

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה.

מרחב תכנון מקומי
מו"ז גוש עציון

ההסתדרות הציונית העולמית
החטי' להתיישבות-חבל ירושלים

תכנית מתאר מפורטת

מס' 406/2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת

מס' 406

לשנת תשנ"ה - 1994

לישוב קיבוצי

כפר עציון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
יוזם התכנית: המועצה האזורית גוש עציון
מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות - חבל ירושלים
עורך התכנית: אדריכל אהרון ארליך.

ירושלים, חשון תשנ"ה - אוקטובר 1994.

פרק א' - תכנית

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מפורשת מס' 406/2, שינוי לתכנית מפורשת לקיבוץ כפר עציון מס' 406 לשנת 1980, ותחול 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 העניינים הנוגעים לתכנון ולתשריט.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום: מחוז: יהודה ושומרון נפה: בית לחם, גוש 2 בחלק מבית זעתה באדמות בית אומר וגוש 2 בחלק מואדי אבו ריש נ.צ. ברשת ישראלית קואנטינטית אורך: 16100 רוחב: 11800.
5. שטח התכנית: 602 דונם.
6. יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה, מועצה איזורית גוש עציון - אדר' יצחק רוזנברג.
7. מנישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות, תבל ירושלים.
8. עורכי התכנית: אדר' אהרון ארליך, ההסת' הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות, תבל ירושלים, רח' אהליאב-29, ירושלים.
9. מבצעי התכנית: משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבנייה כפרית. מחוז ירושלים, רח' הלל 23, ירושלים.
10. מטרת התכנית:
 - א. תיחום שטח פיתוח ל- ישוב קיבוצי כפר עציון.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרעלציה בתכנית מפורשת.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני-מלאכה, תעושה ואחסנה באזורים בהם פותרת הבניה.
 - ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
 - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - הגדרות.

1. התכנית - תכנית מתאר מס' 406/2 לקבוץ כפר עציון כולל תשריט, נספחים והוראות.
בתוכנית הזאת פירוש המונחים הוא בהתאם לחוק תכנון ערים כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 צו מס' 418 וצו מס' 997 - תשמ"ב לשטחים שבתפיסה צבאית. כל פרוש או מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובהוראות התכנית הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתוכנית זו.
2. הועדה - הועדה המקומית לתכנון ובנייה, מועצה אזורית גוש עציון.
3. הממונה - הממונה למתן חהיתרים בשטחים התפוסים לערכים צבאיים מצו 997 - תשמ"ב.
4. אינוב - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינן בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
5. קו בנין - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
6. גובה בנייה מותר - מוגדר ע"י: מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
7. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. שטח מותר לבניה - השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים, שטח זה אינו כולל מרפסות גלתי מקורות או כאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, או כולל כל חלק אחר.
9. תכנית בינוני: מבוססת על תכנית מפורטת, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התנויות דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי גשיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח.
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה הכנת תכנית בינוני לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוני, לאחר שתוכן ותאושר.
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 שסוכמן בתשריט.
13. בנייני ארבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות.

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכליות, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

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. איזור 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 ארכיטקטוני שתאושר על ידי הועדה או הממונה.

באזור זה תותר בניה של מוסדות ומשרדים מקוטעים, שרותים לתברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, זת, תרבות, וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

יהיה מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל ואינן מהוות משרד אחת לשניה - ולגד 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.

5. אזור מבני המשק:

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

6. אזור ספורט: אזור זה מיועד לפעילויות ספורט ותורר בו הקמת מתקני ספורט, בריכת שחיה, אולמות ספורט, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים לצרכי ספורט.

7. שטח לתירות ונופש:

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

8. שטח פרטי פתוח:

אזור זה יכלול שטחים לגינות, גנים וחורשות, מגרשי ספורט ומשחקים, שטחים שמורים לצרכי ניקוז וכן תותר בנית מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה. בשטח זה ניתן גם להקים את מרכיבי הבטחון הנדרשים.

9. שטח למוסד חינוכי:

אזור זה ישמש למוסד חינוכי, בי"ס, ויתוכנן בתכנית בינוי בשלמותו.

10. שטח שיעודו יקבע בעתיד:

שטח שהתכנית אינה מיעדת אותו לשימוש כלשהו עד אשר תיקון לתכנית יקבע אחרת.

11. מתקנים הנדסיים:

השטח מיועד למיקום שרותים טכניים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים.

12. דרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאפניים רתבות לתחנות אוטובוסים, נשיעות לאורך הדרכים.

13. שביל משולב:

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

14. טבלה ההגבלות לאזורים:

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

15. גימור חנייתות הבתים:

בטון חשוף, שיח 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 להסמרת דודי השמש.

פרק ד' : חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית.

יצוד	צבע התשריט	השטח בד'	השטח ב %
1. גבול התכנית	קו כחול	36.5	6.07
2. מגורים	צבע כתום	---	---
3. ספורט	ירוק מותחם חום כהה	---	---
4. מבני ציבור	חום מותחם חום כהה	17.0	2.82
5. פרטי פתוח	ירוק	175.8	29.20
6. שטח למוסד חינוכי	כתום תחום בחום כהה	7.8	1.30
7. מבני משק וחקלאות	חום מותחם ירוק כהה	182.3	30.28
8. מלאכה, תעשייה ואחסנה	סגול תחום בסגול	---	---
9. שביל משולב	פסים ירוקים ואדומים	4.2	0.70
10. מגורי ילדים	חבלת	18.6	3.09
11. תיירות ונופש	צהוב	47.7	7.92
12. דרך קיימת	חום	14.1	2.34
13. דרך מוצעת/הרחבת דרך	אדום	13.2	2.19
14. בית עלמין	צהוב ושתי וערב בצבע ירוק	26.2	4.35
15. שטח שיעודו יקבע בעתיד	תיחום ירוק	---	---
16. מתקנים הנדסיים	אפור תחום בחום מרוסק	58.6	9.74
	סה"כ	<u>602.0</u>	<u>100.00</u>

פרק ה' - חנלות.

עד שראושר 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 ושעינה.
- ג. מקרים ספציפיים יבחנו באופן סיוחד והועדה תחליט לגבי כל מקרה.

פרק ו' - נסיעות וקירות גבול.

1. סילוק מפגעים:

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

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

2. נטרעות עצים ושמירתם:

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

3. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לפיגור האשפה ברשות. כל היתר בניה יותנה באישור רשויות התברואה ברשות המהפית לפיקום המכולה.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. קברעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעגב מי גשמים 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 לדרישות משרד הבריאות וקמ"ט לאיכות הסביבה.
3. ניקוז - הועדה רשאית להורות כתנאי לסמן היתרי בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת זרד.
4. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר לסערכת הביוב, לפי דרישת הועדה או המזונה.
5. מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים פותאמות עם תכניות התשתית.
6. תאום - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.

פרק ח' - שונות.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים.
- מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקרצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט/או הקרוב ביותר של המגנה.
- | | |
|---------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך | - 2 מ' |
| בכו מתח גבוה 22 ק"ו | - 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 חשמל.

פיקוח על הבנייה:

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

פרק ט' - הגשת מסמכים:

היונם ו/או המבצע ימציאו לוועדת משנה להתישבות 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 הוועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, ובואה 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 בנייה או רשוי עסק למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מקמ"ט האחראי לאיכות הסביבה במינהא"ל, להשלמת נתונים רשאים ועדת התכנון וקמ"ט לאיכות הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מידע רלוונטי אחר.

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

5. סילוק פסולת.

פסולת תעשייתית תסולק לאתרים ובשיטה שיפורטו ע"י שלטונות הבריאות 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 תוואי דרך היקפית.
- ד. גדר היקפית.
- ה. תאורת ביטחון היקפית.

1.2. מרכיבי הבטחון 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 והאיכלוס.

2. תאום ואישור מקחל"ר.

- 2.1. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר ע"י הגורם הבונה / המיושג כפי שנקבע / יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- 2.2. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד 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. הנט"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.

עורך התכנית: אדריכל אהרון ארליך - ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת
ההתיישבות - חבל ירושלים
כתובת: רחוב אהליאב 29, ירושלים.
טלפון: 02-314124.

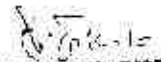
אוקטובר 1994

תאריך

הצהרת עורך התכנית:
אני מצהיר בזאת כי הנחונים המפורטים בטבלאות השטחים
והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון
תכנית זו.
כמוכן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אהרון ארליך
אדריכל חבל ירושלים
ההסתדרות הציונית העולמית
ש.ס. תפקיד.

ח ת י מ ו ת


 ההסתדרות העיונית העולמית
 החטיבה להתיישבות
 חבל ירושלים
 אדריכל החבל
 תאריך 10.10.94

חתימת עורך התכנית

חתימת הירום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מוטצה אזורית נוש עזיון
 חכנית אגודת מס' 1006/2
 הוגדה המקימית בישיבתה ה 5/93
 ביום 13/5/93 החליטה
 להמליץ לחסיד את החכנית / למסד חקף
 לחכנית המסד בעל
 מכני חתימת המועצה ראש אגודה


 ההסתדרות העיונית העולמית
 החטיבה להתיישבות
 חבל ירושלים
 אדריכל החבל
 תאריך 10.10.94
 חתימת מגיש התכנית

חתימת בעל ההרשע

חתימת המבצע

מועצת תכנון עליונה

חתימת הממונה

תאריך