

מהנדס המועצה האזורית
14-01-1994
נתקבל

ד.ל.94

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

תכנית מס' 406/1

לשנת תשנ"ג 1993
לישוב קיבוצי כפר עציון

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות

מהנדס המועצה האזורית גוש עציון.

פרק א' - כללי.

1. שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 406/1.
לתכנית מפורטת לקיבוץ כפר עציון.
, וחול על כל השטח התחום בקו
הכחול בתשריט המצורף.
2. תשריט ונספחים:
התשריט המצורף בק"מ 1;2,500 והנספח בק.מ.
1;1,000 מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל
הענינים הנוגעים לתקנון ולתשריט.
כמותם בקו כחול בתשריט.
3. גבול התכנית:
4. המקום:
מחוז: יהודה ושומרון נפה: בית לחם
גוש פיסקאלי מס' 6 באזור אדמות אט-טאוס.
נ.צ. ברשת ישראלית קואנבינסית אורך: 16100
רוחב: 11800.
כ 30 דונם.
5. שטח התכנית:
6. ינוס התכנית:
המועצה האזורית גוש עציון.
מהנדס המועצה האזורית גוש עציון - אורי יצחק.
רוזנברג.
7. מניש התכנית:
המסדרות הציוניות העולמית
הזמינה להתרישבות
זכל ירושלים
8. עורך התכנית:
המנהל הכללי
המנהל הכללי
9. בעל הקרקע:
10. המבצעים:
הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי.
משרד הכינוי והשכון, המינהל לבנית כפרית
וישובים חדשים - מחוז ירושלים.
11. מטרת התכנית:
א. תיחום שטח פיתוח של קיבוץ כפר עציון
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים
שונים בתחום התכנית.
ג. תזוית דשת הדרכים למינהן וסיווגו.
ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את
המגורים, מבני ציבור, מבני משק מלאכה
ותעשייה באזורים בהם מותרת הכניה.
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

1. התכנית:
תכנית מתאר מפורטת מס' 406/1 לקבוץ כפר עציון כולל תשריט, נספחים והוראות. בתוכנית הזאת פירוש המונחים הוא בהתאם לחוק וזכרון ערים כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 צו מס' 418 וצו מס' 997 - תשמ"ב לשטחים שנתפסה צבאית. כל פרוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובהוראות התכנית הנזכר לעי תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.
 2. הועדה:
3. הממונה:
4. איזור:
5. קו בנין:
6. גובה בנין מותר:
7. קו דרך:
8. שטח בנין מותר:
9. תכנית בינוי:
- תכנית מתאר מפורטת מס' 406/1 לקבוץ כפר עציון כולל תשריט, נספחים והוראות. בתוכנית הזאת פירוש המונחים הוא בהתאם לחוק וזכרון ערים כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 צו מס' 418 וצו מס' 997 - תשמ"ב לשטחים שנתפסה צבאית. כל פרוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובהוראות התכנית הנזכר לעי תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.
- הועדה המקומית לתכנון ובניה - נוש עציון. הממונה למתן היתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים מצו 997 - תשמ"ב.
- שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין נצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
- קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צוין בנפרש אחרת בתכנית.
- מוגדו י"י מישור דמיוני אנכי מעל פני הטופוגרפיה הטבעית שמעליו לא יבלוט הבנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין אחרת בתכנית.
- קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
- השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח בשטח, אך כולל כל חלק אחר ללא יוצא מן הכלל.
- מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית ורכיבים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימוך שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.

לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאשר.

10. מהנדס: מהנדס המועצה וכל אדם שהממונה העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
11. בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.
12. דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, וכפי שסומן בתשריט.
13. בנין ציבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות

תכליות ושימושים: לא ישמשו שט 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 הנדון.

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

התכליות

1. אזור מגורים: אזור זה מיועד לבנית בתי מגורים לחברים. יהיה מותר לבנות באזור זה מרחבים מוגנים וכן מתקנים הנדסיים הדרושים לצרכי המגורים.
2. אזור מגורים-ילדים: אזור זה מיועד לבנית בתי מגורים לילדים, פעוטונים, גני ילדים, נעורים, וכן מתקנים הנדסיים מרחבים מוגנים ומקלטים - כדרוש לאזור זה.
3. שטח למבני ציבור: הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי לכל האזור ותכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי הועדה או הממונה.
באזור זה תותר בניה של מוסדות ומשרדים מקומיים, שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות, והינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
יהיה מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל ואינן מהוות מטרה אחת לשניה - ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.

4. שטח למבני מלאכה, תעשייה, שרותים ואחסנה:

האזור מיועד לבתי מלאכה ותעשייה. הקמת תעשייה כימית וכו' תאושר לאחר הכנת תחקיר סביבתי ובאישור הועדה לאיכות הסביבה. אזור זה מיועד להקמת בניינים, מבנים, ומתקנים לפעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים (כגון לולים ורפתות) כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי הניה וכו'.

5. אזור מבני המשק:

אזור זה מיועד לפעילויות ספורט ותותר בו וזקמה מתקני ספורט, בריכת שחיה, אולמות ספורט, מירשי ספורט וכל שאר המתקנים לצרכי ספורט.

6. אזור ספורט:

אזור זה ישמש לבניית מתקני נופש, אכסניה, מוזיאון, בי"ס שדה וכל מבני השדות ומתקנים הנדסיים הקשורים להם. היתרי בניה יכתנו בכפוף לתכנית בינוי לכל האזור שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7. שטח לתיירות ונופש:

אזור זה יכלול שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז וכן תותר בנית מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה. בשטח זה, ניתן גם להקים את מרכיבי הבטחון הנדרשים. אזור זה ישמש למוסד חינוכי, בי"ס, ויתוכנן בתכנית בינוי בשלמותו.

8. שטח פרטי פתוח:

9. שטח למוסד חינוכי:

10. שטח שיעודן יקבע בעתיד:

11. מתקנים הנדסיים.

12. דרכים:

שטח שהתכנית אינה מיעדת אותו לשימוש כלשהו עד אשר תיקון לתכנית יקבע אחרת. השטח מיועד למיקום שירותים טכניים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים. דרכים ציבוריות כולל מוצקות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאפניים, רחבות לתחנות אוטובוים, נסיעות לאורך הדרכים.

13. שביל משולב

שטחים אלו יועדו לצידים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים, שבו תותר תנועת רכב. בעיצוב שיגביל את מהירות הנסיעה באופן משמעותי.

14.

טבלת ההגבלות לאזורים:

<p>מיקום הבניינים, קווי בנין והמרווחים בין הבניינים</p>	<p>מס' יח"ד מס' קומות גובה בניה מותרת</p>	<p>שטח בניה מכסימלי</p>	<p>האזור</p>
<p>מקומם של הבניינים, בקווי בנין והמרווחים בין הבניינים יהיו כפי שיקבע בתכנית המפורטת.</p>	<p>לא יותר מ-4 יח' מגורים לדונם. הבניה שאינה עולה על 2 קומות גובה מותר כנג שטוח 7 מ'. בגג משופע 8.5 מ'</p>	<p>בהתאם לחישוב נטו שטח אזור המגורים תהיה הצפיפות כ-4 יח"ד לדונם</p>	<p>מגורים</p>
<p>מיקומם, יעודם, עיצובם האדריכלי, בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה, היתרי בניה ינתנו לכל האזור על ידי הועדה או הממונה לפי תוכנית בינוי מאושרת.</p>			<p>מבני הציבור</p>
<p>גובה ומספר הקומות - במידה זיעלה על קומה אחת או על 12 מ' יקבע ע"י הועדה. היתרי בנין ינתנו לכל האזור על ידי הועדה או הממונה לפי תכנית בינוי מאושרת</p>			<p>שטח מבני מסק ושרותים חקלאיים שטח למבני מלאכה תעשייה ואחסנה</p>
<p>כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים בסעיף התכליות לעיל, ובאשור הועדה או הממונה.</p>			<p>שטח פרטי פתוח דרכים וחניות</p>
<p>מתקנים, כמפורט בסעיף תכליות לעיל</p>			<p>ספורט</p>

15. גימור חזיתות הבתים:

בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעות, לבנים שרופות או לבני סולוקט או גרנולוט. בכל בקשה להיתר בניה הגמר יאושר ע"י הועדה המקומית, באופן שהבית ישתלב בסביבתו.

16. דודי שמש: ינתן פתרון אדריכלי נאות שיאושר ע"י הועדה או הממונה להסתרת דודי השמש.

פרק ד': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית.

יעוד	צבע החשית	השטח בדונמים	השטח באחוזים
1. גבול התכנית	כו לחול	310.0	9.68
2. חנויות	צבע כחום	---	---
3. יערות	ירוק מוחסם חום כהה	---	3.23
4. מבני ציבור	חום מוחסם חום כהה	120.8	38.97
5. חניית פתוח	ירוק	---	---
6. שטח קניין סיגובי	חום מוחסם חום כהה	80.0	25.80
7. מבני חשמל ומקלצות	חום מוחסם ירוק כהה	---	---
8. מלביה, חשמליה	---	---	---
9. יערות וצמחייה	ירוק חום נשגול	33.7	10.87
10. שטח פתוח	חום ירוקים (אלומים)	---	---
11. יערות ילדות	חול	---	---
12. חניית גופים	צבע	---	---
13. דרך קיימת	חום	15.9	5.13
14. דרך חנייה/הוספה	ירוק	3.8	3.16
15. דרך עלמין	צבע ושמי וערס נצבע ירוק	---	---
16. שטח חנייה	חום ירוק	---	---
17. יערות חנייה	אפור חום כחום מרוסק	1.7	0.55
18. חנויות	ס ה " כ	310.0	100.00
19. חנויות	מוחסם רגל שטח מקומי	---	---

פרק ה' - חניות

עו 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 גסעונה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן מיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.

פרק ו' - נסיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצע התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עס כל זר, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את התומר ממנו ייבנו, אופן

בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קווי הבניה וקו הזרן שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות בהודעה על חשבונו.

2. בטיעות עצים ושמידתם:

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

3. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לפיננוי האשפה ברשות. כל היתר בניה יותנה באישור רשויות התכנון והרשות המקומית למיקום המכולה.

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 גשמיים או 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 במחלות וזיהומים בהתאם לזרישות משרד הבריאות, וקמ"ט לאיכות הסביבה.
3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתרי בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת ודרך.
4. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי זרישת הועדה או הממונה.
5. מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.

6. תאום - בכל העיניינים הנדוניים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בזכר.

פרק ח' - שונות

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן 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 התניל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט/ או הקרוב ביותר של המבנה.

פרשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 2 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 5 מ'
2. אין לכנות 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 מהברת חשמל.

פיקוח על הבנייה:

הממונה והועדה רשאים לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית, כל סטייה מהתכנית תעבור לאישור הועדה המחוזית לאחר שתובא לידיעת יוזם תכנית זו.

מקלטים ומרחבים מוגנים

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

פרק ט' - הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו לוועדת משנה להתיישבות ולמועצת תכנון עליונה בכל עת שידרשו לעשות כן, לוועדה או לממונה 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 הבחנה ופירוט טכני לפי 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. רפתות - לא ינתן היתר בניה לרפתות ולמכוני חליבה עד אשר יוסדר הטיפול בשפכים מן הרפתות וטיהורם או סילוקם למתקן הטיהור האזורי לאחר הבאתם לרמת עיבוד של שפכים ביתיים.
3. הגבלת תעשיות
לא ינתן היתר בניה או רשוי עסק למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מקמ"ט האחראי לאיכות הסביבה במינהא"ז.
להשלמת נתונים רשאים ועדת התכנון וקמ"ט לאיכות הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מידע רלוונטי אחר.
4. 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 החליט בישראל.
5. סילוק פסולת

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

פרק יא' - מרכיבי בטחון:

1. פירוט מרכיבי בטחון
 - 1.1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת ונשק בשטח המרכזי האזרחי.
 - ב. סככה לרכב חירום (אמבולנס, כבאית, גרר חילוץ) בשטח המרכזי האזרחי.
 - ג. חשיפת תזואי דרך היקפית.
 - ד. גורד היקפית.
 - ה. תאורת ביטחון היקפית.
 - 1.2. מרכיבי הבטחון יסומנו בתוכניות הבינוי או בנספחי בינוי בהתאם לסיכוס עם נציג הגמ"ר בכל שלב של תכנון הישוב.

1.3. ביצוע מרכיבי הביטחון חדרושים יותאם לשלבי הפיתוח והאיכלוס.

2. תאום ואישור מקהל"ר

- 2.1. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/יקבשו ע"י מקהל"ר ע"י הגורם הכונה / המיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י מקהל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- 2.2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בזמן עסק פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקהל"ר.
- 2.3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקהל"ר/ק. הנמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.

עורך התכנית: אדריכל אהרון זרלין - האסטרטגיה הציורית העולמית
 בחובות: דודר זרלין 29 ירושלים
 טלפון: 02-314185

מאי 1993

חתימה:

הצמרת עברו התכנית:
 זכר וצוקיר כוזאם כי התנגדים המפורטים בסכמאות
 השטחים והאיזורים במשרים והים ושמאלים לאור
 המופיעים בתקנון חכנית זו.
 כמורד ויוצאי ערכניה הישוב השטחים ויום
 במשרים הכובו.

(Handwritten Signature)
 ההסתדרות העולמית העולמית
 היטבה להתיישבות
 יבני ירושלים

כל החבל

תאריך:

2.01.94

חתימה

אהרון זרלין
אדריכל

האסטרטגיה הציורית העולמית
שטח חפיק

חתימות

חתימת היוזם

חתימת עורך התכנית


 החסות וההנהלה הכלכלית
 החטיבה לתמיכה
 חבל ירושלים
 אדריכל החבל
 תאריך
 2.11.94

חתימת מניש התכנית

חתימת המועצה


 החסות וההנהלה הכלכלית
 החטיבה לתמיכה
 חבל ירושלים
 אדריכל החבל
 תאריך
 2.11.94

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

מועצת תכנון עליונה

חתימת הממונה

תאריך