

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0980482

תוספת יח"ד וזכויות בניה, ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע בנטף 23

ירושלים

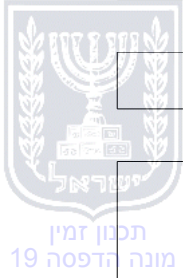
מחוז

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 המוצעת, מוסיפה שטחי בניה עיקריים בסך 50 מ"ר במגרש 23 בחלקה 34 ביישוב נטף. התכנית משנה את פרישת ייעודי הקרקע למגורים ולשטח חקלאי וזאת מבלי לשנות מסה"כ השטחים מכל ייעוד. וכמו כן, קובעת קווי בנין חדשים. התכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור המותרות לבניה מ-2 ל-4 יח"ד. נטף לא מופיעה בלוח 2 של תמ"א 35. לפי סעיף 8.1.4 מספר היחיד המותרות ביישוב הינו 250. ישנה אפשרות הגדלה של 10% (275) לפי סעיף 8.1.4 ב'. להלן מספר יח"ד המאושרות כיום ביישוב:

יש 71 מגרשים. לפי מי/500 ה' ניתן לתכנון 2 יח"ד למגרש. סה"כ 142 יח"ד. בנוסף לכך ישנם מספר מגרשים שביצעו תכניות נקודתיות והוסיפו יח"ד. 1 יח"ד X 4 תכניות. מאושרות ביישוב סה"כ 146 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד וזכויות בניה, ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע
בנטף 23

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

151-0980482 מספר התכנית

4.568 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	206499
קואורדינאטה Y	637573

1.5.2 תיאור מקום

דרך כפירה

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29882	מוסדר	חלק	34	

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

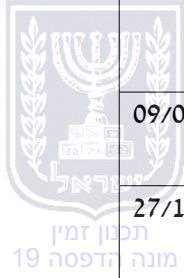
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
09/04/198 9			3648	אישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות התמ"מ	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 1 / 11
27/12/201 8		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
09/06/201 6		7677	7281	תכנית זו כפופה למי/500/ה' לענין שלביות ביצוע בלבד	כפיפות	מי/ 500 / ה



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				לור מנדל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לור מנדל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	17/10/2021	לור מנדל	16: 02 19/10/2021	נספח בנוי	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 100	1	12/09/2021	לור מנדל	10: 10 09/01/2022	טבלת שטחים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	6	25/05/2021	יעקב שפיר	18: 57 09/06/2021	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/04/2021	לור מנדל	13: 53 18/05/2021	מצב מאושר	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	רות ולנסי			נטף	(1)				ruthvalensi@gmail.com
	פרטי	אורנה ליברמן יורן			גבעת ישעיהו	(2)				ornalib7@gmail.com
	פרטי	ליטל ליברמן יורן			גבעת ישעיהו	(2)				litaljuran@gmail.com
	פרטי	ערן פאול מלקמן			נטף	(1)				eranmelkman@gmail.com
אדריכל	פרטי	לור מנדל	1190726 3		נטף	(3)				Laure.mndl@gmail.com
	פרטי	עודד מנדל			נטף	(4)				odedmandel@gmail.com
	פרטי	חוני רינת			נטף	(1)				chonir@icloud.com
	פרטי	עדינה רינת			נטף	(1)				chonir@icloud.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 104 נטף מיקוד 9080400.

(2) כתובת: משק 15.

(3) כתובת: רחוב העוזרר ת.ד. 124 נטף.

(4) כתובת: ת.ד 124 נטף מיקוד 9080400.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
ruthvalensi@gmail.com				(1)	נטף			רות ולנסי	פרטי
ornalib7@gmail.com				(2)	גבעת ישעיהו			אורנה ליברמן יורן	פרטי
litaljuran@gmail.com				(2)	גבעת ישעיהו			ליטל ליברמן יורן	פרטי
eranmelkman@gmail.com				(1)	נטף			ערן פאול מלקמן	פרטי
Laure.mndl@gmail.com				(3)	נטף		1190726 3	לור מנדל	פרטי
odedmandel@gmail.com				(4)	נטף			עודד מנדל	פרטי
chonir@icloud.com				(1)	נטף			חוני רינת	פרטי
chonir@icloud.com				(1)	נטף			עדינה רינת	פרטי

(1) כתובת: ת.ד. 104 נטף מיקוד 9080400.

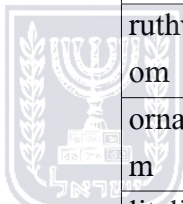
(2) כתובת: משק 15.

(3) כתובת: רחוב העוזרר ת.ד. 124 נטף.

(4) כתובת: ת.ד. 124 נטף מיקוד 9080400.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
ruthvalensi@gmail.com				(1)	נטף			רות ולנסי		בעלים
ornalib7@gmail.com				(2)	גבעת ישעיהו			אורנה ליברמן יורן		בעלים
litaljuran@gmail.com				(2)	גבעת ישעיהו			ליטל ליברמן יורן		בעלים



תכנון זמין
הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
eranmelkman@gmail.com				(1)	נטף			ערן פאול מלקמן		בעלים
Laure.mndl@gmail.com				(3)	נטף		11907263	לור מנדל	אדריכל	בעלים
odedmandel@gmail.com				(4)	נטף			עודד מנדל		בעלים
chonir@icloud.com				(1)	נטף			חוני רינת		בעלים
chonir@icloud.com				(1)	נטף			עדינה רינת		בעלים

(1) כתובת: ת.ד. 104 נטף מיקוד 9080400.

(2) כתובת: משק 15.

(3) כתובת: רחוב העוזרר ת.ד. 124 נטף.

(4) כתובת: ת.ד. 144 נטף מיקוד 9080400.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Laure.mndl@gmail.com				(1)	נטף		11907263	לור מנדל	עורך ראשי	אדריכל
or.survey18@gmail.com				(2)	כפר קאסם		1485	עבדאללה בדיר	מודד	מודד
jshafir8@gmail.com		09-7710311	32	הכוכב	רעננה			יעקב שפיר	אגרונום	אגרונום

(1) כתובת: רחוב העוזרר ת.ד. 124 נטף.

(2) כתובת: ת.ד. 788.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 2 יחידות דיור וזכויות בניה, ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יחידת דיור במגרש. מ-2 ל-4 יח"ד.
2. שינוי בפרישת הייעודים במגרש מבלי לשנות את סה"כ גודלם.
3. הוספת 50 מ"ר שטחי בניה.
3. שינוי בקווי בנין.
5. קביעת הוראות, הנחיות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	23A, 23B
קרקע חקלאית	23C
דרך מאושרת	23D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	23B
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	23C
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	23A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	23C

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18.7	0.41
חקלאי ב	2,176	47.63
חקלאי מיוחד	2,374	51.96
סה"כ	4,568.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.7	0.41
מגורים בישוב כפרי	2,176	47.63
קרקע חקלאית	2,374	51.96
סה"כ	4,568.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, שימושים תומכי תיירות לפי תכנית מס' 151-0387068 כגון גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. קווי הבנין למבנה מגורים מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. תותר הקמת 4 יח"ד בלא יותר מ-3 מבנים.</p> <p>ג. תותר העברת שטחים בין יח"ד ובלבד ששטח עיקרי ליח"ד אחת לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>ד. לא תותר הקמת קומה מפולשת.</p> <p>ה. תותר תכסית בניה של עד 150 מ"ר לכל יחידת דיור, ובסך הכל 600 מ"ר למגרש.</p> <p>תותר העברת שטח תכסית בין יחידות דיור, כל עוד לא יעלה שטח תכסית ליחידה בודדת מעל 160 מ"ר.</p> <p>ו. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ז. נספח הבינוי הינו מנחה למעט גבהים אבסולוטיים מירביים של גג הבתים אשר הינם מחייבים.</p> <p>ח. גובה מרבי של מבנה למגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.70 מ' מפני קרקע סופית סמוכה בכל נקודה.</p> <p>גובה מרבי של מבנה למגורים עם גג משופע לא יעלה על 9 מ' מפני קרקע סופית סמוכה עד לרום גג הרעפים.</p> <p>גובה מרבי למבנה עזר יהיה 2.40 מ' מפני קרקע סמוכים.</p> <p>גובה מירבי לקיר חיצוני רצוף בבנין לא יעלה על 7.70 מ' מפני קרקע סמוכים.</p> <p>למרות האמור לעיל, תותר בנית קיר בגובה מירבי של 9 מ' מפני קרקע סמוכים באזור החפיפה שבין שני גושי בניה מדורגת במבנה, ובתנאי שרוחבו של קטע קיר זה לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>ט. מרתפים:</p> <p>תותר בנית קומת מרתף מתחת לקומת מגורים זאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית הסמוכה.</p> <p>לא תותר כניסה נפרדת למרתף.</p> <p>גובה קומת המרתף (מפני רצפה ועד תחתית תקרה) לא יהיה מעל 2.50 מ'.</p> <p>י. הוראות בינוי מחייבות בתכנון הגג:</p> <p>בגג רעפים יהיה הגג המשופע לפחות 50% מהשטח הכולל של הגג.</p> <p>שיפוע הגג המירבי יהיה עד 30 מעלות.</p> <p>בגגות משופעים יוצמדו קולטי השמש לשיפוע גג הרעפים ודוד המים יוסתר בתוך חלל גג הרעפים.</p> <p>גגות שטוחים יטופלו עד גמר כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על גבי האיטום חומרים אחידים- ריצוף, חצץ או גגות ירוקים. 2. המעקות הבנויים של הגג יהיו עם ראש קיר מחומרים לפי סעיף 6.3. 3. לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג. <p>יא. פיתוח המגרשים:</p> <p>גובה פני הקרקע הסופית יהיה בתחום של 2.5+ מ' ו- 2.5 - מ' מגובה פני הקרקע הטבעיים.</p> <p>גדרות בגבולות המגרש ייבנו מאבן טבעית וממעקות קלים מברזל או עץ, עד לגובה שלא יעלה 1.10 מ'.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>גובה קירות תומכים במגרש לא יעלה על 2.50 מ'. נסיגה אופקית בין קירות תומכים תהיה לא פחות מ- 1 מ'.</p> <p>יב. הוראות בינוי לגבי קירות משותפים וחלוקת העבודה בין השכנים במגרשים סמוכים עם הפרשי גובה:</p> <p>מגרש במילוי שגובה יותר מהמגרש השכן תומך את עצמו מהקרקע הטבעית בגבול המגרש, כשכל הקיר התומך בתוך שטחו.</p> <p>מגרש בחפירה הנמוך יותר מהמגרש השכן מתרחק לצורך החפירה לפחות 1 מ' מגבול מגרש ותומך את כל החפירה בתחום מגרש ועד לגובה הקרקע הטבעית בגבול המגרש.</p> <p>מותר לבנות קיר משותף בתנאי שהתכנון הזהה יופיע בשתי הבקשות להיתר בניה.</p> <p>יג. יותר שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בהתאם לתכנית 151-0387068 בתנאים הבאים:</p> <p>1. 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, יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>2. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>ותור הסבת שטח שרות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים בשטח זה הם לשימור ערכי הטבע והנוף המקומיים ולפיכך תותר כל פעילות חקלאית אשר אינה פוגעת במגורים הקיימים בשטח מבחינת מגבלות הסביבתיות והאחרות על פי התקנים ומרחקי הבטיחות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לא תותר חקלאות מבנים לרבות חממות ומבני אחסון לבעלי חיים אלא בתחום המבנה המוגדר בסעיף ד' שלהלן.</p> <p>ב. אזור זה מיועד לגידולים חקלאיים אקולוגיים כמו כרמים ועצי פרי ולשימור הצמחייה ותבנית הקרקע הקיימות. כל שימוש חקלאי יידרש לאישור משרד החקלאות.</p> <p>ג. לא יותר גידול ואחסון בע"ח למעט לצורכי משק הבית הפרטי.</p> <p>ד. 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 מ' מפני קרקע סמוכים.</p> <p>ה. קווי הבנין - לפי תשריט. ניתן לצמצם קווי בנין בקרקע חקלאית בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>ו. חומרי בניה: אבן, עץ, בד, ברזל, מתכת וזכוכית.</p> <p>ז. פיתוח השטח לפי הוראות פיתוח מתת סעיפים 4.1.2.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה למבנה החקלאי יהיה תאום ואישור משרד החקלאות.</p>
4.3	דרך מאושרת

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	לפי מי/500/ה' שימושים לדרך יהיו כמוגדר בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ס'1, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9 (2)	4	27.5	690	100	0	100	(1) 490	2176	23A, 23B	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)			4			15	0	0	15	0	2392.7	23C	קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

שטח יחידת דיור אחת לא יעלה על 300 מ"ר עיקרי

תכנית הבית כולל שטח בניה בלבד 600 מ"ר ללא תוספות כגון ריצוף חוץ ופרגולות.

תותר הקמת מבנה אחסון אחד לכלי עבודה וגינון בשטח של עד 10 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 2.40 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) נוספו 50 מ"ר מתוך סעיף 62א סעיף קטן א' 17 (ב) - תוספת 7% או 50 מ"ר (הקטן מביניהם).

(2) גובה מרבי של מבנה עם גג משופע - 9.0 מ' גובה מרבי של מבנה עם גג שטוח 7.70 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) 7.

6. הוראות נוספות

6.1	זכות מעבר לרכב
	תותר זיקת הנאה למעבר ברכב לבעלי החלקה ואורחיה בלבד.
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, גובה +0.00, גובה גגות, קווי בנין, דרכי גישה, מיקום חניות, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר למבנים, לגדרות ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות מתקני שרות, חישוב תכסית, פתרונות למערכות סולריות וכו'.</p> <p>2. הגשת תכנית ביוב ומים בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנת תכלול תכנון מפורט של מערכת הביוב המרכזית ופתרון הקצה שלה.</p> <p>3. הריסת כל המבנים הבלתי חוקיים של מבקש ההיתר שאינם ניתנים להסדרה יהיה תנאי למתן היתר.</p> <p>4. ביוב:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה של יחידות הדיור החדשות יהיה בהתאם לשלבויות ביצוע שחלות ויחולו על מי/500/ה'.</p> <p>5. פינוי פסולת חפירה בשלב ביצוע הפיתוח והבניה יהיה לאתר מאושר כחוק ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>6. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פרוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך, חניה, מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וואופן הסרתן, צברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, ופרטי בניה.</p> <p>7. תאום תשתיות הביוב עם מהנדס הועדה או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות קווי הביוב, דרכי גישה למבנה בתחומי המגרש וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכד' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות תשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכו' המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית ובפיקוח הנדסי.</p> <p>8. תנועה:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה של יחידות הדיור החדשות יהיה בהתאם לשלבויות ביצוע שחלות ויחולו על מי/500/ה'.</p> <p>9. תנאי מספר 9.2.4 בתכנית המאושרת, מי/500/ה', לענין החיבור לביוב לא יחול על חלוקת המבנה הקיים (בתא שטח 23A) בהיתר מספר 20160329.</p> <p>10. תנאי לקבלת היתר לשימוש חקלאי פרט לבוסתנים, פרדסים ועיבוד חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה, בהתאם לאופי הפעילות המבוקשת. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים חקלאיים תאום עם משרד החקלאות.</p>
6.3	פיתוח סביבתי
	<p>חומרי גמר למבנים וגדרות:</p> <p>א. גימור החזיתות כולל הגגות השטוחים יהיה מהחומרים הבאים: אבן, בטון מוחלק או צבוע, טיח, עץ, מתכת אל חלד, פח, בד וחזיתות ירוקות.</p>

פיתוח סביבתי	6.3
<p>ב. הגדרות ייבנו מאבן מקומית ו/או ממעקות קלים מברזל או עץ.</p> <p>ג. חומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר יותנו באישור אגודת נטף.</p>	
חניה	6.4
<p>א. החניה תהיה בהתאם לתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר הקמת מבנה חניה בנפרד ממבנה המגורים. - תותר הקמת סככת חניה לכל יחידת מגורים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר. - מבנה הסככה יבנה בתחום יעוד המגורים. - סככה לחניה לא תיכלל במניין שטחי הבניה העיקריים בתנאים הבאים: <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>גובה מרבי 2.50 מ' ושיא גג משופע עד 4.00 מ'.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. לא תותר חניה בשטחים החקלאיים.</p>	
עתיקות	6.5
<p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978.</p> <p>ב. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תיהיה הועדה המקומית או הועדה המחוזית לפי סמכותה עפ"י כל דין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה.</p>	
תשתיות	6.6
<p>א. פיתוח תשתיות לשימוש החלקה יותר בכל ייעודי השטח בתכנית.</p> <p>ב. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את עבודות התשתית הפרטיות המשמשות את המגרש עצמו לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה.</p> <p>כל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין שבשטח התכנית ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם על ידו לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קווי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא בנמצאים באותו שטח.</p>	
	6.7
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>	
כתב שיפוי	6.8
<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הועדה.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.9
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר, תכנית לצורכי רישום. תכנית לצורכי רישום תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית לצרכי רישום כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תכנית לצורכי רישום ממגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	

<p align="center">6.9 הפקעות ו/או רישום</p> <p>ג.השטח המסומן כדרך בתכנית תופקע לטובת הרשות המקומית.</p>	<p align="center">6.9</p>				
<p align="center">6.10 שרותי כבאות</p> <p>קווי חיץ נגד שרפות הנחיות הטיפול בשטחי החיץ בין היער בשמורת הטבע לישוב הגובל בשטחים אלו יקבעו בהתאם לתקנות נציבות הכבאות וההצלה כפי שיעודכנו מעת לעת.</p>	<p align="center">6.10</p>				
<p align="center">6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או קבוצת עצים בוגרים ללא אישור פקיד היערות, למעט עצים המותרים בכריתה ללא אישור. הכל בהתאם לכל דין. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות. התכנית תכלול מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם. 3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. 4. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא ייזק. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו.</p>	<p align="center">6.11</p>				
<p align="center">6.12 ניהול מי נגר</p> <p>1. על פי תמ"א 34/ב/4, יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). 2. תנאי למתן היתר ראשון (חפירה), בדיקת הקרקע על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בתאום עם המשרד להגנת הטבע. 3. בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתאום מול רשות המים. 4. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע הנחיות למי נגר לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה. 5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבים וחדירים.</p>	<p align="center">6.12</p>				
<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>					
<p align="center">7.1 שלבי ביצוע</p>					
<p align="center">התנייה</p> <p>כל מבנה ייבנה בהינף אחד</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th align="center">מספר שלב</th> <th align="center">תאור שלב</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">1</td> <td align="center">היתר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	1	היתר
מספר שלב	תאור שלב				
1	היתר				
<p align="center">7.2 מימוש התכנית</p>					
<p align="center">15 שנים מיום אישור התכנית</p>					