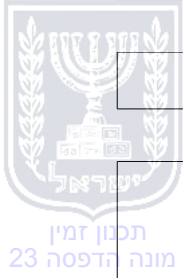


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0769935

העוזר 4 - נטף



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

אישורים



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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

העוזרר 4 - נטף

מספר התכנית

151-0769935

שטח התכנית 1.2

353.717 דונם

סיווג התכנית 1.4
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

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
29881	מוסדר	חלק		3, 5-6, 9
29882	מוסדר	חלק	11-24, 26-52	1, 5, 7-9, 25
29887	מוסדר	חלק	2	1, 3, 6
29888	מוסדר	חלק		1-2, 5
29904	מוסדר	חלק		3

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 151-0315978	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 - 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: 47 14/03/2023	אדם חקלאי	14/03/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי תנוחה	09: 48 14/03/2023	אדם חקלאי	14/03/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 31 26/03/2023	אנס עבדין	26/03/2023		1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 16 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	דקל אמיר-שפירא (1)			נטף	נטף	4			dekel@sviva.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: העוזרר 4.

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		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	בב חוטה	15			enganasabdeen91@gmail.com

(1) כתובת: נטף 37.

(2) כתובת: רח' יגור 12.

(3) כתובת: ת.ד. 9312.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	1B, 2B, 4B
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1A, 2A, 3A, 4A
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	2B
בלוק עץ/עצים לכריתה	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	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	1B, 2B, 3B
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	1A, 2A, 3A, 4A
מגרש המחולק לתאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5
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
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	349,139.96	98.69
מגורים בישוב כפרי	2,000	0.57
קרקע חקלאית	2,653	0.75
סה"כ	353,792.96	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	349,063.9	98.68
מגורים בישוב כפרי	1,999.05	0.57
קרקע חקלאית	2,654.35	0.75
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 בתאי שטח 2B ו-3B 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>

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	שרות					עיקרי	
	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		גודל מגרש מוחלט					
(3)	(3)	(3)	(2)	2	(1) 9	1	210	0	38	172	429	1B	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(4) 1	2	(1) 9	1	156	50		106	426	2B	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(5) 1	2	(1) 9	1	156	50		106	613	3B	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(6)	2	(1) 9	1	168	0	35	133	532	4B	מגורים בישוב כפרי
							690	100	73	(7) 517		סה"כ	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(9)	1	(8) 4		15			15	1374	1A	קרקע חקלאית
(3)	(3)	(3)		1	(8) 4		15			15	491	2A	קרקע חקלאית
(3)	(3)	(3)		1	(8) 4		15			15	255	3A	קרקע חקלאית
(3)	(3)	(3)		1	(8) 4		15			15	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

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) הערך מתיחס ל.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) הערך מתיחס ל.

(5) הערך מתיחס ל.

(6) הערך מתיחס ל.

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

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

(9) הערך מתיחס ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 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 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	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. 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>	
6.3	עתיקות
<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>	
6.4	חניה
<p>החניה תהייה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
6.5	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>	
6.6	תשתיות
<p>כל קווי התשתית בתחומי התכנית ובגבולותיה יהיו תת-קרקעיים וישרתו את השימושים בתחום התכנית בלבד.</p>	
6.7	זיקת הנאה
<p>1. תישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לבעלי המגרש ולבעלי המגרשים הנהנים. זיקת הנאה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

זיקת הנאה	6.7
<p>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> <p>3. תכנית הפיתוח של זיקת ההנאה תהא תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.8	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
סטיה ניכרת	6.9
<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> <p>4. לא תותר הלנת עובדים בשטח חקלאי, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, 2002.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.10
<p>1. תנאי למתן טופס אכלוס ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית לקו ביוב מאספ 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

7.1 שלבי ביצוע

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> <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 המחבר למט"ש.</p> <p>2. ביצוע בפועל של הסדרת צומת כביש הגישה לנטף.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23