

מתן תוקף

מפקדת איזור יהודה ושומרון המועצה העליונה לתכנון

מרחב תכנון מקומי קרית-ארבע

קרית - ארבע

תכנית מתאר מפורטת מס'

510-2/81

1. שם התכנית :
התכנית תקרא מרחב תכנון מקומי קרית-ארבע, תכנית מתאר מפורטת מס' 2/81 להלן "התכנית".
2. גבול התכנית :
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. התשריט :
התשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 ותכנית הבינוי ב-ק.מ. 1:500 ו-1:250 הנספחים לתכנית זו, מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
4. שטח התכנית :
252.330 דונם.
5. יוזמי התכנית :
משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים
6. מגישי התכנית :
משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים.
7. עורך התכנית :
שמואל שקד, אדריכל ומתכנן ערים.
8. מטרת התכנית :
 - א. פיתוח שכונת מגורים, מוסדות ציבור שכונתיים ומוסדות;
 - ב. קביעת איזורים ויעודיהם;
 - ג. התווית דרכים וקביעת רוחבן;
 - ד. קביעת מקומות חניה;
 - ה. קביעת הוראות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור ומסחר;
 - ו. קביעת הוראות בדבר פיתוחו של השטח;
9. פירושים והגדרות :
 - א. הועדה : המועצה העליונה לתכנון;
 - ב. איזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, מקוקו או במסגרת חיחומית, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבניינים באותו איזור ואת ההוראות שנקבעו בתכנית זו.
 - ג. תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק;
 - ד. קו בניה : קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית;

ה. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

ו. תוכנית בינוי: מבוססת על תוכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת: - העמדת בניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, חגישות אל הבניינים, חתווית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי התניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מחקנים לאספה ולכביסה וכד', גדרות וקירות חומכים ספסלים, מזרקות, מחקני פרסומה, סרגולות, מקומות לחניית אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלא או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

ז. המהנדס: מנהל הלשכה המרכזית לכניה ותכנון, כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

10. תנאים מיוחדים - אופן כיצוע התכנית:

א. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. אופן כיצוע של התכנית:

1. בכוחה של הועדה להתיר פעולות כניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - א. הכניה תואמה את החלוקה למגרשים המסומנים ב"תשריט".
 - ב. חוגש תכנית בקנ"מ 1:250 המראה את מיקום הבנייני בחלקות.
 - ג. יובטחו הסידורים לכיצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - ד. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה.
2. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים בהם יש ענין ציבורי, הקמת בניינים על פי תכנית מתאר מפורט מצומצמת, או לפי אישור תכנית מתאר כוללת לכל הישוב.

11. רשימת תכליות שימושים וחגבלות כניה:

א. כ ל ל י:

1. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון.
2. כפיפות לסעיף 1, לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפור להוסיף או לגרוע מתכליות המותרות על פי רשימה זו.

ב. איזור מגורים:

איזורים אשר נועדו לבניית בנייני מגורים כלבד.

(1) איזור מגורים א' - "בנה-ביחק":

- שטח זה נועד לבניית בתי מגורים חד או דו-קומתיים;
- שטח המגרש המינימלי 400 מ"ר;
- רוחב מינימלי של חזית מגרש יהיה 16.50 מ';
- אחוזי בנין -
- על מגרש בניה יותר להקים בנין בן דירה אחת ובשטח בניה של 200 מ"ר בשתי קומות, כאשר גודלה המקסימלי של קומת הקרקע יהיה 140 מ"ר.
- מרווחים מינימליים -
- בהתאם למסומן בנספח הבינוי של שטח "בנה-ביחק".
- מוחר יהיה לבנות בית בקו בנין 0 בתנאי ששני בעלי מגרשים גובלים יבנו את הבניינים בקיר משותף, או בקיר המשכי, כאשר חפיפת שני הבתים תהיה 50% לפחות, ויגדילו את המרווח הצדדי הנגדי לפי מידת התזוזה של הבתים;
- מרפסת גג -
- מוחר יהיה לבנות מרפסות גג אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך של קיר הבנין בגובה של 90 עד 110 ס"מ;
- מותר יהיה לבנות גגות משופעים בתנאי ששיפוע יהיה בן 30° - 40° , ובתנאי שחומר ציפוי הגג יהיה רעפים או גג יצוק בטון ומסוייד לבן. אין להשתמש בלוחות אסבסט גלי או חומרים פלסטיים כל שהם.
- יש לשלב את מתקן חמום המים בשמש בצורה נאותה;

(2) איזור מגורים א' מיוחד :

- שטח זה נועד לבניית בתי מגורים חד או דו-קומתיים, בשטח של 180 מ"ר מותר יהיה לבנות בתים דו-קומתיים-דו-דירותיים על מגרש בשטח מינימלי של 200 מ"ר.
- קו הבנין:
- הבניינים הגובלים בכבישים בהתאם לאמור בתשריט.
- קו בנין בחזיתות הקדמיות של הבתים הגובלים בשביל הולכי רגל, יהיו 2.0 מ';
- קו בנין צדדיים יהיו 0.0 מ';
- קו בנין אחוריים יהיו 4.0 מ';
- מוחר יהיה להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים כגון: כרכובים, ארגזי פרחים וכיוצא באלה עד כדי 0.50 מ' לתחום המרווחים הקדמיים והאחוריים.
- שטח הבנין המקסימלי המותר לבניה יהיה 180 מ"ר, כאשר שטח קומת הקרקע המקסימלית תהיה 110 מ"ר.

(3) איזור מגורים ב' :

- שטח זה נועד לבניית בתי מגורים בני שלוש קומות בשטח של עד 120 מ"ר ליחידת דיור.
- קו בנין:
- הבניינים הגובלים בכבישים בהתאם לתשריט.
- הבניינים הגובלים בשביל הולכי רגל.
- קו בנין צדדיים 3.0 מ' או 0.0 מ' ליד שביל ציבורי;
- קו בנין אחוריים יהיו 5.0 מ';
- מוחר יהיה להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים כגון כרכובים, ארגזי פרחים וכיוצא באלה עד כ-0.50 מ' לתחום המרווחים הקדמיים והאחוריים;

(4) איזור למבני ציבור :

א. יעודו של שטח זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים;
2. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות);
3. מוסדות בריאות, דת ותרבות;
4. מועדונים, מוסדות נוער וילדים;
5. גני-ילדים ופעוטונים;

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות המפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה;

ג. מיקומם, גודלם, ייעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה;

(5) שטח מסחרי :

שטח זה נועד להקמת בניינים מסחריים. הבינוי יהיה בהתאם לתכנית בינוי שתאושר לצורך זה.

(6) שטח ציבורי פתוח :

שטח שייעודו לנופש ורווחת התושבים. מותר יהיה לטעט עצים, שיחים, דשא וכד', ורצף, לבנות מתקני משחקים לילדים ולבנות בו מקלטים ציבוריים;

(7) שטח מיועד למוסדות :

שטח זה מיועד להקמת מוסדות חינוך הכוללים כיתות, פנימיות, משרדים ושירותים;

(8) שטח שיעודו יקבע בעתיד :

ייעודו של שטח זה יקבע לאחר שיתבהרו אפשרויות הרחבת גבולות הישוב. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור תכנית מפורטת שתקבע ייעודו. ייעוד השטח יסוכם על ידי המוסדות המיישבים;

(9) שבילים ורחבות :

שטחים אלה יועדו לצירים ולהולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא חרום ושירותים. שטחים אלה יהווה צירי תשתיות;

(10) שטחים לדרכים :

דרכים ציבוריות כולל שדרות, מדרכות, חנויות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.

הוראות לבניית הבתים :

12.

1. איזור מגורים א'

א. באיזורים המסופעים אין לבנות את הבניינים על עמודים. ניתן להקים מסדים לקירות בעלי פחים גדולים לתמוך ברצפת הקומה, זאת בתנאי שהקירות לא יתנשאו מעל 2.5 מ';

ב. (1) מותר יהיה לבנות בתים בני שתי קומות בלבד, כאשר המפלס הקובע המסומן בתכנית במגרשים מהצד הנמוך מהכביש, מתייחסים למפלס ביניים, היינו מותר לבנות קומה אחת מעליו וקומה אחת מתחתיו. במגרשים מהצד הגבוה מהכביש, המפלס מתייחס לקומת הכניסה ומותר יהיה לבנות שתי קומות מעליו;

(2) במגרשים משופעים ניתן יהיה לבנות את הבניינים בשתי קומות מפוצלות בתנאי שקומת הקרקע הנמוכה תהווה לכל היותר 50% משטח הבנין ובתנאי שלא תהיה חפיפה בין חלק הקומה העליונה לבין חלק קומת הקרקע התחתונה;

(3) מותר יהיה להקים מרחף או קומת מסד, שתבוא במנין הקומות הכללי שתכלול מחסן, חדר הסקה, מקלט ומדרגות בשטח מירבי של 28 מ"ר;

(4) המפלסים המצויינים בנספח הבינוי הם מדודים ומותר לסטות מהם עד כדי 75 ס"מ. מותר לבנות קומה אחת מעל המפלס המקומן במגרשים הנמוכים מהכביש ומותר יהיה לבנות שתי קומות מעל המפלס של המגרשים הגבוהים מהכביש;

2. כללי - לכלל ואיזורים

א. הקירות התומכים יבנו נאבן;

ב. הקירות התומכים יתנשאו 90 ס"מ מעל משטח הקרקע הגבוה. ניתן להקים במקום זאת מעקות בטחון ממתכת;

ג. אין להקים גדרות בין המגרשים, השטחים בין הבניינים צריכים להיות מגוננים. מותר לטעת שיחים בגבולות המגרשים;

ד. אין לטעת עצים אלא במרחק של 3 מ' מגבולות השכנים;

ה. חמרי בניה - הבניינים יבנו מאבן מלבנית, בטון חשוף, לבנים שרופות, טיח גרנוליט, אולם אין להשתמש בטיח רגיל בין אם חלק ובין אם מוחז. הגג יהיה אופקי ועשוי בטון. הכרכוב יכול להיות מאבן או בטון דלעיל. ניתן לשלב גג זעפים בבניית בחים בני שתי קומות כאשר תקרת הקומה הראשונה תשאר כמרפסת;

ו. חישוב שטחי הבניה - שטח הבניה יהיה ההשלכה האופקית של הרצפה לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים כולל מרפסות מקורות. שטחי מרפסות ללא קירוי גג לא יבואו במנין השטחים.

13. הוראות כלליות :

כל בקשה להיתר בניה תלווה :

א. בתכנית מודד הכוללת את כל הנתונים הנכללים בשטח התכנית, לרבות הבניינים הסמוכים וגובהי רצפותיהם;

ב. תרשים הסביבה בקנה מידה 1:250;

ג. תכנית פיתוח המגרש ב-1:250 בגבהים מוחלטים כולל קירות תומכים, דרכי גישה וחיבור ביוב;

ד. תכניות של הקומות כולל תכנית הגג, חזיתות וחתיכים, כולל כל מפלסי הבניה בגובהים מוחלטים. מקום האשפתונים, פתרון לקולטי שמש, חניות וכל האלמנטים המהווים נשוא הבניה;

14. נטיעות וקירות גבול :

א. סילוק מפגעים -

1. הועדה השאית 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 לחלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו גורם סיכון למשתמשים בדרך.

2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 1) לאחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות בהודעה על חשבוננו.

ב. נטיעת עצים ושמירתם -

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם לה;

15. תשתית, ניקוז, חיעול ואספקת מים :

- א. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב וחיעול - הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והחיעול.
- ב. שמירה על הבריות - יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריות.
- ג. נ י ק ו ז - הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת חכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך.
- ד. ב י ו ב - כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.
- ה. מ י ס - הועדה תאשר פיתוח לאספקת מים מתואמת עם חכנית התשתית.

- ו. ת א ו ס - בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות החוקיות הנוגעות בדבר.

16. ש ו נ ו ת :

- א. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם - לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין 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 עליון של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ'. אם הקו הזה הוא על מתח גבוה של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ'... אם הקו הוא של מתח נמוך.
- ב. פיקוח על הבניה - הועדה רשאית לקבוע הסדרים, לפיקוח על ביצוע התכנית.
- ג. מ ק ל ט י ס - מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע יבנו לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה בכל איזור ואיזור.

ח ת י מ ו ת :

חתימת יוזמי ומגישי התכנית :

שמואל שקד
אדריכל ומתכנן ערים
ש.ש. אדריכלים בע"מ

חתימת עורך התכנית :

