

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0849554

תוספת זכויות בניה ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע בנסף 18

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 מציעה לשנות את קו הבנין למסעדה לקו בנין "0".
בנוסף התכנית משנה את פרישת ייעודי הקרקע במגרש מבלי לשנות את סה"כ השטחים בעל ייעוד ומציעה להוסיף למגורים 50 מ"ר שטחי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע בנטף

18

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

151-0849554

מספר התכנית

4.565 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	206879
קואורדינאטה Y	637544

1.5.2 תיאור מקום

חלקה מספר 29 מגרש 18 בישוב נטף, רחוב העוזרר 18, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נטף			

שכונה נטף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29882	מוסדר	חלק	29	

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 14



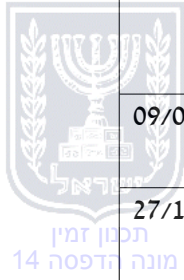
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
06/10/2019		258	8467	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0451674 ממשיכות לחול.	שינוי	151-0451674



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		לור מנדל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי גליון 1	14: 15 15/11/2020	לור מנדל	25/10/2020		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בנוי גליון 2	17: 53 11/11/2020	לור מנדל	25/10/2020		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	טבלת שטחים	14: 03 24/10/2021	לור מנדל	10/03/2020	1	1: 100	מחייב	טבלת שטחים
לא	סקר עצים	16: 15 27/05/2020	מיכאל לבקוביץ	20/03/2020	10	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	14: 57 05/01/2022	לור מנדל	10/03/2020	1	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

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	עוזי בן צבי (1)			נטף		18	052-3300034		ouzibz@gmail.com
	פרטי	רמה בן צבי (1)			נטף		18	052-8674604		ramabenzvi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: העוזרר 18, נטף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עוזי בן צבי			נטף	(1)	18	052-3300034		ouzibz@gmail.com
פרטי	רמה בן צבי			נטף	(1)	18	052-8674604		ramabenzvi@gmail.com

(1) כתובת: העוזרר 18, נטף.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עוזי בן צבי			נטף	(1)	18	052-3300034		ouzibz@gmail.com
בעלים		רמה בן צבי			נטף	(1)	18	052-8674604		ramabenzvi@gmail.com

(1) כתובת: העוזרר 18, 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)	13	02-5619751		Laure.mndl@gmail.com
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(2)		04-8396098		halabi@halabil.co.il
אגרונום	אגרונום	מיכאל לבקוביץ	10957678		גנתון	(3)	26	052-2600049		mikelevko@gmail.com

(1) כתובת: העוזרר 13 נטף.

(2) כתובת: ת.ד 21.

(3) כתובת: דרך הזית 26, מושב גנתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הסדרת מבנים במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין.
2. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר.
3. שינוי בפרישת הייעודים במגרש מבלי לשנות מסה"כ גודלם.
4. קביעת הוראות, הנחיות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	18C
מגורים ותיירות	18A, 18B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	18C
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ותיירות	18A, 18B
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	18C
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ותיירות	18A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	18C
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	18C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ותיירות	1,999.99	43.81
קרקע חקלאית	2,565.37	56.19
סה"כ	4,565.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותיירות	2,000	43.81
קרקע חקלאית	2,565.37	56.19
סה"כ	4,565.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. תיירות בשטח המסעדה בתא שטח B18. 3. שירותי הסעדה בלבד ללא עריכת אירועים רבי משתתפים. 4. מחסן לשימוש ביתי. 5. שמושים תומכי תיירות לפי תכנית תכנית 151-0387068, כגון גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומוזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אזור המגורים והתיירות יכלול מבנה הסעדה בתא שטח B18 ו-3 מבני מגורים בתא שטח A18. הוראות בינוי למגורים - תא שטח מספר A18:</p> <p>1. אזור המגורים יכלול עד 3 מבני מגורים. 2. יותרו שימושים תומכי תיירות בתחום אזור המגורים בהתאם לתכנית 151-0387068 בתנאים הבאים:</p> <p>א. ביחידת המגורים בה דר אדם 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>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שרות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד. 3. תותר העברת שטחים בין יחידות דיור ובלבד ששטח עיקרי ליחיד אחת לא יעלה על 300 מ"ר. 4. ניתן לנייד שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס כניסה הקובעת. 5. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סה"כ השטחים המותרים למגורים ויגרעו מהם. 6. כחלק ממבנה המגורים, יותר שימוש למחסן ביתי בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר לכל יחיד. - המחסן יהיה בצמוד וכחלק ממבנה המגורים. - לא יותרו בו פתחי חלון גדולים. - תותר אליו כניסה מהחצר ו/או מתוך מבנה המגורים. - שטח המחסן יהיה מתוך סך הכל זכויות הבניה המותרות ולא כתוספת. 7. תכסית: 40% מהתא שטח. 8. מרתף: - תותר בנית קומת מרתף מתחת לקומת מגורים זאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.20 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית הסמוכה. - לא תותר כניסה נפרדת למרתף. - גובה קומת המרתף (מפני רצפה ועד תחתית תקרה) לא יהיה מעל 2.50. 9. לכל יחידת מגורים תותר הקמת מבנה חניה שיבנה מחומרים קלים כגון עץ, רעפים, מתכת וכד'. מבנה זה לא ייכלל במינין שטחי הבניה.</p>

4.1	מגורים ותיירות
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בניו למסעדה - תא שטח מספר B18:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה המשמש לצורכי הסעדה ו/או עסקים ומקצועות תומכי תיירות כגון טיפול וריפוי טבעי, עסקים המבוססים על מלאכות בית כגון קייטרינג, ייצור מוצרי מזון ביתיים, גלריות וסדנאות אומן, משרד למקצועות חופשיים לשימוש הבעלים, ולמעט שימושים ליזמות כפרית חקלאית כגון משתלה. ניתן לנייד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. מרתף <p>- תתאפשר למרתף המסעדה כניסה נפרדת.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי משותפים למגורים ולמסעדה - תאי שטח מספר A18 ו-B18:</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה מרבי לקיר חיכוני רצוף בבנין לא יעלה על 7.70 מ' מפני קרקע סמוכים. למרות האמור לעיל, תותר בנית קיר בגובה של 9 מ' מפני קרקע סמוכים באזור החפיפה שבין גושי בניה מדורגת במבנה ובתנאי שרוחבו של קטע קיר זה לא יעלה על 2 מ'. במקרה של דירוג בין שני גושי בניה במבנה לא תותר נסיגה בכיוון האופקי של פחות מ-2 מ'. לא תותר קומת עמודים מפולשת. חומרי הגמר יהיו: אבן, בטון מוחלק או צבוע, טיח, עץ, בד, מתכת וחזיתות ירוקות. בחלקים במגרש המסומנים בתשריט בקו בנין "0", תותר הקמת פרגולה בקו "0".
ד	<p>גגות</p> <p>גגות למבנה מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה מרבי לגג מבנה מגורים משופע מפני ריצוף קומה א' יהיה 9 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני תקרה עליונה. גובה מרבי לתקרה שטוחה לא יעלה על 7 מ'. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב עם גג המבנה. בגגות משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגג והדודים יהיו בתוך חלל הגג. גגות שטוחים יטופלו עד גמר. לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג. <p>גגות למבנה מסעדה:</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה מרבי לגג מבנה תיירות משופע מפני ריצוף קומה א' יהיה 4.5 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני תיקרה עליונה. גובה מירבי לתקרה שטוחה לא יעלה על 3.5 מ'. גגות שטוחים יטופלו עד גמר. לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>שטח המשמש לחקלאות או לשירותים הנלווים לחקלאות ולשימור הנוף הטבעי והתרבותי. תותר הקמת מבנים חקלאיים, חממות, מבנים לטיפול בתוצרת חקלאית ושירותים נלווים לחקלאות, מחסנים לשימושים חקלאיים בלבד, דרכים וחניות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת 2 מבנים חקלאיים בשטח כולל של 420 מ"ר עיקרי ומבנה עזר בשטח כולל של עד

4.2	קרקע חקלאית
	<p>80 מ"ר המשמש עבור הפעילות החקלאית.</p> <p>2. חומרי הבניה יהיו: אבן, עץ, ברזל, מתכת, זכוכית, בד ופלסטיק.</p> <p>3. גודל המבנה וגובהו ייקבעו בהתאם למסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות ולא יותר מהמאושר בתכנית זו.</p> <p>4. שיא גג משופע למבנה חקלאי מפני קרקע סמוכים לא יעלה על 5.5 מ'. שיא גג שטוח לא יעלה על 3.5 מ' מפני קרקע סמוכים.</p> <p>5. שיא גג למבנה עזר חקלאי יהיה 3.5 מ' מפני קרקע סמוכים.</p> <p>6. קו בנין מזערי למבנים חדשים יהיה 3 מ' מגבול חלקה.</p>
ב	<p>חוות דעת סביבתית פעילות חקלאית:</p> <p>1. תותר פעילות חקלאית אשר איננה פוגעת במגורים הקיימים והמתוכננים מבחינת מגבלות סביבתיות ואחרות עפ"י התקנים ומרחקי הבטיחות.</p> <p>2. לא יותר גידול ואחסון בעלי חיים, למעט לצורכי משק הבית הפרטי.</p>
ג	<p>זיקת הנאה זיקת ההנאה למעבר כלי רכב לבעלי החלקה ואורחיה בלבד.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות לא יותרו מגורי עובדים במבנים החקלאיים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)					מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
3	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 9	3	555	75	55	(1) 425	1514.2	18A	מגורים ותירות	
	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)			2.4				(4) 10		18A	אחסנה	מגורים ותירות	
(5) 1	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	1	1	4.5		135	45	25	65	485.8	18B	אירוח כפרי	מגורים ותירות
3	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)		1	5.5		500		80	420	2565.3	18C	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

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) הערך מתייחס למטר מקסימום. לשיא גג משופע..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) לשימושים ביתיים בלבד..
- (5) מבנה מסעדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להיתר בניה למבנים למגורים ומבנים תומכי תיירות:

1. התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר, אם יהיו, לאתר מוסדר ומאושר.
2. ליחידות דיור חדשות יהיה תחילת ביצוע המט"ש, או לחלופין, אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון זמני אחר. לכלל היחידות: השתלבות בפתרון הביוב הכולל של הישוב על פי תכנית שאושרה על ידי משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית או לחלופין, אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון זמני אחר.
3. הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתכנית יהיה תנאי למתן היתר.
4. הכנת תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 לכלל תא השטח המיועד לפיתוח, הכולל את העמדת המבנים, חומרי הגמר, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים וחזיתות, פירוט קירות תומכים, חניות וכדומה. הפירוט יהיה עד 10 מ' מהמבנה המבוקש.
5. תיאום עם החברה המספקת חשמל בדבר הנחיות בדבר מרחקי הניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומעמודי חשמל קיימים ומתוכננים.
6. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או תא ביוב, ניקוז, דרך, עמודי וקווי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית.
7. אישור הפיקוח על הבניה כי ההריסות המסומנים במסמכי התוכנית בוצעו בפועל.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להיתר בניה עבור מבנה הסעדה:

1. קבלת חוות דעת משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם:
 - משרד הבריאות בנושא פתרון מים וביוב.
 - המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים.
 - יועץ התנועה של הרשות המקומית בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חנייה כנדרש.
2. הגשת תכנית בינוי לכלל תא השטח ביעוד מגורים ותיירות. בבקשה להיתר בניה יסומנו כל המבנים בסביבה במרחק 30 מ' לפחות מגבול התכנית, ויצוין השימוש בהם.
3. היתר הבנייה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים ותכנוניים, ביניהם הגבלת מפלס הרעש התואמת מגורים בישוב כפרי, איכות אויר, טיפול קדם בשפכים, ככל ונדרש ופתרונות לטיפול בפסולת מוצקה.
4. בקשה להיתר תכלול בין היתר תוכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 לכלל תא השטח המיועד לפיתוח.
5. היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בהתאם לתקן התקף בעת קבלת ההיתר.
6. תחילת ביצוע המט"ש והשתלבות בפתרון בפתרון הביוב הכולל של הישוב ע"פ תכנית שאושרה ע"י משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית, או לחלופין, אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון זמני אחר.
7. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או תר ביוב, ניקוז, דרך, עמודי וקווי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית.
8. הריסת הבינוי הבלתי חוקי של מבקש ההיתר שאינו תואם את התכנית יהי תנאי למתן היתר.
9. רעש:

א. הגשת חו"ד אקוסטית לאישור היחידה הסביבתית שורק. חוות הדעת תבחן את מפלסי הרעש



6.2

תנאים בהליך הרישוי

הצפויים בשימושי קרקע שכנים כתוצאה מפעילות העסק ביחס לתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.

ב. בהתאם לממצאי חוות הדעת ולפי הצורך, יוגדרו מגבלות על פעילות העסק, לרבות הגבלת שעות פעילות, מגבלות על השמעת מוסיקה או המלצה על מיגון מעטפת המבנה. זאת בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.

10. ריחות:

א. פתחי האוורור ימוקמו במקום שאינו מהווה מטרד לסביבה ומאפשר מיהול המזהמים בסביבה באופן שלא יגרם מטרד ריחות לשימושים קרובים.

ב. מיקום ומאפייני מערכת המנדפים יאושרו ויתואמו מול היחידה לאיכות סביבה שורק כתנאי למתן היתר בניה.

תנאים להיתר בניה למבנים חקלאיים:

לא יותרו מגורי עובדים במבנים חקלאיים.

1. תנאי לדיון בבקשה להיתר לכל שימוש חקלאי הינו קבלת חו"ד משרד החקלאות ופיתוח

הכפר. משרד החקלאות אינו מחויב להמליץ על ההיקף המקסימלי האפשרי לפי תכנית זו.

2. בקשות להיתר בניה יכללו תרשים מקום ומפה מצבית המציגה מיקום ושימוש של כל המבנים הקיימים במרחק 50 מ' סביב המבנה המבוקש.

3. כל בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בו נעשה שימוש בחומרים מסוכנים או אחסונים תלווה

בהצגת פתרונות אחסון ואיסוף הפסולת בהתאם לחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג, 1993.

4. הסבת מבנה שהוקם לשימוש חקלאי אחר, תתאפשר לאחר אישור היתר חדש בכפוף להוראות שבתכנית זו.

5. תנאים להיתר בניה לענין תשתיות:

- תנאי למתן היתר בניה הינו קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או תא ביוב, ניקוז, דרך, עמודי וקווי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית.

- אישור משרד הבריאות, מהנדס הועדה המקומית ואישור אגף פיתוח ברשות המקומית בדבר חיבור המבנה לרשות המים.

- אישור אגף הפיתוח לפתרון הביוב.

- אבטחת ניקוז כל תא השטח לפי הנחיות הועדה המקומית ו/או משרד החקלאות ופיתוח הכפר/או רשות הניקוז.

- סידורי סילוק אשפה לסוגייה לפי הוראות הרשות המקומית.

- התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע כפי שתקבע הועדה המקומית.

7. אישור הפיקוח על הבניה כי הריסת המבנים מסומנים להריסה במסמכי התכנית בוצעו בפועל.

6.3

הריסות ופינויים

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), חציבה ומילוי, התשס"ה 2005.

6.4

תשתיות

1. פיתוח תשתיות לשימוש החלקה יותר בכל ייעודי השטח בתכנית.

2. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית הקיימת במקום ובאישור מחלקת המים במועצה בדבר חיבור לרשת המים.

6.4	תשתיות
	<p>3. קווי החשמל והתקשורת המשרתים את החלקה יהיו, ככל הניתן, תת-קרקעיים.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות בתאום עם החברה המספקת חשמל. זאת פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p> <p>5. תותר התקנת אנטנות לקליטת שידורי לוויין טלוויזיה בכל מבנה.</p> <p>6. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את עבודות התשתיות הפרטיות המשמשות את המגרש עצמו לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה.</p> <p>כל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<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 הועדה/ מחלקת גנות 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 גנות.</p> <p>4. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה אזורי חסימה 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>
6.6	פיתוח סביבתי
	<p>1. גדרות בגבולות המגרש יהיו בגובה של עד 1.5 מ' וייבנו מאבן, ברזל או עץ.</p> <p>2. גובה קירות תומכים במגרשים לא יעלה על 2.5 מ'. נסיגה אופקית בין קירות תומכים תהיה לא פחות מ-1 מ'.</p> <p>3. מגרש במילוי שגובה יותר מהמגרש השכן, יתמוך עצמו בגבול המגרש, כך שכל הקיר התומך בתוך שטחו.</p> <p>4. 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>5. מותר לבנות קיר משותף בין מגרשים בתנאי שהתכנון הזהה יופיע בשתי הבקשות להיתר בניה.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>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, חלוקים וכד').</p>

6.8	חניה	
החניה תהיה בתחומי החלקה ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן ההיתר בניה.		
6.9	עתיקות	
<p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות או מישהו מטעמו 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>		
6.10	סטיה ניכרת	
<p>1. גובה המרבי למבנים הקבועים בתכנית הינו מחייב וכל חריגה ממנו אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי לכל מבנה הקבוע בתכנית הינו מחייב וכל חריגה ממנו אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p>		
6.11		
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.		
6.12	הפקעות ו/או רישום	
<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר, תכנית לצורכי רישום. תכנית לצורכי רישום תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית לצרכי רישום כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תכנית לצורכי רישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>		
6.13	כתב שיפוי	
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.		
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.		

