

**תאריך עדכון אחרון: 01/08/2013**

## תוכן הפרקים

פרק א'	-	התכנית	עמוד 3
פרק ב'	-	הגדרות	עמוד 4
פרק ג'	-	טבלת שטחים	עמוד 5
פרק ד'	-	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	עמוד 6
פרק ה'	-	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	עמוד 8
פרק ו'	-	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	עמוד 10
פרק ז'	-	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	עמוד 11
פרק ח'	-	מרכיבי בטחון	עמוד 12
פרק ט'	-	שונות	עמוד 12
פרק י'	-	חתימות והצהרת המתכנן	עמוד 14

## פרק א'- התכנית

**1. שם התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מס' 495 שינוי לתוכניות מתאר אזורית מס' RJ-5 ותכנית מתאר מפורטת מס' 969/1.

**2. המקום:** מגדל עז, מוסד חינוכי "ישיבת המבתר" השטח בין קואורדינטות אורך 213500 עד 214000 וקואורדינטות רוחב 617050 עד 617420

גוש פיסקאלי 2 חלק מחלקה חירבת בריקות באדמות הכפר בית אמר וגוש פיסקאלי 8 חלק מחלקה וד-אן-ניס באדמות הכפר אל ח'דר.

### **3. מסמכי התכנית:**

- א- 14 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
  - ב- גיליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).
  - ג- גיליון של נספח בנוי בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 1).
- נספח בינוי מחייב מבחינת סידורים של תנועה וחניה והוראות בניה בתקנון.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**4. שטח התכנית:** 61.24 דונם.

**5. תחולת התכנית:** כמתוחם בקו כחול בתשריט.

**6. בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

**7. יזם התכנית:** המועצה האזורית גוש עציון.

**8. מגישי התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גוש עציון, ההסתדרות הציונית העולמית, "אור תורה סטון" וקיבוץ מגדל עז.

**9. עורך התכנית:** אלכס מדליה אדריכלים, רח' נחלת יוסף 3, רמת גן.

### **10. מטרות התכנית:**

- א- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית למוסד חינוכי.
- ב- קביעת יעודי קרקע והוראות בניה בתחום התכנית.
- ג- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**11. כפיפות לתכנית:** תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אזורית RJ-5 ולתכנית מתאר מפורטת מס' 969/1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב'- הגדרות

1. **התכנית:** מתאר מפורטת 495 לשוב מגדל עז, מוסד חינוכי ישיבת המבתר כוללת תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גוש עציון.
3. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שמהנדס העביר אליו מסמכיותו 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 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 בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקנ"מ 1:625 או 1:250 מציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית שתוגש לאישור הוועדה.  
אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בנייה.
8. **קו בניין:** 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.
9. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה וגובהו לפחות 3 מ' (אלא אם צוין אחרת בתכנית).
10. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר ובמניין של שטח הבניה המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
11. **גובה מרבי לבנייה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה והגבוהה ביותר, אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.
12. **מסתורי מתקני גג:** מעקה גג בגובה 1.4 מ' ומסתורי מתקנים עד גובה 2.0 מ' מעל הגג השטוח ו/או חדרי מתקני מעלית וחדרי יציאה לגג עד לגובה 3.5 מעל הגג השטוח. מסתורי מתקני גג, חדרי מתקני מעליות וחדרי יציאה לגג אינם כלולים בגובה המרבי.

- 11. קומה טכנית:** קומה מיועדת למתקנים ומערכות הנדסיים של בניין. אינה נכללת במספר קומות ובמניין שטח מותר לבנייה.
- 13. קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
- 14. שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל ע"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורת או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
- 15. מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.4 מ'.
- 16. תכנית בניה מרבית:** תכנית הבניינים ב-% משטח המגרש.
- 17. חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
- 18. חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
- 19. חזית צדדית:** חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
- 20. מפלס כניסה קובעת לבניין:** כניסה ראשית לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע באזור הכניסה והגישה אליה היא באמצעות המדרגות או גשר כניסה ישר מהמפלס הרחוב. במידה וקומת הכניסה לא צומחת מהקרקע אלה ישנם קומות מתחתיה, עדיין כניסה דרך הרחוב תיחשב כקומת הכניסה הראשית והחישוב של מספר הקומות המותר יחשב ממנה.
- 21. רצועה למרכיבי בטחון:** רצועה היקפית לצרכי מרכיבי הביטחון הגובלת עם גבולות התכנית שבה לא תותר בניה בשום מקרה.

## פרק ג'- טבלת שטחים

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח ב-%	שטח בדונם	שטח ב-%
שטח חקלאי	50.10	81.80		
דרך מוצעת			2.01	3.21
דרך קיימת	11.14	18.20	7.65	12.67
שטח למוסד			39.46	64.32
שטח למתקני ספורט			2.01	3.27
שטח ציבורי פתוח			10.11	16.47
סה"כ:	61.24	100%	61.24	100%

## פרק ד'- רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

### 1. שטח למוסד

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הינו שטח למוסד.

- א. השימושים המותרים: בשטח למוסד תותר בניה שתשמש את כלל פעילות הקמפוס, לרבות מבני פנימיה והארוחה לתלמידים, סגל ואורחים, מבנים לחינוך ותרבות, מבנים לאדמיניסטרציה ומשרדים, מבנים ציבוריים רב תכליתיים, גני ילדים ומעונות יום, הסעדה ומטבחים, מבני רווחה, בתי המדרש וכן מבני עזר למשק ויעודים טכניים.
- ב. לבניין של בית המדרש, כיתות לימוד, ספריה והנהלת המוסד תותר בניית 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה מרבי לבניה לא יעלה על 20 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- ג. לבניין משק, אירועים, אולם כנסים וחדר אוכל תותר בניית 2 קומות, גובה מרבי לבניה 17 מ'.
- ד. למבנה עתידי תותר בניית 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה מרבי לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 15 מ'.
- ה. למבני פנימיה המסומנים בנספח בינוי כמבנים מס' 6 תותר בניית 2 קומות. גובה מרבי לבניה לא יעלה על 9 מ'.
- ו. למבנה ציבורי רב תכליתי וחינוך (כיתות גן ילדים או מעון יום) המסומן בנספח בינוי כמבנה מס' 11 תותר בניית קומה מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה מרבי לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת 6 מ'.
- ז. לשאר המבנים תותר בניית 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מרבי לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת 18 מ'.
- ח. תותר בניית קומה טכנית וקומת מרתף.
- ט. קו בניין משתנה בהתאם למקום וע"פ מסומן בנספח בינוי.
- י. תותר תכסית שלא תעלה על 40% משטח המגרש.
- יא. תותר בניה שלא תעלה מעל 65% משטח המגרש כולל.
- יב. ישמרו עצים קיימים ככל האפשר. חורשות העצים הקיימות וכפי שהן מסומנות בנספח הבנוי ישמרו. הסרתם תחייב קבלת אישור קמ"ט חקלאות.
- יג. בשטח המוסד תותר הצבת מבנים ניידים לתקופת שימוש שלא תעלה על 5 שנים.
- יד. יותר לבנות חניון תת-קרקעי בשטחים הסמוכים לבניין ומתחת לדרכים, הכל בהתחשבות לטופוגרפיה קיימת והומוגניות סביבתית.

יה. תותר בניית פרגולות עץ או אלומיניום בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור ו-100 מ"ר למבנה שתכליתו מוסדית.

יו. הוועדה ראשית לאשר תכנית חלוקה למגרש מס' 1 ובתנאי שתאושר תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש.

## 2. שטח לדרכים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום/חום הוא שטח לדרכים. יעודו של השטח כדלהלן:
- א.- סלילת כבישים ומדרכות.
  - ב.- עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתית.
  - ג.- לאורך הדרכים תבוצע הכנה לנטיעת עצים.
  - ד.- פיתוח הדרכים והמדרגות יבוצעו בכפוף להוראות המוגדרות בפרק סידור לנכים וליועץ הנגישות.

3. מבנים הצבועים צהוב נועדים להריסה.

## 4. שטח ציבורי פתוח- שצ"פ

שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

- א. המגרשים המתוכננים כשצ"פ מיועדים לגינות ציבוריות ומעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שלוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף וגינון, תאורה וכו'.
- ב. בשטחים ציבוריים פתוחים מותר להקים: מרכזים לחלוקת דואר, מבנים הנדסיים (כגון: תכנות שנאים וכדומה) חניות, מרכיבי בטחון, מערכות המים, הניקוז והביוב, עברת צינורות החשמל, התאורה, התקשורת וכו'. כל זאת בתנאי ששטח המבנים וחניות לא יעלה על 10% משטח המגרש.

## 5. שטח למתקני ספורט

שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו חום כהה הינו שטח למתקני ספורט.

- א. בשטח המסומן כשטח למתקני ספורט תותר בניה שתכליתה פעילות ספורט לרבות אולם ספורט, מועדון כושר ומתקניו כל זאת במבנים שגובהם לא יעלה על 11 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- ב. מותר לבנות קומת מרתף.
- ג. תותר תכסית שלא תעלה על 50% משטח המגרש.
- ד. תותר בניה שלא תעלה על 80% שטח המגרש כולל.
- ה. באזורים שמחוץ למבנים ומגרשים פתוחים תותר התקנתם של מתקני ספורט.

- ו. קווי הבניין יהיו 0 מ' במזרח, 5 מ' מכל צדדי המגרש האחרים. לא תותר בשום מקרה בנייה ברצועה לצורכי מרכיבי הביטחון.

#### **6. הנחיות כלליות:**

##### **אנטנות טלוויזיה**

- א. בכל בניין או קבוצת בניינים יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
- ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין למעט גג.

##### **קולטי שמש על גג**

- א. תותר הצבת קולטים ודודי שמש ותאים פוטו-וולטאים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.
- ב. בגגות משופעות תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. כל פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המיוחדת.

##### **דואר**

- א. יינתן פתרון למיקום מרכזי לחלוקת דואר.

##### **אשפה**

- א. יוסדרו אזורים להצנעת מכלי האשפה ויתחמו בעזרת קירות נמוכים.
- ב. אזורים אלו יהיו בסמיכות לדרך על מנת להקל פינוי האשפה.

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

#### **1. תנאים למתן היתרי בנייה**

- תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום המגרש המיועד למוסד יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש. התכנית תאושר ע"י הועדה.
- א. תותר בנית קבע רק למבנים להחלפת הקרוונים ושני מבני קבע נוספים (אולם כנסים ובית מדרש). בנית קבע מעבר לכך מותנה באישור משרד הביטחון.
- ב. לכל מבנה בתחום התוכנית יש להגיש בקשה למתן היתרי בניה לוועדה המיוחדת.



ג. היתר בנייה יינתן בשני שלבים:  
שלב א': היתר ליסודות בלבד.  
שלב ב': היתר בנייה סופי לבניין כולו.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישורים ע"פ החלטת הוועדה.

### 1.1 פיתוח שטח

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המיוחדת.

התכנון אמור, יכלול בין היתר ריצוף, מתקנים הנדסיים, מערכות הביוב, הניקוז והמים, החשמל, התאורה והתקשורת, פרגולות, חומרי בנייה וכדומה. הכל לפי דרישת הוועדה המיוחדת.

### 1.2 נספח סביבתי

תיאם עם אגף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

יכלול פתרון סילוק השפלים בהתאם להוראות מחלקת התברואה של המועצה.

יבטח חיבור וקליטת במערכת הביוב העירונית והאזורית.

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.

הוועדה המיוחדת תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש ליחידה הסביבתית לאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

באזורים המוגדרים כאזורים רגישים, ע"פ המכון גיאולוגי.  
ייערך תכנון למניעת הצטברות גז אדון.

## **2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת**

- א. בשלב הראשון יינתנו היתרי בניה למבנים של בית מדרש, אולם כנסים ולמבני קבע במקום הקרוואנים המסומנים להריסה בתשריט.  
מתן היתרי בניה מעבר לכך טעון אישור חדש של ראש המנהל האזרחי.
- ב. הבקשה להיתר בניה תלווה במסמכים הבאים:
1. תכנית כינוי, פרוגרמה כמותית, לוח זמנים משוער לביצוע.
  2. תכנית לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, קווי תשתית, פיתוח הקרקע, הסדרת חנייה, שימור הנוף וכדומה.

## **סידורים לנכים**

- מבני ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים לשימוש הציבור הרחב, יתוכננו בהתאם לסטנדרטים הנהוגים בישראל אשר נקבעו בתקנון 8.01 עד 8.25 לתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970.
- כמו כן בכל מבני הציבור, ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 על כל תיקוניהם.

## **תעודת גמר/ טופס 4**

- חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת, וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

## **פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול**

### **הנחיות לפיתוח המגרש:**

- א. במצבים של הפרשי גובה, יעשה שימוש בקירות תמך מחופים אבן נסורה כולל קופינג שגובהו לא יקטן מחמישה סנטימטרים.
- ב. תותר בניתם של מסלעות מאבן מקומית.
- ג. מעקות משלימים לקירות התמך יעשו מפרופילי פלדה.
- ד. יותר שימוש באבן משתלבת בשבילי הגישה למבנים וכן במדרגות חוץ המקשרות בין מפלסי קרקע שונות.
- ה. מעקות ומסעדי יד למדרגות חוץ יעשו מפרופילי פלדה.
- ו. באזורי חניה יינטעו עצים להצללה במרווחים של שלוש עד ארבע חניות מעץ לעץ.

- ז. השדרה המרכזית תפותח כשטח מרוצף ברובו המכיל עצים להצללה.
- ח. התכנון המפורט יכלול בין היתר פרוט גיטון ונטיעות, ריצוף, רהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חמרי בנייה וכדומה (הכל לפי דרישות הוועדה המיוחדת).

### פרק ז': תשתיות, ביוב, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. יקבעו שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול.
2. ביוב וניקוז
- א.- תותר מעבר קוויים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטחי הנוף הפתוח, במעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבניני ציבור לצורך הנחתם תחזוקתם והחלפתם.
- ב.- כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי מגורים בהתאם לדרישות הגיטון.
- ג.- לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.
- ד.- הביוב ינוקז לנקודת סניקה וישאב למערכת הסניקה של מגדל עז, או למערכת הביוב של מגדל עז.

### 3. קווי חשמל ותקשורת – ראה פרק ט' (שונות).

### 4. בניה משמרת מים

- א.- בקרקעות מחללות (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 מחללות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת- הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים את למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו- יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- ג.- בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגיטון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד.- יש להפקיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה.- הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על הביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

## 5. תשתיות

בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות, קווי ביוב, קווי ניקוז תאי ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל.

המצויים בתוך תחומי המקרקעין ומסמוך להם, כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המיוחדת.

כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

## פרק ח': מרכיבי בטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירות הבא:

- מחסן תחמושת / נשק
- גדר רשת היקפי
- תאורת ביטחון היקפית

- ב. 1. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקע"ר / הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה / היזם.
2. מרכיבים ביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המוסד יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.
3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
4. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

## פרק ט': שונות

### 1. חנייה

להוצאת היתר תצורף תוכנית תנועה, תמרור וחנייה שתוגש לאישור המפע"ת. כמות החניות תהיה עפ"י הנהלים והתקנים הקיימים ובאישור המפע"ת.

**2. פסולת בניין**

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

**3.1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם**

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

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

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימאליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**3.2. חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל עיליים**

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל עיליים ללא אישור מיוחד בכתב מן הממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן:

א.	קו חשמל מתח נמוך	חפירה, כרייה או חציבה בעבודת ידיים	חפירה, כרייה או חציבה בכלים מכניים
ב.	קו חשמל מתח גבוה	2.50 מ' 3.00 מ'	5.00 מ' 5.00 מ'
ג.	קו חשמל מתח עליון	10.00 מ'	10.00 מ'
ד.	קו חשמל "מתך על"	10.00 מ'	10.00 מ'

**4. עתיקות**

בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

**6. רעידות אדמה**

יש להתייחס לאפשרות קיומם של שברים גיאולוגיים וסיכונים סיסמיים. תכנון המבנים לעניין זה, יהיה ע"פ המצוין בתקן ישראלי 413.

## פרק י': חתימות והצהרת המתכנן

### חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יזם התכנית:

חתימות מגישי התכנית:

המועצה האזורית גוש עציון	הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה
תכנית מס' 495	מועצה אזורית גוש עציון
לישוב מ.א. - יסוד - ת.א. - ת.א. - ת.א.	המועצה האזורית גוש עציון
מיום 28/3/11	הועדה המייוחדת לתכנון ובניה גוש-עציון
להמליץ בהסכד את התכנית / לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.	
מחנך מועדה	יושב ראש הועדה

ההסתדרות הציונית העולמית

"מוסדות אור תורה"

קיבוץ מדליה



חתימת עורך התכנית:

הצהרת עורך התכנית:

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

עורך התכנית:

אלכס מדליה אדריכלים  
נחלת יוסף 3, ר"ג. טל: 03-6738878 פקס: 03-6709513

תאריך:

תפקיד:

חתימה:

חותמות:

הפקדה:

מתן תוקף: