

7000516

טלגרף

מתן תוקף

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי - קרית ארבע

510/16 תכנית מתאר מפורטת מס'
510/1 שינוי לתכנית מפורטת מס'

גבעת החרסינא - מזרח

תאריך : 10/6/92

הסנהל האזרחי ביהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי קרית - ארבע
תכנית מתאר מפורטת מס' 510/16
שינוי לתכנית מפורטת מס' 510/1
גבעת החרסינא - מזרח

מחוז:	הדרום
נפה:	חברון
מקום:	קרית-ארבע - גבעת החרסינא
גושים	
וחלקות (פיסיקליים):	חברון, נפת-חברון, גוש 11
חלקי חלקות:	חלת-ארבע, חלת אס-סנסיל, חלת אל-בוירה.
שטח התכנית:	כ- 81 דונם.
בעל הקרקע:	המסונה על הרכוש הממשלתי והגמוש ביהודה ושומרון.
היוזם:	משרד הבנוי והשיכון.
המתכנן:	סיכאל אזמנוב - אדריכל ומתכנן ערים.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "מרחב תכנון מקומי - קרית ארבע, תכנית מתאר מפורטת מס' 510/16 גבעת החרסינא מזרח. תכנון מפורט.
2. סהות התכנית:
3. חלות התכנית: התכנית הזאת (להלן התכנית) תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשרים המצורף אליה (להלן - התשרים) והערך בק. מ. 1:1250. 7 דפי הוראה בכתב (להלן-התקנון) ותכנית בינוי הערוכה בק.מ. 1:500, המשמשת לצרכי הנחיה בלבד (למעט קווי בנין). תכנון השטח הנ"ל ע"י:
4. מסרת התכנית: א. תכנון והתויית רשת דרכים כמסומן בתשרים.
 ב. קביעת אזורי מגורים
 ג. קביעת אזור למסחר.
 ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ושביילי הולכי רגל.
 ה. קביעת הנחיות בניה לאזורים ולשטחים הנ"ל.
 ו. קביעת אזור לבניני ציבור.
 ז. קביעת אזור לתכנון בעתיד.
5. שימושי הקרקע: יהיו בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתכנית זו.

6. החלוקה לאזורים: תהיה בהתאם לתשריט המצורף כדלהלן:

- 6.1 **אזור מגורים ב'** - מסומן בצבע תכלת.
- 6.2 **אזור לבניני ציבור** - מסומן בצבע חום מותחם בחום כהה.
- 6.3 **אזור מסחרי** - מסומן בצבע אפור עם מסגרת אפורה.
- 6.4 **שטח ציבורי פתוח** - מסומן בצבע ירוק.
- 6.5 **שביל הולכי רגל** - מסומן בצבע ירוק עם 2 קוים אדומים.
- 6.6 **דרכים מוצעות** - מסומן בצבע אדום.
- 6.7 **דרכים קיימות** - מסומן בצבע חום בהיר.
- 6.8 **שטח תכנון בעתיד** - מסומן בקוים אלכסוניים בצבע כתום.
- 6.9 **מתקנים הנדסיים** - מסומן בצבע אפור מותחם בירוק.

7. רשימת התכליות:

- 7.1 **אזור מגורים ב'** - באזור זה תותר הקמת מבנים בני 3 קומות. לדירות בקומת הקרקע תותר הצמדת חצרות פרטיות, כשיתרת שטח המגרש תהיה חצר משותפת לכלל הבית.
 - א. אחוזי בניה - בהתאם לטבלת שטחים ושימוש.
 - ב. בחישוב אחוזי בניה יכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים לרבות מרפסות מקורות.
 - ג. שטח המקלט או חלל מוגן, לא יכלל בחישוב אחוזי הבניה בין אם הוא עלי או תת קרקעי.
 - ד. שטח המרתף במסגרת תכנית הבניה הכולל מחסנים וחדרי דוודים, לא יכלל באחוזי הבניה, ויהיה רכוש משותף מחולק שווה לכל יחידת דיור.
 - ה. תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו או מזגני אוויר בתנאי שיעוצבו וישולבו ארכיטקטונית, עם המבנה.
 - ו. הגגות יהיו מרעפים.
 - ז. חומרי הגימור המותרים: אבן טלטיש ובטון חשוף צבוע.
 - ח. הגדרות יהיו מאבן פראית בגובה 60 ס"מ, מעל גדר רשת בגובה 50 ס"מ [110 ס"מ סה"כ].
 - ט. חלוקה למגרשים - באזור מגורים ב':

תותר חלוקת מגרשי המגורים לחלוקת משנה ע"תשריט חלוקה, כאשר החניה תהיה משותפת לכל המגרש. כל זאת באישור המועצה המקומית.

תותר הצמדת חניות.

7.2 **אזור למסחר**

- מותר להקים בשטח זה חנויות בלבד לפי תכנית בינוי, ויחולו על השטח הוראות מתאר גבעת החרסינא.
- א. אחוזי הבניה - בהתאם לטבלת שטחים ושימוש.
 - ב. הגג יהיה גג רעפים.
 - ג. חמרי הגימור המותרים - אבן טלטיש ובטון חשוף צבוע.

7.3 שם לבניני ציבור

השטחים להקמת בניני ציבור ירשמו על שם המועצה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר גבעת החרסינא לגבי שטחים לבניני ציבור, והשימושים בהם יהיו לפי טבלת שטחים ושימושים. גובה המבנים המירבי יהיה 2 קומות.

א. אחוזי הבניה המותרים - על פי טבלת שטחים ושימושים.

ב. הגג יהיה גג רעפים.

ג. חמר הגימור - אבן טלטיש ובטון חשוף.

7.4 שם ציבורי פתוח ושבילי הולכי רגל

השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה למתקנים הנדסיים למעט חדר טרנפורמציה. שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית תת קרקעיים.

7.5 דרכים וחניות מוצעות

ישמשו לתנועת כלי רכב, לחניית כלי רכב, לנטיעות ולהעברת שירותים תת קרקעיים. מספר מקומות החניה יחושב על פי תקן חניה.

7.6 תכנון בעתיד

השטח הכלול בתחום התכנון בעתיד - יתוכנן בעתיד, ויוגש בתכנית מתאר חדשה.

7.7 הפקעות לצרכי ציבור ורישום שטחים ציבוריים

כל השטחים הציבוריים, דרכים, שבילים וכד' יופקעו בהתאם לחוק וירשמו ע"ש המועצה המקומית קרית ארבע.

8.0 תכנית הבינוי

תכנית הבינוי בתשריט המצורף לתכנית היא מנחה בלבד וניתן לחרוג מצורות וגדלי הבינויים בתנאי שישמר אופי הבינוי. כל מגרש יובא לאישור המועצה.

9.0 יישורים ופיתוח

לא תינתן תעודת גמר לבניה עד אשר יבוצע פיתוח השטח של כל מגרש כמסומן בתכנית - לשביעות רצונו של מהנדס העיר או בא - כוחו המורשה לכך כאשר תכנית פיתוח השטח המפורטת לביצוע היא חלק בלתי נפרדת מהתכנית. יתכן הסדר אחר באישור המועצה.

10.0 תחנות טרנספורמציה, מתקני אשפה ומתקני בלוני גז מרכזיים

ישולבו בתכנון תכנית פיתוח השטח, באישור המועצה המקומית.

11.0 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובצמוד לכביש, על פי נספח הבינוי הבינוי. הכל בתיאום ובאישור המועצה.

12.0 תקנות כלליות:**12.1 סיס:**

קוי המיס יתוכננו בתאום עם משרד מהנדס המועצה ואישורו.

12.2 ביוב:

שיטת הניקוז תהיה בשיפועים טבעיים ו או קווים תת קרקעיים, בתאום עם משרד מהנדס המועצה ואישורו.

12.3 אנמנות:

אנמנות טלויזיה מרכזית אחת לכל מבנה.

12.4 הסתרת מתקני כביסה וצנרת אספקות.

יש להראות בתכנית ההגשה פתרון להסתרת הכביסה התלויה לייבוש. לדירות בהם תהיה הצמדת קרקע תינתן אפשרות למתקן בחצר.
כל צנרת הביוב וצנרת אספקת גז, קרי טלויזיה וכו' יוצנעו בתוך המבנה. כמו כן יש לדאוג להצנעת דודי המיס החמים ולשילוב הקולטים במבנה.

12.5 אשפה:

סילוק האשפה יעשה בשיטה של המקובלת במועצה המקומית, מיקומם המדויק ייקבע בתכנון מפורט של המבנים ולפי אישור המועצה.

13.0 כללי.

כל קוי אספקת החשמל יהיו ברשת עילית והחיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. רשת הטלפונים תהיה תת קרקעית כולה. יש להראות בתכנית ההגשה מקום לכולאי ברקים ותכנית הארקה.

14.0 שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום מתן תוקפה.

הבעת החרסינא - קריית ארבע
סבלת שמחים ושיטות

אזור ציון בתשרים מספר שם מספר אחוזי מספר קוי בניה הערות
מגרש מגרש במ"ר סדרים
קדמי צדדי אחורי

מגורים ב'	תכלת	200	909	6	49.5	3	5	3	5	*ראה הערה למטה
		201	3633	24	49.5	3	5	3	5	"
		202	2232	18	60.5	3	5	3	5	"
		203	3157	24	57.0	3	5	3	5	"
		204	767	6	58.6	3	5	3	5	"
		205	3701	24	48.6	3	5	3	5	"
		206	2107	18	64.1	3	5	3	5	"
		207	3590	24	50.1	3	5	3	5	"
		208	1373	12	65.5	3	5	3	5	"
		209	2772	18	48.7	3	5	3	5	
		210	780	6	57.7	3	5	3	5	
בנייני ציבור	חום מותחם בחום כהה	250	1190	1	30.0	2	5	3	5	גן ילדים
אזור מסחרי	אפור מותחם באפור כהה	251	465		108.0	2	3	3	1.5	
ש.צ.פ.	ירוק	252	800							
שביל הלכי רגל	ירוק+2 פסים אדומים	260-263	1436							
דרכים קיימות	חום בהיר		12073							
דרכים מוצעות	אדום		7285							
תכנון בעתיד	פסים כחומים אלכסוניים	270-272	32420							
מתקנים הנדסיים	אפור מותחם בירוק	273								
סה"כ			81473	180						

השמחים נסדדו באופן גרפי.

* הערה: קוי בנין ראה נספח בינוי.

חתימות:

בעל הקרקע :

היזום :

מ.נ.א.מ.
 מיכאל אומנוב אדריכל ובונה ערים
 ככר מלכי ישראל 9 ת"א 64163
 טל. 5239644 פקס. 5225115

הסתכן :

תאריך : 10/6/92

הוועדה לביטחון המזון והמזון

מועצת המזון והמזון
המזון והמזון
המזון והמזון

המזון והמזון
המזון והמזון
המזון והמזון

המזון והמזון
המזון והמזון
המזון והמזון

המזון והמזון
המזון והמזון
המזון והמזון

המזון והמזון
המזון והמזון
המזון והמזון

המזון והמזון
המזון והמזון
המזון והמזון

המזון והמזון
המזון והמזון
המזון והמזון

המזון והמזון
המזון והמזון
המזון והמזון

המזון והמזון
המזון והמזון
המזון והמזון