

**אזור יהודה ושומרון
מועצה אזורית גוש עציון**

הממונה על מתן היתרים בשטחים
תפוסים לצרכים צבאיים.
(צו 997 - תשמ"ב)

מועצה אזורית גוש עציון
תכנית מס' 407/1
הועדה המקומית בשיכחה
מיום 25/1/80
להמליץ להסדיר את התכנית / החליטה
לחקות הזכרת לעיל.
מהנדס העיר
יושב ראש

שלמה מושקוביץ
הממונה על מתן היתרים
לעבודות בשטחים תפוסים
לצרכים צבאיים (צו מס' 997)

תכנית מס' 407/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת
מס' 407
לשנת תש"ן 1989
לישוב קיבוצי מגדל עוז

ההסתדרות הציונית העולמית - חסיבת ההתיישבות
האגף לתכנון התיישבותי - ת.ד. 92, ירושלים

פרק א' - כללי

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 407/1 שינוי לתכנית מפורטת לקיבוץ מגדל עוז מס. 407 לשנת 1989, ותחול על כל השטח התחום בקו הכחול בתשריט המצורף.
2. התשריט: התשריט המצורף בק"מ 1:2,500 והנספח בק.מ. 1:1,000 מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום: מחוז: יהודה ושומרון נפה: בית לחם מועצה איזורית "גוש עציון"
5. שטח התכנית: 571 דונם.
6. היוזם: ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות, הכתובת ת.ד. 92, ירושלים.
7. המתכנן: המחלקה להתיישבות, הסוכנות היהודית לא"י, מרחב המרכז. אדריכל מתכנן: מיכה בוטקנכט. שינויים: אדרי אהרון ארליך הכתובת: ת"ד 2569, ירושלים.
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי.
9. המבצעים: משרד הבינוי והשיכון, המינהל לבניה כפרית.
10. מטרת התכנית: א. תיחום שטח פיתוח של קיבוץ מגדל עוז.
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים כתחום התכנית.
ג. התוית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק מלאכה ותעשייה באזורים בהם אותרת הבניה.
ה. קביעת הוראות לטיפול שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושכלבי פיתוח אשר יחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - פירוש המונחים

בתכנית הזאת 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
בתוכנית זו.

1. איזור : שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
2. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעביר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.
3. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
4. תכנית בינוי : מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, יוק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאושר.
5. מהנדס : מהנדס המועצה וכל אדם שהממונה העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
6. בנין : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
7. דרך : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
8. בנייני ציבור : כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פרק ג' - קביעת אזורי ברשימת תכליות.

תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אחרת פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין.

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות - תחליט הועדה על פי התכליות המותרות באזור הנידון.

אפשר יהיה בתכנית מפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימה זו של תכליות.

התכליות:

- אזור מגורים-א' אזור זה מיועד לבנית בתי מגורים לחברים. יהיה מותר לבנות באזור זה מקלטים וכן מתקנים הנדסיים הזדושים לצרכי המגורים.

- אזור מגורים ב'-ג'-ד' אזור זה מיועד לבנית בתי מגורים לילדים, פעוטונים, גני ילדים, גנרלים, וכן מתקנים הנדסיים, מקלטים - כדורש לאזור זה.

- שטח למבני ציבור-צ' הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי לכל האזור ותכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר על ידי הועדה המקומית.

באזור זה תותר בניה של מוסדות ומשרדים מקומיים, שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

יהיה מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל ואינן מהוות מטרד אחת לשניה - ובלבד שיקומו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.

- שטח למבני

מלאכה, תעשיה

- שרותים ואחסנה-ת' האזור מיועד לבתי מלאכה ותעשיה. הקמת תעשיה כימית וכו' תאושר לאחר הכנת תחקיר סביבתי ובאישור הועדה לאיכות הסביבה.

- אזור מבני משק-ח' אזור זה מיועד להקמת בנינים, מבנים, ומתקנים לפעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים (כגון לולים ורפתות) כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה וכו'.

- אזור ספורט-ס' אזור זה מיועד לפעילויות ספורט ותותר בו הקמת מתקני ספורט, בריכת שחיה, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים לצרכי ספורט.

- שטח פרטי פתוח-פ': אזור זה יכלול שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז וכן תותר בניית מתקנים הנדסיים למיניהם באיזור הועדה. בשטח זה, ניתן גם להקים את מרכיבי הבטחון הנדרשים.

- מאחז-ז': שטח זה מיועד לבניית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת בניה למבנים תותר עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה ובניה נוספת באזור תותר במתכונת הקיימת. יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד בתכנית מפורטת.

- מס' יח"ד ומס' קומות: לא יותר מ-5 יח' מגורים לדונם. הבניה שאינה עולה על 2 קומות.

- מתקן טיהור שפכים: אזור זה מיועד להקמת מתקן לטיהור שפכים.

- דרכים: דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאפניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות לאורך הדרכים.

טבלת ההגבלות לאזורים:

האזור	שטח בניה מכסימלי	מס' יח"ד ומס' מקומות	מיקום הבניינים, קווי בנין והמרווחים בין הבניינים.
מגורים אי' בי' ג' ד'	בהתאם לחישוב נטו שטח אזור המגורים תהיה הצפיפות כ-4 יח"ד לדונם. אחוזי הבניה 25% בקומה.	לא יותר מ-5 יח' מגורים לדונם. הבניה שאינה עולה על 2 קומות.	מקומם של הבניינים, בקווי בנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שיקבע בתכנית המפורטת.
מבני ציבור	מספר הקומות יקבע בהסכמת הועדה; מתן היתרי בניה לכל האזור מאושרת על ידי הועדה המקומית		
שטח מבני משק	מספר הקומות - במידה ויעלה על קומה אחת - יקבע בהסכמת הועדה.		
שטח למבני מלאכה, תעשייה ואחסנה.	מתן היתרי בניה לכל האיזור מאושרת על ידי הועדה המקומית		
שטח פרטי פתוח	כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בסעיף התכליות לעיל.		
דרכים וחניות			
ספורט	מתקנים, כמפורט בסעיף תכליות לעיל.		

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית.

<u>השטח באחוזים</u>	<u>השטח בדונמים</u>	<u>הסימון בתשריט</u>	<u>היעוד</u>
9.5	54.0	צבע כתום	מגורים-א'
0.5	3.0	צהוב	פעוטונים-ב'
0.9	5.0	צהוב	ילדים-ג'
1.0	5.6	כתום מותחם כתום	נעורים-ד'
2.1	11.8	כתום מותחם כתום	מאחז-ז'
1.6	9.0	חום מותחם חום כהה	ציבורי -צ'
1.0	6.0	ירוק מותחם חום כהה	ספורט-ס'
52.3	298.9	ירוק	פרטי פתוח פ' תעשייה, מלאכה, שירותים ואחסנה (ש,מ,ת)
8.2	46.9	סגול	מבני משק-ח'
18.9	108.0	חום מותחם ירוק כהה	עתיקות - ע'
0.5	2.8	מותחם בקו שחור מקוטע	דרכים
3.5	20.0	אדום	
=====	=====		
100%	571.0	סה"כ	

פרק ה' - חניות:

עד שיאושר תקן חוקי, תוסדר החניה בגבולות התכנית בהתאם לכללים ולקביעות כדלהלן:

- א. חישוב של מקום חניה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- ב. חישוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה וטעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והוצעה תחליט לגבי כל מקרה.

פרק ז' - נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים :

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דר, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קוי הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

2. נטיעות עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז" - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות - יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהזאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

4. בנין - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה.

5. מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.

6. תאונות - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.

פרק ח' - ש ו נ ו ת

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל

1. לא יינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים. מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ה ת י ל ה ק י צ ו נ י והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ' -
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' -
בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו - 9.5 מ' -

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

פיקוח על הבנייה :

ועדה מקומית רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטיה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מ ק ל ט י מ :

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית, בכל איזור ואיזור פרט למסלולי דרכים.

פרט ט' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כן, לוועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר וקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן, יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבנייה או לעבודת פיתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק י' איכות הסביבה.

1. תסקיר השפעה על הסביבה

כל בקשה להקמת מפעל יש לצרף תסקיר השפעה על הסביבה.

2. הגבלת תעשיות

לא תוציא הועדה המקומית לתכנון הבניה היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאחראי להנדסת הסביבה.
להשלמת נתונים רשאים ועדת התכנון והאחראי להנדסת הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מידע רלוונטי אחר.

3. לא ינתן היתר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד בהוראות תוכנית זו ובכלל זה ההוראות הצמודות לחתימה ע"ג התשריט, וכן בתקינה ובתקנות, לרבות בהוראות החוק למניעת מפגעים וסעי' 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.

4. סילוק פסולת

פסולת תעשיתית תסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות הבריאות והרשות המקומית.

פרק י"א - מרכיבי בטחון

1. פירוט מרכיבי בטחון

1.1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

א. מחסן תחמושת ונשק בשטח המרכז האזרחי.

ב. סככה לרכב חירום (אמבולנס, כבאית, גרר חילוץ) בשטח המרכז האזרחי.

ג. חשיפת תוואי דרך היקפית.

ד. גדר היקפית.

ה. תאורת ביטחון היקפית.

1.2. מרכיבי הביטחון יסומנו בתוכניות הבינוי או בנספחי בינוי בהתאם לסיכום עם נציג הגמ"ר בכל שלב של תכנון הישוב.

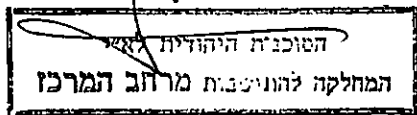
1.3. ביצוע מרכיבי הביטחון הדרושים יותאם לשלבי הפיתוח והאכלוס.

2. תאום ואישור מקחל"ר

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

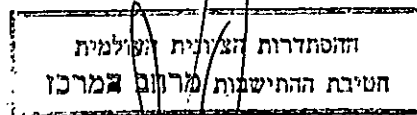
2.2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בז' בז' עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

2.3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק. הגמ"ר אי"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.



חתימת המתכנן

ח ת י מ ו ת



חתימת היועץ

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

הועדה המחייבת לרשמי ולבניה
מועצה אזורית נוש עציון

תכנית מס'

הועדה המקיימת בישיבתה ה.....

מיום..... החליטה
להבליץ להפסיק את תכנית / כחה חוקף
לתכניה הזכרה על.....

מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

מס'

מכילצה לאשר תכנית זו

בתנאים הרשומים בג' הועדה

בישיבה מס' מיום.....

מהנדס המועצה ראש המועצה

מועצה אזורית נוש עציון

מס'

הועדה החליטה לאשר תכנית זו

בתנאים הרשומים בג' הועדה

מיום.....

מהנדס הועדה יושב ראש הועדה