

מתן תוקף

ש - 99
(10 עמודים)

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי

מגילות

תכנית מפורטת מס' 604/2

שינוי לתכנית מס' 604

לקיבוץ אלמוג

(איזור תיירות ונופש)

תאריך: 3.8.94
עדכון: 25.12.94
עדכון: 15.2.95
עדכון: 3.1.96
עדכון: 22.2.96

תוכן ענינים:

עמוד

3	פרק א': מידע כללי
4	פרק ב': פרוש מונחים
5	פרק ג': תכליות ושימושים
7	פרק ד' - טבלת זכויות בניה
8	פרק ה' - דרכים וחניות
8	פרק ו' - הנחיות לפיתוח
9	פרק ז' - שונות
9	פרק ח' - הגשת מסמכים
10	דף חתימות -

פרק א' - מידע כללי:

תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת" מס' 604/2, ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

1. שם וחלות:

התכנית תכלול:

2. מטמכי התכנית:

2.1 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

2.2 תשריט בקנ"מ 1:1250

2.3 נספח תנועה וחניה.

3.1 על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' 604/2.

3. יחס לתכניות אחרות:

3.2 התכנית בתחומה מבטלת הוראות תכנית קודמת מס' 604.

אזור יהודה ושומרון מרחב תכנון מקומי מגילות.

4. המקום:

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

5. גושים וחלקות פיסקלים:

חלק מגוש	4
חלק מחלקה	2

6. גושים וחלקות מוסדרים:

60.0 דונם.

7. שטח התכנית:

הועדה המקומית מגילות.

8. יוזם התכנית:

ההסתדרות הציונות - החטיבה להתיישבות.

9. מגיש התכנית:

אדריכל דני בר-קמה
רח' סוטין 27 ת"א 64684.
מספר רשיון 21527.
מספר טלפון 03-5212012

10. עורך התכנית:

(3 מתוך 10)

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

11. בעל הקרקע:

12. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח איזור תיירות נופש וספורט על ידי קביעת יעודי קרקע (לרבות עתודות קרקע) והנחיות בניה ומערכת הדרכים.

פרק ב' - פירוש המונחים.

בתכנית זו, פרוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים 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 ובניינים 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 10 בנינים בעלי תפקוד דומה בשטח רצוף של לפחות 4 דונם. מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת, הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.

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

8. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

10. בנין ציבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פרק ג' - תכליות ושימושים

1. איזור תיירות ונופש: (כמסומן בתשריט בצהוב מותחם כחום) מותר השימוש לאמצעי אכסון ושרותי נופש ותיירות מן הסוגים המפורטים להלן וכל שירות אחר הנדרש להפעלתם, הכל לפי הנחיות הרשויות המוסמכות: כפר נופש, מסתר ושרותים אישיים, מרכזי הדרכה, אירועים, מבני ציבור, דרכים וחניות. הבנייה באיזור תהיה בשתי קומות ותשתלב בסביבה הטבעית הקיימת. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
2. אזור ספורט ונופש: השטח מיועד לפיתוח מתקני ספורט ונופש ומותרים בו השימושים הבאים: הקמת מתקני ספורט, מתקני משחק ונופש, דרכים להולכי רגל, נטיעות, גינון, עבודות ניקוז.

3. טבלת האזורים

היעוד	סה"כ השטח בדונם	השטח באחוזים
אזור תיירות ונופש	43.19	71.98
אזור ספורט ונופש	9.0	15.0
דרכים וחניות מוצע	4.38	7.3
דרכים וחניות קיים	3.43	5.72
=====	=====	=====
	60.0	100.0

הערה: שינויים בשטחי האזורים בתחום שעד 5% מחמת הבדלי מדידה לא יצריכו הליכי שינוי תכנית.

4. ציונים בתשריט

גבול תכנית.	קו כחול
גבול תכנית קודמת.	קו כחול מקוטע
גבול גוש.	קו שחור עם משולשים
מספר חלקה רשום.	עגול שחור
אזור תיירות ונופש.	שטח צבוע צהוב מותחם בחום
אזור ספורט ונופש.	שטח צבוע בירוק מותחם בחום
דרכים וחניות מוצע.	שטח צבוע באדום
דרכים וחניות קיים.	שטח צבוע בחום
מגורים.	שטח צבוע בצהוב
אזור בית ילדים וניה"ס.	שטח צבוע בכתום מותחם בכתום
אזור מבני צבור.	שטח צבוע בחום מותחם בחום
אזור פרטי פתוח.	שטח צבוע בירוק מותחם בירוק כהה
אזור משק בית ספר.	שטח צבוע בחום מותחם בירוק
אזור חקלאי.	שטח צבוע בפסים אלכסוניים בירוק
שביל.	קו ירוק
דרך ושביל לביטול.	שטח צבוע בפסים אלכסוניים באדום

פרק ד' - טבלת זכויות בניה:

הנחיות וטבלת התכנון לאזורים השונים.

האזור	זכויות בניה ב - % משטח הקרקע עקרי + שרות (סה"כ קומות)	תכנית ב - % משטח הקרקע	מגבלות גבה ביחס לקרקע סופית	מרווחים מינימליים	הערות
תיירות ונופש	25%	20%	9 מ'	בין מבנים שכנים 4 מ' בין מבנה לגבול האזור 5 מטר	שטח הקרקע להתייחסות הינו כל השטח
ספורט ונופש	30%	30%	9 מ'	5 למ' בין מבנים שכנים ובין מבנה לגבול האזור	למבנים מיוחדים כגון אולם ספורט בריכה מקורה, אולם כנסים וכיו"ב ניתן יהיה להרשות תוספת גובה 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) מבני גג עובר: מעליות, חדרי מדרגות, אלמנטים אדריכליים ומסתורים למתקני אנרגיה יוכלו להגיע עד לגובה 12.5 מ' בתנאי שלא יעברו 15% משטח הגג.
- (ד) פתיחת חלונות בקיר צדדי, תותר רק אם המרחק בין המבנים הסמוכים יהיה 6 מטר ומעלה.

פרק ה' - דרכים / חניה

הגדרה: דרך ראשית היא דרך לתנועה מוטורית ותנועת הולכי רגל שסומנה בתשריט ונקבעו לה נתוני רחב וקו 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 וכמסומן בת.ב.ע זו.
2. דרכים משניות ודרכים שכתחום האזורים יבוצעו באורח גמיש, בטיחות ראויים, ובאישור המפקח על התעבורה.
3. החנייה תהייה בהתאם לתקנות התכנון והחניה - התקנת מקומות חנייה 1983 על עדכונים. עם הגשת התרי בניה יוגש נספת חנייה כולל טבלת איזון בהתאם לסוגי השימושים וערוכם בשעות השונות. מקומות החנייה יבוצעו בתחום המגרש על פי תכנית בינוי.

פרק ו' - הנחיות לפיתוח השטח ולביצוע תשתיות.

1. גבול התכנית - כמסומן בתשריט הוא גבול עבודות פיתוח מכל סוג, לרבות עבודות תמיכת קרקע, שפך וכו', בכפוף לאי פגיעה באזור.
2. 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'.
3. במקרה של תמיכת קרקע בקירות יוגבל קיר תומך ל-2.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה נוספת - תבוצע מדרגה בין 2 הקירות שרוחבה לא יפחת מ-2.0 מ'.
4. בכל מקרה של תמיכת קרקע שיש בה סכנה לבטיחות יבוצעו מעקות בטיחות תקינים וגידור מתאים.
5. יש לתת ולבצע פתרונות ניקוז וביוב ומעבר יתר התשתיות (לרבות הקצאות קרקע ספציפית לענין זה), והועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בביצוע כל הנ"ל.
6. 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 לבניין 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
בקו מתח גבוה 22 ק"ו
בקו מתח עליון 150 - 110 ק"ו 9.5 מ' 5 מ' 2 מ'.

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

מרכיבי הבטחון

1. מרכיבי הבטחון יכללו לשלב איכלוס ראשוני גדר רשת הקפית עם שני שערים דו כנפיים ופשפש. תאורת בטחון היקפית, מחסן נשק וציוד, סככה לאמבולנס, בית גנרטור, ביתן שומר ומגורי שומרים כנדרש.

2. מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו/ יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב/ כפי שנקבע/ יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.

3. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.

4. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסכמת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

5. המקלוט יהיה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולהוראות פיקוד העורף.

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.

חתימות:

קיבוץ אלמוג
ז'כא-טו

- הועדה המקומית מגילות

יוזם התכנית



- אדריכלות קמה

עורך התכנית

א.ב. תכנון

חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ תכנון בע"מ

פני כ

- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

בעל הקרקע

מהנדס המועצה האזורית
מגילות
מ.דוֹצְצוֹוִיץ
מ.דוֹצְצוֹוִיץ

رئيس المجلس
التنظيم الاعلى / اللجنة العربية