

3350/מ.י.מ. / 111
גמיק

מ ר ח ב ת ב נ ו נ מ ק ו מ י - מ ש ה י ה ו ד ה

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990
תכנית מס' מ.י.מ.ג.מ. 350/ד' - איזור תעשייה הר-טוב.

שינוי לתכנית מס' מ.י.מ. 350/

שינוי לתכנית מס' מ.י.מ.ג. 350/

שינוי לתכנית מס' מ.י.מ. 200/

(שינוי תכנית מתאר מקומית).

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י.מ.ג.מ. 350/ד' -
איזור תעשייה הר-טוב. שינוי לתכנית מס' מ.י.מ. 350/
שינוי לתכנית מס' מ.י.מ.ג. 350/ (שינוי לתכנית
המתאר למטה יהודה מס' מ.י.מ. 200/ (להלן: התכנית).

מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות
התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000
(להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח פיתוח הערוך
בק.מ. 1:1000 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שם התכנית: כ- 386 דונם.

מקום התכנית:

הר-טוב גוש 29632 חלקה 9 וחלקי חלקות: 2, 1, 4, 6,
8, 7, גוש 29613 חלקות: 19, 22, 23. וחלק מחלקה 15
שטח בין קורדינטות אורך: 150250 : 149400
ובין קורדינטות רוחב: 131500 : 130600.
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתכנית בקו כחול.

מטרות התכנית:

- א. שינוי מערך יעודי הקרקע לתעשייה, לתעשייה מלאכה ושירותים, למשרדים, לבנייני צבור, לצרכני תחבורה ולשפ"צ.
- ב. הקצאה וחלוקה של השימושים השונים באיזור התעשייה הר-טוב למגרשי בניה.
- ג. קביעת הוראות בדבר קני גנין, תכנית בניה מקסימלית, גבה בניה, מספר קומות, חומרי בניה וגימור ועבודות פיתוח במגרשים.
- ד. הקצאת והתווית זרכים חדשות ו/או הטיות זרכים קיימות והקצאת חניה ציבורית.
- ה. חלוקה חדשה.

כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר למטה יהודה מס' מ.י.מ. 200/ (להלן: תכנית המתאר).
וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מ.י.מ. 350/ בתכנית מס' מ.י.מ.ג. 350/ וההוראות שבתכנית מס' מ.י.מ.ג.מ. 350/ד' זו.
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית המאושרות לבין הוראות תכנית זו, חלות ההוראות שבתכנית מס' מ.י.מ.ג.מ. 350/ד' זו.

התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וכן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

איזור תעשייה:

השטחים הצבועים בצבע סגול מותחם בקו סגול כזה הם איזור תעשייה וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור תעשייה והן ההוראות הבאות:

א. תותר הקמתם של מפעלים למעט מפעלים לתעשייה מזיקה או מסרירה, בכל מפעל תותר הקמת חנות למכירת תוצרת המפעל בלבד, שלא תעלה בשטחה על 250 מ"ר.

ב. אחוזי הבניה המורבים יהיו 100% משטח מגרש חדש נטו והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט שטח חניה תת קרקעית בהתאם לתקו, מקלט תקני/מרחב מוגן תקני חד תכליתי וחדר טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

ג. גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' מפלס פני הקרקע הסופי הסמוך. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות.

ד. קווי הבנין יהיו ע"פ המסומן בנספח הפיתוח בקו מקווקו. במגרש מספר 10 כל בניה חדשה לכוון דרום מזרח, תיהיה על פי קו בנין מדרד ארצית ולא תתווסף כל בניה באיזור החורג מקו בנין זה.

ה. מפלסי הקרקע הסופיים ומרווח הסטייה שהם בכל מגרש יהיה בתחום המפלסים המצויינים בנספח מס' 1 לגבי כל מגרש ובכפוף לתנאים הבאים:

(1) תותר סטייה של עד 1 מטר ± במפלס הדרכים המצויינות בנספח מס' 1, במזדה ותהיה סטייה במפלסי הדרכים בכפוף לאמור לעיל, תעשה סטייה באשור זהה במפלסי הפיתוח המחייבים ובגובה ה-0.00 של המגרשים הגובלים באותו דרכים.

ו. תנאי למתן היתר בניה:

- (1) תנאי למתן היתר בניה הוא בדיקת והשלכות הסביבתיות של המפעל, בדיקה זו טעונה אישור היועץ לאיכות הסביבה של הועדה המקומית.
- (2) לא ינתן טרפס 4 לבנין, אלא אם הושלמו כל עבודות הפיתוח והגיבון בתחום המגרש בהתאם להיתר הבניה, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- (3) כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח בק.מ. שלא יפחת מ-1:250, על רקע תכנית מדודה מצבית מתומה ע"י מודד מוסמך ויהיו בה בין היתר הפרטים הבאים:
 - (א) שטח להצבת מכולה לפינוי אשפה.
 - (ב) גיבון החזית ברוחב של 3.0 מ' מהכביש.
 - (ג) פרטי פיתוח השטח סביב המבנה, הגדרות והחניה בתחום המגרש.
 - (ד) כל שטח המגרש שאינו מיועד לגיבון או לבינוי יצופה באספלט או בטון.

(ה) כל מגרש ינוקל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

(4) חוזר המגרש מתחייב לגנו לתחזק ולנטוע עצים או צמחיה ברצועה של 3.0 מ' בחזית המגרש (ראה סעיף 9 ו(3) לעיל). לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימצאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית.

3. ראה סעיף 18 להלן.

10. איזור תעשייה מלאכה ושירותים: השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול הם שטחים לתעשייה, מלאכה ושירותים וחלות על שטחים אלו ההוראות הבאות:

א. תותר הקמתם של מפעלי תעשייה למעט מפעלים לתעשייה מזיקה או משרידה, תותר הקמת מבני מלאכה קלה ואחסנה וכן תותר הקמת שירותים מסחריים נלוים באיזור הועדה המקומית והמחוזית.

ב. אחוזי הבניה המירביים יהיו 100% משטח מגרש חדש נטו והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין. למעט שטח לחניה תת קרקעית בהתאם לתקן, מקלט תקני/מרחב מוגן חד תכליתי וחדר טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

ג. גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי הסמוך. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות.

ד. קווי הבנין יהיו ע"פ המסומן בנספח הפיתוח בקו מקווקו.

ה. מפלסי הקרקע הסופיים ומרווח הסטייה מהם בכל מגרש יהיה בתחום המפלסים המצויינים בנספח מס' 1 לגבי כל מגרש ובכפוף לתנאים הבאים:

(1) תותר סטייה של עד 1.0 מטר \pm במפלס הדרכים המצויינות בנספח מס' 1 ובמידה ותהיה סטייה במפלסי הדרכים בכפוף לאמור לעיל. תעשה סטייה בשעור זה במפלסי הפיתוח המחוייבים ובגובה ה-0.00 של המגרשים הגובלים באותן הדרכים.

1. תנאי למתן היתר בניה:

- (1) ראה סעיף 9 ו(1)-(4) לעיל.
- (2) תנאי למתן היתר בניה למגרשים 34 - 37 הוא פריצת דרך מס' 6 במלואה.
- (3) תנאי למתן היתר בניה למגרשים 40 - 53 הוא פריצת דרך מס' 2 במלואה.
- (4) תנאי למתן היתר בניה למגרשים 54 - 62 הוא פריצת דרך מס' 7 במלואה.
- (5) תנאי למתן היתר בניה למגרשים 84 - 91 הוא פריצת דרך מס' 8 במלואה.

3. ראה סעיף 18 להלן.

ת. יותר איחוד מגרשים בהתאם להוראות שבפרק ד'
לחוק.

11. איזור משרדים: מגרש חדש מס' 13 הצבוע בצבע אפור מיועד לאיזור משרדים וחלות על איזור זה ההוראות הבאות:

א. באיזור המשרדים תותר הקמת משרדים ושירותים גלויים לאיזור התעשייה והמלאכה.

ב. אחוזי הבניה המירבית יהיו 100% משטח מגרש חדש נטו והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין. למעט שטח לחניה תת קרקעית בהתאם לתקן. מקלט חד תכליתי/מרחב מוגן בהתאם לתקנות ותחנת טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

ג. גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים הסמוך. מספר הקומות המירבית לא יעלה על 3 קומות.

ד. מפלסי הקרקע הסופיים ומרווח הסטייה מהם במגרש יהיה בתחום המפלס המצויין בנספח מס' 1 ובכפוף לתנאים הבאים:

(1) תותר סטייה של עד 1 מטר \pm במפלס הדרכים המצויינות בנספח מס' 1 ובמידה ותהיה סטייה במפלס הדרכים בכפוף לאמור לעיל, תעשה סטייה בשטח זה במפלסי הפיתוח המחויבים ובגובה ה-0.00 \pm של המגרשים הגובלים באותו דרכים.

ה. תנאי למתן היתר בניה:
(1) ראה סעיף 9 ו' (3) - (4).

12. שטח לבנייני ציבור: השטח הצבוע הצבע חום ושטחם נכו חום כהה מיועד לשטח לבנייני ציבור ומוסדות המועצה האיזורית וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:

א. תותר הקמתם של מבנים המשמשים לצרכי חינוך, תרבות, דת, סעד, בריאות, רווחה, ספורט - ומוסדות המועצה האיזורית.

ב. על מגרש חדש מס' 22 תותר בנוסף למבנים המפורטים בסעיף 12 (א') הקמתם של מבנים אשר יושמו את מוסדות המועצה האיזורית ומינהלת איזור התעשייה הר - טוב.

ג. אחוזי הבניה המירבית יהיו 100% משטח המגרש החדש נטו והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט שטח חניה תת קרקעית בהתאם לתקן מקלט תקני חד תכליתי ותחנת טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

ד. גובה המבנים לא יעלה על 12 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים הסמוך.

ה. קרוי הבניין יהיו על פי המסומן בנספח הפיתוח בקו מקווקו.

ו. מפלסי הקרקע הסופיים ומרווח הסטייה מהם במגרש יהיה בתחום המפלס המצויין בנספח מס' 2 והכפוף לתנאים הבאים:

(1) תותר סטייה של עד 1 מ' ± במפלס הדרכים המצויינות בנספח מס' 2 ובמידה ותהיה סטייה במפלס הדרכים ובכפוף לאמור לעיל, תעשה סטייה בשטח זה במפלסי הפיתוח המחויבים ובגובה ה-0.00 של המגרש הגובל באותן הדרכים.
ז. תנאי למתן היתר בניה: אישור תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. מירבני של 1:250 ע"י הועדה המקומית והמחוזית.

13. שטח למנסד:

במגרש חדש מס' 16, הצבוע בצבע כתום ומותחם בצבע חום כהה, תותר הקמת מוסד לגמילה מסמים הכולל פנימיה טיפולית עבור עד 70 חוסים. בשטח תותר בניה בשתי קומות ומתקנים נלווים לצרכי קיום המוסד. שטח בניה מירבני לא יעלה על 25% משטח המגרש נטו. כוונת הבניה האמור לעיל ובכלל כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנינים.

14. שטח למרכז תחבורה: השטחים המסומנים בקווים אלכסוניים אפורים ולבנים ומותחמים בקו חום הם שטחים למרכז תחבורה וחלות עליהם ההוראות הבאות:

א. תותר הקמתם של חניונים ותחנת תדלוק פנימית לאוטובוסים.

ב. גובה המבנים במגרשים לא יעלה על 7 מ' ממפלס פני הקרקע הסופי הסמוך לבנין.

ג. קרוי הבניין יהיו על פי המסומן בנספח הפיתוח בקו מקווקו.

ד. היתר בניה למרכז התחבורה ינתן על סמך תכנית בינוי ופיתוח לכל השטח כולו בק.מ. שלא יפחת מ-1:250.

15. שטח פתוח ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים והם מיועדים לנטיעות וגינון בלבד.

1. דרכים:

תווי הדרכים רוחבו והרחבתו יהיה כמצויין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטווח אדום מיועדות לניטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ד. ראה סעיף 10 ו' (2) לעיל.

17. חניה א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה ציבורית.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח. אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לכניון (או לבניונים) שיוקמו בשטח. פתרון החניה בהתאם לתקן יהיה בתחום מגרש הבניה.

18. כל השפכים באזור התעשייה הר טוב יהיו שפכים באיכות שפכים ביתיים ויחוברו למתקן מרכזי בתאום ובאישור מחלקת הפיתוח של המועצה האזורית והיועץ הסביבתי לוועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה. לא תותר התחברות לקו ברוב של הרשות המקומית אלא אם איכותם תהיה זהה לאיכות שפכים ביתיים.

19. טבלת זכויות בניה ומגבלות בניה.

יעוץ	מס' ומגרש	אחוזי בניה מירביים	גובה מירבי	קו בניין	מבני מסלול הערות
		של בניון	צד	קדמי/אחורי	
אזור תעשייה	7,8 10.11	100%	12 מ'	3.0 5.0	5.0 5.0
אזור תעשייה מלאכה ושירותים	6-9.1 23 32-92	100%	12 מ'	3.0 5.0	5.0 5.0
אזור משרדים	13	100%	12 מ'	3.0 5.0	5.0 5.0
שטח למוסד	16	25%	12 מ'	3.0 5.0	4.0 5.0
שטח לבניוני צבור ומוסדות המועצה.	22	100%	12 מ'	4.0 5.0	4.0 5.0
שטח למרכז תחבורה	12,14 בינוי		7.0 מ'	3.0 5.0	5.0 5.0
שפ"צ	19-21 24-31				
חניה ציבורית	15				

20. ביצוע תכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין/ מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי בעלי המקרקעין/ מגישי התכנית ועל חשבונם.

21. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י

סימון ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוטפת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן מתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשרוט.

ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית, בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

ד. ראה סעיף 10 (ח) לעיל.

22. תוקף התכנית: בתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות פיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך מגרשי התעשייה המלאכה והשירותים שע"פ התכנית.

חתימות:

יוזם התכנית : המועצה האיזורית מטה יהודה.

מגיש התכנית : המועצה האיזורית מטה יהודה.

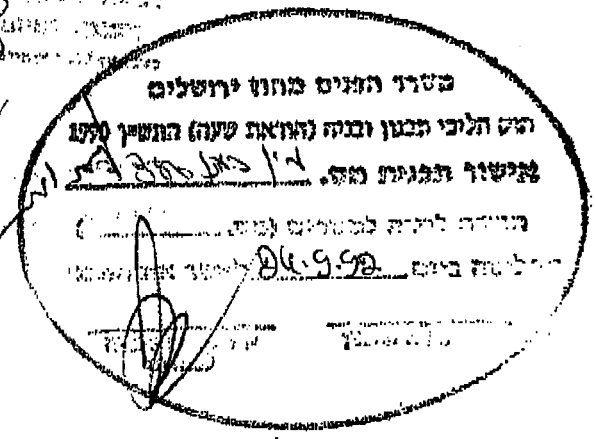


בעל הקרקע : מ. מ. י.

אין לנו תנגדות עקרונית לתכנית, בהנחי שור תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החימונו הינו לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם למנו הטבת מתאים בגינו, וזמן החימונו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקי ועפי כל דין. למצן הסך טסק מואתר בוח כי אם נעשה או יעשה על ידיו הטבת בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הרחאת בקיום הטבת כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל המרתו ע"י מי שרכש מאתנו על צד זכויות כלשהו בשטח ו/או על כל זכות אחרת המומדת לנו ככה הטבת כאמור ועפי כל דין, שכן זתיימנו ניתנת אך ורק במקרים ממש חנוונות. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים 3193

עורך התכנית : ד. משלון ח. כץ - תכנון מבנים תאום ופיקוח.

מסדו האגים מחוז ירושלים
 הנהל הלכוי הכנון וניהל (הוצאת פענה) התש"ן תלנ
 אישור חתמת מטה. /א/ כולל סטטס /א/ ו/א/



5	-	5	-	91
6	-	12	-	91
4	-	3	-	92
15	-	5	-	92
16	-	6	-	92
17	-	12	-	92

מסדו האגים מחוז ירושלים
 הנהל הלכוי הכנון וניהל (הוצאת פענה) התש"ן תלנ
 אישור חתמת מטה. /א/ כולל סטטס /א/ ו/א/

