

4-2361

14

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

A.2390
16-Feb-00

תכנית מתאר מס' מי/481 א' - קרית ענבים - תעשייה

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי / 200

שינוי לתכנית מפורטת מס' מי / 400

שינוי לתכנית מפורטת מס' מי / 481

יחם התכנית: קיבוץ קרית ענבים

עורך התכנית: אד' אבנר דרורי

רח' זאב באכר 7, ירושלים, טל: 02-5665441

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

תאריך עדכון אחרון: 7 פברואר, 2000

1. שם התכנית

תכנית זאת על כל מסמכיה האמורים תקרא "תכנית מס' מ/481 א" קיבוץ קרית ענבים - תעשיה
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ/200
 שינוי לתכנית מפורטת מס' מ/400
 שינוי לתכנית מפורטת מס' מ/481
 ולהלן "התכנית".

2. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית הם 7 דפים הכוללים הוראות בכתב (להלן: סעיפי התכנית), גליון תשריט בקנה מידה 1:1000 (להלן: התשריט) ונספח מנחה לבינוי ופיתוח. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.

3. מקום התכנית, שטחה וגבולותיה

- א. המקום: קיבוץ קרית ענבים.
- ב. גבול התכנית: כמותחם בקו הכחול כהה בתשריט. בין קואורדינטות אורך: 161855/162152 וקואורדינטות רוחב: 135398/135188
- ג. שטח התכנית: 28.6 דונם, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- ד. גושים וחלקות: חלק מגוש 30484

5. מטרות התכנית

- א. הרחבת שטח הפיתוח של אזור התעשיה בקיבוץ קרית ענבים.
- ב. קביעת הוראות בניה ופיתוח המסדירות הקמת מבני ומתקני תעשיה, שירותים ואחסנה באיזורים שמתווספים לאזור התעשיה הקיים.
- ג. שינוי יעוד קרקע חקלאית - לאיזור תעשיה.
- ד. שינוי במערך הדרכים - התאמה למצב קיים.
- ה. שינוי אזור תעשיה לשטח פרטי פתוח.
- ו. שינוי קרקע חקלאית לשטח פרטי פתוח.
- ז. חלוקה מחדש

6. הקף זכויות הבניה

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

7. היתרי בניה

תכניות בקשה להיתר בניה תכלולנה תכנית פיתוח השטח וכן תכנית לתשתית מים, ביוב, חשמל וכדו' במגרש.

8. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מ/200, לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן למעט ההוראות הכלולות בתכנית זו מס' מ/481א'

9. הוראות ה"תכנית"

9.1. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9.2. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

9.3. האזורים

9.3.1. אזור תעשייה: אזור זה מיועד להקמת בניינים ומתקנים ליצור תעשייתי, מלאכה, תצוגה, אחסנה, מכירה ומתקני שרות.

חומרי בניה: גגות המבנים החדשים יהיו משופעים ויחופו בפלדה או רעפי פלדה או רעפים מבטון או חרס בגווני אדמה (חום, צהוב). גמלוני המבנים החדשים יחופו באבן מסותתת בגוונים צהבהבים.

9.3.2. דרך מוצעת: האזור מיועד לסלילת הדרך, עיצוב ושיקום נופי, נטיעות וגינות, ניקוז ותשתיות תת-קרקעיות.

9.3.3. שטח פרטי פתוח: מיועד לנטיעות וגינות, פיתוח נופי, מתקני ניקוז על

ותת קרקעיים. אחזקת אזור זה תהיה באחריות מגיש התכנית.

לא תותר הקמת מתקני תשתית באזור זה.

9.4. תגבלות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי חוק התכנון והבניה פברואר 1992:

שם האזור	גודל מג'רש מניימלי (בדונם)	קווי בניין			קדמי	מעל מפלס התניסה		מתחת מפלס התניסה		סה"כ		גובה בניה מקסימלי	% כיסוי השטח המיועד לקומה
		קדמי	אחורי	צדדי		שטחי שרות	שימושי עיקרי	שטחי שרות	אחורי בניה	שטח בניה מיועדי			
אזור תעשייה מס' 1	14.71	15	10	0	-	-	15	35	-	50	2	15	50
אזור תעשייה מס' 2	3.69	15	0	10	-	-	15	40	-	55	1	12	55

10. חלוקה חדשה

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 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 ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 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. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

11. הוראות לתשתית ואיכות הסביבהכללי: 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, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, 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. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאתר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

11.1. קווי חשמל

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

ברשת מתח נמוך 2 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

קווי חשמל למתח נמוך בתחום אזור התעשייה יהיו תת-קרקעיים.

11.2. ביוב

תוכן תכנית כוללת לכל שטח התכנית של מערכות אספקת מים ואיסוף שפכים. תכנית

מערכת איסוף השפכים תכלול את מתקן הטיפול בשפכים באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, כתנאי למתן היתר בניה.
איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים ברמת שפכים סניטרית. קדם טיפול בשפכים וטיפול בתשטיפים ובבוצת מתקן קדם הטיפול יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. איסוף וסילוק השפכים במערכת הביוב המקומית ימנע חדירת שפכים למערכת הניקוז ולמי התהום.
תכנית זו תהווה נספח לתכנית הבינוי והפיתוח לאחר שתאושר ע"י "הרשויות המוסמכות".
לא ינתן טופס 4 ללא ביצוע בפועל של תשתית הביוב לאזור.

11.3. אשפה

ייקבעו תחנות ריכוז אשפה ופסולת בשטח התכנית בתאום ובהנחיות מח' התברואה של הרשות המקומית. פסולת קרטון ונייר תופרד ותפונה למיחזור.

11.4. חניה

התקנת מקומית חניה בתחום תכנית זו תעשה עפ"י הצעה לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון התשנ"ד 1994).

11.5. ניקוז

תוכן תכנית ניקוז ותיעול לשביעות רצון הועדה המקומית. התכנית תראה צירי ניקוז עיליים של השטח. מערכת הניקוז של המתחם הנדון תכלול מערכת החדרת נגר עילי מירבי לקרקע.

11.6. פיתוח הסביבה

תכנית פיתוח הסביבה אשר תכלול התייחסות לעבודות עפר, דרכי שרות, נטיעות, יצוב מדרונות וכדו'. תוכן לאישור הועדה המקומית לעת הגשת תכניות בינוי ובקשות להיתרי בניה.

11.7. אנרגיה ואיכות אויר

לא יותרו שימושים במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז ואנרגיה סולרית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

11.8. רעש

לאור הקרבה לאזורי המגורים וכן האופי הכפרי של המקום הנדון יש להבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין באזור מגורים. במידה ויגרמו מטרדי רעש יש לנקוט באמצעים אקוסטיים.

11.9. חומרים מסוכנים

האמצעים שניקטו למניעת זיהום סביבתי ואו סיכון בטיחותי כתוצאה מאחסנה ואו שימוש בחומרים מסוכנים (כהגדרתם עפ"י חוק חומרים מסוכנים) יעשה בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

פסולת חומרים מסוכנים תטופל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ותפונה לאתר הארצי לסילוק פסולת מסוכנת.

12. הוראות כלליות ומיוחדות

12.1. מקלטים

מקלוט הגנה אזרחית מעל או מתחת לפני הקרקע ייבנו לפי הוראות הרשות המוסמכת

ובאישור הועדה המקומית.

12.2. עתיקות

כל תכנית פיתוח ובניה בשטח המוכרז כאתר עתיקות חייבת לקבל אישור מראש מרשות העתיקות. הפעלת התכנית תיעשה בתאום ופיקוח אגף העתיקות.

12.3. היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

12.4. שיפוי הועדה המקומית

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

13. חתימות:

דבית ענבים

קבוצת פיתוח להתיישבות מחופית בע"מ

היהם:

בעל הקרקע:

המתכנן:

הודעה על זום הסכם פאנור/ואו ויתרה על זכותו לשמור בגלל הפרתו ע"י בני יישובים מותרו על פני זכויות משותף בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם פאנור ונפ"י כל דין, וכן החליטו ליתן את זרע מנקודת מבט המותרות.

ממ"ל — מחוז ירושלים

24-02-2000

אבנר דקורי-אדריכלים
 מחוז ירושלים - באכה Z. ירושלים
 מיקוד 93114 ת.ד. 8282
 טל. 02-5665441 פקס. 02-5617120

