

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/11/2022

### הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/02/2023

תכנית מס' 151-1028349

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מרכז לוגיסטי חלקה 43 הר טוב

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/11/2022

לאשר את התוכנית

01/05/2023

*Handwritten signature*

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית החלה בחלקה 43, גוש 31407, באזור התעשייה נוחם (הרטוב), במצב התכנוני המאושר, הינה תכנית מי/בת/350/ו המייעדת שימושים לטובת תעשייה מיוחדת, עתירת ידע וטכנולוגיה. התכנית המוצעת מציעה תוספת שימושים לאחסנה, מרכז לוגיסטי ושימושים נלווים המותרים בתעשייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מרכז לוגיסטי חלקה 43 הר טוב

151-1028349

מספר התכנית

11.322 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

198975 קואורדינאטה X

630425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה הרטוב- חלקה 43

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה הרטוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31407	מוסדר	חלק		43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



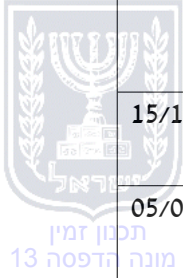
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/11/1979		284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית 200/מי	החלפה	200/מי
05/01/1997		1146	4474	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ בת/ 350/ ו וכל הוראותיה.	החלפה	מי/ בת/ 350/ ו



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז קלפר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז קלפר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי- גיליון מס' 1 מתוך 2	09: 29 25/04/2022	ארז קלפר	22/02/2022	1		מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי- גיליון מס' 2 מתוך 2	14: 53 28/02/2022	ארז קלפר	22/02/2022	2		מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 14 09/02/2023	דנה- פיקאר בנימין	01/02/2023			מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 33 03/11/2021	ראובן אלסטר	18/10/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנכ"ל OPG	פרטי	כץ משה (1)		גוד שיא אינטרנשיונל השקעות בע"מ	ירושלים	אבא אבן	2	02-5678888		mkatz@opg.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כוח, כתובת: אבא אבן 2 י-ם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כץ משה		גוד שיא אינטרנשיונל השקעות בע"מ	ירושלים	אבא אבן ) (1	2	02-5678888		mkatz@opg.co.il

(1) כתובת: אבא אבן 2 י-ם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארז קלפר	28766086	'קלפר אדריכלים'	גבעת שמואל	גוש עציון	11	03-3727276		office@klapper.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דנה- פיקאר בנימין		צופית הנדסה בע"מ	בית אל	שדרות לוז	2	02-5951444		zofiaeng1@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת שימושים באזור תעשייה הר טוב ב'

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת השימושים המותרים במגרש בעבור תעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה, מרכז לוגיסטי/ אחסנה ובו: משרדים ואחסנה על סוגיה השונים.
2. קביעת זכויות בניה בתחום התכנית.
3. קביעת גובה המבנה המירבי.
4. קביעת תכנית מרבית
5. קביעת קווי בנין מרביים
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח שטח.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
9. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
10. קביעת שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	11,322	100
סה"כ	11,322	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	11,322.07	100
סה"כ	11,322.07	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>1. תעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה, מרכז לוגיסטי, מלאכה, מסחר, משרדים ואחסנה</p> <p>2. תותר חזית מסחרית בקומת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 10% מסך שטחי הבינוי העיקריים המוצעים בתכנית. השימוש למסחר יהיה שימוש נלווה בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>על מנת למנוע מטרדים סביבתיים ולהבטיח את תפקודו התקין של המתקן וצמצום השפעתו הסביבתית יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. במבנה ישולב פתרון אשפה בהתאם להנחיות אגף שפ"ע במועצה האזורית ו/או מנהלת אזור התעשייה.</p> <p>2. ארונות חשמל/קווי הזנה וכלל מתקני החשמל הראשיים יתוכננו ע"י יועץ חשמל מוסמך, בהתאם להנחיות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. ככל שיווצרו שפכים תעשייתיים במבנה כדוגמת שאריות ניקוי בממסים, יאגרו אלו במיכלים בבית העסק ויפוגו לטיפול באתר מרוחק לטיפול בשפכים.</p> <p>4. פסולת אלקטרונית תפונה לטיפול באתר מרוחק מתאים ומאושר לטיפול בפסולת זו.</p> <p>5. במבנה יבוצעו ככלל תהליכים יבשים ונקיים ללא שימוש בחומרים מסוכנים ו/או יצירת שפכים תעשייתיים בכמות משמעותית או מזהמי אוויר.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גובה הבינוי המוצע לא יעלה על 22 מטרים. תותר הקמת חדר מכונות מעל גובה זה ועד לגובה של 24 מ' בלבד.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. תותר הצבת תאים פוטו-וולטיים על הגג בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מהגג וממעקות הגג. 2. תותר הצבת מערכות טכניות וכד' על גג המבנה ובתנאי שישולב בצורה אסתטית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג ובכפוף להיתר הבניה. הפתרון הארכיטקטוני ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה מספיקים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לעסק או למבנה שיוקמו בשטח.</p> <p>3. חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת תותר עד לגבולות המגרש הצדדיים או האחוריים.</p> <p>4. תותר כניסה אחת לכל היותר מכל דרך הגובלת בתכנית.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>קווי הבינוי המפורטים בתשריט המוצע הינם מחייבים.</p>

4.1	תעשיה
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חזיתות המבנה יחופו בחיפוי קשיח מחומרים כגון מתכת, טיח ובטון ואפשר שיקורה בקירו קל.</p> <p>2. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאים על חזיתות וגגות המבנים.</p> <p>3. תכסית המבנה הקובעת הינה על קרקעית. ניתן כי מפלסי תת הקרקע יחרגו משטח התכסית ובתנאי שבשטחים הפנויים במפלס הפיתוח העליון ישולב גינן לצד החניה.</p> <p>4. בהיתר הבניה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה וכן יוסדר הטיפול בעיצובם. זאת על מנת להבטיח כי ישולבו בצורה אסתטית ויוסדרו באמצעות מעקה או עיצוב אשר ישלב עם מכלול חזיתות המבנה.</p> <p>5. לא תותר התקנת צנרת חיצונית גלויה של תשתיות חשמל, גז, מים ומיזוג אוויר מחוץ לחזיתות המבנה.</p> <p>6. מעטפת המבנה תבטיח איכות תרמית אופטימלית בהתאם לייעודי המבנה.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. יהיו כמצוין בתשריט.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. תותר הצבת קולטים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג ומעקות הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>
ט	<p><b>תשתיות</b></p> <p>יובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית לביצוע ואחזקת מערכות תשתית, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת יחול איסור בניה מעל קוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר, בתיאום עם הרשויות המוסמכות ומהנדס הועדה.</p>
י	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. במידה ויתגלו בשלב החפירות עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח (1978) וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט (1989), יש להודיע לרשות העתיקות במידי ולפעול על פי הוראותיהם.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. הטיפול במי הנגר בתחום המגרש, יבוצע באמצעות פתרונות השהיית מי נגר בלבד, כל זאת בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הותרת שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 20% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים.</p>
יב	<p><b>ביוב</b></p> <p>כל מתן, באשר יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית יאושר ע"י הרשויות המוסמכות בהתאם</p>

4.1	תעשייה
	<p>למפורט בתוספת 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981.</p>
<p>יג</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה ו/או מי מטעמו</li> <li>3. תיאום עם מחלקת הדרכים ומחלקת המים, וקבלת הנחיותיהן.</li> <li>4. תיאום עם מחלקת התברואה בדבר מיקום מכולת האשפה ופינוי אשפה משטח המגרש.</li> <li>5. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</li> <li>6. תיאום עם מחלקת המים בדבר התחברות המפעל למערכת המים העירונית.</li> <li>7. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המגרש לאישור המחלקה לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט קירות תמך/ דירוג קרקע/שיפועי קרקע, גינון ונטיעות, מתקני גן ורחוב, ריצוף, חומרי בניה בפיתוח השטח, תשתיות וכדומה, כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.</li> <li>8. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב/הניקוז העירוני ובדבר הטיית קווי ביוב וניקוז קיימים אל מעבר לשטח הבניה, במידת הצורך.</li> <li>9. תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר/י שנאים בכל מגרש. מיקום מדויק וגודלו הסופי יקבעו לעת מתן היתר בניה. חדר השנאים יהיה בתת הקרקע בלבד.</li> <li>10. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</li> <li>11. כל המתקנים על גבי הגגות יסומנו ויתוארו בבקשה להיתר הבניה.</li> <li>12. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה תאום נטיעת עצים בתחום המגרש לפי דרישת מחלקת שפ"ע, בהתאם לאפשרויות הנטיעה במגרש ולשביעות רצון מהנדס הועדה או מי מטעמו.</li> <li>13. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</li> <li>14. תנאי להיתר יהיה הכנת תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בעת עבודות החפירה וההקמה למניעת מפגעי אבק ורעש, על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.</li> <li>15. תנאי להיתר יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר העברת פסולת עפר לאתר שפיכת עפר מורשה, המוסכם על- ידי הרשות המקומית.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	22	65	650	12400	5350 (1)	6000	11322	43	מרכז לוגיסטי	תעשייה	
(3) 6	(3) 6	(3) 6	(3) 6	2	3	(2)										

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- כלל שטחי הבניה המיועדים לייעוד של מרכז לוגיסטי הינם מיועדים גם עבור ייעוד של משרדים ו/או תעשייה עתירת יעד וטכנולוגיה.
- מתוך כלל שטחי הבניה המיועדים עבור מרכז לוגיסטי ומשרדים ניתן יהיה להקצות כ-10% מתוך סך הזכויות עבור ייעוד של מסחר במפלסים העל קרקעיים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל שטחי חניה.
- תותר תוספת לגובה המירבי של המבנה של עד 2 מטר (עד לגובה של 24 מ' בלבד) לטובת הקמת חדר מכונות/ מערכות טכניות/ פאנלים סולאריים וכד'.
- על פי התשריט.

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13