

מרחב תכנון מקומי מגילות

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 608/9

המהווה שינוי לתכניות מתאר מפורטות
מס' 608, 608/6, 608/7, 608/8

קליה

ת ק נ ו ן

19/06/1997
03/07/1997
26/08/1997
18/09/1997
22/09/1997
01/10/1997
26/04/1998
11/05/1998
14/05/1998
19/07/1998
11/08/1998
12/08/1998

תאריך:

עמוד מס':

נושא:

3	כללי	פרק א':
5	מונחים והגדרות	פרק ב':
6	שימושי קרקע	פרק ג':
9	תנאים למתן היתרי בניה	פרק ד':
10	הנחיות לתכניות בינוי ופתוח ותקנות בניה	פרק ה':
12	תשתיות	פרק ו':

פרק א' - נתוני התכנית

1. **שם התכנית:**
תכנית מתאר מפורטת מס' 608/9 המהווה שינוי לתכניות מתאר מפורטות מס' 608, 608/6, 608/7, 608/8 - קליה.
 2. **גבולות התכנית:**
כמותחם בתשריט בקו כחול.
 3. **מקום התכנית:**
קליה - באדמות בכפר נבי מוסא, גוש 3; חלקות 3 (חלק), 4 (חלק); 5, 6 (חלק) 8, 7, 10 (חלק), גוש 5 חלקות 5 (חלק), 6 (חלק)
קואורדינטות: צפון מזרח: 132000; 198500 דרום מערב: 129375; 196875
 4. **מסמכי התכנית:**
 - א. תשריט בקנ.מ. 5000:1
 - ב. 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ג. נספחי בינוי עקרוניים, כדהלן:-
 - נספח מס' 1 - בינוי עפ"י קו החוף בכ- 409-מ', בקנה מידה 1:2500.
 - נספח מס' 2 - בינוי עפ"י קו חוף ב- 390.5-מ', בקנה מידה 1:2500.
 - ד. נספח מס' 3 - נספח תחבורה ותשתיות הכולל 4 גליונות: גליון 1: מערך כבישים אזורי.
 - גליון 2: כבישים פנימיים תנוחה כללית.
 - גליון 3: מערכות המים תנוחה כללית.
 - גליון 4: מערכות הביוב תנוחה כללית.
 - ה. נספח מס' 4 - תקציר נספח אקלימי הכולל המלצות עקרוניות לבדיקת תכניות טרם מתן היתרים.
- המסמכים א' - ד' מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.**
5. **יזמי התכנית:**
מועצה אזורית מגילות.
 6. **בעלי הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
 7. **שטח התכנית:**
1923.6 דונם.
 8. **עורכי התכנית:**
 - ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ, רח' נחום 18 ת"א,
 - מס' טלפון : 03-5465148/60
 - מס' פקס : 03-5442653
 - מס' רשיון : 00006044
 9. **מטרות התכנית:**
 - א. קביעת שימושי קרקע וחלוקה למגרשי פיתוח.
 - ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למתן היתרי בנייה.
 - ג. התייחסות לשינויים בקו החוף.
 10. **יחס לתוכניות אחרות:**
הוראות תכניות מתאר מפורטות מס' 608, 608/6, 608/7, 608/8 חלות על שטח תכנית זו. במקום בו קיימת סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מס' - 608 ו/או 608/6, 608/7, 608/8 ייקבעו הוראות תכנית זו.

11. סימנים וסמלים בתשריט:

- גבול התכנית
- גבול תכנית מאושרת
- גבול מגרש
- גבול תת מגרש
- איכסון א' מותנה
- איכסון ב' מותנה
- איכסון ד' נופש פעיל
- פיתוח מותנה טיילת
- טיילת/ רצועת חוף
- רצועת חוף מותנית
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שטח לעיצוב נופי
- מתקני תיירות ימיים
- שירותי דרך
- שירותים אזרחיים
- מתקנים הנדסיים
- שטח שייעודו ייקבע בעתיד
- מעבר ציבורי חדש (מוצע)
- מעבר ציבורי קיים
- דרך חדשה או הרחבה (מוצעת)
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך קיימת/ מעבר ציבורי קיים
- מתוכנן לביטול
- מיבנים להריסה
- מס' מגרש ותת מגרש
- קו כחול עבה
- קו כחול מקוקו
- קו שחור
- קו שחור דק
- שטח מרושת צבוע כתום בהיר
- שטח מרושת צבוע פסים בירוק וכתום בהיר
- שטח מקוקו אנכית צבוע כתום בהיר
- שטח מקוקו אנכית צבוע פסים בירוק וכתום בהיר
- שטח מרוסק בקו אנכי צבוע בכתום בהיר
- שטח צבוע ירוק בהיר
- שטח מנוקד צבוע כחול בהיר מותחם ירוק.
- שטח צבוע חום בהיר
- שטח צבוע צהוב בהיר
- שטח צבוע כחול בהיר
- שטח צבוע ירוק כהה
- שטח מנוקד צבוע ירוק מותחם ירוק
- שטח מקוקו באלכסון צבוע פסים בירוק ואדום
- שטח צבוע תכלת
- שטח מרוסק צבוע אפור מותחם אפור כהה
- שטח מקוקו אנכית צבוע חום כהה
- שטח צבוע סגול מותחם חום.
- שטח מפוספס בלבן וכתום בהיר
- שטח צבוע חום
- שטח מנוקד צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע אדום בהיר
- שטח מפוספס אדום
- שטח צבוע צהוב
- ספרה ואות בשטח המגרש.



פרק ב' - מונחים והגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת לחוף קליה מס' 608/9, לרבות תשריט, הוראות התכנית ונספחיה.
2. הועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מגילות.
3. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966, 131 מס' 418 תשל"א 1971.
4. מגרש: שטח הקרקע המיועד לשימוש או לשימושים מסויימים. מותחם בתשריט בקו שחור.
5. תת מגרש: שטח הקרקע המיועד לשימוש או לשימושים מסויימים. מותחם בתשריט בקו שחור דק, מסומן באות ומספר ליד האות.
6. תכנית בינוי ופיתוח: תכנית בק.מ. 1:500 או מפורט יותר, לפי דרישת הועדה, מבוססת על תכנית זו. התכנית מתייחסת למגרש כמסומן בתשריט, כולל חפיפה עם מגרשים שכנים עד 15 מ' מגבולן המשותף. התכנית כוללת: התוויית דרכים; חנייות; חתכים ומפלסים כלליים; העמדת מבנים; גובה כללי; מפלסים וגישות למבנים כולל ציון חומרי בנייה וציפוי; נספחים, בהתאם לפרק ה' סעיף 3דהלן.
7. מהנדס הועדה: מהנדס הועדה לתכנון ולבניה מגילות, או כל אדם שהמהנדס האציל לו סמכויותיו.

פרק ג' - שימושי קרקע

תקנות הבנייה יהיו בהתאם למצוין בפרק ה' של הוראות תכנית זו.

1. אכסון א':

מיועד למלונאות לסוגיה ברמות A,B,C, דירות נופש ומגורי נופש בצפיפות של עד 15 יחידות אכסון לדונם (לתת מגרש), למגורי עובדים ולאמצעי נופש, בידור, אירועים וספורט משלימים, למרכזי אירועים, קונגרסים ואתרי פעילות יום וייעודים אולוגיים באישור הוועדה בבניה חד ורב קומתית. תותר הכשרת דרכי גישה, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים במסגרת תוכניות בינוי ופיתוח מפורטות למתן היתרי בניה. (לתת מגרש).

2. אכסון א' מותנה:

מיועד לכל השימושים המפורטים באיכסון א', בצפיפות של עד 10 יחידות איכסון לדונם (לתת מגרש) בבניה חד ודו-קומתית. מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות היזם לפנות על חשבונו את המבנים, עפ"י הנחיות הוועדה, באם יעלה מפלס ים המלח ויגיע לגובה של 4 מ' מתחת למפלס הנמוך של המבנה הנמוך במיזם וכמפורט בפרק ד' להלן.

3. איכסון ב':

מיועד למלונאות עממית לסוגיה ולכפרי נופש ברמות C,D בצפיפות של עד 10 יחידות איכסון לדונם (לתת מגרש), למגורי עובדים ולאמצעי נופש, בידור, אירועים וספורט משלימים, למרכזי אירועים, קונגרסים ואתרי פעילות יום וייעודים אולוגיים באישור הוועדה בבניה חד ורב קומתית. תותר הכשרת דרכי גישה, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים במסגרת תוכניות בינוי ופיתוח מפורטות, למתן היתרי בניה (לתת-מגרש).

4. אכסון ב' מותנה:

מיועד לכל השימושים המפורטים באכסון ב', בצפיפות של עד 10 יחידות איכסון לדונם (לתת מגרש) בבניה חד ודו-קומתית. מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות היזם לפנות על חשבונו את המבנים עפ"י הנחיות הוועדה, באם יעלה מפלס ים המלח ויגיע לגובה של 4 מ' מתחת למפלס הנמוך של המבנה הנמוך במיזם וכמפורט בפרק ד' להלן.

5. אכסון ד':

מיועד למלונאות מיוחדת - מתקני הארחה מיוחדים המספקים שירותים מקיפים במסגרת עצמאית, ללא זיקה למרכז האתר ושירותיו. יתר המאפיינים זהים לאכסון א'.

לסעיפים 1-5: במלונאות לסוגיה שימושי הקרקע, מאפייני הבניה והוראות הבנייה יהיו בהתאם ל"יתקנים פיזיים לתכנון מלונות, מלונות סוויטות, כפרי נופש, אכסניות

נוער, מלונות, חניוני קמפינג ומרכזי כנסים במלונות" בהוצאת משרד התיירות, אגף תכנון וכלכלה - ספטמבר 1996, כפי שיתוקן או יוחלף 6. תיקרת מס' יחידות האיכסון בכל מיגרש ומיגרש - בהתאם לנתונים בטבלה - סעיף 14.

6. טיילת ורצועת חוף:

רצועת קרקע פתוחה לציבור ברוחב מינימלי של 65 מ' בצמוד לקו המים, בכל מצב של מפלס פני הים.

התכליות המותרות כוללות מבנים לשירותי חוף כדוגמת: מלתחות ושירותים לנופשים, מזנונים, מסעדות, שירותי הצלה ועזרה ראשונה; גינון ופיתוח הדרושים לפעילויות רחצה, ספורט ומשחק, שיזוף ומנוחה לרבות פעילויות ימיות; ריהוט רחוב, עמודי תאורה, קווי תשתיות, מתקנים הנדסיים, שטחי אחסנה לציוד ומתקני חוף; באתר ובשטח שייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הוועדה, לתקופה שתותנה בהתאם למצב מפלס ים המלח.

7. אזור מתקני תיירות ימיים:

בשטח הים לאורך חזית החוף בעומק של עד 100 מ' מקו החוף לכיוון הים (בכל מצב של מפלס המים) תותר הצבת מתקנים צפים לבידור ואיכסון תיירי. עם תנודות בקו החוף תוצמד רצועת החוף לקו המים החדש והשטחים שיוותרו בעורף יצורפו לתת המגרשים ויקבלו אותו היעוד כפי שקיים בעורף הטיילת בתשריט.

8. רצועת חוף מותנית:

רצועה ברוחב מינימלי של 50 מ', מיקומה מותווה בתכנית באות b, לאורך קו מפלס המים הגבוה המקסימלי המתוכנן בים המלח. בשטח זה לא תותר כל בניה, למעט עבודות פיתוח כולל ריהוט רחוב, עמודי תיאורה, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים, שיבוצעו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה ויקבלו היתר לתקופה מותנת בהתאם למפלס ים המלח לפי שיקול הועדה.

מיקום הרצועה הנ"ל ניתן לשינוי בתכנית המפורטת בתנאים הבאים:

- א. רציפותה תישמר לכל אורך התכנית ברוחב המינימלי הקבוע לעיל.
- ב. מפלס הקרקע הגובל בעורפה, גבוה מ- 390.5 מ'.

9. מעברים ציבוריים:

מעברים להולכי רגל, דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שטחים ציבוריים פתוחים, מקומות ומגרשי חניה, נטיעות ותעלות ניקוז, שבילים, מעברי תשתיות ומתקנים הנדסיים - בהתאם לתכניות ותכניות הבינוי והפיתוח. התוואי המתואר בתשריט המתייחס למיקום וכיוון כללי, יקבע במדויק במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לתנאי השטח והפיתוח ובלבד שלא ייפגעו תנאי הנגישות.

10. שטח לעיצוב נופי:

שטח המיועד לפיתוח נוף בשולי כבישים והכולל גינון ונטיעות, בניית קירות תמך וחניות לכלי רכב, כחלק מביצוע הכביש.

11. דרכים:

דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, מקומות ומגרשי חניה, נטיעות, תעלות ניקוז, שבילים, מעברי תשתיות ומתקנים הנדסיים - בהתאם לתכניות ותוכניות הבינוי והפיתוח. התוואי המתואר בתשריט המתייחס למיקום וכיוון כללי, יקבע במדויק במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לתנאי השטח והפיתוח, ובלבד שלא ייפגעו תנאי הנגישות. התוכנית המפורטת לדרכים, כולל הסדרי תנועה, יבואו לאישור המפקח על התעבורה.

12. רצועת שירותי דרך:

התכליות המותרות נועדות לספק שירותי מנוחה ותחבורה לשוהים בחוף, למטיילים באיזור ולקייטנים המאכסנים במלונות לרבות: שירותי תחבורה, תיירות מגורי עובדים ומתקנים הנדסיים.

13. מתקנים הנדסיים:

מתקני אספקת חשמל, מתקני אספקת מים, מתקני שפכים, מתקני תקשורת, מתקני ניקוז (להלן - "תשתיות ציבוריות") - הכל לפי תכנית בינוי ופיתוח.

תכנית בינוי ופיתוח תקבע מיקום התשתיות הציבוריות ונתיב ההולכה וההתחברות אליהן, תוך הבטחת הביצוע, הגישה והאחזקה לכל בעלי המגרשים בתכנית, וזאת בדרך של רישום זכות מעבר ו/או זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. תוגש תכנית מפורטת לאישור מת"ע למתחם זה.

הערה כללית:

גבולות רצועת החוף, הטיילת ורצועת החוף המותנית הם עקרוניים בלבד ויקבעו באופן מדויק בתכניות הבינוי והפיתוח ובתנאי שישמרו הרוחבים המינימליים הקבועים בתכנית זו. הגבול המזרחי היבשתי של התכנית יהיה גבול הים בכל מצב.

14. התפלגות ייעודי קרקע והיקף פיתוח:

מגרש / תת מגרש	1 שטח בדונם	2 שטח בדונם	3 שטח בדונם	4 שטח בדונם	5 שטח בדונם	7 שטח בדונם	8 שטח בדונם	10 שטח בדונם	11 שטח בדונם	12 שטח בדונם	סה"כ שטח בדונם
A יחידות אכסון	29.5	39.6	29.2	46.8	81.7	67.1	51.0	21.3	14.7	35.5	416.4
B רצועת חוף מותנית	10.0	8.4	7.1	14.3	11.0	15.1	10.7	3.4	4.4	9.0	93.4
C יחידות אכסון מותנה	92.3	79.4	57.8	86.5	66.7	81.7	105.2	5.0	5.2	88.0	667.8
D טיילת ורצועת חוף	12.2	13.0	9.5	14.6	11.7	12.5	12.6			23.5	109.6
E מתקני תיירות ימיים	18.2	20.4	14.5	27.4	14.8	17.0	23.8			24.4	160.5
W שירותי דרך	11.6	16.5	12.8	20.4	69.8	17.3	14.6	12.5	7.0	22.9	205.4
דרכים, חניות, מעברים ציבוריים											270.5
סה"כ	173.8	177.3	130.9	210.0	255.7	210.7	217.9	42.2	31.3	203.3	1,653.1
%	9.0%	9.2%	6.8%	10.9%	13.3%	10.9%	11.3%	2.2%	1.6%	10.5%	
היקף פיתוח דירוג	250 י"א C,D	300 י"א C,D	250 י"א C,D	300 י"א C,D	500 י"א A,B,C	500 י"א A,B,C	500 י"א A,B,C	125 י"א A,B,C	125 י"א A,B,C	250 י"א A,B,C	3,100 י"א

פרק ד' - תנאים למתן היתרי בניה :

הוועדה תתיר פעולות בנייה בשטח התכנית בתנאי שנתמלאו התנאים :-

1. אושרה על ידי ועדת המשנה להתישבות תכנית בנוי ופיתוח לתת מגרש/ מגרש או המגרשים לפתוח ולבניה, בהתאם להנחיית הוועדה.
 - 1.1 תכנית הבינוי והפיתוח תקבע אחוזי בנייה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות ותוכן בהתאם לפרקים ה' ו- ו' של תכנית זו, לכל תת-מגרש.
 - 1.2 תכנית הבינוי והפיתוח תבטיח את הנדרש לפי סעיף 13 לפרק ג'.
2. הבקשה להיתר בניה תתבסס על תכנית בינוי ופיתוח שהוכנה על גבי מפת מדידה מצבית ועדכנית של מודד מוסמך ובהתאם להוראות תכנית זו לכל תת מגרש.
3. מתחת למפלס 390.5 - מ', יותר פיתוח ו/או הקמת מתקנים לפי שיקול דעת הוועדה, עפ"י היתר מותנה לתקופה מותנית, בהתאם למפלס ים-המלח. מתן היתר הבניה יותנה בהתחייבות של היזם לפרק ולפנות על חשבונו את המבנים לפי דרישת הרשויות המוסמכות, באם יעלה מפלס ים-המלח ויגיע לגובה של 4 מ' מתחת למפלס של המבנה הנמוך ביותר במיזם.
4. הבקשה להיתר בניה כוללת פירוט החלוקה לשלבי ביצוע. הבקשה להיתר בניה תכלול לפחות 30 % קיבולת שטחי הבניה המיועדים לתת מגרש. עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח, התכנית תכלול סידורי בטחון כפי שתואמו ואושרו ע"י רשויות צה"ל ו/או מי שיוסמך על ידם.
5. נקבעו והובטחו בתכנית כל התנאים לביצוע השינויים בפני הקרקע הטבעיים בתת מגרש : יישור, מילוי וחפירה, לרבות איתור שטח לעודפי עפר, אם יוצרו, לשביעות רצונה של הוועדה.
6. הובטחו בתכנית כל התנאים והסידורים בתת המגרש לניקוז הקרקע והנחת התשתיות הפרטיות והציבוריות הנדרשות וזכויות המעבר והגישה אליהן, כולל האמצעים לטיפול וסילוק שפכים ופסולת מוצקה, למניעת מטרד לציבור ומניעת שינויים במי ים-המלח, ונמסרה התחייבות לביצועם, לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר.
7. יינתן אישור של נציבות המים בדבר אספקת מים מלוחים, מליחים ומתקנים לצרכי המים, כולל גופי מים ושטחי רחצה באזור תת המגרש/מגרש או המגרשים המיועדים.
8. נקבעו והובטחו בתכנית כל הסידורים לפתוח שטחי הציבור ומתקני התשתית הפרטיים והציבוריים הכלולים בשטח תת המגרש, כולל שטחי חנייה ומעבר לציבור ולתשתיות ציבוריות, בהיקף הנדרש. לא יינתן חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת) כל עוד לא ניתן אישור בכתב ע"י מהנדס המועצה שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית המפורטת ועפ"י תנאי ההיתר.
9. מתן היתרי בנייה יתבסס על הנחיות הנספחים המחייבים המפורטים בפרק ה' סעיף 3.1 דהלן, כפי שיעודכנו מפעם לפעם.
10. הוועדה והרשויות המוסמכות, תהיינה רשאיות לקבוע תנאים בדבר מעבר ואחזקת התשתיות והשטחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית.
11. שולם ע"י בעל הזכויות במגרש מבקש ההיתר החלק היחסי של מכלול הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה, ביצועה, הוצאות הכנת מפות מדידה ומכלול היועצים וכן חלק יחסי של הוצאות שאושרו ע"י הוועדה בניהול, ביצוע ופיתוח תשתיות. הוצאו הוצאות כאמור ע"י חברת קליה פיתוח ותשתיות 1966 בע"מ או ע"י אחד או יותר מבעלי הזכויות במגרשים, יושב לו החלק היחסי ע"י כל אחד מבעלי הזכויות במגרשים האחרים.

פרק ה' - הנחיות לתכניות בינוי ופיתוח

הוראות כלליות:-

1. הוראות מפורטות לבנייה ולפיתוח יוגדרו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, לכל תת מגרש. במידה ותכנית הפיתוח למגרש כולו תהיה שונה מהותית מתכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו, תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו.
2. לצורך הנ"ל תקבע תכנית הבינוי והפיתוח הנחיות והוראות במסמכים לפי דרישת הוועדה, אשר יגדירו:
 - א. שימושי קרקע מפורטים לאזורי התכנית השונים.
 - ב. מערכות ומתקני התשתית הציבורית והפרטית: עקרונות, סוג, היקף, תוואי, חיבורים, זכות מעבר וגישה.
 - ג. מערכת הדרכים: רכב, רגל ושטחי חניה, תוואי מפלסים, הנחיות לפתוח הנופי וחומרי הגמר.
 - ד. עקרונות ואמצעים לטיפול הנדסי ונופי בקו החוף ובשטח הנתון לתנודת קו החוף כתוצאה משינויים צפויים במפלס המים.
 - ה. הוראות חזותיות לנוגעות לטיפול הנופי בשטח האתר והתייחסות לסביבה הקרובה והרחוקה, כולל: כללי הפתוח והבנייה, הגינון והנטיעות, חומרי הבנייה והגמר ואלמנטים של ריהוט ומתקני רחוב וחוף.
 - ו. אמצעים למניעת זיהום הים והחוף, ומניעת מטרדים סביבתיים.
 - ז. הוראות הנוגעות לבניה בשטח, בהתייחס לתנאים האקלימיים (כמפורט בנספח מס' 4 - נספח אקלימי), הסיסמיים והקורוזיביים המיוחדים באזור.
 - ח. פירוט שלבי הפתוח.
 - ט. אמצעים לביצוע התכנית.
3. כל ההוראות בגין האמור בסעיף 2 דלעיל יוגשו בנספחים, אשר יכללו הסבר ופירוט הבדיקות והממצאים בנושאים השונים כפי שידרשו לצורך הכנתה, על פי שיקול הדעת של וועדת המשנה להתיישבות.
 - 3.1 מתן היתרי בנייה יתבסס על הנחיות נספחים אלה.
4. תכניות בינוי ופיתוח אלו תכלולנה הפרטים כמתואר בפרק ד' ותאושרנה ע"י ועדת המשנה להתיישבות.
5. התכנון הארכיטקטוני של המבנים וסביבתם יתייחס לתנאי השטח המיוחדים ולאופי האתר בהיבטים השונים, כמו: נוף, תנאי האקלים, איכות הסביבה והחזות הכללית של האתר.
6. ההתייחסות לנושאים שלעיל תבוא לידי ביטוי במישורי התכנון השונים:-
 - בארגון השטח והעמדת המבנים.
 - בקביעת הטיפול בשטחי המפגש שבין השטחים הפרטיים והציבוריים.
 - בתכנון מערכות ומתקני התשתית הפרטיים והציבוריים הנדרשים וזכויות המעבר והגישה אליהם.
 - בשילוב מערכות הצנרת ומתקני האינסטלציה השונים בבניה.
 - בטיפול במקורות אופציונליים למפגעים סביבתיים.
 - בשימוש בחומרי הבנייה, חומרי הגמר והציפוי ובצבע.
 - במיקום התשתיות הציבוריות ומעבר והתחברות תשתיות המגרשים אליהן.

7. מרכיבי ביטחון:

- א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא :-
1. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י היזם כפי שיקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח האתר יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פיקוד העורף.
 3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.
8. תכניות והוראות הפיתוח ובהן הגדרת שטחים ציבוריים ופרטים אדריכליים לכל מגרש ומגרש (כמפורט לעיל) תהיינה מחייבות גם לגבי המגרשים המצרניים.

פרק ו' - תשתיות

1. דרכים וחנייה :

כל הדרכים בתחומי התכנית תבוצענה בהתאם לתכנית ביצוע וחתכים אופייניים שיאושרו ע"י הוועדה והרשויות המוסמכות, ובהתאמה להוראות פרק ד'.

1.1 שטחי חניה יתוכננו ויבוצעו בשטח כל מגרש. מיקומם וצורתם המדויקים ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח למגרש.

1.2 מיקום מגרשי החניה הציבוריים למשתמשים בחוף, יבטיח מרחק שלא יעלה על 100 מ' מקו המים. 10% לפחות מאזור החניה, יוקדשו לפיתוח נופי. שטח חניה רציף לא יכיל למעלה מ- 50 מכוניות פרטיות. תוכניות החניה יקבלו אישור המפקח על התעבורה.

2. ניקוז :

הניקוז בתחום התכנית יבוצע לפי תכניות ניקוז מאושרות ע"י הרשויות המוסמכות. תכניות הבינוי של המגרשים יכללו פתרונות לניקוז בתחום המגרש בהתאמה לתכניות המפורטות.

3. מים :

אספקת המים תהיה ממפעל מים אזורי באישור נציבות המים ובהתאם לדרישות קמ"ט בריאות. מיקום ותכנון מפורט של מתקני אספקת המים יהיה בהתאם לתכנית מפורטת.

4. ביוב :

סילוק שפכים בתחומי התכנית ייעשה בהתאם לדרישות ועדת המשנה לביוב. השפכים מכל אזורי התכנית ירוכזו בגרביטציה ו/או שאיבה, ויוזרמו למתקני טיהור בתוך שטח התכנית, במיקום שייקבע במסגרת התכנית או באמצעות מתקני טיהור קומפקטיים. פתרונות מקומיים עצמאיים לסילוק שפכים (עד להתקנת מערכת הטיהור המרכזית המתוארות לעיל) יותרו רק באישור ועדת המשנה לאיכות הסביבה והוועדה לתכנון ובניה. המים המטוהרים ישמשו להשקיית סרק וגנון בתחום התכנית. לא תותר הזרמת קולחין ושפכים לים המלח.

5. חשמל :

אספקת החשמל בתחום התכנית, תבוצע מרשת החשמל האזורית. כל קווי וכבלי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

מיקום תחנות טרנספורמציה וכיוצ"ב וכן הטיפול הארכיטקטוני בהם, יהא כפוף לתכנית חשמל כללית לאתר מאושרת ע"י וועדת המשנה להתיישבות.

6. תקשורת קווית :

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

7. סילוק אשפה :

האשפה משטח התכנית תסולק אל מיקום שיקבע ע"י הרשות המוסמכת, או בתכנית בינוי ופיתוח המהווה בסיס למתן היתר בניה שקדמה להיתר בניה.

8. תכנית תשתית :

לגבי כל מגרש תוגש תכנית לביצוע של כל מערכות התשתית כחלק מתכנית הבינוי של אותו מגרש, מתואמת עם תכניות התשתית הכלליות של האתר, ובהתאמה להוראות התכניות המפורטות האמורות בפרק ד'.

9. היתר למתקני תשתית :

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

חתימות:

_____ : היוזם

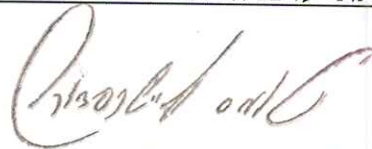
_____ : בעל הקרקע:

הצהרת עורך התוכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים

לאלה המופיעים בתקנון תוכנית זו.

כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.



_____ : המתכנן

טומס מ. ליימסרוורף
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ



נספח מס' 4 לתוכנית מתאר מפורטת מס' 608/9 - קליה

נספח המלצות אקלימי

1. הצללה:
במטרה להגביר את הנוחות הטרמית יש לתכנן לאורך צירי תנועה רגלית, הצללה בשטחי חוץ באמצעות מבנים ו/או פרגולות ו/או צמחיה ו/או הצללה הדדית של מבנים. יש להצליל פתחים חשופים למזרח ומערב.
2. קרינה:
בחורף יש לאפשר חדירת שמש ישירה לחלקים הדרומיים והאזורים הפתוחים. חצרות יש לתכנן בצורה שתימנע מעמסה טרמית.
3. ריצופים וגמר:
יש להשתמש בחומרי ריצוף וגמר בהירים. גימורים בטקסטורטת חלקות.
4. זרימת אוויר:
יש לאפשר זרימת אוויר חופשי באזורים ציבורים.
5. מרחקי הליכה:
יש למזער.
6. קירות: (בסדר יעילות יורד).
 - 6.1 קירות בטון מלאים
עובי: חתך הקיר פנימה מהבידוד יהיה לפחות 10 סמ'.
בידוד: 5 סמ' פוליסטירן או שווה ערך מבחינה טרמית
טיח: משני הצדדים. השכבה החיצונית של הקיר יכולה להעשות מבטון (קיר מתועש), בבניית בלוקים או בטיח ישירות על פני שכבת הבידוד.
 - 6.2 קירות בבניית בלוקים
עובי: השכבה הפנימית - בלוקי בטון חלולים רגילים בעובי 20 סמ', עם שתי שורות של חללי אוויר בכל בלוק ("בלוק שחור")
בידוד: 5 סמ' פוליסטירן מוקצף או שווה ערך מבחינה טרמית. הבידוד יותקן בצד החיצוני של הקיר.
טיח: משני הצדדים
הערה: השכבה החיצונית של הקיר יכולה להעשות גם היא בבניית בלוקים או לחילופין בטיח מושם ישירות על פני שכבת הבידוד

7. גגות ומרפסות:

כל הגגות יהיו גגות שטוחים. החתך המומלץ לגגות הוא של "גג הפוך". מומלץ בידוד של לפחות 10 סמ' פוליסטירן מוקצף או שווה ערך אשר צידו התחתון מחורץ לאפשר ניקוז מי גשם.

7.1 גג מסיבי רגיל

מבנה: משטח עשוי מבטון מזויין, תקרת צלעות עם מילוי בלוקי איטונג או תקרת צלעות רגילה. אין להשתמש בתבניות אבודות מפוליסטירן. העובי הנדרש לפחות 15 סמ'. שיפועים: מעל הגג תונח שכבת בטון שיפועים כנדרש. איטום: מעל שכבת השיפוע.

בידוד: שכבת פוליסטירן בעובי 10 סמ' לפחות או שווה ערך מהבחינה הטרמית. הבידוד יהיה עשוי מחומר אשר אינו ספוג מים. מישור הפנים התחתון של שכבת הבידוד יהיה מחורץ לאפשר ניקוז מי הגשמים. גמר: מעל שכבת הבידוד תונח שכבת חצץ לבן גרוס בעובי של 5 סמ' לפחות.

7.2 מרפסת גג בלתי מוצלת

מבנה: משטח הרצפה עשוי מבטון מזויין, תקרת צלעות עם מילוי בלוקי איטונג או תקרת צלעות רגילה. אין להשתמש בתבניות אבודות מפוליסטירן. העובי הנדרש לפחות 15 סמ'. שיפועים: מעל הגג תונח שכבת בטון שיפועים כנדרש. איטום: מעל שכבת השיפוע.

בידוד: שכבת פוליסטירן בעובי 10 סמ' לפחות או שווה ערך מהבחינה הטרמית. חומרי הבידוד יהיו עשויים מחומר אשר אינו סופג מים. מעל הבידוד תונח שכבת בטון בעובי 4 סמ' לפחות. ריצוף: שכבת ריצוף עשויה מאריחי טרצו עשויים עם צמנט לבן. מונחת על מילוי חול.

7.3 מרפסת גג מוצלת

- מבנה: משטח הרצפה עשוי מבטון מזויין, תקרת צלעות עם מילוי בלוקי איטונג או תקרת צלעות רגילה. אין להשתמש בתבניות אבודות מפוליסטירן. העובי הנדרש לפחות 15 סמ'.
שיפועים: מעל הגג תונח שכבת בטון שיפועים כנדרש.
איטום: מעל שכבת השיפוע.
בידוד: שכבת פוליסטירן בעובי 7 מס' לפחות או שווה מהבחינה הטרמית חומרי הבידוד יהיו עשויים מחומר אשר אינו סופג מים. מעל הבידוד תונח שכבת בטון בעובי 4 סמ' לפחות.
ריצוף: שכבת ריצוף עשויה מאריחי טרצו או אריחים דומים בגון בהיר. מונחת על מילוי חול.
קירוי: הקירוי יהיה מחומר שיבטיח הצללה על ריצוף המרפסת ועמידות של לפחות 10 שנים בתנאי האקלים של קליה. קירוי הגג יתוכנן כך שהחל באחד באפריל וכלה בשלושים ואחד באוקטובר השטח החשוף לשמש של רצפת המרפסת לא יעלה על 10 אחוזי שעה. במידה וההצללה לא תספק תנאים אלה תוגדל כמות הבידוד ותהיה כמו בסעיף 7.2.

