

1-2168

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' מי/ 868
שינוי לתכנית מתאר מקומית למטה יהודה מי/ 200

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' מי/ 868 (להלן התכנית).
שינוי לתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מי/ 200.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 עמדי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי תנועה וחניה הערוך בק.מ. 1:500 וגליון חתך וחזיתות בק.מ. 1:200. (שלושת הגליונות - מחוברים יחדיו).

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

9.918 דונם.

5. מקום התכנית:

בכניסה למושב טל שחר.
גוש: 5144
חלק מחלקות: 22,18,17,6,4.
שטח בין קורדינטות ארך 140550-140750 ובין קואורדינטות רוחב 135250-135400 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- 6.א. שינוי יעוד שטח משטח חקלאי לשטח לתחנת תדלוק מסוג ג' עפ"י הגדרתה בתמ"א 18, ודרך הגישה אליה.
- 6.ב. קביעת עקרונות בניו, פיתוח דרכי גישה בשטח לתחנת תדלוק.
- 6.ג. קביעת קווי בנין מירביים לתחנת התדלוק ולשימושים המסחריים.
- 6.ד. אחד וחלוקה מחדש (בבעלות מקורית).

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 מס' מ/868 ז.

8. שטח לתחנת דלק:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו אפור כהה הוא שטח לתחנת תדלוק וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- 8.א. בשטח זה תוקם תחנת תדלוק.
- 8.ב. תחנת התדלוק תהא מדרגה ג' בהתאם לתמ"א 18.
- 8.ג. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה העיקריים שבתחום מעטפת הבניינים לרבות הפונקציות הדרושות לתפעול תחנת התדלוק כגון משרד, שירותים וכד'. לא נכללים שטח גג המשאבות, מתקן שטיפה ושטחי שירות אחרים אשר יתווספו לתכנית עפ"י דרישות רשויות התכנון ובהגבלות תמ"א 18.
- 8.ד. שטח בניה עיקרי: 120 מ"ר. תוספת בניה תותנה בתוספת מקומות חניה לפי התקן.
- 8.ה. גובה מירבי: עד 6 מ' מפני קרקע סופית.
- 8.ו. מס' קומות מירבי: 2.
- 8.ז. קווי בנין: כמסומן בתשריט.
- 8.ח. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. יותרו שינויים לא מהותיים באישור הועדה המקומית ובלבד שלא יוקטנו קווי הבנין ולא יוגדלו שטחי הבניה.
- 8.ט. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפ"י סעיף 145 לחוק בשטח לתחנה לשירותי דרך הוא ביצוע דרכי הגישה לאתר.

8.י. תובטח אספקת דלק גם בעת הפסקת זרם החשמל.

8.יא. חומר הבניה 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 המקומית.

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

8.יג. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בפרק 8 הנ"ל, למעט בסעיפים הבאים: ה' עד ז', ט', י'. בכפוף לאמור בסעיף 8 לעיל.

9. דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.

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

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

10. ביצוע התכנית:

מייד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י 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 ביחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות בבניה.

11. חלוקה חדשה:

11.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 רישום המחלקה.

11.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, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה (אינה נכללת בשטחי הבניה העיקריים).

13. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תגבה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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. הכביש יורתב בהתאם לצרכי התנועה בו ע"י הוועדה המקומית.

15. פיתוח השטח ועיצוב ארכיטקטוני:

15.א טרם הוצאת היתרי בניה, תוגש לפי בקשת הוועדה המקומית תכנית לפיתוח השטח בנושאים הבאים:

15.א.1. מערכת התשתית:

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

15.א.2. פילוס השטח, עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף.

15.א.3. התשריט יכלול חתכים סכמטיים ופירוט של חומרי הבניה ובעיצוב של הקירות התומכים.

15.א.4. חזות ועיצוב ארכיטקטוני:

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

15.א.5. גינון שטחים ציבוריים לרבות שטחים פתוחים – תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרויות האחזקה.

15.ב. מערכת חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.

16. איכות הסביבה:

16.א. הוראות כלליות:

16.א.1. בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

16.א.2. הוועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות ממפעל או מכל שימוש אחר ותטיל כל תנאי, לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר, טאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

16.א.3. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

16.א.3.1. ניקוז ותיעול:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית הקיימת ו/או התאמת מערכת ניקוז שתמוע הצטברות נגר בכבישים פנימיים ובכביש הכניסה לגבעת ברנר, כל זאת תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים ואבטחת פתרונות למניעת זהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

התכנית תאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס המועצה.

16.א.3.2. ביוב:

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

16.א.3.3. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יתצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה מחזור ודחיסה. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו) - וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מתקנים, נוזלים וכו' אל הקרקע ואל מי התהום.

4.3.א.16. חומרים רעילים ומסוכנים:

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זהום סביבתי או סיכון בטחוני, יעשו בהתאם לכל דין ואו הוראה של רשות מוסמכת.

5.3.א.16. אמצעים טכנולוגיים:

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

6.3.א.16. רעש:

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

7.3.א.16. אנרגיה ואיכות אוויר:

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

2.16 שימוש והפעלה יותנו במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה ליתר תנאים ואגרות) וזאת רק אם בצעו התשתיות ותכניות הפיתוח הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

17. תנועה וחניה:

החניה לרכב פרטי ולרכב תפעולי תנתן בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, על עדכוניהם ועפ"י נספח תנועה וחניה.

18. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

18.א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
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 (עד שדות עד 500 מ')

הערה:

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

18.ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי 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 1,000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18.ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

18.ד. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.

19. תנאים לקבלת היתר בניה:

19.א. הבניה תבוצע בשטח התכנית בהתאם לנספח הבינוי במצורף לתכנית. רשאית הוועדה המקומית לאשר שינויים בתכנית הבינוי כמפורט בפרק 8 לתכנית.

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

19.ג. טרם הוצאת היתר בניה יוגשו לוועדה המקומית תכניות הסדרי תנועה מפורטות לתחנת תדלוק, להרחבת כביש הגישה אליה והתחברותו עם דרך ארצית מס' 3.

20. שיפוי:

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

חתימת הנגיש והיזם:
שם: מושב תרום

חתימת בעלי הקרקע:
שם: מינהל מקרקעי ישראל.

אין לנו התנגדות לעניית ההיתר...
ההיתר יינתן תוך 30 יום...
כל זכות ליהודים...
ההכנות כל עוד לא הוקמה...
התאים בניין...
בעל זכות...
כל הורה...
למשך...
דיניו...
על התכנית...
ויתור...
מאתנו...
ההרת...
שכן...
התורה...
התורה...
התורה...

תרום
מרשב עומדים של העניל המזרחי
להתישכות הכליית...
22/8/99

א. וייסנברג-מ. ביונסקי
אדר יכלים
רח' מגידו 6, חיפה
טל. 04-385716

חתימת המתכנן:
שם: וייסברג - בלאסקי אדריכלים
מגידו 6 חיפה 64451
טל: 04-8385716 פקס: 04-8372355

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז ירושלים:

22. תאריך:

- 3.3.96 - לדיון בוועדה המקומית
- 6.11.96 - לדיון בוועדה המחוזית
- 8.12.96 - לדיון בוועדה המחוזית - עדכון
- 30.12.97 - לדיון בוועדה המחוזית - עדכון מס' 2
- 25.2.98 - לדיון בוועדה המחוזית - עדכון מס' 3
- 23.12.98 - להפקדה - עדכון מס' 4
- 6.1.99 - להפקדה - עדכון מס' 5
- 4.2.99 - להפקדה - עדכון מס' 6
- 20.8.99 - לאישור

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 868
הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 294
יום 20/8/99

C: וקונספצית/תרום 3 - טל שחרואדר יכלותקנון - doc.04372012.1.2