

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1022110

תוספת יח"ד וזכויות בניה, ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע בנטף 19

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, מגדילה את מספר יחידות הדיור המותרות לבניה מ-2 ל-3 יח"ד במגרש 19 (חלקה 30 ביישוב נטף).

התכנית מוסיפה שטחי בניה עיקריים בסך 50 מ"ר ומשנה את פרישת ייעודי הקרקע למגורים ולשטח חקלאי זאת מבלי לשנות מסה"כ השטחים מכל ייעוד. כמו כן, התכנית קובעת קווי בנין חדשים.

התייחסות לתמ"א 35 : נטף לא מופיעה בלוח 2. לפי סעיף 8.1.4 מספר היח"ד המותרות ביישוב הינו 250. ישנה אפשרות הגדלה ב-10% (275) לפי סעיף 8.1.4 ב'.

להלן מספר יח"ד המאושרות כיום ביישוב:

ישנם 71 מגרשים. לפי מי/500/ה' ניתן לתכנן 2 יח"ד למגרש. סה"כ 142 יח"ד.

בנוסף למספר זה, אושרו 4 תכניות נקודתיות אשר הוסיפו בכל מגרש יח"ד אחת. סה"כ 146 יח"ד.

להלן התכניות שאושרו:

מגרש 8 - תכנית מספר 151-0761437 - נוספה 1 יח"ד

מגרש 18 - תכנית מספר 151-0451674 - נוספה 1 יח"ד

מגרש 38 - תכנית מספר 151-0797191 - נוספה 1 יח"ד

מגרש 25 - תכנית מספר 151-0822148 - נוספה 1 יח"ד

בנוסף לכך ישנן 4 תכניות נקודתיות נוספות בתהליך:

מגרש 4 - תכנית מספר 151-0769935 - הוספת 2 יח"ד

מגרש 37 - תכנית מספר 151-0794644 - הוספת 2 יח"ד

מגרש 32 - תכנית מספר 151-0961847 - הוספת 2 יח"ד

מגרש 23 - תכנית מספר 151-0980482 - הוספת 2 יח"ד

יחד עם תכנית זו המוסיפה יח"ד אחת ותכניות הנ"ל, מספר יח"ד יעמוד על 155.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד וזכויות בניה, ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע
בנטף 19

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

151-1022110 מספר התכנית

353.717 דונם שטח התכנית

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א), (1), א62 (א), (17), א62 (א), (4), א62 (א), (5), א62 (א), (8)

לפי סעיף בחוק

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	206730
קואורדינאטה Y	637560

1.5.2 תיאור מקום

העוזרר 19, 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**

העוזרר 19 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

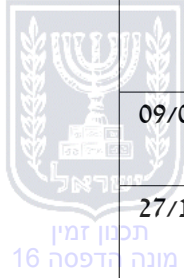
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	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



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	14: 57 01/11/2022	לור מנדל	01/10/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	טבלת שטחים	14: 58 01/11/2022	לור מנדל	01/10/2022	1	1: 250	מחייב	טבלת שטחים
לא	סקר עצים	18: 18 06/10/2021	יעקב שפיר	25/05/2021	4	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	התייחסות יח"ד מאושרות בישוב	14: 09 15/11/2022	לור מנדל	15/11/2022	1	1: 100	מנחה	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	מצב מאושר	16: 29 06/11/2022	לור מנדל	16/09/2022	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	ידידיה יהודה			כוכב יאיר	בארי	25			jjedid@gmail.com
	פרטי	סמדר יהודה			כוכב יאיר	בארי	25			jjedid@gmail.com
	פרטי	גל בן אור			נטף	(1)				bgalbenor@gmail.com
	פרטי	אן פראנסואז בן אור			נטף	(1)				bgalbenor@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב העוזרר 19, נטף..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ידידיה יהודה			כוכב יאיר	בארי	25			jjedid@gmail.com
פרטי	סמדר יהודה			כוכב יאיר	בארי	25			jjedid@gmail.com
פרטי	גל בן אור			נטף	(1)				bgalbenor@gmail.com
פרטי	אן פראנסואז בן אור			נטף	(1)				bgalbenor@gmail.com

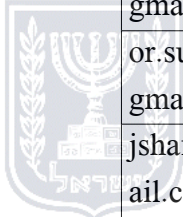
(1) כתובת: רחוב העוזרר 19, נטף..

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)				Laure.mndl@gmail.com
מודד	מודד	עבדאללה בדיר	1485		כפר קאסם	(2)				or.survey18@gmail.com
	אגרונום	יעקב שפיר			רעננה	הכוכב	32	09-7710311		jshafir8@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 124, נטף..

(2) כתובת: ת.ד. 788.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה, ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יחידת דיור במגרש. מ-2 ל-3 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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	19A, 19B, 19C
קרקע חקלאית	19D
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	19B
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	19D
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	19D
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	19A, 19B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	19D

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב	2,000	0.57
חקלאי מיוחד	2,586.47	0.73
ייעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת	349,130.83	98.70
סה"כ	353,717.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	349,130.83	98.70
מגורים בישוב כפרי	2,000	0.57
קרקע חקלאית	2,586.47	0.73
סה"כ	353,717.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. שימושים תומכי תיירות לפי תכנית מס' 151-0387068 כגון גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> <p>3. חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. קווי הבנין למבנה מגורים מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. תותר הקמת 3 יח"ד בלא יותר מ-3 מבנים.</p> <p>ג. תותר העברת שטחים בין יח"ד ובלבד ששטח עיקרי ליח"ד אחת לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>ד. לא תותר הקמת קומה מפולשת.</p> <p>ה. תותר תכסית בניה של עד 150 מ"ר לכל יחידת דיור.</p> <p>ו. גבהים מרביים:</p> <p>- גובה מפלס ה- 0.00 המצוין בנספח בינוי הינו מנחה. גובה האבסולוטי המירבי למבנה בנספח הינו מחייב.</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> <p>1. על גבי האיטום חומרים אחידים- ריצוף, חצץ או גגות ירוקים.</p> <p>2. המעקות הבנויים של הגג יהיו עם ראש קיר מחומרים לפי סעיף 6.3.</p> <p>3. לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג.</p> <p>ט. פיתוח המגרשים:</p> <p>גובה פני הקרקע הסופית יהיה בתחום של +1.0 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>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<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> <p>מגרש במילויי 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>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 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 - קו בנין קדמי ואחורי - 6 מ' וצידי - 4 מ'. 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>
ב	זיקת הנאה
	<p>תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבעלי החלקה ואורחיה בלבד.</p>

קרקע חקלאית	4.2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	ייעוד	
	קדמי	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
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9 (3)	1	30 (2)	172.5	25	0	25	122.5 (1)	500	19A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9 (3)	1	30 (2)	172.5	25	0	25	122.5 (1)	500	19B	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9 (3)	1	15 (2)	345	50	0	50	245 (1)	1000	19C	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
6	6	4	4			4			15	0	0	15	0	2586.48	19D	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

הוראות טבלה 5:

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 מספר 1 ו-2 בתא שטח 19A ו-19B בלבד. (מיספור יחידות הדיור מופיע בנספח בינוי)...

(2) 150 מ"ר לכל יח"ד. תכסית הבית כולל שטח בניה בלבד ללא תוספות כגון ריצוף חוץ ופרגולות.

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

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	זכות מעבר לרכב
	תותר זיקת הנאה למעבר ברכב לבעלי החלקה ואורחיה 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 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>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>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 וחיצוניות ואופן 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 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.</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>11. 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>

	6.3 פיתוח סביבתי	6.3
	<p>חומרי גמר למבנים וגדרות:</p> <p>א. גימור החזיתות כולל הגגות השטוחים יהיה מבין החומרים הבאים: אבן, בטון מוחלק או צבוע, טיח, עץ, מתכת אל חלד, בד, 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>6.4 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בהתאם לתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר הקמת מבנה חניה בנפרד ממבנה המגורים. - תותר הקמת סככת חניה לכל יחידת מגורים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר. - מבנה הסככה יבנה בתחום יעוד המגורים. - סככה לחניה לא תיכלל במניין שטחי הבניה העיקריים 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>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>	
	<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>6.6 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>6.7 כתב שיפוי</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>6.8</p> <p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>	

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 ממגישי 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 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 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 34/ב/4, 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							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">היתר</td> <td>כל מבנה ייבנה בהינף אחד.</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	היתר	כל מבנה ייבנה בהינף אחד.	
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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16