

1-2/66

מרחב תכנון מקומי מטת יהודה

תכנית מס' מי/ 869

שינוי לתכנית מתאר מקומית למטת יהודה מי/ 200

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מי/ 869 (להלן התכנית). שינוי לתכנית המתאר המקומית למטת יהודה מי/ 200.
 2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון מס' 1 של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), וגליון מס' 2 של נספח מנחה לתנועה ובינוי, הערוך בק.מ. 1:500 ובו חתך וחזיתות בק.מ. 1:200.
 3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 4. שטח התכנית: 12.1 דונם בקירוב.
 5. מקום התכנית: מושב תרום על כביש 44.
גוש: 5124
חלק מחלקות: 53,57.
גוש: 29610
חלק מחלקות: 3,5,8,11,12.
- שטח בין קואורדינטות אורך 14750 - 14780 ובין קואורדינטות רוחב 133650 - 133800 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט הקו הכחול.

6. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד שטח משטח חקלאי לשטח לתחנת תדלוק מסוג גי עפ"י הגדרתה בתמ"א 18, שינוי 2 ודרך הגישה אליה.
- ב. קביעת עקרונות בינוי, פיתוח ודרכי גישה בשטח לתחנת תדלוק.
- ג. קביעת קוי בנין מירביים לתחנת התדלוק ולשימושים המסחריים.
- ד. אחוד וחלוקה מחדש (בבעלות אחת).

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר למרחב מטה יהודה מ/ 200 (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי מ/ 869 זו.

8. שטח לתחנת דלק

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו אפור כהה הוא שטח לתחנת תדלוק וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה תוקם תחנת תדלוק.
- ב. תחנת התדלוק תהא מדרגה ג' בהתאם לתמ"א 18 שינוי 2.
- ג. שטחי הבניה המרבים יהיו כמפורט להלן והם כוללים את כל שטחי הבנייה העקריים שבתחום מעטפת הבניינים לרבות הפונקציות הדרושות לתפעול תחנת התדלוק כגון: משרד, שרותים וכד'. לא נכללים שטח גג המשאבות, מתקן שטיפה, ושטחי שרות אחרים אשר יתווספו לתכנית עפ"י דרישות רשויות התכנון ובהגבלות תמ"א 18.
- ד. שטח בניה עקרי: 120 מ"ר.
- ה. גובה מרבי: עד 6 מ' מפני קרקע סופית.
- ו. מסי קומות מרבי: 2.
- ז. קווי בניין: כמסומן בתשריט.
- ח. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. יותרו שינויים לא מהותיים באישור הועדה המקומית ובלבד שלא יוקטנו קוי הבנין ולא יוגדלו שטחי הבניה.
- ט. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפ"י סעיף 145 לחוק בשטח לתחנה לשרותי דרך הוא ביצוע דרכי הגישה לאתר.
- י. תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.

יא. חומר הבנייה למבנה הראשי, מבנה התחנה וקירות הפיתוח יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרים כגון פלדה, בטון וכד' לאלמנטים קונסטרוקטיביים מיוחדים באישור הועדה המקומית. כל משטחי הגגות במבנים יצופו ויועבדו עם משטחים בחומרים משתלבים בסביבה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה מקומית.

יב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין או בקרבתו על עמודים אלא בתאום עם האגף לאיכות הסביבה במועצה האזורית מטה יהודה.

יג. הועדה מקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בכפוף לאמור בסעיף 8 זה.

9. דרכים

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

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

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

10. ביצוע התכנית

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין ומגישי התכנית ועל חשבונם. הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.

11. 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 הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

12. תחנת טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בנייה (אינה נכללת בשטחי הבנייה העיקריים).

13. היטל השבחה

הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

14. תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך עמוד תאורה, ו/או דרך קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי המועצה האזורית מטה יהודה, במידת הצורך. כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

15. פיתוח השטח ועיצוב ארכיטקטוני

1. טרם הוצאת היתרי בנייה, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לפיתוח השטח בנושאים הבאים:

א. מערכת התשתית:

מיים, ניקוז וביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת. הכל בהתאם להוראות סי' 16 – איכות הסביבה.

ב. פילוס השטח, עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף.

ג. התשריטת יכלול חתכים סכמטיים ופירוט של חומרי בנייה ובעיצוב של הקירות התומכים.

ד. חזות ועיצוב ארכיטקטוני:

דגמים מוצעים של חומרי בנייה וגימור, גדרות, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב, הכל תוך שמירה על איכות הנוף, כושר עמידות ואפשרויות תפעול ואחזקה.

ה. גינון שטחים ציבוריים לרבות שטחים פתוחים – תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרויות האחזקה.

2. מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיות.

16.01 הוראות כלליות

בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

16.02 הוועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות ממפעל או מכל שמוש אחר ותטיל כל תנאי, לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

16.03 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית הקיימת ו/או התאמת מערכת ניקוז שתמנע הצטברות נגר בכבישים פנימיים ובכביש הכניסה למושב טל-שחר, כל זאת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים ואבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. התכנית תאושר על ידי רשות הניקוז ומהנדס המועצה.

ב. ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כני"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו) – וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים, וכו' אל הקרקע ואל מי התהום.

ג. פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מיחזור ודחיסה מכל מקור שהוא. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

ד. חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ה. אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא, שיבטיחו רמה גבוהה של איכות סביבה.

1. רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

2. אנרגיה ואיכות אוויר

תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לנ"ל.

16.04 שימוש והפעלה יותנו במתן תעודת גמר על פי סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה ליתר תנאים ואגרות) וזאת רק אם בוצעו התשתיות ותכניות הפיתוח הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

17. תנועה וחנייה

החניה לרכב פרטי ולרכב תפעולי תנתן בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, על עדכוניהן ועפ"י גליון מס' 2 - נספח תנועה ובינוי.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיים.

19. תוקף התכנית

תוקפה של התכנית הוא 5 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בנייה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מסי מ/ 869 ז.

20. תנאים לקבלת היתר בניה והיתר אכלוס – תפעול (טופס 4)

א. הבניה תבוצע בשטח התכנית בהתאם לנספח הבינוי המנחה – גליון מסי 2 רשאית הועדה המקומית לאשר שינויים בתכנית הבינוי, כל עוד לא יסתור שינוי זה כל סעיף מפרק 8 לתכנית.

ב. ימולאו כל דרישות תמ"א 18 בנושא ההיתרים.

ג. הוצאת היתרי בנייה תותנה בהגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאשור משרד התחבורה.

ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית תנועה הכוללת סימון ותמרור על ידי מע"צ ומשרד התחבורה, וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכ"ו) על ידי מע"צ (על פי נספח התנועה של תכנית זו).

ה. תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התכנית המאושרת ע"י מע"צ ומשרד התחבורה ועל פי התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה ע"י מע"צ, כפי שנדרש בסעיף 20 ד' לעיל, בפיקוח מע"צ.

21. שיפוי

א. מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הועדה המקומית.

ב. היזמים ו/או בעלי הזכויות בתכנית זו ישפו את מע"צ כנגד תביעות ונזקים שייגרמו בעת ובעקבות ביצוע הקמת פרוייקט זה. נוסח השיפוי ייקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הנ"ל טרם חתימת מע"צ על תכנית להסדרי תנועה בזמן הביצוע כפי שנדרש בסעיפים 20 ד' ו- 20 ה' לעיל וחתימתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ.

חתימות לתכנית מס' מי/ 869 : 22

חתימת מגישי התכנית
שם: מושב תרום.

תרום
מושב עובדים של העלי המזרחי
לחמישבות חקלאיות שונות
31/1/00

חתימת בעלי הקרקע:
שם: מנהל מקרקעי ישראל.

אין לנו התנגדות שקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
מחויבת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי הכינון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם
מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנתון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ודפ"י כל דין.
למשן הסך שסק מוצג בזה כי אם נדרש או ייעשה על
ידינו הסכם בגין מוצג בזה כי אם נדרש או ייעשה על
על התכנית הכרה או הודאה בגלול בתכנית, אין בהחתימתנו
ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ז"י מי שרכש
מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ודפ"י כל דין.
מכאן להודעתנו כי עלינו להקדים את הסכם זה ל... 1,200

חתימת המתכנן:
שם: וייסברג-ביזנסקי אדריכלים
מגידו 6, חיפה 34851
טל': 04-8385716 בקס: 04-83722355

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

משרד הפנים מיזם ירושלים
אישור תכנית מס' 869
הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
ישויה מס' 499
ע"ר הועדה

.23 תאריך:

לדיון בוועדה המקומית.	-	3.3.96
לדיון בוועדה המחוזית.	-	3.7.96
עדכון להפקדה.	-	3.12.97
עדכון 2 להפקדה.	-	13.1.98
עדכון עפ"י מ. התחבורה.	-	24.5.98
עדכון 1 עפ"י דרישות מע"צ.	-	28.7.99
עדכון 2 עפ"י דרישות מע"צ.	-	6.1.2000