

אזור יהודה ושומרון
מועצה אזורית גוש עציון

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

תכנית מס' 407/1

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

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

ההסדרות הציונית העולמית - חטיבת 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 מהוים 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: 579 דונם.
6. היוצא: ההסדרות הציוניות העולמיות, חטיבת ההתיישבות, הכתובת ת.ד. 92, ירושלים.
7. המתכנן: המחלקה להתיישבות, הסוכנות היהודית לא"י, מרחב המרכז. אדריכל מתכנן: מיכה בוטקונסט. 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 בתחום התכנית.
ג. תוויית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק מלאכה ותעשייה באזורים בהם מותרת הבניה.
ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי 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 במינם, 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 מעבר להם לא יבנות בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צוין 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, ירק, 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 ותאשר.
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 רשימת 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 לבניית בתי מגורים לחברים. יהיה מותר לבנות באזור זה מקלטים וכן מתקנים הנדסיים הדרושים לצרכי המגורים.
- אזור מגורים ב'-ג'-ד' אזור זה מיועד לבניית בתי מגורים לילדים, פעוטונים, גני ילדים, נעורים, וכן מתקנים הנדסיים, מקלטים - כדרוש 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 ואינו מהוות מטרד אחת לשניה - ובלבד שיקומו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.
- שטח למבני מלאכה, תעשייה שרותים ואחסנה-ת' האזור מיועד לבתי מלאכה ותעשייה. הקמת תעשייה 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"י: אזור זה יכלול שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז וכן תותר בניית מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה. בשטח זה, ניתן גם להקים את מרכיבי הבטחון הנדרשים.

- מאחז-ז'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. יעודן 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, נטיעות לאורך הדרכים.

טבלת ההגבלות לאזורים:

האזור	שטח בניה מכסימלי	מס' יח"ד ומס' מקומות	מיקום הבניינים, קוי בניין והמרווחים בין הבניינים.
מגורים א' ב' ג' ד'	בהתאם לחישוב נטר 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, בקוי בניין 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 פי תעשייה, מלאכה, שירותים ואחסנה (ש,מ,ת)
8.2	46.9	סגול	
18.9	108.0	חום מותחם ירוק כהה	מבני משק-ח'
0.5	2.8	מותחם בקו שחור מקוטע	עתיקות - ע'
3.5	20.0	אדום	זרכים
=====	=====		
100%	571.0	סה"כ	

פרק ה' - חניות:

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

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

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. נסיעות עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכו 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 בהתאם 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. ביוב - 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. תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.

איזור 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 התיילת הקווי 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 סטייה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים :

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, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, 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

לכל 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 ושאים 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 מקח"ר

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

2.2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקה"ר.

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



חתימת המתכנן

חתימת



חתימת היועץ

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע