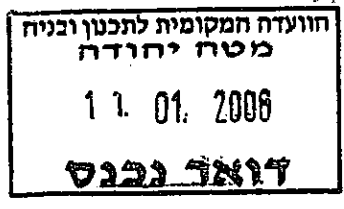


054-5637019
1-9282

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה
קיבוץ צובה
תכנית מפורטת מס' מ.י./מ"ק/230/ה'



- שינוי לתכנית מ.ש.י./10
- שינוי לתכנית מ.י./200
- שינוי לתכנית מ.י./230
- שינוי לתכנית מ.י./230/ב'



1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י./מ"ק/230/ה'
שינוי לתכנית מ.ש.י./10, מ.י./200, מ.י./230, מ.י./230/ב'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מתאר מקומית (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

- א. התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
 - ג. נספח מספר 1 - תכנית בינוי מנחה - אזור תעשייה בק.מ. 1:500.
 - ד. נספח מספר 2 - תכנית בינוי מנחה - אזור משק בק.מ. 1:500.
 - ה. נספח מספר 3 - תכנית תנועה מנחה בק.מ. 1:500.
 - ו. נספח מספר 4 - נספח ביוב.
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט, הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

40.6 דונם.

5. מקום התכנית:

א. קיבוץ צובה.

קורדינטות: אופקי: 632-400 / 632-625

אנכי: 211-800 / 211-035

ב. גוש (חלק) - 22960

חלקי חלקות - 9,11,12,13

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- 6.1 תכנית איחוד וחלוקה בועדה מקומית על פי סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה.
- 6.2 החלפת אזור תעשייה קיים עם אזור מבני משק קיים באופן שכל אזור נשאר בגודלו המקורי.
- 6.3 כל אזור נשאר עם הוראות, הגבולות זכויות הבניה שלו.

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 שבתכנית מ.י.230/ ב' וכן הוראות תכנית מ.ש.י.10/ במידה ויש סתירה בין התכניות חלות הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית:

8.1 תכליות שימושים וזכויות בניה.

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.

8.1.1 אזור תעשייה:

כללי:

השטח הצבוע בסגול.

האזור מיועד לתעשייה על כל התכליות השימושים וזכויות הבניה על פי תכנית מ.י.230/ ב', מ.י.230, מ.י.200 ומ.ש.י.10.

א. השימושים המותרים באזור זה יהיו: מפעלים, בתי מלאכה ומבנים נלווים משרדים, מחסנים, מזנון, אולם תצוגה, חנות מפעל, 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 תעשייה	גודל מגרש מינימאלי	שטח בניה מינרבי		סה"כ אחוזי	סה"כ אחוזי	סה"כ אחוזי	גובה מעל מפלס כניסה (2 קומות)
		עיקרי	שרות	בניה לשטח עיקרי	בניה לשטחי שרות	בניה עיקרי ושרות	
20.3 דונם	3 דונם	30%	10%	30%	10%	40%	12 מ'

ג. מתן היתרי בניה:

- 1) עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י ועדה לתכנון ובינוי ערים מקומית.
 2) תנאי למתן היתרי בניה, אישור תכנית הביוב על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ד. חניה:

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

8.1.2 אזור מבני משק

השטח הצבוע בחום מותחם בירוק.
 האזור מיועד למבני משק על כל תכליות, שימושים וזכויות בניה על פי תכנית מ.י. 230, מ.י. 200 ומ.ש.י. 10.

8.1.3 טבלת זכויות בניה

האזור משק	גודל מגרש מינימאלי	שטח בניה מירבי לק. קרקע באחוזים		שטח בניה מירבי לק. שניה באחוזים		סה"כ אחוזי בניה לשטחי עיקרי	סה"כ אחוזי בניה לשטח שרות	סה"כ אחוזי בניה עיקרי ושרות	גובה מעל מפלס כניסה
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
20.3	3	25%	10%	6%	6%	31%	16%	47%	12

- תוספת 6% לתוכנית קודמת לשנת 89.
- תוספת 16% שטחי שרות על פי תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים על פי החלטת מליאת הועדה המקומית מיום _____

8.1.4 הוראות עיצוביות לאזור מבני משק:א. כללי:

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

ב. חמרי גמר:

החומרים שיתרו 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. הכוונה לצמחים כמו אלה, אלת המסטיק, אלון, חרוב, אורן, תאנה. 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 לאתר 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 בוועדה מקומית.

ח. 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 הביוב על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ט. חניה:

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

9. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

10. שיפוי:

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

11. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, או שזכות החזקה והשמוש יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית.

12. אחוד וחלוקה

התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

13. עתיקות:

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

14. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
2.8.2004	הכנה
21.2.2005	עדכון
29.3.2005	עדכון
1.8.2005	עדכון
20.11.2005	עדכון
26.12.2005	עדכון

ועדה מקומית א"ב יה"ר
 הפקדת תכנית מס' 111/232
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשייבה מס' 158 ביום 23.9.04
 מנהל הועדה
 יו"ר הועדה

חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216 ת.ד. 36250
 ירושלים 91361
 טל' 02-5318888

בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות קרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה כסופה
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות זכות ליוזם התכנית על כלל בעל ע"א אחר
 בסטת התכנית כל עוד לא הוקצה השטח נחתם עמנו הסכם בתנאים
 בניגוד ואין תתיכנתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות לנטפכת, לפי כל חוזה ועמ"י כל דין
 למען הסר ספק כוצה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין כהתיכנתנו על התכנית הררת או

30-04-2006

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על סיו וכיזית כלכהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת הצומדת לנו מכח הסכם כאמור ועמ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

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

ו. מקומית:

יוזם מגיש התכנית: קיבוץ צובה
 ד.נ. הרי יהודה 90835

קבוץ פלמ"ח - צובה
 דואר נע, הרי יהודה
 טל. 02-5347711, פקס. 02-5347955
 מיקוד 90870

ועדה מקומית א"ב יה"ר
 אישור תכנית מס' 111/232
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשייבה מס' 158 ביום 23.9.04
 מנהל הועדה
 יו"ר הועדה

אדרי' דני בר-קמה - א.ב. תכנון בע"מ
 רח' דרך מנחם בגין (פ"ת) 116
 ת.ד. 25256 תל-אביב מיקוד 61251
 טל': 03-6233751 פקס: 03-6233700
 מס. רשיון 21527

המתכנן:

א.ב. תכנון
 מנחם בגין (פ"ת) 116 ת"א
 ת.ד. 25256 מיקוד 61251