

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0961847

תוספת יח"ד וזכויות בניה, ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע בנטף 32



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 32 בחלקה 43 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 היחידות המותרות ביישוב הינו 250. ישנה אפשרות הגדלה ב-10% (275) לפי סעיף 8.1.4 ב'. להלן מספר יח"ד המאושרות כיום ביישוב: יש 71 מגרשים. לפי מ"מ/ה' ניתן לתכנן 2 יח"ד למגרש. סה"כ 142 יח"ד. בנוסף לכך ישנם מספר מגרשים שביצעו תכניות נקודתיות והוסיפו 4 יח"ד. (1 יח"ד X 4 תכניות). מאושרות ביישוב סה"כ 146 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד וזכויות בניה, ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע  
בנטף 32

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

151-0961847 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

353.717 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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	206277
קואורדינאטה Y	637623

### 1.5.2 תיאור מקום

דרך המעיין 32, נטף 9080400 חלקה מספר 43 מגרש 32 בישוב 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נטף			

שכונה דרך המעיין 32, בישוב נטף

### 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



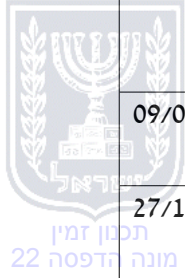
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
09/04/1989			3648	אישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות התמ"מ	אישור ע"פ תמ"מ	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	17: 26 07/06/2022	לור מנדל	07/06/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלת שטחים	09: 27 21/06/2021	לור מנדל	21/06/2021	1	1: 100	מחייב	טבלת שטחים
לא	סקר עצים	08: 07 17/03/2021	יעקב שפיר	01/02/2021	8	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	12: 12 31/05/2022	גטניו ברני	27/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	התייחסות יח"ד מאושרות בישוב	17: 25 07/06/2022	לור מנדל	01/03/2022	1	1: 1250	מנחה	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות

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	נחמן רוזנברג (1)			נטף					rrtrust2@gmail.com
	פרטי	שלמה אביטל (1)			נטף					avitalx@gmail.com
	פרטי	לילך אליאן אביטל (1)			נטף					avitalx@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך המעיין 32, נטף..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נחמן רוזנברג			נטף	(1)				rrtrust2@gmail.com
פרטי	שלמה אביטל			נטף	(1)				avitalx@gmail.com
פרטי	לילך אליאן אביטל			נטף	(1)				avitalx@gmail.com

(1) כתובת: דרך המעיין 32, נטף..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נחמן רוזנברג			נטף	(1)				rrtrust2@gmail.com
בעלים		שלמה אביטל			נטף	(1)				avitalx@gmail.com
בעלים		לילך אליאן אביטל			נטף	(1)				avitalx@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: דרך המעיין 32, נטף..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לור מנדל	11907263		נטף	(1)	13	054-8044440		laure.nndl@gmail.com
	מודד	גטניו ברני	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541003		danak@datamap.com
	סוקר עצים	יעקב שפיר	1089		רעננה	הכוכב	32	09-7710911		jshafir8@gmail.com

(1) כתובת: העוזרר 13.



תכנון זמין  
הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 שתי יחידות דיור והגדלת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 2 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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	32A, 32B, 32C
קרקע חקלאית	32D
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	32A, 32B, 32C
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	32D
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	32D
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	32A, 32C
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	32D

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

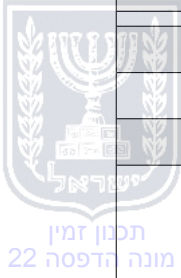
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב	1,600	0.45
חקלאי מיוחד	2,529.28	0.72
ייעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת	349,187.72	98.72
מגורים	400	0.11
<b>סה"כ</b>	<b>353,717</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	349,188.02	98.72
מגורים בישוב כפרי	2,000	0.57
קרקע חקלאית	2,529.28	0.72
<b>סה"כ</b>	<b>353,717.3</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, שימושים תומכי תיירות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. קווי הבנין למבנה מגורים מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. תותר הקמת 4 יח"ד בלא יותר מ-4 מבנים.</p> <p>ג. לא תותר הקמת קומה מפולשת.</p> <p>ד. בין הבתים בתוך המגרש יותר מרחק של עד 3.80 מ'.</p> <p>ה. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ו. גבהים מרביים:</p> <p>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 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'.</p> <p>ז. מרתפים:</p> <p>תותר בניית 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>ח. 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"> <li>על גבי האיטום חומרים אחידים- ריצוף, חצץ או גגות ירוקים.</li> <li>המעקות הבנויים של הגג יהיו עם ראש קיר מחומרים לפי סעיף 6.3.</li> <li>לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג.</li> <li>פיתוח המגרשים:</li> </ol> <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> <p>גובה קירות תומכים במגרש לא יעלה על 2.50 מ'. נסיגה אופקית בין קירות תומכים תהיה לא פחות מ- 1 מ'.</p> <p>י. הוראות בינוי לגבי קירות משותפים וחלוקת העבודה בין השכנים במגרשים סמוכים עם הפרשי גובה:</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	<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>יא. יותרו 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>תותר הסבת שטח שרות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<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>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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>
<b>4.3</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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		
	קדמי	צידי-שמאלי	צידי- ימני				מפלגת הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 9	1	257	80	0	18	(1) 159	762	32A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 9	2	293	15	0	57	(1) 221	738	32B	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 9	1	140	5	0	25	110	500	32C	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	4	4			4		15	0	0	15	0	2529.27	32D	קרקע חקלאית	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



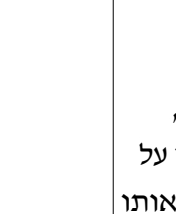


(1) נוספו 50 מ"ר מתוך סעיף 62א סעיף קטן א 17 (ב) - תוספת 7% או 50 מ"ר (הקטן מביניהם) אשר ישרתו את יח"ד מס' 1 בתא שטח 32A ויח"ד מספר 2 בתא שטח 32B כפי שמופיע בנספח הבינוי בלבד.

(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**

<b>6.1</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	תותר זיקת הנאה למעבר ברכב לבעלי החלקה ואורחיה בלבד.
<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<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 מבקשי 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/500ה'.</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 וחימום הסתרתן, 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. תנאי למתן היתר בניה של יחידות הדיור החדשות יהיה בהתאם לשלבויות ביצוע שחלות ויחולו על מי/500ה'.</p> <p>9. 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>
<b>6.3</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>חומרי גמר למבנים וגדרות:</p> <p>א. גימור החזיתות כולל הגגות השטוחים יהיה מחומרים עמידים: אבן, בטון מוחלק או צבוע, טיח, עץ, מתכת אל חלד וגג 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>

	<b>חניה</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>א. החניה תהיה בהתאם לתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא תותר הקמת מבנה חניה בנפרד ממבנה המגורים.</li> <li>- תותר הקמת סככת חניה לכל יחידת מגורים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.</li> <li>- מבנה הסככה יבנה בתחום יעוד המגורים.</li> <li>- סככה לחניה לא תיכלל במניין שטחי הבניה העיקריים בתנאים הבאים:</li> </ul> <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>ד. יתכן שינוי בתוואי זיקת ההנאה המסומנת בתשריט עם תכנון מפורט. במקרה זה, תבוקש הקלה לקבלת היתר בניה.</p>	
	<b>עתיקות</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<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>	
	<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>א. פיתוח תשתיות לשימוש החלקה יותר בכל ייעודי השטח בתכנית.</p> <p>ב. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 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 וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.</p>	
		<b>6.7</b>
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.	
	<b>כתב שיפוי</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</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.	
	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<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 לצרכי רישום כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תכנית לצורכי רישום ממגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	



<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קווי חיץ נגד שרפות הנחיות הטיפול בשטחי החיץ בין היער בשמורת הטבע לשוב הגובל בשטחים אלו יקבעו בהתאם לתקנות נציבות הכבאות וההצלה כפי שיעודכנו מעת לעת.

<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<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 ויתחזקו.</p>

<b>6.12</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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 נקבבים 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
---------------------------