

7524 כספ

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי הרית ארבע

תוכנית מפורטת מס' 510/9

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת 510/1

גבעת החרסינה
בנה ביתך שלב ב'

המנהל האזורי ליהודה ושומרון
לשכת התכנון
29-10-1987
ד א ר נ כ נ ס

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון

היוזם והמגיש:

מילר בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ

המתכנן:

תמוז התשמ"ז - יולי 1987

תאריך:

מרחב תכנון מקומי - קרית ארבע

תוכנית מפורטת מס' 510/9

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 510/1

1. שם התוכנית:

התוכנית תקרא - מרחב תכנון מקומי קרית ארבע, תוכנית מפורטת מס' 510/9
"גבעת החרסינה מזרח, בנה ביתך שלב ב'", להלן "התוכנית".

2. גבול התוכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.
קואורדינטות: אורך נמצא בחלק מ: KHALLAT ED DUBBA באדמת חברון.
רוחב 105340 - 105650.

3. מסמכי התוכנית:

- * תקנון הערוך ב-9 דפים.
- * התשריט המצורף - להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:500.
- * תוכנית פיתוח מוקדמת 2455.2 נספח מס' 1.
- * חתכים עקרוניים לפיתוח 2455.3 נספח מס' 2.
- כולם יחד מהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

4. מטרת התוכנית:

- יעוד שטח לשכונת מגורים לבניה עצמית "בנה ביתך" ע"י:
- א. חלוקה למגרשים למבני מגורים חד-משפחתיים וקביעת הנחיות בניה.
 - ב. חלוקה לשטחי ציבור והתווית כבישים, חניות ושבילים.
 - ג. קביעת תנאים להבטחת חזית שכונתית מתואמת.

5. ציונים בתשריט:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| א. קו כחול עבה רצוף | - גבול התוכנית. |
| ב. שטח הצבוע בכתום | - שטח המיועד לבנה ביתך. |
| ג. שטח הצבוע בירוק | - שטח ציבורי פתוח/שביל ציבורי. |
| ד. שטח הצבוע באדום | - דרך מוצעת. |
| ה. שטח הצבוע חום מותחם חום | - שטח המיועד לבנין ציבורי. |
| ו. קו מקוטע | - קו בנין. |

6. שטח התוכנית:

כ- 34 דונם.

7. יוזמי ומגישי התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים.

8. עורך התוכנית:

מילר בלום ושות', תכנון סביבתי בע"מ.

9. חלוקה ורישום:

חלוקת השטחים תעשה ע"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תוכנית מדידה. תוכנית לחלוקה כאמור תהווה תנאי מוקדם למתן היתרי הבניה.

10. רשימת תכליות שימושים:

10.1 השטח למגורים - ישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים בשיטת "בנה ביתך" (בניה עצמית).

10.2 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון, שבילים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית.

10.3 שטח לבנין ציבורי - ישמש להקמת מבנה ציבור באישור הועדה המקומית.

10.4 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים, חניה, מדרכות, נטיעות מעברי תשתית, כולל מתקני אשפה.

11. תנאים לבנית מגורים:

11.1 שטח המגרש המינימלי לא יקטן מ- 390 מ"ר.

11.2 רוחב המגרש המינימלי לא יקטן מ- 15 מ'.

11.3 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.

11.4 לא תותר בנית יותר משתי קומות לבנין בכל חתר, למעט בתחום חדר המדרגות.

11.5 גובה בנין - הגובה המירבי הכולל המותר ממפלס תחתון כרשום בתוכנית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית יהיה 7.50 מ'.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון. שיפוע הגג לא יעלה על 30°.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון.
מפלסי הבנינים: בהתאם למצוין בתשריט. מותר יהיה להתיר סטייה מהגובה המצוין עד כדי 0.50 מ'.

11.6 אחוזי בניה - על מגרש הבניה - מותר להקים בנין בן דירה אחת בשתי קומות (גם מפוצלות). שטח הבניה ברוטו בהיטל מלמעלה יהא עד 140 מ"ר, וסך כל השטח הבנוי לא יעלה בשום אופן על 228 מ"ר (כולל כל שטח מקורה). לא תותר הקלה כלשהי מקווי הבנין. לא תותר בניה של פחות מ- 80 מ"ר.
 29, 80, 81, 82, 83 מאמר קנה ב"א אק דאטא ס"ל 268 מ"ל
 חישוב שטח הבניה - השלכה אופקית של הרצפה, לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל כל שטח מקורה. שטחי מרפסות לא מקורות לא יובאו בחישוב השטח. מדרגות יחושבו פעם אחת עבור שתי הקומות.

11.7 מרווחי בניה - מרווחי הבניה יהיו בהתאם לרשום בתשריט. בכל מקרה לא יקטן המרווח הצדדי מ- 2.50 מ' כדי לאפשר ביצוע יסודות ופיתוח. לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה, למעט: קירות ומעקות גנניים עד גובה 2.50 מ', ולא יעלה מעל 1.20 מ' מהקרקע הנתמכת, מרצפות ומדרגות גנניים, סככה לרכב לפי המיקום בתשריט - בשטח עד 18 מ"ר, כלול בשטח המורשה. לא מלשג קנה מלה איכא גאנצלעם 38 53

12. הנחיות ועיצוב:

12.1 גגות שטוחים - מעקות בנויים 90-110 ס"מ, אשר מהווים המשך קיר הבנין בגובה כמצוין.
 12.2 גגות משופעים - כאמור, בשיפוע עד 30°, ובתנאי שחומר ציפוי הגג יהיה רעפים.

12.3 בליטות - מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 50 ס"מ לתחום המרווחים הקדמי והאחורי, כגון: ארגזי פרחים, כרכובים וכ"ו, וזאת על אף האמור בסעיף 11.6.

12.4 דודי שמש - יש לשלב מתקן חימום מים ע"י השמש בצורה נאותה. בגגות שטוחים - תותר ע"י הועדה בנית מסתור מותאם. גגות משופעים - ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוסתר בחלל הגג.

12.5 גובה הקומה - יהיה לא יותר מ- 3.0 מ' ברוטו כולל תקרה. בחדרים שתקרתם משופעת, תותר סטיה בנקודה מירבית - עד 4.50 מ' גובה ברוטו.

12.6 חיבורי מערכות תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו כמסומן בתוכנית פיתוח אשר תהווה תנאי מוקדם לרישוי ועפ"י ההוראות המפורטות של תוכנית הפיתוח. ניתנת זכות מעבר צנרת המערכות במגרשים שכנים, (כגון - חיבורי ביוב חלקות עליונות דרך חלקות תחתונות וכו'), בצמוד לגבול המגרש.

12.7 אין לבנות את הבתים על עמודים. ניתן להקים קומת מסד מתחת למפלס התחתון המצוין בתוכנית, בתנאי ששטחו כלול בשטח הבניה המותר, ולא יחרוג מסעיף 11.4, ובהתאם לסעיף 12.6.

- 12.8 תליית כביסה - מתקן תליית כביסה ימוקם במגרש או שיינתן פתרון אחר באופן שאינו נראה מהכביש.
- 12.9 מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש.
- 12.10 הבניינים ייבנו מאבן מלבנית, תוך אפשרות שילוב אלמנטים של בטון חשוף או מטויית בטיח מותז אקרילי.

- 12.11 פיתוח - יש לבנות גדרות אבן גב בטון מצופה אבן בגבול המגרש לאורך קו הרחוב. ראש הקיר יהא אופקי בגובה מינימלי של 50 ס"מ מעל המדרכה, ולא יעלה על 2.00 מ'. קירות התמך ייבנו אף הם מאבן, גב בטון, בהתאם לאמור בסעיף 11.7 המעקות יהיו בגובה 1.05 מ' מעל מפלס הקרקע הנתמכת וייבנו מאבן, מתכת או עץ - הכל באישור הועדה המקומית.

- 12.12 סככות רכב - ישתלבו בקירות הפיתוח מאבן. הגג יכוסה ברעפים. (א"א"ג"א 53 30 65)

- 12.13 כבישים - תמיכת מילוי הכביש המבוצע ע"י משרד הבינוי והשיכון תהא ברובה במסלעות ובקירות לפי הצורך. המסלעות יבוצעו בצורה מקצועית, כזו לאדמה חקלאית. חלקן הכלולות בתחום המגרש יועברו לבעלותו של בעל המגרש. מסלעות אלה לא יהיו כל מקור לתביעה מצד בעל המגרש - כגון הגדלת אחוזי הבניה, גישה, מדרגות וכו'. אין זכות לבעל המגרש לשנות את המסלעות בכל צורה ומטרה שהיא, אלא לעיבוד הכניסה בלבד, תוך קבלת אישור הועדה על כך.

- 12.14 אנטנות וארובות - תורשה הקמת אנטנה אחת לכל בנין. אנטנות וארובות - ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעה לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

13. תנאים להגשת היתר בניה:

בנוסף לדרישות החוק בדבר צורת עריכת תוכנית הגשה להיתר בניה, יש למלא אחר הדרישות המשלימות האלה:

- 13.1 התכנון יתבסס על הוראות תוכנית בנין ערים מפורטת מס' 510/9 אשר חלה על הקרקע שבנידון ועל תוכנית מעודכנת של המגרש ערוכה ע"י מודד מוסמך.

- 13.2 מוכנן האתר או מי שימונה ע"י הועדה המקומית לתכנון את האתר, יבדוק את תוכנית ההגשה להיתר בניה של כל בית לפני הגשתה לוועדה המקומית.

- 13.3 לא תתקבל בוועדה המקומית בקשה להיתר בניה שאיננה מאושרת ע"י מהנדס המועצה, כתואמת את הוראות התוכנית הזו.

- 13.4 תוכנית פיתוח טופית תוגש על רקע תוכנית טופוגרפיה בק.מ. 1:100 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן את קווי הבניה ונקודות ההתחברות למערכות התשתית העירוניות. התוכנית תכלול גבהים סופיים, קירות, מעקות, גדרות, ריצופים, נטיעות. אישור הג"א והצהרת המהנדס כולל חישוב סטטי של הבניין יוגשו ישירות לוועדה המקומית.
- 13.5 תוכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון למקום שפיכת עודפי עפר באישור מהנדס הועדה.
- 13.6 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש כולל סימון קירות תומכים וגדרות זציון גבהים סופיים.
- 13.7 חזית ראשית בק.מ. 1:50 של גדר הבית כולל פירוט חומרים, שעון מים, שערי-כניסה, תיבת דואר, מספור הבית, שלט וכו'.
- 13.8 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה, התחייבות כספית לכיסוי נזקים בגין פגיעה בשטחים ציבוריים ורכוש ציבורי.

14. תנאים כלליים:

- 14.1 מוסדות ציבור תשתיות - לא יננתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, כערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:
- מאספי הביוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - מערכת אספקה ראשית של מים.
 - הכנות למערכת תקשורת וחשמל.
 - גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי תקן של משרד החינוך.
 - מקום לתפילה.
 - מרפאה או טיפת חלב.
- 14.2 מהנדס הועדה ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים לבצע את הפעולות הבאות:
- 14.2.1 להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התוכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.
- 14.2.2 לחייב אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה מעבר של השירותים ההנדסיים

העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווחי הבניה.

בכל היתרי הבניה יקבעו שלבי ביצוע שיוגשו למפקח מטעם ועדת בנין ערים מקומית. שלבי הביצוע הינם:

14.3

1. ביצוע המתווה מאושר ע"י מודד מוסמך;
2. ביצוע השלד מאושר ע"י מהנדס אחראי לשלד.
3. אישור סופי ומתן תעודת גמר.

תוקף היתר הבניה מותנה באישור כל שלב ביצוע כנ"ל. לא יותר להמשיך בהליכי הבנין בטרם אישר המפקח וחתם כי כל אחד מהשלבים בוצע בהתאם להיתר הבניה לרהות המתווה.

14.4 סילוק מפגעים:

14.4.1 הועדה רשאית להורות למבצעי התוכנית או בעלי הקרקעות הגובלים על כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וגם לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן רשאית הועדה להורות על קיצוץ, גיזום עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך בחזית המגרש שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

14.4.2 לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי הסעיף לעיל אחר ההוראה במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בועדה על חשבון המשתכן.

14.5 נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, (החברה המפתחת או לבעלי הקרקעות בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שנקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם.

שמירת חורש טבעי:

לא תותר גדיעת עצים בתחום הנמצאים בתחום הבנין המתוכנן. העצים שנגדעו, יועברו במידת האפשר למקום אחר בתיאום עם אדריכל הנוף של האתר ועל חשבון המשתכן.

14.6 מקלטים:

המקלטים ייבנו לפי החוק, ולפי צו מס' 418 בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנייתם (יהודה ושומרון) משנת 1970 תש"ל, ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.

14.7 מהנדס הביצוע יודא כי חומרי הבניה בהם ישתמשו להקמת המבנים יהיו תואמים את התקן הישראלי.

15. מערכת תשתית:

- 15.1 מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות, ולפי הרשת העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
- 15.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
- 15.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- 15.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איטור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- 15.4.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך 2.00 מטרים

בקו מתח גבוה 5.00 מטרים

- 15.4.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- 15.5 תקשורת - מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתוכנית פיתוח באישור משרד התקשורת. החיבורים לבתים יהיו עיליים/תת-קרקעיים (למחוק המיותר).

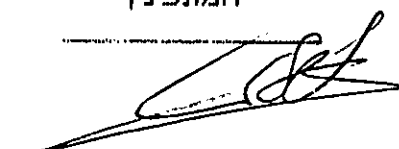
- 15.6 תיאום - החברה המפתחת תתאם מראש עם, ותקבל את האישור של כל הרשויות הנוגעות בענין פיתוח האתר. היתר בניה יהיה מותנה בהצגת האישורים הנ"ל. יבוצעו הכנות מתאימות למניעת פתיחת כבישים לצורך הנחת קווי תשתית לאחר הסלילה.

16. שטח למבנה ציבורי:

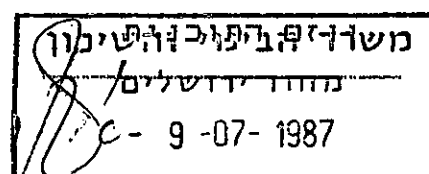
בשטח המיועד למבנה ציבורי - ייבנה מבנה ציבורי לפי החלטת הועדה המקומית, ובתנאי שיהא עד 3 קומות בכל חתר ובשטח לקומה עד 250 מ"ר וס"ה עד 750 מ"ר.

17. חתימות:

המתכנן



מילד-ביום שאל תכנון סביבתי בע"מ



בעל הקרקע

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) חש"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنة
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971

נפה _____
לواء _____

מרחב חכנון מקומי קרית יואל

מחוז _____
מחנה _____ מס' 510/9

מס' _____
מס' _____

מועצת החכנון העליונה
מجلس التنظيم الأعلى

בשיבתה מס' 3/87 בתאריך 19.7.87

جلسة رقم _____ بتاريخ _____

החליטה להפקיד את החכנית לחקופה 60
סעיף 11אג עמ' 120 לעיתון 1971

למדה _____

מנהל הלשכה _____
יו"ר מועצת _____

המרכזים לחכנון ובניה החכנון העליונה

מدير الدائرة _____
المركزية التنظيم والبناء _____

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) חש"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنة
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971

נפה _____
לواء _____

מרחב חכנון מקומי קרית יואל

מחוז _____
מחנה _____ מס' 510/9

מס' _____
מס' _____

מועצת החכנון העליונה

مجلس التنظيم الأعلى

בשיבתה מס' 1/88 בתאריך 27.1.88

جلسة رقم _____ بتاريخ _____

החליטה לתת חוקף לחכנית הנזכרת לעיל
למדה _____

מנהל הלשכה _____
יו"ר מועצת _____

המרכזים לחכנון ובניה החכנון העליונה

مدير الدائرة _____
المركزية التنظيم والبناء _____

رئيس مجلس _____
التنظيم الأعلى _____