

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

קיבוץ צובה

תכנית מתאר מס' מ.י.230/ד
(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.י.200
שינוי לתכנית מס' מ.ש.י.10
שינוי לתכנית מתאר מס' מ.י.230

תאריך עדכון 14.8.2005
6.11.2005

עדכון מנהל התכנון : גז, משמורת מיום 16.7.2006
עדכון מחוזית למתן תוקף : 24.1.07

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה
קיבוץ צובה
תכנית מתאר מס' מ.י.230/ד

שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.י.200
שינוי לתכנית מס' מ.ש.י.10
שינוי לתכנית מתאר מס' מ.י.230

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' מ.י.230/ד.
שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.י.200
שינוי לתכנית מס' מ.ש.י.10
שינוי לתכנית מתאר מס' מ.י.230
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
- א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
ג. נספח מס' 1 - בינוי - המכיל 2 גליונות א-1 ו א-2
נספח הבינוי מחייב לענין מיקום המבנים, והקפי הבניה.
תכנית חתכים של גובה המבנים מפלס 0.00, קווי בנין, ומרחקים בין המבנים, לאזור תיירות ונופש.
גיליון א-1 קני"מ 1:500
גיליון א-2 קני"מ 1:250
ד. נספח מס' 2 - ניקוז עקרוני - מכיל 2 גליונות וחוברת הסבר וחישוב.
א-3 איתור סביבה בק.מ. 1:2500.
א-4 תנוחה בק.מ. 1:1000.
ה. נספח מס' 3 - תכנית תנועה וחניה מנחה למעט לענין ככר הכניסה ומיקום דרך הגישה למתחם המשחקים בקני"מ 1:500.
ו. נספח ביוב המכיל חוברת הסבר וחישוב ותשריט תנוחה בקני"מ 1:250.
- 2.1 **יחס בין מסמכי התכנית**
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין במסמכים המחייבים במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים ובתוכם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
3. **גבולות התכנית:**
הקו הכחול בתשריט, הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**
31.79 דונם.
5. **מקום התכנית:**
- א. קיבוץ צובה, מועצה אזורית מטה יהודה.
קורדינטות על פי רשת ישראל החדשה.
אורך: בין: 211/175 - 210/925.
רוחב: בין: 132/375 - 632/650.
גוש (חלק) - 29960 חלקי חלקה - 1.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- 6.1 שינוי יעוד שטח חלק מאזור מבני משק ומאזור פרטי פתוח לאזור תיירות ונופש, ש.צ.פ דרכים וחניות.
- 6.2 קביעת הוראות בניה וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה - מ.י.200/ לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' מ.ש.י.10, מ.י.230, למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

8. אזור תיירות ונופש:

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם חום הוא אזור תיירות ונופש וחלות עליו ההוראות הבאות:
 השימושים המותרים באזור זה יהיו:
 מבנים ומתקנים עבור תיירות ונופש הכולל:
 מתקני משחק וספורט מסוגים שונים.
 כולל שרותים נלווים כמו מזנון, שרותים, חנות, משרדים להפעלת האתר.
 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.

8.1.1 תמ"א 37

בתחום התכנית מופיע קו בצבע תכלת המהווה את "תחום סקירה". מתחום הסקירה לכיוון מערב ודרום יחולו הוראות תמ"א 37 ונגזרתה הרלבנטית.

8.2. טבלת זכויות בניה ב-%

האזור תיירות ונופש בדונם	קווי בנין בהיקף המגרש על פי נספח בינוי	תכסית	סה"כ שטחי בניה לשטח עיקרי	סה"כ שטחי שירות **	סה"כ שטחי בניה עיקרי ושירות	גובה מעל מפלס כניסה 0.00 (2 קומות) *	מגרש מינימאלי
16.7		40%	30%	10%	40%	6	5 דונם

* ראה סעיף 8.3 ב'.

** בנוסף מותרת סככה להצללה בשטח של 2100 מ"ר

ג. תניה:

החניה תהיה ברובה בשטח המגרש, ובחלקה בשטח חניה ציבורי ובהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

8.3 הוראות עיצוביות לאזור תיירות ונופש:

א. כללי:

תכנון המבנים החדשים יהיה עפ"י נספח הבינוי. הבינוי יעשה תוך התחשבות והשתלבות בנוף הטבעי. נספח הבינוי מחייב לעניין מיקום המבנים, גובהם והמרחק בין המבנים.

ב. גובה המבנים לרבות מתקנים על הגג, לא יעלה על 6 מטר. באישור מהנדס הועדה המקומית ניתן יהיה להגביה נקודות מצומצמות במבנים ל- 12 מטר למטרת עיצוב אדריכלי. גובה הסככה לא יעלה על 10 מטר. ניתן יהיה, באזור מוגדר ומצומצם להגביה את הסככה עד ל- 12 מטר בכדי לאפשר מיקום מתקני משחקים גבוהים, באישור מיוחד של מהנדס הועדה המקומית, לאחר שהשתכנע בחיוניות ההגבהה.

ג. קירות תומכים בשטח התכנית לא יעלו על גובה אנכי של 3 מטר. במידה וידרש יהיו בדרוג של 1.5 מ'.

ד. קרוי סככות (מבנה מס' 8 בנספח הבינוי) יהיה מחומרים המשמשים לקרוי קל.

ה. צמחיה:

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

9. אזור מבני משק תכליות ושימושים

9.1 השטח הצבוע בתשריט בחום מוחתם בירוק כהה.

באזור זה אסורה כל בניה למעט בניית מתקנים עבור בעלי חיים, המתקנים יהיו בגובה של עד ארבע מטר. סה"כ כיסויי הגגות מעל המתקנים יהיו עשויים מקירות אבן וקירות סורג וזכוכית כאשר הקרוי מחומרים קלים כמו פח או עץ. מותרים גם שבילים ספסלים, נטיעת עצים וצמחים מקומיים. תשתיות של חשמל מים וביוב תת קרקעיים. קירות תומכים עשויי אבן אפשריים עד גובה של 2 מ'.

10. תנאים למתן היתר בניה:
- א. נטיעת עצים בוגרים במתחם, על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית ובהתאם למוצע בנספח הבינוי ושיקום שפכי העפר. לא יינתן היתר בניה טרם ביצוע בפועל של הנטיעות.
- ב. עריכת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 בשטח כל התכנית, טרם שתובא לאישור מהנדס הועדה המקומית. התכנית תכלול מיקום ופיתוח החניות, שבילים, מדרגות, קירות תומכים, גבהי רצפה ומשטחים, גינון, תשתיות, שיקום נופי של שולי המתחם, מתקני אשפה.
- ג. עריכת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לגבי כל המבנים הפעילים בשטח התכנית, שתובא לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ד. היתר הבניה יכלול התאמת תוספת הבניה למבנה הקיים מבחינת השימוש בחומרים וחידוש הקיים.
- ה. קביעת חומרי בניין - גמר ופרטים - באישור מראש של מהנדס הועדה המקומית. שימוש בחומרי בניה קלים יותנה בהוכחת עמידותם לפגעי הזמן ומזג האויר. שימוש בחומרי בניה מתכלים יותנה בהתייחסות לחידושם/החלפתם באופן סדיר.
- ו. אישור רשות הגז.
- ז. קבלת אישור רשות העתיקות, אישור חב' חשמל.
- ח. הכנת תכנית מפורטת לפתרון הניקוז של כל שטח התכנית.
- ט. אישור תכנית תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
11. תנאים לאמלוס (טופס 4):0:
- א. השלמת פיתוח כל השטחים שלגביהם הוגשה תכנית פיתוח בקני"מ 1:100.
- ב. במבנים קיימים שאושרה להם תוספת - חידוש או החלפת כל חלקי המבנה הבלויים.
- ג. ביצוע בפועל של פתרון הניקוז על פי תכנון מפורט.
- ד. ביצוע בפועל של פתרון הביוב על פי נספח ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ה. ביצוע בפועל של פתרון הניקוז.
12. שטח ציבורי פתוח
- השטח הצבוע בירוק בהיר בתשריט.
- מיועד לשטח לנטיעות, גינון, חורשות, דרכים, שבילים מתקנים למערכות תשתית.
13. דרכים וחניות
- השטח הצבוע בתשריט באדום או חום הינו שטח המיועד לדרכים וחניות.
- א. תכליות ושימושים
- ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קוי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. בדרך שרוחבה 12 מ' ומטה תותר סלילת דרך משולבת, שתהיה עשויה מרצף אבנים משתלבות ללא מיסעת אספלט וכולל חניה, ריהוט רחוב, נטיעות, קוי תשתית, תאורה וכו'.
14. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
15. שיפוי:
- תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.
16. עתיקות:
- א. התכנית מצויה בתחום מספר אתרי העתיקות המוכרזים כדין.
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי החפירה והבניה ולפני נטיעות בשטח התכנית. כמו כן יש לקבל את אישורה של רשות העתיקות ליצירת אזור תיירות ונופש.

17. הפקעות:
מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יוחזרו לרשות המקומית, או שיופקעו על ידי הרשות המקומית זכות השימוש וההחזקה בהם.

18. תכנית לצרכי רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית זו לאישור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

19. הוראות בנושא איכות הסביבה

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

19.2 רעש

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

19.3 פסולת

19.3.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.

19.3.2 המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

19.3.3 יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

19.4 ניקוז

גגות המבנים ינוקזו על ידי מרזבים למערכת חידור מקומית בשטח התכנית. גודל שטח החידור ומיקומו יגזרו מתכנון ניקוז מפורט בשלב ההיתר. ניתן כי החידור יעשה סמוך למבנים בהתחשב במגבלות ביסוס.

אין לנו ההגדרות זקרונית לתכנית, כתנאי שיוו התייה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין זה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים כגון, ואין התייחסונו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק בוטא בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסונו על התכנית הכרה או

2007-02-01 - 1

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותו לבטל/בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, ש/אדריכל והמוזז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימות:

בעל הקרקע:

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

ועדה מחוזית:

1. מחוזית ירושלים
 שלום ציון המלכה 1 91010
 טל' : 629020-02
 פקס : 629093-02

ועדה מקומית:

1. מקומית לתכנון ובניה מטה יהודה
 מרכז אבן עזר ד.ג. שמשון 99770
 טל' : 9900946/7
 פקס : 9900807

יוזם ומגיש התכנית : קבוץ צובה

ד.ג. הרי יהודה 90870
 טל' : 02- 5347019
 פקס : 5347955-02

קבוץ צובה
פלמה-צובה

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 114
 חזערה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1104 ביום 18.1.07
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

המתכנן:

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

מנהל מקרקעי ישראל
 ת.ד. 36250 יפו 91361
 2007-02-01
 חיק מס' _____
 ירושם במס' _____
 לטימול _____