

איזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מרחב תכנון מקומי גוש עציון

[illegible]

תכנית מפורטת מס' 407/3

למוקד תיירות

יזם התכנית:

בעל הקרקע:

מגישי התכנית:

עורך התכנית:

תאריך עדכון:

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 407/3 למוקד תיירות מגדל עוז (להלן "התכנית")
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") וגיליון אחד של התשריט הערוך בקנה מידה 1:2500 (להלן "התשריט")
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 152.62 דונם.
5. מקום התכנית: מגדל עוז
גוש 2 – חלק מאדמות גיבל אבו סודה
בכפר בית אומר
נפת חברון
השטח בין קואורדינטות 115.500 – 116.000
162.650 – 163.100
6. מטרות התכנית: א. קביעת ייעוד למוקד תיירות.
ב. קביעת השימושים ומגבלות הבנייה בשטח.
7. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות לכל האמור ולכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט (להוציא פרטי מפת רקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינם עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. טבלת שימושי קרקע

יעוד	צבע התשריט	שטח בדונם	סה"כ (%)
שטח למוקד תיירות	צהוב מותחם בחום כהה	47.00	30.80
שטח פרטי פתוח	ירוק	3.28	2.15
מתקנים הנדסיים	אפור ופסים בצבע סגול כהה באלכסון	0.89	0.58
דרך קיימת	חום	1.43	0.94
דרך מוצעת	אדום	4.00	2.62
אתר עתיקות	מותחם בקו שחור מקוטע	5.74	3.76
שטח יער	ירוק ופסים בצבע ירוק כהה באלכסון	18.93	12.40
שטח חקלאי	פסים ירוקים באלכסון על רקע לבן	71.35	46.75
סה"כ		152.62	100.00%

9. שטח למוקד תיירות:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום כהה הוא שטח למוקד תיירות במבנים זמניים עבור השימושים המפורטים בסעיף 9 ב' להלן.
- ב. השימושים המותרים בשטח:
הצבת מבנים יבילים למגורים עבור המשפחות שיפתחו את האתר וגם עבור תיירים שיבקרו במקום. כמו כן המבנים היבילים ישמשו לפונקציות ציבוריות כגון: משרדים, חדר אוכל, מטבח, כתות לימוד, מרכז מבקרים, בית כנסת וכו'.
הקמת מבני משק חקלאיים: אורוות סוסים, דיר עזים ולולים.
שטחים לגידולים חקלאיים: כרמים, מטעי זיתים וכו'.
חנייה ציבורית ודרכים פנימיות.
- ג. השטח המותר לבנייה במבנים יבילים זמניים 45 מ"ר בני קומה אחת לכל מבנה.
- ד. עד להכנתה של תכנית הקבע לאיזור, הועדה המקומית מוסמכת להתיר הקמתם של מבנים בעלי אופי זמני לתקופה של עד 5 שנים עם אופציה להארכה שטעונה אישור מיוחד של מועצת התכנון העליונה.
- ה. המבנים הקיימים בשטח לעת מתן תוקף לתכנית זו, יורשו להמשיך ולהתקיים למשך לא יותר מ- 5 שנים ממועד זה.
כל הארכה טעונה אישור מיוחד של מועצת התכנון עליונה. לאחר שיפוג תוקף האישור או הארכתו המבנים ייהרסו.
- ו. כל בניה בתחום השטח למוקד תיירות ותכנון דרכים פנימיות, יהיו עפ"י תכנית בינוי לכל השטח, שתאושר ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.

10. שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח. יעודו של השטח ל:

1. שטחים לגינון.
2. להקמת מרכיבי ביטחון.

11. דרך מוצעת

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת, כולל דרכים, מדרכות, חניות, רחבות לתחנת אוטובוסים וגם נטיעות לאורך הדרכים. שטחים אלה יהיו צירי תשתיות.

12. אתר עתיקות

בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, לא תבוצע כל עבודות הכשרה, פיתוח או בנייה, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה. במקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

13. שטח יער

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ופסים בירוק כהה באלכסון הינו שטח יער קיים, לא תבוצע כל עבודת הכשרה, פיתוח או בנייה אלא באישור קמ"ט שמורות הטבע והגנים הלאומיים.

14. שטח חקלאי

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים ירוקים מיועדים לעיבוד חקלאי מוגבל בהסכמה ופיקוח קמ"ט שמורות הטבע. ניתן להקים מרכיבי בטחון בשטח זה כמפורט להלן בפרק 16 סעיף 11 ו-11ג'.

15. מתקנים הנדסיים

- א. ישמש למתקנים למערכות ההנדסיות כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת.
- ב. מיקומם, גודלם וגובהם ייקבע באישור הועדה על פי תכנית בינוי מאושרת.

16. מרכיבי ביטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:

- א. מחסן תחמושת/נשק
- ב. דרך היקפית + גדר רשת
- ג. תאורת ביטחון היקפית
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגידור ביטחון

2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/היישוב.

3. א. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.

ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.

ג. לא יוצאו היתרי הבנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/ איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.

ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

17. חניה

החניה עבור תיירים שיבקרו במקום תהיה במסגרת השטח המתוכנן למוקד תיירות עפ"י דרישת המהנדס ועפ"י הנחיות מפע"ת איוש. החניה לאוטובוסים תהיה במגרש חניה כמסומן בתשריט. החניה למגורים עבור המשפחות שיפתחו את האתר תהיה לפי 2 חניות לכל משפחה, כאשר אחת בשטח הייעודי והשניה בדרך הציבורית.

18. מגדל עוז - תכנית מפורטת מס' 407/3 - חתימות

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתישבות

חבל ירושלים

ירון שיינמן

מנהל חבל ירושלים

חתימת היזם:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מועצה אזורית גוש עציון	
תכנית מס' 407/3	מס' 518
לישוב 371	מס' 371
הועדה המקומית בישיבתה ה- 98011	
מיום 29.10.98	החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית לתת	
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

חתימת מגישי התכנית:

חתימת עורך התכנית: שחר יהושע - אדריכלים - מספר רישיון 08567

שחר יהושע - אדריכלים
רח' שרת 82 תל-אביב, 62504
טל. 5467576, פקס. 5467670

רח' שרת 82 - ת"א 62504
טל' 5467576 פקס 5467670

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

הצהרת המתכנן:

שחר יהושע - אדריכלים
רח' שרת 82 תל-אביב, 62504
טל. 5467576, פקס. 5467670

כ"ד אדר תשס"ד - 17.3.04

תאריך עדכון: