

24.8.11

אסר

1-100-5465227

מרחב תכנון מקומי
קרית ארבע

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 510/1/11
שינוי לתכנית מפורטת 510/1
בריכת מים בגבעת החרסינה
קרית ארבע

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש

ת.ד. 43, בית אל טל. 02-9977706

יזם התכנית : מקורות חברת מים בע"מ

מרחב מרכז, ת.ד. 56, אזור תעשייה רמלה 72100 טל. 08-9271555

מגיש התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרית ארבע

עורך התכנית : אדר' חגי דביר, חגי דביר אדריכלים

קיבוץ גזר, ד.ג. שמשון 99786 טל. 08-9270623 פקס. 08-9270660

תאריך עדכון אחרון : 06 ינואר 2011

תוכן העניינים

עמוד

פרק א	התכנית	3
פרק ב	הגדרות	3
פרק ג	טבלת שטחים	4
פרק ד	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	4
פרק ה	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	5
פרק ו	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	6
פרק ז	שונות	6
פרק ח	חתימות והצהרת המתכנן	8

פרק א – התכנית

1. שם התכנית : תוכנית מפורטת מס' 510/1/11 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 510/1.
2. המקום : גוש פיסקאלי 2 חלק ממוקע ח'לת אד-דבע באדמות חברון
קואורדינטה X : 211,275 , קואורדינטה Y : 606,025
3. גבול התכנית : עפ"י סימון בתשריט בקו כחול
4. מסמכי התכנית :
א : 8 דפי הוראות בכתב - להלן הוראות התוכנית – מסמך מחייב
ב : תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 מסמך מחייב
ג : נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:200 – מסמך מחייב ביחס לקוי הבנין, גובה, מידות ומפלסי הבריקה (בשטח חצר המתקנים הצפונית תשמר גמישות תכנונית).
5. שטח התכנית : כ- 2.87 דונם (המדידה בשיטה גרפית)
6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
ת.ד. 43, בית אל טל. 02-9977706
7. יזם התכנית : מקורות חברת מים בע"מ
מרחב מרכז, ת.ד. 56, אזור תעשייה רמלה 72100 טל. 08-9271555
8. מגיש התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרית ארבע
9. עורך התכנית : אדר' חגי דביר, חגי דביר אדריכלים
קיבוץ גזר, ד.ג. שמשון 99786 טל. 08-9270623 פקס. 08-9270660
10. מטרת התכנית :
א. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי, בריכת מים, יחידות שאיבה, צנרת ומגופים של חברת 'מקורות', והמתקנים הנלווים עליהם.
ב. שינוי יעוד קרקע משטח לתכנון בעתיד לשטח למתקנים הנדסיים.
ג. קביעת הוראות למתן היתר בניה בתחום התכנית.
11. כפיפות לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מספר 510/1. במקרה של סתירה בין התוכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב – הגדרות

באור סימני התשריט -

הנושא	סימון בתשריט
התוכנית	תוכנית מפורטת מס' 510/1/11, בריכת מים בגבעת החרסינה קרית ארבע, כולל תשריט והוראות.
הוועדה	הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרית ארבע.
מהנדס	מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב,

	כולן או מקצתן.
החוק	חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
מועצת התכנון העליונה	מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
אזור	שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
קו בנין	קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתוכנית זו.
קו הדרך	קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
שטח מותר לבניה	השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
גובה בניה מירבי	הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

פרק ג – טבלת שטחים

שימושי קרקע	סימון בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
דרך קיימת	שטח צבוע בחום בהיר	0.69	24	0.69	24
שטח לתכנון בעתיד	שטח צבוע בפסים כתומים אלכסוניים	2.18	76	-----	-----
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע בסגול	-----	-----	2.18	76
סה"כ		2.87	100	2.87	100

פרק ד – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח למתקנים הנדסיים :

- א. השטח הצבוע סגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים.
- ב. המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת מקורות חברת מים בע"מ.
- ג. יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול מתקני המים, כביתן חשמל.
- ד. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
- ה. המקום יגודר.
- ו. לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי, מפגע חזותי וכל מטרד אחר. בכפיפות מומחי משרד הפנים, הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.
- ז. הוראות בניה עפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה.

שטח לדרך קיימת :

- א. השטח הצבוע בחום בהיר בתשריט הינו דרך קיימת.
- ב. הדרך תשמש לתנועת כלי רכב, לחניית כלי רכב, לנסיעות ולהעברת שירותים תת קרקעיים.

סימון להריסה :

המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה.

טבלת זכויות והגבלות בניה :

גובה בניה מירבי		אחוזי בניה / שטח בניה מירבי (מ"ר)				קווי בנין במטרים * (ראה תשריט)	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
מס' קומות	במטר	סה"כ (באחוז, במ"ר)	תכנית מירבי	שימוש עיקרי	מעל מפלס כניסה			
9 (למעט אנטנות)	-----	58% 1,267	1,261	1,261	בנין 1 - 1,261	על פי סימון בתשריט (ולא קוין מ-2.5 מ')	2,179	מתקנים הנדסיים
			6	6	בנין 2 - 6			
-----	-----	אסורה כל בניה				---	696	דרכים
-----	-----	44% 1,267	1,267	1,267	1,267	---	2,875	סה"כ

הערה – קווי בנין לא יחולו על צנרת ועל קווי תשתיות.

פרק ה – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. לפני מתן היתר הבניה יהרס עמוד חשמל עילי וקווי חשמל במיקום הנוכחי, עפ"י הסימון בתשריט, ויוענקו למיקומם המתוכנן, עפ"י סימון בתשריט.
2. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית הינה תנאי לקבלת היתר בניה, באישור מהנדס הועדה.
3. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
4. הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.
5. לפני מתן היתר בניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית ו/או המשרד לאיכ"ס.
 - א. רעש : רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזור מגורים.
 - ב. זיהום אויר : לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 - ג. חומרים רעילים ומסוכנים : פרוט סוגים וכמויות, תנאי אכסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך, על פי קביעת הועדה ו/או המשרד לאיכות הסביבה יערך סקר סיכונים.
 - ד. פיתוח השטח : הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, הכולל מתקנים, חומרי בניה וגמר, עיבוד חזיתות, פרגולות, מערכות השקיה, וכדומה, לאישור הוועדה, תהווה תנאי למתן היתר בניה.

פרק ו – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

ביוב : המתקן אינו מייצר שפכים ולכן אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.

פרק ז – שונות

1. פסולת בנין : לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר לשם כך.
 2. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :
 - א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.
- מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטר
- מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מטר

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו.....5 מטר
מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר).....11 מטר
מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר).....25 מטר

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע מפורט לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ- 3 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1,000 וולט.

הערה : אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

מימוש התכנית

שלבי ביצוע : התכנית תבוצע בשלב אחד.

תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק ח – חתימת והצהרת המתכנן

תאריך

חתימות

בעל הקרקע :

אדריכלה ארנון
מרכזת תכנון מיפוי ומדידות
הממונה
ועל ידי כניש הנטוש
האז"ש
24.2.11

יזם התכנית :

מגיש התכנית :

עורך התכנית :

אזכר
חגי דביר, אדריכל
מס' רשיון 29842

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזה כי הנתונים המפורטים בתשריט/נספח, זהים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב שטחים ביחס לתשריט/נספח הנוכחי.

אזכר
חגי דביר, אדריכל
מס' רשיון 29842
חתימה

אזכר צפיר, אדריכל
שם ותפקיד

16.1.11
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה