



322

27.1.99

1-14-2404
22/7/97
13/8/98
15/9/98
2/11/98
23/11/98

איזור יהודה ושומרון

הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים

לפי צו מס' 997 (תשמ"ב)

תכנית מפורטת מס' 510/1/8

שינוי לתכנית מפורטת מס' 510/1

510/3

510/1/4

510/1/6

קרית ארבע - מורדות האולפנא

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

היוזם: המועצה המקומית קרית ארבע

מגיש התכנית: המועצה המקומית קרית ארבע
במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997

עורך התכנית: איל איצקין אדריכלים

בית שמואלי

רח' כנפי נשרים 3

גבעת שאול

ירושלים

טלפון: 02-6511129

פקס: 02-6521504

תוכן העניינים:

פרק	עמוד
1. א.	נתוני התכנית 3
2. ב.	הגדרות 4-5
3. ג.	הגדרת האזורים וחלוקת השטחים הכלולים בתכנית 6
4. ד.	הוראות לגבי הבנוי, הפיתוח, הרישוי והרישום 6-7
5. ה.	הוראות לגבי האזורים השונים 8-11
6. ו.	מרכיבי בטחון 11
7. ז.	טבלאות 12-14
8.	חתימות, הצהרת עורך התכנית 15

פרק א' - נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 510/1/8 לקרית ארבע, מורדות האולפנא.
שינוי לתכנית מפורטת
510/1
510/3
510/1/4
510/1/6
2. מסמכי התכנית: א. תשריט בקנ"מ 1:1000 (להלן התשריט).
ב. 15 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ג. נספח מס' 1 - תכנית בנוי בקנ"מ 1:500.
ד. נספח מס' 2 - גליון חתכים בקנ"מ 1:250.
3. מקום: קואורדינטות: עפ"י רשת ישראל החדשה:
אורך: 603900, 604240.
רוחב: 211300, 211950.
עפ"י רשת ישנה:
אורך: 103900, 104240.
רוחב: 161300, 161950.
4. שטח התכנית: כ - 96 דונם.
5. תחילת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול (גבול התכנית).
6. היוזם: מועצה מקומית קרית ארבע.
7. עורך התכנית: איל איצקין - אדריכלים
בית שמואלי, רח' כנפי נשרים 3
ת.ד. 34009
גבעת שאול ירושלים
טל: 02-6511129
פקס: 02-6521504
8. מגיש התכנית: המועצה המקומית קרית ארבע, במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
10. מטרת התכנית: א. חלוקת השטח בתחום התכנית לאזורים לפי הייעודים.
ב. פירוט התכליות באזורים השונים.
ג. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מסחר, מבני ציבור, מוסדות וכל מבנה אחר.
ד. התווית רשת דרכים לרבות חניה ושבילים להולכי רגל.
ה. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי קרקע שאינם מבונים הן באזורי המגורים והן בשטחים הפתוחים הציבוריים.
ו. קביעת תנאים והבטחת תשתיות לפני מתן היתרי בניה.
11. כפיפות לתכניות: תכנית 510/1/8 זו כפופה לתכניות 510/1, 510/3, 510/1/4, 510/1/6 ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית 510/1/8 זו.

פרק ב' - פרוש מונחים להגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 510/1/8, שינוי לתכניות מפורטות מס' 510/1, 510/3, 510/1/4, 510/1/6.
2. אזור: "אזור" פירושו שטח קרקע שצוין בתשריט בסימון מיוחד כדי לציין את היעוד השימושי או ההגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית, או על פי תכנית מפורטת.
3. אזור מגורים: אזור המיועד על פי התכנית או תכנית מפורטת בעיקרו להקמת בנייני מגורים.
4. גובה קומה: מרחק אנכי בין מפלס ריצפה למפלס ריצפה שמעליה, במידות בין 2.5 מ' ל- 3.5 מ', אלא אם כן צוין במפורש אחרת.
5. המועצה: המועצה המקומית קרית ארבע במעמד של ועדה מייעצת לממונה מכח צו 997.
6. חנייה פרטית: חנייה המיועדת לשימושם הבלעדי של הבעלים ומבקריהם.
7. חנייה ציבורית: חנייה המיועדת לשימוש הציבור הרחב בין אם הבעלות ציבורית ובין אם הבעלות פרטית.
8. מסד: חלל ללא שימוש - אטום ו/או עס מילוי שמתחת לקומה התחתונה ביותר של הבניין שגובהו המדוד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מהנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית תקרתו לא יעלה על 2.00 מ'.
9. מפלס הכניסה: מפלס רצפת הכניסה הקובעת לבנין או חלק ממנו, שהגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה אשר אינם עולים על 1.50 מ' ממפלס הרחוב.
10. מפלס 0.00: גובה מוחלט של מפלס בבניין שביחס אליו מוגדרים הגבהים שבתוך הבניין.
11. מרווח: המרחק הקצר ביותר בין קו בנין לבין גבולו הקרוב של המגרש.
12. מתחם תכנון: אזור רצוף שניתן לראותו כיחידת תכנון ברורה ומתוחמת ואשר ניתן לערוך עבורו תכנית בנוי ופיתוח מפורטת.
13. נספח בינוי: נספח בינוי פירושו: כל חלק מתכנית הערוך בקנה מידה ושבו מסומנים הבניינים, גובהם, מידותיהם, שטחם, המרחקים שבניהם, סידורי החנייה, מפלסי הקרקע, שבילים וגידור, וכן פתרונות אשפה ומתקנים הנדסאים.
14. המהנדס: מהנדס המועצה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
15. מרתף: חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו למעט צד אחד.
16. קו בניין: קו על פני קרקע או מתחתיה שנקבע בתכנית מאושרת ושבינו ובין גבול המגרש הבנייה אסורה. בנייה לצורך הגדרה זו אינה כוללת גדרות גבול, בליטות, גגונים, קירות תומכים, מדרכות, רצפות מוגבהות ובנייני עזר.

17. חלל הגג: חלק הבניין המכיל את החלל בין גג הרעפים ותקרת הקומה העליונה ביותר בבניין. אינו נכלל במנין הקומות המותר.
18. קומת כניסה: הקומה המכילה את הכניסה הקובעת לבניין. כמוגדר בסעיף 9 בפרק זה.
19. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הנכלל במונח דרך.
20. רוחב הדרך: המרחק בין קווי הדרך שנמדד במאונך לציר הדרך לרבות מדרכות.
21. שטח בניה מותר: כל שטח מקורה הבנוי במגרש, כולל מרחב מוגן, כולל מתסנים, חדרי מכוניות, חדרי מדרגות, מעברים משותפים, מרפסות מקורות, למעט חניה, מבואה מקורה ומרפסות פתוחות.
22. גובה בניה מותר: מפלס קצה מעקה עליון בגג שטוח או קו רכס של גג משופע, מעל מפלס הכניסה הקובעת אשר ייקבע לכל מגרש בתכניות לביצוע, לא כולל מסתור לדוודים וקולטים.
23. שטח מגרש: שטח קרקע שבתוך גבולותיו של מגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לבנין שבמגרש.
24. מרפסת זיז: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.
25. קומה מפולשת: חלל מקורה (כבניין) הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים ואשר תקרתו נתמכת בין ע"י עמודים ובין ע"י קירות.
26. תכנית פיתוח: תכנית המתארת על פי דרישתה של המועצה את מידותיהם ומיקומם של משטחי חנייה, שבילים, קירות תומכים, מתקני אשפה, מתקני הסקה, גדרות, ספסלים, מתקני משחק, מתקני שירות, גינות ופרטים אחרים הדרושים לדעת המועצה לפירוט עבודות הפיתוח במסגרת ההיתר להקמת בנין.
27. שטחי שרות: כל שטח מקורה הבנוי במגרש ואשר נועד בתכנית רק למתן שירותים נלווים לשטח הבניה שנועד למטרות עיקריות.
28. קומה מדורגת: חלק מבנין אשר אחד מצידי נמצא בנסיגה של 1.80 מ' לפחות ביחס לקומה שמתחתיו או מעליו באופן שחלק מתקרתה של הקומה התחתונה נחשף כמרפסת גג עבור הקומה העליונה. הנסיגה תהיה 70% מאורך החזית לפחות.

פרק ג' - הגדרת האזורים וחלוקת השטחים הכלולים בתכנית

אזור	צבע בתשריט	שטח בדונם	%
אזור מגורים ג' מיוחד	צהוב	13.340	13.9
אזור למוסד	כתום מותחם בחום	10.876	11.3
אזור מרכז אזרחי	כתום עם פסים אפורים	11.341	11.8
אזור תעשייה נקיה	סגול עם פסים ירוקים	6.138	6.4
אזור למבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	4.095	4.3
שטח ציבורי פתוח	ירוק	10.195	10.7
מתקנים הנדסיים	אפור פסים סגולים מותחם סגול	2.003	2.1
דרך לביטול	קווקו אדום	33.898 לסה"כ הדרכים שבתכנית	35.3
דרכים מוצעות	אדום		
דרכים קיימות	חום בהיר		
אזור לחניה	אדום+קווקו שתי וערב שחור	4.025	4.2
סה"כ		95911	100.0

פרק ד' - הוראות לגבי הבנוי, הפיתוח, הרשוי והרישום:

1. תכליות ושימושים:
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. תכנית בנוי ופיתוח מפורטת (בק.מ. 1:500 , 1:250)
 - א. תכנית הבנוי והפיתוח תפרט את אופי הבנוי, פתרונות המגורים השונים, מפלסי החצרות, גישות לבניינים, חניות, מספר הקומות, גובה הבניינים, מרווחי הבניה וסוגי הדירות.
 - ב. תכנית הבנוי תקבע את מרכיבי הביטחון כפי שמפורטים בפרק ו' להלן, ובכפוף להנחיות קצין הגמ"ר.
 - ג. תכנית הבנוי והפיתוח תקבע את המתקנים ההנדסיים הנדרשים כגון חדרי שנאים, אשפה, מתקני תברואה וכל שיידרש.
 - ד. תכנית הבנוי והפיתוח תגדיר את פיתוח השטחים הפתוחים והציבוריים.
 - ה. תכנית והבנוי והפיתוח תגדיר את הפיתוח בשולי התכנית ובקשר עם שטחים שמחוץ לתכנית.
 - ו. תכנית הבנוי והפיתוח תגדיר את חלוקת המשנה של מגרשי המגורים לתתי מגרשים.

3. **תנאים למתן היתרי בניה במגרשים**

- א. היתרי בניה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתו של הממונה בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הפתוחים הציבוריים. מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים ייבנו על פי קצב ושלבי הביצוע של בניי המגורים.
- ב. היתרי בניה למגורים לא יינתנו אלא לאחר שהובטח ביצועם של התשתיות הבאות:
 - (1) פריצת דרכים.
 - (2) מאספי ביוב ראשיים וכן מערכת סילוק שפכים.
 - (3) מערכת אספקה ראשית של מים.
 - (4) הכנה למערכות חשמל ותקשורת.

- ג. היתר בניה למגורים יוצא בשני שלבים:
 (1) שלב א' - היתר ליסודות בלבד.
 (2) שלב ב' - היתר בניה סופי לבנין כולו, לאחר שיאושרו היסודות על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה. היתר שלב ב' יוצא על ידי הממונה ללא צורך בדיון נוסף.

4. תכניות הגשה להיתרי בניה

- כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות הבאות:
 א. תכנית מזידה מעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקנ"מ 1:250.
 ב. תרשים סביבה בקנ"מ 1:1000.
 ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המזידה שבסעיף 1, בק.נ.מ. 1:250.
 ד. תכניות הקומות, לפחות 2 חתכים ניצבים, חזיתות בק.נ.מ. 1:100.
 ה. תכנית פיתוח בק.נ.מ. 1:250 הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחיה, מתקני תלית כבסים, מערכת ביוב, כולל סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים.

5. תיבור לתשתיות

- תנאי לחיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת) יהיה רק לאחר שיינתן אישור בכתב ע"י מהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

6. תכנית לצרכי רישום

- על מבקש הבקשה להגיש עם גמר הבניה תכנית מזידה מצבית לצרכי רישום.

7. שימור נוף

- תובטח שמירת הנוף למניעת פגיעה בתכסית הטבעית של שטח שאינו מיועד לבניה ואשר נמצא מחוץ לקוי הדיקור של עבודות הפיתוח.
 בניה לעניין זה היא גם ביצוע דרכים ותשתיות, קווי ביוב ותיעול, קווי חשמל וכיוצ"ב.
 לביצוע התנאים הנ"ל, ימסרו הוראות מתאימות לכל מגיש תכנית ובעל זכויות בקרקע שבתכנית לרבות למבצעים מטעם כל רשות או חברה ציבורית או ממשלתית או בעבורה.

8. ארכיאולוגיה

- במקרה של גילוי עתיקות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

9. פתרונות לעבודות עפר

- עבודות העפר לא יגלשו מגבולות המגרש והדרכים.
 חלק מעודפי העפר ישמשו כחומר למילוי חוזר בתוך תחומי התכנית.
 עודפי העפר אשר לא ישמשו כמילוי באתר יפזרו לאתר שפיכה בהתאם להנחיות המועצה.

פרק ה' - תכליות ושימושים

1. כללי: הוראות לכלל האזורים:

- א. חומרי בנין ופרטי בניה :
צפוי הבניינים יעשה באבן טבעית מלבנית ומסותתת.
יותר שילוב של חומרים אחרים כגון טיח, קרמיקה וכיו"ב בלא יותר מאשר 10% משטח החזית, וזה באישורה של המועצה.
גמר מעקות וגמלוניס יעשה באבן קופינג מסותתת 5 ס"מ לפחות.
- ב. מערכות סולריות :
קולטי השמש יתוכננו במישור גג הרעפים או על פני גג שטוח באופן שיפורט כחלק מהיתרי הבניה. דודים יוסתרו בחלל גג הרעפים או במסתורים בגגות שטוחים באופן שיפורט בהיתרי הבניה.
- ג. צנרת :
כל הצנרת בבניין תהיה בתוך מעטפת הבניין למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו צינורות פח צבוע להנחת דעתו של המהנדס.
- ד. תשתיות חשמל ותקשורת :
כל מעברי החשמל, בזק, טל"כ ותאורה יהיו תת קרקעיים.
- ה. ארונות למערכות תשתית :
ארונות למערכות תשתית כגון חשמל, טלפון, טלוויזיה וכיו"ב יותקנו על גבולות המגרשים בתוך תחום המגרשים.
- ו. גגות :
שיפוע גגות משופעים בכל האזורים לא יקטן מ - 30 מעלות ולא יעלה על 40 מעלות.

2. אזור מגורים ג' מיוחד:

- א. טבלת זכויות הבניה והוראות הבניה לאזור המגורים ראה טבלה 1 פרק ז'.
- ב. סוג אזורי המגורים :
אזור מגורים ג' מיוחד הנו אזור לבנייה רוויה מכסימום 14 יח"ד לבנין, מכסימום 7 קומות (לא כולל חלל גג רעפים). זכויות בניה 140 מ"ר ליח"ד בממוצע.
- ג. זכויות בניה :
זכויות הבניה יחושבו כסכום כל השטחים המקוריים בבניין, כולל מרתפים, מחסנים, מקלטים, מרחבים מוגנים, חדרי הסקה, חניות, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות ומעברים משותפים וכיו"ב. למעט מבואות מקורות ומרפסות פתוחות.
במקרה של שימוש בחלל גג הרעפים יחושבו במניין השטחים אותם חללים שגובהם מעל 1.8 מ'.
- ד. מספר הקומות / מפלסים :
מספר הקומות לא יעלה על המצוין בטבלה 1 פרק ז'.
במגרשים שבהם שיפוע הקרקע מחייב זאת תותר קומה נוספת מתחת למפלס ה - 0.00. חלל גג לא יחשב במניין הקומות.
- ה. מרווחים :
פרוט המרווחים ראה בטבלה 1 פרק ז'.
חלקי בנין כגון מרפסות זיזיות ניתן יהיה להבליט מקו הבניין הצידי ב - 2 מ' נוספים. מרווחים בין בנינים יהיו 7 מ' לפחות.

- ו. גגות :
חובה להתקין גגות רעפים ב - 50% משטח הגג לפחות.
גג משופע יתחיל לכל היותר 1.70 מ' מעל פני התקרה שמתחתיו במישור הקירות החיצוניים של הבניין הצמוד לקוי הבניין.
תותר פתיחת חלונות בגמלוניס או במישור הגג המשופע. חלונות אלו יהיו חלק מהיתר הבניה. לא יותרו חלונות קוקיה.
גובה בניה מירבי הינו 17.0 מ'.

ז. חניה

החניה תהיה בתחום הדרכים הציבוריות. תקן החניה יהיה 1.5 לכל יח"ד.

ח. פרגולות

תותר בניית פרגולות כמרפסות שלא בחישוב זכויות הבניה ובתנאי שיהיו חלק מהיתר הבניה.

ט. מרפסות זיזיות

מרפסות זיזית יותרו באישור הועדה המקומית בתנאי שיפורטו בק.נ.מ. 1:10 כחלק מהיתר הבניה.

י. מסד

לא תותר קומת עמודים מפולשת (למעט לפתרון חניה במפלס הכביש). המסד במידה ויהיה אטום ולא יעלה על גובה של 2.0 מ' ממפלס הקרקע הסמוך.

יא. מסתורי כביסה

לכל יחידת דיור יהיה פתרון לתליית כביסה או משולב במבנה או בחצר משק. מתקן תלית הכביסה שלא בקומת הקרקע יוסתר במסתור כביסה שיפורט כחלק מהיתר הבניה. יותר להבליט את מסתורי הכביסה מעבר לקוי הבניין הצדיים.

יב. הרחבת דירות ובניה בשלבים

תותר הרחבת דירות או בניה בשלבים רק ע"פ תכנית להרחבת הבניין בשלמותו אשר תוגש כחלק מהיתר הבניה. לצורך כל הרחבה תוגש בקשה לאישור הממונה. תותר הרחבת דירות במרווחים בין הבתים ובתנאי שתשמר נסיגה בחזית לכוון המדרון של 6 מ' לפחות ובתנאי שגובה התוספת לא יעבור את פני הכביש העליון או את פני גינת שורת הבניינים שמעל.

יג. הנחיות לפיתוח באזור המגורים

1. תמיכת קרקע - תעשה בקירות תומכים ובמסלעות. תמיכת קרקע תעשה ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י המועצה. בכל מקרה של מסלעה ייזרש בנוסף קיר נקיון.
2. קירות תומכים - בגבולות המגרש יהיו בגובה מכסימלי של 4.0 מ', בתוך המגרשים יותרו קירות תומכים בגובה מכסימלי של 6 מ'. יותרו קירות גבוהים יותר באזורים בעייתיים במידה ומהנדס המועצה ישתכנע שאין פתרון הנדסי אחר, ובמידה ויהיה בכך שיפור המצב התכנוני.
3. גדרות - בהפרדה בין חצרות תותר גדר סורג או גדר רשת על קיר אבן בגובה של 30 סמ' מעל החצר הגבוהה.
4. שבילים - יבוצעו באבן משתלבת או חומר אחר ע"פ אישור המועצה.
5. זכויות מעבר - במגרשי המגורים תהיה זכות מעבר לצנרת בתחום 2 מ' מגבולות המגרשים.
6. עבודות עפר לא יגלשו מתחום המגרש.

יד. פתרונות אקוסטיים:

במגרשים 104,105 תחול חובת התקנת זיגוג כפול בכל הפתחים הפונים צפונה לכביש מס' 1.

טו. מעליות בבניינים:

בבניינים שבהם ישנן דירות הדורשות עליה או ירידה של יותר מ- 4 קומות מהכניסה הקובעת ייזרש פתרון של מעלית.

טז. מרתף:

תותר בנית מרתפים כפי שמוגדרים בפרק ב' סעיף 15 ובתנאי שסה"כ שטחי השרות לא יעלה על 20% מסה"כ השטחים המותרים. המרתף לא יחשב כמנין הקומות. על בנית קומה נוספת ע"פ סעיף 2 - ד בפרק זה לא יחולו המגבלות שבהגדרת המרתף.

3. אזור למוסד

1. ישמש למוסדות חינוך ותרבות או דת, וכן פנימיה וחדרי אוכל ומגורים לצוות העובדים. טבלת זכויות והוראות בניה - ראה פרק ז' טבלה מס' 2.
2. ניתן יהיה להשתמש באזור זה לתכליות המצוינות בסעיף 1 ע"פ שידרש במועד הוצאת היתרי הבניה. קביעת תכליות נוספות תקבע ע"י המועצה ובלבד שישלימו את השימושים המצוינים בסעיף 1.
3. זכויות הבניה הם 150% והם יכללו את כל השטח המקורה.
4. תכסית השטח המכסימלית תהיה 60%.
5. קוי הבניה יהיו 2 מ' לכיוון דרכים גובלות, 5 מ' לצדדים.
6. תותר בניה ב - 7 קומות מדורגות, 3 קומות מעל הכביש העליון, גובה מכסימלי 15 מ' מעל הכביש.
7. יותרו גגות שטוחים או משופעים עם רעפים.
8. תותר בניית מרתף ובתנאי שסה"כ שטחי השרות לא יעלה על 20% מסה"כ זכויות הבניה.

4. אזור למבני ציבור

1. ישמש למוסדות קהילתיים, למבני חינוך, דת ותרבות.
2. ניתן יהיה להשתמש באזור זה לתכליות המצוינות בסעיף 1 לעיל ע"פ שידרש במועד הוצאת היתרי הבניה. קביעת הייעודים הסופיים באזורים למבני ציבור תחייב אישור הממונה בלבד.
3. זכויות הבניה יהיו 100% והם יכללו את כל השטח המקורה. זכויות והוראות בניה מפורטות בטבלה מס' 3.
4. תכסית השטח המכסימלית תהיה 50%.
5. קוי הבניה יהיו 2 מ' לכוון שטחים ציבוריים גובלים, 4 מ' לאזורי מגורים גובלים.
6. תותר בניה ב - 3 קומות או 4 מדורגות, גובה מכסימלי 10 מ'.
7. ניתן לשלב באזורים לבנייני ציבור מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה או חדרי מאגד.
8. יותרו גגות שטוחים או משופעים עם רעפים.
9. תותר בניית מרתף ובתנאי שסה"כ שטחי השרות לא יעלה על 20% מסה"כ זכויות הבניה.

5. אזור לתעשייה נקיה

1. טבלת זכויות והוראות בניה לאזור לתעשייה נקיה - ראה פרק ז', טבלה מס' 4.
2. השימושים המותרים הינם למסחר קמעונאי, אחסנה, משרדים, תעסוקה, לחממה טכנולוגית, אשר אינם מהווים מטרד ופגיעה באיכות הסביבה.
3. מספר הקומות המכסימלי 4, גובה מכסימלי 14.0 מ'. יותרו גגות משופעים (רעפים) או שטוחים.
4. זכויות הבניה יהיו כשיעור של 160% והם יכללו את כל השטח המקורה, למעט מרחבים מוגנים וחדרי מכוניות, תכסית השטח תהיה 50% מכסימום.
5. תותר בנית גלריה בשטח של 50% משטח קומת הכניסה ובניית מרתף בתנאי שסה"כ שטחי השירות לא יעלה על 20% מסה"כ זכויות הבניה.
6. קווי הבניין יהיו 2 מ' לדרכים ולשטחים ציבוריים גובלים, 4 מ' לאזורי מגורים גובלים. תותר בנית קולונדת עמודים בקו בנין קדמי 0.
7. תותר בניה משותפת בחלקות סמוכות ואז יותר קו בנין 0.
8. החניה תהיה בתחום הכבישים הציבוריים או בתחום המגרש.
9. יינתן פתרון נאות לפריקה וטעינה.
10. ינתן פתרון נאות לפנוי אשפה.

6. אזור למרכז אזרחי

1. טבלת להוראות בניה לאזור למרכז אזרחי - ראה פרק ז', טבלה מס' 5.
2. השימושים המותרים הינם לתעסוקה, למשרדים, למסחר, לשירותים קהילתיים, לתרבות, פנאי, ספורט, דת וחינוך.
3. היתרי בניה באזור לשימושים מעורבים יוצאו לאחר שתאושר תכנית בנוי מפורטת ע"י הממונה אשר תכלול חלוקת משנה למגרשים ויעודם, נספחי פתוח ותשתיות, פתרון לחניה והוראות בנוי.
4. מספר הקומות המכסימלי 6, גובה מכסימלי 19 מ'. יותרו גגות שטוחים או משופעים (רעפים).
5. זכויות הבניה יהיו 100% והם יכללו את כל השטח המקורה.
6. תותר בניית מרתפים כתנאי שסה"כ שטחי השירות לא יעלה על 20% מסה"כ זכויות הבניה.

7. שטח ציבורי פתוח

1. השימושים המותרים הינם לגינון, שטחי נופש וספורט, מעברים להולכי רגל וכד'.
2. המועצה רשאית להתיר בשטחים אלו בנית תחנות טרנספורמציה, אנטנות תקשורת חדרי מאגד, מבנים לחלוקת דואר ומרכיבי בטחון, בשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש.
3. המועצה רשאית להתיר שימוש בשטחים אלו לצורך הצבת מיכלי גז לשימוש בשטחי המגורים הסמוכים.

8. דרכים

1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
2. השטח המיועד לדרכים ישמש למיסעות, חניות, מדרכות, תחנות אוטובוס, נסיעות.

9. אזור לחנייה

1. ישמש לחניות לטובת אזורי המגורים.
2. השטח ישמש בנוסף למיסעות, מדרכות, נסיעות, מבנים הנדסיים וכד'.

10. אזור למתקנים הנדסיים

1. השימושים המותרים הם מתקנים לשרותים הנדסיים כגון בריכת מים, תחנת סניקה לשופכין, תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד, מסוף אשפה וכד'.
2. הבקשות להיתרי בניה יכללו פרוט הפתוח של המתקן וסביבתו.

פרק ו' - מרכיבי ביטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
 - א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 - א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ קצין הגמ"ר/ איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ז' - טבלאות

טבלה מס' 1 - זכויות בניה והוראות בניה לאזורי המגורים

מספר קומות		קו י		ב נ י		אזור				
מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	זכויות בניה במ"ר	כללי	מעל הכביש ש	קדמי מ'	אחורי מ'	צד' מ'	צד' לשצ"פ מ'	
101	842.5	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
102	842.5	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
103	838.8	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
104	1134.4	12	1680	5	3	0	2.5	1	1	
105	1479.6	16	2240	5	3	0	2.5	1	1	
106	816.7	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
107	816.7	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
108	816.7	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
109	816.7	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
110	816.7	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
111	859.6	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
112	817.0	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
113	814.1	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
114	814.1	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
115	814.1	14	1960	7	4	0	4	3.5	1	
סה"כ מגורים ג' מיוחד	13340.2	210	29400							

הערה: מספר הקומות לא כולל חלל גג.

טבלה מס' 2 - זכויות בניה לאזור מוסדות

מס' מגרש	שטח במ"ר	זכויות במ"ר
201	10,876	16,314

טבלה מס' 3 - זכויות בניה והוראות בניה לאזור למבני ציבור

מס' מגרש	שטח במ"ר	זכויות בניה	תכלית מוצעת
301	1418.6	1419	גני ילדים + ביכנ"ס
302	2675.6	2676	גני ילדים + ביכנ"ס + מעון יום + מקווה
סה"כ	4095	4095	

הערות: היעודים המצוינים בטבלה הינם ע"פ הפרוגרמה למוסדות ציבור הנדרשת. המועצה רשאית לאשר שינויים ולשלב יעודים נוספים על האמור בטבלה.

טבלה מס' 4 - זכויות בניה והוראות בניה לאזור תעשייה נקיה

ק ו י ב נ י ן				מס' קומות	זכויות בניה מ"ר	שטח המגרש מ"ר	מס' מגרש
צדי ואחורי לאזור ציבורי	צדי מ'	אחורי מ'	קדמי מ'				
2	4	4	2	4	9024	5640	401
2	4	4	2	4	796	498	402
					9820	6138	סה"כ

הערות: בטופוגרפיה קשה תותר קומה נוספת מדורגת. זכויות הבניה המצוינות בטבלה כוללות את שטחי הגלריה.

טבלה מס' 5 - הוראות בניה לאזור מרכז אזרחי

מס' מגרש	שטח במ"ר	תכלית מוצעת
501	11341	מבנה מועצה, מסחר, חניונים, משרדים

טבלה מס' 6 - שטחים לאזורים פתוחים ציבוריים

מספר מגרש	שטח במ"ר
601	1141.6
602	308.1
603	167.1
604	171.8
605	448.7
606	435.3
607	1166.3
608	379.9
609	1413.0
610	3763.5
611	799.6
סה"כ	10195

חתימות

היוזם: המועצה המקומית קרית ארבע

חתימת קמ"ט אפוסטרופוס:

חתימת מגיש התכנית: המועצה המקומית קרית - ארבע

ועדת בנין ערים קרית ארבע	
20/1/95	י"א י"א
מס' היחידה 313	
חתימת יו"ר הועדה	
חתימת מהנדס הועדה	
תאריך	



חתימת עורך התכנית: איל איצקין אדריכלים
 בית שמואלי רח' כנפי נשרים 3
 גבעת שאול ירושלים
 טלפון: 02-6514748
 פקס: 02-6521504

איל איצקין, אדריכל
 EYAL ITSKIN, ARCHITECT
 P.O.B. 34009 ת.ד. 6514748
 ירושלים 91340 JERUSALEM

הצהרת עורך התכנית: אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלו המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנכחי.

איל איצקין, אדריכל
 EYAL ITSKIN, ARCHITECT
 ירושלים ת.ד. 6514748
 P.O.B. 34009
 JERUSALEM 91340

חתימה

10/1/95

תאריך

הפקדה

מתן תוקף