

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0535849

איחוד וחלוקה בין שטח חקלאי למגורים בנטף - מגרש 30

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

התכנית מציעה שינוי בחלוקת יעודי הקרקע שנקבעו בתכנית מי/500ה (במגרש מס' 30 לפי תכנית מי/500ה) לטובת מיקום חדש למגרש המגורים, בלי לשנות את שטח הכולל של כל יעוד ומבלי לשנות את זכויות הבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה בין שטח חקלאי למגורים בנטף - מגרש 30

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

151-0535849

1.2 שטח התכנית

4.517 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	206385
קואורדינאטה Y	637576

### 1.5.2 תיאור מקום

הלוטם 30 נטף, בקרבת הצומת עם דרך כפירה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נטף

נפה

### 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	41	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
30	מי/500 ה

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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
15/11/1979	284	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 200
26/06/1988	2674	3567	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 500 ד ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 500 ד
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			אביבה ברוקמאייר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביבה ברוקמאייר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 46 10/06/2018	אביבה ברוקמאייר	10/06/2018			רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	15: 34 31/10/2018	אביבה ברוקמאייר	31/10/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים - טבלה	11: 57 06/06/2018	נינה אלומות עמיר	06/06/2018		1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - תכנית	15: 43 31/10/2018	נינה אלומות עמיר	31/10/2018		1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	15: 34 31/10/2018	אביבה ברוקמאייר	31/10/2018		1: 500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	מרגרט אסתר לחמן		פרטי	נחף	(1)	30	052-4557380		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הלוטם 30, נטף

ד.נ הרי יהודה 90804.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרגרט אסתר לחמן		פרטי	נחף	(1)	30	052-4557380		

(1) כתובת: הלוטם 30, נטף

ד.נ הרי יהודה 90804.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	מרגרט אסתר לחמן		פרטי	נחף	(1)	30	052-4557380		

(1) כתובת: הלוטם 30, נטף

ד.נ הרי יהודה 90804.

### 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	אביבה ברוקמאייר	17143741		תל אביב- יפו	ליסין	19	054-7356427		avivabruc@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	בוקצ'ין יצחק	436	יצחק בוקצ'ין	תל אביב- יפו	תל ברוך	7	03-6495459		
	אגרונום	נינה אלומות עמיר		אלומות עמיר בע"מ	בן שמן (מושב)	דרך התמר	99		08-9245940	ninamir@act com.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

איחוד וחלוקה בין שטח חקלאי למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - שינוי בחלוקת ייעודי הקרקע בין שטח חקלאי למגורים עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- 2 - קביעת קווי בניין לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- 3 - קביעת הוראות בנייה עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- 4 - קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101
קרקע חקלאית	601

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	601

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב'	2,000	44.28
שטח חקלאי מיוחד	2,517	55.72
סה"כ	4,517	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,003.54	44.40
קרקע חקלאית	2,508.5	55.60
סה"כ	4,512.03	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר העברת שטחים בין היחידות הדיור ובלבד ששטח עיקרי ליחיד אחת לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>2. קווי הבניין למבני מגורים הם בהתאם המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר תסכית עד 190 מ"ר ולא יותר מ-500 מ"ר ל-2 יחידות דיור.</p> <p>4. לא תותר הקמת קומה מפולשת.</p> <p>5. במקרה של דירוג בין שני גושי בניה במבנה לא תותר נסיגה בכיוון האופקי של פחות מ-2.00 מ'.</p> <p>6. מרחק מינימאלי בין המבנים יהיה 6 מ'.</p> <p>7. מחסן לכלי עבודה וגינה: לכל מגרש תותר הקמת מבנה אחסון לכלי עבודה וגינה בשטח של עד 10 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 2.40 מ', חומרי גמר לפי ההוראות סעיף 1.ד.4.1.2. קווי הבניין למחסן 7 מ'.</p> <p>8. הוראות בינוי מחייבות בתכנון הגג ומסתור לקולטי שמש:</p> <p>א. בגג רעפים יהיה הגג המשופע לפחות 50% מהשטח הכולל של הגג.</p> <p>ב. שיפע הגג המרבי יהיה עד 30 מעלות.</p> <p>ג. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.</p> <p>ד. הגגות השטוחים יטופלו עד גמר כפי המפורט להלן:</p> <p>(1) על גבי האיטום חומרים אחידים, ריצוף או חצץ.</p> <p>(2) המעקות הבנויים של הגג יהיו עם ראש קיר מחומרים לפי סעיף 1.ד.4.1.2.</p> <p>(3) לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג.</p> <p>9. פיתוח המגרשים:</p> <p>א. גובה פני הקרקע הסופיים במגרש 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 גבהי הקירות כמפורט לעיל.</p> <p>ב. גדרות בגבולות המגרש יבנו מאבן טבעית ומעקות קלים מברזל או עץ, עד לגובה שלא יעלה על 1.1 מ'.</p> <p>ג. גובה קירות תומכים במגרשים לא יעלה על 2.5 מ'. נסיכה אופקית בין קירות תומכים תהיה לא פחות מ-1.00 מ'.</p> <p>10. הוראות בינוי לגבי קירות משותפים וחלוקת העבודה בין השכנים במגרשים סמוכים עם הפרשי גובה:</p> <p>א. מגרש במילוי שגבוה יותר מהמגרש שכן תומך את עצמו מהקרקע הטבעית בגבול המגרש, כשכל הקיר התומך בתוך שטחו.</p> <p>ב. מגרש בחפירה הנמוך יותר במגרש השכן מתרחק לצורך החפירה לפחות 1 מ' מגבול מגרש ותומך את כל החפירה בתחום מגרשו עד לגובה הקרקע הטבעית בבול המגרש.</p> <p>ג. מותר לבנות קיר משוטף בתנאי שהתכנון הזהה יופיע בשתי הבקשות להיתר בנייה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה מרבי של מבנה למגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.70 מ' מפני קרקע סופית סמוכה בכל נקודה.</p> <p>2. גובה מרבי של מבנה למגורים עם גג משופע לא יעלה על 9.00 מ' מפני קרקע סופית סמוכה עד לרום גג הרעפים.</p> <p>3. גובה מירבי למבנה עזר יהיה 2.40 מ' מפני קרקע סמוכים.</p> <p>4. גובה מירבי לקיר חיצוני רצוף בבנין לא יעלה על 7.70 מ' מפני קרקע סמוכים.</p> <p>5. למרות האמור לעיל תותר בניית קיר בגובה מירבי של 9.00 מ' מפני קרקע סמוכים באזור החפיפה שבין שני גושי בניה מדורגת במהנה, ובתנאי שרוחבו של קטע קיר זה לא יעלה על 2.00 מ'.</p> <p>6. מפלס גובה הקרקע 0.00 ממנו נגזור גובהיים מירביים לגגות שטחים ומשופעים יקבע במסגרת ההיתר הבנייה ובכל מקרה לא יעלה על מפלס 527.00.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית - הסמוכה, בתוספת לאמרו בטבלה 5 לעניין חישוב זכויות בנייה.</p> <p>2. לא תותר כניסה נפרדת מהמרתף.</p>
ד	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. חומרי גמר למבנים ולגדרות:</p> <p>א. גימור החזיתות כולל הגגות השטוחים יהיה מחומרים עמידים: אבן, בטון מוחלק או צבוע, טיח, עץ ומתכות אל חלד.</p> <p>ב. הגדרות יבנו מאבן מקומית ו/או מעקות קלים מברזל או עץ.</p> <p>ג. חומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר ויוטנו באישור אגודת נוטף.</p>

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <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 ע"פ התקנים ומרחקי הבטיחות.</p> <p>זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה 5.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא תותר חקלאות מבנים לרבות חממות ומבני אכסון לבעלי חיים, אלא בתחום המבנה המוגדר בסעיף 4.2.2.א.3 שלהלן.</p> <p>2. איזור זה מיועד לגידולים חקלאיים אקולוגיים כמו כרמים ועצי פרי ולשימור הצמחייה ותבנית הקרקע הקיימות. כל שימוש חקלאי יידרש לאישור משרד החקלאות.</p> <p>3. תותר הקמת מבנה אחד (המיועד לפעילות החקלאית המותרת) בשטח מירבי של 15 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' מפני הקרקע הסמוכים, או שיא גג משופע 4.00 מ' מפני קרקע סמוכים. קווי הבניין: 7 מ'. תינתן הקלה מקו בניין רק בהסכמת בעלי המגרשים המצרניים וחתימתם על</p>

## קרקע חקלאית

4.2

תכנית ההיתר.

4. חומרי בניה : אבן, עץ או ברזל, מתכת וזכוכית.

5. תנאי למתן היתר בניה למבנה החקלאי יהיה תאום ואישור משרד החקלאות.

7. מיקום המבנה החקלאי לא ימנע בעתיד תוספת שטחי מגורים ב' בתחום החלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	9 (4)	2	25	100 (3)		100 (2)	440 (1)	2000	101	מגורים
					1	4 (6)					15		2517	601	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) 220 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (2) 50 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (3) 50 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (4) גג שטוח לא יעלה על 7.70 מ' וגג משופע לא יעלה על 9.00 מ' מפני קרקע סופית סמוכה עד לרום גג הרעפים.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ' וגג משופע לא יעלה על 4.00 מ' מפני קרקע סמוכים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. שטח התכנית נמצא בתחומי אתר עתיקות ח' חורש, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין, (ההכרזה פרסומה ביי"פ 4838 מיום 30.12.99).</p> <p>תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רקשות 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 ארכיאולוגי צמוד לפי ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.</p>
6.2	חניה
	<p>חנייה תהיה בהתאם לתנאי הבאים:</p> <p>1. לא תותר הקמת מבנה חניה בנפרד ממבנה המגורים.</p> <p>2. תותר הקמת סככת אחת לחניה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>3. לכל יחידת מגורים תותר הקמת סככה לחניה.</p> <p>4. תותר הצמדת סככת חניה לסככה אחרת.</p> <p>5. מבנה הסככה יבנה בתחום קווי הבניין למבנה חניה ורק ביעוד שטח המגורים ובשטח חקלאי לא תותר חניה בשטחים החקלאיים.</p> <p>6. סככה לחניה א תיכלל במניין שטח הבניה העיקריים בתאנים הבאים:</p> <p>א. חומרי הבניה של הגג יהיו מחומרים קלים כגון עץ רעפים, מתכת וכו'.</p> <p>ב. גג הסככה יבנה לפי חוק תכנון ובניה לצורך חישוב שטחי הבנייה.</p> <p>7. גובה מרבי 2.50 מ' ושיא גג משופע עד 4.00 מ'.</p> <p>8. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>9. מיקום החניות יקבע במסגרת היתר הבנייה.</p> <p>10. תותר חנייה זמנית לרכב למתגוררים במגרש 101 בלבד.</p> <p>11. יותר גישה להולכי רגל ממגרש החקלאי למגרש המגורים.</p> <p>12. לא יתאפשר שימוש בחומרי ריצוף המונעים גידול צמחים טבעי במשטחי החנייה הזמני ובשביל הגישה.</p>
6.3	סטיה ניכרת
	<p>1. גובה המבנים המרבי המצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בתאם תקנות חוק תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות דיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם תקנות חוק תכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הגשה תכניות ביוב ומקים בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול תכנון מפורט של מערכת הביוב המרכזית ופתרון הקמתה שלה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בנייה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי 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, גינות ונטיעות, מתקני שרות, חישוב תכסית, פתרונות למערכות סולריות וכו'.</p> <p>3. ניתן להגיש היתר בנייה בשלב אחד.</p>

<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p>4. ביוב: א.תאני להוצאת היתר בניה של יחידות הדיור החדשות תחילת ביצוע המט"ש. ב.תנאי לטופס 4 יהיה חיבור כל יח"ד במגרש למט"ש שבוצע במלואו בפועל. ג.הסדרת תשתית הביוב למבנה הקיים בתחום המגרש בו הוגשה הבקשה להיתר. יש להכיל תנאי זה על כל היתר בני הכולל תוספת כלשהיא של שטחי בינוי. עם זאת, יש להבהיר כי תנאי זה אינו חל על היתרי בני המיועדים לתחזוקה של מבנים קיימים ואינם כוללים תוספת שטח כלשהיא. 5. פינוי פסולת חפירה בשלב ביצוע הפיתוח והבניה יהיה לאתר מאושר כחוק בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית בתאני להיתר בניה. 6. לא נדרשת חו"ד נוספת לכניסה התכנית בדיון בוועדה המקומית ולקבלת היתר בניה. 7.תאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו וקבלת אישורו. 8. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 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 וחיצוניות ואופן הסרתן, צברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילבם בחזיתות, גינו ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניה, מיקום וצורה של מתורי כביסה. 9. תאום תשתיות הביוב עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות קווי הביוב, דרך גישה למבנה בתחומי המגרש וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתחת עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. בלע היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכו' המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 10. חקלאות: תנאי לקבלת היתר לשימוש חקלאי פרט לבוסתנים, פרדסים ועיבוד חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה, בהתאם לאופי הפעילות המבוקשות. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים חקלאיים תאום עם משרד החקלאות.</p>	

<p style="text-align: center;"><b>תשתיות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות השתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחמי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל) למעט קו מתח עליון) תקשורת תהיינה תת קרקעיות. (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. בעלי היתר הבניה יעתיק, במידה הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	

<p style="text-align: center;"><b>כתב שיפוי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעת שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הוועדה.</p>	

<p style="text-align: center;"><b>היטל השבחה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



<b>6.8</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	יש להכין תכנית צרכי רישום בהתאם למצב החדש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	תוך 20 שנים.
--	--------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנית - 151-0535849: איחוד וחלוקה בין שטח חקלאי למגורים בנטף - מגרש 41

## טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב קיים					נתוני המקרקעין					
חלקים במגרש (%)	שטח יעוד (מ"ר)	יעוד במגרש המוצע	מס' תא שטח	חלקים במגרש (%)	שטח יעוד (מ"ר)	יעוד קרקע	החלקים בבעלות או הזכויות (%)	שטח (מ"ר)	שם בעלים הרשום	שטח חלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	מס' מגרש בתכנית מאושרת מ"ר/500	שטח חלקה רשום (מ"ר)	חלקה	גוש
44%	2,000	מגורים	101	44%	2,000	חקלאי ב' (3)	100%	4,517	מרגרט אסתר לחמן	4,517	30	4,517 (1)	41	29882
56%	2,517	שטח חקלאי	601	56%	2,517 (2)	שטח חקלאי מיוחד (3)								
100%	4,517			100%	4,517	סה"כ								

(1) שטח רשום של החלקה בנסח טאבו: 4,517 מ"ר. לפי תכנית מי/500 שטח מגרש 30 הוא 4,549 מ"ר.

(2) לפי תכנית מי/500 שטח המגרש ביעוד "חקלאי ב" הוא 2,000 מ"ר וסה"כ שטח המגרש 30 הוא 4,549 מ"ר. שטח רשום של החלקה הוא מ"ר 4,517.

$$4,517 - 2,000 = 2,517 \text{ מ"ר}$$

(3) יעוד לא לפי נוהל מבא"ת

