חפירה למבנה מגורים כל שהוא לפני הריסה בפועל של כל המבנים המסומנים להריסה ו/או הלא חוקיים, על פי תוכנית זו, ושאינם תואמים את התכנון מבחינת היקפים מיקום וגובה. ההריסה תתיחס לבניה לא חוקית של מבקש ההיתר.

3. ביוב :

א. תנאי להוצאת היתר בניה של יחידות הדיור החדשות תחילת ביצוע המט"ש.
 ב. תנאי לטופס 4 יהיה חיבור של כל יח"ד במגרש למט"ש שבוצע במלואו ופועל.
 ג. הוצאת היתר בניה ראשון מותנת בהשתלבות בפתרון ביוב כולל לישוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות.
 ד. תנאי להיתר בניה למבנה חדש מכוח התכנית מחייב הסדרת תשתית הביוב למבנה הקיים בתחום המגרש בו הוגשה הבקשה להיתר. יש להכיל תנאי זה על כל היתר בניה הכולל תוספת כלשהיא של שטחי בינוי.
 עם זאת, יש להבהיר כי תנאי זה אינו חל על היתרי בניה המיועדים לתחזוקה של מבנים קיימים ואינם כוללים תוספת שטח כלשהיא.

4. פינוי פסולת חפירה בשלב ביצוע הפיתוח והבניה יהיה לאתר מאושר כחוק ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

5. טרם דיון בהיתר בנייה בוועדה המקומית תוגש חוו"ד אדריכלית מטעם אדריכל ממונה מטעם האגודה, שתהווה תנאי לדיון בוועדה המקומית לקבלת היתר בניה.

6. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :

העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פרוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך, חניה, מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, צברי גז ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8. תיאום תשתיות הביוב עם מהנדס הועדה או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות קווי הביוב, דרך גישה למבנה בתחומי המגרש וכל עבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליו) תקשורת (למעט מתקנים סוללראיים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכו' המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>9. תנועה :</p> <p>א. תנאי להוראת היתר בניה ראשון הוא ביצוע בפועל של הסדרת צומת כביש הגישה לנטף עם כביש 425 בהתאם לתכנית המאושרת הל/מי/1.</p> <p>ב. תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התכניות המאושרות כאמור בסי' א' לעיל בפיקוח מע"צ - החברה הלאומית לדרכים בדרכים שבסמכותה.</p> <p>ג. שינויים של הסדרי התנועה באישור החברה הלאומית לדרכים ומשרד להגנת הסביבה ומהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה.</p>	
<p>10 : חקלאות :</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר לשימוש חקלאי פרט לבוסתנים, פרדסים ועיבוד חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה, בהתאם לאופי הפעילות המבוקשת.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר למבניים חקלאיים תיאום עם משרד החקלאות.</p>	
<p>11. חומרי גמר למבנים ולגדרות :</p> <p>א. גימור החזיתות כולל הגנות השטוחים יהיה מחומרים עמידים : אבן, בטון מחולק או צבוע, טיח, עץ ומתכות אל חלד.</p> <p>ב. הגדרות יבנו מאבן מקומית ו/או ממעקות קלים מברזל או עץ.</p> <p>ג. חומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר ויותנו באישור אגודת נטף.</p>	
<p>12. תשתיות :</p> <p>א. קווי החשמל העיליים מהעמק באזור ההרחבה יוחלפו לקווים תת קרקעיים בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב. תותר העברת תשתות למינהן בגבולות המגרשים ברצועה של עד 2.00 מ' מגבולות המגרשים.</p>	

תשתיות	6.8
<p>עפ"י תכנית מי/500/ה.</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין 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 זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין 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>	

כתב שיפוי	6.9
<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.</p>	

היטל השבחה	6.10
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>	

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 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



נספח לתכנית מס' 151-0761437
נטף 8 - תוספת יח"ד במגרש

טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם היעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם היעוד
8A	2000.00	מגורים	8	2000.00	מגורים
8B	2121.50	קרקע חקלאית	8	2553.00	קרקע חקלאית
8C	431.50				
	2553.00	סה"כ קרקע חקלאית		2553.00	סה"כ קרקע חקלאית
	4553.00	סה"כ		4553.00	סה"כ

