

# אשרי-אויזר

## מחוז צפון מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי מגדל

### הוראות התכנית

|  |
|--|
| משרד הפנים מחוז הצפון<br>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965<br>אישור תכנית מס' 1418417<br>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה<br>ביום 24.8.05 לאשר את התכנית<br>התאגיד<br>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית |
|--|

### שם התכנית:

מלון רוקח.

תכנית מפורטת מס' ג/14184, המהווה תיקון  
לתכנית ג/5966 פיתוח חוף מגדל תשמ"ו-1986.

|  |
|--|
| הודעה על אישור תכנית מס' 1418417<br>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5471<br>מיום 20.12.05 |
|--|

המתכנן: א.י.מ. אדריכלים בע"מ

מתתיהו אבשלומוב אדריכל

שד' יוצ"ר 3 תל אביב 62746

טל': 03-5441498

פקס: 03-6055848

18/9/2005

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי : גליל מזרח  
תחום שיפוט מוניציפאלי : גליל מזרחי  
ישוב : מגדל

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי לתכנית מפורטת ג/ 14184, תיקון הבהרתי לתכנית מפורטת מס' ג/ 5966.

### 1.2 מקום התוכנית:

|          |      |
|----------|------|
| מספר גוש | חלקה |
| 15514    | 46   |

### 1.3 שטח התוכנית: 18.658 דונם

### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: משפחת רוקח ע"י ב"כ עו"ד לוי יחזקאל  
רח' כנפי נשרים 24 ירושלים 95464  
פקס : 02-6514025  
טל' : 02-6510495

יזם התוכנית: בעלי המגרש- משפחת רוקח.

מגיש התוכנית: א.י.מ. אדריכלים בע"מ

עורך התוכנית: א.י.מ. אדריכלים בע"מ  
אדריכל מתתיהו אבשלומוב  
מס' רישיון : 00073930  
שד' היוצר 3 ת"א 62746  
טלפון : 03-5441498  
פקס : 03-6055848

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה תיקון לתכנית מפורטת מס' ג/ 5966.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. ללא תשריט.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

| תאריך       |              |
|-------------|--------------|
| אוגוסט 2002 | הכנת התוכנית |
| נובמבר 2003 | עדכון 1      |
|             | עדכון 2      |
|             | עדכון 3      |

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 טבלת שטחים:**

| מצב מוצע |           | מצב קיים |           | ייעוד קרקע    |
|----------|-----------|----------|-----------|---------------|
| אחוזים   | שטח (מ"ר) | אחוזים   | שטח (מ"ר) |               |
|          | 18,658    |          | 18,658    | מלונאות ונופש |
| 100      | סה"כ      | 100      | סה"כ:     |               |

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

- 2.1.1 שינוי תקנוני בהוראות תכנית ג/5966, לשם התאמת מס' מיטות לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית ג/1212.
- 2.1.2 ניצול יעיל של שטחי הבניה שנקבעו בתכנית העיקרית, מבחינת תכנית הקרקע וגובה בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- 2.2.1 תיקון סעיף 3.5 בתכנית העיקרית. (יחידת פיתוח ה/1)
  - בסעיף 3.5 של התוכנית העיקרית יהיו התיקונים הבאים:
    - 2.2.1 א **קיבולת אכסון:**
      - בסעיף קטן 3.5.2 "קיבולת אכסון" במקום "200 מיטות" יבוא:
        - "200 חדרים" (לחלופין: "400 מיטות").
      - 2.2.1 ב **גובה בינוי:**
        - בסעיף קטן 3.5.5 "גובה בינוי" באזור לאכסון: במקום "עד 7 מטר" יבוא:
          - "3 קומות מעל קומת האולמות הציבוריים" זאת בהתאם להוראות תכנית ג/1212.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| יעוד הקרקע    | סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)         | מספר יח"ד / מספר יח' אירוח |
|---------------|-----------------------------------|----------------------------|
| מלונאות ונופש | עפ"י מפורטת ג/ 5966<br>12,000 מ"ר | 200 חדרים                  |

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ימש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. ובהתאם לשינויים המפורטים בסעיף 2.2.

3.1.1 מלונאות ונופש בהתאם להוראות תכנית ג/ 1212.

### הוראות נוספות:

#### א. - תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
 3. המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות

### 1. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 2. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 4. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 5. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 6. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 7. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

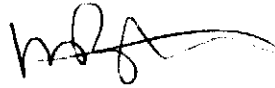
## פרק 4 - מימוש התוכנית

### תקפות התוכנית:

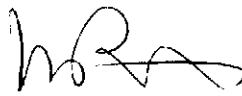
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:



יזם התוכנית:



מגיש התוכנית:

א.מ. אדריכלים בע"מ  
מחית הירושלמי סוכב אדריכל  
www.2ys1.com



עורך התוכנית: