

**תכנית מפורטת מס' 600/3**  
**המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 608**  
**ולתכנית מפורטת מס' 608/6**  
**ושינוי לתכנית מיתאר מס' 600**

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יזם התכנית: המועצה האזורית מגילות.

מגיש התכנית: המועצה האזורית מגילות.

עורכי התכנית: רכס-אשכול אדריכלים ומתכנני ערים, ירושלים.

דרך בית לחם 85, ירושלים

טלפון: 02-6735727

## תוכן העניינים

פרק א' - התכנית - כללי

פרק ב' - מונחים והגדרות

פרק ג' - 1. רשימת התכליות והשימושים המותרים  
2. טבלת ריכוז שטחים

פרק ד' - ביצוע התכנית תנאים למתן היתר בניה

פרק ה' - מרכיבי בטחון

פרק ו' - תקנות בניה

פרק ז' - תשתיות

פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן

## פרק א' - התכנית - כללי

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 600/3 מרכז אזרחי - מועצה אזרחית מגילות, שינוי לתכנית מפורטת 608 ולתכנית מפורטת 608/6 ושינוי לתכנית מיתאר 600, צפון ים המלח.
2. מיקום האתר: גוש 3 חלק מחלקה 10, אדמות הכפר נבלי מוסא
3. גבול התכנית: כמותחם הקו הכחול.
4. שטח התכנית: כ-76 דונם.
5. מסמכי התכנית:
  1. תשריט בק.מ. 1:1000
  2. הוראות התכנית הכוללים 10 עמודים
  3. נספח בינוי בק.מ. 1:500
  4. נספח תנועה (דרכים וחניות) בק.מ. 1:1000 המהווים, חלק בלתי נפרד ממנה.
6. יום התכנית: מועצה איזורית מגילות.
7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
8. עורכי התכנית: רכס-אשכול אדריכלים ומתכנני ערים.
9. מטרות התכנית:
  - א. הגדרת יעודי קרקע, תיחום ושטחים לפיתוח בשימושים הבאים:
    - מרכז אזרחי
    - שרותי דרך
    - שטח לתכנון בעתידי
    - שטח לעיצוב נוף
    - שטח ציבורי פתוח
    - דרכים וחניות
  - ב. נספח - קביעת תוואי הדרכים והחניות וכן מיקום מבנה המועצה בתחום השטח המיועד למרכז אזרחי.
  - ג. תנאים למתן היתרי בניה ופיתוח נופי.
  - ד. קביעת עקרונות פיתוח התכנית.

10. התייחסות התוכנית: התכנית כפופה לתכנית מפורטת 608 תכנית מפורטת 608/6

ולתכנית מתאר מס' 600.

במקרה של סתירה בין תכנית זו והתכניות האחרות יחלו הוראות תכנית זו.

## **פרק ב' - מונחים והגדרות**

1. תכנית מפורטת מס' 600/3, למרכז האזרחי (של המועצה

האזורית מגילות) כולל תשריט ונספחים והוראות.

2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות.

3. המגרש: שטח הקרקע המיועד ומוגדר בספרה בתשריט.

4. שטח בניה: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים בכל קומות

הבניין, שטח זה כולל כל שטח בנוי ומקורה.

5. גובה בניין: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בבניין אל פני הקרקע

המפותחת הסופית הקרובה, בגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

6. קווי הבנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט

בניין או חלק ממנו אלא אטס כן יצויין במפרש אחרת בתכנית.

7. מרתפי: קומה שהמפלס העליון של תקרתה אינו עולה על 1.20 מטר מגובה קרקע

סופית מתוכנן, אינו נכלל בחישוב מספר קומות מותר. יימצא בתוך קו היקף הבנין.

## פרק ג' -

### 1. רשימת התכליות והשימושים המותרים:

כללי:

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### א. שטח למרכז אזרחי:

- השטח הצבוע בכתום ובפסים כתום כהה באלכסון המיועד למרכז אזרחי.
- ישמש להקמת מבנה המועצה האזורית מגילות - מבנה שתכליתו משרדים. במבנה ישולב אגף מסחרי ובו מספר חנויות ו/או משרדים.
- מיקום המבנה יהיה על פני הקרקע הטבעית עפ"י המפורט בנספח הבניין.
- גובה המבנה המירבי יהיה 2 קומות, כ-10 מטר מעל פני קרקע טבעית למעט המגדל שגובהו המירבי לא יעלה על 15 מ' מעל פני קרקע טבעית.
- קו בנין מערבי 80 מ' מציר הכביש, קו בנין דרומי 50 מ' מציר הכביש, קו בנין מזרחי - 10 מ'. קו בנין צפוני - 30 מ'.
- טבלת שטחים:

יעוד	מס' קומות	שטח המבנה מ"ר	הערה
משרדים מבנה מועצה	2	2000	לא כולל שטחי המקלט
מסחר/משרדים	2	1000	

- תכנית הבנין - שטח הבנין בקומת הקרקע לא יעלה על 1800 מ"ר יתרת השטח ייבנה בקומה השניה.
- חומר בניה: הבית יבנה בשילוב של טיח ואבן, תותר בניית גגות שטוחים, גגות פח מקומרים וגגות רעפים. ייאסר השימוש ברעפים אדומים ו/או ירוקים.
- תינתן אפשרות לבניית המבנה בשלבים.
- על הבניין הנבנה בשלבים להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

#### ב. שטח לשרותי דרך

- השטח הצבוע בצבע סגול מיועד לתחנת דלק ומתן שירותי דרך כגון: חנויות, מזנון ומסעדה.
- השימושים המותרים בשטח זה תקפים עפ"י תכנית מפורטת 608/6. תכנית זו אינה באה לגרוע ו/או להוסיף תכליות נוספות לתכנית 608/6, למעט השינויים בתכנית זו.

#### ג. שטח לתכנון בעתיד

- השטח המסומן בפיספוס צהוב לבן הוא שטח לתכנון בעתיד המיועד למרכז מבקרים.
- ישמש בעתיד להקמת מרכז מבקרים שימושים נוספים המותרים כחלק ממבנה מרכז

המבקרים: א. מסעדה

ב. חנויות

3. קו הבנין המעריבי יהיה עפ"י המופיע בתשריט 45 מטר ממרכז הכביש.
4. לשטח זה תוכן תכנית מפורטת נפרדת שתאושר על ידי מ.ת.ע.

#### ד. שטח לחנייה

1. השטח המסומן במשבצות שחורות באלכסון מיועד לחנייה המשולבת בשטח ציבורי פתוח.
2. בתשריט ובנספח התנועה מופיעים שטחי חניה לרכב פרטי ואוטובוסים המהווים עתודת שטחי חניה למרכז המבקרים שיבנה בשטח המוגדר לתכנון בעתיד.

#### ה. מסוף תחבורה ציבורית

1. השטח המסומן בצבע ורוד ומשובץ במשבצות שחורות באלכסון מיועד לבסוף לתחבורה ציבורית.
2. ניתן יהיה לבנות מבנה בן שתי קומות למטרת משרדים וקופות כרטיסים בשטח של עד 100 מ"ר. כך ש-50 מ"ר בקומת הקרקע ו-50 מ"ר בקומה השניה.
3. תינתן אפשרות לבנות מקלט במרתף על פי הנחיות קצין המקלטים.
4. קווי הבנין יהיו 3 מטר מכל צד.
5. החניה תהיה בהתאם להנחיות מפע"ת איו"ש.

#### ו. שטח ציבורי פתוח

1. השטח הצבוע בצבע ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח.
2. ניתן לשלב חניות בשטח הני"ל, על פי המפורט בפרק זה, סעיף ד', סעיף קטן 2. לא תותר חניה בשום מקום אחר למעט מקום זה.
3. ניתן למקם אנטנות תקשורת, על פי אישור הוועדה.

#### ז. שטח לעיצוב נוף

1. השטח המסומן בצבע אדום ירוק וראו חול ירוק לסירוגין, מיועד לפיתוח נוף בשולי הכביש.
2. פיתוח הנוף כולל גיוון, נטיעות, בניית קירות תמך, חניות ותחנות אוטובוס כחלק מביצוע הכביש.

#### ח. דרך חדשה וראו הרחבת דרך

השטח המסומן בצבע אדום מיועד להרחבת דרכים קיימות וראו לביצוע דרכים חדשות.

#### ט. דרך מאושרת וראו קיימת

השטח הצבוע בצבע חול מסמן דרכים קיימות וראו מאושרות.

#### י. דרך לביטול

השטח המסומן בפסים אדומים באלכסון או שטח לביטול דרך

## 2. טבלת ריכוז שטחים:

סה"כ אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע	מס' מגרש	
10.2	7.372	שירותי דרך	.1	
10.6	7.700	שטח למרכז אזרחי	.2	
8.6	6.277	שטח לתכנון בעתיד	.3	
0.4	0.317	דרך חדשה ואו הרחבת דרך	.4	
0.6	1.285		.5	
1.7	1.242		.6	
1.3	0.967		.7	
2.3	4.924		.8	
0.6	0.243		.9	
8.6	6.247		.10	
0.1	0.097		דרך מאושרת ואו קיימת	.11
1.4	0.809			.12
1.5	1.101			.13
1.8	1.335	שטח לעיצוב נוף	.14	
0.7	0.559		.15	
1.0	0.786		.16	
2.3	1.666		.17	
2.1	1.567		.18	
2.8	2.051		.19	
2.8	2.067		מסוף תחבורה ציבורית	.20
37.3	26.996		שטח ציבורי פתוח	.21
1.3	0.956			.22
100%	76,564		סה"כ	

## פרק ד' - ביצוע התכנית תנאים למתן היתר בניה

- הוועדה המקומית תאפשר מתן היתרי בניה ופיתוח בשטח התכנית בתנאי שנתמלאו התנאים:**
- הבקשה להיתר תתבסס על התכנית שהוכנה על גבי מפת מדידה של מודד מוסמך.
  - הבקשה להיתר בניה תכלול פירוט לשלבי הביצוע, וההיתר לבצע פעילויות פיתוח ובניה ינתן עפ"י הכללים המפורטים בפרק ג', סעיף א' סעיף קטן 10.
  - התכנית תכלול סידורי בטחון כפי שתואמו ואושרו ע"י רשויות צה"ל ואו מי שיוסמך על ידו.
  - נקבעו והובטחו כל התנאים, הסידורים וערבויות לביצוע השינויים בפני הקרקע הטבעיים: יישור, מילוי וחפירה, לשביעות רצונה של הוועדה.
  - הובטחו כל התנאים והסידורים לנגקוז הקרקע והנחת התשתית, כולל האמצעים לטיפול וסילוק שפכים ופסולת מוצקה, למניעת מטרד לציבור ויבוצעו לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר.

## פרק ה' - מרכיבי בטחון:

- א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
1. דרך היקפית, גדר רשת.
  2. תאורת בטחון היקפית.
  3. ביתן שומר, שער.
- ב. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד לפני מועד איכלוס השכונה.
1. מרכיבי הבטחון שנקבעו/שייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה / המיישב כפי שנקב/שייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
  2. מרכיבי בטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בז' בז' עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.
  3. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצ"ר הגמ"ר/אז"ר/אז"ר למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.
  4. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

### חוראות כלליות

התכנון האדריכלי של המבנים וסביבתם יתייחס לתנאי השטח המיוחדים ולאופי האתר בהיבטים השונים כמו: נוף, תנאי האקלים, איכות הסביבה והחזות הכללית של האתר.

- ההתייחסות לנושאים שלעיל תבוא לידי ביטוי במישורי התכנון השונים:
- באירגון השטח והעמדת המבנים.
  - בקביעת הטיפול בשטחי המפגש שבין השטחים הפרטיים והציבוריים.
  - בשילוב מערכות הצנרת ומתקני האינסטלציה השונים בבניה.
  - בטיפול במקורות אופציונליים למפגעים סביבתיים.
  - בשימוש בחמרי הבניה, חמרי הגמר הציפוי והצבע.
  - חומרי הגמר יהיו שילוב של טיח ואבן.
  - גגות - תותר בניית גגות שטוחים, גגות מקומרים מפח וכן גגות רעפים. ייאסר השימוש ברעפים אדומים /או ירוקים.
  - יושם דגש על הצללות במעברים ציבוריים ופרטיים, תוך שימוש בחומרים הבאים: עץ, אבן, בדים וכו'.



## פרק ז' - תשתיות

### 1. דרכים:

כל הדרכים תבוצענה בהתאם לתכנית הבינוי וההתועה.

### חניה:

שטחי החנייה בגודל המתאים יבוצעו עפ"י הנחיות מפע"ת אי"ש.

### 2. ניקוז:

הניקוז בתחום התכנית יבוצע לפי תכניות ניקוז מאושרות ע"י הרשויות המוסמכות.

### 3. מים:

אספקת המים תהיה ממפעל מים אזורי.

### 4. ביוב:

- סילוק שפכים בתחומי התכנית ייעשה בהתאם לדרישות הועדה.
- פתרונות מקומיים עצמאיים לסילוק שפכים (עד להתקנת מערכת הטיהור המרכזית המתוארת לעיל) יותרו רק באישור הועדה.

### 5. חשמל:

- אספקת החשמל בתחום התכנית, תבוצע מרשת החשמל האזורית.
- כל קוי וכבלי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- מיקום תחנות טרנספורמציה וכיז"ב וכן הטיפול הארכיטקטוני בהם, יהא כפוף לתכנית חשמל כללית.

### 6. תקשורת קוית:

- שטח התכנית יהא קשור למערכת התקשורת הקווית הארצית.
- כל קוי וכבלי התקשורת הקווית בשטח התכנית, יהא תת-קרקעיים.

### 7. סילוק אשפה:

האשפה משטח התכנית תרוכז ותאסף לפי הנחיות הועדה.

### 8. היתר למתקני תשתית:

הוועדה תתיר בניית מבנים ומתקני מערכות תשתית הדרושים לתועלת הציבור גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות של החלקה ובלבד שאינם סותרים הוראות התכנית המפורטת. היתרי הבניה יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח.

## פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש



א. רכס  
 נכסים ואדריכלות (1994) בע"מ  
 דרך בית לחם 85 ירושלים 93624  
 טל' 02-735727 פקס' 02-735707

המתכנן:

**רכס אשכול/אדריכלים**

דרך בית לחם 85, ירושלים

טל: 02-6735727

פקס' 02-6736707

**הצהרת עורך התכנית:**

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשרי זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמו כן ודאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

רכס אשכול/אדריכלים

רח' דרך בית לחם 85 ירושלים

טל: 02-6735727 פקס: 02-6736707

תפקיד

א.ר.

תאריך

8.10.98

מתן תוקף

הפסדת