

2.2.94.

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

תכנית מס' 406/1

לשנת תשנ"ג 1993
לישוב קיבוצי כפר עציון

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת החתישבות

=====

מהנדס המועצה האזורית גוש עציון.

פרק א' - כללי.

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 406/1 לתכנית מפורטת לקיבוץ כפר עציון, 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 לתקנון ולתשריט.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. המקום: מחוז: יהודה ושומרון נפה: בית לחם גוש פיסקאלי מס' 6 באזור אדמות אט-טאוס. נ.צ. ברשת ישראלית קואנבינטית אורך: 16100 רוחב: 11800.
5. שטח התכנית: כ 310 דונם.
6. יוזם התכנית: המועצה האזורית גוש עציון.
7. מגושי התכנית: ההסדרות הציוניות העולמית החטיבה להחיישבות חבל ירושלים
8. עורך התכנית: אדו"ר חרדי ירושלים אהרון אולניך
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי.
10. המבצעים: משרד הבינוי והשכון, המינהל לבניית 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. תוויית רשת הדרכים למינהן וסיווגו. ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות את המגורים, מבני ציבור, מבני משק מלאכה ותעשיה באזורים בהם מותרת הבניה. ה. קביעת הוראות לטיפול 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 תכנון ערים כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 צו מס' 418 וצו מס' 997 - תשמ"ב לשטחים שבתפיסה צבאית. כל פרוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובהוראות התכנית הנזכר לעי תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.
 2. הועדה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה - גוש עציון.
 3. הממונה:
הממונה למתן היתרים בשטחים התפוסים לצרכים צבאיים מצו 997 - תשמ"ב.
 4. איזור:
שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור ואת התכליות שנקבעו לכך לפי התכנית הזו.
 5. קו בנין:
קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן, צויין במפורש אחרת בתכנית.
 6. גובה בנין מותר:
גובה בנין מותר: מוגדו"ע"י מישור דמיוני אנכי מעל פני הטופוגרפיה וטרעית שמעליו לא יבלוט הבנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין אחרת בתכנית.
 7. קו דרך:
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
 8. שטח בניה מותר:
השטח המתקבל עפ"י מזידה 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.
 9. 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, 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 ותאושר.

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

פרק ג' - קביעת אזורי רשימת תכליות

תכליות ושימושים: לא ישמשו שם 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 - כדורש 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 - ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנין מאושרת.

4. שטח למבני מלאכה,
תעשיה, שרותים
ואחסנה:

5. אזור מבני המשק:

6. אזור ספורט:

7. שטח לתיירות ונופש:

8. שטח פרטי פתוח:

9. שטח למוסד חינוכי:

10. שטח שיעודו יקבע
בעתיד:

11. מתקנים הנדסיים.

12. דרכים:

13. שביל משולב

האזור מיועד לבתי מלאכה ותעשיה. הקמת תעשיה כימית וכו' תאושר לאחר הכנת תחקיר סביבתי ובאישור הועדה לאיכות הסביבה. 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 זה מיועד לפעילויות ספורט ותותר בו הקמת מתקני ספורט, בריכת שחיה, אולמות ספורט, מורשי ספורט וכל שאר המתקנים לצרכי ספורט.

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.

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.

שטח שהתכנית אינה מיעדת אותו לשימוש כלשהו עד אשר תיקון לתכנית יקבע אחרת. השטח מיועד למיקום שרותים טכניים כגון: מתקני ביור או אספקת מים.

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאפניים, רחבות לתחנות אוטובוים, נסיעות לאורך הדרכים.

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

טבלת ההגבלות לאזורים:

14.

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

יעור	צבע התשריט	השטח בדונמים	השטח באחוזים
1. גבול התכנית	קו כחול	30.0	9.68
2. מגורים	צבע כתום	---	---
3. ספורט	ירוק מותחם חום כהה	10.0	3.23
4. מבני ציבור	חום מותחם חום כהה	120.8	38.97
5. פרטי פתוח	ירוק	---	---
6. שטח למוסד חינוכי	כתום וחום בחום כהה	80.0	25.80
7. מבני מעק וחקלאות	חום מותחם ירוק כהה	---	---
8. מלאכה, תעשייה	סגול תחום הסגול	33.7	10.87
9. שירותים ואחסנה	פסים ירוקים ואדומים	---	---
10. מגורי ילדים	תכלת	---	---
11. תיירות ונופש	צהוב	---	---
12. דרך קיימת	חום	15.9	5.13
13. דרך מוצעת/הרחבת דרך	אדום	9.8	3.16
14. בית יעלמין	צהוב ושתי וערב בצבע ירוק	---	---
15. שטח שיעודר	ניחום ירוק	---	---
16. מתקנים הנדסיים	מפור תחום בחום מרוסק	1.7	0.55
	סה"כ	310.0	100.00
17. גזר לשימור	מותחים בקו שחור מקוטע		

פרק ה' - חניות

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

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

פרק ו' - נסיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים:

- הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל זר, 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 בהודעה על חשבוננו.

2. נטיעות 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 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 למתן הית"ר 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 דרישת הועדה או הממונה.
5. מים - הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.

6. תאום - בכל העיניינים 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
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 2 מ'
בקו מתח עליון 110-150 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.

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 לועדת משנה להתישבות ולמועצת תכנון עליונה בכל עת שיזרשו לעשות כן, לועדה 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 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 בחוק.

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 וסע' 3 לחוק עזר לזוגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב 1981 החלים בישראל.
5. סילוק פסולת

פסולת תעשיתית 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 מקהל"ר

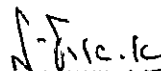
- 2.1. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקהל"ר ע"י הגורם הבונה / המיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י מקהל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- 2.2. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בו כנד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקהל"ר.
- 2.3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג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

עורך התכנית: אוריכל אהרון אורליך - ההסתדרות הציונית העולמית
כתובת: רחוב אהליאב 29, ירושלים
טלפון: 02-314185

מאי 1993

מאריך:

הצהרת עורך התכנית:
אני מצהיר בזאת כי התכנית המפורטת במבטאות השטח והאיזורים בתשרית זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתכנון תכנית זו.
כמובן וידאחי עדכנות וישוב השטח ביוזם לתשרית הנכונה.


ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות -
יכל ירושלים

יכל החבל

תאריך

2.01.94

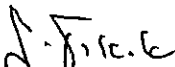
מאריך

אהרון אורליך
אוריכל
ההסתדרות הציונית העולמית
שנו, תפקיד

חתימות

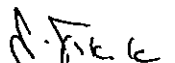
חתימת היוזם

חתימת עורך התכנית


ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חבל ירושלים
אדריכל החבל
תאריך
Z.01.94

חתימת המועצה

חתימת מגיש התכנית


ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
חבל ירושלים
אדריכל החבל
תאריך
Z.01.94

חתימת המבצע _____ חתימת בעל הקרקע

מועצת תכנון עליונה

חתימת הממונה

תאריך _____