

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0794644

משעול המרוה 37 - נטף



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/11/2020

להפקיד את התכנית

04/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בחלקה 48 גוש 29882 בישוב נטף מטה יהודה.  
התכנית המאושרת בחלקה הינה מי/500 המתירה 2 יח"ד בשטח למגורים בישוב כפרי ומבנה חקלאי בקרקע חקלאית.  
התכנית עוסקת בחלוקה תכנונית חדשה לצורך תוספת יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית משעול המרוה 37 - נטף

ומספר התכנית

מספר התכנית 151-0794644

4.555 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	206508
קואורדינאטה Y	637868

### 1.5.2 תיאור מקום

משעול המרוה 37 בנטף

### 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
	37		נטף

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29882	מוסדר	חלק	48	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון 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
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979	284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/200 בתחומה	החלפה	מי/200
09/06/2016	7677	7281	תכנית זו מחליפה את מי/500 בתחומה	החלפה	מי/500 ה
27/06/2018	9094	7855	תכנית זו מחליפה את תכנית 151-0314542	החלפה	151-0314542



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חני ליבנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חני ליבנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - חתכים	09: 15 30/06/2021	אדם חקלאי	30/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 16 30/06/2021	אדם חקלאי	30/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		20: 58 20/06/2021	אנס עבדין	20/06/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 54 09/08/2020	חני ליבנה	31/10/2019	1	1: 250	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	חני ליבנה			נטף	(1)	37	02-5340047		hlivne@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נטף 37.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים	עורך ראשי	חני ליבנה		תכנון ערים, סביבה וממ"ג	נטף	(1)	37	02-5340047		hlivne@gmail.com
אדריכל	אדריכל	אדם חקלאי	10664210		תל אביב- יפו	(2)		052-3035474		adamhaklai@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(3)		052-2959820		ll@llmoded.com
אינג'	יועץ תחבורה	אנס עבדין	12653819		ירושלים		15			enganasabdeen91@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

(1) כתובת : נטף 37.

(2) כתובת : רח' יגור 12.

(3) כתובת : ת.ד. 9312.



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

חלוקה תכנונית חדשה לצורך הוספת 2 יח"ד למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי.
2. קביעת קווי בנין.
3. קביעת תכליות ושימושים מותרים במגורים בישוב כפרי ובקרקע חקלאית.
4. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
6. הטמעת שימושים בהתאם לתכנית 151-0387068.
7. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
8. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל.



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	1B, 2B, 3B, 4B
קרקע חקלאית	1A, 1C, 2A, 2C, 3A, 4A

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	1C
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	1B
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	3A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1B, 2B, 3B
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1A, 1C, 2A, 3A
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	1B, 2B, 4B
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	1C, 2C, 3A, 4A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	2C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1B, 2B, 3B, 4B
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1A, 1C, 2A, 2C, 3A, 4A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,000	43.91
קרקע חקלאית	2,555	56.09
סה"כ	4,555	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,000.14	43.92
קרקע חקלאית	2,553.89	56.08
סה"כ	4,554.03	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. שימושים תומכי תיירות בהתאם לתכנית 151-0387068, כגון גלריות וסדנאות אומן, עסקים מבוססי מלאכות בית, טיפול וריפוי טבעי.</p> <p>ג. שימושים תיירותיים בהתאם לתכנית 151-0387068, כגון תוצרת בזיקה לפעילות חקלאית, עסקים ומקצועות תומכי תיירות, פנאי ונופש.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>א. ביחידת מגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, או בצמוד לה, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירותית, ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, מטרדים סביבתיים והסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מירבי ליחיד.</p> <p>ג. המבנים המשמשים לשימושים תיירותיים יוקמו בתחום שטח הנחלה למגורים או בקרקע החקלאית. לא יותרו שימושים חקלאיים בשני הייעודים באותו תא שטח.</p> <p>ד. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות כפרית בלבד.</p> <p>2. יותרו סככות ופרגולות.</p> <p>3. לכל יחיד תותר הקמת מחסן בייתי בשטח של 12 מ"ר ומבנה חניה בגודל של עד 40 מ"ר במסגרת שטחי השירות המותרים. סככת חניה שתבנה מחומרים קלים כגון: עץ, רעפים, מתכת וכדומה לא תכלול במנין שטחי הבניה.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גובה מירבי של מבנה מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.7 מ' מפני קרקע סופית סמוכה. גובה מירבי למבנה מגורים עם גג משופע לא יעלה על 9 מ' מפני קרקע סופית סמוכה.</p> <p>2. שיפוע הגג המירבי לא יעלה על 30 מעלות.</p> <p>3. גגות שטוחים יטופלו עד גמר. לא תותר השארת חומרי שלד חשופים במעקות הגג. תינתן העדפה לגג ירוק.</p> <p>4. לצורך שמירת מבטים לנוף מתא שטח 1B, רום בינוי מקסימלי לתאי שטח 3B ו-4B, כולל מתקנים סולריים על גגות המבנים, לא יעלה על רום טופוגרפי של 489 מ'.</p>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שימושים חקלאיים, מבנים חקלאיים, חממות, סככות צל, מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ומבנים בזיקה לפעילות חקלאית, מחסנים לשימוש חקלאי, וכן בוסתנים וטרסות חקלאיות.</p> <p>ב. מתקנים פוטו-ולטאיים על גגות וחזיתות בהתאם לתקנות.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>גגות</b>

קרקע חקלאית	4.2
<p>1. שיא גג למבנה חקלאי מפני קרקע סמוכים סמוכים בהתאם למסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות.</p> <p>2. לצורך שמירת מבטים לנוף מתא שטח 1B, רום בינוי מקסימלי לתאי שטח 3A ו-4A, כולל מתקנים סולריים על גגות המבנים, לא יעלה על רום טופוגרפי של 489 מ'.</p>	
<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>ב יותרו מגורי עובדים במבנים החקלאיים.</p>	ב



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי			
צידי	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	2	270	50	180	674	1B	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	2	270	50	180	480	2B	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	2	270	50	180	423	3B	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	2	270	50	180	421	4B	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	1	75		75	1009	1A, 1C	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	1	50		50	408	2A	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	1	50		50	536	3A	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	1	50		50	544	4A	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:

גובה בנייה מירבי ומספר מירבי של קומות מתייחס לחתך אחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שיא גובה לגג משופע. שיא גובה גג שטוח 7.7 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) א. שיא גובה לגג משופע. שיא גובה גג שטוח 7.7 מ' ב.רום בינוי כולל מתקנים סולריים על גגות המבנים, לא יעלה על רום טופוגרפי של 489 מ'.

(4) רום בינוי כולל מתקנים סולריים על גגות המבנים, לא יעלה על רום טופוגרפי של 489 מ'.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר, אם יהיו, לאתר מוסדר ומאושר.</p> <p>ב. הכנת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 לכלל תא השטח המיועד לפיתוח, הכולל העמדת המבנים, מבנים להעתקה/ הריסה, חומרי הגמר, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים וחזיתות, פירוט קירות תומכים, דרכי גישה, חניות וכדומה.</p> <p>ג. רישיון מפקיד היערות לכריתת עצים.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה עפ"י תקן ישראלי 413.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהייה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים בוגרים ללא אישור פקיד היערות, למעט עצים המותרים בכריתה ללא אישור. תותר העתקה או כריתה של עצים בוגרים שסומנו לשימור לאחר שנבחנו אפשרויות לשימור מירב העצים הקיימים ובכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח לתא השטח המיועד לפיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית.</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 ינזק.</p>
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	כל קווי התשתית בתחומי התכנית ובגבולותיה יהיו תת-קרקעיים וישרתו את השימושים בתחום התכנית בלבד. קו מתח גבוה המצוי בתחומי ועל גבול המקרקעין יבוטל ויפורק באחריות החברה המספקת חשמל.
<b>6.6</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>1. תישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבעלי המגרש ולבעלי המגרשים הנהנים. זיקת ההנאה תשרת את בעלי החלקות בתחום התכנית בלבד.</p> <p>2. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מהקבוע בתשריט. עם זאת, תוותר גמישות של עד 0.5 מטר במיקום זיקת ההנאה.</p>

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.6</b>
<p>3. רישום זיקת ההנאה יעשה רק לאחר אישור תכנית פיתוח לכל תאי השטח למגורים הנסמכים עליה.</p> <p>4. תכנית הפיתוח של זיקת ההנאה תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>עתיקות</b>	<b>6.8</b>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, 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, תהיה הוועדה המקומית או הוועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.9</b>
<p>המבנה המסומן להריסה בתא שטח B2 יהרס כתנאי לאישור התכנית.</p>	

<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.10</b>
<p>1. קווי הבנין הינו מחייב וכל חריגה ממנו אסורה ותחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p> <p>2. מספר הקומות הינו מחייב וכל חריגה ממנו אסורה ותחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p> <p>3. גובה הבינוי הינו מחייב וכל חריגה ממנו אסורה ותחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.11</b>
<p>1. תנאי למתן טופס אכלוס יהא חיבור למערכת ביוב מרכזית. ככל שבשלב האכלוס מערכת הביוב לא תהיה זמינה לחיבור, תנאי למתן טופס אכלוס יהא הצבת מיכל אטום זמני לאיסוף שפכי כל המבנים והשימושים בחלקה. נפח המיכל ואופן פינויו יאושרו, טרם הצבתו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. גישה מוטורית לכל מגרש בפועל בהתאם לתכנית פיתוח לזיקת הנאה שאושרה.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>						
<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>תנאי להיתר בניה</td> <td>בינוי בהינף אחד</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	תנאי להיתר בניה	בינוי בהינף אחד	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	תנאי להיתר בניה	בינוי בהינף אחד					

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

זמן משוער למימוש התכנית יהיה כ-7 שנים מיום אישורה