

מתן תוקף

-1-

מרחב תכנון מקומי

איזור יהודה ושומרון

מועצה מקומית קרית ארבע

מועצת תכנון עליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 510/19
לתחנת דלק, שרותי דרך ומסחר קרית ארבע
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' R.J-5

פרק א': התכנית

1. המקום: גוש פיסיקלי
חלק ממאוקע חילת אד דבע,
חלק ממאוקע חילת אל חירגיה
חלק ממאוקע חילת אס-סנסל
באדמות חברון
כניסה לרמת ממרא כ-150 מ' מצומת כביש עוקף חלחול
בקואורדינטות: אורך- 162/500, רוחב - 105/600.
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. בעל הקרקע: הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
ואחרים.
4. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 510/19 לתחנת תדלוק
שירותי דרך ומסחר, ודרך גישה צפונית לקרית ארבע, המהווה שינוי
לתכנית מתאר אזורית R.J-5.
5. מסמכי התכנית:
 - 5.1 התשריט בק.מ. 1000: 1.
 - 5.2 נספח מס' 1: נספח בינוי מנחה, וחתיכים מפלסי כביש+
מבנים בק.מ. 1: 1500 - 1: 250 המצורף לתכנית זו מהווה חלק
בלתי נפרד ממנו
 - 5.3 נספח מס' 2 תכנית סילוק שפכים, גליון בק.מ. 1000: 1 ו-8 דפי
הוראות.
 - 5.4 10 דפי הוראות בכתב..
 6. שטח התכנית: 67.750 דונם.

תאריך עדכון: 15.2.98

7. יוזם התכנית: החברה לפתוח קרית ארבע.
8. מגישי התכנית: המועצה המקומית קרית ארבע.
והחברה לפתוח קרית ארבע
9. עורך התכנית: "בית אליהו ארכיטקטורה בע"מ"אדריכל גייל מרואני
טל' 02-9961667 . ת.ד. 1359 קרית ארבע.
10. מבצעי התכנית: החברה לפתוח קרית ארבע.
11. מטרות התכנית:
 - 11.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור שירותי דרך עבור תחנת תדלוק מדרגה ג'. כמוגדר בהוראות תמ"א 53 שירותי מסחר, משרדים, תיירות, מסוף לאוטובוסים, איזור מסחרי ודרך גישה צפונית לקרית ארבע.
 - 11.2 קביעת הוראות בניה להוצאת היתרי בניה.
 - 11.3 קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים אחרים.
 - 11.4 קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
 - 11.5 תכנון דרך גישה צפונית לקרית ארבע.

פרק ב' - פירוט מונחים והגדרות

1. התכנית - תכנית מתאר מפורטת לתחנת דלק, לשירותי דרך ומסחר כולל תשריט, תכנית בינוי והוראות בכתב.
2. הוועדה - הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרית ארבע.
3. איזור - שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע, בקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינם בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אותו

השימוש המיוחד בקרקעות ובבניינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שניקבעו לפי תכנית זו.

4. קו בניין - קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

5. גובה בניין מותר: מוגדר ע"י מישור דימיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הקיים אשר מעליו לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים ומיכלי מים לאיגום.

6. קו דרך - קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

7. שטח הבניה ברוטו - השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר ושטחי שירות..

8. מרתף - קומה שהמפלס העליון של תקרתה אינו עולה על 1 מ' ממפלס קרקע סופי בשום מקום, ואינו נכלל במנין הקומות המותר.

9. תכנית בינוי - מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבניינים, שירותים, מספר קומותיהם, גבהם הכללי הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, תשתיות כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, וכי, גדרות וקירות תומכים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה ובאישור הועדה המקומית.

10. המהנדס: מהנדס הועדה המקומית או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.

שטח בדונם מצב מוצע	שטח באחוזים מצב מוצע	שטח בדונם מצב קיים	ייעוד
16.400	24.9%	16.400	דרך קיימת
17.475	26.6%		דרך מוצעת
12.830	19.5%		שוליים ללא בנייה לאורך הדרך
0.610	0.9%		שטח מותנה לביצוע דרך
4.965	7.5%	49.350	שטח חקלאי
2.650	4.1%		שטח ציבורי פתוח
10.820	16.5%		אזור משולב שרותי דרך, מסחר
65.750	100%	65.750	סה"כ שטח התכנית:

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:
לא ישמשו שום קרקע או בניין הנימצאים באזור המתוכנן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. כפיפות לתכנית אחרת:
תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית מתאר אזורית חלקית לתחנת תדלוק דלק תמ"א 53.
3. אופן ביצוע של התכנית המפורטת:
 - 3.1 אזור שירותי דרך ואיזור מסחרי.
בכוחה של הועדה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית על סמך תכנית מפורטת המאושרת כחוק ועל סמך תכנית הבינוי המצורפת לה.
 - 3.2 שטח מותנה לביצוע
שטח שבו הביצוע של התכנית מותנה בהסכמת בעלי הקרקע או הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש.

4. היתרי בניה ינתנו בהמלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה בהתאם לתנאים להקמת תחנות דלק חדשות (אמצעי הגנה על מקורות מים מזיהום ע"י דלקים - עפ"י אישור השרות ההדרולוגי). מתקנים תת קרקעיים ומיכלים יהיו כפופים לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשלי"ז 1976 (ק.ת. 3602).

פרק ה' רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

1. כללי

א. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור משולב שרותי דרך ומסחר.

תחנת תדלוק, שירותי דרך ומסחר הצבוע בצבע אפור ומותחם באדום.

2.1 קווי בניין - לפי תכנית בינוי.

2.2 שטח מותר לבניה:

שימוש עיקרי-משרדים, חנויות מוסכים, מסעדה ושירותי דרך 4,600 מ"ר
שטחי שירות-סככות, מקלט, מחסנים, חניות, משחקה, 1,500 מ"ר
סה"כ שטח בניה- 56% משטח המגרש = 6,100 מ"ר
כיסוי קרקע מירבי- 3,000 מ"ר

15 - מ'

2.3 גובה בניה מקסימלי

2.4 מס' קומות:

3 קומות לא כולל קומת מרתף.

2.5 מרתף: תותר בניית קומת מרתפים רק בתחום התכנית לצורך חניה או מחסנים ומערכות טכניות.
שלא יכללו במניין הקומות לפי סעיף 2.4
גובה מרתף 3 מ'
שטח המרתף לא נכלל בשטח המותר לבנייה.

2.6 גימור חזיתות הבתים:

2.6.1 אבן טיבעית מרובעת ומסותת.
2.6.2 גימור גג שטוח או משופע, במקומות בהם מהווה הגג חלק נופי, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי. כלהלן: רעפים או חומרים אחרים בחלקים משופעים, כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר בחלקים אופקיים. החומרים באישור הוועדה שלא יהווה מפגע נופי.

2.7 מקלוט

עפ"י תקנות הרשות המוסמכת.

3. שטח חקלאי: הצבוע בצבע ירוק וקוים אלכסוניים בלבן. תותר פעילות חקלאית הכוללת עבודות עפר טרסות ונטיעות.

4. שטחים לדרכים: הצבוע בצבע חום, חום חול ואדום. דרכים כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים ותשתיות שונות.

5. שטח מותנה לביצוע דרך - הצבוע בצבע אדום תחום בקו שחור מקווקו. שטח המשמש כדרך, ביצועו מותנה בהסכמת בעלי הקרקע או הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש.

6. שטח ציבורי פתוח מיועד לנטיעות, פרגולות, סככות, מחסנים ומשחקה.

7. שוליים ללא בניה לאורך הדרך, שטח לא צבוע בתשריט שבו תיאסר בניה מכל סוג שהוא לאורך הדרך.

פרק ו' פיתוח, נטיעות וקירות גבול.

1. פיתוח:

1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם לתכנית תצורף תכנית פתוח בהתאם לתכנית בנוי.

1.2 בעת עבודות הפיתוח במגרש ייבנו תחילה הקירות התומכים והמסלעות על מנת למנוע שפיכת החומר מעבר לגבולות המגרש או תחום התכנית.

1.3 קירות תומכים : אבן טיבעית עם גב בטון שהגימור הוא לכל גובה הקיר או קירות תומכים מסוג קיסטון.
גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע במדרגה הגבוהה,
גובה קיר ברצף אחד לא יעלה על 6 מ'. בקיר תומך מעל 6 מ'
תידרש מדרגה ברוחב 0.8 מ'.

1.4 שביל גישה : אבן טיבעית, גרנוליט, בטון או בטון סרוק , ריצוף משתלב.

1.5 שער כניסה מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.6 מדרגות שביל גישה - מחומר שביל הגישה.

1.7 גדרות- מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טיבעית כדוגמת הקירות התומכים. לפי אישור הועדה המקומית ועפ"י דרישת קצין הגמ"ר ופיקוד העורף.

2. מתקני אשפה ציבוריים :
בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית.

3. סילוק מפגעים :

3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו באופן בנייתם וגובהם, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
3.2 לא מילא מי שנימסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1. לאחר ההוראות במשך התקופה שניקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שניקבעות מההודעה על חשבונו.

4. נטיעת עצים ושמירתם :
חובה על חוכרי/בעלי זכויות הקרקע בשטח התכנית לנטוע עצים,

שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים, במקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עלייהם מכל נזק שעלול להיגרם להם ולתחזק אותם.

פרק ז' תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

1.. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל העבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או תאי ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קווי מים, קווי ביוב, קווי חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה ינתן כתב התחייבות לדעתו של מהנדס הועדה המקומית.

2. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול. הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב ותיעול.

3. שמירה על הבריאות. יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות הרשות המוסמכת.

4. ניקוז. הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר הבניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניין או סלילת דרך, מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

5. ביוב. כל בניין בתכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישת הועדה.. ולפי תכנית סילוק שפכים המהווה נספח לתכנית זו.

6. זיקת הנאה - זכות מעבר לשירותים כגון: מים, ביוב וקוי חשמל, הגישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים תהיה מותרת בכל שטח התכנית.

7. תאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותם עם
הרשויות המקומיות.

פרק ח': שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם.
לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בניין ולא
יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו המאונך הנמתח
לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל. אם הקו הוא של
מתח גבוה, של 60 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ' אם הקו הוא של מתח
נמוך.

2. פיקוח על התכנית
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. מרכיבי בטחון:

3.1 יזם התכנית מתחייב לבצע מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

- דרך היקפית

- גדר.

- תאורה הקפית.

- ביתן שומר.

- גנרטור לשעת חירום.

- שערים דו כנפיים.

3.2 מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו / ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י
הגורם הבונה, לפי שנקבע ע"י פיקוד העורף, בדיון בנושא הסדרת
מרכיבי בטחון.

מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח תחנת התדלוק יוקמו
בד בבד עם פיתוח השלב המדובר, תוך תאום עם פיקוד העורף.

לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת אלא לאחר שהוצג
בפניה אישור פיקוד העורף / קצין הגמ"ר איז"ש למרכיבי הבטחון
הנדרשים שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מקומם.

3.3 מרכיבי בטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד
העורף.

4. חנייה :
בהתאם להנחיות המפע"ית.

הצהרת המתכנן

הצהרה : אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים
ובאיזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמובן ונדאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט.

בית אליהו
ארכיטקטורה בע"מ
טל' 02-61667
חתימת המתכנן

חתימת המגיש

ועדת בנין ערים קזית ארבע
מס' חז"ר בניה 19/98
חתימת יו"ר הועדה
חתימת מהנדס הועדה
תאריך

15.2.98

תאריך

חתימת הועדה

המנהל המזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצה הדתית העליונה
 אדארה المدنية لقطاع يهودا والسامرة
 مجلس التنظيم الاعلى

10 בדבר חוק הכנסו ערים, כפרים וכיננים (יהודה ושומרון) (מס' 318) תשל"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن - القرى والبلدات (يهودا والسامرة) (رقم 318) 1971-1972
 מס' 1971-0722
סכר

סדרת חכונות תלומי
 מס' 510/19
 מתקנת שלטון מקומי

התכנית למימון הצטרפות
 מס' 210/19
 משווק

ועדת המשנה ל
 הלجنة الفرعية ل
210/19

התשיבה מס' 210/19
 בתאריך 21/11/72
 באישה רמ

התכנית לזמן הדפף להכנת חוכמות לעול
 פרט המאבק על תפילת אנשור הכחד אعلان

מיומן ועל
 הבקשה להכנסו חכונות / משנה
 מס' 210/19
 משר המנהל
 ש.א.ל. / ל.נ.נ. / ו.ה.נ.
 רכיש מס' 210/19
 התכנית העליונה / משנה
 משר המנהל
 ש.א.ל. / ל.נ.נ. / ו.ה.נ.

המנהל המזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצה הדתית העליונה
 אדארה المدنية لقطاع - يهودا والسامرة
 مجلس التنظيم الاعلى

ועדת המשנה ל
 הלجنة الفرعية ل
4.2.98

התשיבה מס' 1/98
 בתאריך 01/02/78
 באישה רמ

התכנית
 מס' 1/98
 משווק

התכנית
 מס' 1/98
 משווק

ועדת המשנה ל
 הלجنة الفرعية ل
1/98

התשיבה מס' 1/98
 בתאריך 01/02/78
 באישה רמ

התכנית
 מס' 1/98
 משווק

מיומן ועל
 הבקשה להכנסו חכונות / משנה
 מס' 1/98
 משר המנהל
 ש.א.ל. / ל.נ.נ. / ו.ה.נ.
 רכיש מס' 1/98
 התכנית העליונה / משנה
 משר המנהל
 ש.א.ל. / ל.נ.נ. / ו.ה.נ.