

201462

מרחב תכנון מקומי
קריית ארבע

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 510/22/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 510/22

רמת ממרא - מזרח

קריית ארבע

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: אמנה - תנועה להתיישבות
רחוב רמת הגולן 23 ירושלים 91181
טל: 02-5322225 פקס: 02-5813889

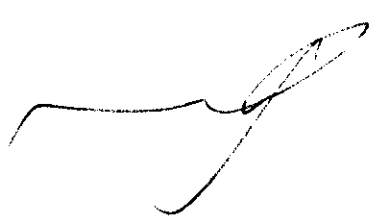
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - קרית ארבע

עורך התוכנית: אוריאל רוזנהיים - אדריכל מ.ר. 108599
האומן 21, ירושלים
טל': 02-6231041 פקס': 02-6231042
office@makomarc.co.il

עדכון אחרון: 05.09.2016

תכנון
קריית ארבע
מפורטת
510/22/1

התיישבות
16.03.16 3/16



תוכן עניינים

פרק א'	נתוני התכנית	עמ' 3
פרק ב'	הגדרות	עמ' 4-5
פרק ג'	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	עמ' 6
פרק ד'	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	עמ' 7-9
פרק ה'	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	עמ' 10-12
פרק ו'	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	עמ' 13
פרק ז'	תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	עמ' 14-15
פרק ח'	מרכיבי בטחון	עמ' 15
פרק ט'	שונות	עמ' 15
פרק י'	חתימות והצהרת המתכנן	עמ' 16

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם וחלות התכנית: תוכנית מפורטת מס' 510/22/1 ברמת ממרא-מזרח, קריית ארבע.

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 510/22.

2. המקום:

קריית ארבע
אדמות חברון, גוש פיסקלי מס' 2
חלקות: חלק ממאוקע חלת אד דבע.

קורדינטות: ע"פ רשת ישראל החדשה
אורך: 605425, 605571
רוחב: 212405, 212544

3. גבול התכנית: כמתוחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התכנית:

א. 16 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
ב. תשריט בקני"מ 1: 500. (להלן: התשריט).
ג. נספח מס' 1: נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500, מחייב לקווי בניין בכפוף לנאמר בהוראות אלו ופרטי גדרות פיתוח בלבד.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית: כ- 7.618 דונם.

6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

7. יזם התכנית: אמנה - תנועה להתיישבות.

8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה – קרית ארבע.

9. עורך התכנית: אוריאל רוזנהיים – אדריכל מ.ר. 108599

האומן 21, ירושלים
טל': 02-6231041, פקס': 02-6231042
office@makomarc.co.il

10. מטרת התוכנית: א. שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים א' ו- ב', שטח הנדסי, שטח

ציבורי פתוח ודרכים לאזור מגורים ג', שטח למתקנים
הנדסיים שטח ציבורי פתוח ודרכים.
ב. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
ג. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

11. כפיפות לתכניות

אחרות: תכנית 510/22/1 זו, כפופה לתוכנית מתאר מפורטת 510/22.
בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 510/22/1 ברמת ממרא מזרח, קריית ארבע, כולל תשריט, הוראות ונספח.
2. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או ועדת המשנה שלה.
3. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קריית ארבע.
4. מהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
5. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את היעוד ואופי השימוש המותר או ההגבלות שנקבעו לפי תוכנית זו.
7. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור בניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם.
8. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו למעט מרפסות זיזיות, חצרות אנגליות, פרגולות ומסתורי כביסה אלא אם כן יצוין אחרת בתכנית זו (כאמור בטבלת זכויות והוראות בניה לאזור מגורים ג').
לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צידיים.
9. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ', הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו. תקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. היקף המרתף לא יחרוג מקווי הבנין.
באזור מגורים ג' תותר הגבהת קומות המרתף ושטחים משותפים באישור הועדה.
11. גובה מירבי: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה בגג הבניין עד למפלס 0.00. גובה מירבי יקבע באופן נפרד לחזית לדרך מספר 2 ולחזית לדרך מס' 3. בגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
13. שטח בניה מותר: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קוי המבנה החיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין. למעט:
שטחי מקלטים ומרחבים מוגנים ועובי קירותיהם ע"פ דרישות המינימום של פיקוד העורף, מרפסות בלתי מקורות או כאלו

המהוות חלק מפיתוח השטח, פירים, חצרות בלתי מקורות מרתפים וגגוני כניסה כמוגדר בהוראות התוכנית.

14. מפלס 0.00: גובה מוחלט של רצפת המגורים בכניסה הראשית הסמוכה לדרך 2 או לדרך 3 אשר ביחס אליהם יוגדרו הגבהים של הבניין. מפלס ה-0.00 ייקבע בנפרד בחזית הפונה לדרך 2 ובחזית לדרך 3. מפלסי ה-0.00 יהיו כפי שיוגדר בתוכנית הבינוי. שינוי מפלס 0.00 של עד 0.5 מטר במסגרת היתר בניה לא יחשב כחריגה.
15. זכות מעבר: באזורים המוגדרים לבניה, תותר העברת תשתיות, ובלבד שתחום זכות המעבר לא ירחק מ- 2 מטר מגבול המגרש.
16. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום, אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
17. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח, אשר גובהו הכולל לא יפחת מהנקבע בתקן.
18. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך/דרכים משיקה/ות.
19. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
20. חזית צידית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
21. מבני עזר: מבנה שנבנה ליד הבניין העיקרי או כחלק ממנו והמיועד לחניה ו/או יעודים אחרים המוגדרים בהוראות התוכנית.
22. מס' קומות מירבי: סה"כ מספר קומות המגורים, אשר יספר ממפלס 0.00.
23. שטחים משותפים: שטחים בבנין מגורים משותף המשמשים את כלל דיירי הבנין, כדוגמת: אזורי מבואה ותנועה ציבוריים, חדרי מערכות, חדרי שרות, מועדון, מחסן משותף, חניות מקורות.
24. פרגולה: מבנה בלי קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים. שטח החלקים האטומים של משטח ההצללה לא יעלה על 40%.
25. מרפסת זיזית: תותר בניית מרפסות זיזיות עד 2 מטר מעבר לקו בנין.
26. קומה מדורגת: חלק מבנין אשר נמצא בנסיגה של 3 מטר לפחות ביחס לקומה שמתחתיו באופן שחלק מתקרתה של הקומה התחתונה נחשף כמרפסת גג עבור הקומה העליונה. בכפוף למפורט בטבלת זכויות והוראות בניה.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

היעוד	צבע בתשריט	שטח (דונם)	% מהסה"כ
אזור מגורים ג'	כתום כהה	4.903	64.36%
שטח למתקנים הנדסיים	סגול	0.078	1.02%
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	0.463	6.08%
דרך מאושרת / קיימת	חום בהיר	1.063	13.96%
דרך מוצעת	אדום	1.111	14.59%
סה"כ		7.618	100%

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים מותרים והגבלות בניה

1. אזור מגורים ג':

- 1.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג'.
האזור מיועד לבנייה רוויה של מגורים המותאמת לתנאי הקרקע המדורגת בהתאם לזכויות והמגבלות כדלהלן:
- 1.2 קוי בנין, שטח בניה מותר, גובה בניה מירבי, מספר קומות ומס' יח"ד במגרש יהיה בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה.
- 1.3 הגשת ת. בינוי למגרש אשר תאושר ע"י הועדה הינה תנאי למתן היתרי בניה.
- 1.4 תכסית מירבית לא תעלה על 65%.
- 1.5 מבנה יציאה לגג לא יעלה על הנדרש למערכות הבנין באישור הועדה.
שטח וגובה מבנה יציאה לגג לא יכלל במנין שטח/גובה מירבי מותר.
- 1.6 תקן חניה:
1.5 מקומות חניה ליח"ד ו- 0.6 לאורחים - בדרכים הצמודות לו ובשצ"פ 301.
הכל ע"פ אישור מפע"ת.
- 1.7 ישמר מרחק מינימאלי של 6 מ' בין בנין לבנין.
- 1.8 תותר הצמדת גינות לדירות קרקע.
- 1.9 גגות: הגגות יהיו שטוחים עם מעקות בנויים.
- 1.10 קומת מרתף: תותר בניית קומת מרתף אחת.
- 1.11 פרגולות:
 - 1.11.1 תותר בניית פרגולות במפלס 0.00 בשטח של עד חמישית משטח המגרש ובלבד שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד. בקומות עליונות תותר בניית פרגולה בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד.
 - 1.11.2 הפרגולות יתוכננו באופן תואם וחזרתי במתחם כולו לפי פרט אחיד באישור הועדה.
 - 1.11.3 עמודי הפרגולות יבנו מאבן, בטון ומתכת בלבד.
- 1.12 מבנה עזר: לא תותר הקמת מבני עזר בשטח התוכנית.
- 1.13 לא תתאפשר תוספת בניה קלה לסגירת שטחים במרפסות או על הגג.
- 1.14 מערכות סולאריות:
כל המערכות שיוצבו על הגג יכללו פתרונות אדריכליים למיקומם והסתרתם באופן שלא יהיו מפגע נופי, פתרונות אלו ישולבו בהיתרי הבניה ומותנים באישור הועדה.
- 1.15 צנרת:
כל הצנרת והתשתיות בבנין תהיה בתוך מעטפת הבנין למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו מפח בביצוע אחיד למבנה כולו בהתאם לצבעי צנורות מי גשם בסביבת המבנה.

1.16 מסתורי כביסה ומזגנים :

לכל יחידת דיור יהיה פתרון לתליית כביסה ולמעבי מזגנים כחלק מתכנון המבנה המוצע.

1.17 חומרי ופרטי בניה :

1.17.1 גימור הבניין יהיה באבן טבעית מלבנית ומסותת.
יותר שילוב של חומרים כדוגמת טיח/ בטון/ חומרים מתכתיים וכד' עד 40% משטח החזית.

1.17.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.

1.17.3 הגימור בגגות שטוחים יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן :
יריעות איטום מולבנות, כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה.

1.17.4 גוון כל אביזרי המתכת בבנין, כדוגמת : מרזבים, שערים, מעקות, גדרות וכו' יהיה בגוון אחיד.

1.17.5 גמר מעקות יעשה באבן קופינג מסותתת בעובי 5 ס"מ לפחות.

1.18 אנטנת טלוויזיה : תותר הצבת אנטנת צלחת על הגג בלבד.

טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מגורים ג':

מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	יחידות דיור	שטח בנייה מירבי (מ"ר)	מס' קומות מעל מפלס 0.00 **	גובה מירבי (מ') מעל מפלס 0.00	קווי בניין ***		
						קדמי	צידי	אחורי
100	4,903	48	8,500	חזית לדרך מס' 3 : ארבע קומות מעל 0.00. קומה רביעית בנסיגה.	חזית רציפה מעל 0.00 לדרך מס' 3 : 14 מטר	4	3	-
				חזית לדרך מס' 2 : שתי קומות מעל + 0.00 ובנוסף קומה אחת למגורים מתחת ל 0.00	חזית רציפה מעל 0.00 לדרך מס' 2 : 8 מטר			
סה"כ	4,903	48	8,500 **					

** בנוסף תותר בניית שטחים משותפים ומחסן של עד 20 מ"ר ליחיד מעל או מתחת מפלס 0.00 שאינם נכללים במנין השטחים.

מספר קומות מירבי בכל חתך לא יעלה על 5 קומות.

תותר בניית קומה שנייה לדרך מס' 2 המהווה קומה חמישית בנסיגה לדרך מס' 3.

*** בחזית קדמית לדרך מס' 3, יותר קו בניין של 3.0 מ', לקטעים מהבניין, שסה"כ אורך חזיתם לדרך, אינו עולה על 50% מכל אורך החזית של הבניין לדרך. שאר חלקי הבניין יעמדו בקו הבניין הנקבע בתשריט.

בסמכות הועדה לבצע תת חלוקה למגרש ללא צורך בהגשת תוכנית מפורטת ובלבד שקו בנין הקפי וסה"כ יח"ד ישארו ללא שינוי.

2. שטח למתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח למתקנים הנדסיים באישור הועדה.

רשימת מגרשים למתקנים הנדסיים:

מספר מגרש	שטח מ"ר
400	78

3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטח זה הם:

- שטחים לגינות, פיתוח נופי, שבילים ומדרכות.
- מגרשי משחקים ומתקני ספורט.
- שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- מתקנים הנדסיים שונים והעברת תשתיות באישור הועדה.
- מתקני ומרכיבי בטחון.
- פרגולות וסככות.
- תותר חנייה לאורחים בתחום שצ"פ 301.

רשימת מגרשים לשטח ציבורי פתוח:

מספר מגרש	שטח מ"ר
300	237
301	160
302	66
סה"כ	463

4. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך מאושרת, יחולו עליו הוראות תוכנית 510/22.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת. השימושים המותרים בשטח זה הם:

- מיסעות, חניות, תחנות אוטובוס ומדרכות.
- עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
- מרכיבי בטחון.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים למתן היתרי בנייה:

2.1 ביעודי שטחים בהם הגדירה הוראות תוכנית זו הכנת תוכנית בינוי. תאושר תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 או 1: 250 של האזור המוגדר ע"י הועדה כתנאי להגשת היתר בניה.

2.2 כל בקשה להיתר בניה תכלול את המרכיבים הבאים:

א. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנה מידה 1: 100 או בקנה מידה 1: 250 ע"פ הנחיות הועדה.

ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.

ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1: 100 או 1: 250 עם ציון גדרות, שבילים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה וכדי כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.

ד. הגדרות יתוכננו בהתאם לפרט המופיע בנספח הבינוי המצורף.

ה. תכנית הקומות בקנה מידה 1: 100.

ו. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.

ז. שני חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע טבעית ומתוכננת דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1: 100.

ח. חזיתות, כולל סימון קרקע טבעית ומתוכננת בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1: 100.

ט. לא ינתן היתר בניה, אלא אם יקבע בהיתר אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר במהלך הבנייה.

י. סכמת מערכת מים וביוב וקבועות ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

2.3 בנייה בשלבים:

א. תנאי לבקשת היתר בנייה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת מלוא הזכויות תוך סימון חלקי הבניין הקיימים, המבוקשים ואלה שניתן לבקשם בעתיד.

- ב. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה ובפיתוח השטח הצמוד לבנין בהתאם לת.בינוי מאושרת למגרש.
- בכל מקרה אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ג. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצ"ב.
- ד. הועדה רשאית לקבוע סידורים כדי להבטיח ביצוע סעיף 2.3 זה.

2.4 השלמת תנאים למתן היתר בניה: יוגדרו ע"פ מהנדס הועדה.

3. שירותי כבאות:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

4. חברת החשמל:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, בתוך מבנה סגור.
- 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 או מידע בדבר קו מתח עליון המתוכנן באזור.

5. מיקלוט ומיגון:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף/ הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

6. איכות הסביבה:

- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים:
- א. לקראת שלב היתר בנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- ב. תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב הישובית.
- ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.
- ז. הוועדה תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ח. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

7. סידורים לנכים:

יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, על כל תיקונייהם.

8. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

א. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.

ב. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מפה מצבית עדכנית ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.

ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילה הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הועדה.

ה. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

9. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכיו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התוכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, בהתאם להנחיות שלהלן:
- 1.2 קירות תומכים : אבן טבעית עם גג בטון כשגומור האבן לכל גובה הקיר.
- קירות התמך הפונים לשטחי ציבור : גובה הקיר לא יעלה על 3 מ'.
- קירות תמך במגרש : גובה הקיר לא יעלה על 4.5 מ'.
- במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולקו הקירות ע"י מדרגות אופקיות.
- רוחב מדרגה מינימלי יהיה 50 ס"מ.
- 1.3 שביל גישה : יבוצע מאבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה : מחומר תואם לשביל הגישה.
- 1.5 גדרות : יבוצעו מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.
- הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר יהיה ע"פ דרישות התקן.
- 1.6 שער כניסה : יבוצע מתכת, יותר שילוב עץ.
- 1.7 מסלעות : מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

מתקני אשפה יתוכננו בהתאם לדרישות שיטת פינוי האשפה של הרשות המקומית. מיכלים ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסתטיים.

3. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מעבר לתחומי המגרש, מקום שפיכת העפר יהיה ע"פ אישור מהנדס הועדה.
- ג. מניעת דרדרת שפכי עפר : לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראיים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאחר סילוק פסולת שאושרה ע"י הועדה.

פרק ז' – תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, ביוב והתיעול.

2. ביוב וסילוק שפכים

כל מבנה בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.

3. זיקת הנאה – זכות מעבר

יותר מעבר צנרת של כל אחת מהמערכות ההנדסיות הציבוריות בכל האזורים, כולל אזור מגורים, בתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות החלקות ולא יהוו הפרעה למימוש תכליות האזור. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון קווים.

4. תשתיות חשמל ותקשורת: כל קווי החשמל, בזק, טל"כ ותאורה יהיו תת-קרקעיים.

5. 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.

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

6. בנייה משמרת מים

א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר לפחות 15% 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 ורק בהעדר אפשרות כזו – יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.

ג. בגינון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום שטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' – מרכיבי ביטחון

- א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
- ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב/יזם.
- ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
- ד. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איז"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם.
- ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי הנחיות ואישור קצין הגמ"ר.

פרק ט' – שונות

1. **עתיקות**
- במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
2. **מתקני גריסה**
- לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התוכנית אלא אם אושר תחילה ע"י הועדה, תסקיר השפעה על הסביבה שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.
3. **מתקנים פוטו-וולטאים:**
- בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע עפ"י היתר בנייה שניתן כחוק.
- על המתקנים הפוטו-וולטאים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1, תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באיז"ש המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עידכון שיאושרו מאוחר יותר.

פרק י' – חתימות והצהרת המתכנן

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון:
קמ"ט אפוטרופוס.

_____ תאריך _____

חתימת היזם:
אמנה-תנועה להתיישבות.

_____ **אמנה**
_____ תאריך 12.9.16

המחלקה לניהול משא ומתן
יורשת את הקואליציה בע"מ
ח.פ. 510025742

חתימת מגיש התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית ארבע.

ועדת בנין ערים קרית ארבע
מנ"ח חיתר בניה
חתימת יו"ר הועדה
חתימת מהנדס הועדה
תאריך 02/09/16

_____ תאריך 02/09/16

חתימת עורך התכנית:
אוריאל רוזנהיים – אדריכל מ.ר. 108599
האומן 21, ירושלים
טל': 02-6231041 פקס': 02-6231042

_____ תאריך 05/09/2016

אוריאל רוזנהיים
אדריכל
רשיון מס' 108599

חתימת יו"ר הועדה:

_____ תאריך _____

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.

אוריאל רוזנהיים
אדריכל
רשיון מס' 108599 חתימה

תאריך 05/09/2016

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה