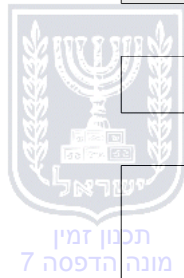


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1230358

תוספת יח"ד וזכויות בניה, ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע בנטף 31



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005314094/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת משנה קווי בנין, משנה את פרישת ייעודי הקרקע למגורים ולשטח חקלאי וזאת מבלי לשנות מסה"כ השטחים מכל ייעוד במגרש 31 בחלקה 42 ביישוב נטף.
התכנית מוסיפה 2 יחידת דיור בכך מגדילה את מספר יח"ד המותרות לבניה מ-2 ל-4 יח"ד.
התכנית המוצעת, מוסיפה שטחי בניה עיקריים בסך 50 מ"ר.
הסבר לגבי מספר יח"ד מותרות ביישוב לפי תמ"א 35 : נטף לא מופיעה בלוח 2. לפי סעיף 8.1.4 מספר היח"ד המותרות ביישוב הינו 250. ישנה אפשרות הגדלה של 10% (275) לפי סעיף 8.1.4 ב'.
להלן מספר יח"ד המאושרות כיום ביישוב:
ישנם 71 מגרשים. לפי מי/500'ה' מאושרות 2 יח"ד למגרש. סה"כ 142 יח"ד.
בנוסף לכך, לפי מספר תכניות נקודתיות ביישוב נוספו 14 יח"ד.
(המגרשים אשר אושרה להם תוספת יח"ד הם: 4, 8, 18, 19, 23, 25, 26, 32, 37, 38).
סה"כ מספר יח"ד המאושרות ביישוב נכון להיום 03/2024 - 158 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד וזכויות בניה, ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע
בנטף 31

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

151-1230358 מספר התכנית

353.717 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית**
סוג התכנית

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	206310
קואורדינאטה Y	637650

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הלוטם 31

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נטף

שכונה נטף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
3, 5-6, 9		חלק	מוסדר	29881
1, 5, 7-9, 25	11-24, 26-52	חלק	מוסדר	29882
1, 3, 6	2	חלק	מוסדר	29887
1-2, 5		חלק	מוסדר	29888
3		חלק	מוסדר	29904

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 7



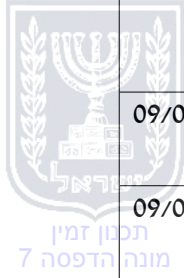
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	<u>11 / 1</u>
09/06/2016		7677	7281	תכנית זו כפופה לתכנית מ/500 ה לענין שלביות ביצוע בלבד.	כפיפות	<u>מ/ 500 / ה</u>
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -151 0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>151-0387068</u>



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	16: 08 17/07/2023	לור מנדל	17/07/2023	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא	טבלת שטחים	13: 59 10/08/2023	לור מנדל	10/08/2023	1	1: 250	מחייב	טבלת שטחים
לא	יח"ד מאושרות ביישוב-יחס לתכנית	17: 28 11/03/2024	לור מנדל	26/02/2024	1	1: 100	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	מצב מאושר	11: 17 16/07/2023	לור מנדל	14/06/2023	1	1: 250	מחייב	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	לילית מתן (1)			נטף					rami@matan.name
	פרטי	רם מתן (1)			נטף					rami@matan.name

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הלוטם 31, נטף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לילית מתן			נטף	(1)				rami@matan.name
פרטי	רם מתן			נטף	(1)				rami@matan.name

(1) כתובת: הלוטם 31, 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)		02-5608000		laure.mndl@gmail.com
מודד	מודד	בדיר עבדאללה	788		כפר קאסם	(2)				or.survey18@gmail.com

(1) כתובת: העוזר ת.ד. 124.

(2) כתובת: ת.ד. 788.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 2 יחידות דיור וזכויות בניה, ושינוי בפרישת ייעודי הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	31A, 31B, 31C, 31D
קרקע חקלאית	31E
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	31A, 31B
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	31E
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	31E
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	31B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	31E
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	31A, 31B, 31C, 31D
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	31E

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב	1,600	0.45
חקלאי מיוחד	2,635	0.75
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	349,082.3	98.69
מגורים	400	0.11
סה"כ	353,717.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	349,081.93	98.69
מגורים בישוב כפרי	2,000	0.57
קרקע חקלאית	2,635.37	0.75
סה"כ	353,717.3	100

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 4 יח"ד בלא יותר מ-4 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 600 מ"ר למגרש לכל יחידות הדיור.</p> <p>ו. נספח הבינוי הינו מנחה למעט גבהים אבסולוטיים מירביים של גג הבתים אשר הינם מחייבים.</p> <p>ז. גבהים:</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 שבין שני גושי בניה מדורגת במבנה, ובתנאי שרוחבו של קטע קיר זה לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>ח. 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>ט. 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"> על גבי האיטום חומרים אחידים- ריצוף, חצף או גגות ירוקים. המעקות הבנויים של הגג יהיו עם ראש קיר מחומרים לפי סעיף 6.3. לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג. <p>י. פיתוח המגרשים:</p> <p>גובה פני הקרקע הסופית יהיה בתחום של +1.0 מ' ו- 2.5 - מ' מגובה פני הקרקע הטבעיים. 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>4.1 מגורים בישוב כפרי</p> <p>יא. 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 מגרש ועד לגובה הקרקע הטבעית בגבול המגרש.</p> <p>מותר לבנות קיר משותף בתנאי שהתכנון הזהה יופיע בשתי הבקשות להיתר בניה.</p> <p>יב. 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>ותור הסבת שטח שרות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <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 פני התקנים ומרחקי הבטיחות.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א 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 - 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>	<p>א</p>
<p>4.3 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 9	1	(1) 266	100	0	4	162	500	31A	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(3)	(3)	(3)	(3)		2	(2) 9	1	(1) 141	0	0	42	99	500	31B	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
					2	(2) 9	1	(1) 142	0	0	12	130	500	31C	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
					2	(2) 9	1	(1) 141	0	0	42	99	500	31D	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
4	4	4	4			4		15	0	0	15	0	2635	31E	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

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 מס' 1 ו-2 בתא שטח A31 ו-B31 כפי שמופיע בנספח בינוי 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

<p>6.1 זכות מעבר לרכב</p> <p>זיקת המעבר תשמש את בעלי המגרשים ואורחיה בלבד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <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 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 מבקשי ההיתר שאינם ניתנים להסדרה יהיה תנאי למתן היתר.</p> <p>4. הכשרת מבנה המחסן החקלאי הינו תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. 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 מאספ 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 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>6. פינוי פסולת חפירה בשלב ביצוע הפיתוח והבניה יהיה לאתר מאושר כחוק ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>7. 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, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, ופרטי בניה.</p> <p>8. 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>9. 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</p>

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה למבנים חקלאיים תאום עם משרד החקלאות.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.3</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 align="center">חניה</p>	<p align="center">6.4</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 align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.5</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 align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.6</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 ביוב 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> <p align="center">הפקעות ו/או רישום</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</p>	

<p>6.7 הפקות ו/או רישום</p> <p>תכנית לצורכי רישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שרותי כבאות</p> <p>קווי חיץ נגד שרפות הנחיות הטיפול בשטחי החיץ בין היער בשמורת הטבע לישוב הגובל בשטחים אלו יקבעו בהתאם לתקנות נציבות הכבאות וההצלה כפי שיעודכנו מעת לעת.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</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.</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 הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 ניהול מי נגר</p> <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 נקבבים וחדירים.</p>	<p>6.10</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
כל מבנה ייבנה בהינף אחד.	היתר	1

7.2 מימוש התכנית

מיידי.
