

ע"מ א.א.ד.

25052

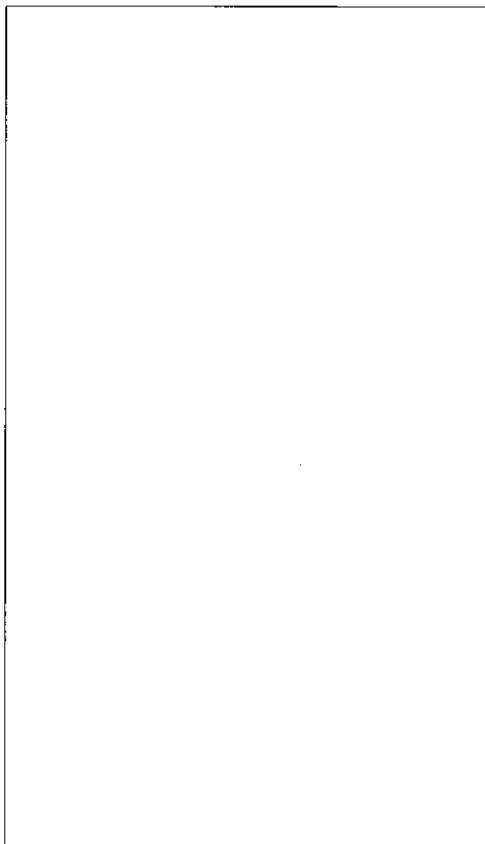
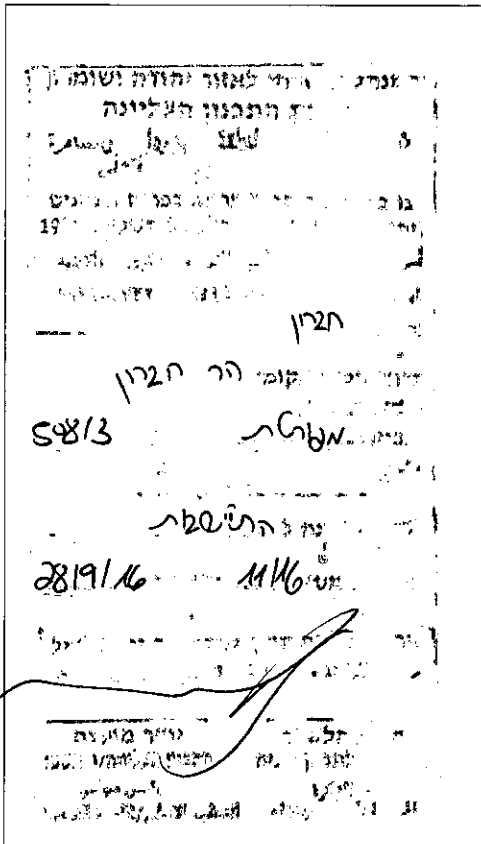
# -מתן תוקף-

מרחב תכנון מקומי  
הר חברון

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 508/3  
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

## רפת מעון



בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון  
 יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות  
 מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון  
 עורך התכנית: אבי בן גור - אדריכל ומתכנן ערים

הסורג 2, ירושלים  
 טל: 02-5950099  
 פקס: 02-6287755

תאריך עדכון אחרון: 08.08.17

## תוכן העניינים:

### מס' עמוד:

### הפרק:

3	<u>פרק א' - התכנית</u>
5	<u>פרק ב' - הגדרות</u>
7	<u>פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית</u>
8	<u>פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה</u>
11	<u>פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית</u>
15	<u>פרק ו' - שמירת איכות הסביבה</u>
17	<u>פרק ז' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול</u>
19	<u>פרק ח' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים</u>
21	<u>פרק ט' - מרכיבי בטחון</u>
22	<u>פרק י' - שונות</u>
24	<u>פרק י"א - חתימות והצהרת המתכנן</u>

## פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 508/3 ליישוב מעון (רפת), שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5.
2. המקום: יישוב מעון (רפת) - קואורדינטות: נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 217000 - 216340 קווי רוחב: 592630 - 591630  
גוש פיסקאלי מס' 2  
חלק ממאוקע חרבת את-תיעלא  
וחלק ממאוקע חרבת אום אז-זייתונא  
באדמות הכפר יטא.
3. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו הכחול.
4. מסמכי התכנית:
  - א. 24 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית"
  - ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
  - ג. נספח בינוי בקני"מ 1:1,250 מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי בניין ושימושים) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
  - ד. נספח תנועה בקנה מידה 1:1000 מנחה חלקית (מחייב לעניין צומת הכניסה למתחם) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: 302 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יזם התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
9. עורך התכנית: אבי בן גור - אדריכל ומתכנן ערים  
הסורג 2, ירושלים  
טל': 02-5950099, פקס: 02-6287755.
10. מטרות התכנית:
  - א. שינוי ייעודי קרקע מאזור מדבר יהודה (על-פי RJ-5) לאזור מבני משק, שטחים פתוחים ודרכים.
  - ב. שינוי קו איסור בניה של דרך מס' 317 מ-40 מ' ל-25 מ' בחלק מתחום תכנית 508/3 ז.
  - ג. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
  - ד. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
  - ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

**11. כפיפות לתכניות אחרות:**

תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 508/3 לישוב מעון (רפת) כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
  2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה הר חברון.
  3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
  4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
  5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
  6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
  7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
  8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ודרכים, וסימון תשתיות (ביוב, מים, חשמל ותקשורת). התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
  9. קו בנין: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
  10. גובה מירבי לבניה: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
  11. קומה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג משופע יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מפלס הגג העליון.
  12. קו הדרך: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
  13. שטח מותר לבניה: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
  14. חזית קדמית: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבנין למעט, מרפסות לא מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
  15. חזית אחורית: חזית המגרש לדרך.
  16. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית קדמית.
- במקרה של מגרש פינתי, יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

17. רפת: מקום המשמש לגידול בקר, לרבות המרכיבים המפורטים להלן: סככות ושטחי שיכון, מכון או מכוונות חליבה, מרכז מזון, מערכת איסוף וטיפול בשפכים ותשטיפים, אזור לאצירת זבל, חצרות קיץ ושבילי הולכה ומעברי בקר.
18. מרכז מזון: שטח המשמש לאצירה ולעיבוד מרכיבי מזון לבקר.
19. קומפוסטציה: תהליך פירוק ביולוגי אירובי של חומרים אורגניים בתנאים מבוקרים של טמפרטורה (תוך מעבר דרך שלב טרמופילי), אזור ורטיבות כאשר התוצרים הסופיים של הפירוק הם חומר אורגני מיוצב, מים, CO<sub>2</sub> ומינרלים.
20. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
21. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
22. בתי צמיחה: חממה, מנהרה או בית רשת.
23. סככה: מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה בחומר אטום.

פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית:

שטח ב- %	שטח (דונם)	צבע בתשריט	יעוד השטח
6	18	חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
29.8	90	ירוק כהה	שטחים פתוחים
64	193.5	אלכסוניים ירוק ואפור לסירוגין	שטח למבני משק
0.2	0.5	אדום	דרך מוצעת
100%	302	-	סה"כ

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה:

### 1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
- ג. קביעת השימושים הנייל תעשה בהתחשב באופיו של האזור ובהיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבה.
- ד. בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. מבני משק:

השטח המסומן בתשריט באלכסונים ירוק ואפור לסירוגין מיועד למבני משק ומתקנים נלווים כגון:

- א. רפתות על-פי הגדרה מס' 17 בפרק ב' בהוראות התכנית.
- ב. מרכז מבקרים בנושאי הרפת והמחלבה.
- ג. מבני שירות לעוסקים ברפת, ביתן שומר וכדומה.
- ד. בתי צמיחה למיניהם, סככות, עיבודים חקלאיים, נטיעות וערוגות.
- ה. מתקנים הנדסיים:
  1. מתקנים לטיפול בשפכים וביוב, מערכת איסוף וטיפול בשפכים ותשטיפים.
  2. מתקנים לטיפול בזבל אורגני (כולל קומפוסטציה).
  3. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה, למעט המפורט בס"ק ה'1 ו-ה'2 דלעיל.
- ו. מתקנים פוטו-וולטאים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע).
- ז. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.

#### 2.1 היתרי בניה:

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.
- ב. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים וחומרי גמר-ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה, ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

#### 2.2 חלוקת משנה:

בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש ללא אישור תכנית מפורטת.

#### 2.3 שטח מותר לבניה:

שטח הבניה המרבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש במפלס אחד.



#### 2.4 קווי בנין:

כמסומן בנספח הבינוי.

#### 2.5 גובה בניה מותר ומס' קומות מרבי:

- א. קומה אחת בלבד ועד 12.0 מ'.
- ב. מפלס רצפת המבנה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

#### 2.6 חניות:

החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתרי הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.

#### 2.7 גגות:

הגגות יהיו מחומרים קלים, למעט מרכז החליבה. ניתן לבנות גג שטוח או גג משופע, או שילוב בין שני סוגי גגות אלה. לא תותר בניית גגות רעפים ו/או מבני יציאה לגג ולא תותר בניית גגות מחומרים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.

#### 2.8 גימור חזיתות:

- א. כל המבנים יבנו מחומרים קלים, למעט מרכז החליבה. לא יותר שימוש באבן כחומר חיפוי.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי בניינים גבוהים ממנו, יהיה הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי.

### 3. שטחים פתוחים:

השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה מיועד לשטחים פתוחים.

- א. שטח זה מיועד לשימור נופי ותותר בו תחזוקת הצומח הקיים, נטיעת עצים, עבודות גינון, עיבודים חקלאיים, ערוגות, טרסות, בוסתנים, גינות, גנים וחורשות.
- ב. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ג. צירים למעבר תשתיות ושבילים להולכי רגל.
- ד. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטח בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.
- ה. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט למפורט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ והוועדה.

#### 4. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בחום בהיר/אדום הוא שטח לדרכים קיימות/מאושרות/מוצעות.
- א. השטח ישמש לדרכים, מדרכות, חניות, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
  - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
  - ג. חניות תותרנה לאורך הדרך במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.
  - ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
  - ה. קו איסור בניה לדרך מספר 317 יהיה 25 מ' במקום 40 מ' בחלק מתחום תכנית 508/3 זו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
  - ו. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

## פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

### 1. תנאים להוצאת היתרי בניה:

#### א. תשתיות:

מתן היתרי בניה מותנה בביצוען של התשתיות הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה:

1. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
3. מערכת אספקה ראשית של המים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
5. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ, ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו היתרי בניה עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט להלן.
6. שמירת איכות הסביבה בהתאם לס"ק 1 ו' דלהלן ולפרק ו' בהוראות התכנית.

#### ב. תכנית פיתוח:

1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
2. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכול לפי דרישות הוועדה.

#### ג. שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

#### ד. חברת החשמל:

א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.

ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

#### ה. פיקוד העורף:

תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

#### ו. איכות הסביבה:

תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

1. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
2. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים, סוככים, ומתקני שילוט, והכוונה לשימושים פנימיים.
3. חיבור הבניין לרשת המים.
4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.

6. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשדד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
7. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
8. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
9. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
10. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

#### 2. אישורים נוספים:

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

### 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2' בקני"מ 1:250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.
  - ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
  - ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כוללת חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

### 3. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים

מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.

ב. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות

בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך,

ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

ג. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

- ניקוז הקרקע.

- סלילת הדרכים והגישות אליהן.

- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת,

לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות

בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

ד. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע

דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.

- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.

- ניקוז אזור הבינוי.

ה. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה

על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

ו. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של

התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח

והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות

אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.

תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי

אדריכל/מתכנן נוף.

#### 3.1 סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבורי יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

#### 3.2 יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבורי יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת

הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע

הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי

תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע על-פי סטנדרטים

תחבורתיים ותסומן בהתאם.

**3.3 תעודת גמר:**

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבנייה.

## פרק ו' - שמירת איכות הסביבה:

### 1. כללי:

פתרון הביוב לרפת יתבסס על תכנית האב לביוב דרום הר חברון ועל התכנית ההנדסית לרפת ולמתקן לניצול השפכים בייצור הקומפוסטציה.

### 2. הוראות כלליות:

#### 2.1 שפכים:

##### 2.1.1 כללי:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

##### 2.1.2 טיפול בשפכים:

טיפול השפכים של הרפת ייעשה במעגל סגור וללא עודפי קולחין כדלקמן:

א. שפכי הפרות ינוקזו על-ידי מאצרות בטון, יחד עם שפכי מכון החליבה ויוזרמו למתקן טיפול ראשוני (קדם שפכים).

ב. השפכים יוסנקו ממתקן הטיפול הראשוני למאגר תשטיפים בנפח של 2,200 מ"ק אשר ישמש כאוגר תפעולי להשקיית הקומפוסט וכבריכת חמצן.

ג. הקולחין יישאבו להשקיית הקומפוסט ויתאדו בתהליך זה.

ד. הקולחין שלא יתאייד יוחזר למאגר (על גבי משטח אספלט שאינו חדיר לחלחול).

ה. הזבל בערימת הקומפוסט יהפך בתדירות גבוהה, עד 10 פעמים ביום פעמיים בשבוע.

ו. משך תהליך הקומפוסטציה יתבצע בין 6 ל-8 שבועות, ועוד 6 שבועות הבשלה.

##### 2.1.3 חלופות לפתרון טיפול השפכים:

א. חלופה אזורית: לא תתקיים חלופה אזורית באזור זה.

ב. חלופה תת אזורית:

יותר חיבור שני היישובים כרמל ומעון והרפת למתקן אחד לטיפול בשפכים. במסגרת אפשרות זו שפכי היישובים יועברו למתקן אחד מרכזי במתחם הרפת.

ג. חלופה מקומית:

יותר פתרון לטיפול בשפכים בו שפכי היישובים מעון וכרמל יטופלו ברמה מקומית במתקנים מקומיים, ואילו שפכי הרפת יטופלו ברפת במעגל סגור בניצול מלא במתקן קומפוסט מוצע.

ד. חלופות טכנולוגיות:

לא תתקיימנה חלופות טכנולוגיות.

ה. החלופה המומלצת:

יותר פתרון קצה לטיפול בשפכי הרפת באמצעות מתקן קומפוסט במעגל סגור בניצול מלא של כל שפכי הרפת.

**2.2 שימור הנוף:**

- א. יינטעו עצים בהיקף הרפת על-מנת ליצור חיץ בנצפות לרפת מהדרך הגובלת.
- ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.
- ג. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.
- ד. יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
  1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
  2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

**2.3 הוראות למניעת יצירת מטרדי ריח:**

- א. המתקן לטיפול בשפכים ימוקם בהתחשב בכיוון הרוח שתישוב לא לכיוון אזורי המגורים.
- ב. אין למקם מגורים במרחק שיפחת מ-50 מ' מהרפת.



## פרק ז' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

### 1. הוראות לפיתוח:

- היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו ובהתאם להנחיות שלהלן:
- 1.1 בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
  - 1.2 קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, בחלקו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר על-ידי דרוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
  - 1.3 שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
  - 1.4 מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
  - 1.5 גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית יהיו כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 מ'.
  - 1.6 שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
  - 1.7 מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

### 2. מתקני אשפה ציבוריים:

יש להקצות אזור לאצירת זבל בתחום המגרש וכן בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת המתקנים תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים ובחניות על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

### 3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 3א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
  2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
  3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

#### **4. נטיעות עצים ושמירתם:**

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

## **פרק ח' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:**

### **1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:**

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

### **2. שמירה על הבריאות:**

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

### **3. ניקוז:**

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בנין או סלילת דרך.

### **4. ביוב וסילוק שפכים:**

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

### **5. זיקת הנאה - זכות מעבר:**

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

### **6. תאום:**

בכל העניינים הנדוניים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

### **7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:**

כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תקשורת ותאורה תהיינה תת-קרקעיות.

### **8. בנייה משמרת מים:**

א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד

גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון : כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.

ג. בשטחים הפתוחים ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

## פרק ט' - מרכיבי בטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
  - א. מחסן תחמושת/נשק יתבסס על כרמל/מעון.
  - ב. גדר רשת היקפית.
  - ג. דרך היקפית.
  - ד. תאורת בטחון היקפית.
  - ה. גידור אינדוקטיבי - אינדיקציות למוקד אדוריים/לש"ג מעון.
  - ו. מצלמות - אינדיקציות למוקד אדוריים/לש"ג מעון.
  
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס המתחם.
  - ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פיקוד המרכז/קש"צ, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבוננו.
  - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המתחם יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פיקוד המרכז/קש"צ.
  - ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
  - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.
  - ו. לא יינתנו היתרי בנייה עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.

## פרק י' - שונות:

### 1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל החיצוני	מציר הקו	
א.	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב.	5.00 מ'	6.50 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו): בשטח בנוי
	6.25 מ'	8.75 מ'	בשטח פתוח
ג.	9.00 מ'	12.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו): בשטח בנוי
	12.00 מ'	18.50 מ'	בשטח פתוח
ד.	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

### 2. פסולת בנין:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

### 3. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

### 4. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

### 5. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.  
ב. על מתקנים פוטו-וולטאים (על גגות/חזיתות, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

#### **6. עתיקות:**

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

#### **7. פיקוח על הבניה:**

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

#### **8. גריסה וחציבה:**

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

#### **9. הקצאת שטחי ציבור:**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

פרק י"א - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

10/08/17



חתימת עורך התכנית

13.8.2017

חתימת יזם התכנית

מנהל מרחב דרום  
החטיבה להתיישבות

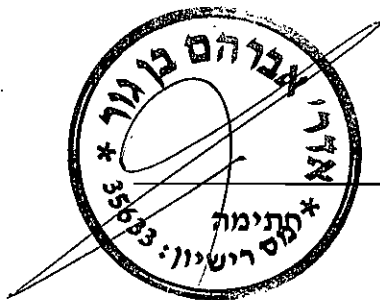
13.8.2017

העדה המיוחדת לתכנון ובניה  
הר חברון

חתימת מגיש התכנית

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.



שם ותפקיד

10/08/2017  
תאריך