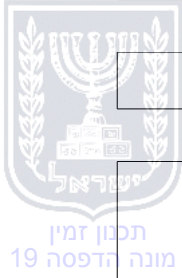


הוראות התכנית

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 :

31/01/2023

לאשר את התוכנית

30/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

151-0794644

מספר התכנית

353.717 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
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 151-0314542	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 - הגדלה 1		חני ליבנה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		חני ליבנה		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - חתכים	09: 40 28/03/2023	אדם חקלאי	28/03/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		09: 40 28/03/2023	אדם חקלאי	28/03/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 37 26/03/2023	אנס עבדין	26/03/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 47 18/02/2023	חני ליבנה	13/02/2023	1	1: 1250	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 (1)			נטף		37	02-5340047		hlivne@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נטף 37.

1.8.2 יזם

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
מודד	מודד	עבדללה בדיר	1485		כפר קאסם	(2)				or.survey18@gmail.com
אדריכל	אדריכל	אדם חקלאי	10664210		תל אביב- יפו	(3)		052-3035474		adamhaklai@gmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	אנס עבדין	12653819		ירושלים	בב חוטה	15			enganasabdeen91@gmail.com

(1) כתובת: נטף 37.

(2) כתובת: ת.ד. 788.

(3) כתובת: רח' יגור 12.

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 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 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, 1C, 2A, 2C, 3A, 4A
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2B
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1A, 1C, 2A
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	1B, 2B, 4B
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	1C, 2C, 3A, 4A
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5
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

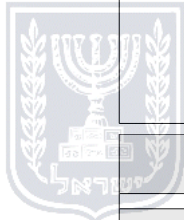
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
לפי תכנית מאושרת אחרת	349,162	98.71
מגורים בישוב כפרי	2,000	0.57
קרקע חקלאית	2,555	0.72
סה"כ	353,717	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	349,163.27	98.71
מגורים בישוב כפרי	2,000.14	0.57
קרקע חקלאית	2,553.89	0.72
סה"כ	353,717.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. שימושים תומכי תיירות בהתאם לתכנית 151-0387068.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 באזור המיועד למגורים בכל שטח התכנית.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשימושים של תיירות כפרית בלבד בתא שטח 1B בלבד.</p> <p>2. יותרו סככות ופרגולות.</p> <p>3. לכל יח"ד תותר הקמת מחסן בייתי בשטח של עד 12 מ"ר ומבנה חניה בגודל של עד 40 מ"ר במסגרת שטחים המותרים בטבלה 5. כל פרטי הבינוי, לרבות חנייה, יהיו כפופים למגבלות הגובה וקווי הבניין הקבועים בתכנית ויכללו במנין שטחים המותרים בבניה.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גובה מירבי של מבנה מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.7 מ' מפני קרקע סופית סמוכה בכל נקודה. גובה מירבי למבנה מגורים עם גג משופע לא יעלה על 9 מ' מפני קרקע סופית סמוכה, עד לרום גג רעפים.</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	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>גגות</p> <p>שיא גג למבנה חקלאי מפני קרקע סמוכים בהתאם למסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" של משרד החקלאות.</p>
ב	פעילות חקלאית

קרקע חקלאית	4.2
<p>1. לא יותרו מגורי עובדים במבנים החקלאיים.</p> <p>2. לא תותר הקמת מבנים מלבד מחסן בשטח 15 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' מפני הקרקע הסמוכים, או שיא גג משופע 4.00 מ' מפני קרקע סמוכים.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
שימושים	4.3.1
ייעודים ושימושים על פי תכנית מאושרת אחרת	
הוראות	4.3.2
<p>א</p> <p>בהתאם לתכניות מאושרות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט	
(2)	(2)	(2)	1	2	9 (1)	1	270	50	20	200	674	1B	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)		2	9 (1)	1	140		12	128	480	2B	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)		2	9 (1)	1	140		12	128	423	3B	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)		2	9 (1)	1	140		12	128	421	4B	מגורים בישוב כפרי
(4)							690	50	56	(3) 584		סה"כ	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)		1	4 (5)		15			15	1009	1A, 1C	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)		1	4 (5)		15			15	408	2A	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)		1	4 (5)		15			15	536	3A	קרקע חקלאית
(2)	(2)	(2)		1	4 (5)		15			15	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שיא גובה לגג משופע מפני קרקע סופית סמוכה. שיא גובה גג שטוח 7.7 מ' מפני קרקע סופית סמוכה.

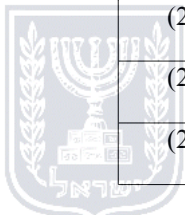
(2) כמסומן בתשריט.

(3) מתוכם יותר ניוד שטחים עיקריים לשימושים תומכי תיירות ועד 70 מ"ר מכלל השטח המיועד למגורים.

(4) .



צידי תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

(5) שיא גובה לגג משופע מפני קרקע סופית סמוכה. שיא גובה גג שטוח 2.2 מ' מפני קרקע סופית סמוכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<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 בנוגע לצמצום השפעות הבניה על הסביבה ככל הניתן.</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>	
6.2	חניה
<p>החניה תהייה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
6.3	ניהול מי נגר
<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>	
6.4	שמירה על עצים בוגרים
<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>	
6.5	תשתיות
<p>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.</p>	
6.6	זיקת הנאה
<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 יהיה בהתאם לקבוע בתשריט. תתאפשר גמישות של עד 0.5 מטר במיקום זיקת הנאה לעת הוצאת היתר בניה.</p>	

זיקת הנאה	6.6
<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 תהה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

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

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.8
<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>	

סטיה ניכרת	6.9
<p>תנאי לאישור התכנית יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתא שטח B2 או העתקתו לתחום קווי הבנין שנקבעו בתכנית זו והכללתו בשטחי הבניה הקבועים בתכנית.</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.10
<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> <p>4. לא תותר הלנת עובדים בשטח חקלאי. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p>	

ביצוע התכנית	6.11
<p>1. תנאי למתן טופס אכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית לקו ביוב מאסף אשר יחבר בין הישוב למט"ש, ביצוע קו זה וחיבור כל יחידות הדיור במגרש לקו הביוב.</p> <p>2. ביצוע בפועל של הסדרת צומת כביש הגישה לנטף.</p> <p>3. גישה מוטורית לכל מגרש בפועל בהתאם לתכנית פיתוח לזיקת הנאה שאושרה.</p>	

7. ביצוע התכנית

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	<p>א. תתאפשר הקמה של כל מבנה בתא שטח בהינף אחד, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית בנוגע לצמצום השפעות הבנייה על הסביבה ככל הניתן.</p> <p>ב. בהיתר יקבע כי תנאי לטופס איכלוס יהיה:</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>1. אישור תכנית לקו ביוב מאספ אשר יחבר בין היישוב ובין מט"ש, ביצוע קו ביוב זה, וחיבור כל יחידות הדיור במגרש לקו הביוב המחובר למט"ש.</p> <p>2. ביצוע בפועל של הסדרת צומת כביש הגישה לנטף.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה כ-7 שנים מיום אישורה

