



1-2581

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית מס' מ.י. / 230 / ב'

שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.י. / 200

שינוי לתכנית מס' מ.ש.י. / 10

שינוי ולתכנית מס' מ.י. / 230

(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

להרחבת אזור התעשייה - צובה

21.6.96	1	: מהדורה
17.4.97	2	: מהדורה
3.11.97	3	: מהדורה
3.3.98	4	: מהדורה
18.3.98	5	: מהדורה
18.3.98	6	: מהדורה
22.2.99	7	: מהדורה
8.3.99	8	: מהדורה
15.11.99	9	: מהדורה
7.3.00	10	: מהדורה
22.3.00	11	: מהדורה
15.1.01		

אדר' דני בר-קמה,
א.ב. תכנון תכנון בע"מ
לח' דרך פ"ת 116 תל-אביב
ת.ד. 25256 מיקוד 61251
טל': 03-6233751 פקס: 03-6233700

1. **שם התכנית:**
- תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מסי מ.י. 230/ ב' שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים מ.י. 200 ולתכניות מ.ש.י. 10/ ו- מ.י. 230/ (שינוי לתכנית מתאר מקומית).
2. **מסמכי התכנית:**
- * התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - * גיליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
- גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן (יבוא בהמשך)
- א. גיליון אחד של תכנית בינוי + חתך הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח 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- 24.50 דונם.
5. **מקום התכנית:**
- א. סמוך לקיבוץ צובה. קורדינטות: אופקי: 132-400 / 132-625
אנכי: 161-540 / 161-800
- ב. גוש (חלק) - 29960. חלקי חלקה - 17.
6. **מטרות התכנית:**
1. הרחבת אזור התעשייה הקיים, ע"י שינוי יעוד שטח חקלאי לתעשייה.
 2. קביעת הוראות בניה לאזור התעשייה.
7. **כפיפות לתכנית:**
- על פי תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה - מ.י. 200/ לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מסי מ.ש.י. 10/ ו- מ.י. 230/. במידה ויש סתירה בין התכניות חלות הוראות 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 תעשייה:

א. תכליות שמושים ושלבים:

1.א. כללי:

- התכנית תעשה בשלבים כאשר השלב הראשון יקבע בצמוד לאזור התעשייה הקיים.
- אזור התעשייה יהיה לצורכי הרחבת אזורי התעשייה הקיימים בקיבוץ, ביום אישור תוכנית זו ע"י הולקח ש"פ מיום 8/4/02. כל שימוש שאינו מהווה חלק מהרחבת אזורי תעשייה אלו, יחזור לדין בועדה.
- הפיתוח הנופי יהיה מחייב ויעשה טרם הבינוי ובשלבים בהתאם לסעיף 1.

2.א. השימושים המותרים באזור זה יהיו:

מפעלים, בתי מלאכה ומבנים נלווים לצרכי תהליכי היצור בענף העץ, משרדים, מחסנים, מזנון, אולם תצוגה, חנות מפלע, עד גודל של 150 מ"ר. סככות ומשטחי חניה, מתקנים למערכות תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של השימושים הנזכרים לעיל. כמו כן יותר לנטוע עצים ולהקצות שטחי חניה, רחבות מרוצפות, מדרכות, ספסלים, פסי ירק ושילוט. (לגבי שימושים אחרים שאינם מוזכרים לעיל יהיה צורך באישור המשרד לאיכות הסביבה).

ב. טבלת זכויות בניה

האזור	שטח בניה מירבי לק. קרקע באחוזים		שטחי בניה מירבי לק. שניה באחוזים		סה"כ אחוזי בניה לשטחי שירות	סה"כ אחוזי בניה לשטח עיקרי ושירות	גובה מעל מפלס כניסה
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
תעשייה	20%	5%	10%	5%	10%	30%	12 מ'

ג. מתן היתרי בניה:

- 1) עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י ועדה לתכנון ובנין ערים מקומית. תכנית הבינוי ופיתוח תהיה מבוססת על נספח בינוי מנחה המהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת.
- 2) תנאי למתן היתרי בניה, אישור תכנית הבינוי על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 3) תנאי למתן היתרי בניה - כביש גישה ממערב יבוצע לפחות ברוחב 7 מ' מסעה.

ד. חניה:

החניה תהיה בשטח התכנית ובהתאם לתקנון התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה 1983.

ה. עתיקות:

אם בעת ביצוע עבודות כלשהן בשטח ימצאו שרידים חשובים יש לנהוג כאמור בחוק העתיקות תשל"ח 1978.

10. הוראות עיצוביות לאזור התעשייה:א. כללי:

תכנון המבנים יעשה עפ"י עקרונות נספח בינוי המהווה חלק ממסכי התכנית המפורטת. הבינוי יהיה בעל קווים אופקיים המקלים על השתלבות בנוף הטבעי.

ב. חמרי גמר:

החומרים שיוותרו לשימוש כחמרי גמר יהיו ברי קיימא, יותר להשתמש כחיפוי חיצוני באבן, זכוכית ומתכת. הגגות יהיו גגות סמויים משופעים ומקומרים עשויים פח גלי.

ג. צמחיה:

1. השימוש בצמחיה יהיה ככל האפשר שימושי בצמחית האזור.
 2. יש לנטוע קבוצות עצים גבוהים אשר יסתירו את המבנה.
- הוראה זו הינה תנאי לאכלוס המבנה.

ד. גובה המבנים יהיה עד 12 מ'. מתקנים טכניים צרים כמו אנטנות או ארובות יוכלו לעבור גובה זה.

ה. מפלס קומת הקרקע של המגרש העליון יהיה 713.5 ושל המגרש התחתון יהיה 707. תותר סטייה של חצי מטר לכל כיוון לאחר תכנון מפורט. במידה ורצפת המבנה תעלה מעל גובה זה יוקטן גובה המבנה בהתאם לשיעור הגבהת הרצפה.

ו. קירות תומכים בשטח התכנית לא יעלו על גובה אנכי של 3 מטר.

ז. סעיפים ה', ו' - סעיפים אלו אינם ניתנים לשינוי במסגרת תיקונים לתכנית הבינוי בועדה מקומית.

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.

הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שימושים מותרים

1.1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

1.2. מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

3. שפכים

3.1. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של קיבוץ צובה.

3.2. איכות השפכים המותרים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

3.3. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"ו אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מי-תהום.

3.4. היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכנית מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע אשר יבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

4. חומרים מסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

5. רעש

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הני"ל יחוייבו בתכנון אקוסטי.

6. פסולת

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

חתימות:

קיבוץ צובה
ד.ג. הרי יהודה 90870

יוזם התכנית:

פלמ"ח צובה

אדרי דני בר-קמה - א.ב. תכנון בע"מ
רח' דרך פיית 116 ת"א טל': 03-6233751 פקס: 03-6233700

המותכנן:

א.ב. תכנון

חברה סודית ופרטיות קיצת הירושה בע"מ

[Handwritten signature and stamp]

אין לנו התנגדות לקידום תוכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם השיווק והכנון המוסמכות. התוכנית הינה לארצי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו בשטח ארצי בתינו, ואין התכנית זו באה במקום הסכמת כל הוזה ועמית כל יזמי. כל רשות מוסמכת, למען הסר ספק, תהיה בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם זה, אין להטיל בו חובות, אין בהתייחסותנו על התכנית חובה או החלף בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותינו בגלל גיוסן והיותו ע"י מי שרכש זכויות בהתאם להחלטתנו.

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

[Handwritten signature]

ו. מקומית לתכנון ובניה מטה יהודה
מרכז אבן העזר ד.ג. שמשון 99770

ו. מקומית:

ו. מחוזית לתכנון ובניה ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים

ו. מחוזית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה	
תכנית	מס' 133
הועדה המקומית בישיבתה ה	
מיום	החליטה להמליץ
להפקיד את התכנית לטובת מי.	
מחנך הועדה	יושב ראש הועדה

[Circular stamp and handwritten signatures]

אחרים:

תאריך: