

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1002955

שינוי בפרישת ייעודי הקרקע ובקווי בנין בנטף 2

ירושלים

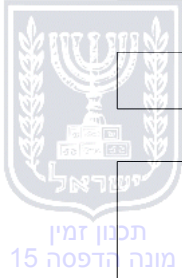
מחוז

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 את קווי הבנין וכמו כן משנה את פרישת ייעודי הקרקע למגורים ולשטח חקלאי במגרש 2/ חלקה 13 בישוב נטף וזאת מבלי לשנות משה"כ השטחים מכל ייעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בפרישת ייעודי הקרקע ובקווי בנין בנטף 2
מספר התכנית	151-1002955	
שטח התכנית	4.547 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	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
קואורדינאטה X 206625
קואורדינאטה Y 638150

1.5.2 תיאור מקום

חלקה מספר 13 מגרש 2 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

שכונה חלקה מספר 13 מגרש 2 בישוב נטף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29882	מוסדר	חלק	13	

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 15



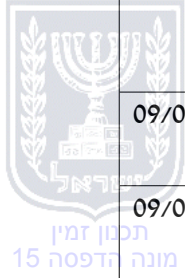
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
09/06/2016		7677	7281	תכנית זו כפופה למי/500/ה' לענין שלביות ביצוע בלבד. ובשאר הסעיפים מחליפה אותה בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	כפיפות	מי/500 /ה
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068



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	17: 01 02/11/2022	לור מנדל	17/08/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלת שטחים	17: 10 21/07/2022	לור מנדל	21/07/2022	1	1: 100	מחייב	טבלת שטחים
לא	נספח עצים	17: 20 20/07/2022	לור מנדל	19/07/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	12: 50 20/02/2022	לור מנדל	12/12/2021	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	אורן יבנין (1)			נטף			058-6883377		orenyv@gmail.com
	פרטי	שרה יבנין (1)			נטף			058-6883377		orenyv@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ההעוזר 2, נטף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן יבנין			נטף	(1)		058-6883377		orenyv@gmail.com
פרטי	שרה יבנין			נטף	(1)		058-6883377		orenyv@gmail.com

(1) כתובת: ההעוזר 2, נטף.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורן יבנין			נטף	(1)		058-6883377		orenyv@gmail.com
בעלים		שרה יבנין			נטף	(1)		058-6883377		orenyv@gmail.com

(1) כתובת: ההעוזר 2, נטף.

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	לור מנדל	11907263		נטף	(1)		02-5608000		Laure.mndl@gmail.com
מודד	מודד	עבדאללה בדיר	1485		כפר קאסם	(2)				or.survey18@gmail.com

(1) כתובת: רחוב העוזרר ת.ד. 124 נטף.

(2) כתובת: ת.ד. 788.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי בפרישת ייעודי הקרקע ובקווי הבנין בתוך גבולות המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2. שינוי קווי בנין.

3. קביעת הוראות, הנחיות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה (כפי שמוגדרות בתכנית מי/500/ה').



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	2A
קרקע חקלאית	2B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב	2,000	43.98
חקלאי מיוחד	2,547.71	56.02
סה"כ	4,547.71	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,000	43.98
קרקע חקלאית	2,547.71	56.02
סה"כ	4,547.71	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, שימושים תומכי תיירות לפי תכנית מס' 151-0387068 כגון גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. קווי הבנין למבנה מגורים מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. תותר הקמת 2 יח"ד בלא יותר מ-2 מבנים.</p> <p>ג. תותר תכסית של 380 מ"ר ל-2 יח"ד.</p> <p>ד. תותר העברת שטחים בין יח"ד ובלבד ששטח עיקרי ליח"ד אחת לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>ה. לא תותר הקמת קומה מפולשת.</p> <p>ו. נספח הבינוי הינו מנחה למעט גבהים אבסולוטיים מירביים של גג הבתים אשר הינם מחייבים.</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> <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 בנית קיר בגובה מירבי של 9 מ' מפני קרקע סמוכים באזור החפיפה.</p> <p>שבין שני גושי בניה מדורגת במבנה, ובתנאי שרוחבו של קטע קיר זה לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>ט. מרתפים:</p> <p>- תותר בנית 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>י. 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"> 1. על גבי האיטום חומרים אחידים- ריצוף, חצץ או גגות ירוקים. 2. המעקות הבנויים של הגג יהיו עם ראש קיר מחומרים לפי סעיף 6.3. 3. לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג. <p>יא. פיתוח המגרשים:</p> <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</p>



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. 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>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>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 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 בנין יהיו 6 מ' קו קדמי ו-4 מ' צידי.</p> <p>ניתן לצמצם קווי בנין בקרקע חקלאית בהסכמת בעלי המגרשים המצרניים וחתימתם על תכנית ההיתר.</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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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					
					מזרח	מערב	מזרח	מערב				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	גודל מגרש מוחלט	2A	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	9 (2)	18.82 (1)	100	640	100	440	2000	2A	מגורים בישוב כפרי
6	4	4	4	4		15	15			2547.7	2B	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.

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) 380 מ"ר עבור 2 יח"ד. תכסית כולל את שטח הבית בלבד ללא תוספות כגון ריצוף חוץ, פרגולות וחניות..

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

(3) כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	זכות מעבר לרכב
	תותר זיקת הנאה למעבר ברכב לבעלי החלקה בלבד.
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<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 חניית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר למבנים, לגדרות ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות מתקני שרות, חישוב תכסית, פתרונות למערכות סולריות וכו'.</p> <p>2. הגשת תכנית ביוב ומים בקנ"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 מבקש ההיתר שאינם ניתנים להסדרה יהיה תנאי למתן היתר.</p> <p>4. ביוב:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה של יחידות הדיור החדשות יהיה בהתאם לשלבויות ביצוע שחלות ויחולו על מי/500/ה'. את, יש להבהיר כי תנאי זה אינו חל על היתרי בניה המיועדים לתחזוקה של מבנים קיימים ואינם כוללים תוספת שטח כלשהי.</p> <p>ב. תנאי לטופס איכלוס של היחידות החדשות יהיה אישור תכנית לקו ביוב מאספ אשר יחבר בין היישוב ובין מט"ש איילון, ביצוע קו ביוב זה, וחיבור כל יחידות הדיור במגרש לקו הביוב המחבר למט"ש איילון כאמור או כל פתרון אחר שייקבע ואושר 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>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 בקנ"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 וחיצוניות ואופן הסדרתן, צברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות 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. תנועה:</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 ביצוע בפועל של הסדרת צומת כביש הגישה לנטף.</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.</p>

<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</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 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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <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>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, 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>	<p>6.5</p>
<p>6.6 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>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 וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7</p> <p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 כתב שיפוי</p> <p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם</p>	<p>6.8</p>



6.8	כתב שיפוי
כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הועדה.	

6.9	הפקעות ו/או רישום
<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.</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>	

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

6.11	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 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 ייזק. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו.</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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15