

תאריך: 7/12/03

מספר יעו: 1001-2

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מתאר מס' מ.י. 786/
שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.י. 200/

ירושלים	-	מחוז
ירושלים	-	נפה
חרבת צופיה	-	מקום

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מסה יהודה

תכנית מתאר מ.י. 786/
שנוי לתכנית מתאר מקומית מ.י. 200/

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י. 786/ שנוי לתכנית המתאר המקומית מס' מ.י. 200/ (להלן התכנית). התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית). גיליון אחד של התשריט הערוך בק"מ 1:1000 (להלן התשריט). ותכניות בינוי הערוך בק"מ 1:500 (להלן נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול המקיף את התשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית
75.307 דונם
5. מקום התכנית:
חרבת צופיה (דיד נאחס), הנמצאת צפונית מזרחית לצומת נחושה בין קואורדינטות אורך 192600-193140 ובין קואורדינטות רוחב 614250-614700 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. גוש 34122 חלקות 3, 4 ו 1 וחלק מחלקות 5, 6, 12.
6. מטרת התכנית:
א. יעוד השטח להקמת שטח למוסדות (כפר גמילה), שטח למלאכה, דרך חדשה, שטח פרטי פתוח, שטח לתכנון בעתיד
ב. חלוקה מחדש. (כפר גמילה).
ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מ.י. 200/ ושנוי מס' 27 לת.מ.מ. 1/ למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.
8. הוראות התכנית:
הוראות התכנית הן הוראות המצטרפות מכל האמור לעיל ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי הבינוי, (להוציא פרטי מפת הרקע עליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא התשריט), וכן כל עוד לא נאמר אחרת, או שההוראות אינן עולות בקנה אחד עם הוראות אחרות, בכל מקרה חלות ההוראות המגבילות יותר.
9. שטח למוסדות:
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למוסדות ומיועד להקמת מבני קבע למוסדות כפר הגמילה כמצויין בנספח בניה מצורף וכן מגורי סגל ומגורי מטופלים. בד בבד עם בניית המגורים יפונו המבנים הארעיים.
10. מלאכה:
השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול, מיועד לשטח למלאכה לצרכי המוסד בלבד. תותר הקמת מבנים זמניים כגון מגורנים עד לגמר בניית מבני הקבע.

טבלה לקביעת אחוזי בניה

מס' מגרש	יעוד	ס"ה שטח מתוכנן במ"ר	% בניה	ס"ה שטח בניה מירבי במ"ר מעל לקרקע	הערות
1	מוסדות	18,559	25%	4,640	קו בנין א. חזית - 5 מ' ב. צידי - 4 מ' ג. אחורי - 6 מ'
		18,559	25%	4,640	
2	מלאכה	8,702	25%	2,176	קו בנין א. חזית - 10 מ' ב. צידי - 4 מ' ג. אחורי - 6 מ'
הערה: השטחים המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובזיטרס) התשנ"ב, 1992.					

11. שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בידוק מיועד לשטח פרטי פתוח. שטח זה מיועד לגנון, מתקני ספורט ומשחק בלבד וכן למעבר דרך בסחון. לא יותרו הקמות מבנים בשטח זה פרט לאלה היועדים לשרת את מתקני המשחק והספורט, ושיאושרו בהיתר מיוחד ע"י הועדה המקומית של מ.א. מסה יהודה.
12. שטח חקלאי: מסומן בתשריט ברקע לבן עם פסים ירוקים, השטח מיועד לעבוד חקלאי לצרכי כפר הגמילה בלבד.
13. שטח לתכנון בעתיד: השטח המסומן בתשריט על רקע לבן עם פסים ירוקים וקוים ניצבים. השטח הוא אתר ארכיאולוגי ורק עם מתן אשרור ע"י מח' העתיקות הוא יתוכנן בעתיד. שטח זה יצורף כחלק מהתפתחות כפר הגמילה ולצרכי הכפר בלבד.
14. גובה המבנים: א. מספר הקומות המירבי במבני מגורים ומבני הצבור יהייה שתי (2) קומות ולא יותר מ- 7 מ' מעל לגובה דצפת הכניסה, כפי שיאושר בתכניות הפתוח.
ב. בחלקו הצפוני של השטח המיועד למוסדות, גובה המבנים המירבי לא יעלה על 3 מ' מעל לפני קרקע טבעית בצד הצפוני של המבנה ובכל מקרה לא יהייה גבוה יותר מרום 320.5 מעל לפני הים.
15. אחוזי בניה: סה"כ אחוז הבניה המירבי לא יעלה על 25% מהשטח הכללי בכל מגרש.
16. דרכים: א. תוואי הדרכים המחדשות ורוחבן יהייה כמצויין בתשריט וצבוע בצבע אדום.
ב. דרך בסחון - שטח ירוק מוקף ב - בקו שחור, תוואי הדרך יהייה לאורך הגדר המקיפה את האתר. הדרך תוקם מיד עם הקמת גדר הבסחון סביב השטח.

17. הוראות אדריכליות: א. גמר החזיתות יהיה מאבן מקומית מסותתת ו/או מאבן לקט מאושרת ע"י האדריכל ו/או מטיח מסויד בצבע לבן, ו/או בצבע תכלת.
ב. רוחב הפתחים לא יעלה על גובהם.
ג. גגות הבניינים יהיו שטוחים או משופעים, (שפועים בין 22-30 מעלות).
ד. גמור הגגות המשופעים יהיה מאבן שכבות ו/או מחומרים אורגניים כגון קני סוף, כפות זקלים ו/או פנלים מבודדים מפוז ברזל או נחושת ו/או רעפי חרט. בגגות שטוחים תהייה המערכת הסולרית מוסתרת ע"י מעקה בנוי.
ה. תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד.
ו. מערכות סולריות ימוקמו על ובמקביל לגגות המשופעים או כמצויין בסעיף 12 ובס"ק 03. הדודים יהיו מוסתרים מתחת לגג המשופע.
ז. בלוני הגז יהיו מוסתרים, וימוקמו או במשטחים ציבוריים או יבנו כוכים מיוחדים בגדרות בנויים לבלוני גז.
ח. פנוי אשפה יבוצע במרוכז בכפוף לשיטת הפנוי שעליה תחליט המועצה האזורית בכל מקרה מתקני האשפה יהיו חלק מפתוח השטח ויאושרו במסגרת תכנית הפתוח הכללית.

18. גדר בטחון:

הגדר סביב האתר תהיה גדר בגובה של 2.20 לפחות ומוארת לפחות בתאורת בטחון בהתאם לדרישת התקן לגבי ישובים. הגדר תוקם מיד עם קבלת היתרי הבניה, לא יינתן טופס 4 עד לבצוע הגדר ודרך הבטחון.

19. איכות הסביבה:

כללי: כל תכניות הבנוי והפתוח יהיו כפופות להנחיות איכות הסביבה המופיעות בתקנון זה.

1. שמירת נוף וטבע:

- 1.1 תכנון הבנוי יתבסס על יחס שווה בין כמות החומר הנכרה וכמות חומר המלוי. היתר הבניה יכלול הערכת כמויות של עודפי עפר ופתרון להטמנתם.
1.2 בשטחים המיועדים למלוי יוקמו תחילה קירות ו/או סרסות במטרה להצניע את שפכי העפר.
היתר הבניה יכלול מפרט טכני של קירות התמך וחומרי הבנוי והתייחסות למידת השתלבותם בסביבה הטבעית.
1.3 השטחים המיועדים להסרת שכבת הקרקע העליונה ו/או להטמנת חומר מלוי, ילוו בתכנית נופית שתתוכנן ע"י אדריכל נוף ותכלול הצגת פתרונות לשיקום שטחים אלה. החומר הצימחי והדומם בתכנית יתבסס על חומרים אופייניים לסביבה הטבעית.
1.4 התכנית הנופית תכלול עיבוי השטחים הפתוחים במיני עצים ושיחים המהווים חלק מחברת הצומח בסביבת האתר. באזור הצפון מערבי ינטעו עצים תוך התייחסות להצנעת המבט כלפי תל גודד.
1.5 בחלקו הצפוני של אזור הבנוי, המוגדר כשטח למוסדות, גובה המבנים לא יעלה בכל מקרה מעל רום 320.5 מעל לפני הים.

2. טיהור שפכים:

- 2.1 באתר תוקם מערכת טיהור מאולץ על ידי בוצה משופעלת באיזור נמשך בעומס נמוך או כל צורת טיהור מאולץ אחר שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
2.2 בהיתר הבניה יש להציג תכניות מפורטות של מערכת הטיהור שתבטיח איכות קולחים של לפחות 15 מג"ל צח"ב ו - 15 מג"ל מוצקים מרזופים, דרגת סינון 140 מ"ש ומרכיבים שיבטיחו את גיבוי המערכת בעת תקלה לרבות מערכת התייחסות. התראה.
2.3 מערכת הטיהור תכלול אמצעים לחיטוי עם כלור נותר של 2 מג"ל בטפטפת.
2.4 יש להמציא אשור הגורמים המוסמכים במשרדי איכות הסביבה והחקלאות לשימוש בקולחים להשקיית חלקות יער וחורש.

3. ארכיאולוגיה: .3

- 3.1 גבול הבנוי הצפוני הגובל עם האתר הארכיאולוגי והמסומן בתכנית בפסים ידוקים וקווקו, יגודר בצורה קשיחה ובולטת טרם תחילת עבודות הבנוי והפתוח בשטח.
- 3.2 יש להודיע לרשות העתיקות על תחילת העבודות בשטח ולתאם זרכים למלך הוראות הרשות במידה וימצאו עתיקות באתר הבניה.
- 3.3 שטח לתכנון בעתיד: השטח המקווקו המופיע בתשריט הוא שטח ארכיאולוגי שבו יעשה התכנון בהתאם להוראות והחוקים החלים על אתר ארכיאולוגי ויקבל את אשור הרשויות המוסמכות לפני מתן היתרי בניה בשטח הנ"ל. ראה סעיף 13 להלן.

4. חסכון במים:

כל מיכלי השטיפה והברזים בשרותים, מקלחות, כיורים וכו' יצוידו באמצעים לחסכון במים.

20. תנאים להיתר בניה: א. היתר בניה לכל מבנה ינתן רק לאחר שתוקם הגדר סביב האתר וכן דרך הבטחון והתאורה.
- ב. לא ינתן היתר באם לא ימצא פתרון לפני אשפה וסילוק או טיהור שפכים. פתרון הביוב יאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
1. היתרי הבניה למבנים ינתנו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
2. היתרי הבניה יהיו מותנים לאשור ועדת הביוב המחוזית למתקן הטפול ולפתרון ניצול הקולחים בהשקית סרק, כפוף לאשור הגורמים והמוסמכים במשרדי איכות הסביבה והחקלאות, לשמוש בקולחים להשקית חלקות יער וחורש.
3. התכניות תכלולנה שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם תכניות הפתוח והבניה.
4. בהתאם לתכנית ת.מ.מ.1. שני מס' 27 בס' 14 ס"ק 4, לא יופעלו מלאכות, לרבות תהליכי יצור שונים, אלא לאחר שינתן אשור ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית, וכי ננקטו כל האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ג. יש לגדר את השטח המוגדר כשטח ארכיאולוגי.
- ד. הקמת המבנים תותנה בשמידת ערכי הטבע כמצוין בסעיף 19 להלן.
- ה. תנאי להיתר בניה יהיה אשור תכנית לכביש הגישה, אשר יתחבר לכביש 35.

21. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות איחוד וחלוקה חדשה, על פי סימון ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום החלוקה החדשה, כמסומן בתשריט בקו כחול.

22. תכנית לצרכי רשום: מיד עם אשורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רשום שתוגש תוך 3 (שלושה) חודשים מיום אשור תכנית זו, לאשור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.

ועדה הממונה לתכנון ולבניה
מטה יהודה
תכנית 486/ מס' 486
וועדה המוקמת בישיבות ה-465
מיום 10.9.93 החליטה להמליץ
לזפק את התכנית הנזכרת לעיל.
מהנדס הועדה
ע"ש ראש הועדה

23. חתימות ואשורים:

התמנה על התכנית הנ"ל לצורכי
קידום הליכי התכנון בלבד.
מחויבות להקנות זכות במקרקעין
נשוא התכנית.
מחוז ירושלים

מנהל מקרקעי ישראל -
מען: רח' בן יהודה 34 ירושלים
טל': 02-6254121

בעלי הקרקע:

מנהל מחלקת מיסוי ומסחר
מנהל מחלקת מיסוי ומסחר

מגיש התכניות:

עמותת "דמות יהודה" -
מען: מועצה אזורית "מטה יהודה"
ת.ד. 188 בית שמש
טל': 02-9900888

רמזת יהודה ע"ד
052-025-081

מתכננים:

פונגר אדריכלים
רח' תל-חי 4 ירושלים
טל': 02-5610788
מען: רח' תל חי 4 ירושלים
טל': 02-5610788
אהוד ארבל -
מען: ויניק 20 ראש"לצ
טל': 03-9565519

ארבל אהוד
נהול ותכנון פרויקטים
טל: 052-527516
פקס: 03-9561820

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 486
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 486
ע"ש זמיר
היו"ר תכנון

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____