

הפקדה

25/555

מתן תוקף

דף מס' 1 מחור 14 דפים

אזור יהודה ושומרון
נפת חברון

מרחב תכנון מקומי קרית ארבע

תכנית מתאר מפורטת מס' 510/18

גבעת הישיבה - קרית ארבע (חרסינה)

ת ק נ ו נ

יוזם התכנית: מועצה מקומית קרית ארבע

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון והמועצה המקומית קרית ארבע

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יו"ש

המתכנן: גדעון חרלפ, אדריכל

יולי 1992
ספטמבר 1992
מרץ 1993
מאי 1993
מאי 1993

נערך: תמוז התשנ"ב
עודכן: אלול התשנ"ב
עודכן: אדר התשנ"ג
עודכן: אייר התשנ"ג
עודכן: סיון התשנ"ג

דף מס' 2 מתוך 14 דפים

תכנית מתאר מפורטת מס' 510/18

1.0 כללי

1.1 שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 510/18 - גבעת הישיבה קרית ארבע (להלן - "התכנית")

1.2 מסמכי התכנית - תכנית זו כוללת 16 דפי הוראות (להלן - "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן - "התשריט"), גליון אחד של נספח בינוי כולל החכים מנחים בק.מ. 1:500 (להלן - "הנספח").

1.3 גבולות התכנית - הקו הכחול העבה בתשריט הוא גבול התכנית.

1.4 שטח התכנית - שטח התכנית, תחום הקו הכחול בתשריט הוא 59.6 דונם (בהישוב גרפי).

1.5 מקום התכנית - קרית ארבע חברון מזרח לגבעת החרסינה, שטח בין קואורדינטות אורך 161250 מזרח ל-162100 מערב, וקואורדינטות רוחב 105500 דרום ל-106100 צפון, באדמות חלת אל סנסיל, חלת אל **דנוע** נפת חברון, באדמת חברון.

1.6 מטרת התכנית

1.6.1 לקבוע יעודי קרקע לבנייני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, ולמערכת דרכים.

1.6.2 קביעת הוראות בניה עקרוניות ותנאים למתן היתר בניה.

1.6.3 קביעת שטחי בניה מירבניים, מספר קומות מירבני וקווי בנין בכל מגרש.

1.6.4 הרחבות ותוספות לדרכים עירוניות קיימות.

1.6.5 הגדרת תנאים להתחלת עבודות עפר ותשתית.

1.7 הוראות והגדרות התכנית

1.7.1 התכנית - תכנית מתאר מפורטת מס' 510/18 כולל תשריט, תקנון וגליון חתכים.

1.7.2 הועדה - הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית ארבע - חברון.

1.7.3 אזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומית כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקע לפי תכנית זו.

1.7.4 קו בנין - קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא בלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית.

1.7.5 קומה - חלל פנימי של בנין שגובהו בין 2.5 מ' ל-3.5 מ' באזור מגורים ועד 5.5 מ' באזור מבני ציבור ומוסדות.

1.7.6 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

1.7.7 במקרה והוראות תכנית זו או הוראות תכנית המתאר על כל מסמכיה אינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

2.0 אזור למבני ציבור

- 2.1 האזורים הצבועים בחום מהווים אזור למבני ציבור.
- 2.2 זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה המצורפת.
- 2.3 במגרש הנ"ל תותר הקמת מבני ציבור ו/או מוסד או מתקן כלל עירוני הכל בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 2.4 השימושים המותרים במגרש המיועד למבני ציבור יהיו כדלקמן:
גן ילדים, בית ספר, חטיבת ביניים, חטיבה עליונה, בית כנסת, בית מדרש, מקוה, חדר אוכל, פנימיה, וכד'. בכל מגרש יותר אחד או צרוף של יותר מאחד השימושים הנ"ל - הכל באישור הועדה המקומית.
- 2.5 גמר המבנים יהיה קשיח - כגון: אבן מסותחת, לא יותר גמר טיח או אבן מנוסרת.
- 2.6 שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם לפרוגרמה שנקבעה ע"י משהב"ש, ו/או משרד החינוך והתרבות לבניה ציבורית, ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 2.7 באשור הוועדה המקומית ניתן יהיה לאחד מגרשים סמוכים ובלבד שישמר יעודו של האזור.

3.0 שטח למוסד

- 3.1 האזורים הצבועים בכתום מותחם בחום מהווים אזור למוסד.
- 3.2 זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה המצורפת.
- 3.3 במגרש הנ"ל תותר הקמת מבני ציבור ו/או מוסד או מתקן כלל עירוני הכל בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 3.4 השימושים המותרים במגרש המיועד לשטח מוסד יהיו כדלקמן:
גן ילדים, בית ספר, חטיבת ביניים, חטיבה עליונה, בית כנסת, מקוה, הדר אוכל, פנימיה, וכד'. בכל מגרש יותר אחד או צרוף של יותר מאחד השימושים הנ"ל - הכל באישור הועדה המקומית.
- 3.5 גמר המבנים יהיה קשיח - כגון: אבן מסותתת, לא יותר גמר טיח או אבן מנוסרת.
- 3.6 שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם לפרוגרמה שנקבעה ע"י משהב"ש, ו/או משרד החינוך והתרבות לבניה ציבורית, ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.0 שטח ציבורי פתוח

- 4.1 האזורים הצבועים ירוק הינם שטחים ציבוריים פתוחים.

5.0 דרכים

5.1 השטחים הצבועים אדום הינם דרכים מוצעות.

5.2 הדרכים הינן ציבוריות. זכות הדרך וקווי הבנין כמופיע בתשריט.

5.3 רוחב זכות הדרך כמסומן בתוכנית. הרוחב הנ"ל אינו כולל הרחבה באזורי תחנות האוטובוסים, וכן אינו כולל הרחבות בסיבובים, כנדרש בהתאם לתכנון המפורט. ההרחבות הנ"ל לא תהוונה שינוי לתוכנית זו.

5.4 בתחום בין קו הבנין לבין זכות הדרך של הדרכים הראשיות העוקפות, יותרו עבודות עפר, פיתוח ונטיעות, דרכים, שבילים ומגרשי חניה.

5.5 בתחום זכות הדרך באישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה, תותר הקמת מתקני דרך כגון: גשר להולכי רגל, תחנות אוטובוס, מתקני אשפה ומנהרה לכלי רכב.

5.6 כל המדרכות בשטח התוכנית יהיו מאבנים משתלבות.

6.0 חניה

6.1 החניות של האזורים השונים הינן לאורך הכבישים הציבוריים או בתוך המגרשים.

6.2 מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה של קרית ארבע ובאישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרישות לחניה באזורי המגורים הינן כדלקמן: דירות עד 100 מ"ר 1:1.3, דירות מעל 120 מ"ר 1:1.5. מרחק ההליכה מהכניסה לבנין ועד למקום החניה לא יעלה על 100 מ'.

6.3 בכבישים בהם עוברת תחבורה ציבורית תותר הניה בלבד.

6.4 תותר הניה מקורה או גלויה של כל כלי הרכב או חלקם בתחום מגרשי המגורים ובתחום המגרשים למבני ציבור - בהתאם לתוכנית הבינוי של היזם ובאישור מיוחד של הועדה המקומית.

7.0 שטח לתכנון בעתיד

השטח הצבוע בקווים אלכסוניים כתומים הוא שטח לתכנון בעתיד. בתחום השטח תותר הקמת כל מבנה או פיתוח בעתיד ובלבד שיהיה לרווחת המשתמשים באזור, הכל לפי הסכמת יוזם התכנית והועדה המקומית.

8.0 תנאים כלליים

8.1 גמר כל המיבנים יהיה אבן מסותחת (חלטיש) - יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף, קרמיקה, פסיפס וכד". לא יותר גמר טיח ולא יותר גמר אבן מנוסרת.

8.2 בחישוב סה"כ אחוזי הבניה לא יכללו השטחים הבאים: מחסנים, מרתפים, חדרי משק, מקלטים, קומות מפולשות, חדרי מכונות, חדרי מדרגות, מעליות, עליות גג, מרפסות לא מקורות, חניות מקורות ופרגולות.

8.3 על כל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד. אנטנה נוספת תהיה באישור מיוחד של הועדה המקומית.

8.4 תותר בניית מרתף תת-קרקעי בשטח מכסימלי של הקומה שמעליו. המרתף יהיה כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. השטח הנ"ל לא ישמש למגורים ולא יכלל במנין קומות הבנין.

8.5 על היזם לספק, על חשבוננו, מכולות אשפה בנפח של 6 קוב, מדגם מאושר ע"י המועצה. מספר המכולות יקבע לפי 1 מכולה לכל 30 יח"ד, כאשר מרחק ההליכה יהיה בהתאם להל"ה.

8.6 מיקום המתקנים ההנדסיים על הגג יתוכנן בצורה נאה ומסודרת, כך שהגג יראה כיחידה תכנונית אחת. לא תותר בניית "מסתורים" למיניהם. ארובות, דודים וקולטי שמש יוצנעו ויוצפו באבן לשביעות רצון הועדה המקומית.

9.0 תנאים לקבלת היתרי בניה

9.1 תנאי לקבלת היתרי בניה הינו הגשת תוכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם עם השטחים והמגרשים הגובלים, בק.מ. שלא יפחת מ-1:500. התכנית תבוסס על תוכנית מדידה מצבית של מורד מוסמך ותכלול נספח שיוך חניה, העמדת מיבנים, צורתם וגובהם, פיתוח השטח, נטיעות, קירות תמך, טרסות, מתקני תברואה, ניקוז, ריצוף חצר וכו'.

9.2 יש להוסיף פתרון לניקוז המגרש ותנועת קוי האספקה של מערכות התשתית אל המגרש וממנו. תכנית הפיתוח תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

9.3 תוכנית זו תאושר ע"י אדריכל האתר - לפני הגשתה לרשות המקומית.

9.4 במסגרת התנאים והדרכים לביצוע תוכניות שילון, בתחום תוכנית זו, בכפוף לקבלת אישור מאת הועדה המקומית - רשאת הועדה להתיר התחלת עבודות פיתוח ותשתית בתקופת ההפקדה כדלקמן:

א. בתנאי שהיתרים ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח בק.מ. שלא יפחת מק.מ. 1:500.

ב. בתנאי שהיתרים ינתנו אך ורק בגין עבודות שבהתאמה לתוכנית זו.

ג. בתנאי שהשטח אשר לגביו ינתנו ההיתרים הינו שטח בלתי מאוכלס, ולדעת הועדה המקומית אין עדין שכנים או דיירים או משתכנים וכו' שיפגעו או עלולים להפגע כתוצאה ממתן ההיתרים.

ד. הועדה המקומית תהא מוסמכת לאשר התחלת עבודה עפ"י התוכנית, לגבי כל מקרה בנפרד, או לגבי מתחמים שלמים, או לגבי כל שטח התוכנית, וכן לשוב ולשנות זאת בכל עת ועת.

10.0 קווי בנין

10.1 קווי הבנין בכל האזורים יהיו בהתאם למופיע בתשריט. במידה ולא מצוין בתשריט קו בנין קדמי או קו בנין אחורי או קו בנין צדדי - קו הבנין יהיה 3 מ'. יותר קו בנין צדדי וקו בנין קדמי של 0 מ' בהסכמת מגרשים סמוכים ובאישור מיוחד של הוועדה המקומית.

11.0 עבודות עפר, פיתוח ונטיעות

11.1 במסגרת עבודות העפר הכלליות לפריצת דרכים באתר - תותר עבודת מילוי ושפך/מדרון, לצידוי הכבישים עפ"י תוכנית טיפול נופי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

11.2 בין הבנינים, בתחום של כל מגרש ומגרש, יש לבצע אך ורק קירות תמך, לא יותרו שפכים או מסלעות.

דף מס' 10 מתוך 14 דפים

11.3 כל הקירות והגדרות שחזיתן לכביש, יבנו מאבן מלבנית בעיבוד חליטש. גובהם הבנוי (ללא מעקה) יהיה מינימום 30 ס"מ ומכסימום 2.50 מ'. קירות וגדרות בין חצרות (שאינם פונים לכביש) אפשר לבנות גם "בניה כפרית" באבן גויל, הכל באישור הועדה המקומית.

12.0 תשתיות

12.1 כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות.

12.2 במידת הצורך יותר מעבר תשתית תת-קרקעית כללית בתחום המגרשים הפרטיים באישור מהנדס המועצה המקומית.

12.3 תותר מעבר תשתית עילית באישור הועדה המקומית ברוב של 2 שלישים.

13.0 הפקעות

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש מועצה מקומית קרית ארבע, ללא תמורה.

14.0 השבחה

היטלי השבחה יוטלו כחוק.

15.0 שטח עתיקות

שום הוראה מתכנית זו לא תחשב כאילו היא באה לצמצם או לשנות את פקודת העתיקות מס' 51 משנת 1966.

דרך מס' 11 מתוך 14 דפים

16.0 שילוט

יותר ברשיון מיוחד על ידי המועצה המקומית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה לגבי גודל, מיקום וצורת השלט.

17.0 מרכיבי בטחון

17.1 תוחקן גדר בטחון היקפית עם תאורת בטחון, בקטעים רגילים.

17.2 דרך בטחון תעבור בשטח הציבורי הפתוח כמסומן בתשריט.

17.3 יבנה ביתן לשומר ליד צומת הכניסה.

17.4 יבנה בית גנרטור ויוחקן בו גנרטור להפעלת תאורת הבטחון בשעת חרום.

מרכיבי בטחון כפי שיקבעו ע"י מקהל"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המושב, כפי שיקבע/נקבע ע"י מקהל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון. לא יוצאו היתרי בניה בישוב בטרם יוקמו מרכיבי הבטחון כפי שיקבעו ע"י מקהל"ר.

18. מיגון מקלוט

מיגון ומקלוט יהיה בהתאם להנחיות הרשות המוסמכת.

דף מס' 12 מתוך 14 דפים

21.0 טבלת שטחים ויעודי קרקע

יעוד	מגרש מס'	שטח בדונם	שטח לבניה במ"ר	מס' קומות מותר	קו בנין מ' קדמי	קו אחורי צדדי
אזור תכנון ח' בעתיד	1	14.835	-	-	-	-
מבני ציבור	2	16.387	10,000	4	6	5
מוסד	3	13.860	10,000	4	6	5
שטח ציבורי פתוח	4	1.418	-	-	-	-
דרך מוצעת		13.440	-	-	-	-
סה"כ		59.940				

דף מס' 13 מתוך 14 דפים

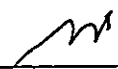
גבעת הישיבה קרית ארבע
תכנית מתאר מפורטת מס' 510/18

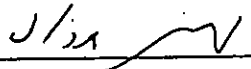
ח ת י מ ו ת

תאריך	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יו"ש
תאריך	יוזם התכנית - מועצה מקומית קרית ארבע ישיבה תיכונית
	מגיש התכנית - (1) משרד הבינוי והשיכון (2) מועצה מקומית ישיבה תיכונית
תאריך	ועדה מקומית - קרית ארבע
תאריך	קמ"ט ארכיאולוגיה
תאריך	המפקח על התעבורה - יו"ש
תאריך	קמ"ט בריאות
תאריך	קצין הגמ"ר יו"ש

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בחשריט ומתאימים לאלה המופיעים בחקנון תכנית זו. כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.


תאריך


עורך התכנית: גדעון חרלפ, אדריכל,
הח' יפו 85, ירושלים 94342

דף מס' 14 מתוך 14 דפים.

גבעת הישיבה - קריית ארבע

תכנית מתאר מפורטת מס' 510/18

אשור הפקדה

אשור למתן חוקר

