

**תכנית מפורטת מס' 413/5/2**  
שינוי לתכנית מתאר אזרית RJ-5  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת 413/1

**ליישוב  
למתקן לטיפול בשפכי מעלה עמוס**

חותמת מתן תוקף

המועצה המחוקקת לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لقطاع יהודה والسامرة  
مجلس التنظيم الأعلى  
נו בדבר חילוי תכנון...  
אשר יישא על שם...  
סגן המנהל  
אשר...  
413/5/2  
12.1.29

חותמת הפקדה

תאריך עדכון 05/09/2021

## תוכן עניינים

עמוד 3	פרק א' - התכנית:
עמוד 4	פרק ב' - הגדרות:
עמוד 5	פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:
עמוד 6	פרק ד' - ייעודי קרקע:
עמוד 7	פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:
עמוד 8	פרק ו' - הוראות נוספות:
עמוד 13	פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת:
עמוד 14	פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:

## **פרק א' - התכנית:**

### **1. שם וחלות התכנית:**

תכנית מפורטת מס' 413/5/2 ליישוב למתקן לטיפול בשפכי מעלה עמוס המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 413/1.

### **2. מקום התכנית:**

יישוב למתקן לטיפול בשפכי מעלה עמוס.

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):  
קווי אורך: 222071-222426  
קווי רוחב: 611205-611397

אדמות הכפרים:

• ערב א-רשידה- גוש פסקאלי מס'

### **3. גבול התכנית:**

כמתוחם בתשריט בקו הכחול.

### **4. מסמכי התכנית:**

כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1. 14 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
2. תשריט בקני"מ 1:1250.
3. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:250 למתקן לטיפול בשפכי מעלה עמוס מחייב בדבר קווי בניין.
4. נספח פרישת קווים מנחה בקני"מ.
5. נספח פרשה טכנית מנחה.

### **5. שטח התכנית:**

24.65 דונם.

### **6. בעל הקרקע:**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

### **7. יזם התכנית:**

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

### **8. מגיש התכנית:**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון

### **9. עורך התכנית:**

נודלמן בינה אדריכלים

משה שרת 82 תל אביב

0506344119

bina.nudelman@shahar-arc.co.il

### **10. מטרות התכנית:**

1. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
2. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
3. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

### **11. כפיפות לתכניות אחרות:**

תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית RJ-5, ותכנית מתאר מפורטת 413/1 בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## **פרק ב' - הגדרות:**

### **1. החוק**

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מספר 418) תשל"א 1971.

### **2. מועצת תכנון עליונה**

מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מספר 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.

### **3. הועדה**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גוש עציון .

### **4. המהנדס**

מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.

### **5. אזור**

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.

### **6. תכנית חלוקה**

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.

### **7. תכנית בינוי**

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושים, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר. תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.

### **8. היתר בנייה**

רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס"י) 79 לשנת 1966 תשכ"ו.

### **9. שטח בנייה מירבי**

השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ- 1.80 מטר. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים - לא יכללו במניין השטח המרבי לבנייה. שטחי בנייה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבנייה המירבי, אלא אם כן יצויין אחרת בהוראות התכנית.

### **10. רשות סביבתית מוסמכת**

איגוד ערים לאיכות הסביבה **יהודה**.

## פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוזים	דונם		אחוזים	דונם		
	47.79	11.78	סגול	0	0	-	מתקנים הנדסיים
	0	0	-	17.89	4.41	ירוק	שטח ציבורי פתוח
	41.3	10.18	ירוק כהה	0	0	-	שטחים פתוחים
				80.61	19.87	פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין	קרקע חקלאית
	1.5	0.37	חום בהיר				דרך מאושרת
	9.41	2.32		1.5	0.37		דרך מוצעת
<b>0</b>	<b>100.0%</b>	<b>24.65</b>		<b>100.0%</b>	<b>24.65</b>		<b>סה"כ</b>

## פרק ד' - ייעודי קרקע:

כללי

1. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי ששה"כ מסי יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים לא יגדל.
3. קווי בניין ושטחי בנייה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
4. כל מגרש בו קיים ייעוד/שימוש שאינו למגורים, כגון אך לא רק: מבני ציבור, מתקנים הנדסיים, שטחי ספורט, תעסוקה, מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירוח, מרכז אזרחי, חווה סולארית, עירוב מהשימושים הנ"ל וכי' בתחום חוזה משבצת שיווק ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ושרות מקרקעי ישראל. תנאי לשיווק הינו הפנייה והמלצה של החטיבה להתיישבות והאגודה השיתופית.
5. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתומת הממונה על התוכניות אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.
6. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולרים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

### 1. שטחים פתוחים

השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא שטח לשטחים פתוחים.

שימושים	1.1
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. נטיעות עצים, יער ונוף פתוח, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה.</li> <li>2. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 60% מסך שטח הייעוד.</li> </ol>	
הוראות	1.2
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל בנייה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ul style="list-style-type: none"> <li>• צירים למעבר תשתיות.</li> <li>• שטחים שמורים לצרכי ניקוז.</li> <li>• מתקני/אנטנות תקשורת.</li> <li>• עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה.</li> <li>• מרכיבי בטחון</li> </ul>                     הכל באישור הוועדה.                 </li> <li>2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ושבילי אופניים ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד.</li> </ol>	

### 2. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בסגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

שימושים	2.1
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח זה מיועד להקמת מערכות, מתקנים ומבנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, כדוגמת: מתקני ביוב/אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.</li> </ol>	
הוראות	2.2
השימושים יותרו על ידי הוועדה בכפוף לאישורי הרשויות המוסמכות ולשמירה על דיני איכות הסביבה.	
שטחי בנייה	2.2.1
שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.	

### 3. דרכים

השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.

	<b>שימושים</b>	<b>3.1</b>
	1. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.	
	<b>הוראות</b>	<b>3.2</b>
	1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט. 2. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול. 3. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות להם עבודות כלשהן, למעט: א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה. ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. הכל באישור הוועדה.	
	<b>הוראות נוספות</b>	<b>3.3</b>
	1. דרך הגישה תהיה סלולות אספלט	

### פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה ליעודים:

מצב מוצע ליעודים אחרים

מספר קומות מירבי	קווי בנין (מטר)				גובה בניה מרבי בחלל גג רעפים	גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג לא כולל מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים (מטר)	מספר יח"ד למגרש	תכסית מירבית (%)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים (מ"ר)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	ייעוד
	מעל מתחת	מעל הכניסה	הכניסה הקובעת	הקובעת									
	2	0	0	0		8		10	0	1000	11.78	1830	מתקנים הנדסיים

	<p><b>1. קרקע</b></p>
<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. באם ישנם או באם יתגלו במהלך פיתוח השטח אתרי ארכאולוגיה המצויים בתחום שטחים ירוקים של התוכנית. חל איסור על פרצת דרכים והעברת תשתיות בתוך השטחים הירוקים שבתוכניות ללא אישור בכתב של קמ"ט ארכאולוגיה</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכאולוגיה בנידון.</p> <p>3. בתחום התוכנית ישנם מספר אתרים ארכאולוגיים, איתורי עתיקות, ואזורים החשודים בקיומם של עתיקות אשר יהרסו במהלך הפיתוח של התביע (וראה סימון בתשריט) לפיכך נדרש לבצע חפירות ארכאולוגיות בתחום התוכנית בטרם ביצוע עבודות הפיתוח.</p> <p>4. החפירות הארכאולוגיות יבוצעו בשלב הפיתוח במימון מבקש ההיתר.</p> <p>5. העלייה על הקרקע תאושר רק לאחר סיום החפירות הארכאולוגיות ובאישור בכתב של קמ"ט ארכאולוגיה.</p>	
<p><b>עבודות עפר ופסולת בניין</b></p> <p>1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר הזות נופית נאותה באתר.</p> <p>3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.</p> <p>4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.</p> <p>5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.</p> <p>6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.</p> <p>7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.</p> <p>8. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.</p> <p>9. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.</p> <p>10. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.</p>	
<p><b>גריסה וחציבה</b></p> <p>1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות. 2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין החל באזור ותחיקת בטחון ובאישור קמ"ט מכרות והרשות הסביבתית המוסמכת / קמ"ט איכות הסביבה על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקוניו.</p>	
<p><b>פיתוח הקרקע</b></p> <p>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.</p> <p>2. חומרי הגמר של קירות התמך יהיו לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 3 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תמך ברצף אחד לא יעלה על 4 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ- 1 מ'.</p> <p>3. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.</p> <p>4. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.</p> <p>5. גדרות ייבנו מחומרים כגון: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.</p>	
<p><b>שפני הסלע</b></p> <p>א. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבנייה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.</p> <p>ב. מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.</p> <p>ג. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפני הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).</p>	



<b>סילוק מפגעים ושימור הנוף</b>				
<p>1. הועדה 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 הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.</p> <p>2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.</p> <p>3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי: מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.</p>				
<b>נטיעות עצים ושמירתם</b>				
<p>1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן 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.</p> <p>2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה לכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.</p>				
<b>2. מערכות תשתית</b>	<b>איכות הסביבה</b>			
<p>על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בנייה. בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.</p> <p>ג. חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית, אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.</p> <p>ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>				
<b>מעבר תשתיות ציבוריות</b>				
<p>בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.</p>				
<b>איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם</b>				
<p>לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>				
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מ' 3.0	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
----	מ' 2.0	מ' 0.3	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	ב.
----	מ' 5.0	----	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ג.
----	מ' 2.0	----	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי ומבודד (כא"מ")	ד.
20.0 מ'	----	----	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	ה.
35.0 מ'	----	----	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	ו.
תת קרקעי	מ' 0.5	----	כבלי חשמל מתח נמוך	ז.
----	מ' 3.0	----	כבלי מתח גבוה	ח.
----	מ' 1.0	----	כבלי חשמל מתח עליון	ט.
----	מ' 3.0	----	ארון רשת	י.
----	מ' 3.0	----	שנאי על עמוד	יא.
<b>חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל</b>				

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן		
<b>חפירה, חציבה או כרייה בכלים מכניים</b>	<b>חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידניים</b>	
א. קו חשמל מתח נמוך	2.50 מ'	5.00 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	5.00 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון	10.00 מ'	10.00 מ'
ד. קו חשמל "מתח על"	10.00 מ'	10.00 מ'
<b>קווי חשמל, תקשורת ותאורה</b>		
<p>1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.</p> <p>2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>3. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.</p>		
<b>אנטנות ומתקני שדור</b>		
הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות והנחיות תמ"א 56 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 513/1/08 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.		
<b>כיבוי אש</b>		
על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בנייה לכל בניין, למעט בניינים אלה:		
<p>1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.</p> <p>2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.</p> <p>3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.</p> <p>4. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין".</p>		
<b>גז</b>		
מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.		
<b>ביוב וניקוז</b>		
<p>1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים והביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. הוועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.</p> <p>3. ביוב וסילוק שפכים:</p> <p>א. כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה.</p> <p>ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתר בנייה בתחום התכנית.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית.</p> <p>6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.</p>		
<b>בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הגגר העילי</b>		
ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:		

<p>א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.</p> <p>ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.</p>	
<b>חניות</b>	<b>3. מערכות נלוות</b>
<p>א. בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.</p>	
<b>מעליות</b>	
<p>חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<b>אנטנות טלוויזיה ורדיו</b>	
<p>1. בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.</p> <p>2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.</p> <p>3. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.</p>	
<b>דודי שמש</b>	
<p>1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.</p> <p>2. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.</p> <p>3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור.</p> <p>4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון המהנדס.</p>	
<b>מתקנים פוטו וולטאים</b>	
<p>1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.</p> <p>2. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מסי' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.</p>	
<b>מיגון</b>	
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעות בדבר.</p>	
<b>התאמה נגד רעידות אדמה</b>	
<p>על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מסי' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מסי' 413.</p>	
<b>שמירה על הבריאות</b>	
<p>יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	
<b>מתקני אשפה ציבוריים</b>	
<p>1. המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.</p>	

<p>2. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הני"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.</p>	
<p><b>מרכיבי ביטחון</b></p>	
<p>1. הוצאת היתר בנייה מותנית האיגום כלל התקציב הנדרש ודיווח לראש קש"צ  2. לא ינתן טופס 4 טרם מומשו בפועל כלל מרכיבי הביטחון והתנאים הבטחוניים הנדרשים ע"י קש"צ</p>	
<p><b>הקצאות</b></p>	<p><b>4. שונות</b></p>
<p>1. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.  2. שימושים מסחריים/תעסוקתיים/תעשייתיים/תיירותיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר  3. תנאי לקבלת היתר בנייה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.</p>	
<p><b>שלבים בהיתר בנייה</b></p>	<p><b>5. שלביות הביצוע</b></p>
<p>הוצאת היתר בנייה תתבצע בשני שלבים :</p>	
<p><b>בנייה בשלבים</b></p>	
<p>1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.  2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.  3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.  4. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.</p>	

## **פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת:**

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם המבוקש לפיתוח:

### **1. תכנית חלוקה עדכנית:**

תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

### **2. הבטחת ביצוע תשתיות**

א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בנייה ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיקלו: יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.

ב. לתכנית תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבנייה השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. לא יינתנו היתרי בנייה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- עבודות עפר ועודפי עפר.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- מערכת ניקוז וניהול נגר עלילי.
- חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
- הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
- הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית.
- שטחים ציבוריים פתוחים.
- גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמז / קשצ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית.

ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

### **3. היתרי בנייה**

#### **א. כללי:**

1. לא ינתנו היתרי בנייה בשטח התכנית ללא אישור ביצוע חפירות בדיקה ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה וחתירתו לשחרור השטח.
2. באזורים המוסכמים שיסומנו בעקבות חפירות הבדיקה לא יותנו היתרי בנייה אלא לאחר, חפירות הצלה מלאות במימון מוגש הבקשה.
3. במידה ובעקבות החפירות המלאות יוגדרו אתרים לשימור בתחום ואחזקה שוטפת התוכנית החובה לשימור ופיתוח של השטח בשטח ציבור פתוח תהא על הרשות המקומית בשיתוף קמ"ט ארכיאולוגיה.

א. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התכניות כדלהלן:

- תרשים סביבה.
- תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחניה על רקע תכנית המדידה.
- תכנית פיתוח המגרש.
- תכניות הקומות והגגות, חתכים ותזיתות.
- חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.

#### **ב. תיאומים**

- א. לא ינתנו היתרי בנייה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות: עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגישות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

**פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:**

למתקן לטיפול בשפכי מעלה עמוס תכנית מפורטת מס' 413/5/2  
תאריך עדכון 05/09/2021

תאריך חתימה:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

5/9/21

נודעמן בינה-אדריכלים  
רח' ערד 82 ת"א 6250434  
טל: 03-5467670 פקס: 03-5467080

חתימת העורך:

ההסתדרות הציונית העולמית  
הוטיבה להתיישבות  
חטיבות חוזים ובטחונות

28/2/22

מעלה עמוס  
הועדה קהילתית  
של מוסד קהילתי  
ח.פ. 570027912

חתימת היזם:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה של המועצה האזורית גוש עציון	
תכנית מס' <u>413/5/2</u>	מסלול <u>אספא</u>
ליישוב <u>מחלף עמוס</u>	
הועדה המקומית בישיבתה ה <u>2020007</u>	
מיום <u>06/09/20</u>	החליטה
להסמיך למפקד אגף התכנית / לתת תוקף לתכנית	
הנזכרת לעיל.	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

חתימת המגיש:

**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.

נודעמן בינה-אדריכלים  
רח' ערד 82 ת"א 6250434  
טל: 03-5467670 פקס: 03-5467080  
חתימה

שם ותפקיד

5/9/21

תאריך