

1-15-0337

מרחב תכנון מקומי
קרית ארבע

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 510/22

שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' R.J-5

ולתכנית מפורטת מס' 510/19

רמת ממרא - מזרח

קריית ארבע

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

בניני בר- אמנה

היוזם:

רח' רמת הגולן 23 ירושלים 91181

טלפון: 02-5322225 פקס: 02-5813889

מועצה מקומית קריית ארבע

מגיש התכנית:

איל איצקין אדריכלים
רחוב היצירה (החוצבים)

עורך התכנית:

ביתן 103, ת.ד. 3471

מבשרת ציון, 90805

טלפון: 02-5336618

פקס: 02-5333680

תאריך עדכון אחרון: 06/01/2002

תוכן העניינים:

פרק	עמוד
1. א.	נתוני התכנית 3
2. ב.	הגדרות 4-5
3. ג.	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית 5
4. ד.	רשימת התכליות והשימושים המותרים 6-11
5. ה.	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית 11-12
6. ו.	פיתוח, נסיעות וקירות גבול 13-14
7. ז.	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים 14
8. ח.	שונות 15
9. ט.	מרכיבי ביטחון 15
10. י.	חתימות, הצהרת עורך התכנית 16

פרק א' - נתוני התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מס' 510/22 - לדמת ממרא - מזרח, קריית ארבע.
שינוי לתכנית מתאר אזורית R.J-5 ולתכנית מתאר מפורטת מס' 510/19.
2. **מסמכי התכנית:** א. תשריט בקנ"מ 1:1000 (להלן התשריט).
ב. 16 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ג. נספח מס' 1 - תכנית בנוי בקנ"מ 1:500 (נספח מחייב).
ד. נספח מס' 2 - חתכים בקנ"מ 1:250 (נספח מחייב).
3. **מקום:** אדמות - חברון: גוש פיסקלי מס' 1
חלקות: חלק ממאוקע חלת אד דבע
חלק ממאוקע חלת אל ח'רגה.
קואורדינטות: עפ"י רשת ישראל החדשה:
אורך: 605400,605700.
רוחב: 212050,212600.
עפ"י רשת ישנה :
אורך: 105400,105700.
רוחב: 162050,162600.
4. **שטח התכנית:** כ - 83.290 דונם.
5. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול (גבול התכנית).
6. **היוזם:** בניני בר - אמנה
7. **עורך התכנית:** איל איצקין - אדריכלים
רחוב היצירה (החוצבים)
ביתן 103, ת.ד. 3471
מבשרת ציון, 90805
טלפון: 02-5336618
פקס: 02-5333680
8. **מגיש התכנית:** מועצה מקומית קריית ארבע
9. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
10. **מטרת התכנית:** א. חלוקת השטח בתחום התכנית לאזורים לפי הייעודים.
ב. פירוט התכליות באזורים השונים.
ג. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, וכל מבנה אחר.
ד. התווית רשת דרכים לרבות חניה ושבילים להולכי רגל.
ה. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי קרקע שאינם מכוונים הן באזורי המגורים והן בשטחים הפתוחים הציבוריים.
ו. קביעת תנאים, והבטחת תשתיות, לפני מתן היתרי בניה.
ז. שינוי בקווי הבניין דרומית לכביש הגישה לגבעת החרסינה (כביש מס' 1 בתשריט).
ח. שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח למגורים.
11. **כפיפות לתכניות:** תכנית 510/22 זו כפופה לתכנית מתאר אזורית R.J-5 ולתכנית מפורטת מס' 510/19 ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית 510/22 זו.

פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות הבאות להלן הפירושים שלצידן:

1. **התכנית:** תכנית מתאר מפורטת מס' 510/22 לרמת ממרא מזרח, קריית ארבע, שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' 5J.R- ולתכנית מתאר מפורטת מס' 510/19.
2. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את הייעוד השימושי או ההגבלות שנקבעו על פי התכנית המפורטת.
3. **מהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קריית ארבע.
5. **מתחם תכנון:** אזור רצוף שניתן לראותו כיחידת תכנון ברורה ומתוחמת ואשר ניתן לערוך עבורו תכנית בנוי ופיתוח.
6. **בנין מגורים:** בית או בנין או חלק מהם הנבנה או משמש למגורי קבע בלבד, לא כולל בתי מלון, אחסון וכד'.
7. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
8. **גובה קומה:** מרחק אנכי בין מפלס ריצפה למפלס ריצפה שמעליה, במידות בין 2.5 מ' ל - 3.5 מ', אלא אם כן צוין במפורש אחרת.
9. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הכניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
10. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
11. **קו בנין:** 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.
12. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הנכלל במונח דרך.
13. **מפלס 0.00:** גובה מוחלט של רצפת המגורים הראשונה בבניין שביחס אליו מוגדרים הגבהים שבתוך הבניין. מפלסי ה- 0.00 יהיו כפי שמפורט בנספח הבינוי המחייב.
14. **קומה מפולשת:** חלל מקורה (בבניין) הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים ואשר תקרתו נתמכת בין ע"י עמודים ובין ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
15. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום, אינו כולל שום חלק שיש אליו גישה וקירותיו החיצוניים הנס ללא פתח, דלת, חלון וכד' – גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.

16. מרתף:

קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ' הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים (למעט צד אחד שמותר שיהיה חשוף לכל הגובה, באזור מגורים א' מיוחד בלבד - ראה פרק ד' - סעיף 3 חלק ב' סעיף קטן 6). אינו נכלל במניין הקומות המותר - שטחו נכלל בשטח הבנייה המותר.

17. מרווח ביטחון:

קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע על ידי קצין הגמ"ר ושבינו לבין גבול המגרש הבנייה אסורה, למעט דרכים ומבני פיתוח כגון גדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח וכו'.
כאשר מסומנים באזור מסוים קווי בנין ומרווחי ביטחון יקבע המחמיר מבין שניהם.

18. קומה מדורגת:

חלק מבניין אשר אחד מצידיו נמצא כנסיגה של 1.80 מ' לפחות ביחס לקומה שמתחתיו או מעליו באופן שחלק מתקרתה של הקומה התחתונה נחשף כמרפסת גג עבור הקומה העליונה. הנסיגה תהיה 70% מאורך החזית לפחות.

19. החוק:

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית**טבלת שטחים וסימונם על גבי התשריט:**

אזור	צבע בתשריט	שטח בדונם	%
אזור מגורים א'	כתום	5.310	6.3
אזור מגורים א' מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	10.971	13.2
אזור מגורים ב'	תכלת	13.696	16.4
אזור למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	2.452	3.0
חזית מסחרית	קו סגול מקווקו	-	-
שטח ציבורי פתוח	ירוק	16.109	19.3
שטח למתקנים הנדסיים	אפור פסים סגולים	138	0.2
דרך מוצעת	אדום	34,614	41.6
דרך קיימת	חום בהיר (חול)		
סה"כ		83.290	100.0

פרק ד' - רשימת התכליות, השימושים המותרים והגבלות בניה

1. הוראות כלליות

- 1.1 גגות**
הגגות יהיו שטוחים עם מעקות בנויים ו/או גגות רעפים עם שיפוע שלא יקטן מ- 30 מעלות ולא יעלה על 40 מעלות. הוראות לגגות באזורי המגורים: ראה סעיף מס' 2.3 בפרק זה.
- 1.2 חניה**
במבני ציבור החניה תהיה בתחום המגרשים (למעט מגרשי המגורים ראה סעיף 2.4 בסעיף זה).
תקן החניה למבני ציבור יהיה על פי הוראות מפע"ת.
- 1.3 חומרי בניה ופרטי בניה**
ציפוי הבניינים יעשה באבן טבעית מלבנית ומסותתת.
יותר שילוב של חומרים אחרים כגון טיח, קרמיקה וכיו"ב בלא יותר מאשר 10% משטח החזית, וזה באישורה של הועדה.
גמר מעקות וגמלוניים יעשה באבן קופינג מסותתת 5 ס"מ לפחות.
- 1.4 מסד**
לא תותר קומת עמודים מפולשת. המסד בכל הבניינים יהיה אטום ולא יעלה על גובה של 1.5 מ' ממפלס הקרקע הסמוך.
- 1.5 צנרת**
כל הצנרת בבניין תהיה בתוך מעטפת הבניין למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו צינורות פח צבוע להנחת דעתו של מהנדס הועדה.
- 1.6 תשתיות חשמל ותקשורת** - כל קווי החשמל, בזק, טל"כ ותאורה יהיו תת קרקעיים.
- 1.7 ארונות למערכות תשתית** - ארונות למערכות תשתית כגון חשמל, טלפון, טלוויזיה וכיו"ב יותקנו על גבולות המגרשים בתוך תחום המגרשים.

2. הוראות לאזורי המגורים

- 2.1 זכויות בניה:**
זכויות הבניה יחושבו כסכום כל השטחים המקורים בבנין, כולל מרתפים, מחסנים, מרחבים מוגנים, חדרי הסקה, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות ומעברים משותפים וכיו"ב. למעט מבואות מקורות בשטח של עד 8 מ"ר ומרפסות פתוחות. במקרה של שימוש בחלל גג הרעפים יחושבו במנין השטחים אותם חללים שגובהם מעל 1.8 מ'.
- 2.2 קוי בניין:**
פרוט המרווחים ראה טבלאות 2,1 ו-3 בסעיף 3 בפרק זה.
חלקי בנין כגון מסתורי כביסה, ניתן יהיה להבליט מקווי הבניין בשיעור של עד 20% מהמרווח המותר.
- 2.3 גגות**
חובה להתקין גגות רעפים ב- 50% משטח הגג לפחות.
גג משופע יתחיל לכל היותר 1.70 מ' מעל פני התקרה שמתחתיו במישור הקירות החיצוניים של הבניין הצמוד לקוי הבניין.
שיפוע הגג לא יקטן מ- 30 מעלות ולא יעלה על 40 מעלות.
תותר פתיחת חלונות בגמלוניים או במישור הגג המשופע. חלונות אלו יהיו חלק מהיתר הבניה.

2.4. חניה

החניה תהיה בתחום הדרכים הציבוריות ובתחום האזורים לחניה. תקן החניה יהיה 1.5 לכל יח"ד באזור מגורים ב' ו- 2.00 לכל יח"ד באזור מגורים א'. בנוסף יהיו חניות מזדמנות בשיעור של 0.3 לכל יח"ד. הכל בכפוף לאישורו של מפע"ת איו"ש.

2.5. פרגולות

תותר בניית פרגולות במרפסות שלא בחישוב זכויות הבניה ובתנאי שיהיו חלק מהיתר הבניה.

2.6. מסתורי כביסה

לכל יחידת דיור יהיה פתרון לתליית כביסה או משולב במבנה או בחצר. מתקן תלית הכביסה שלא בקומת הקרקע יוסתר במסתור כביסה שיפורט כחלק מהיתר הבניה. תותר חריגת מסתורי הכביסה מקווי בנין בשיעור של עד 20%.

2.7. מערכות סולריות

קולטי השמש יתוכננו במישור גג הרעפים או על פני גג שטוח באופן שיפורט כחלק מהיתר הבניה. דודים יוסתרו בחלל גג הרעפים או במסתורים בגגות שטוחים באופן שיפורט בהיתר הבניה.

2.8. הרחבת דירות ובניה בשלבים

תותר הרחבת דירות או בניה בשלבים רק ע"פ תכנית להרחבת הבניין בשלמותו אשר תוגש כחלק מהיתר הבניה וללא תוספת זכויות בניה כפי שמוגדרות בטבלאות של כל אזורי המגורים. לצורך כל הרחבה תוגש בקשה לאישור הועדה.

2.9. הנחיות לפיתוח באזורי המגורים

1. תמיכת קרקע - תעשה בקירות תומכים ובמסלעות. תמיכת קרקע תעשה ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה. בכל מקרה של מסלעה יידרש בנוסף קיר ניקיון.
2. קירות תומכים - בגבולות המגרש יהיו בגובה מכסימלי של 3.0 מ', בתוך המגרשים יותרו קירות תומכים בגובה מכסימלי של 6 מ'.
3. גדרות - בהפרדה בין חצרות תותר גדר סורג או גדר רשת על קיר אבן בגובה של 30 סמ' מעל החצר הגבוהה.
4. שבילים - יבוצעו באבן משתלבת או חומר אחר ע"פ אישור הועדה.
5. זכויות מעבר - במגרשי המגורים תהיה זכות מעבר לצנרת בתחום 2 מ' מגבולות המגרשים.

3. תאור אזורי לפי ייעודם

א. אזור מגורים א' (בתשריט צבוע בצבע כתום)

1. סווג אזור המגורים - בתים צמודי קרקע דו-משפחתיים, 2 קומות (לא כולל גג רעפים ולא כולל מרתף).
2. שטח מותר לבנייה יהיה 200 מ"ר ג'י"ז"ד.
3. גובה הבניה לא יעלה על 9 מ' לשיא גג הרעפים או על 7.5 מ' לפני מעקה גג שטוח.
4. תותר בניית מרתף בתנאי ששטחו יהיה עד 20% משטח הבנייה המותר. קומת המרתף לא תחשב במניין הקומות אך שטחו יחשב בשטח הבנייה המותר.
5. תכסית מכסימלית תהיה 240 מ"ר ל-2 יח"ד.

טבלה מס' 1 - זכויות בניה והוראות בניה לאזור מגורים א'

קווי בניין			מספר קומות (לא כולל מרתף וגג רעפים)	זכויות בנייה (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח המגרש (מ"ר)	חלקה
צדי (מ')	אחורי (מ')	קדמי (מ')					אזור מגורים א'
3	4	4	2	400	2	531	103
3	4	4	2	400	2	521	104
3	4	4	2	400	2	531	105
3	4	4	2	400	2	542	106
3	4	4	2	400	2	541	107
3	4	4	2	400	2	562	109
3	4	4	2	400	2	520	110
3	4	4	2	400	2	520	111
3	4	4	2	400	2	520	112
3	4	4	2	400	2	520	113
-----	-----	-----	-----	4,000	20	5310	סה"כ מגורים א'

ב. אזור מגורים א' מיוחד (בתשריט צבוע בצבע כתום בהיר מותחם כתום כהה)

1. סווג אזור המגורים: בתים טוריים צמודי קרקע במבנים משותפים עם כניסות פרטיות לכל יח"ד, 2 קומות (לא כולל גג רעפים ולא כולל מרתף).
2. שטח מותר לבנייה יהיה 200 מ"ר ליח"ד.
3. גובה הבניה לא יעלה על 9 מ' לשיא גג הרעפים או 7.5 מ' לפני מעקה גג שטוח.
4. מרווחים בין בניינים יהיו 2 מ' לפחות, במקרה של מרווחים קטנים מ-5 מ' לא יפתחו פתחים בקירות הסמוכים.
5. התכנית המכסימלית תוגדר ככל השטח הכלול בתחום קווי הבניין.
6. תותר בניית מרתף מתחת למפלס ה- 0.00 בשל תנאי הטופוגרפיה, חזית המרתף לכיוון המדרון תהיה חשופה מעל פני הקרקע הסופיים – שטח המרתף יחשב בשטח הבנייה המותר אך הקומה לא תחשב במניין הקומות. שטח המרתף לא יעלה על 20% משטח הבנייה המותר.

טבלה מס' 2 - זכויות בניה והוראות בניה לאזור מגורים א' מיוחד

קווי בניין			מספר קומות	זכויות בנייה (מ"ר)	מספר יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	אזור מגורים א' מיוחד
צדי (מ')	אחורי (מ')	קדמי (מ')					
3	4	4	2 + מרתף	3000	15	4076	101
3	4	4	2 + מרתף	2400	12	3254	102
3	4	4	2 + מרתף	2600	13	3641	108
-----	-----	-----					

ג. אזור מגורים ב' (צבוע בתשריט בצבע תכלת)

1. סווג אזור המגורים - בניה סמי רוויה, מכסימום 4 יח"ד לבנין, מכסימום 4 קומות (לא כולל גג רעפים ומרתף).
2. שטח מגרש מינימלי 600 מ"ר.
3. שטח מותר לבנייה יהיה 160 מ"ר ליח"ד
4. גובה הבניה: לא יעלה על 15.0 מ' לשיא גג הרעפים או 13.5 מ' עד למעקה גג
5. תכסית מכסימלית תהיה 360 מ"ר.
6. תותר בנית מרתף מתחת למפלס ה ± 0.00 בתנאי ששטחו לא יעלה על 20% שטח הבניה המותר. שטח המרתף יחשב בשטח הבניה המותר אך לא יחשב במניין הקומות.

טבלה מס'-3 זכויות בניה והוראות בניה לאזור מגורים ב'

אזור מגורים ב'	שטח מגרש (מ"ר)	מספר יח"ד	זכויות בניה (מ"ר)	מספר קומות	קווי בניין		
					קדמי (מ')	אחורי (מ')	צדי (מ')
201	705	4	640	4	4	4	3
202	679	4	640	4	4	4	3
203	675	4	640	4	4	4	3
204	683	4	640	4	4	4	3
205	681	4	640	4	4	4	3
206	681	4	640	4	4	4	3
207	670	4	640	4	4	4	3
208	650	4	640	4	4	4	3
209	650	4	640	4	4	4	3
210	650	4	640	4	4	4	3
211	650	4	640	4	4	4	3
212	864	4	640	4	4	4	3
213	725	4	640	4	4	4	3
214	718	4	640	4	4	4	3
215	717	4	640	4	4	4	3
216	700	4	640	4	4	4	3
217	650	4	640	4	4	4	3
218	650	4	640	4	4	4	3
219	650	4	640	4	4	4	3
220	650	4	640	4	4	4	3
סה"כ מגורים ב'	13696	80	12800				
סה"כ מגורים	29977	140					

הערה: מספר הקומות לא כולל עלית גג ומרתף.

ד. שטח ציבורי פתוח (צבוע בתשריט בצבע ירוק)

1. השימושים המותרים הינם לגינון, שטחים לפעילויות ספורטיביות, מעברים להולכי רגל וכד'.
2. הועדה רשאית להתיר בשטחים אלו בנית תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד, מבנים לחלוקת דואר ומרכיבי בטחון.
3. הועדה רשאית להתיר שימוש בשטחים אלו לצורך הצבת מכלי גז לשימוש בשטחי המגורים הסמוכים.
4. הועדה רשאית לאשר שימוש בשטחים אלו לחניית משטח של עד 10% משטח המגרש.

טבלה מס' 4 - שטחים ציבוריים פתוחים

מספר מגרש	שטח (מ"ר)
401	6119
402	5169
403	283
404	395
405	742
406	357
407	959
408	275
409	851
410	399
411	200
412	360
סה"כ	16109

ה. אזור למבני ציבור (צבוע בתשריט בצבע חום בהיר מותחם בחום כהה)

1. ישמש למוסדות קהילתיים, למבני חינוך, דת ותרבות.
2. לפי הסימון בתשריט תותר בניית חזית מסחרית במפלס הכביש במגרש 301.
3. הוראות בניה לחזית המסחרית – ראה סעיף ז' בפרק זה.
4. ניתן יהיה להשתמש באזור זה לתכליות המצוינות בסעיף 1 לעיל ע"פ שיידרש במועד הוצאת היתרי הבניה. קביעת הייעודים הסופיים באזורים למבני ציבור תחייב אישור הועדה בלבד.
5. זכויות הבניה יהיו 100% והם יכללו את כל השטח המקורה למעט מרחבים מוגנים וחדרי מכונות + 300 מ"ר למסחר (ראה סעיף ז').
6. תכנית השטח המכסימלית תהיה 70%.
7. קווי הבניה יהיו 2 מ' לכוון שטחים ציבוריים גובלים, 4 מ' לאזורי מגורים גובלים.
8. תותר בניה ב - 3 קומות או 4 מדורגות, גובה מכסימלי 10 מ'.
8. ניתן לשלב באזורים לבנייני ציבור מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה או חדרי מאגד.

טבלה מס' 5 - זכויות בניה לאזור למבני ציבור

מס' מגרש	שטח במ"ר	זכויות בניה במ"ר	תכלית מוצעת
301	2,452	2,452	בית כנסת, מעונות יום, גני ילדים
חזית מסחרית	-	300	מסחר קמעונאי
סה"כ	2,452	2,752	

הערות: היעודים המצוינים בטבלה הנס"פ הפרוגרמה למוסדות ציבור הנדרשת. הועדה רשאית לאשר שינויים ולשלב יעודים נוספים על האמור בטבלה.

1. דרכים

1. תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
2. השטח המיועד לדרכים ישמש למיסעות, חניות, מדרכות, תחנות אוטובוס, נסיעות.

2. חזית מסחרית (בקו סגול מקווקו)

1. במגרש 301 תותר בניית חזית מסחרית באזור המסומן בפס סגול מקווקו.
2. יותר שימוש למסחר קמעונאי בלבד, כלומר בניית חנויות בקו בנין קדמי וצדדי 0-
3. זכויות בנייה יהיו 300 מ"ד.
4. מפלס החזית המסחרית יהיה מתחת למפלס ה ± 0.00 של מבנה הציבור ויהיה ± 0.50 מ' ממפלס הכביש הסמוך.
5. התכנון יעשה כך שתוצר הפרדה מוחלטת בין הכניסות לשימוש המסחרי שבמפלס הרחוב לבין השימוש למבנה ציבור.

ח. שטח למתקנים הנדסיים (אמור עם פסים סגולים אלכסוניים)

1. השימושים המותרים הם מתקנים לשרותים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד, מסוף אשפחה וכד'.
2. הבקשות להיתרי בניה יכללו פרוט הפתוח של המתקן וסביבתו.
3. במידה ולא יהיה שימוש לצורך מתקנים הנדסיים במגרש שיועד לכך, ניתן יהיה לצרפו לשטח הציבורי הפתוח או לאזור מבנה ציבור הסמוך.

טבלה מס' 6 – שטחים למתקנים הנדסיים

מספר מגרש	שטח (מ"ר)
501	62
502	76
סה"כ	138

ט. שטח בזיקת מעבר לציבור (קווים שחורים אלכסוניים)

בשטח זה תותר התווית שבילים להולכי רגל על חשבון שטחי המגורים אשר ישמשו את כלל הציבור. בשטחים אלו תאסר בניה למעט אלמנטי פיתוח ויותר מעבר קווי תשתיות כגון מים, ביוב, חשמל וכד'.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. הקלות בסמכות הועדה

- הועדה רשאית לאשר סטיות אלו מתכנית הבנוי והפיתוח.
- א. סטייה נקודתית של עד 5% בקווי הבניין במידה וסטייה זו אינה פוגעת באיכות הדירות המתוכננות.
 - ב. שינויים בהיקף הבניה ובמספר יחידות הדיוור שבמגרשים השונים ע"י קיזוז ביניהם, ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה וסך הכל מספר יחידות הדיוור לא יעלה על המותר בטבלה מס' 1 שבפרק ד'.
 - ג. שינוי בגבולות המשותפים שבין אזורים למבני ציבור ואזורים פתוחים ציבוריים ובלבד שיחס שטחיהם לא ישתנה.

3. תנאים למתן היתרי בניה במגרשים

א. היתרי בניה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הפתוחים הציבוריים. מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים ייבנו על פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

ב. היתרי בניה למגורים לא יינתנו אלא לאחר שהובטח ביצועם של התשתיות הבאות:

- (1) פריצת דרכים.
- (2) מאספי ביוב ראשיים וכן מערכת סילוק שפכים.
- (3) מערכת אספקה ראשית של מים.
- (4) הכנה למערכות חשמל ותקשורת.

ג. היתרי הבנייה יינתנו רק לאחר שיבוצע הצומת של תחנת הדלק בהתחברות לכביש האזורי, כולל כל הסדרי הבטיחות והתעבורה הנדרשים ע"פ תכנית הצומת המאושרת וע"פ הנחיית מפע"ת איו"ש ובאישורו.

4. תכניות הגשה להיתרי בניה

כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות הבאות:

- א. תכנית מדידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250.
- ב. תרשים סביבה בק.מ. 1:1000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף 1, בק.נ.מ. 1:250.
- ד. תכניות הקומות, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות בק.נ.מ. 1:100.
- ה. תכנית פיתוח בק.נ.מ. 1:250 הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מתקני תלית כבסים, מערכת ביוב, כולל סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים.

5. תכנית לצורכי רישום

על מבקש הבקשה להגיש עם גמר הבניה תכנית מדידה מצבית לצורכי רישום.

6. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת) יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התוכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. תכנית בנוי ופיתוח מפורטת (בק.מ. 1:500, 1:250)

- א. תכנית הבנוי והפיתוח תפרט את אופי הבנוי, פתרונות המגורים השונים, מפלסי החצרות, גישות לבניינים, חניות, מספר הקומות, גובה הבניינים, מרווחי הבניה וסוגי הדירות.
- ב. תכנית הבנוי תקבע את מרכיבי הביטחון כפי שפורטו בפרק ו' להלן, ובכפוף להנחיות קצין הגמ"ר.
- ג. תכנית הבנוי והפיתוח תקבע את המתקנים ההנדסיים הנדרשים כגון חדרי שנאים, אשפה, מתקני תברואה וכל שיידרש.
- ד. תכנית הבנוי והפיתוח תגדיר את פיתוח השטחים הפתוחים והציבוריים.
- ה. תכנית הבנוי והפיתוח תגדיר את הפיתוח בשולי התכנית ובקשר עם שטחים שמחוץ לתכנית.
- ו. תכנית הבנוי והפיתוח תגדיר את חלוקת המשנה של מגרשי המגורים לתתי מגרשים.

2. הוראות לעבודות פיתוח:

- א. היתרי בניה ינתקו רק אם תכנית הבנוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית כינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- ב. קירות תומכים – אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר. גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על: 1.1 מ'. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על: 3.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י דרוג אופקי.
- ג. שבילי גישה יהיו בגימור כלהלן: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון מסורק.
- ד. מדרגות לשביל גישה יהיו מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות יהיו משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע לא יעלה על: 1.1 מ'.
- ו. מסלעות יבוצעו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

3. מתקני אשפה ציבוריים:

- א. בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. מכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים.

4. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהיה על פי אישור מהנדס הועדה.
- ג. מניעת דרדרת שפכי עפר: לא יינתן היתר בנייה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה.

5. שימור נזף

תובטח שמירת הנזף למניעת פגיעה בתכנית הטבעית של שטח שאינו מיועד לבניה ואשר נמצא מחוץ לקוי הדיקור של עבודות הפיתוח.
בניה לעניין זה היא גם ביצוע דרכים ותשתיות, קווי ביוב ותיעול, קווי חשמל וכיוצ"ב.
לביצוע התנאים הנ"ל, ימסרו הוראות מתאימות לכל מגיש תכנית ובעל זכויות בקרקע שבתכנית לרבות למבצעים מטעם כל רשות או חברה ציבורית או ממשלתית או בעבורה.

6. נטיות עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים:**1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול**

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו זנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אות קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. זיקת הנאה – זכות מעבר

לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפויות למגרשים עוברות דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים או בשטח בזיקת מעבר המסומן בתשריט, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים.

5. מיקלוט

יבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

6. תיאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' – שונות:**1. קווי חשמל**

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

2. מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

3. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

4. ארכיאולוגיה

- א. באזור המסומן עתיקות בתכנית לא תבוצע כל עבודת תשתית עד לבצוע חפירות הצלה ע"י קמ"ט הארכיאולוגיה ובמימון היזם.
- ב. בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודות ולהודיע לקמ"ט הארכיאולוגיה.
- ג. בסיום חפירות ההצלה יודיע קמ"ט הארכיאולוגיה בכתב על מעמד אזורי העתיקות וינחה להמשך טיפולם.

פרק ט' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
 2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד אכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ קצין הגמ"ר/ איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.
 - ה. מרווחי הביטחון לאורך הגבול הדרומי של התכנית יהיו כפי שמסומן על גבי התשריט ונספח הבינוי מס' 1.
- הוראות לגבי מרווחי הביטחון מפורטות בפרק ב' סעיף 17.

חתימות

היוזם:

בניני בר - אמנה

רח' רמת הגולן 23

ת.ד. 18181 ירושלים 91181

טלפון: 02-5322225

פקס: 02-5813889

חתימת קמ"ט אפוסטרופוס:

חתימת מגיש התכנית:
מועצה מקומית קירית ארבע

חתימת עורך התכנית: איל איצקין אדריכלים

רחוב היצירה (החוצבים)

ביתן 103, ת.ד. 3471

מבשרת ציון, 90805

טלפון: 02-5336618

פקס: 02-5333680

איל איצקין, אדריכל
EYAL ITSKIN, ARCHITECT
 טל: 02-5336618 ת.ד. 3471
 מבשרת ציון 90805 MEVASSELET ZION



חתימת יו"ר הועדה

הצהרת עורך התכנית: אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלו המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימה

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

מחלקת המידע
המכון העליון
למחקר
האומות
המכון העליון
למחקר
האומות
מחלקת המידע
המכון העליון
למחקר
האומות
מחלקת המידע
המכון העליון
למחקר
האומות

[illegible]