

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי

מ ג י ל ו ת

תכנית מתאר מפורטת מס' 607/2 לשנת 1994

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 600

לחוף מצפה שלם

מנהל האזורי לתכנון וקניין
 מועצה אזורית אשכול
 מועצה אזורית שומרון
 מועצה אזורית יהודה ושומרון
 מועצה אזורית בנימין
 מועצה אזורית יהודה
 מועצה אזורית בני-ברק
 מועצה אזורית תמנע
 מועצה אזורית שומרון
 מועצה אזורית יהודה ושומרון
 מועצה אזורית בנימין
 מועצה אזורית יהודה
 מועצה אזורית בני-ברק
 מועצה אזורית תמנע

מחוז יהודה ושומרון
 תל אביב-יפו

מס' 607/2

תאריך: 1/96
 מס' 70.3.96

מחוז יהודה ושומרון
 תל אביב-יפו

מחוז יהודה ושומרון
 תל אביב-יפו

- 24.8.94
- 31.8.94
- 29.1.95
- 28.3.95
- 15.3.96
- 10.9.96
- 31.10.96
- 10.12.96

24.8.94
31.8.94
29.1.95
28.3.95
15.3.96
10.9.96
31.10.96
10.12.96

המועצה האזורית מגילות

תכנית מתאר מפורטת מס' 607/2 חוף מצפה שלם

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 600

מחוז	:	יהודה ושומרון
נפה	:	ירדן
מועצה אזורית	:	מגילות
שטח התכנית	:	1,623 דונם בערך
בעל הקרקע	:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
היזום	:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מגילות.
מגיש התכנית	:	החט' להתישבות, ההסתדרות הציונית העולמית וקבוץ מצפה שלם.
המתכנן	:	אמון בן דור - אדריכל ומתכנן ערים, רח' הנביאים 29, ירושלים 95103. טל: 02-6245422 פקס: 02-6256546.

מצפה שלם - 24.8.94
31.8.94 (607/2)
29.1.95
28.3.95
15.3.96
10.9.96
31.10.96
10.12.96

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת של חוף מצפה שלם מס' 607/2 לשנת 1994 שינוי לתכנית המתאר 600 מגילות ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
הערה: הגבול המזרחי של התוכנית בכל מצב נתון - הוא קו החוף.

1. שם וחלות

התכנית תכלול

2. מסמכי התכנית:

2.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

2.2 תשריט בקנ"מ 1:5000 לגבולות המסגרת המתארית ותשריט בקנ"מ 1:2500 למקטע הדרומי (החציון) שבו נכללת גם תכנית מפורטת.

2.3 נספח מס' 1 - נספח בינוי כללי בקנ"מ 1:2500.

2.4 נספח מס' 2 - נספח בינוי מפורט (קטע) בקנ"מ 1:500
1:1250/

2.5 נספח מס' 3 - נספח בירוב בקנ"מ 1:5000

על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר המקומית מס' 600 פרט לנושאים שיפורטו בתכנית זו ואשר יהיו שינוי לתכנית המתאר.

3. יחס לתכניות אחרות

אזור יהודה ושומרון, מרחב תכנון מקומי מגילות

4. המקום:

בין קואורדינטות מזרחיות 189500 - 187600
וקואורדינטות צפוניות 109000 - 106000

וככל המסומן בתשריט בקו כחול בגבולות התכנית.

כ-1,623 דונם. (מותנה במיקום קו החוף המצויין לעיל)

5. שטח התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מגילות.

6. יוזם התכנית:

החט' להתישבות, ההסתדרות הציונית העולמית וקבוץ מצפה שלם.

7. מגיש התכנית:

אמון בן דור, אדריכל ומתכנן ערים, רח' הנביאים 29, ירושלים 95103.
טל: 02-6245422 פקס: 02-6256546.

8. עורך התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש.

9. בעל הקרקע:

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח חוף מצפה שלם על-ידי קביעת יעודי קרקע, קביעת הנחיות בניה והוראות תכנית מפורטת, הצגת בינוי ועיצוב אדריכלי (לקטע א-1) ותאום מערכות דרכים ותשתיות וקביעת כללים לפיתוחן.

10. מטרות התכנית:

מצפה שלם - 24.8.94
31.8.94 (607/2)
29.1.95
28.3.95
15.3.96
10.9.96
31.10.96
10.12.96

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 או בתכנית מת"ע מס' 600, תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו, כמופיע בתכנית זו.

1. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79, לרבות הצווים הנוגעים לחוק זה.
2. הוועדה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה, שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
- מת"ע: מועצת התכנון העליונה באזור יו"ש או ועדת משנה שהוסמכה על ידה.
3. אזור: כמוגדר בחוק.
4. קו בנין: כמוגדר בחוק.
5. קו דרך: כמוגדר בחוק.
6. תכנית בינוי: מבוסס 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. תוכנית זו תובא לאישור ו. משנה של מת"ע.
7. מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
9. הפקעות: כל השטחים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית "מגילות", ויועמדו לרשות הרשות המקומית.

מצפה שלם - 24.8.94
 31.8.94 (607/2)
 29.1.95
 28.3.95
 15.3.96
 10.9.96
 31.10.96
 10.12.96

10. קביעת אזורים ורשימת תכליות

10.1 כללי - שטח התוכנית כולה - בהיקף של כ-1,623 דונם - מיועד לאזורי קייט ונופש, חוף רחצה, נופש חופי ואזור חקלאי.

מתוך השטח הנ"ל מוגשת כעת במקטע הדרומי (אזור נחל החציון) תב"ע מתאר מפורטת בשטח של כ-803 דונם כולל קטע בינוי (א-1).

10.2 שטחי האזורים חושבו כשיטה גרפו-אנליטית לפי מפה והם איפוא מקורבים.

שינויים בשטחי האזורים עד 7.5% עקב הבדלי מדידה לא יצריכו שינוי תכנית.

שינוי מיקום קו החוף עקב שינויי מפלס פני ים המלח, ישפיע על שינויים בשטח הרצועה של אזור נופש חופי ואזור חוף רחצה, ושינויים בשטחים הנובעים מכך לא יצריכו הליכי שינוי תב"ע.

10.3 א. לוח האזורים בתכנית (כולה) (עפ"י קו החוף בעת עריכת התוכנית):

סימון בתשריט	יעוד השטח	סה"כ שטח בדונמים (דונם)	אחוז בשטח הכללי
א	אזור קייט ונופש	528	32.5
ב	אזור נופש חופי	400	24.7
ג	שטח ציבורי פתוח	75	4.6
ד	אזור חוף רחצה	250	15.4
ה	דרך קיימת או מאושרת	145	8.9
ו	דרך מוצעת	45	2.8
ז	אזור חקלאי	180	11.1
סה"כ		1,623	100.0

* הערה: השטחים יגדלו/יקטנו בהתאמה לפי תזוזת קו החוף.

הוראה כללית למתאר
 לא תהיה גישה לכל חלק בתוכנית מכביש מס' 90, (פרט לחיבור המאושר בתוכנית זו) ולחיבורים נוספים אלא אם יאושרו ע"י מע"צ והועדות המוסמכות.
 תנאי להתרי בניה הוא פיתרון מערכתי כולל לגישה לכל המגרשים שהיתר הבניה מתיחס אליהם.

מצפה שלם - 24.8.94
 (607/2) 31.8.94
 29.1.95
 28.3.95
 15.3.96
 10.9.96
 31.10.96
 10.12.96

10.3 ב. מתוך הנ"ל - באזור הדרומי - תכנית מתאר מפורטת:

סימון בתשריט	יעוד השטח	סה"כ שטח בדונמים (דונם)	אחוז בשטח הכללי	הערות
א	אזור קייט ונופש	423	52.7	א-כולל תכנית בינוי בנספחי תכנית זו.
ג	שטח ציבורי פתוח	75	9.3	א-2-ללא תכנית בינוי מצורפת.
ד	אזור חוף רחצה	190	23.7	ערוץ נחל החציון.
ו	דרך קיימת או מאושרת	70	8.7	
ז	דרך מוצעת	45	8.6	
ס ה " כ		803	100.0	

* הערה: השטחים יגדלו/יקטנו בהתאמה לפי תזוזת קו החוף.

11. אזור קייט ונופש

השטח המסומן בתשריט - "א" - וצבוע בגוון צהוב מתוחם בקו חום כהה - יהא אזור קייט ונופש וייועד לשימושים שנקבעו לאזור זה בתכנית המתאר המקומית, ואופי הבינוי יהא אף הוא תואם את תכנית המתאר מס' 600, דהיינו - צפיפות נמוכה של הפיתוח ובניה נמוכה בגובה של עד 2 קומות מעל הקרקע הסופית המתוכננת.

12. אזור נופש חופי

השטח המסומן בתשריט - "ב" - צבוע בגוון צהוב עם פסים שחורים - מיועד לאזור נופש חופי ויחולו עליו כל הוראות תכנית המתאר המקומית מס' 600.

13. שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט - "ג" - וצבוע בגוון ירוק - מיועד לשטח פתוח ציבורי במשמעות בחוק ויחולו עליו כל ההוראות תכנית המתאר המקומית מס' 600.

מצפה שלם - 24.8.94
31.8.94 (607/2)
29.1.95
28.3.95
15.3.96
10.9.96
31.10.96
10.12.96

14. אזור חוף רחצה

השטח המסומן בתשריט כ- "ד" - וצבוע בגוון צהוב עם נקודות שחורות - מיועד כאזור חוף רחצה.

כללית - כל הוראות הבניה יהיו תואמות את תכנית המתאר מס' 600.

תותר הקמת מבנים ומתקנים שיהיו מיועדים לבניה לשרות החוף כגון מלתחות ושרותים, בריכות רחצה, מזנון, מסעדה, שרותי הצלה ועזרה ראשונה, שטחי אחסנה לציוד ומתקני החוף.

לא תותר בניה בגבה שמעל 2 קומות.

כמו"כ תותר הקמת אמפיתיאטרון למופעי חוץ וארועים.

תכנית הבינוי והפיתוח לשלב א' מצורפת למסמכי התכ"ע.

15. אזור חקלאי

השטח המסומן בתשריט כ- "ח" - וצבוע בקוים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן - מיועד לשימוש חקלאי ויחולו עליו הוראות תכנית המתאר מס' 600.

16. הוראות לתכנון ורישוי באזורי קייט ונופש

16.1 שטח א-1 כולל תכנית בינוי ופרוט פרוגרמה ושטחי הבניה בנספחי תכנית זו.

נספחי הבינוי מבטאים את המגבלות הכלליות שבתכנית לנ"ל.

הוועדה המקומית, בהסכמה מפורשת של ועדת המשנה של מת"ע, תהיה רשאית להוציא היתרים עפ"י תוכנית בינוי מאושרת זו לרבות תוספת שטחי בניה של 20% וזאת מבלי לחייב הליכי תכנון נוספים, ובכפוף לסעיף 17.3 להלן.

ניתן יהא לשנות את תחום השטח המותר לבניה ולהעתיקו מזרחה אם יחול שינוי במפלס הסטוטורי (-390.5) וכמו"כ אם ישתנו מפלסי הקרקע עקב ביצוע עבודות עפר שבאישור הוועדות הנ"ל, ובכפוף לאישור תוכנית בינוי כאמור.

ניתן יהא להוציא היתרי בניה בשלבים ובקטעי קרקע כפי שתקבע הוועדה, ובכפוף לאמור לעיל, ולסעיף 17.3 להלן.

16.2 שטח א-2 הוועדה המקומית בהסכמת מת"ע תוכל לאשר (בתנאים) תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לשטחים אלה מבלי לחייב הפקדה מחדש.

הדבר יותנה, בין היתר, בתכנית בינוי מקיפה וכוללת ולאחר אישורה - ניתן יהא להוציא היתרי בניה (אף זאת בשלבים), הכול בכפוף לאמור בסעיף 16.1 לעיל.

מצפה שלם - 24.8.94
31.8.94 (607/2)
29.1.95
28.3.95
15.3.96
10.9.96
31.10.96
10.12.96

17. דרכים / חניה

הגדרה: דרך עיקרית בתחום התוכנית כהגדרתה בתמ"א 50 לרבות נתיב האצה והאטה בתחום כביש מס' 90.

דרך משנית היא כל דרך אחרת.

17.1 דרכים עיקריות 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.

17.2 דרכים משניות ודרכים שבתחום האזורים יבוצעו באורח גמיש, לאו דווקא במיקום שסומן בנספח הבינוי של תב"ע זו - ובתנאי שיעמדו בתקני בטיחות ראויים, ובאישור המפקח על התעבורה.

17.3 עבודות הפיתוח להכשרת כביש הגישה לאתר מכביש מס' 90 לרבות הצמתים ונתיבי האצה והאטה, יתוכננו בהסכמה ובאישור מע"צ והמפקח על התעבורה, ובאישור ועדת משנה לדרכים, ויהיו חלק מתנאי ההיתר לכיצוע עבודות בתחומי התוכנית.

17.4 תנאי להוצאת היתר בניה הוא עמידה בתקני החניה החלים באיזור ולפי קביעת המפקח על התעבורה. כמו"כ תהא הוועדה המקומית רשאית לקבע את טבלת האיזון בהתאם לסוגי השימושים וערוכם בשעות השונות.

לכל תכנית בינוי יוכן נספח שיוך חניה. שטחי החניה ימוקמו מחוץ לתחומי הדרכים העיקריות.

18. הנחיות לפיתוח השטח ולביצוע תשתיות

כללי: תנאי לביצוע תב"ע זו הוא אישור נספחים תכנוניים לנושאי תשתית, ביוב, כבישים, עבודות עפר וכיו"ב על-ידי הרשויות המתאימות. הכנת הנספחים הנ"ל תעשה טרם לאישור סופי של התב"ע.

נספחים אלה אפשר שיראו ביצוע בשלבים שיהיו תואמים את שלבי הבינוי שבתוכנית.

18.1 הוועדה המקומית, באישור מת"ע, תהא רשאית לתת היתרים לעבודות תשתית עיקריות עוד טרם אישור תב"ע, בתנאי שלא יהיו סותרים את מגבלות התכנית שאושרה להפקדה.

18.2 הוועדה המקומית תוכל לדרוש פתרונות ניקוז למניעת שטפונות ופתרונות ביוב ומעבר יתר התשתיות (לרבות הקצאות קרקע ספציפית לענין זה): לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור פתרונות אלה בוועדות המוסמכות לכך.

מצפה שלם - 24.8.94
31.8.94 (607/2)
29.1.95
28.3.95
15.3.96
10.9.96
31.10.96
10.12.96

18.3 הוועדה המקומית תתאם את דרישותיה לענין תשתיות, לרכות פתרון שימוש בקולחים מטוהרים, סידורי בריאות למיניהם (לרכות סידורים הדרושים למלחמה בקדחת) עם כל הרשויות החוקיות הנוגעות בכל דבר וענין - וזה קודם להוצאת היתרי בניה. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור פתרונות אלה בוועדות המוסמכות לכך.

19. שונות

19.1 הירזם ו/או המבצע ימציאו, בכל עת שיידרשו לעשות כך, לוועדה המקומית ולמועצת התכנון העליונה כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית כינוי או בתכנית ביצוע בכל תכנית מפורטת בשטח ובכל הקשור בהליכי הרישוי.

כמו-כן רשאית הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון, בכואה להוציא היתר לבניה.

19.2 מרכיבי הבטחון

19.2.1 יבוצעו מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.

19.2.2 מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

~~19.2.3 לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק. הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.~~

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

מצפה שלם - 24.8.94
31.8.94 (607/2)
29.1.95
28.3.95
15.3.96
10.9.96
31.10.96
10.12.96

חתימות

יוזם התכנית - הוועדה המקומית מגילות

תאריך

מגיש התכנית - החט' להתישבות, ההסתדרות הציונית העולמית
וקבוץ מצפה שלם

תאריך

עורך התכנית - אמון בן דור, אדריכל ומתכנן ערים,

ת.ז. 00101451/3,
רח' הנביאים 29, ירושלים 95103.
טל: 02-6245422 פקס: 02-6256546 10.12.96

בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

תאריך

הצהרת עורך התוכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים
לאלה המופיעים בתקנון תוכנית זו.
כמו-כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.


אמון בן דור
חתימה

אדריכל עורך התוכנית
-תפקיד

10.12.96
תאריך