

40700

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "מטה-יהודה"

תכנית מיתאר מפורטת מס' מי/979
ל"מרכז גידול לייצור ונטיעות / קק"ל" בגבעת ישעיהו

שינוי לתכנית מיתאר מס' מי/200

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מיתאר מס' מי/ 979 שינוי לתכנית מס' מי/200. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית : 4 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית") - מסמך מחייב תשריט הערוך בק. מ 500 : 1 (להלן "התשריט") - מסמך מחייב נספח בינוי עקרוני הערוך בק. מ. 500 : 1 (להלן נספח מס' 1) - מסמך מנחה. המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : 35.3 ד'.
5. מקום התכנית : משתלת ק.ק.ל/גבעת ישעיהו באזור מטה יהודה, בין מושב ג.ישעיהו לדרך מס' 38. גוש 34324, חלקה 6 (בשלמות), ח"ח 7. עפ"י קאורדינטות אורך : בין 620150 ל 620450 קאורדינטות רוחב : בין 194350 ל 194675 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בקו הכחול בתשריט התכנית.
6. מטרת התכנית : הסדרת המצב הקיים באמצעות:
 - (1) הגדרת תחום השטח ל"מרכז גידול לייעור ונטיעות/קק"ל" בג.ישעיהו וקביעת ייעודי האזורים והשימושים המותרים בהם.
 - (2) קביעת זכויות הבניה והנחיות בינוי בהתאם לשימושים המותרים לאזורים השונים, וקביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה עפ"י תכנית זו.
7. כפיפות התכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר מ.י. / 200 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. במקרה של סתירה - הוראות תכנית זו הן המחייבות.
8. הוראות התכנית : א. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי. ב. במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל - חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.
9. תכליות ושימושים:
 - א. שטח "המרכז לגידול לייעור ונטיעות" הוא רק בתחום חלקה 6 שבתכנית. ב. התכליות והשימושים המותרים בתחום "המרכז לגידול לייעור ונטיעות" הם כדלקמן:
 - (1). אזור "חקלאי א" : השטח הצבוע בתכנית בלוכסנים ירוקים הוא אזור בייעוד "חקלאי א" על שטח זה חלות הוראות מ.י. / 200 והוראות תכנית זו. השימושים המותרים באזור זה הם כדלקמן: גידולי שלחין, גידולי בעל, מטעים וכד'. משתלות וחממות. בניני עזר הצמודים לשטח חקלאי, מחסנים, סככות, בתי אריזה, דרכים וכיו"ב - באישור הועדה המקומית.
 - (2). אזור "מרכז תחזוקה" : השטח הצבוע בתכנית בלוכסנים אפורים על רקע ירוק הוא אזור בייעוד "מרכז תחזוקה" וחלות עליו הוראות תכנית זו. השימושים המותרים באזור זה הם כדלקמן : מבני משק ותחזוקה, בהם - מחסנים, סככות, בתי מלאכה. משרדים ומרכזי מבקרים.
 - (3). שימושי "מרכז התחזוקה" מיועדים לצרכי הקק"ל בלבד. ג. חלוקת המגרשים המוצגת בתכנית הבינוי בתחום "מרכז התחזוקה" הינה עקרונית בלבד.

..2...

ד.שטחי הבניה המירביים הם 1040 מ"ר כמפורט בטבלה להלן:

ס"ח כ באחוזים	ס"ח כ במ"ר		שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			ייעוד
	מוצע	קיים	ס"ח כ	מוצע	קיים	ס"ח כ	מוצע	קיים	
27.8	290	--	--	--	--	290	290	--	חקלאי א'
45.6	475	--	25	25	--	450	450	--	מרכז תחזוקה
26.4	275	--	75	75	--	200	200	--	
100%	1040	--	100	100	--	940	940	--	ס"ח כ

כל שטחי הבניה המותרים הם מעל מפלס 0.00

ה. הנחיות בינוי כלליות:

- (1) חמרי בניה מותרים למיבנים קבועים: אבן, בלוקים, בטון, לבנים, מתכת, עץ - באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (2) חמרי גימור: מותר חיפוי חיצוני בצבע, עץ, אבן, חול מותו, אבן נסורה וכד' - באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (3) מותר שימוש בגג רב-שיפועי (רעפים או אחר).
- (4) גובה קומה לא יעלה על 3 מ' מפני הרצפה + גובה גג הרעפים, כנדרש עפ"י תקן.
- (5) דוד שמש: על גג שטוח יוסתר ע"י מסתור מעוצב באישור מהנדס הועדה.
- (6) מרחק בין בנינים: קו בנין "אפס" או 5 מטר, לא יותר משני מיבנים ברצף בניה אחד.
- (7) ככל הדרכים בתחום מרכז הגידול והייעור להלן - הן דרכי שרות פנימיות.
- (8) חניות - תחושבנה עפ"י תקן החניה התקף למועד הגשת בקשות להיתרי בניה.
- (9) בניית מתקנים הנדסיים מותרת בתחום קוי הבניה המותרים בתכנית.

ו. מתן היתר בניה:

עד לאישורה של תכנית שדרוג כביש 38 לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים וקבועים עפ"י תכנית זו, למעט מבנה משרדי אחד בשטח מקורה של 100 מ"ר.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

- (1) גודל המגרש המוערי בתכנית בקשה להיתר בניה לא יקטן מ- 1.8 ד'.
- (2) נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו עקרוני בלבד. לא ינתן היתר לבניה חדשה אלא לאחר אישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח מחייבת למגרש המדובר - לפני מתן היתר הבניה.
- (3) תכנית הפיתוח תתייחס לנושאי דרכים פנימיות, מפלסי קרקע מתוכננים, ניקוז מי גשמים, גבהי רצפות, איסוף וסילוק שפכים ופסולת, מערכות תשתית, חניות וכד'.
- (4) ביוב: פתרון סילוק השפכים יעשה במסגרת מערכת הביוב של מושב גבעת ישעיהו בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- (5) תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.
- (6) יש לקבל אישור רשות העתיקות לתכנית לפני מתן היתר הבניה.

ח. תנאים למתן טופס 4:

ביצוע עבודות התשתית כמפורט בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל / 1970 - יהיה תנאי למתן טופס 4.

ט. דרך גישה חקלאית זמנית :

- (1) דרך הגישה החקלאית למתקן הינה זמנית עד לתכנון וביצוע שדרוג כביש 38 ע"י מ.ע.צ.
- (2) צומת הפניה למתקן הקיימת מכביש 38 תוסדר ע"י הק.ק.ל ע"ב פניה ימינה בלבד בתאום ובכפוף למגבלות הבטיחות והנחיות התכנון שיאושרו ע"י מ.ע.צ.
- (3) מיד עם גבוש התכנית הסופית של מ.ע.צ לגבי כביש 38 באזור זה - תטפל הק.ק.ל בתכנון הכניסה הקבועה למתקן מדרום, בתאום עם תכניות מ.ע.צ ותכניות המושב.

10. היטל השבחה : הועדה המקומית תיגבה היטל השבחה כדין.

11. תוקף התכנית : למשך 10 שנים ממועד קבלת תוקף.

12. חתימות / אישורים:

א.א
א.ג

קרון קיימת לישראל
הנהלת מרחב מרכז

יוזמת התכנית : הקרון הקיימת לישראל / מרחב מרכז / אשתאול
טל. 02 - 9905682

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל / מחוז ירושלים /
רח' יפו 216 , 02-5318717

שאתית - שירותי תכנון וניהול
פרוייקטים בע"מ
גובה: 08-8573075

מגיש התכנית : א.שגיב / "שאתית" בע"מ,
רח' הרצל 14 גן- יבנה , טל. 08-8573075

לנקה ביסטריצקי (נסים)
מתכנת ערים ופיתוח

עורכת התכנית : אדר' ב.נסים / "שאתית" בע"מ. 01. 17. 2003

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אשרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

נוסח מתן תוקף - 8 / 2003

משרד הענייני מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 949
הועדה המהווית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 39103
סמנכ"ל תכנון
י"ד הועדה