

701468

מרחב תכנון מקומי
קרית ארבע

-מתן תוקף-

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 510/18/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
שינוי לתכנית מפורטת מס' 510/18
שינוי לתכנית מפורטת מס' 510/19

קרית ארבע פארק אלון

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including the word "איון" and some illegible scribbles.

- | | |
|--|--------------|
| הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון | בעלי הקרקע: |
| 1. מועצה מקומית קרית ארבע | יזמי התכנית: |
| 2. החברה לפיתוח קרית ארבע בע"מ | מגיש התכנית: |
| הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרית ארבע | עורך התכנית: |
| עמי גבירצמן - אדריכלים | |

ועדת בנין ערים קרית ארבע	
3/04/2017	23922
מס' חיתול בניה	
חתימת יו"ר הועדה	
חתימת מהנדס הועדה	
תאריך	
24/04/17	

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>הפרק:</u>
3	התכנית - פרק א'
4	הגדרות - פרק ב'
6.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית - פרק ג'
7.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה - פרק ד'
12.....	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית - פרק ה'
16.....	פיתוח, נטיעות וקירות גבול - פרק ו'
18	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים - פרק ז'
19	מרכיבי בטחון - פרק ח'
20	שונות - פרק ט'
22	חתימות והצהרת המתכנן - פרק י'

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 510/18/1, ביישוב קרית ארבע (פארק אלון), המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 510/18, שינוי לתכנית מפורטת מס' 510/19.
 2. המקום:

יישוב קרית ארבע (פארק אלון) -
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 211740-212190
קווי רוחב: 605100-605650

גוש פיסקאלי מס' 2
חלק מחלקות חלת אד-דבע ו-חלת אס-סנסל
באדמות הכפר חברון.
כמותחם בתשריט בקו כחול.
 3. גבול התכנית:
 4. מסמכי התכנית:

א. 22 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 2,500:1 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה חלקית בקני"מ 1:500 (מחייב מבחינת קווי בניין ושערי הכניסה החקלאיים ומיקומם).
83.28 דונם.
 5. שטח התכנית:
 6. בעלי הקרקע:
 7. יזמי התכנית:

א. המועצה המקומית קרית ארבע.
ב. החברה לפיתוח קרית ארבע בע"מ.
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קרית ארבע.
 8. מגיש התכנית:
 9. עורך התכנית:

עמי גבירצמן - אדריכלים
אלעזר 56, גוש עציון 90942
טלפון: 02-9938244, פקס: 02-9934515
מס' רישיון: 85110
 10. מטרת התכנית:

א. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי, שטח לתכנון בעתיד ודרך מאושרת לפארק/גן ציבורי עם שימושים מסחריים ולאזור תיירות.
ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
ג. קביעת מגבלות והוראות בניה בתחום התוכנית.
ד. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
 11. כפיפות התכנית:

תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית RJ-5.
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 510/18 ולתכנית מפורטת מס' 510/19.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 510/18/1 ביישוב קרית ארבע (פארק אלון) כולל תשריט, נספח בינוי, והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קרית ארבע.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם ומיקום חניה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. קו בניין: קו לאורך חזית חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה על גבי מעקה הגג השטוח של הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
12. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג.
13. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צירי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
14. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט, מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
15. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
16. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
17. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
18. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
19. מצללה (פרגולה): במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
20. רשות סביבתית מוסמכת: רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה. מצללה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

21. יחידות אירוח: חדר או מערכת חדרים המשמשים לצרכי נופש והשכרתם מתבצעת על בסיס יומיומי.
22. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה מעליו.
23. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום ואינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה, וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, וגובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
24. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. יעודי קרקע:

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
אחוז	דונם	אחוז	דונם		
----	----	87.07	72.51	אלכסונים בצבעים ירוק בהיר ולבן לסירוגין	אזור חקלאי
2.32	1.93	7.15	5.96	חום בהיר	דרך מאושרת
----	----	5.78	4.81	אלכסונים בצבעים כתום ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
91.68	76.35	---	---	ירוק בהיר משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה	פארק/גן ציבורי
6.00	5.00	---	---	ורוד	תיירות
100	83.28	100	83.28	-	סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור פארק/גן ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק משובץ קווי אלכסון מצולבים בצבע ירוק כהה הוא שטח לפארק/גן ציבורי עם שימושים מסחריים.

2.1 היתרי בניה:

- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- ב. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה, ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

2.2 חלוקת משנה:

בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא הגשת תכנית מפורטת.

2.3 שימושים:

- א. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
 - (1) שטח לגינות, גנים וחורשות.
 - (2) צירים למעבר תשתיות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 - (3) מאנז' רכיבה על סוסים, גידול בעלי חיים.
 - (4) חדרי אוכל/מזנון/מסעדה/בית-קפה.
 - (5) לינת שטח לקבוצות, חאן מטיילים.
 - (6) מבני בילוי ומופעים, אמפי לאירועים, טיילת, מבואת כניסה, מצפור ונקודות תצפית.
 - (7) ספסלים, פרגולות (מצללות), סככות צל וריהוט גן.
 - (8) מבני שירות למטיילים/מבקרים ולקבוצות.
 - (9) מרכז המחשה והסברה, מרכז לסמינרים/הרצאות/סדנאות/פעילויות הדרכה והתנסות, מרכז מבקרים.
 - (10) שבילים להולכי רגל ורחבות, שבילי אופניים.
 - (11) דרכי גישה וחניות.
 - (12) חנויות מכר/מזכרות, מוזיאון.
 - (13) מתקני נופש פעיל ומשחקים, מתקני ומגרשי ספורט.

14) מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.

15) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה אשר לא יהוו מטרד לשימושים האחרים במתחם על-פי תכנית בינוי מאושרת.

16) עיבודים חקלאיים, נטיעות וערוגות.

17) גלריות, סטודיו, ביתני יצירה ודוכנים.

18) משרדי מנהלה/מזכירות, בית-כנסת, מרפאה, מחסנים.

ב. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הוועדה ועל ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

ד. בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

2.4 שטח מותר לבניה :

שטח הבנייה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 20% משטח המגרש. שטח הבנייה המירבי המותר לכל שימוש ייקבע במסגרת תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה ועל-ידי לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.

2.5 קווי בניין : כמסומן בנספח הבינוי.

2.6 מס' קומות מירבי :

א. עד 2 קומות, לא כולל מבנה יציאה לגג.

ב. לא תותר בניית קומת מרתף.

ג. לא תותר בניית קומת מסד.

2.7 גובה בנייה מותר :

א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 8.5 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 10.0 מ'.

ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג.

ד. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

2.8 גגות :

א. הגגות יהיו שטוחים בלבד.

ב. לא תותר בניית גגות רעפים.

ג. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.

2.9 חניית :

תקן החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה באישור המפקח על התעבורה באיו"ש. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרש בלבד על-פי תכנית בינוי ופיתוח המאושרת על-ידי הוועדה ובתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2.10 גימור חזיתות:

- א. בניה מצופה אבן לפחות 60% מהחזיתות, כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהוו הגג חלק נופי לבניינים גבוהים ממנו, יהיה הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי: כיסוי גג בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הוועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

2.11 פרגולות (מצללות):

- א. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על פי המצויין בסעיף מספר 19 בפרק ב' להוראות התכנית.
- ב. המצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ג. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
- ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. אזור תיירות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור לתיירות.

2.1 היתרי בניה:

- א. תנאי להוצאת היתרי בנייה באזור זה יהיו הקמת דרך גישה בפועל לאזור התיירות על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.

ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה, ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

2.2 חלוקת משנה:

בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא הגשת תכנית מפורטת.

2.3 שימושים:

- א. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
- (1) אירוח כפרי/יחידות אירוח (צימרים)/כפר נופש/שירותי לינה/אוהלי אירוח.
 - (2) שטח לגינות, גנים וחורשות, נטיעות וערוגות.
 - (3) תאורה ומתקני אשפה ציבוריים.
 - (4) חדרי אוכל/מזנון/מסעדה/בית-קפה/חנויות מכר-מזכרות.
 - (5) ספסלים, פרגולות (מצללות), סככות צל וריהוט גן.
 - (6) שבילים להולכי רגל ורחבות.
 - (7) דרכי גישה וחנויות.
 - (8) מתקני נופש פעיל ומשחקים, מתקני ומגרשי ספורט בעלי אופי תיירותי, ספא הבראה ומרגוע.

9) מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.

10) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה אשר לא יהוו מטרד לשימושים האחרים במתחם על-פי תכנית בינוי מאושרת.

11) משרדי מנהלה/מזכירות, בית-כנסת, מרפאה, מחסנים.

ב. השימושים יותרו בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע סביבתי. כמו כן, לקראת שלב היתרי הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הוועדה ועל ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

ד. בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

2.4 שטח מותר לבניה :

שטח הבנייה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 50% משטח המגרש. שטח הבנייה המירבי המותר לכל שימוש ייקבע במסגרת תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה ועל-ידי לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.

2.5 קווי בניין : כמסומן בנספח הבינוי.

2.6 מס' קומות מירבי :

א. עד 2 קומות, לא כולל מבנה יציאה לגג.

ב. לא תותר בניית קומת מרתף.

ג. לא תותר בניית קומת מסד.

2.7 גובה בנייה מותר :

א. עם גג שטוח כולל מעקה גג - 8.5 מ'.

ב. עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 10.0 מ'.

ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג.

ד. מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

2.8 גגות :

א. הגגות יהיו שטוחים בלבד.

ב. לא תותר בניית גגות רעפים.

ג. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.

2.9 חניות :

תקן החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרש בלבד על-פי תכנית בינוי ופיתוח המאושרת על-ידי הוועדה ובתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2.10 גימור חזיתות :

א. בניה מצופה אבן לפחות 60% מהחזיתות, כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.

ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניינים השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.

ג. גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהוו הגג חלק נופי לבניינים גבוהים ממנו, יהיה הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי: כיסוי גג בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הוועדה ולא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט.

2.11 פרגולות (מצללות):

- א. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על פי המצויין בסעיף מספר 19 בפרק ב' להוראות התכנית.
- ב. המצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ג. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.
- ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

4. דרך מאושרת:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא שטח לדרך מאושרת. על שטח זה יחולו הוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 510/19 ללא שינוי למעט, השינויים המוצעים כמסומן בתשריט תכנית זו.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתרי בנייה:

1.1 ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הוועדה:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל. **בהקשר זה, באזור תיירות לא יוצאו היתרי בנייה אלא לאחר הקמת דרך גישה בפועל לאזור התיירות על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה.**

ג. מערכת אספקה ראשית של המים.

ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ כולל הצבת שערים חקלאיים על-פי המסומן בנספח הבינוי ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית, כאשר לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט להלן.

1.2 שימושים תיירותיים:

- א. המבנים יותאמו לדרישות של משרד התיירות אלא אם שונו הדרישות על-ידי משרד התיירות בין מתן תוקף לתכנית לבין מועד בקשת היתר הבנייה. כמו כן, הן יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בנייה.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד התיירות ומשרד הבריאות.
- ג. מבנים אשר ייבנו מעץ תהיה יהיו טעונים אישורים נוספים על פי דרישות המהנדס והוועדה (הצהרת מהנדס וחישוב סטטי, קונסטרוקטור, יועץ בטיחות וכדומה) וכן תהיה טעונה אישור שירותי הכבאות לבטיחות מתקני הגז שבקרבתם.

1.3 מבנים לגידול בעלי חיים:

- א. לא יינתן היתר בנייה למבנים לגידול בעלי חיים ללא אישור קמ"ט חקלאות, הרשות הסביבתית המוסמכת ומשרד הבריאות.

1.4 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הוועדה.

1.5 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.6 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

1.7 פיקוד העורף:

תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

1.8 איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. לקראת מתן היתר הבנייה תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ג. חיבור הבניין לרשת המים.
- ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ח. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לאישור הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יא. באזורים המוגדרים כרגישים על פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יב. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה במתחם.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

1.9 אישורים נוספים:

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1: 250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1: 1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2א' דלעיל בקני"מ 1: 250.
- ד. תכניות הקומות, תכנית הגג, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1: 100.
- ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ז. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים, סימון ופירוט שטחי חניה ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קוי חשמל, תאורה, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, פרגולות, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.
- ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים, מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1: 100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת המים והביוב.

3. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- א. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור תכנית בינוי ופיתוח בצירוף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאווה על-ידי הוועדה.
 2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
 3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
 - ניקוז הקרקע.
 - סלילת הדרכים והגישות אליהן.

- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת,
לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד
מהשירותים דלעיל.

4. **פיתוח:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע
דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
- ניקוז אזור הבינוי.

5. **חניה:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי
דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

6. **שימור הנוף:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של
התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה,
ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן נוף, לשביעות
רצון הועדה.

**תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן
נוף.**

3.1 **סידורים לנכים:**

בכל המבנים בתחום התכנית יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון
והבניה התשכ"ה 1965 - על כל תיקונייהם.

3.2 **יועץ נגישות:**

בעת תכנון מבנים בתחום התכנית יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים
ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן, תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי
חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש
למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

3.3 **תעודת גמר:**

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב
מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בנספח פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפי הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.

ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אספלט, אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.

ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.10 מ'.

ז. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ח. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת המתקנים תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים ובחניות על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי ס"ק 3א' דלעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
- ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:
1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.
 2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
 3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

3. נטיעת עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה לכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים :

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ומי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז:

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך.

4. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר:

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל, תקשורת ותאורה:

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הוועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. בנייה משמרת מים:

א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע

בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.

ג. בשטחים הפתוחים ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

א. דרך היקפית + שבי"מ טכנולוגי.

ב. תאורת ביטחון היקפית.

ג. גדר אינדוקטיבית.

2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס המתחם.

ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף/פיקוד המרכז/קש"צ, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.

ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המתחם יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פיקוד המרכז/קש"צ.

ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר פיקוד המרכז/קש"צ למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.

ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו על-ידי פיקוד העורף.

ו. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.

פרק ט' - שונות:

1. גריסה וחציבה:

א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשה על פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט-1999.

2. פסולת בניין:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

3. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מ' ציר הקו	מהתיל הקיצוני		
2.25	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	א.
6.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ב.
8.75 מ'	6.25 מ'		
12.50 מ'	9.00 מ'	קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	ג.
18.50 מ'	12.00 מ'		
22.50 מ'	14.00 מ'	קו חשמל "מתח עליון" (עד 400 ק"ו)	ד.

4. עתיקות:

א. לא תבוצע כל עבודת תשתית/הכשרה/פיתוח באזור העתיקות בתחום תכנית זו, אלא באישור בכתב בלבד מקמ"ט ארכיאולוגיה.

ב. יזם התכנית מתחייב להגיש תכנית פיתוח לאזור העתיקות בתחום תכנית זו. התכנית תוגש לאישורו של קמ"ט ארכיאולוגיה.

ג. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

5. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

6. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.

7. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

8. מתקנים פוטו-וולטאים:

א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
 ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. מובלעות:

השטח החקלאי התחום בקו כחול בתוך תחומי התכנית ומסומן באות עברית גדולה בתשריט הינו מובלעת, קרי שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
 א. לא תקודם כל בניה אשר תימנע גישה למקרקעין אלו.
 ב. השטח יגודר בתוך תחומי התכנית על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו ועל-פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.
 ג. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו בתיאום עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
 בנוסף לאמור לעיל, חלה חובת הצבת שערים חקלאיים על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו על-פי המסומן בנספח הבינוי והדבר יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית.
 ד. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יבוצעו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
 ה. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל השטחים הפתוחים הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.

קרית ארבע - תכנית מפורטת מס' 510/18/1
תאריך: 24/04/2017

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת העורך

ועדת בנין ערים קרית ארבע
מס' היתר בניה קמ 332
03/04/2013
חתימת יו"ר הועדה
חתימת מהנדס הועדה
תאריך 27/04/2017
חתימות היוזמים

עמי גבירצמן
אדריכל נוף, מ.ר. 85110

24/04/2017



מלאכי לוינגר
ראש המועצה המקומית
קרית-ארבע חברון
חתימת המגיש

24/04/2017

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימה

שם תפקיד

תאריך