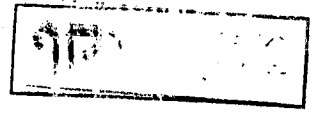


7001398



מרחב תכנון מקומי - קרית ארבע

אזור יהודה ושומרון מועצת תכנון עליונה

# תכנית מפורטת מס' 510/14/1

## שינוי לתכנית מתאר אזרית RJ-5

## שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 510/1

## שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 510/8

## שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 510/21

### לישוב

# קרית ארבע מחניים צפון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התכנית: מועצה מקומית קרית ארבע

מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרית ארבע

עורך התכנית: רוזנהיים - מקום אדריכלים בע"מ

האומן 21 תלפיות, ירושלים  
טל': 02-6231041, פקס': 02-6231042

[office@makomarc.co.il](mailto:office@makomarc.co.il)

תאריך עדכון: 03.07.2022

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة  
مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية  
بإهودة والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה  
לוא  
מרחב תכנון מקומי  
منطقة تنظيم محلي

תכנית מס' 510/14/1  
مشروع رقم

ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية ل

בשיבה מס' 02/22 בתאריך 12/05/22  
بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المنكود اعلاه

מנהל הלשכה  
המרכזית לתכנון ובניה  
مدير الدائرة  
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת  
התכנון העליונה/משנה  
رئيس مجلس  
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

**תוכן העניינים:**

- פרק א' - התכנית: 3.....
- פרק ב' - הגדרות: 5.....
- פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית: 7.....
- פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה: 8.....
- פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית: 15.....
- פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול: 20.....
- פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים: 22.....
- פרק ח' - מרכיבי ביטחון: 23.....
- פרק ט' - שונות: 24.....
- פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן: 26.....

## פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מספר 510/14/1 לשוב קרית ארבע, מחניים צפון

המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5,  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 510/1,  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 510/8  
ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 510/21

2. מקום התכנית: ישוב קרית ארבע

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית): קווי רוחב: 605284-605600  
קווי אורך: 211456-211814

מס' גוש פיסקלי	חלקי מאוקעות	אדמות הכפר
2	חילת אד-דבע חילת אס-סנסל	חברון

3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התכנית:

- א. 26 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
- ב. תשריט בקנ"מ: 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ג. נספח בינוי מנחה חלקית (מחייב לעניין קוי הבנין) בקנ"מ: 1:250, 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ד. נספח תנועה וחנייה מנחה חלקית (מחייב לעניין מאזן החנייה) בקנ"מ: 1:500 על כל גליונותיו המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית: 32.90 דונם.

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

7. יזם התכנית: מועצה מקומית קרית ארבע.

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

9. עורך התכנית: רוזנהיים - מקום אדריכלים בע"מ

רח' האומן 21 ירושלים  
טלפון: 02-6231041, פקס: 02-6231042  
מס' רישיון: 108599

10. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד מ:אזור מגורים ב', שטח למוסד ציבורי, שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית, שטח לתכנון בעתיד, ודרך מוצעת ל: מגורים ג', מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרך מוצעת.
- ב. קביעת שימושים מותרים בייעודים השונים.
- ג. התווית רשת דרכים וסיווגן.
- ד. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

**11. כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5, תכנית מתאר מפורטת

מס' 510/1, תכנית מתאר מפורטת מס' 510/8 ואת תכנית מתאר מפורטת מס'

510/21. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מספר 510/14/1 ליישוב קרית ארבע, מחניים צפון כולל תשריט, הוראות, נספח תנועה ונספח בינוי.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרית ארבע.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים 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 בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבנינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסיהם ומיקום חניה. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. קו בנין: התכנית תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית על-ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
10. קומה: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. מרתף: מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון אדניות, כרכובים וכדומה.
12. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
13. מרתף: קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר.
14. קומה: בסמכות הועדה לאשר הגבהת גובה קומה במרתף המשמש לחניה מקורה.
15. קומה: בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית או שימושית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
16. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל קומות מרתף וחניה מקורה).
17. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חניה מקורה או קומת מרתף.

14. **מפלס הכניסה הקובע של הבנין:** מפלס קומת הכניסה הראשית לבנין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמש לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבנין, יוגדר כמפלס ה-0.00. הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע של הבנין. יקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.
15. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
16. **שטח מותר לבניה:** השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין, למעט: מרתפים, חניה מקורה/חניה תת קרקעית, מבנה יציאה לגג/חדרים טכניים על הגג, חדרי מערכות ותפעול, מעברים מקורים וחלל מתחת לגשרי כניסה למעט מרחב מוגן בשטח מינימלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
17. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
18. **קומת מסד:** בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין.
19. **מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'. מהנדס הועדה רשאי לאשר גובה מעקה גבוה יותר.
20. **פרגולה (מיצלה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
21. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
22. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
23. **חזית צדדית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
24. **מבני עזר:** בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי ואשר בא לשרת את הבנין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
25. **רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
26. **חצר אנגלית:** שטח שמפלסו עד 1.80 מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע והמיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים ולחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'. תותר בנית חצרות אנגליות במגרשים השונים.
27. **מבנה יציאה לגג:** מבנה בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' מפני הגג ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר.
28. **קומה מדורגת:** נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 2 מ' לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה, במקביל לקווי ההרמה.
29. **קולונדה:** חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך לבנין, ברוחב שלא יקטן מ-3 מ' ולא יעלה על 4 מ'.

**פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:**

יה"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
-	-	-	22.03	7.25	תכלת	אזור מגורים ב'
136	29.82	9.82	-	-	כתום כהה	מגורים ג'
-	5.14	1.69	-	-	אלכסונים כתום וירוק לסירוגין	מגורים ושטחים פתוחים
20	9.99	3.29	-	-	אלכסונים צהוב ואפור לסירוגין	מגורים ומסחר
-	3.28	1.08	-	-	אלכסונים צהוב, אפור וירוק לסירוגין	מגורים, מסחר ושטחים פתוחים
-	34.27	11.27	-	-	חום בהיר	מבנים ומוסדות ציבור
-	-	-	9.43	3.10	כתום מוקף חום	שטח למוסד ציבורי
-	9.68	3.18	1.56	0.51	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	-	-	50.03	16.47	אלכסונים ירוק ולבן לסירוגין	קרקע חקלאית
-	-	-	8.56	2.82	אלכסונים כתום ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
-	0.55	0.18	-	-	חום בהיר	דרך מאושרת
-	7.28	2.39	8.39	2.75	אדום	דרך מוצעת
<b>156</b>	<b>100.00</b>	<b>32.90</b>	<b>100.00</b>	<b>32.90</b>		<b>סה"כ</b>

## פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

### 1. כללי:

- 1.1. 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.
- 1.2. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה.
- 1.3. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בניתו.
- 1.5. בנינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו במגרש 4000 ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרש זה, תבוצע לפי קווי בנין שנקבעו בתכנית הזו.
- 1.6. בסמכות הועדה לנייד עד 20% מסה"כ יח"ד בתכנית בין מגרשים 400, 401, 402, 403 ובלבד שמספר יח"ד הכללי לא יגדל והוראות התכנית לא ישתנו.
- 1.7. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה/איחוד של המגרשים באותו יעוד.
- 1.8. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט להלן במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- 1.9. בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- 1.10. המבנים ופיתוח השטח יתוכננו כך שישתלבו בנוף לשביעות רצונה של הועדה.

### 2. הוראות כלליות לאזורים הכוללים מגורים:

- 2.1. מבני עזר: לא תותר בניית מבני עזר.
- 2.2. קומת מסד: לא תותר בניית קומת מסד.
- 2.3. גגות: תותר בניית גגות שטוחים בלבד.
- 2.4. דודי שמש, מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה:
  - א. יש לתכנן עבורם פתרון אדריכלי נאות שיהווה חלק מהבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י המהנדס.
  - ב. למיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון שיוצג בתוכנית הפיתוח. אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
  - ג. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים כחלק מתכנון המבנה המקורי בלבד באישור המהנדס.
- 2.5. אנטנות ותקני שידור:

הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות והנחיות תמ"א 56- תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים- המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 513/1/08 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.



## 2.6. פרגולות:

- ותור בניית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:
- א. ותור בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.
  - ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר (הכל לפי הגדול יותר). גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
  - ג. במפלס הקרקע שטח הפרגולה לא יעלה על 50 מ"ר ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
  - ד. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל, יחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה באישור הועדה בכל מקרה ומקרה.
  - ה. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבנין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
  - ו. חומרים: המצללה תבנה מחומרים כגון: בטון, עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C, הכל באישור המהנדס.
  - ז. פרטי הפרגולות יתוכננו ע"פ הפרטים המנחים שיופיעו בתכנית בינוי ופיתוח מאושרת ויהיו חלק מהיתר הבניה. לא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

## 2.7. הנחיות להתקנת מעלית:

- חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבנין, לרבות כניסה לחניה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבניה.

## 3. מגורים ג':

3.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג'.

### 3.2. שימושים:

- א. אזור זה מיועד לבניית בניני מגורים משותפים, סה"כ יח"ד במגרשים יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה.
- ב. מתקני ומרכיבי בטחון יהיו בהתאם לדרישת הגופים הממונים על כך כולל דרך היקפית, גדר בטחון ותאורת גדר.
- ג. תשתיות על ותת קרקעיות.
- ד. פיתוח נופי, דרכים, חניות ומדרכות.

### 3.3. היתרי בניה:

תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

### 3.4. זכויות והוראות בניה:

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

### 3.5. קומת מרתף:

- א. תותר בניית קומות מרתף בגבול קו מגרש. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבניה.
- ב. תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אזורור והחדרת אור למרתף.
- ג. במגרשים 402,403 ומגרש 701 הסמוך - יותר חיבור ומעבר בין קומות מרתף וחניון לטובת פתרון חניה מקורה משותף.
- ד. במגרש 401 ומגרש 700 הסמוך - יותר חיבור ומעבר בין קומות מרתף וחניון לטובת פתרון חניה מקורה משותף.

### 3.6. חניה:

- א. תקן החניה הינו 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום המגרש ובתחום מגרש 701, ובנוסף 0.3 מקומות חניה לכל יחיד לאורחים בתחום המגרש, בתחום מגרש 701 ובסמוך למגרש לאורך הדרכים הציבוריות.
- ב. תותר הסדרת כניסה משותפת לחניה עילית ו/או תת קרקעית למספר מגרשים, לרבות הסדרת דרכים, מדרכה ופיתוח כנדרש.

### 3.7. קומה מדורגת:

- א. במגרש 402: בחזית הפונה למגרש 701 תותר בניה רציפה של עד 6 קומות. בחזית הנגדית לה תתאפשר בניה של עד 3 קומות נוספות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הקומה מתחת למפלס 0.00 (מפלס -1) תהיה קומה מדורגת.
- ב. במגרש 403: בחזית קדמית לדרך מס' 2 קומה חמישית מעל מפלס 0.00 תהיה קומה מדורגת.

### 3.8. טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מגורים ג':

קווי בנין	גובה בניה מותר (מ') *	מס' קומות מירבי **		תכסית מירבית (אחוזים)	שטח מירבי מותר לבניה (מ"ר)	יח"ד	שטח המגרש (דונם)	מס' מגרש
		מעל 0.00	מתחת 0.00					
קדמי	47	-	14	30%	8,400	56	2.043	401
צידי	32	3	6	30%	9,000	60	6.413	402
אחורי	20	-	5	45%	3,000	20	1.362	403
						136	9.818	סה"כ

\*מפני קרקע מפותחת סופית קרובה (לא כולל קומות מרתף וחניה מקורה).

\*\* בסמכות הועדה לאשר ניווד קומות מעל ומתחת 00 ובלבד שסך הקומות לא יגדל.

### 4. מגורים ושטחים פתוחים:

4.1. השטח הצבוע בצבע כתום וירוק לסירוגין הוא אזור מגורים ושטחים פתוחים.

### 4.2. שימושים:

- א. אזור זה ישמש לפיתוח נופי לרבות שטחי גינון, ריהוט גן, פיתוח שטח, מצללות וסככות צל, שבילים לאופניים והולכי רגל, דרכים מדרכות, דרכים לרכבי שרות תחזוקה חירום ובטחון.
- ב. תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות לסוגיהן, עבודות לניקוז השטח.
- ג. מתקני משחקים, מבנים ומתקני ספורט.
- ד. יותר הקמת חניון עילי בשטח של עד 35% משטח המגרש לטובת חניות למגרשי המגורים.
- ה. באזור זה לא תותר בניה, למעט הקמת חניון תת קרקעי לטובת חניות למגרשי המגורים 402 ו-403 הסמוכים, בגבול קו מגרש.

1. במידה ויוקם הניוון תת קרקעי, באחריות היזם לוודא אפשרות לנטיעת עצים ופיתוח נופי מעליו באישור הועדה.

4.3. שטח מירבי מותר לבניה: 200% משטח המגרש.

4.4. טבלת שטחים לאזור מגורים ושטחים פתוחים:

שטח בדונם	מספר מגרש
1.690	701
1.690	סה"כ

5. מגורים ומסחר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ואפור לסירוגין הוא אזור מגורים ומסחר.

5.1. שימושים:

- א. אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים. סה"כ יח"ד במגרשים יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה.
- ב. באזור זה תותר בניית שטחים מסחריים כדוגמת: בתי קפה, סטודיו, חנויות, משרדים, מרכז מבקרים ושירותים נלוים וכד'.
- ג. בכל מקרה לא יהוו השימושים המסחריים שיותרו מטרד לאזור המגורים.
- ד. תשתיות על ותת קרקעיות.
- ה. פיתוח נופי, דרכים, חנויות ומדרכות.

5.2. היתרי בניה:

תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

5.3. זכויות והוראות בניה:

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

5.4. קומת מרתף:

- א. תותר בניה של עד 2 קומות מרתף בגבול קו מגרש. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבניה.
- ב. תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אוורור והחדרת אור למרתף.
- ג. במגרש 400 ומגרשים 401, 700 הסמוכים - יותר חיבור ומעבר בין קומות מרתף וחניון לטובת פתרון חניה מקורה משותף.
- ד. תותר בניית חניה מקורה למסחר בשטח של עד 35 מ"ר למקום חניה- בהתאם לתקן חניה מחייב בעת מתן היתר בניה לתוכנית.

5.5. חניה:

- א. תקן החניה הינו 1.5 מקומות חניה לכל יחידת דיור ובנוסף 0.3 מקומות חניה לכל יח"ד לאורחים. כל החניה תהיה בתחום המגרש ובתחום מגרש 700. חניה למסחר תהיה במגרש 400 בלבד.
- ב. תקן החניה לאיזור המסחרי יהיה בהתאם לתקנים ולנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באזור יהודה ושומרון והמהנדס.

ג. - תותר הסדרת כניסה משותפת לחניה עילית ו/או תת קרקעית למספר מגרשים, לרבות הסדרת דרכים, מדרכה ופיתוח כנדרש.

**5.6. בניה מדורגת:**

בחזית לדרך מסי' 7 קומה 6 ממפלס-0.00 תהיה מדורגת. במפלס הרחוב תבנה קולונדה אשר שטחה יחשב בשטח הבניה המותר.

**5.7. טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מגורים ומסחר:**

קווי בנין			גובה בניה מותר (מ') **	מס' קומות מירבי	תכסית מירבית (אחוזים)	שטח בניה מירבי למסחר (מ"ר) *	שטח בניה מירבי למגורים (מ"ר)	יח"ד	שטח המגרש (דונם)	מס' מגרש
קדמי	צידי	אחורי								
כמפורט בנספח בינוי			28	7	35%	2,000	3,400	20	3.287	400
						2,000	3,400	20	3.287	סה"כ

\*תותר הגדלת שטחי מסחר עד 3,000 מ"ר ובלבד שסה"כ שטח בניה מירבי- מגורים ומסחר במשותף, לא יגדל.

\*\*מפני קרקע מפותחת סופית קרובה.

**6. מגורים, מסחר ושטחים פתוחים:**

6.1. השטח הצבוע בצבע צהוב, אפור וירוק לסירוגין הוא אזור מגורים, מסחר ושטחים פתוחים.

**6.2. שימושים:**

- אזור זה ישמש לפיתוח נופי לרבות שטחי גינון, ריהוט גן, פיתוח שטח, מצללות וסככות צל, שבילים לאופניים והולכי רגל, דרכים מדרכות, דרכים לרכבי שרות תחזוקה חירום ובטחון.
- תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות לסוגיהן, עבודות לניקוז השטח.
- מתקני משחקים, מבנים ומתקני ספורט.
- באזור זה לא תותר בניה, למעט הקמת חניון תת קרקעי לטובת חניות למגרשי המגורים 400 ו-401 הסמוכים, בגבול קו מגרש.
- במידה ויוקם חניון תת קרקעי באחריות היזם לוודא אפשרות לנטיעת עצים ופיתוח נופי מעליו באישור הועדה.
- באחריות היזם לוודא גישה לציבור בכיכר דרך מספר 2 למגרש זה.

6.3. שטח מירבי מותר לבניה: 200% משטח המגרש.

**6.4. טבלת שטחים לאזור מגורים ומסחר ושטחים פתוחים:**

שטח בדונם	מספר מגרש
1.080	700
1.080	סה"כ

## 7. מבנים ומוסדות ציבור:

7.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

### 7.2. שימושים:

א. מגרש 4000 ישמש למוסדות חינוך/תרבות/דת/בריאות, פנימיות/מדרשות/בתי מדרש לרבות כל השרותים הנדרשים כדוגמת: חללי לימוד, מגורי סגל ותלמידים, חדרי אוכל, מטבחים, מבני מנהלה ומזכירות, מתקנים מבנים ומגרשי ספורט ופנאי, שרותים, שרות ואחסון מתקנים טכניים וכדומה.

ב. מגרשים 4001 ו-4002 ישמשו להקמת מבני ציבור, חינוך/מבני דת כדוגמת בית כנסת, מעונות, גנים, מקווה, מועדון וכד'.

ג. ריהוט גן, פיתוח נופי וגינון.

ד. דרכי שירות וחניות.

ה. תשתיות ומתקנים הנדסיים.

ו. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישת הגופים הממונים על כך כולל דרך היקפית, גדר בטחון ותאורת גדר.

### 7.3. היתרי בניה:

תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הועדה.

### 7.4. זכויות והוראות בניה:

סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר יקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו. בסמכות הועדה לאשר את חלוקת המגרש.

### 7.5. קומת מרתף:

תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא יחשב בשטח המותר לבניה.

### 7.6. חניה:

החניה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באזור יהודה ושומרון והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.

### 7.7. טבלת זכויות והוראות בניה לאזור מבנים ומוסדות ציבור:

קווי בנין			גובה בניה מותר (מ') *	מס' קומות מירבי מהכניסה הקובעת לבנין	תכסית מירבית (אחוזים)	שטח מירבי מותר לבניה (אחוזים)	שטח המגרש (דונם)	מס' מגרש
אחורי	צידי	קדמי **						
3	3	5	15	3	50%	150%	6.675	4000
3	-	5	15	3	50%	150%	1.505	4001
3	3	5/4	15	3	50%	150%	3.095	4002
							11.275	סה"כ

\*מפני קרקע מפותחת סופית קרובה.

\*\* לפי תשריט

## 8. שטח ציבורי פתוח:

8.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

### 8.2. שימושים:

א. איזור זה ישמש לפיתוח נופי לרבות גינות, ריהוט גן, גני משחקים, פרגולות, דרכים, שבילים, רחבות, בוסתנים, בריכות נוי, פסלים סביבתיים.

ב. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישת הגופים הממונים על כך כולל דרך היקפית, גדר בטחון ותאורת גדר.

ג. העברת תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים ומתקנים הנדסיים.

8.3. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 8.2 דלעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה.

### 8.4. טבלת שטחים לאזור שטח ציבורי פתוח:

שטח בדונם	מספר מגרש
0.916	3000
1.939	3001
0.328	3002
<b>3.183</b>	<b>סה"כ</b>

## 9. דרכים:

9.1. השטח הצבוע בתשריט באדום או בחום בהיר הוא שטח לדרכים.

9.2. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, כניסות לחניות, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.

9.3. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.

9.4. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באזור יהודה ושומרון והמהנדס.

9.5. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.

9.6. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הועדה.

## פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

### 1. תנאים למתן היתרי בניה:

#### 1.1. תכנית בינוי:

אישור תכנית בינוי כהגדרתה בסעיף 8 פרק ב' להראות התכנית על-ידי הועדה.

#### 1.2. תכנית לעיצוב ארכיטקטוני:

אישור תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקני"מ 1:100 על-ידי הועדה. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים.

#### 1.3. מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים:

א. יובטחו להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות ציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבניה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים יבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

ב. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים והכל בהתאם לתכנית זו.

#### 1.4. הריסה:

ביצוע הריסה על-פי המסומן בתשריט ובהתאם להתפתחות הבנייה. לא יינתנו היתרי בניה לפני ביצוע ההריסה של המבנים המיועדים להריסה על-פי המסומן בתשריט בתחום השטח שהינו נשוא הבקשה להיתר. פסולת הבניין שתיווצר מהריסת המבנים כאמור תפונה לאתר פסולת מורשה בלבד.

#### 1.5. פתרון ביוב:

הוצאת היתרי בנייה, למעט היתרי בנייה לעבודות עפר, מותנה באישור של קמ"ט איכות הסביבה.

#### 1.6. תשתיות:

ביצוע של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.

ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

ג. מערכת אספקה ראשית של המים.

ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"ץ פיקוד המרכז, ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית.

#### 1.7. שרותי כבאות:

על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:

א. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.

ב. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.

ג. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.

ד. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין".

#### 1.8. חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה להיתר 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 בניה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.

#### 1.9. פיקוד העורף:

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

#### 1.10. איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- ג. חיבור הבנין 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 ובהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ח. הועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם יקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבנין 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 הביצוע יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים והודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה 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 הבניה לאתר פינוי מאושר בלבד.

**י.ג. שיקום נופי:**

1. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
2. את השטחים הירוקים בתחומי התכנית יש לפתח תוך הישענות על צמחיית האזור הטבעית.
3. את קו המגע בין השטח הבנוי לשטח הפתוח יש לטשטש על-ידי נטעיות של עצים ושיחים האופייניים למקום.
4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
5. הוראות לשילוב האתר המתוכנן בנוף:
6. כל תכנית פיתוח (דרכים, תשתיות, מגרשים לבניה וכדומה) אשר תוגש בשטח התכנית, תכלול, נספח נופי אשר יוכן על-ידי אדריכל/מתכנן נוף ויכלול הנחיות לפיתוח ועיצוב גנני לשילוב בנוף הקיים ולמניעת מפגעים נופיים.

**1.11. בטיחות טיסה:**

הגובה המירבי בתחום התכנית יהיה 1,027 מטרים מעל פני הים (למעט מגרש 402 שבו הוא יהיה 32 מטרים מעל פני השטח) והוא יהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים. לא נדרש סימון המבנים בסימון יום/לילה. שבועיים לפני ביצוע עבודות בתחום התכנית תישלח הודעה על כך לחיל האוויר.

**1.12. אישורים נוספים:**

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

**2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:**

- 2.1. 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.
- 2.2. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- 2.3. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק 2.1 לעיל בקני"מ 1:250.
- 2.4. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.

2.5. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.

2.6. חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.

2.7. **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 ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני המהנדס והועדה.

2.8. **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 גינות, נטיעות והשקיה.

2.9. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

### 3. **שלבים הדרושים למתן היתר הבניה:**

#### 3.1. **הוצאת היתר בניה תבצע בשני שלבים:**

א. **שלב א'** - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבנין בלבד.

ב. **שלב ב'** - היתר בניה סופי לבנין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

#### 3.2. **בניה בשלבים:**

א. מימוש בניה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.

ב. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבניה 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 וכיוצא בזה.

### 4. **אופן הביצוע של התכנית המפורטת:**

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

#### 4.1. **תכנית בינוי ופיתוח:**

תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגראמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה.

#### 4.2. **תכנית חלוקה עדכנית:**

תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי השנה האחרונה.

#### **4.3. תשתיות:**

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:

- א. ניקוז הקרקע.
- ב. סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- ג. הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר על כל אחד מהשירותים דלעיל.

#### **4.4. פיתוח:**

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:

- א. שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- ב. ישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
- ג. ניקוז אזור הבינוי.

#### **4.5. חניה:**

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה ע"פ דרישות מפע"ת באיו"ש ובאישורו.

#### **4.6. שימור נוף:**

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 הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

#### **4.7. סידורים לנכים:**

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

#### **4.8. יועץ נגישות:**

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים 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 תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

#### **4.9. תעודת גמר:**

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

## פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

### 1. כללי:

- 1.1. עבודה בקרבת שמורת טבע דורשת הקפדה מיוחדת על תהליך ואיכות הביצוע בשל הדרישות הנופיות המורחבות באזור.
- 1.2. פיתוח דרך הגישה יבוצע באופן המשמר במידה האופטימאלית את ערכיו הטבעיים של המקום, המסלע והצמחייה.
- 1.3. תאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לתחומי התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומרי מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר לדרכי שירות, אחסנת ציוד וכלים ועוד.
- 1.4. לא תותר חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.
- 1.5. יש לדאוג במידה המיטבית לשימור של קרקע טבעית בתחומי דרך הגישה.
- 1.6. מדרונות המילוי יטופלו באמצעות נטיעות המתאימות לאזור.
- 1.7. בעת פיתוח דרך הגישה יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרך בתכנית.

### 2. הוראות לפיתוח:

- היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
- 2.1. 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.
  - 2.2. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. למרות האמור לעיל, בסמכות הועדה להתיר קיר פיתוח גבוה יותר ללא דירוג.
  - 2.3. קיר תמך, כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
  - 2.4. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
  - 2.5. מדרגות לשביל גישה יבנו מחומר שביל הגישה.
  - 2.6. גדרות יבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.2 מ'.
  - 2.7. שער הכניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

2.8. מסלעות יבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע; כאשר יש להימנע מהשארת ריכוזי בולדריס, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

### 3. מתקני אשפה ציבוריים:

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

מיכלי אשפה יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל.

### 4. נטיעות עצים ושמירתם:

כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישור.

## **פרק ז' - תשתיות, 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 לבנית בנין 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. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרש. 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:**

7.1 רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.

7.2 שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שיבנו על ידי הצרכנים בתיאום עם חברת החשמל.

7.3 רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבנינים יהיו תת-קרקעיים.

7.4 כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

### **8. בניה משמרת מים:**

8.1 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.

8.2 בקרקעות שאינן מחלחות (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 היישוב.

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

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

### **פרק ח' - מרכיבי ביטחון:**

1. אין מניעה בטחונית לקידום התכנית. נמצאת בלב הישוב ובתוך מרכיבי הביטחון.
2. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
  - א. דרך היקפית + גדר רשת/בטחון.
  - ב. תאורת בטחון היקפית.
  - ג. מחסן תחמושת/נשק.
  - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
3. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
4. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב/יזם.
5. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח המגרש יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר ויקדימו את פיתוח המגרש תוך תאום עם פקע"ר.
6. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר פקמ"ז למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
7. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פקע"ר.

**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 ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

**2. פסולת בנין:**

לא ינתנו היתרי בניה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבנין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

**3. עתיקות:**

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

**4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:**

5. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	תת-קרקעי
-	2.0 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	
-	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	
-	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	
-	3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה	
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	
-	1.0 מ'	י. ארון רשת	
-	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד	



#### **6. 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.

#### **7. בטיחות אש וגז:**

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

#### **8. מתקנים פוטו-וולטאים:**

א. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בניה שניתן כחוק.  
ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) 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 שיאושר מאוחר יותר.

#### **9. פיקוח על הבניה:**

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

#### **10. רעידות אדמה:**

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

#### **11. תנועה וחנייה:**

א. גישה למגרשים תהיה מהכבישים המשניים ע"פ המקומות המסומנים בנספח התנועה בלבד. תיאסר גישה מדרך ראשית מס' 2 ישירות למגרשים.  
ב. תותר בניית חניון תת-קרקעי במגרשי המגורים, מוסדות ציבור, שפ"פ ומגורים ומסחר בשטח של עד 200% משטח המגרשים. יותר איחוד חניונים ליצירת חניון תת קרקעי משותף לכל המגרשים.

**פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:**

**תאריך:** 03.07.2022

**חתימות:**

חתימת בעל הקרקע

03.07.2022

חתימת העורך  
אוריאל רוזנהיים  
אדרכל  
רשיון מס' 108599

04/04/2022

חתימת היזם  
אליהו ליבמן  
ראש המועצה המקומית  
קרית ארבע חברון  


04/04/2022

ועדה המיוחדת לתכנון ובנייה  
מועצה מקומית קרית ארבע חברון  
כדיון שנערך ביום 26 / 03 / 2022  
החליטה הועדה לבקש ממועצת תכנון עליונה  
חתימת המגיש להפקיד / לתת תוקף  
תוכנית מפורטת / מתאר / נקודתית  
מס' 510/14/1 ל  
מהנדס הועדה  
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  
אדרכל  
רשיון מס' 108599  
חתימה

אוריאל רוזנהיים - אדרכל  
שם תפקיד

03.07.2022  
תאריך