

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-1003821

שינוי בפרישת ייעודי הקרקע בנטף 8

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 משנה במסגרת תכנית בסמכות מקומית את פרישת ייעודי הקרקע למגורים ולשטח חקלאי במגרש 8 חלקה 19 בישוב נטף וזאת מבלי לשנות משה"כ השטחים מכל ייעוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי בפרישת ייעודי הקרקע בנטף 8	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	151-1003821
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
4.553 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

206640 קואורדינאטה X

638060 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה מספר 19 מגרש 8 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 חלקה מספר 19 מגרש 8 בישוב נטף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29882	מוסדר	חלק	19	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



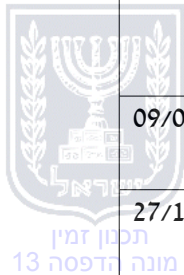
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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 למי/500/ה' לענין שלביות ביצוע בלבד.	כפיפות	מי/ 500 / ה

הערה לטבלה:

151-0761437 יחס החלפה



**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	טבלת שטחים	17: 34 12/09/2021	לור מנדל	12/09/2021	1	1: 100	מחייב	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	17: 55 31/08/2021	לור מנדל	18/07/2021	1	1: 250	מנחה	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	חיים פיינגולד (1)			נטף					haimfein1@gmail.com
	פרטי	רונית פיינגולד (1)			נטף					haimfein1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: העוזרר 8, נטף..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים פיינגולד			נטף	(1)				haimfein1@gmail.com
פרטי	רונית פיינגולד			נטף	(1)				haimfein1@gmail.com

(1) כתובת: העוזרר 8, 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.mndl@gmail.com
מודד	מודד	יצחק בוקצ'ין	436		תל אביב-יפו	תל ברוך	7	03-6495459		kmm1@bezekint.net

(1) כתובת: נטף 13.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הסדרה והחלפת ייעודים במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בפרישת היעודים במגרש מבלי לשנות את גודלם ואת זכויות הבניה.

2. קביעת קווי בנין.

3. שינוי תכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	8A, 8B
קרקע חקלאית	8C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	8A, 8B
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	8C
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	8C
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	8A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	8C

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

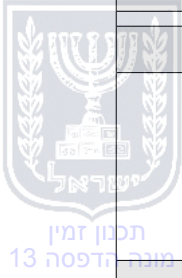
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,000	43.94
קרקע חקלאית	2,551.64	56.06
סה"כ	4,551.64	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,000	43.94
קרקע חקלאית	2,551.64	56.06
סה"כ	4,551.64	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים תומכי תיירות גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכות יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים. עפ"י תכנית מס' 151-0387068</p> <p>3. חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>3. תותר הקמת 3 יח"ד בלא יותר מ-3 מבנים.</p> <p>4. תותר העברת שטחים בין יח"ד ובלבד ששטח עיקרי ליח"ד אחת לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>5. תותר העברת שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>6. לא תותר הקמת קומה מפולשת</p> <p>7. במקרה של דירוג בין שני גושי בניה במבנה לא תותר נסיגה בכיוון האופקי של פחות מ-2.00 מטר.</p> <p>8. מחסן לכלי עבודה וגינה:</p> <p>לכל מגרש תותר הקמת מבנה אחסון לכלי עבודה וגינה בשטח של עד 10 מ', בגובה שלא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>קווי הבניין למחסן לפי תשריט.</p> <p>9. חומרי גמר למבנים וגדרות:</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 ממעקות קלים מברזל או עץ, מתכת אל חלד, פח, בד וחזיתות ירוקות.</p> <p>ג. חומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר ויותנו באישור אגודת נטף</p> <p>10. 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>11. גגות</p> <p>- בגג רעפים יהיה הגג המשופע לפחות 50% מהשטח הכולל של הגג.</p> <p>- שיפוע הגג המרבי יהיה עד 30 מעלות.</p> <p>- מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה</p> <p>- בגגות משופעים יועמדו קולטי שמש לשיפוע גג הרעפים ודוד המים יוסתר בתוך חלל גג הרעפים.</p> <p>- הגגות השטוחים יטופלו עד גמר על פי המפורט להלן:</p> <p>על גבי האיטום חומרים אחידים, ריצוף או חצץ.</p> <p>המעקות הבנויים של הגג יהיו עם ראש קיר מחומרים עמידים: אבן, בטון מוחלק או צבוע, טיח, עץ ומתכות אל-חלד.</p>



**4.1**

**מגורים בישוב כפרי**

לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג.  
 12. הוראות פיתוח  
 - גובה פני הקרקע הסופיים במגרשים יהיה על פי ההוראות הבאות:  
 א. גובה פני הקרקע הסופית יהיה בתחום של +1.00 מ' ו-2.50 מ' מגובה פני הקרקע הטבעיים, בתנאי שלא ישתנו גבהי הקירות.  
 ב. גדרות בגבולות המגרש יבנו מאבן טבעית וממעקות קלים מברזל, רשת או עץ עד לגובה שלא יעלה מ-1.10 מ'  
 ג. גובה קירות תומכים במגרשים לא יעלה על 2.50 מ'. נסיגה אופקית בין קירות תומכים תהיה לא פחות מ-1.00 מ'  
 - הוראות בינוי לגבי קירות משותפים וחלוקת העבודה בין השכנים במגרשים הסמוכים על הפרשי גובה:  
 א. מגרש במילוי שגובה יותר מהמגרש השכן תומך את עצמו מהקרקע הטבעית בגבול המגרש כשכל הקיר התומך בתוך שטחו.  
 ב. מגרש בחפירה הנמוך יותר מהמגרש השכן מתרחק לצורך החפירה לפחות 1.00 מ' מגבול המגרש ותומך את כל החפירה בתחום מגרשו עד לגובה הקרקע הטבעית בגבול המגרש.  
 ג. מותר לבנות קיר משותף, בתנאי שהתכנון הזהה יופיע בשתי הבקשות להיתר הבניה.  
 13. מגבלות בניה לגובה  
 - גובה מירבי של מבנה למגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.70 מפני הקרקע סופית סמוכה בכל נקודה.  
 - גובה מירבי 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 מפני קרקע סמוכים  
 - גובה מירבי לקיר חיצוני רצוף בבניין לא יעלה של 7.70 מפני קרקע סמוכים  
 - למרות האמור לעיל תותר בניית קיר בגובה מירבי של 9.00 מפני קרקע סמוכים באזור החפיפה שבין שני גושי בניה מדורשת במבנה, ובתנאי שרוחבו של קטע קיר זה לא יעלה על 2.00 מ'.  
 - יותרו שימושים תיירותיים בתחום איזור המגורים בתנאים הבאים:  
 א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר ימוש מישני למטרות פעילות התיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי. לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה  
 ב. שטחים המשמים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מירבי  
 ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.



תכנון זמין  
 הדפסה 13



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 13

**4.2**

**קרקע חקלאית**

**4.2.1**

**שימושים**

פעילות חקלאית אשר אינה פוגעת במגורים הקיימים בשטח, מבחינת המגבלות הסביבתיות והאחרות עפ"י התקנים ומרחבי הבטיחות.

קרקע חקלאית	4.2
הוראות	4.2.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר חקלאות מבנים לרבות חממות ומבני אחסון לבעלי חיים אלא בתחום המבנה המוגדר.</p> <p>ב.אזור זה מיועד לגידולים חקלאיים אקולוגיים כמו כרמים ועצי פרי ולשימור הצמחייה ותבנית הקרקע הקיימות. לא יותר גידול ואחסון בעלי חיים, למעט צורכי משק הבית הפרטי. כל שימוש חקלאי יידרש לאישור ממשרד החקלאות.</p> <p>ג.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. מונה הדפסה 13</p> <p>ד.קווי הבניין - קווי בנין- קדמי ואחורי -6 מ' צידיים 4 מ'.</p> <p>ה.חומרי בניה אבן, עץ, ברזל, מתכת או זכוכית.</p> <p>ו.תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי יהיה תיאום ואישור משרד החקלאות.</p> <p>ז.זיקת הנאה</p> <p>תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבעלי החלקה ואורחיה בלבד.</p> <p>הדרך המסומנת בתשריט לביטול, תבוטל רק כאשר הדרך המסומנת כזיקת הנאה תבוצע בפועל.</p> <p>ח.הנחיות מיוחדות</p> <p>לא יותרו מגורי עובדים במבנים החקלאיים</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
קדמי	מפל	מפל			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 9	(3) 2	(2) 30	517.5	75		75	(1) 367.5	1500	8A	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 9	(3) 1	(2) 30	172.5	25		25	(6) 122.5	500	8B	מגורים בישוב כפרי
6	6	4	4	4	4			15	15				2553	8C	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

הוראות טבלה 5:

שטח יחידת דיור אחת לא יעלה על 300 מ"ר עיקרי

תותר 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 בתכנית 151-0761437 מתוך סעיף 62 א סעיף קטן א 17 (ב).

(2) סה"כ למגרש 600 מ"ר. תכסית כולל את שטח הבית בלבד ללא תוספות כגון ריצוף חוץ, פרגולות וחניות...

(3) נוספה יחידת דיור בתכנית 151-0761437 מתוך סעיף 62 א סעיף קטן א 8.

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

(5) כמסומן בתשריט.

(6) נוספו 50 מ"ר בתכנית 151-0761437 מתוך סעיף 62 א סעיף קטן א 17 (ב).

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 זכות מעבר לרכב</b></p> <p>ותור זיקת הנאה למעבר ברכב לבעלי החלקה בלבד.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>על פי תכנית מי/500/ה:</p> <p>1. הגשת תכניות ביוב ומים בקני"מ 1: 250 ואישורה על ידי מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול תכנון מפורט של מערכת הביוב המרכזית ופתרון הקצה שלה.</p> <p>2. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:</p> <p>א. כל בקשה להיתר בנייה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, גובה <math>\pm 0.00</math>, גובה גגות, קווי בניים, דרכי גישה, מיקום חניות, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר למבנים וגדרות ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני שירות, חישוב תכנית, פתרונות למערכות סולאריות וכו'.</p> <p>ב. היתר בניה יינתן בשני שלבים. שלב ראשון עד יציאת רצפה ראשונה. תנאי למתן היתר בניה לשלב השני יהי תכנית מדידה החתומה של ידי מודד מוסמך עם סימון המבנה במגרש וציון גובה רצפה ראשונה.</p> <p>ג. לא ינתן 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 היקפים, מיקום וגובה. ההריסה תתייחס לבניה לא חוקית של מבקש ההיתר.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה של יחידות הדיור החדשות יהיה בהתאם לשלבויות ביצוע שחלות ויחולו על מי/500/ה'.</p> <p>ב. תנאי לטופס איכלוס של היחידות החדשות יהיה אישור תכנית לקו ביוב מאסף אשר יחבר בין היישוב ובין מט"ש איילון, ביצוע קו ביוב זה, וחיבור כל יחידות הדיור במגרש לקו הביוב המחובר למט"ש איילון כאמור או כל פתרון אחר שייקבע ויאושר ע"י הגורמים הרלוונטים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה של היחידות החדשות יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לתקנה 27.</p> <p>4. פינוי פסולת חפירה בשלב ביצוע הפיתוח והבניה יהיה לאתר מאושר כחוק ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>5. טרם דיון בהיתר הבניה בוועדה המקומית תוגש חו"ד אדריכלית מטעם אדריכל ממונה מטעם האגודה, שתהווה תנאי לדיון בוועדה המקומית לקבלת היתר בניה.</p> <p>6. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>7. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך, חניה, מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, צברי גז ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>8. תיאום תשתיות הביוב עם מהנדס הועדה או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות קווי הביוב, דרך גישה למבנה בתחומי המגרש וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליו), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים),</p>	<p><b>6.2</b></p>

6.2

## תנאים בהליך הרישוי

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 ייקבע על ידי הרשות המקומית.

9. תנועה :

א. תנאי למתן היתר בניה של יחידות הדיור החדשות יהיה בהתאם לשלבויות ביצוע שחלות ויחולו על מי/500/ה'.

ב. תנאי לטופס איכלוס של היחידות החדשות יהיה ביצוע בפועל של הסדרת צומת כביש הגישה לנטף.

10. חקלאות:

א. תנאי לקבלת היתר לשימוש חקלאי פרט לבוסתנים, פרדסים ועיבוד חלקאי יהיה אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, בהתאם לאופי הפעילות המבוקשת. תנאי להוצאת היתר למבנים חקלאיים הוא תיאום עם משרד החקלאות.

11. חומרי גמר למבנים וגדרות :

א. גימור החזיתות כולל הגגות השטוחים יהיה מהחומרים הבאים : אבן, בטון מוחלק או צבוע, טיח, עץ ומתכות אל-חלד, בד, וגג וחזיתות ירוקות.

ב. הגדרות ייבנו מאבן מקומית ו/או ממעקות קלים מברזל או עץ.

ג. חומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר.

12. תשתיות :

א. קווי החשמל העיליים מהעמק באיזור ההרחבה יוחלפו לקווים תת קרקעיים בתיאום עם חברת החשמל.

ב. תותר העברת תשתיות למינהן בגבולות המגרשים ברצועה של עד 2.00 מגבולות המגרשים.

6.3

## פיתוח סביבתי

חומרי גמר למבנים וגדרות

א. גימור החזיתות כולל הגגות השטוחים יהיה מחומרים עמידים : אבן, בטון מוחלק או צבוע, טיח, עץ, בד, ומתכת אל חלד וחזיתות ירוקות.

ב. הגדרות ייבנו מאבן מקומית ו/או ממעקות קלים מברזל, רשת או עץ.

ג. חומרי הגמר יצוינו בבקשה להיתר יותנו באישור אגודת נטף.

6.4

## חניה

החניה תהיה בהתאם לתנאים הבאים :

1. לא תותר הקמת מבנה חניה בנפרד ממבנה המגורים.

2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

3. תותר הקמת סככת חניה בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

4. לכל יחידת מגורים תותר הקמת סככה לחניה.

5. לא תותר הצמדת סככת חניה לסככה אחרת.

6. מבנה הסככה ייבנה בתחום ייעוד שטח המגורים.

7. סככה לחניה לא תיכלל במניין שטחי הבניה 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.

- גובה מרבי 2.50 מ' ושיא גג משופע עד 4.00 מ'.

6.5

## עתיקות

א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות



<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978. ב. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית או הועדה המחוזית לפי סמכותה עפ"י כל דין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. פיתוח תשתיות לשימוש החלקה יותר בכל ייעודי השטח בתכנית. 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 שבשטח התכנית 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 שבשטח התכנית 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>	
	<p><b>6.7</b></p>
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>	
<p><b>כתב שיפוי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<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>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. 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. 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>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></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. 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. 3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות. 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>	



**ניהול מי נגר****6.12**

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).
2. תנאי למתן היתר ראשון (חפירה), בדיקת הקרקע על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בתאום עם המשרד להגנת הטבע.
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 נקבים וחדירים.

**ביצוע התכנית****7.****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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13