

17 באוקטובר 99

מרחב תכנון מקומי
מגילות

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 607/1
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 607 לשנת 1979
שינוי לתכנית מתאר מס' 600

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
היזם: קיבוץ מצפה שלם והחטיבה להתיישבות
עורך התכנית: אדריכל אמון בן דור, הנביאים 29, ירושלים. טלפון: 6245422, 02-6253899.

תאריך עדכון אחרון: 17 באוקטובר 99

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת" של קיבוץ מצפה שלם מס' 607/1, שינוי לתכנית מתאר מפורטת 607 ולתכנית מתאר מס' 600 ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט. התכנית תכלול :
 - 2.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
 - 2.2 תשריט בקני"מ 1:2500.
 - 2.3 נספח מס' 1 - נספח בינוי כללי, קני"מ 1:2500.
3. יחס לתכניות אחרות :
 - 3.1 על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר מס' 600.
 - 3.2 התכנית מבטלת הוראות תכנית קודמת מס' 607.
4. המקום :

אזור יהודה ושומרון מרחב תכנון מקומי מגילות.
באדמות ערב א - רשיידה גוש 3 בין קואורדינטות

אורך	107,000 - 109,000
רוחב	187,000-188,000

כ- 574 דונם.
5. שטח התכנית :
 6. יוזם התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות.
 7. עורך התכנית : אמון בן דור, אדריכל ומתכנן ערים, רח' הנביאים 29, ירושלים 95103. טלפון : 6245422, 02-6253899.
8. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.
9. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח קיבוץ מצפה שלם על ידי קביעת יעודי קרקע (לרבות עתודות קרקע) והנחיות בניה ומערכת הדרכים.

פרק ב' - פירוש המונחים והגדרות

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

כל פירוש 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 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971, לרבות הצווים הנוגעים לחוק זה.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה, שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית - מגילות.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
5. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
6. קבוצת בניינים תכנית בינוי: 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 או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
10. בנייני ציבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
11. הפקעות: כל השטחים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המיוחדת "מגילות", ויועמדו לרשות הרשות המקומית.

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות**תכליות ושימושים**

כללי - השימושים והמבנים הקיימים כיום ומסומנים בתשריט ובנספחי הבינוי מאושרים לפי תכנית זו ולא יחשבו כשימוש חורג.

לגבי פיתוח ותכנון עתידיים יחולו התכנים שלהלן -

- לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט אלא לתכנית המפורטת להם, פרט לאמור להלן.
- הועדה המקומית תהא רשאית לאשר עירוב שימושים במהלך אישורה של תכנית בינוי כדלהלן:

1. ערוב פעילויות בין האזורים 1,2,3,5.

2. ערוב פעילויות בין האזורים 6,7,8.

הנ"ל מותנה בכך שגובה המבנים ואופי הבינוי לפעילות מסויימת (אם תאושר באזור שיועד בתכנית זו לפעילות אחרת) לא יחרוג ממגבלות הגובה והאופי שיועדו לאותה פעילות באזור המתוכנן לה, לא תהא מטרד ולא יהא ניגוד בין השימושים.

- למרות האמור לעיל, תותר תוספת בניה למבנים קיימים אף אם אינם עונים למגבלות הנ"ל, ובלבד שהתוספת תבוצע במגבלות הגובה ואופי הבינוי החלות באותו האזור.
- לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימה שלהלן, תחליט הועדה המקומית ע"פ השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון ובתנאי שישמר אופי התכנון שבתכנית זו.

	סימול בתשריט	התכליות
1. אזור מגורים	א	אזור זה נועד לבניית מגורים ויחידות נופש להשכרה בלבד.
2. אזור מבנה חנוך	ג	אזור זה נועד למבני חנוך לרבות פעוטונים, גני ילדים וכיוב'.
3. אזור ספורט	מ	בריקת שחיה, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים ומבני השירות הדרושים לצרכי ספורט.
4. אזור פרטי פתוח	ו	שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי ספורט ומשחקים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. אזור בניני ציבור	ה	הבניה תותר באזור זה ע"פ תכנית מפורטת זאת, או תכנית בינוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני - הכל לפי שתקבע הועדה המקומית.
6. אזור מבני משק	כ	אזור להקמת בנינים, במבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי, צרכי משק ואחזקת בעלי חיים, כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה.
7. אזור תעשייה	י	אזור זה נועד להקמת מפעלי תעשייה.
8. אזור אחסנה, שרותים ומלאכה	ח	אזור זה נועד להקמת מבנים לענפי שרות כגון: מוסד, מסגריה, נגריה ומחסנים, כולל מתקנים הנדסיים, דרכים ושטחי חניה.
9. אזור לתכנון בעתיד	ז	יעודו והתכנון בו יאושרו בהליך של אישור תכנית מפורטת.
10. דרכים		כל סוגי הדרכים - כחוק.
11. מתקן ביוב		השפכים יוזרמו אל מתקן ביוב הנמצא בתחום התכנית.
12. אזור שמורת טבע	ירוק משובץ	יעודו: אזור שמירת טבע, בכפוף לצו 363 בדבר הגנה על הטבע ובניהולו הבלעדי של קמ"ט הרשות לשמירת טבע.

טבלת האזורים

השטח באחוזים	סה"כ השטח בדונם	הסימון בתשריט	היעוד	סימול בתשריט
8.8	50.27	בצבע כתום	מגורים	1. אזור א
2.8	15.78	בצבע צהוב מותחם בקו אדום	מבני חינוך	2. אזור ג
2.5	14.17	בצבע חום מותחם בחום כהה	מבני ציבור	3. אזור ה
8.4	48.13	בצבע ירוק מותחם בירוק כהה	פרטי פיתוח	4. אזור ו
12.5	72.13	פסים אלכסוניים בצבע צהוב ולבן לסירוגין	תכנון בעתיד	5. אזור ז
2.1	12.11	בצבע אפור מותחם בסגול כהה	אחסנה, שירותים ומלאכה	6. אזור ח
6.5	37.23	בצבע סגול	תעשייה	7. אזור י
29.1	167.16	בצבע חום מותחם בירוק	מבני משק	8. אזור כ
1.1	6.60	בצבע ירוק מותחם בחום כהה	ספורט	9. אזור מ
9.0	51.40	בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת	10.
4.8	27.25	בצבע אפור מקוקו סגול באלכסון		11. מתקני בייב
12.4	71.42	ירוק עם משבצות ירוקות		12. אזור שמורת טבע
100.0	573.65	סה"כ		

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

הנחיות ומגבלות התכנון לאזורים שונים

מס"ד	האזור	זכויות בניה ב- % משטח הקרקע	תכנית ב- % משטח הקרקע	צפיפות מירבית ביחס לא' הקרקע	מגבלות גובה ביחס לקרקע סופית ד'	מרווחים	הערות
1	מגורים	30%	20% -	10 חדרים לדות	8.5 מ'	בין מבנים שכנים ב- 4 מ'. בין מבנה לגבול האזור- 6 מ'.	שטח הקרקע להתייחסות הינו שטח "קבוצת בנינים".
2	מבני חינוך	30%	30%		10 מ'	8 מ' בין מבנים שכנים ובין מבנה לגבול האזור	לסוגי מבנים מיוחדים כגון: אולם ספורט, בריכה מקורה, אולם כנסים וכיוב', ניתן יהא להרשות תוספת גובה בחלק מהמבנים.
3	מבני ציבור	30%	25%		10 מ'		" "
4	ספורט	30%	25%		למבני עזר 8 מ'	לפי החלטת המהנדס	" "
5	אחסנה, שרותים ומלאכה	20%	20%		10 מ'	6 מ' בין מבנים שכנים ובין מבנה לגבול האזור	" "
6	מבני משק	20%	20%		10 מ'	6 מ' בין מבנים שכנים ובין מבנה לגבול האזור	" "
7	תעשייה	40%	25%		10 מ'	6 מ' בין מבנים שכנים ובין מבנה לגבול האזור	" "
8	שטח פרטי פתוח						אסורה כל בניית מבנים פרט למתקנים הנדסיים באישור הועדה.
9	שמורת טבע						.. השטח המסומן בתשריט - מדרום וממערב לכביש הגישה לקיבוץ ובתחום תכנית המתאר של הישוב הנו שמורת טבע וכפוף לצו 363 בדבר הגנה על הטבע ובניהולו הבלעדי של קמ"ט שמורת הטבע. (שמורת הטבע תהיה בניהול בלבדי של קמ"ט שמורת הטבע והגנים הלאומיים, לא תתבצע בתחום השמורה כל פעילות ללא היתר בכתב מקמ"ט שמורת הטבע והגנים הלאומיים).

הערות:

- א. במקרה של גג משופע תורשה תוספת גובה של 15% ביחס לנקוב בטבלא ובלבד שהגובה הממוצע - מדור במחצית המישור המשופע לא יעבור את הנקוב בטבלא.
- ב. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תכניות בינוי לקבוצת בנינים.
- ג. סימון הדרכים המשניות שבתחומי האזורים אינו מחייב (ר' גם סעיף מס' 2, בפרק ה').
- ד. מגבלות הגובה מתייחסות למעטפת בניין ביחס לקרקע הסמוכה (ואין כאן הגבלה של מספר הקומות או המפלסים המותרים).
- ה. דרך הגישה למתקן הביוב תהיה על גבי הדרכים החקלאיות הקיימות.

פרק ה' דרכים / חניה

הגדרה: דרך ראשית היא דרך לתנועה מוטורית ותנועת הולכי רגל שסומנה בתשריט במס' סידורי ונקבעו לה נתוני רוחב 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 והמפקח על התעבורה וכמסומן בתב"ע זו.
2. מעברים לרכב שבתחום האזורים יבוצעו באורח גמיש, לאו דווקא במיקום שסומן בנספח הבינוי של תב"ע זו - ובתנאי שיעמדו בתקני בטיחות ראויים.
3. עבודות הפיתוח להכשרת כביש הגישה לישוב מכביש מס' 90 ועד לשער הקיבוץ לא יעברו את קו ההכרזה של שמורת הטבע כמסומן בתשריט (ר' גם הערה בטבלת האזורים באשר למגבלות בשפ"פ ובשמורת טבע).
4. החניה תהיה לפי התקן הישראלי ובאישור המפקח על התעבורה.

לכל תכניות בינוי יוכן נספח שיוך חניה. שטחי החניה ימוקמו מחוץ לתחומי הדרכים הראשיות.

פרק ו' - הנחיות לפיתוח השטח ולביצוע התשתיות

1. גבול התכנית - כמסומן בתשריט - הוא גבול עבודות פיתוח מכל סוג, לרבות עבודות תמיכת קרקע, שפך וכו', בכפוף לאי פגיעה באזור שמורת הטבע כאמור בסעיף 3 פרק ה'.
2. עיצוב פני קרקע ותמיכתה במסלעות ייעשו בשיפוע שעד 1:1 או בשפך קרקע טבעית בשיפוע שלא יעלה על 2:1.
3. הפרשי הגובה לתמיכה רציפה כנ"ל לא יעלו על 5 מ'.
3. במקרה של תמיכת קרקע בקירות יוגבל קיר תומך ל- 4 מ'. במקרה של צורך בתמיכה נוספת - תבוצע מדרגה בין 2 הקירות, שרוחבה לא יפחת מ- 4 מ'.
4. בכל מקרה של תמיכת קרקע שיש בה סכנה לבטיחות, יבוצעו מעקות בטיחות תקינים וגיזור מתאים.
5. הועדה המיוחדת תוכל לדרוש פתרונות ניקוז וביוב ומעבר יתר התשתיות (לרבות הקצאת קרקע ספציפית לענין זה), ותהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בביצוע כל הנ"ל.
6. הועדה המיוחדת תתאם את דרישותיה לענין תשתיות, לרבות פתרון שימוש בקולחים מטוהרים, סידורי בריאות למיניהם (לרבות סידורים הדרושים למלחמה בקדחת) עם כל הרשויות המקומיות הנוגעות בכל דבר וענין.

פרק ז' - שונות**אזור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה.
 טבלת מרחקים מפורטת להלן:

מתח נמוך	0.4/0.23 ק"ו	2.0 מטר
מתח גבוה	12.6, 22, 33 ק"ו	5.0 מטר
מתח עליון	160 ק"ו	11 מטר
מתח עילי	400 ק"ו	21 מטר

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

פרק ח' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו, בכל עת שיידרשו לעשות כך, לועדה המיוחדת ולמועצת התכנון העליונה כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכניות בינוי או בתכנית ביצוע בכל תכנית מפורטת בשטח.
 כמו כן רשאית הועדה המיוחדת לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר בניה.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

- א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא (בהתאם לסוג התכנית והנחיות ק. הגמ"ר):
 מחסן תחמושת / נשק.
 גדר רשת היקפית.
 דרך היקפית.
 תאורת בטחון היקפית.
 סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
- ב. 1. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקע"ר / הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם / הבונה / הישוב / היזם כפי שנקבע/ יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 2. מרכיבי בטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש
 3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב / איזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.
 4. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מיפרטים טכניים של פיקוד העורף.

17 באוקטובר 99

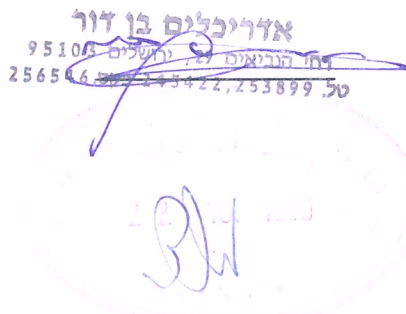
חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות

חתימת בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

תאריך

חתימת עורך התכנית: אמון בן דור, אדריכל ומתכנן ערים, ת.ז. 00101451/3



חתימת היזם: הועדה המיוחדת - מגילות

קיבוץ מצפה שלם

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי התאמת חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימה

שם ותפקיד

20.10.99
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה