

מחוז ירושלים

תמ"מ/1/12

נטף

הוראות

תכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים מס' ת/מ/מ/1!

נשינוי מס' 12 - נ ט פ

הוראות התכנית

1. שם התכנית:
תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא: "תכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים, מס' ת/מ/מ/1 (נשינוי מס' 12) - נטף" (להלן - התכנית).
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות נכתב נלהלן: הוראות התכנית) - גליון אחד של תשריט הערוך ב-ק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט). המהווים יחדיו את התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו כחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-400.0 דונם.
5. מקום התכנית:
הישוב נטף בתחום המועצה האיזורית מטה-יהודה בין קואורדינטות אורך 156125-156950, וקואורדינטות רוחב 137500-138250. חלקים מגושים 29882, 29887 ו-29888 - הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט נקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. תיחום שטח פיתוח של הרחבת הישוב נטף.
 - ב. שינוי ייעוד איזור מחקלאי א' לאיזור חקלאי ב' בנייני ציבור, ש.פ.צ., מתקו הנדסי - בריכת מים ובית-עלמין וכיו"ב.
 - ג. החזית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
 - ד. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
 - ה. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לחכמיח:
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה-יהודה מס' מי/200 נלהל: תכנית המתאר). לרכות השינויים לה שאושרו מומן לזמן. וכן חלות ההוראות שבתכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים מס' ת/מ/מ/ו (שינוי מס' 5 - נטף) תכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים (שינוי מס' 11 - נטף). וכן ההוראות שבתכנית זו.
8. איזור חקלאי א':
 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בירוק הוא איזור חקלאי א' וחלות על שטח זה הוראות תכני המתאר המקומית מטה-יהודה מס' מי/200.
9. איזור חקלאי ב':
 א. על אף האמור בתכנית המתאר המקומית מטה-יהודה מס' מי/200, מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על יחידת דיור אחת.
 ב. החלוקה למגרשי הבניה תהיה כמסומן בתשריט.
 ג. שטח הבניה המירבי ליחידת דיור לא יעלה על 162 מ"ר.
10. שטח פתוח ציבורי:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי שימש נטיעות וגינות בלבד לרווחת הציבור.
11. שטח לבנייני ציבור:
 השטח הצבוע בחום תחום תחום יהיה שטח לבנייני ציבור ומוחר יהיה לבנות בו מבני ציבור כגון: גני-ילדים, מעונות יום, מועדון, מתקני ספורטי ובית-כנסת.
12. מחקו הנדסי:
 השטח הצבוע בורוד יהיה שטח לבניית מתקנים הנדסיים כגון: ברכות מים, מתקני חשמל ותקשורת.
13. הוראות כניה כחחום איזור חקלאי ב':
 (א) קוי הבנין האחוריים והצדדיים יהיו על פי הוראות תכנית המתאר המקומית מטה-יהודה מס' מי/200. קוי הבנין הקדמיים יהו על פי המצויין בתשריט בתכנית המתאר המחוזית מס' ת/מ/מ/ו (שינוי מס' 11 - נטף).
 (ב) מספר הקומות המירבי לבניה הוא שתי קומות.

- (ג) גגות משופעים יותרו בתנאים הנאים:
1. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה בבנין.
 2. הגובה המירבי נטו בין גג משופע לפני ריצוף של רצפת הקומה שמתחתיו לא יעלה על 4.90 מ'.
 3. כל חלל מתחת לגג רעפים שגובהו נטו עולה על 1.80 מטר יכלל במנין שטחי הבניה.
 4. גובה המירבי נטו של קומה הנמצאת מתחת לגג רעפים יכול שיעלה על 3.50 מטר. אם יוכח לשביעות רצון הועדה המקומית שאין כל כוונה לחלקה על-ידי תקרת ביניים.

- (ד) מתקנים על הגגות -
1. למתקנים על הגגות כגון מערכות חימום מים סולריות ודודי מים, ינחן פחרון ארכיטקטוני באות שיוצג בבקשה להיתר בניה.
 2. בגגות משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגג והדודים יהיו בתוך חלל הגג.

(ה) גדרות ייבנו רק מהחומרים הנאים: אבן, סורג, ברזל, עץ צבוע.

- (ו) 1. קירות תומכים יבנו מאבן לקט או מסלעות או מבטון מצופה אבן בלבד.
2. גובה קיר תומך לא יעלה על 2.50 מ' ברצף אחד. כולל מעקה בנוי והנסיגה האופקית של קיר נוסף לא תפחת מ-2.0 מ'.

(ז) לא יוקם מבנה חקלאי במרחק שיפחת מ-10 מטר מבית מגורים. הוראות קרי הבנין חלות גם על מבנים חקלאיים בתחום שטח איזור חקלאי א' הכלול בתחום החלקה.

- (ח) תנאים למחן היתר בניה:
1. הגשת חכנית פיתוח של מערכת המים והביוב שחאושר ע"י משרד הכריאות.
 2. הגשת נספח פיתוח שיכלול את כביש מספר 1 והמגרשים הגובלים בו בק.מ. שלא יפחת מ-1:1250.
 3. תנאי למחן היתר בניה הוא חכנית פיתוח המגרש בקנה מידה של 1:250 של כלל השטח המיועד לאיזור חקלאי ב'.
 4. תשריט הבקשה להיתר בניה יכלול את העמדת הכיח, מיקום מבנה העזר, מיקום חניות דרך גישה למבנים, מיקום גדרות וקירות, חכנית שירותים הנדסיים, חכנית פיתוח המגרש חכלול ציון גבהים קיימים ומתוכננים ותכנית ניקוז המגרש.

5. כמגרשים שלאורך הכביש שכחזיחם קיימת תעלת ניקוז יש להראות בתכנית הפיתוח פרט של הגישור על התעלה.

14. ד ר כ י ס :

חוקי הדרכים. רוחנן והרחנתן יהיו כמצויין בתשריט:

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחנת דרכים.
- (ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מוחתם בקו אדום הוא שטח להולכי רגל.
- (ד) הדרך המסומנת בתשריט במספר 1 היא דרך ציבורית שתשמש דרך גישה לישוב הר עוזר.

15. סמכות הועדה המחוזית:

הועדה המחוזית תהיה מוסמכת לאשר שינויים: (גודל מירבי של יחידת דיור, הוראות בניה, חלוקה פנימית בתוך מגרשי הכניה וכיו"ב), שאינם משנים את מספר יחידות הדיור למגרש ושינויים פנימיים בתום החלוקה למגרשים בהליך של אישור שינוי תכנית מתאר מקומית.

16. חלוקה חדשה:

- (א) החכ"י כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' נפרק ג' לחוק התכנון והכניה. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן יתעוררו שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על-ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- (ג) לאחר אישור תכנית זו תובן על-ידי מגישי החכ"י - ועל חשבונום תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לכיצוע בספרי האחוזה על-ידי מגישי החכ"י ועל חשבונום.

המרצה הארצית לתכנון ולבניה
ישיבה כ"ט 25.11.88

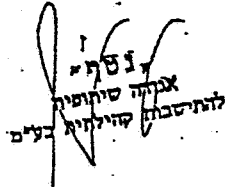
ה פ ק ע ה : 17

אושד למחן והקף

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה
בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965.



יושב ראש המועצה



חתימת מגיש התכנית:

נטף - אגודה שיחופית להתיישבות קהילתית

חתימת צורך התכנית:

דניאל שקד, אדריכל

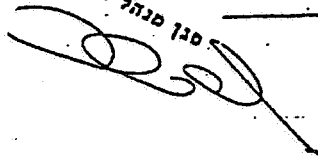
ש.ש. אדריכלים בע"מ שמאל שקד, אדריכל
דניאל שקד, אדריכל
רחוב מצדה 8, תל-אביב, טלפון-23 12 22

23-02-1988

ח ת י מ ר ת :

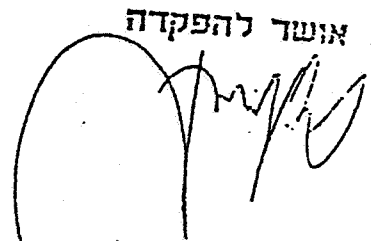


אין לי התנגדות עליונית לחכמת בתנאי שה
תחיה מהאכפת עם רשויות התכנון והמסככות.
החלטתנו עליה אינה בקנה כל אמת לבעל התכנית
כל עוד לא הוקצה השטח וכל עוד לא נח
הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.
מינחל בקר
האריך



מש"ד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965
אשר חכמת
הועדה הבחוזית לתכנון ולבניה
החליטה בשיבתה כיום 2-11-88
לאשר חכמת או שפספסר 12-11-88
במכיל הכנן יו"ר הועדה

הכרעה הארצית לתכנון ולבניה
ישיבה כ"ט 258 כיום 1.9.88

אושד להפקדה


יושב ראש המועצה