

מתן תוקף

ש - 100
(11 עמודים)

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי

מגילות

תכנית מפורטת מס' 604/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 604

ושינוי לתכנית מתאר 600

לקיבוץ אלמוג

(איזור משקי)

תאריך: 2.8.94
עדכון: 25.12.94
עדכון 16.2.95

תוכן ענינים

עמוד

3	פרק א' - מידע כללי
4	פרק ב' - פירוש המונחים
5	פרק ג' - תכליות ושימושים
8	פרק ד' - טבלת זכויות בנייה
9	פרק ה' - דרכים וחניות
9	פרק ו' - הנחיות לפיתוח
10	פרק ז' - שונות
10	פרק ח' - הגשת מסמכים
11	דף חתימות -

פרק א' - מידע כללי:

תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת" מס' 604/1 לשנת 1994, ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

1. שם וחלות

התכנית תכלול:

2. מסמכי התכניות

2.1 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

2.2 תשריט בקנ"מ 1:1250

2.3 מפה פיסקלית בקנ"מ 1:20,000

3. יחס תכנית

3.1 על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' 604/1

3.2 התכנית מבטלת הוראות תכנית קודמת מס' 604.

אחרות:

אזור יהודה ושומרון מרחב תכנון מקומי מגילות.

4. מקום:

5. גושים וחלקות פיסקלים:

חלק מגוש	6
חלק ממאוקע	בלות אד' - ד'יהבן BELAWAT EDH DHEIHABAN

6. גושים וחלקות מוסדרים:

חלק מגוש	4
חלק מחלקה	2

197.70 דונם.

5. שטח התכנית:

הועדה המקומית מגילות

6. יוזם התכנית:

ההסתדרות הציונית - החטיבה להתישבות.

7. מגיש התכנית:

אדריכל דני בר קמה

רח' סוטין 27 תל אביב 64684.

מספר רשיון 21527

מספר טלפון 03-5212012

8. עורך התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

9 בעל הקרקע :

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח השטח המשקי כלכלי של קיבוץ אלמוג על ידי קביעת יעודי קרקע (לרבות עתודות קרקע) והנחיות בניה ומערכת הדרכים.

10 מטרות התכנית :

פרק ב' - פירוש המונחים.

בתכנית זו, פרוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966.

כל פרוש של מונח, שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל, תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו, כמופיע בתכנית זו.

1. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79, לרבות הצווים הנוגעים לחוק זה.

2. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה, שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

3. אזור: כמוגדר בחוק.

4. קו בנין: כמוגדר בחוק.

5. קו דרך: כמוגדר בחוק.

6. קבוצת בנינים תכנית בינוי: לפחות 5 בנינים בעלי תפקוד דומה בשטח רצוף של לפחות 4 דונם. מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת, הכוללת העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח. תכנית הבינוי תאושר בועדה מקומית.

7. מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

8. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

10. בניני ציבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

11. מבני משק: בכל מקום שנרשם מבני משק, הכוונה למבנה משק חקלאי.

ציונים בתשריט

גבול התכנית	קו כחול
קבול תכנית קודמת	קו כחול מקוטע
קו גוש	קו שחור עם משולשים
מספר חלקה רשום	עגול שחור
אזור מבני משק	שטח צבוע בחום מותחם בירוק
דרכים וחניות מוצע	שטח צבוע באדום
דרכים וחניות קיים	שטח צבוע בחום
אזור פרטי פתוח	שטח צבוע בירוק מותחם בירוק
אזור שרותים ואחסנה	שטח צבוע באפור מותחם בסגול
אזור מלאכה	שטח צבוע בסגול מותחם בסגול
אזור תעשייה	שטח צבוע בסגול
אזור חקלאי	שטח צבוע בפסים אלכסוניים בירוק
שביל	קו בירוק
שביל ודרך להריסה	שטח צבוע בפסים אלכסוניים באדום
אגני חמצון	שטח צבוע באפור עם פסים מקוטעים בירוק

פרק ד' - טבלת זכויות בניה

הנחיות וטבלת התכנון לאזורים השונים

האזור	זכות בניה ב % משטח הקרקע עקרי + שרות	תכנית ב- % משטח הקרקע	גובה מגבלות ביחס לקרקע סופית	מרווחים	הערות
אחסנה שרותים ומלאכה	20%	20%	10.00 מ'	6 מ' בין שכנים ובין מבנה לגבול האזור	* *
מבני משק	20%	20%	10.00 מ'	6 מ' בין מכנים שכנים ובין מבנה לגבול האזור	
תעשיה	40%	40%	14 מ'	6 מ' בין מכנים שכנים ובין מבנה לגבול האזור	
שטח פרטי פתוח	אסורה כל בנית מבנים פרט למתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית.				

הערות:

- (א) במקרה של גג משופע תורשה תוספת גבה של 15% ביחס לנקוב בטבלה.
- (ב) היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תכנית בינוי לקבוצת בנינים.
- (ג) סימון הדרכים המשניות שבתחומי האזורים אינו מחייב (ר' גם סעיף מס' 2 ה).
- (ד) מגבלות הגבה מתייחסות למעטפת הבנין ביחס לקרקע הסמוכה (ואין כאן הגבלה של מספר הקומות או המפלסים המותרים).

פרק ה' - דרכים / חניה

הגדרה: דרך ראשית היא דרך לתנועה מוטורית ותנועת הולכי רגל כפי שסומנה בתשריט ונקבעו לה נתוני רוחב וקווי בנין. דרך משנית היא כל דרך אחרת.

1. דרכים ראשיות יבוצעו לפי סטנדרטים מקובלים כמפורט במדריך "הנחיות לתכנון רחובות בערים" (משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה) והן יבוצעו בכפוף לאישורי תכנון ספציפיים של הועדה המקומית והמפקח על התעבורה וכמסומן בת.ב.ע. זו.
2. דרכים משניות ודרכים שבתחום האזורים יבוצעו באורח גמיש, לאו דוקא במיקום מסומן בניספח הבינוי של ת.ב.ע. זו - ובתנאי שיעמדו בתקני בטיחות ראויים, ובאישור המפקח על התעבורה.
3. הועדה המקומית תוכל להנחות דרישות חניה לפי התקן הישראלי. כמו"כ תהא הועדה רשאית לקבע את טבלת האיזון בהתאם לסוגי השימושים וערובם בשעות השונות.
4. לכל תכנית בינוי יוכן נספח שיוך חניה, שטחי החניה ימוקמו מחוץ לתחומי הדרכים הראשיות.

פרק ו' - הנחיות לאיכות סביבה, פיתוח השטח ולביצוע תשתיות.

1. איכות סביבה - מתן התרי בניה למפעלי תעשייה ומבנים משקיים חייבים באשור מוקדם של קמ"ט איכות הסביבה או המשרד המחוזי לאיכות הסביבה בירושלים.
2. גבול התכנית - כמסומן בתשריט הוא גבול עבודות פיתוח מכל סוג, לרבות עבודות תמיכת קרקע, שפך וכו'.
3. עיצוב פני קרקע ותמיכתה במסלעות יעשו בשיפוע שעד 1:1 או בשפך קרקע טבעית בשיפוע שלא יעלה על 1:2.
- הפרשי הגבה המותרים לתמיכה רציפה כנ"ל לא יעלו על 5.0 מ'.
4. במקרה של תמיכת קרקע בקירות יוגבל קיר תומך ל-4.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה נוספת - תבוצע מדרגה בין 2 הקירות שרוחבה לא יפחת מ-4.0 מ'.
5. בכל מקרה של תמיכת קרקע שיש בה סכנה לבטיחות יבוצעו מעקות בטיחות תקינים וגידור מתאים.
6. הועדה המקומית תוכל לדרוש פתרונות ניקוז וביוב ומעבר יתר התשתיות (לרבות הקצאות קרקע ספציפית לענין זה), ותהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בביצוע כל הנ"ל.
7. הועדה המקומית תתאם את דרישותיה לענין תשתיות, לרבות פתרון שימוש בקולחים מטוהרים, סידורי בריאות למיניהם (לרבות סידורים הדרושים למלחמה בקדחת) עם כל הרשויות החוקיות הנוגעות בכל דבר ועניין.

פרק ז' - שונות

אזור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ.
בקו מתח עליון 150 - 110 ק"ו	9.5 מ.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבחים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

מרכיבי הבטחון

1. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסכמת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקהל"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים אותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

2. דרך הקפית + גדר רשת.

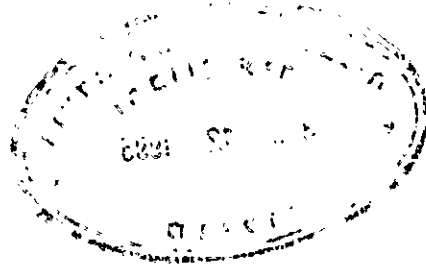
3. תאורת ביטחון היקפית.

4. המקלוט יהיה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולהוראות ק. הגמ"ר איו"ש.

פרק ח' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו, בכל עת שיידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולמועצת התכנון העליונה כל חמר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן רשאית הועדה המקומית לדרוש חמר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה.

[illegible]