

מועצה אזורית מגילות	
התקבל	
07.08.1994	
חתימת המטפל	נמסר לטיפול

הערן גורן - מנהל האזור
 22/3.95
 2/95
 3.5.000
 אורי ישראל
 מנהל המועצה האזורית

המנהל האזורי אזור יהודה ושומרון
 מרחב תכנון מקומי מגילות

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא: "תכנית מס' 600/2 - מרכז תיירות ושרותי דרך ליד צומת אלמוג" המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 600 למועצה האזורית מגילות.

1. שם ותלות
 תכנית זו תקרא שינוי תכנית מיתאר מקומית "תכנית מס' 600/2 - מרכז תיירות ושרותי דרך ליד צומת אלמוג" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").
 התשריט ערוך בקנה מידה של 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 לתכנית מצורף נספח בינוי דרכים ותנועה הערוך בק.מ. 1:500, המציג בינוי עקרוני, דרך גישה ויציאה, מערך תנועה ושלבי ביצוע בהתייחס להרחבת דרך מס' 1.
2. יחס לתכניות אחרות
 התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 600 - למועצה האזורית מגילות אשר אושרה בישיבת מועצת התכנון והעליונה ביום 17.3.93.
3. המקום
 הקרקע עליה חלה התכנית נמצאת בסמוך לכביש מס' 1, כביש ירושלים-גשר עבדאלה, ליד צומת אלמוג.
4. שטח התכנית
 שטח התכנית הוא כ-20.9 דונם בקרוב.
5. גבולות התכנית
 גבולות התכנית הם בהתאם למראה בקו כחול עבה על התשריט.
6. הקרקעות הכלולות בתכנית
 הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בין קוארדינטות אורך 192/865-192/985 וקוארדינטות רוחב 134/200-134/355.
7. בעלי הקרקע
 הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש.
8. יזום התכנית
 ועדה מקומית, מועצה אזורית מגילות.
9. עורך התכנית
 יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

10. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא לפתח השטח הכלול בתכנית כמוקד תיירות ושירותי דרך.

11. באור סימני התשריט

גבול התכנית	- קו כחול עבה.
שטח לתחנת תידלוק	- שטח צבוע בצבע אפור מותחם בקו סגול.
אזור תיירות ושירותי דרך	- שטח צבוע פסים צהובים ואפורים לסרוגין.
שטח ציבורי פתוח	- שטח צבוע ירוק.
שטח חקלאי	- שטח מטויט בפסים ירוקים (במצב מאושר).
דרך מאושרת ו/או קיימת	- שטח צבוע חום בהיר.
דרך מוצעת	- שטח צבוע בצבע ורוד.
מספר דרך	- מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך.
רוחב דרך, במטרים	- מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך.

12. שימוש בקרקע ובבנינים

כל היתר להקמת בנין וכל שמוש בקרקע או בבנין בתחומי תכנית זו יהיו אך ורק למטרה שנקבעה לאותו קרקע או בנין ברשימת התכליות.

13. רשימת התכליות

שטח לתחנת תידלוק	- תחנת תידלוק בה תותר הספקת דלק לרכב מכל הסוגים ומתקנים לשרותי החזקת רכב.
אזור תיירות ושירותי דרך	- תחנת מידע למטייל, שטחי תצוגה וכנסים, שרותי מזון כגון מזנון ומסעדה.
שטח ציבורי פתוח	- מיועד לגינון ומעבר תשתיות.

15. תנאי בניה בשטח תחנת התידלוק

א. מיקום המבנים

מיקום התחנה והמתקנים הכלולים בה יהיה ע"פ תכנית הבינוי המצורפת לתכנית. בסמכות הועדה המקומית לאשר שינוי בתכנית הבינוי אם הוגשה לה תכנית בינוי כוללת והיא שוכנעה בנחיצות השינוי הנ"ל.

ב. שטח הבניה

שטח הבניה באתר יהיה כ-1110 מ"ר עפ"י החלוקה הבאה:

- כ-70 מ"ר (שטח זה יכלול משרד, שרותים, חדר עובדים, חנות לאביזרי רכב ומחסן שמנים).
- כ-640 מ"ר (שטח זה יכלול גם מחסן, שרותים, ומטבח).

- אולם תערוכות וכנסים - כ-500 מ"ר.
 שרותי החזקת רכב - כ-100 מ"ר (שטח זה יכלול סיכה ו/או רחיצה ו/או בית מלאכה לתיקון תקרים ו/או חשמלאות רכב).
 בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין למעט שטחים מקורים פתוחים.

ג. מרווחים

קו בנין קדמי	-	כמסומן בתשריט.
מרווח צדדי	-	3 מ'.
מרווח אחורי	-	3 מ'.

ד. גובה הבנינים

גובה הבנינים לא יעלה על 2 קומות למעט הגג שמעל משאבות הדלק ומתקני השילוט וגג אולם התערוכות, שגובהם ועיצובם יהיו טעונים אישור הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה.

16. עיצוב ארכיטקטונוני של הבנינים

א. הבקשה להיתר בניה תכלול חזיתות של כל הבניני המוצע במגרש, בהן יפורטו חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.

ב. התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מזוג אויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ג. התקנת שלטי פרסומת תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב חזיתות שתכלול בבקשה להיתר בניה.

17. תכנית פיתוח

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח לכל המגרש שתכלול: תאור העמדת בנינים, הסדרי תנועה וחניה, תאור גדרות, מתקני אשפה, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה).
 במסגרת תכנית הפיתוח יובטח גינון השטחים שמסביב לבנינים ושטחי החניה.

18. חניה

תחול חובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם למספר המקומות שידרש לגבי כל שמוש שיותר.
 הסדרי החניה יתוארו בבקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית הבניני המצורפת לתכנית זו.

19. סלילת דרכים

- היזם יבצע בשלמות את דרך הגישה למרכז התיירות ושרותי הדרך, לרבות הצומת, כפי שמופיע בנספח הבנינו, דרכים ותנועה שלב א', תוך כדי בנית הפרויקט.
- היזם יבצע בשלמות צומת הגישה למרכז התיירות ושרותי הדרך, עם הרחבת כביש מס' 1 לשני מסלולים, כפי שמופיע בנספח הבנינו, דרכים ותנועה שלב ב'.
- היזם מתחייב להעתיק את צומת הכניסה הנייל מזרחה, ככל שידרש, עם ביצוע מחלף אלמוג.

20. תשתיות

א. בניב אישור תכנית לטיפול בשפכים יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ב. מים אספקת המים לשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האיזורית מגילות.

ג. ניקוז הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י המועצה האיזורית מגילות ונקיטת צעדים הנדסיים למניעת חדירת מזהמים, שמנים וכד' למי התהום, יהווה תנאי הוצאת היתר הבניה.

ד. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש היתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

21. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

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

בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה.

מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר שו קוי החשמל, לבין החלק בולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'.
בקו מתח עליון 110 ק"ו	-	8 מ'.
בקו מתח עליון 150 ק"ו	-	10 מ'.

אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין חפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

22. חתימות וחתימות

בעל הקרקע:

- הממונה על הרכוז הממשלתי הנטוש באיו"ש.



יוזם התכנית:

- ועדה מקומית, מועצה איזורית מגילות.

עורך התכנית:

- יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.

יצחק פרוינד

יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים