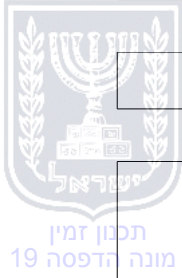


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0769935

העוזר 4 - 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 15 גוש 29882 בישוב נטף מטה יהודה.  
התכנית המאושרת בחלקה הינה מי/500/ח המתירה 2 יח"ד בייעוד מגורים בישוב כפרי ומבנה חקלאי בקרקע חקלאית.  
התכנית עוסקת בחלוקה תכנונית חדשה לצורך תוספת יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית

העוזרר 4 - נטף

151-0769935

מספר התכנית

4.653 דונם

שטח התכנית

סיווג 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

206575 קואורדינאטה X

638025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב העוזרר 4, 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29882	מוסדר	חלק	15	

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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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 ה בתחומה	החלפה	מי/500 ה
27/06/2018	9094	7855	תכנית זו מחליפה את תכנית 151-0315978	החלפה	151-0315978



## 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: 24 30/06/2021	אדם חקלאי	30/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי תנוחה	09: 25 30/06/2021	אדם חקלאי	30/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19: 55 20/06/2021	אנס עבדין	20/06/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 51 09/08/2020	חני ליבנה	23/10/2019	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	דקל אמיר-שפירא			נטף	נטף (1)	4			dekel@sviva.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: העוזרר 4.

### 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		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)		03-6231800		ll@llmoded.com
אינג'	יועץ תחבורה	אנס עבדין	12653819		ירושלים		15			enganasabdeen91@gmail.com

(1) כתובת : נטף 37.

(2) כתובת : רח' יגור 12.

(3) כתובת : ת.ד. 9312.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 הוראות בינוי ופיתוח.
2. קביעת מספר יחידות דיור מירבי.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת תכליות ושימושים מותרים במגורים בישוב כפרי ובקרקע החקלאית.
5. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
7. הטמעת שימושים בהתאם לתכנית 151-0387068.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בקרקע חקלאית.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 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, 2A, 3A, 4A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	1B, 2B, 4B
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1A, 2A, 3A, 4A
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	2B
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	4A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1B, 2B, 3B, 4B
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1A, 2A, 3A, 4A
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	1B, 2B, 3B
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	1A, 2A, 3A, 4A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1B, 2B, 3B, 4B
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1A, 2A, 3A, 4A

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,000	42.98
קרקע חקלאית	2,653	57.02
סה"כ	4,653	100

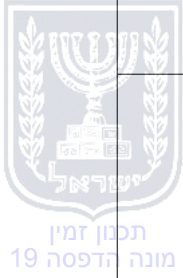
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,999.05	42.96
קרקע חקלאית	2,654.35	57.04
סה"כ	4,653.4	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. שימושים תומכי 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	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <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</p> <p>במסגרת שטחי השירות המותרים בטבלה 5. סככת חניה שתבנה מחומרים קלים כגון: עץ, רעפים, מתכת וכדומה לא תכלול במנין שטחי הבניה.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1.1. 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>
4.2	<p><b>קרקע חקלאית</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים חקלאיים, מבנים חקלאיים, חממות, סככות צל, מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית ובזיקה לפעילות חקלאית, מחסנים לשימוש חקלאי, וכן בוסתנים וטרסות חקלאיות.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>גגות</b></p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>שיא גג למבנה חקלאי מפני קרקע סמוכים בהתאם למסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות.</p>	
<p><b>פעילות חקלאית</b>                      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 מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	שרות				עיקרי
צידי	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	2	270	50	40	180	429	1B	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	2	270	50	40	180	426	2B	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	2	270	50	40	180	613	3B	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	2	270	50	40	180	532	4B	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	1	75			75	1374	1A	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	1	50			50	491	2A	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	1	50			50	255	3A	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)	1	50			50	534	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.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
<p>א. התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר, אם יהיו, לאתר מוסדר ומאושר.</p> <p>ב. הכנת תכנית פיתוח בקני"מ 250 : 1 לכלל תא השטח המיועד לפיתוח, הכולל העמדת המבנים, חומרי הגמר, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים וחזיתות, פירוט קירות תומכים, דרכי גישה, חניות וכדומה.</p> <p>ג. רישיון מפקיד היערות לכריתת עצים האסורים בכריתה.</p> <p>ד. התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים ותכנוניים.</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 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.2</b>
<p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים בוגרים ללא אישור פקיד היערות, למעט עצים המותרים בכריתה ללא אישור. הכל בהתאם לכל דין.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה 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 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.</p>	
<b>6.3 עתיקות</b>	<b>6.3</b>
<p>א. כל עבודה בתחום אתר 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, תהיה הועדה המקומית או הועדה המחוזית לפי סמכותה עפ"י כל דין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה.</p>	
<b>6.4 חניה</b>	<b>6.4</b>
<p>החניה תהייה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
<b>6.5 ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<p>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').</p>	
<b>6.6 תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>כל קווי התשתית בתחומי התכנית ובגבולותיה יהיו תת-קרקעיים וישרתו את השימושים בתחום התכנית בלבד.</p>	
<b>6.7 זיקת הנאה</b>	<b>6.7</b>
<p>1. תישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבעלי המגרש ולבעלי המגרשים הנהנים. זיקת הנאה</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.7</b>
<p>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> <p>3. תכנית הפיתוח של זיקת ההנאה תהא תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>סטייה ניכרת</b>	<b>6.9</b>
<p>1. קווי הבנין הינו מחייב וכל חריגה ממנו אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p> <p>2. מספר הקומות הינו מחייב וכל חריגה ממנו אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p> <p>3. גובה הבינוי הינו מחייב וכל חריגה ממנו אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.10</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 הועדה המקומית.</p> <p>2.2. גישה מוטורית לכל מגרש בפועל בהתאם לתכנית פיתוח לזיקת הנאה שאושרה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	בינוי בהינף אחד

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

<p>זמן משוער למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה</p>
--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19