



ירושלים	מחוז
מטה יהודה	מרחב תכנון מקומי
תכנית מתאר מקומית מס' מ.י./מ"ק. / 230 / ג'	
200/מ.י.	שינוי לתכנית מתאר מקומית
230/מ.י.	שינוי לתכנית
10/מ.ש.י.	שינוי לתכנית מס'

## קבוץ צובה

(החלפת אזורים)

תאריך: 12.8.99  
 עדכון: 30.8.99  
 עדכון: 5.9.99

אדר' דני בר-קמה,  
 א.ב. תכנון תכנון בע"מ  
 רח' האומנים 2 תל-אביב מיקוד 67897  
 טל': 03-6233751 פקס: 03-6233700

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' מ"ק מ.י. 230/ ד' שינוי לתכנית המתאר המקומית מ.י. 200, לתכנית מס. מ.י. 230/ ולתכנית מ.ש.י. 10/.

**2. מסמכי התכנית:**

\* התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
\* גיליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט, הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

180.20 דונם.

**5. מקום התכנית:**

א. קיבוץ צובה. קורדינטות: רוחב 132-450, אורך 161-350.  
ב. גוש (חלק) - 29960. חלקי חלקה - 1.  
ג. גוש (חלק) 29950 חלקות 1.5.

**6. מטרות התכנית:**

1. החלפת אזור המגורים הקיים עם אזור ספורט ונופש ואזור משקי, באופן שכל אזור נשאר בגודלו המקורי.
2. קביעת הנחיות והוראות בניה למתחם המוצע באופן שמתחם זה יוכל לשמש הן כמגורים והן כמגורים לנופש.
3. איחוד וחלוקה.

**7. כפיפות לתכנית:**

על פי תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית - מ.י. 200/ לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מ.י. 230/ ומס' מ.ש.י. 10/. במידה ויש סתירה בין התכניות חלות ההוראות תכנית זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות והן בתשריט והן בנספח בינוי מנחה.  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור המגורים (כמסומן בתשריט בצהוב)

א. תכליות שמושים וזכויות בניה

על פי מ.י. 200 מ.י. 230 ומ.ש.י 10

ב. מתן היתרי בניה:

עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י ועדה לתכנון ובנין ערים מקומית.

ג. חניה:

לפחות 70% של החניה תהיה בשטח התכנית ובהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה 1983.

10. הוראות עיצוביות לאזור:

א. כללי:

תכנון המבנים יעשה עפ"י עקרונות נספח בינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת.

ב. חמרי גמר:

החומרים שיוותרו לשימוש כחמרי גמר יהיו ברי קיימא, יותר להשתמש כחיפוי חיצוני באבן, זכוכית ומתכת. הגגות יהיו שילוב של גגות שטוחים ומשופעים.

ג. צמחיה:

השימוש בצמחיה יהיה ככל האפשר שימושי בצמחית האזור. הכוונה לצמחים כמו אלה, אלת המסטיק, אלון, חרוב, אורן, תאנה.

ד. קירות תומכים בשטח התכנית.

11. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

12. שיפוי:

היום מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעה לפיצויים שתגרם לצד שלישי כלשהו, כתוצאה מתכנית זו, על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

13. איחוד וחלוקה:

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

14. טבלת אזורים בדונם:

אזור	קיים	מוצע	אחוז %
מגורים	163	163	90.45%
ספורט	5.45	5.45	3.03%
מבני משק	9.65	9.65	5.35%
דרכים וחניות	2.1	2.1	1.17%
סה"כ	180.2	180.2	100%

## הוראות בנושא איכות הסביבה

### 1. שפכים

- 1.1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של קיבוץ צובה.
- 1.2. איכות השפכים המותרים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 1.3. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מ-תהום.
- 1.4. היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.  
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע אשר יבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

### 2. פסולת

- 2.1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.
- 2.2. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- 2.3. יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

