

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0822148

תוספת יח"ד וזכויות בניה, ושינוי בפריסת ייעודי הקרקע בנטף 25

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 במסגרת תכנית בסמכות מקומית, מגדילה את מספר יח"ד המותרות לבניה במגרש 25 חלקה 36 ביישוב נטף מ- 2 יח"ד ל- 3 יח"ד.

התכנית משנה את פריסת ייעודי הקרקע למגורים ולשטח חקלאי במגרש וזאת מבלי לשנות מסה"כ השטחים מכל ייעוד.

כמו כן, התכנית קובעת קווי בניה חדשים באזור המגורים ומגדילה תכנית ביעוד מגורים. הוספת שטחי בניה בסך 50 מ"ר.

על פי מי/500ה, ייעוד הקרקע חקלאית נועד לשימור ערכי הטבע והנוף המקומיים. הצרחת הייעודי קרקע בתכנית המוצעת אינה פוגעת בטבעיות השטח מכיוון שלפי התכנית, השטח המוסב לייעוד קרקע חקלאית הינו בוסתן שהוקם על גבי טרסות הבנויות בבניה מסורתית עם חקלאות מסורתית מקומית. למעשה התכנית אף מסייעת להגן על השטחים הטבעיים של יתר המגרש.

נטף אינה מופיעה בלוח 2 של תמ"א 35. לפי סעיף 8.1.4 מספר היח"ד 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 ביישוב. לפי מי/500ה' ניתן לתכנן 2 יח"ד למגרש. סה"כ 142 יח"ד.

בנוסף לכך נוספה יח"ד ב-2 מגרשים בתהליך תכנית נקודתית. 1 יח"ד X 2 תכניות. מאושרות ביישוב סה"כ 144 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד וזכויות בניה, ושינוי בפריסת ייעודי הקרקע
בנטף 25

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

151-0822148 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

353.717 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
מטה יהודה
קואורדינאטה X 206593
קואורדינאטה Y 637669

1.5.2 תיאור מקום

חלקה מספר 36 מגרש 25 בישוב נטף
רחוב העוזרר 25, 9080400 נטף

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
29881	מוסדר	חלק		3, 5-6, 9
29882	מוסדר	חלק	11-24, 26-52	1, 5, 7-9, 25
29887	מוסדר	חלק	2	1, 3, 6
29888	מוסדר	חלק		1-2, 5
29904	מוסדר	חלק		3

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

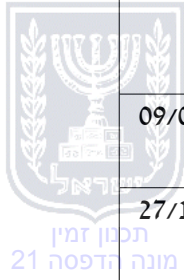
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/1989		3648	אישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות התמ"מ	כפיפות	תממ/ 1 / 11
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 כפופה לתכנית מי/ 500 ה לענין שלביות ביצוע בלבד.	כפיפות	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			לור מנדל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		לור מנדל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		לור מנדל		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי	08: 19 03/10/2021	לור מנדל	08/08/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלת שטחים	14: 56 21/01/2020	לור מנדל	01/12/2019		1: 250	מחייב	טבלת שטחים
לא	נספח מס' 1 שמירה על עצים בוגרים	17: 07 26/12/2019	שפיר יעקב	11/12/2019		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	17: 44 30/09/2021	לור מנדל	09/03/2020		1: 1250	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	עדנה פינצ'ובר			נטף	(1)		050-5295180		ednanataf@gmail.com
	פרטי	רמי אברהם פינצ'ובר			נטף	(1)		050-5295180		ramipincho@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כתובת : העוזרר 25, נטף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדנה פינצ'ובר			נטף	(1)		050-5295180		ednanataf@gmail.com
פרטי	רמי אברהם פינצ'ובר			נטף	(1)		050-5295180		ramipincho@gmail.com

(1) כתובת : כתובת : העוזרר 25, נטף.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עדנה פינצ'ובר			נטף	(1)		050-5295180		ednanataf@gmail.com
בעלים		רמי אברהם פינצ'ובר			נטף	(1)		050-5295180		ramipincho@gmail.com

(1) כתובת : כתובת : העוזרר 25, נטף.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לור מנדל	11907263		נטף	(1)		02-5619751		laure.nndl@gmail.com
	סוקר עצים	שפיר יעקב	1089		רעננה	הכוכב	32	09-7710911		jshafir8@gmail.com
023512601	מודד	שגיא לוין	913	ביטל מאפ הנדסה בע"מ	אור יהודה	המלאכה	1	03-6345060		info@beetlemap.co.il

(1) כתובת : נטף 13.



משרד
תכנון ופיקוח



משרד
תכנון ופיקוח

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

הוספת יח"ד במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת דיור במגרש מ-2 ל-3 יח"ד.

2. שינוי בפריסת היעודים במגרש מבלי לשנות את סה"כ גודלם. (שינוי ייעוד תואם מבא"ת).

3. שינוי קווי בנין.

4. הוספת 50 מ"ר שטחי בניה.

5. קביעת הוראות, הנחיות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

6. הגדלת התכסית בייעוד המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	25A
קרקע חקלאית	25B
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	25A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	25A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	25B
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	25B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	25A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב'	1,600	0.45
חקלאי מיוחד	2,502	0.71
ייעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת	349,215	98.73
מגורים	400	0.11
סה"כ	353,717	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	349,215.71	98.73
מגורים בישוב כפרי	2,000	0.57
קרקע חקלאית	2,501.59	0.71
סה"כ	353,717.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים מגורים, שימושים תומכי תיירות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. קווי הבנין למבנה מגורים מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. תותר תכסית של עד 40% מתא השטח ל-3 יח"ד.</p> <p>ג. תותר הקמת 3 יח"ד ותותר העברת שטחים בין יח"ד ובלבד ששטח עיקרי ליח"ד אחת לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>ד. יותר ניווד שטחים בין המפלסים השונים בבית.</p> <p>ה. לא תותר הקמת קומה מפולשת.</p> <p>ו. בתוך גבולות המגרש, בין מבנה 1 למבנה 3 (כמסומן בנספח בינוי), יותר מרחק של עד 3 מ'.</p> <p>ז. במקרה של דירוג בין שני גושי בניה במבנה לא תותר נסיגה בכיוון האופקי של פחות מ-2 מ'.</p> <p>ח. גבהים מרביים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה מרבי של מבנה למגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.70 מ' מפני קרקע סופית הגבוהה הסמוכה למבנה. - גובה מרבי של מבנה למגורים עם גג משופע לא יעלה על 9 מ' מפני קרקע סופית סמוכה גבוהה עד לרום גג הרעפים. - גובה מרבי 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 מ' מפני קרקע סמוכים באזור החפיפה. - שבין שני גושי בניה מדורגת במבנה, ובתנאי שרוחבו של קטע קיר זה לא יעלה על 2 מ'. ט. מרתפים: <ul style="list-style-type: none"> - תותר בניית קומת מרתף מתחת לקומת מגורים זאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית הסמוכה. - גובה קומת המרתף (מפני רצפה ועד תחתית תקרה) לא יהיה על 2.50 מ'. י. הוראות בינוי מחייבות בתכנון הגג ומסתור לקולטי שמש: <ul style="list-style-type: none"> - בגג רעפים יהיה הגג המשופע לפחות 50% מהשטח הכולל של הגג. - שיפוע הגג המירבי 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. - גגות שטוחים יטופלו עד גמר כמפורט להלן: <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 לפי סעיף 6.3. 3. לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג. יא. פיתוח המגרשים: <ul style="list-style-type: none"> - גובה פני הקרקע הסופית יהיה בתחום של +1 מ' ו- 2.5 מ' מגובה פני הקרקע הטבעיים. - גדרות בגבולות המגרש ייבנו מאבן טבעית וממעקות קלים מברזל או עץ, עד לגובה שלא יעלה 1.10 מ'. - גובה קירות תומכים במגרש לא יעלה על 2.50 מ'. נסיגה אופקית בין קירות תומכים תהיה לא



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>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 מגרשו עד 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. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>3. תותר 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>בינוי ו/או פיתוח :</p> <p>א. לא תותר חקלאות מבנים לרבות חממות ומבני אחסון לבעלי חיים אלא בתחום המבנה המוגדר בסעיף ג' 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 ואיחסון 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 - קדמי- 5 מ'. צידי 4 מ'. תינתן הקלה מקו בנין זה רק בהסכמת בעלי המגרשים המצרניים וחתימתם על תכנית ההיתר.</p> <p>ו. חומרי בניה : אבן, עץ או ברזל, מתכת וזכוכית.</p> <p>ז. פיתוח השטח לפי הוראות פיתוח מתת סעיפים 4.1.2.</p>

קרקע חקלאית	4.2
ח. מיקום המבנה החקלאי לא ימנע בעתיד תוספת שטחי מגורים בתחום החלקה, כמצוין בנספח תכנית צל לעיבוי (מסמך מס' 3) מסמך מנחה בתכנית מי/500/ה.	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2



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	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	3	40	690	100	0	100	(1) 490	2000	25A	מגורים בישוב כפרי	
									15			15		2502	25B	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

ותור 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:

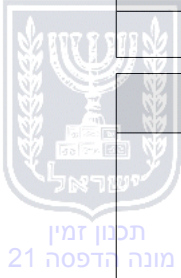
(1) נוספו 50 מ"ר מתוך סעיף 62א סעיף קטן א' 17 (ב) - תוספת 7% או 50 מ"ר (הקטן מביניהם).

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

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 זכות מעבר לרכב</p> <p>ותור זיקת הנאה למעבר ברכב לבעלי החלקה ואורחיה בלבד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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. תנאים למתן היתר הם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, גינות ונטיעות, מתקני שרות, חישוב תכסית, פתרונות למערכות סולריות וכו'. 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. 3. הריסת כל המבנים הבלתי חוקיים המסומנים להריסה בתשריט יהיה תנאי למתן היתר. 4. ביוב: 4. תנאי למתן היתר בניה של יחידות הדיור החדשות יהיה בהתאם לשלבויות ביצוע שחלות ויחולו על מי/500/ה'. 5. פינוי פסולת חפירה בשלב ביצוע הפיתוח והבניה יהיה לאתר מאושר כחוק ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. 6. טרם דיון בהיתר בניה בוועדה המקומית תוגש חו"ד אדריכלית מטעם אדריכל ממונה מטעם האגודה, שתהווה תנאי לדיון בוועדה המקומית ולקבלת היתר בניה. 7. תאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה או מי מטעמו וקבלת אישורו. 8. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה 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 וחימוניות ואופן הסתרתן, צברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, ופרטי בניה. 9. 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 הנ"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. 10. תנועה: תנאי למתן היתר בניה של יחידות הדיור החדשות יהיה בהתאם לשלבויות ביצוע שחלות ויחולו על מי/500/ה'. 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. 	<p>6.2</p>



<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה למבנים חקלאיים תאום עם משרד החקלאות.</p>	
<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>חומרי גמר למבנים וגדרות:</p> <p>א. גימור החזיתות כולל הגות השטחים יהיה מהחומרים הבאים: אבן, בטון מוחלק או צבוע, טיח, עץ, בד, מתכת אל חלד וחזיתות ירוקות.</p> <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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>לא תותר הקמת מבנה חניה בנפרד ממבנה המגורים.</p> <p>תותר הקמת סככת חניה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>לכל יחידת מגורים תותר הקמת סככה לחניה.</p> <p>לא תותר הצמדת סככת חניה לסככה אחרת.</p> <p>מבנה הסככה יבנה בתחום קווי הבנין למבנה חניה ורק ביעוד שטח המגורים.</p> <p>סככה לחניה לא תכלול 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>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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"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>	<p>6.5</p>
<p>6.6 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.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות. התכנית תכלול מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם.</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>4. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <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>6.7</p>



6.7	תשתיות
	<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>



6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

6.9	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצורכי רישום. תכנית לצורכי רישום תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית לצורכי רישום כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תכנית לצורכי רישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>

6.10	כתב שיפוי
	<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>



6.11	שרותי כבאות
	<p>קווי חיץ נגד שרפות</p> <p>הנחיות הטיפול בשטחי החיץ בין היער בשמורת הטבע לשוב הגובל בשטחים אלו יקבעו בהתאם לתקנות נציבות הכבאות וההצלה כפי שיעודכנו מעת לעת.</p>

6.12	ניהול מי נגר
	<p>1. על פי תמ"א 4/ב/34, 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).</p> <p>2. תנאי למתן היתר ראשון (חפירה), בדיקת הקרקע על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בתאום עם המשרד להגנת הטבע.</p> <p>3. בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתאום מול רשות המים.</p> <p>4. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע הנחיות למי נגר לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבים וחדירים.</p>



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר	כל מבנה ייבנה בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21