

מועצת התכנון העליונה
איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

תכנית מתאר מפורטת מס' 411/6/5

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

מכון סיהור שפכים - נוקדים

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

מבצעי התכנית:

מגישי התכנית:

עורכי התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
המועצה האזורית גוש עציון.
ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות,
חבל ירושלים, והוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
אדריכל יצחק רוזנברג,
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה במועצה האזורית גוש עציון

17.8.2009

תאריך:

8.5.2011

תאריך עדכון:

הוועדה לתכנון והנדסה
מועצת התכנון העליונה
לשכת התכנון והנדסה
מחלקת התכנון והנדסה
יזם התכנית: מועצה אזורית גוש עציון
בעל הקרקע: מועצה אזורית גוש עציון
מבצעי התכנית: מועצה אזורית גוש עציון
מגישי התכנית: מועצה אזורית גוש עציון
עורכי התכנית: מועצה אזורית גוש עציון
תאריך: 17.8.2009
תאריך עדכון: 8.5.2011

תוכן הענייניםעמוד

פרק א' -	התכנית.....	3
פרק ב' -	הגדרות.....	4
פרק ג' -	טבלת יעוד הקרקע.....	4
פרק ד' -	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....	4
פרק ה' -	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....	5
פרק ו' -	שונות.....	6
פרק ז' -	מרכיבי בטחון.....	6
פרק ח' -	חתימות והצהרות.....	7

פרק א': התכנית

1. שם וחלות התכנית:

מרחב תכנון מקומי גוש עציון. תכנית מתאר מפורטת מס' 411/6/5,
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.

2. המקום:

גוש פיסקלי 4

חלק מחלקות אס אצ-ציצן, וער אבו-מחרב,
באדמות הכפר ערב-תעמרה.

נ.צ. רשת ישראלית:

צפון דרום: 117.750 – 115.000

מזרח מערב: 173.750 – 174.500

3. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. שטח התכנית:

כ - 127.33 דונם.

5. מסמכי התכנית:

א. 7 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".

ב. תשריט בקני"מ 1: 5,000.

6. יוזמי התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.

7. מגישי התכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים והועדה המיוחדת לתכנון
ובנייה - גוש עציון.

8. בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

9. מבצע התכנית:

מועצה אזורית גוש עציון.

10. עורך התכנית:

- אדריכל יצחק רוזנברג, מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה במועצה אזורית גוש
עציון.

- ד"ר אפרים מריניאנסקי, מתכנן מתקן סילוק השפכים.

11. מטרת התכנית:

א. קביעת ייעוד שטח למתקנים הנדסיים לפתרון סילוק וטיפול בשפכים.

ב. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאות- מדברי לשטח למתקן הנדסי, שטח פרטי פתוח ודרך.

פרק ב' - הגדרות

1. **התכנית :**
תכנית מתאר מפורטת מס' 411/6/5 , שיוני לתכנית מתאר אזורית 5 - RJ
2. **הועדה :**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. **החוק :**
חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
4. **אזור :**
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקע כפי שנקבע בתוכנית זו.
5. **תכנית בינוי ופיתוח :**
תכנית בקני"מ 1:500 , או 1:250 , למתחם בינוי שלם, הכוללת:
מדידה טופוגרפית מעודכנת עד ½ שנה, ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך.
התווית דרך, חתכי הדרך (תמיכה צדדית וחתכי תשתיות), שבילים ומערכות תשתית, סימון שטחי תנייה, כולל פרטים אופייניים. בנוסף יוגדרו דרישות הועדה לגבי המבנה של מכון הטיהור.
6. **המהנדס :**
מהנדס הועדה המקומית או מיופה כוחו.

פרק ג' – טבלת יעודי הקרקע

מצב מוצע				
צבע בתשריט	קוד ייעוד	שם הייעוד	שטח בדונמים	אחוזים
סגול	280	מתקנים הנדסיים	14.81	11.63
ירוק מוקף ירוק כהה	680	פרטי פיתוח	93.61	73.52
אדום	830	דרך מוצעת	18.91	14.85
סה"כ			127.33	100.00

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. **שטח למתקן הנדסי**
 1. תכנית אב לסילוק שפכים אשר אושרה בוועדת משנה לאיכות הסביבה מהווה מסמך מנחה לביצוע מתקנים בתחום התכנית.
 2. האזור המסומן בתשריט בצבע סגול, מיועד למתקן הנדסי לבניית מתקן טיפול בשפכים לנוקדים.
 2. המתקן יתוכנן בהתאם לתכנית האב לסילוק שפכים לשוב נוקדים, שאושרה בוועדת המשנה לאיכות הסביבה של מועצת תכנון עליונה.
 3. שטח למתקן הנדסי ישמש להקמה, הפעלה ותחזוקה של מבנים, מתקנים ותשתיות, הנחוצים לטיפול בשפכים ופעולות נלוות לטיפול בשפכים.
תותר בניית סככות ומבנים עד קומה אחת, לקירוי ע"ג ציוד ולצורך תחזוקה, משרדים, מעבדה, חדרי שרות לצוות התחזוקה ולשומר.
שטח המתקנים יגודר בגדר היקפית בהתאם לדרישות הבטחון והבטיחות.

יותרו כל פעולות השיקום הנופי הדרושות (קירות, מסלעות, נטיעות וכד').

2. שטח פרטי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מוקף ירוק כהה מיועד לתכליות כדלקמן:

- שטחי השקיה לפיזור קולחין.
- שטחים לנטיעות, ושבילים, לפיתוח נופי ולשימושים נלווים כגון חקלאות וייעור.
- שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- מתקנים הנדסיים לתשתיות באישור הועדה.
- מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישות הגופים הממונים על כך.
- תניה.

3. שטח לדרכים

דרך מוצעת

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד לדרך גישה חדשה למתקן הטיהור שתשמש ל:

- מיסעות
- מדרכות
- תניות
- ציר להעברת תשתיות
- לכל העבודות הדרושות: כולל חפירה, מילוי, תימוך, מעקות, מעבירי מים ותעלות ניקוז.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. הוועדה מוסמכת להנפיק היתרי בנייה בתחום התכנית.
- ב. תוכן תכנית בינוי בקני"מ 1:500 על בסיס מפה טופוגרפית עדכנית הכוללת: עבודות עפר מתוכננות, העמדת מבנים, חתכים אופייניים, הסדרת המאגר והדרכים המתוכננות.
- ג. תשריט פרישת קווי הביוב הקיימים והמתוכננים אל המתקן וממנו, בכפוף לאישור קמ"ט איכות הסביבה ולשכת הבריאות המחוזית.
- ד. המרחק של מתקן השאיבה ומאגר הקולחין ממגורים, יקבע לפי הדרישות במסמך הסביבתי שיוגש לוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה.

2. תעודת גמר

חיבור המבנה או המתקן לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת, וכדומה) יתבצע לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס שהמבנה נבנה ע"פ התכנית והיתר הבניה.

פרק ו' - שונות

1. היתרי הבנייה יידונו ויאושרו בועדה המקומית בפקוח ובהמלצה של קמ"ט איכות הסביבה.

2. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים :
אם קו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו מאונך הנמתח
לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, ואם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק
קטן מ- 2.0 מ' כני"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו חשמל תת-קרקעי.

3. פיקוח על ביצוע התשתית והבניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לאבטחת ביצוע תכנית זו כתנאי להיתרי בניה, ולחייב את המבצע
להגיש לאישורה תכנית שיקום נופי, ערוכה ע"י אדריכל שהוסמך לכך.

4. ארכיאולוגיה

בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודות ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ז' - מרכיבי בטחון

מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו על ידי פיקוד העורף. יזם התכנית מתחייב לבצע
את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא :

- א. דרך היקפית + גדר רשת.
- ב. תאורת בטחון היקפית.

פרק ח' - הצהרות וחתימותהצהרת עורך התכנית המעודכנת

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלת השטחים בפרק ג' והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

מועצה אזורית גוש עציון
מנכ"ס המועצה
יחזק רוננברג אדריכל
ח.ב. 4444
שם, תפקיד

15.5.2015
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מועצה אזורית גוש עציון	
תכנית מס' 411/615	לישוב 411/615
הועדה המקומית בישיבתה ה- 3/11	
מיום 26/4/11	החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת	
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	מנהל הועדה

חתימת הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון

חותמת מועצת תכנון עליונה למתן תוקף לתכנית

חותמת מועצת תכנון עליונה להפקדת התכנית