



מ ר ח ב ח כ נ ו ן מ ק ו מ י - ח ט ה י ה ו ד ה
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990
 תכנית מס' מ.י./ב.ח./350 ה' - איזור תעשייה הר-טוב

שינוי לתכנית מס' מ.י./350
 שינוי לתכנית מס' מ.י./ב.ח./350 ד'
שינוי לתכנית מס' מ.י./200
 (שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י./ב.ח./350 ה' - איזור תעשייה הר-טוב. שינוי לתכנית מס' מ.י./350, שינוי לתכנית מס' מ.י./350 ד' ושינוי לתכנית המתאר למטה יהודה מס' מ.י./200 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 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 ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 45 דונם.
5. מקום התכנית: הר-טוב גוש 29632 חלקה 9 וחלקי חלקות: 1, 2, 4, 6, 7, 8. גוש 29756. שטח בין קורדינטות אורך: 150250 ; 149400 ובין קורדינטות רוחב: 131500 ; 130600. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתכנית בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. הקצאה וחלוקה של מגרשי בניה מצפון לאיזור התעשייה, למטרת תעשייה, מלאכה ושרותים.
 ב. קביעת הוראות בדבר קוי בנין, תכנית בניה מקסימלית, גבה בניה, מספר קומות, חומרי בניה וגימור ועבודות פיתוח במגרשים.
 ג. ביטול מגרש מס' 74, בגין הסטח קטע דרך מס' 8 והגדלת מגרשים מס' 63 ו- 73. הקטנת מגרש מס' 27 ויצירת מגרש מס' 27 א'.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר למטה יהודה מס' מ.י./200 (להלן: תכנית המתאר), וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מ.י./350, בתכנית מס' מ.י./350 ג', בתכנית מס' מ.י./ב.ח./350 ד' וההוראות שבתכנית מס' מ.י./ב.ח./350 ה' זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות המאושרות לבין הוראות תכנית זו, חלות ההוראות שבתכנית מ.י./ב.ח./350 ה' זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן 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.

9. איזור חעשיה מלאכה ושירותים: השטחים הצבועים בחשריט בצבע סגול הם שטחים לתעשיה, מלאכה ושירותים וחלות על שטחים אלו ההוראות הבאות:
- א. תותר הקמתם של מפעלי חעשיה, למעט מפעלים לתעשיה מזיקה או מטרידה. תותר הקמת מבני מלאכה קלה ואחסנה וכן תותר הקמת שירותים מסחריים באישור הועדה המקומית.
- ב. אחוזי הבניה המירביים יהיו 100% משטח מגרש חדש נטו והם כוללים את כל שטחי הבניה שבחחום מעטפת הבנין, למעט שטח לחניה תת קרקעית בהתאם לחקן, מקלט תקני/מרחב מוגן תד חכליתי 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 על פי המסומן בנספח הפיתוח בקו מקווקו.
- ה. תנאי למתן היתר בניה:
- (1) תנאי למתן היתר בניה היא בדיקת ההשלכות הסביבתיות של המפעל - לעת הוצאת היתר בניה יקבל מבקש הבקשה את אישור היחידה האיזורית לאיכות הסביבה.
 - (2) לא ינתן טופס 4 לבנין, אלא אם הושלמו כל עבודות הפיתוח והגינון 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 מדידה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך ויהיו בה בין היתר הפרטים הבאים:
 - (א) שטח להצבת מכולה לפינוי אשפה.
 - (ב) גינון החוית ברוחב של 3.0 מ' מהכביש.
 - (ג) פרטי פיתוח השטח סביב המבנה, החניה בתחום המגרש והגדרות - גדר הגובלת ביער לפי פרט מחייב, על מסד בטון יציב ו/או קיר תמך כמתבקש מהכשרת המגרש.
 - (ד) כל שטח המגרש שאינו מיועד לגינון או לבנינוי יצופה באספלט או בבטון.
 - (ה) כל מגרש ינוקו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
 - (4) חוכר המגרש מחייב לגנן לתחזק ולנטוע עצים או צמחיה ברצועה של 3.0 מ' בחוית המגרש, (ראה סעיף 9 ה(3) לעיל). לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב החתיבות להנחת דעת היועץ המשפטי של הועדה המקומית.
 - (5) על היוזם ו/או הבונה לתאם נושא הקמת תחנת שנאים במבנה/בשטח המגרש אך בתחום קווי הבנין תוך תאום ואישור מחברת החשמל.
- ו. ראה סעיף 12 להלן.
- ז. יותר איחוד מגרשים בהתאם להוראות שבפרק ד' לחוק.

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

11. חניה: א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היחר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקמו בשטח. פתרון החניה בהתאם לתקן יהיה בתחום מגרש הבניה.

12. כל השפכים באיזור התעשייה הר טוב יהיו שפכים באיכות שפכים ביתיים ויחוברו למתקן מרכזי בתאום ובאישור מחלקת הפיתוח של המועצה האיזורית והיועץ הסביבתי לוועדה המקומית לחכנון ולבניה מטה יהודה. לא תותר התחברות לקו ביוב של הרשות המקומית אלא אם איכותם תהיה זהה לאיכות שפכים ביתיים.

13. טבלת זכויות בניה ומגבלות בניה.

יעוד	מס' ומגרש	אחוזי בניה מירביים	גובה מירבי של בנין	צד	קדמי	מינימלי	הערות
איזור תעשייה	201						העדה לבנין למגורים
מלאכה ושירותים	215	100%	12 מ'	3.0	10.0	5.0	מתנו ירושלים

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

15. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן 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 אח רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבחשריט. 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 9 (ח) לעיל.

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

17. שיפוי: יזם התכנית ישפה את הוועדה בגין חביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות.

חתימות:

יוזם החכנית : המועצה האיזורית מטה יהודה.
מרכז אבן העזר ד.נ. שמשון.

מגיש החכנית : המועצה האיזורית מטה יהודה.
מרכז אבן העזר ד.נ. שמשון.

אין לנו חששות שישנה תחלופה של רשויות המכון והכנסות. בתנאי שנו תהיה חתימתו קודם לערכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות קיום למכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח המכנית כל עוד לא הוקמה הסכמת המכון ומתן הסכמת המכון. בדין עדיין חלוקת המכון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי צווי המכון בדין. המכון חייב לשלם את חובותיו כלפי כל החובות המיוחסות אליו. המכון חייב לשלם את חובותיו כלפי כל החובות המיוחסות אליו. המכון חייב לשלם את חובותיו כלפי כל החובות המיוחסות אליו. המכון חייב לשלם את חובותיו כלפי כל החובות המיוחסות אליו.

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז ירושלים
רח' בן יהודה 34, ירושלים.

בעל הקרקע

ד. מטלון ח. כץ - תכנון מבנים תאום ופיקוח. רח' תרצה 24 רמת-גן 03-6778366
עורך החכנית

ויניאל מטלון - חיים כץ
תכנון מבנים, תאום ופיקוח
רח' תרצה 24 רמת-גן
טל. 6766541, 6778366

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מטה יהודה
נתקבל ביום
תיק מס'

חאריך : 10 - 3 - 93
15 - 6 - 93
15 - 11 - 93

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מטה יהודה
תכנית מס'
הועדה המקומית בישיבתה ה
מיום החליטה להמליץ
להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.
מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

מועד הכנסת מטה יהודה ירושלים
תזמון הלוח לתכנון ובניה (הודעה על תחילת עבודת התכנון)
מס' התכנון: 181.96
הועדה לבניה למגורים (מס.)
החליטה ביום 18.1.96
לאשר את התוכנית