

מתן תוקף

225

הועדה לתכנון ובניה

אזור מערב ים המלח

מ' 604

תכנית מתאר מפורטת

479

לשנה

לישוב קוביץ אזור

ההסדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות

האגף לתכנון התישבותי - ח.ד. 92, ירושלים

מרחב תכנון: צביון מארק יב המלך

פרק א': התכנית

קאפל אלמוני
 כמותם בתכנית
 חכניה מתאר מפורטת ל קאפל אלמוני לשנת 1979
 החסריט בק"מ 1=1000 במצורף לתכנית זו יהווה חלק
 בלתי נפרד ממנה.

1. המקום:
2. גבול התכנית:
3. שם וחלות התכנית:
4. התסריט:

כ- 268,0 דונם.

5. שטח התכנית:

ההסדרות הציונית העולמית
 חטיבת ההתישבות
 כתובת: ת.ד. 92 ירושלים

6. יוזמי התכנית:

אמיר הקצוות והקצ'3'ק
קאפל המלך, העמלקה למבין
 כתובת: נח' סל' 27
ת"א

7. עורכי התכנית:

המינהל לבניה כפרית וישובים
 חדשים
 מחוז יר' של' ק
 כתובת: ת"א
נח' קאסלסק' 3

8. מבצעי התכנית

9. משרת התכנית

- א. תיחום שטח פתוח ל- קאפל אלמוני
- ב. קביעת אזורים ועבודות קרקע לשימוש שונים בתחום התכנית.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיוגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם מבני ציבור, מבני מסק, מבני מלאכה ותעשייה והחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לטיפול סטחי נוי ולהסדרת השימוש בסטחים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת חנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות:

1. התכנית: חכנית מתאר מפורטת ל קאפל אלמוני כולל חסריטים והוראות.
2. הועדה: מועצת התכנון העליונה.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בחסריט בצבע בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינט בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: חכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על חכנית מפורטת מאושרת כחוק.

5. קו בנין:

קו לאורך החזית ר"ק לאורך צדי המגרש אשר מעבר להט לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן ציין במפורש אחרת בתכנית.

6. קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במסלול דרך.

7. אזור לתכנון מפורט:

כל אזור יתחזק בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנון מפורט אשר לגביו חוגש ותאור תכנית בינוי, בטרם הוצאת רשיון לכל מבנה בנפרד.

8. תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מאתר מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת: העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, החוויות דרכים בטוחות התכנית והוחלט, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, טיפוס שטחי התניה, יוק סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאספה ולכביסה וכד', גדרות וקירות חומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרטומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המותבנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

9. המהנדס:

מנהל השכת המרכזית לבניה ולתכנון כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג': חלוקת האזורים המבולטים בגבול התכנית:

אזור ל-	צבע התורים	שטח בדונמים	סה"כ באחוזים
מגורים א'	3.7 ר"ק	7.06	2.6%
מגורים ב' (3.7 ר"ק)	נחלת מלמק כחל	10.0	3.7
מגורים ג'			
מבני ציבור (סכותים וחברה)	ח' מלמק ח'ק כרה	15.0	5.6
מבני ציבור חינוך וילדים	כחל	30.8	11.6
פרטי פתוח	ר'ק	65.0	24.3
(ציבורי פתוח)			
ספורט	ר'ק מלמק ח'ק כרה	8.5	3.2
מבני מסק לחדשים	ר'ק כרה	3.2	1.2
מבני מסק וסירות חקלאות למק	ח'ק מלמק ר'ק	66.5	24.8
מלאכה, תעסיה והחשמנה.	אפר, סחל	22.0	8.2
דרכים קימות			
דרכים מחוכננים	א/כ	40.0	14.9
סביליט			
6		268.0	100.0%

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. תכליות ושימושים:

לא יטמטו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכליות פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן בצועה של תכנית מפורטת:

א. כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנחמלגו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור חכנון מפורט שבגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, חוגש ותאושר תכנית בינוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מטוער לשלבי ביצוע, במידה ולא בתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת.

2. חוכן, ביחס לכל הסכס חכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגיסות, הנחה קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.

4. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לייטור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה

5. ייקבעו התנאים ויבטחו הסידורים מקומוח חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רטאית הועדה להחיר במקרים מיוחדים שיט בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מחאר מפורטת מצומצמת, אף לפני אטור תכנית המתאר המפורטת הכוללת ליטוב בכפיפות לתנאים שהיא חקבע להקמתם,

פרק ה': רשימת תכליות ושימושים:

1. כללי

א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.

ב. בכפיפות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת זו של תכליות.

ג. קביעת התכליות הנ"ל, תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והקף השרותים שהוא נועד לספק הן לחוכבים והן לסביבתו.

2. איזור מגורים

איזור זה נועד לבניה מגורים בלבד, מותר יהיה לכלול בה מבני עזר כגון מחסן לציוד ומוסן לפרטים.

אזור למבני הציבור:

3.

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים גושים או אזורים.
2. שירותים מסחריים ומחסנים.
3. מוסדות כריאות, דת, חינוך ותרבות.
4. מועדונים מוסדות נוער וילדים.
5. חדרי אוכל (בקבוצים).

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר חכליות מהמפורשות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשניה.

ג. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המחייב זה.

4. שטחים פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

1. שטחים לגינוח גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניזוק.
4. מחקנים הנדסיים למיניהם באיסור הועדה.

5. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל שדרות, מעברים להולכי רגל, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסיים, נטיעות לאורך הדרכים.

6. שטחים למבני מלאכה ואחסנה ותעסיה:

מבנים לאחסנת תוצרת חקלאית או תעסיתית והאיזוד והחומרים. מבנים למיון אריזה, מבנים למלאכה ולתעסיה.

7. שטח ספורט:

מבנים ומחקנים של ספורה מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני.

8. שטח למוסדות:

מיועד למוסדות חינוך כולל פנימיות למועדונים ולחלמידים וכיוב. אזור זה מוגדר מאזור לתכנון מפורט.

9. איזור מבני מעק לפרטים (במושב):

חלק מחלקת המתישב שיוותר לאחר הקצאת אזור מגורים.

לוח לשימושים והגבלות בניה

מיקום וקווי בנין	מספר קומות	מספר יחידות דיור	שטח בניה מקסימלי	איזור
מקומם של מבנים וקווי בנין יהיה כפי שמסומן בחשירים. כל טסיה חייבת באישור מיוחד של הועדה. מבני עזר יקבעו לפי חכנית בנוי אחידה.	1 עד 2		גודל חלקה מגורים יהיה _____ שטח בניה יהיה _____ 2% או _____ מהחלקים מבני עזר לא יעלו על _____ 2%	מ ג ו ר י ם
מקומם, גודלם ויעודם וכן מספר הקומות יהיו עפ"י חכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה.				שטח לבניני איבור ומוסדות
מקומם, גודלן ויעודם וכן מספר הקומות במידה ויעלה על קומה , כמסומן בחשירים.				שטח למבני מלאכה והחוסנה
כל בניה אטורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, מהוראות אלה.				שטח ציבור פתוח דרכים וחניות
מתקנים כמפורט במקום אחר בהוראות אלה.				ספורט

פרק ו': נטיעות וקירות גבול

1. טלוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לחלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו מסום סיכון למסתמשים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמטרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במסך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו מהודעה על חשבונן.

2. נטיעת עצים טסמירחם:

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז': תחזית, ניקוז, חיעול ואספקת מים:

1. קביעת סטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וחיעול:

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבור מים בשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לקטות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב, והחיעול.

2. טמירה על הבריאות:

יבוצעו הסדורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות מטריד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כחנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז טל אותה קרקע עליה מוגשם חכניות מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.

4. ביוב:

כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.

5. מ י ט:

הועדה תדיר פיתוח לאספקת מים מחוזקות עם חכניות התחזית.

6. חאוס:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, ותחם הועדה את פעילותה עם הרשויות הווקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח': סונות:

איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ- 5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהווה החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ- 3 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ- 2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פיקוח על הבנייה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע החכנית.

מקלטים:

מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאסור הועדה בכל אזור ואזור פרט למסלולי הדרכים.

ה ת ח ז

הסוכנות היהודית לארץ ישראל
המנהל הכללי
המנהל הכללי (כפר מיד)

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת וועדות ישובות

חתימת היוזם

צ. 1000 - ש. 1000

הגישו את המסמך למשרד

צו המבחן מס' 1000, כפרים, ובנינים
(תחולתו משנת 1971) (מס' 418), השל"ב - 1971
אשר יבא לתקן את המבחן והתקן והאגודה
(המבחן הערבי) דף 1000, מס' 1000 - 1971

נ. 1000

א. 1000

מרחב חכונן מקומי

מחלקת תכנון ע"ה

חכנית מס' 1000

מס' 1000

מועצת החכונן העליונה

מجلس التنظيم الاعلى

בשינוי מס' 1000/1971

במס' 1000/1971

במס' 1000/1971

החליטה להסיר את חוקי החכנית הנזכרת לעיל
פרט: דעם: המבחן המזכיר את המבחן המועד

מנהל המבחן

מנהל המבחן

צ. 1000 - ש. 1000

צו המבחן מס' 1000, כפרים, ובנינים
(תחולתו משנת 1971) (מס' 418), השל"ב - 1971
אשר יבא לתקן את המבחן והתקן והאגודה
(המבחן הערבי) דף 1000, מס' 1000 - 1971

מרחב חכונן מקומי

מחלקת תכנון ע"ה

חכנית מס' 1000

מס' 1000

מועצת החכונן העליונה

مجلس التنظيم الاعلى

בשינוי מס' 1000/1971

במס' 1000/1971

החליטה להסיר את חוקי החכנית הנזכרת לעיל
פרט: דעם: המבחן המזכיר את המבחן המועד

מנהל המבחן

מנהל המבחן