

מתן תוקף

ההסתדרות הציונית העולמית
החט' להתישבות-חבל ירושלים

מרחב תכנון מקומי
מוא"ז גוש עציון

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה.

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 מפורטת מס' 406/2, שינוי לתכנית מפורטת 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 קואנטיננטל אורך: 16100 רוחב: 11800.
5. שטח התכנית: 602 דונם.
6. יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה, מועצה איזורית גוש עציון. אדר' יצחק רוזנברג.
7. מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות, חבל ירושלים.
8. עורכי התכנית: אדר' אהרון ארליך, ההסת' הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות, חבל 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 פרצלציה בתכנית מפורטת.
 - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם, מבני ציבור, מבני משק, מבני-מלאכה, תעשייה ואחסנה באזורים בהם מותרת 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 לצרכים צבאיים מצו 997 - תשמ"ב.
4. איזור - 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 קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
9. תכנית בינוי: מבוססת על תכנית מפורשת, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, 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 הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, 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 שסוכם בתשריט.
13. בנייני ציבור: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פרק ג' - קביעת אזורים ורשימת תכליות.

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, 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 מקומיים, שרותים לחברים כמקובל בקיבוצים, מוסדות בריאות, דת, תרבות, וחינוך, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.

יהיה מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל ואינן מהוות מטרד אחת לשניה - ולבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.

4. שטח למבני מלאכה, תעשיה, שרותים ואחסנה:

האזור מיועד לבתי מלאכה ותעשיה. הקמת תעשיה 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 ותותר בו הקמת מתקני ספורט, בריכת שחיה, אולמות ספורט, מגרשי ספורט וכל שאר המתקנים לצרכי ספורט.

7. שטח לתיירות ונופש:

אזור זה ישמש לבניית מתקני נופש, אכסניה, מוזיאון, בי"ס שדה וכל מבני השרות 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 רחבות לתחנות אוטובוסים, נסיעות 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:

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

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 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	סגול תחום בסגול	---	---
9. שטח <u>מגורים</u> ואחסנה	פסים ירוקים ואדומים	4.2	0.70
10. מגורי ילדים	תכלת	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		602.0	100.00

פרק ה' - חניות.

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

- חירשוב של מקום חניה יהיה לפי 25 מ"ר לכל כלי רכב.
- חירשוב שטחים לחניה אינו כולל סידורי פריקה ושעינה.
- 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 עם כל זה, 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 קווי 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 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 לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

3. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לפיננזי האשפה ברשות. כל היתר בניה יותנה באישור רשויות התברואה ברשות 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 מר 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 למתן היתרי בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורשת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ביוב - כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישת הועדה או הממונה.
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.

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 התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט/או הקרוב ביותר של המבנה.

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:

הממונה 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:

היוזם ו/או המבצע ימציאו לועדת משנה להתישבות ולמועצת תכנון עליונה בכל עת שידרשו לעשות כן, לועדה או לממונה כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם ציון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורשת 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. 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"ז. להשלמת נתונים רשאים ועדת התכנון וקמ"ט לאיכות הסביבה לדרוש מדידות ו/או כל מידע רלוונטי אחר.

4. לא יתנן היתר להקמת/הפעלת מפעל אלא אם עמד ב הוראות. תוכנית זו ובכלל זה ההוראות הצמודות לחתימה ע"ג התשריט, וכן בתקינה ובתקנות, לרבות בהוראות החוק למניעת מפגעים וסע' 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת בירוב 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 הפירוש 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 / המיישב 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. הגמ"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 הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים
והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון
תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אהרון ארליך
אדריכל חבל ירושלים
ההסתדרות הציונית העולמית
שם. תפקיד.

ח ת י מ ו ת

א.א.א.א.
ההסתדרות הציונית-העולמית
החטיבה להתיישבות
חבל ירושלים

אדריכל החבל
תאריך 10.10.94

חתימת עורך התכנית

הועדה הסקוסית לחכנון ולבניה
סועצה אזורית גוש עציון
תכנית מס' 406/2 - מנסה
הועדה המקומית כישיבתה ה- 5/93
מיום החליטה 13/5/93
להמליץ להפקיד את התכנית / לחדש תפקיד
להכניס דגווכת לסיל
מחנך חתימת המועצה ראש הועדה

חתימת היוזם

א.א.א.א.
ההסתדרות הציונית-העולמית
החטיבה להתיישבות
חבל ירושלים
אדריכל החבל
תאריך 10.10.94

חתימת מגיש התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת המבצע

מועצת תכנון עליונה

חתימת הממונה

תאריך

