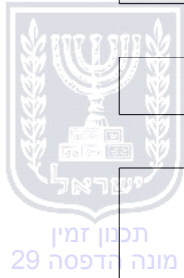


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0315978

מי/500/ח' - שינוי פריסת ייעודי הקרקע במגרש 4 בנטף



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את פריסת ייעודי הקרקע למגורים ואת השטח החקלאי בחלקה מס' 15 בגוש 29882 מבלי לערוך שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד ובזכויות הבניה המותרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מי/500/ח'- שינוי פריסת ייעודי הקרקע במגרש 4 בנטף

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

151-0315978

מספר התכנית

4.653 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 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	206575
קואורדינאטה Y	638025

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נטף

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נטף		4	

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 קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



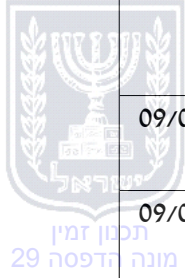
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
09/06/2016	7677	7281	תכנית זו משנה רק את המפורט בה.	שינוי	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			חני ליבנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חני ליבנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		01/04/2017	חני ליבנה	01/04/2017	1		רקע	טבלת שטחים
לא		15/09/2016	חני ליבנה	28/08/2016		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	(1)	4	02-5345713	02-6520552	dekel@sviva.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' העוזרר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דקל אמיר-שפירא			נטף	(1)	4	02-5345713	02-6520552	dekel@sviva.gov.il

(1) כתובת: רח' העוזרר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חני ליבנה			נטף	(1)	37	054-7724738	153-2-5340047	hliyne@gmail.com
	מודד	יורי סלונין	1112		בית שמש	(2)		02-9910093		Slonin.y@gmail.com

(1) כתובת: משעול המרוה.

(2) כתובת: ת.ד. 600.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 אופן הפריסה של שטחי המגורים והשטח החקלאי מבלי שיהיה שינוי בשטח הכולל של כל אחד מייעודי הקרקע ובס"כ זכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי בדבר גודל ופריסת שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין מבלי לשנות את השטח הכולל של כל אחד מייעודי הקרקע.

2.2.2 קביעת קווי בנין.

2.2.3 קביעת הוראות, הנחיות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

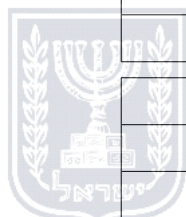
4.653

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	440			440	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 29

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	4A	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	4A
קרקע חקלאית	4B	אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	4B
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	4A
		זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	4B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאוסר**

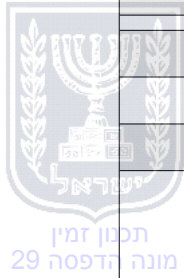
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב'	2,000	42.98
חקלאי מיוחד	2,653.23	57.02
סה"כ	4,653.23	100

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 29

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,000.07	42.98
קרקע חקלאית	2,653.16	57.02
סה"כ	4,653.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים מגורים עפ"י תכנית מי/500/ה, ייעוד אזור חקלאי ב'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות הבינוי יהיו עפ"י תכנית מי/500/ה' ייעוד אזור חקלאי ב'.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים עפ"י תכנית מי/500/ה', אזור חקלאי מיוחד (סעיף 5.4.1).
4.2.2	הוראות
א	פעילות חקלאית פעילות חקלאית מותרת בהתאם לתכנית מי/500/ה'.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב זיקת ההנאה למעבר כלי רכב לבעלי החלקה בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מקסימום	תאי שטח	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	100	640	30	2	9 (2)	2	2	2	2000.07 (1)	4A	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	15		15			4 (5)			15	2653.23 (4)	4B	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

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן לנייד שטחי בניה בין יח"ד ובלבד ששטח עיקרי ליחידה לא יעלה על 300 מ"ר.
- ניתן לנייד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- במגרש מגורים בישוב כפרי יותר מבנה איחסון בשטח של 10 מי וגובה של 2.4 מי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) עפ"י תכנית מי/500/ח'.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) הערך מתייחס למ"ר.
- (5) הערך מתייחס למטר, הערה: עפ"י תכנית מי/500/ח'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>א. התחייבות היזם לפינוי עודפי עפר, אם יהיו, לאתר מוסדר ומאושר. ב. תנאי להיתר בניה ליחידות דיור חדשות יהיה תחילת ביצוע המט"ש. לכלל היחידות: השתלבות בפתרון הביוב הכולל של הישוב עפ"י תכנית שאושרה ע"י משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ג. הריסת כל המבנים הבלתי חוקיים של מבקש ההיתר שאינם תואמים את התכנון יהיה תנאי למתן היתר ו/או חפירה ראשונה בתחום המגרש, לפי החלטת מהנדס הועדה המקומית. ד. הכנת תכנית פיתוח בקני"מ 1 : 250 הכוללת העמדת המבנים, חומרי הגמר, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים וחזיתות, פירוט קירות תומכים, חניות, ביוב, מי נגר וכדומה. ה. תיאום עם חברת החשמל בדבר הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומעמודי חשמל. ו. הכנת סקר עצים בכל תחום תא השטח המיועד לפיתוח בהתאם לחוק ולהנחיות העדכניות.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהייה בתחומי החלקה ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה. הוראות הבינוי לחניה מקורה בהתאם למי/500/ה.</p>	
<p>6.3 תשתיות</p>	<p>6.3</p>
<p>א. פיתוח תשתיות לשימוש החלקה יותר בכל שטח בתכנית. ב. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית הקיימת במקום ובאישור מחלקת המים במועצה בדבר חיבור לרשת המים. ג. קווי החשמל והתקשורת המשרתים את החלקה יהיו, ככל הניתן, תת-קרקעיים. ד. תותר התקנת אנטנות לקליטת שידורי לוויין טלוויזיה בכל מבנה.</p>	
<p>6.4 עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p>	<p>6.4</p>
<p>א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח, 1978. 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>	
<p>6.5 הערות לטבלת הזכויות</p>	<p>6.5</p>
<p>תכנית זו אינה פוגעת בשימוש שהותר כדין טרם אישורה.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים בוגרים ללא אישור פקיד היערות, למעט עצים המותרים לכריתה ללא רישיון ובהתאם לחוק.</p>	
<p>6.7 כתב שיפוי</p>	<p>6.7</p>
<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ללא מגבלת זמן מימוש





טבלת שטחים

לתכנית מס' 151-0315978

פרטי המגרש המוצע				
מס"ד	מס' תא שטח	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)	ייעוד במגרש המוקצה
1	4A	2000.00	42.98	מגורים בישוב כפרי
3	4B	2653.00	57.02	קרקע חקלאית
סה"כ		4653.00	100.00	

פרטי המגרש המאושר				
ייעוד קרקע	חלקים במגרש (באחוזים)	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שטח (במ"ר)	שם בעלים הרשום
חקלאי ב'	42.98	100	2000.00	דקל אמיר-שפירא
חקלאי מיוחד	57.02	100	2653.00	דקל אמיר-שפירא
סה"כ	100.00		4653.00	

נתוני המקרקעין					
מס"ד	מס' גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	מס מגרש	שטח חלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)
1	29882	15	4,653	4	4,653

