

מחוז ירושלים

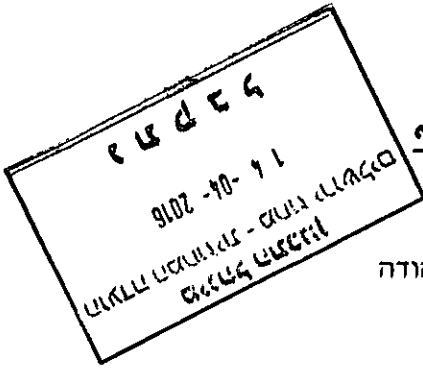
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

**תכנית מפורטת מס' מי/ 500 ה' נטף**

שינוי תכנית מפורטת מס' מי/ 500 ד'

שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/ 200 מטה יהודה

שינוי לתכנית מתאר מחוזית 12/1



**1. שם התכנית ומיקומה:**

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' מי/ 500 ה' נטף, שינוי לתכנית מס' מי/ 500 ד', שינוי

לתכנית מס' מי/ 200 ושינוי לתכנית מתאר מחוזית מס' 12/1

1.2 **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הינו גבול התכנית.

1.3 **שטח התכנית:** כ - 402 דונם.

1.4 **מקום התכנית:**

1.4.1 שם הישוב: נטף

1.4.2 **גושים וחלקות:**

גוש: 29881	חלקות: חלק מ5, חלק מ6, חלק מ3, חלק מ9
גוש: 29882	חלקות: 3,11,9,8, חלק מ1, חלק מ4, חלק מ5, חלק מ7
גוש: 29887	חלקות: 2,1, חלק מ3, חלק מ6
גוש: 29888	חלקות: 1, חלק מ5, חלק מ2
גוש: 29889	חלקות: חלק מ1, חלק מ6
גוש: 29904	חלקות: חלק מ3
גוש: 29905	חלקות: חלק מ12, חלק מ5
גוש: 29555	חלקות: חלק מ22, 23, 20, 19, 14.
גוש: 29556	חלקות: חלק מ1
גוש: 29557	חלקות: חלק מ1
גוש: 29528	חלקות: חלק מ24 ומ29
גוש: 29545	חלקות: חלק מ1, 2, 16.

1.4.3 קואורדינאטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: 207500 - 205750

רוחב: 637250 - 638500

הכול על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים :****2.1 מסמכי התכנית :**

- 2.1.1 התכנית כוללת 15 דפים של הוראות בכתב לתכנית (להלן-הוראות התכנית)-מסמך מחייב.
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן - "תשריט")-מסמך מחייב.
- 2.1.3 נספחים :
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקני"מ 1:1000 (להלן- "נספח מס' 1") התכנית כוללת קווי בנין מחייבים, גובה גגות מחייב.
- ב. חתכים (נספח מס' 2) הערוך בקני"מ 1:1000- התכנית כוללת גובה גגות מחייב.
- ג. תכנית צל לעיבוי (נספח בינוי מס' 3) מסמך מנחה.
- ד. נספח תנועה הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן - "נספח מס' 1-4) מסמך מנחה.
- ה. נספח תנועה הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן - "נספח מס' 2-4) מסמך מנחה.
- ו. נספח נופי הערוך בקני"מ 1:250, 1:100 וכולל 13 דפים (להלן - "נספח מס' 5) מסמך מנחה.

**2.2 יחס בין מסמכי התכנית :**

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מיקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת

**2.3 מסמכי רקע נלווים :**

לתכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

- א. דברי הסבר.
- ב. אורטופוטו מיושר של הסביבה הקרובה.

**3. מטרת התכנית :**

- 3.1 מהות התכנית : ההרחבה הפנימית של הישוב המוסיפה יחידת דיור אחת נוספת, על היחידה הקיימת, בכל מגרש, בבית נוסף, או במבנה אחד.
- 3.2 שינוי יעוד משטח חקלאי א' במגרשים המשולבים (חקלאי ב' וחקלאי מיוחד) לשטח חקלאי מיוחד. הרחבת כבישים, ביטול וקביעת דרכים חדשות. שינוי מיקום שטח למגורים ושטח חקלאי מיוחד בתחום המגרשים המשולבים. שינוי מדרג לשביל עם זיקת מעבר. שינוי יעוד משטח למבני ציבור לשטח מסחרי. שינוי יעוד משטח ציבורי לדרך. שינוי יעוד משטח חקלאי ב' למגורים.
- 3.3 קביעת בינוי עבור הבניין הקיים והחדש בכל מגרש למגורים מיקום הבתים במגרש.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה לכל יחידת דיור קיימת בהיקף של 83 מ"ר מהם 58 מ"ר שטחים עיקריים, 25 מ"ר שטחי שרות.

- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים לבתים לחניה ולמבנה חקלאי.
- 3.6 תוספת של 71 יחידות דיור.
- 3.7 תוספת מרתף מתחת למפלס 00 של עד 50 מר' לכל יחידת דיור.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין בנינים להריסה.
- 3.11 קביעת שימושים עבור המבנים המותרים.
- 3.12 הסדרת כביש הגישה ליישוב והחיבור לכביש 425.

#### 4. יחס בין תכניות לבין לתכניות מאושרות קודמות:

תכנית זו משנה את התכניות הבאות:

מי / 200

מי / 500 / ד'

מי / 500 / ר'

מי / 462

מי / 945

במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

תוכנית זו כפופה לתכניות הבאות:

תממ/1/11

תממ/1/12

תמ"א / 23/16 על שינוייה

תמ"א 1/23/16

תת"ל / 24

במקרה של סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.



## 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע\*

אזורי	קווי בניה (מטר)			סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר ליחידת דיוור		שטחי בניה מ"ר ליחידת בניה		מספר יח"ד	מספר קומות	תכנית במ"ר	סה"כ שטח בל' שטח בל'	מס' מגרשים	יעד
	צירי- צירי- שמאלי	צירי- ימני	קדמי		שטח	מרחק לפניסה הקובעת	שטח	מרחק לפניסה הקובעת						
	כמסומן בתשריט			320	50		50	220	51	2	150	76	1-38 A	חקלאי ב'
				15			15			1	15	98	1-38 B	חקלאי מיוחד
	כמסומן בתשריט			320	50		50	220	91	2	150	66		מגורים
10	10	10	10	7,262			1815.5	5,446.5		2	37.59%	28	39-71	בנייני ציבור
4	3	3	0	400	100		100	200		2	40%	0.6		מסחר

28/03/2016

עמוד 5 מתוך 15

### 5.3 שם הייעוד : אזור חקלאי ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור חקלאי ב'.

- 5.3.1 השימושים המותרים בשטח זה הם למגורים, וכן השטחים ביעוד מגורים בתחום מגרשים 1-38.
- 5.3.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.3.3 במגרשים בהם מותרת הקמת שתי יח"ד תותר העברת שטחים בין יח"ד ובלבד ששטח עיקרי ליח"ד אחת לא יעלה על 300 מ"ר.

#### 5.3.4 הוראות בינוי ופיתוח:

- א. קווי הבניין למבנה מגורים מסומנים בתשריט בקו מקוקו בצבע אדום ומפורטים בנספח הבינוי לפי נקודות ציון ממוספרות.
- בשטחים שגודלם עד 400 מ"ר קו בנין יהיה 2 מ' ולפי המסומן בנספח הבינוי.
- ב. בכל מגרש המיועד ל חקלאי ב' בגודל שעד 400 מר' תותר תכסית בניה של עד 150 מ"ר לכל יחידת מגורים.
- במגרשים הגדולים מ 400 מר' תותר תכסית שעד 190 מר' ולא יותר מ 380 מר' ל 2 יחידות.
- ג. לא תותר הקמת קומה מפולשת.
- ד. במקרה של דירוג בין שני גושי בניה במבנה לא תותר נסיגה בכוון האופקי של פחות מ- 2.00 מ'.
- ה. גבהים מרביים:

- 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 מירבי למבנה עזר יהיה 2.40 מ' מפני קרקע סמוכים.
- גובה מירבי לקיר חיצוני רצוף בבנין לא יעלה על 7.70 מ' מפני קרקע סמוכים .
- למרות האמור לעיל תותר בניית קיר בגובה מירבי של 9.00 מ' מפני קרקע סמוכים באזור החפיפה שבין שני גושי בניה מדורגת במבנה , ובתנאי שרוחבו של קטע קיר זה לא יעלה על 2.00 מ'.
- הגבהים המסומנים בנספח מס' 1 בטבלה הינם מפלסים מירביים מחייבים לגבהי גגות שטוחים ומשופעים

#### ו. מרתפים:

- תותר בניית קומת מרתף מתחת לקומת מגורים זאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.20 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית , הסמוכה, בתוספת לאמור בסעיף 5.1 לעניין חישוב שטחי הבנייה.
- לא תותר כניסה נפרדת למרתף.

ז. 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', חומרי גמר לפי ההוראות בסעיף 13.  
קווי הבניין למחסן 7 מ'.

ח. הוראות בניוי מחייבות בתכנון הגג ומסתור לקולטי שמש:

- בגג רעפים יהיה הגג המשופע לפחות 50% מהשטח הכולל של הגג.
- שיפוע הגג המרבי יהיה עד 30 מעלות.
- מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.
- בגגות משופעים יוצמדו קולטי השמש לשיפוע גג הרעפים ודוד המים יוסתר בתוך חלל גג הרעפים.
- הגגות השטוחים יטופלו עד גמר כפי המפורט להלן:
  1. על גבי האיטום חומרים אחידים, ריצוף או חצץ.
  2. המעקות הבנויים של הגג יהיו עם ראש קיר מחומרים לפי סעיף 13.
  3. לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג.

ט. פיתוח המגרשים:

- גובה פני הקרקע הסופיים במגרשים יהיה על פי ההוראות הבאות:  
גובה פני הקרקע הסופית יהיה בתחום של +1.00 מ' ו- 2.5 - מ' מגובה פני הקרקע הטבעיים, בתנאי שלא ישתנו גבהיי הקירות כמפורט בסעיף 5.3.3 בסעיף קטן (3) לעיל.
- 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'.

י. הוראות בניוי לגבי קירות משותפים וחלוקת העבודה בין השכנים במגרשים סמוכים עם הפרשי גובה:

- מגרש במילוי שגובה יותר מהמגרש השכן תומך את עצמו מהקרקע הטבעית בגבול המגרש, כשכל 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 בנייה.

**5.4 שם הייעוד: אזור חקלאי מיוחד**

**השטח הצבוע בתשריט בצבע פסים צפופים אלכסוניים בירוק הוא אזור חקלאי מיוחד.**

5.4.1 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 ע"פ התקנים ומרחקי הבטיחות.

5.4.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

#### 5.4.3 הוראות בינוי ופיתוח:

- א. לא תותר חקלאות מבנים לרבות חממות ומבני אכסון לבעלי חיים אלא בתחום המבנה המוגדר בסעיף 5.4.3. (3) שלהלן.
- ב. אזור זה מיועד לגידולים חקלאיים אקולוגיים כמו כרמים ועצי פרי ולשימור הצמחייה ותבנית הקרקע הקיימות. כל שימוש חקלאי ידרש לאישור משרד החקלאות.
- 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.
- ד. קווי הבניין – 7 מ' תינתן הקלה מקו בנין רק בהסכמת בעלי המגרשים המצרניים וחתימתם על תכנית ההיתר.
- ה. חומרי בניה: אבן, עץ או ברזל מתכת וזכוכית.
- ו. פיתוח השטח לפי הוראות הפיתוח מתת סעיפים 5.3.3. (6), (7).
- ז. תנאי למתן היתר בניה למבנה החקלאי יהיה תאום ואישור משרד החקלאות.
- ח. מיקום המבנה החקלאי לא ימנע בעתיד תוספת שטחי מגורים ב' בתחום החלקה, כמצוין בנספח תכנית צל לעיבוי (נספח בינוי מס' 3) מסמך מנחה.

#### 5.5 שם הייעוד: איזור מגורים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כהה הוא איזור מגורים (מגרשים 39-71).**
- 5.5.1 על שטח זה חלות הוראות סעיף 5.3 לעיל וכן ההוראות הבאות:
  - 5.5.2 תותר תכסית בניה של 150 מ"ר לכל יחידת דיור ובכל מקרה לא יותר מ-300 מ"ר.

#### 5.6 שם הייעוד: אזור למבני ציבור

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא אזור למבני ציבור.**
- 5.6.1 השימושים המותרים בשטח זה הם להקמת מבנים למטרות חינוך, דת, בריאות, חברה ושירותים קהילתיים וכיו"ב הממלאים תפקידים מקומיים.
  - 5.6.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
  - 5.6.3 הוראות בינוי ופיתוח:
    - א. תותר הקמת מבנה בגובה מרבי של 2 קומות.
    - ב. שטחי הבנייה המרביים 25% משטח המגרש מתוכם 25% שטחי שרות ו- 75% שטח עקרי.
    - ג. קווי הבניין לא יפחתו מ- 10 מ'.
    - ד. ההוראות של תכנית המתאר מי 200 פרק ד' (רשימת התכליות) סעיף (9).

#### 5.7 שם הייעוד: שטח פרטי פתוח

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח.**
- 5.7.1 השימושים המותרים בשטח זה הם בניית קירות ומסלעות, כחלק מתשתית הפיתוח.



הקמת מתקני תשתית, דרכי גישה, שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות ומשחקים לרווחת הציבור.

בשטח זה יותר מעבר קווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

5.7.2 הוראות בינוי ופיתוח:

לא תותר כל בניה למעט המפורט בסעיף 5.7.1 להלן.

#### **5.8 שם הייעוד: שטח ציבורי פתוח**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

5.8.1 השימושים המותרים בשטח זה הם בניית קירות ומסלעות, כחלק מתשתית הפיתוח.

הקמת מתקני תשתית, דרכי גישה, שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות ומשחקים לרווחת הציבור.

בשטח זה יותר מעבר קווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

5.8.2 הוראות בינוי ופיתוח:

לא תותר כל בניה למעט המפורט בסעיף 5.8.1 להלן.

#### **5.9 שם הייעוד: דרך חדשה או הרחבת דרך**

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא דרך חדשה או הרחבת דרך.

תנאי לביצוע כביש הגישה לישוב יהיה אישור נספח סביבתי ע"י המשרד להגנת הסביבה ומהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה.

#### **5.10 שם הייעוד: דרך מאושרת**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא דרך מאושרת.

שימושים לדרך יהיו כמוגדר בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 ס' 1, למעט מסילת ברזל.

#### **5.11 שם הייעוד: דרך לביטול**

השטח הצבוע בתשריט במשבצות בצבע אדום הוא דרך לביטול.

#### **5.12 שם הייעוד: שטח למסחר**

השטח הצבוע בתשריט במשבצות בצבע אפור הוא שטח למסחר.

שימושים, הוראות בנייה כמפורט בטבלה 5.

#### **5.13 שם הייעוד: שטח לדרך נופית**

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום ירוק הוא שטח לדרך נופית.

5.13.1 תנאים לקבלת היתר לביצוע הדרך:

א. הכנת נספח נופי מפורט ותכנון מפורט של כל האזורים הנופיים הרגישים לאורך הכביש

בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד התחבורה.

ב. הכנת תכנית מפורטת בתאום ואישור הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד

התחבורה.

## 5.14 שם הייעוד : שטח בית עלמין

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב משבצות כחולות הוא שטח לבית עלמין.

5.14.1 תכנית מפורטת לבית העלמין תוכן בהתאם להוראות תמ"א/19

## 6. סטייה ניכרת:

גובה המבנים המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם תקנות חוק תכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

מס' יחידות זיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם תקנות חוק תכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

## 7. חנייה:

7.1 החניה תהיה בהתאם לתנאים הבאים :

- א. לא תותר הקמת מבנה חניה בנפרד ממבנה המגורים.
- ב. תותר הקמת סככת חניה בשטח שלא יעלה על 40 מר'.
- ג. לכל יחידת מגורים תותר הקמת סככה לחניה.
- ד. לא תותר הצמדת סככת חניה לסככה אחרת.
- ה. מבנה הסככה יבנה בתחום קווי הבניין למבנה חניה ורק בייעוד שטח המגורים ובשטח חקלאי ב' לא תותר חניה בשטחים החקלאיים.
- ו. סככה לחניה לא תיכלל במניין שטחי הבניה העיקריים בתנאים הבאים :
  - חומרי הבניה של הגג יהיו מחומרים קלים כגון עץ רעפים, מתכת וכו'.
  - גג הסככה יבנה לפי חוק תכנון ובניה לצורך חישוב שטחי הבניה.
- ז. גובה מרבי 2.50 מ' ושיא גג משופע עד 4.00 מ'.

7.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7.3 מיקום החניות כמצוין בנספח 2 לפי קווי הבניין לחניה הינו מחייב.

7.4 לא תותר חניה בשטחים החקלאיים.

## 8. בנין להריסה:

8.1 המבנים המסומנים בתשריט בקו כתום מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ו/או חפירה ראשון בתחום המגרש נשוא ההיתר, לפי החלטת מהנדסת הועדה המקומית.

8.2 לא יוצא היתר בנייה או חפירה טרם הריסת המבנה בצומת ההתחברות עם דרך 425.

9. תנאים למתן היתר בנייה:		9.
בנוסף על האמור בסעיפים 6 (סטייה ניכרת), 7 (חנייה), 8 (בניין להריסה) שלעיל ו 11 (עתיקות) להלן, התנאים למתן היתרי בניה הינם:		
9.1	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.	
9.2	תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:	
9.2.1	כל בקשה להיתר בנייה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, גובה $\pm 0.00$ , 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'.	
9.2.2	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.	
9.2.3	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 תכנית זו, ושאינם תואמים את התכנון מבחינת הקפים מיקום וגובה. ההריסה תתיחס לבניה לא חוקית של מבקש ההיתר.	
9.2.4	ביוב:	
9.2.4.2	תנאי להוצאת היתר בניה של יחידות הדיור החדשות תחילת ביצוע המט"ש.	
9.2.4.3	תנאי לטופס 4 יהיה חיבור כל יח"ד במגרש למט"ש שבוצע במלואו ופועל.	
9.2.4.4	הוצאת היתר בניה ראשון מותנת בהשתלבות בפתרון ביוב כולל לישוב בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות.	
9.2.4.5	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 בנין. עם זאת, יש להבהיר כי תנאי זה אינו חל על היתרי בניה המיועדים לתחזוקה של מבנים קיימים ואינם כוללים תוספת שטח כלשהיא.	
9.2.5	פינוי פסולת חפירה בשלב ביצוע הפיתוח והבניה יהיה לאתר מאושר כחוק ובתאום עם	

		מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
9.2.6		טרם דיון בהיתר בנייה בוועדה המקומית תוגש חו"ד אדריכלית מטעם אדריכל ממונה מטעם האגודה, שתהווה תנאי לדיון בוועדה המקומית ולקבלת היתר בניה.
9.2.7		תאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה או מי מטעמו וקבלת אישורו.
9.2.8		הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"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 וחיצוניות ואופן הסתרתן, צברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
9.2.9		תאום תשתיות הביוב עם מהנדס הועדה או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות קווי הביוב, דרך גישה למבנה בתחומי המגרש וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סלולאריים), 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.
9.2.10		תנועה:
		תנאי להוראת היתר בניה ראשון הוא ביצוע בפועל של הסדרת צומת כביש הגישה לנטף עם כביש 425 בהתאם לתכנית המאושרת הל/מ/1.
	ב.	תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התכנית המאושרת כאמור בס' א' לעיל בפיקוח מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בדרכים שבסמכותה.
	ג.	שינויים של הסדרי התנועה באישור החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה לא יראו כשינוי לתכנית זו.
	ה.	תנאי לביצוע כביש הגישה לשוב יהיה אישור נספח סביבתי ע"י המשרד להגנת הסביבה ומהנדסת הועדה המקומית מטה יהודה.
9.2.11		חקלאות: 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.

## **10. הפקעה:**

- 10.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש המועצה האזורית מטה יהודה כשהם פנויים מכל מבנה גדר או חפץ.
- 10.2 מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, יוקצו למועצה האזורית מטה יהודה ע"פ הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

## **11. עתיקות:**

- 11.1 שטח התכנית נמצא בתחומי אתר עתיקות ח' חורש, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדן, (ההכרזה פורסמה ב"פ 4838 מיום 30.12.99).
- תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.
- 11.2 יש לקבל אישור רשות העתיקות בנפרד לכל מגרש בשלב היתרי הריסה, החפירה, בניה ונטיעות.
- 11.3 אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

## **12. תשתיות:**

- 12.1 קווי החשמל העיליים שעולים מהעמק באזור ההרחבה יוחלפו לקווים תת קרקעיים בתאום עם חברת החשמל.
- 12.2 תותר העברת תשתיות למיניהן בגבולות המגרשים ברצועה של עד 2.00 מ' מגבולות המגרשים.

## **13. חומרי גמר למבנים ולגדרות:**

- 13.1 גימור החזיתות כולל הגגות השטוחים יהיה מחומרים עמידים: אבן, בטון מוחלק או צבוע, טיח, עץ ומתכות אל חלד.
- 13.2 הגדרות יבנו מאבן מקומית ו/או ממעקות קלים מברזל או עץ.
- 13.3 חומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר ויותנו באישור אגודת נטף.

## **14. היטל השבחה:**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

## **15. קווי חייץ נגד שרפות:**

הנחיות הטיפול בשטחי החייץ בין היער בשמורת הטבע לשוב הגובל בשטחים אלו יקבעו בהתאם לתקנות נציבות הכבאות וההצלה כפי שיעודכנו מעת לעת.

16.

חיזוק מבנים ע"פ תמ"א 38 :

- א. 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:
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- (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).
- 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.

17.

חלחול מי נגר עפ תמא 34/ב/4 :

1. ייתרו לפחות 25% 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).
2. תנאי למתן היתר ראשון (חפירה), בדיקת הקרקע ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסיבה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
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 נקבבים וחדירים.
6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

חתימות:

פרטים:

בעל הקרקע						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס טלפון	דוא"ל	
ממ"י			רח' יפו 216 שערי העיר ירושלים	025318888		
נטף אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית	אלישע טל	65113011	נטף ד.ג. הרי יהודה 90804	025330892		
	רם מתן	050484278				

נטף  
אגודה שיתופית  
להתיישבות קהילתית

מגיש התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס טלפון	דוא"ל	
נטף אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית	אלישע טל	65113011	נטף ד.ג. הרי יהודה 90804	025330892		
	רם מתן	050484278				

נטף  
אגודה שיתופית  
להתיישבות קהילתית

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס טלפון	דוא"ל	
יחזקאלי- קירש	מיכל	54333463	אדיר 14 רעות	089266677	michalkirs@ bezeqint.net	

מיכל  
יחזקאלי-קירש  
אדריכלות

מנהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הערה: הממוזות לתכנון ולבניה החליטה  
19.01.14 לאשר את התכנית  
ניתן לא נקבעה טעונה אישור שר  
מזאת נקבעה טעונה אישור שר  
מנהל התכנון יו"ר הממוזות

מחוז ירושלים  
מנהל התכנון