

1978/10

אזור יהודה ושומרון
הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים
לפי צו מס' 997 (התשמ"ב)

תכנית מפורטת מס' 510/1/13

שינוי לתכניות מפורטות מס' 510/1, 510/1/2/1

קריית ארבע

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קריית ארבע

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית:

אדר' רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשל"צ 75650
טל': 03-9523313
פקס: 03-9523050

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة

مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון יישובים, כפרים ומדינות
(יהודה ושומרון) (מס' 473) תשל"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأحياء
بإسرائيل والسامرة (رقم 473) 1971 - 1972

נפה
לواء
מרחב תכנון מקומי
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' 510/1/13
مشروع

תאריך עדכון: 31 בדצמבר 2019

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 108/2019
بمجلس رقم
החליטה לתת תוקף להחלטת הוועדה לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
יו"ר מועצת
התכנון העליונה משנה
رئيس مجلس
التخطيط الاعلى واللجنة الفرعية

תוכן העניינים :	עמוד
פרק א' - נתוני התכנית	2
פרק ב' - הגדרות	3
פרק ג' - טבלת שטחים	3
פרק ד' - הוראות התכנית	4
פרק ה' - שונות	5
פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול	5
פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	6
פרק ח - חתימות	6

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 510/1/13 לקריית ארבע המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 510/1, 510/1/2/1
2. מקום : קרית ארבע
גוש פיסקאלי מס' 2
חלק ממאוקעת אל-גרוס
חלק ממאוקעת ח'ילת אל בטמה
באדמות הכפר חברון
בין הקואורדינטות : 211095 - 211465
604130 – 604400
3. גבול התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית : א. דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח תנועה וחנייה בקני"מ 1:500 מנחה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
5. שטח התכנית : כ-35 דונם.
6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.
7. יוזם ומגיש התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קריית ארבע.
8. עורך התכנית : אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל : 03-9523313, פקס : 03-9523050
9. מטרות התכנית : א. התאמת גבולות המגרשים באזורי מגורים ג', שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח בהתאמה לבניה ולפיתוח הקיימים.
ב. קביעת שימושים והוראות בניה בתחום התכנית.
ג. שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לשצ"פ. וממגורים ג' למבנים ומוסדות ציבור וממגורים ג' לחניון.
10. כפיפות התכנית : תכנית 510/1/13 זו כפופה לתכניות מפורטות מס' 510/1, 510/1/2/1 ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית 510/1/13 זו.

פרק ב' – הגדרות

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 510/1/13 לקריית ארבע, כולל תשריט והוראות.
2. **תכנית בינוי:** תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר.
התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בניה.
3. **קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
4. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
5. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ' בבנייה חדשה ובגובה קיים במבנה הקיים בתחום התכנית ("בית בזק"). נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד ששך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים.
6. **גובה מירבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
7. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
8. **שטח מותר לבניה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט מרחבים מוגנים בשטח מינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, מרתף, מבנה יציאה לגג ופרגולות. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר.
9. **מעקה הגג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו מפני גג הבטון או הגג המרוצף לא יפחת מהנדרש עפ"י כל חוק או תקן.

פרק ג' – טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		ייעוד
שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	
5.029	14.35	7.600	21.68	אזור מגורים ג'
2.536	7.24	7.200	20.54	שטח ציבורי פתוח
1.705	4.86	--	--	שטח פרטי פתוח
23.953	68.34	18.600	53.07	מבנים ומוסדות ציבור
---	----	0.18	0.51	דרך מוצעת
1.826	5.21	1.47	4.20	חניון
35.05	100.00	35.05	100.00	סה"כ שטח התכנית

פרק ד' – הוראות התכנית

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. בנין/בניינים הנבנה/ים בשלבים יראה/ו בכל שלב כאילו הושלמה/ו בנייתו/תם.

2. מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח למבנים ומוסדות ציבור, וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. השימושים המותרים במגרש יהיו: מוסדות חינוך ומבני ציבור כגון: בתי ספר ותלמוד תורה, גני ילדים, מעונות יום וכיוצ"ב.
- ג. מותר לכלול במגרש ו/או בבנין אחד, מספר שימושים במידה ואינם מהווים מטרד אחד לשני.
- ד. באזור זה יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
- ה. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ללא צורך באישור תכנית מפורטת.
- ו. חנייה: החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים ובאישור המפקח על התעבורה. תובטח זיקת הנאה לציבור באזורי החנייה לשביעות רצון הוועדה.
- ז. מס' הקומות וזכויות הבנייה יהיו על פי המצוין בטבלה שלהלן:

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מירבי (מ"ר)	תכסית מירבית	מס' קומות מרבי	גובה מירבי (מ')	קווי בניין
א	1,528	1,200	50%	3	16.00 מ'	לכיוון דרך - 5.0 מ' לשאר הכיוונים - 4.0 מ'
2001	2,321	2,000	40%			
2003-1	5,547	4,000	50%			
2003-2	11,827	11,000	50%			
2006	2,728	2,300	50%			
סה"כ	23.953	20,500	---	---	---	

הערות לטבלה לעיל:

1. תותר בניית מרתף (נוסף על מס' הקומות שבטבלה לעיל) בשטח שלא יחרוג מהיקף הקומה שמעליו.
2. גימור המבנים - 60% לפחות ממעטפת הבנין - אבן טבעית מסותתת מרובעת. יותר לשלב אלמנטים ממתכת/אלומיניום/זכוכית וכיוצ"ב - לשביעות רצון הוועדה.

3. אזור מגורים ג':

- א. כל הוראות תכנית 510/1 יחולו באזור זה ללא כל שינוי.
- ב. תקן החנייה עבור הבינוי הקיים יהיה עפ"י התב"ע החלה כיום.
- ג. כל בנייה חדשה למגורים תהיה עפ"י התקן החל כיום, כלומר 1.5 חניות/יח"ד + 0.3 חניות/יח"ד לאורחים.
- ד. החניות עבור המגורים תהיינה בתוך מגרשי המגורים ומגרשים המיועדים לחנייה, כמופיע בתשריט, בנספח התנועה וטבלת מאזן החנייה.

4. שטח ציבורי פתוח:

כל הוראות תכנית 510/1 יחולו באזור זה ללא כל שינוי.

5. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק תחום בירוק כהה מיועד לשמש כשטח פרטי פתוח וחלות עליו כל ההוראות החלות בשטח ציבורי פתוח. בנוסף, בסמכות הוועדה להקצות שטח זה לשימושו של מוסד הפועל במגרש גובל המיועד ל"מבנים ומוסדות ציבור".

6. חניון:

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם משבצות בצבע אפור הינו שטח המיועד לחניון לרכב פרטי של משמשי ובאי המגרשים הציבוריים שבתחום התכנית.
- 6.2 החניות תהיינה על קרקעיות בלבד ותיאסר בניית מבני חנייה על או תת קרקעיים.
- 6.3 מיקום החניות והיקפן, מספר החניות, תנאים וסידורים להקצאת מקומות חנייה יקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- 6.4 איסור בנייה ועבודות בחניונים – אין להקים על כל קרקע המיועדת לחניון מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן למעט עבודה הקשורה בסלילה, בהנחת תשתיות ומערכות/מתקנים הנדסיים, בתיקון, בגינון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל והכל באישור הוועדה.

פרק ה' – שונות

1. סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבורי, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

2. יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבורי 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 תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

3. 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.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

הוראות לפיתוח

1. היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
 - א. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 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'.
 - ב. פרטי הבינוי של הגדרות, צבען וחיבורם למבנה או לקרקע יאושרו ע"י הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 2.00 מ'.
 - ג. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

מתקני אשפה ציבוריים

2. בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

נטיעות עצים ושמירתם

3. הוועדה 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 הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.

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

קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

1. הוועדה 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.

שמירה על הבריאות

2. יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ניקוז

3. הוועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

קווי חשמל ותקשורת

4. כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

פרק ח' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע: ועדה המיוחדת לתכנון ובנייה
ועצה מקומית קרית ארבע חברון
כדיון שנערך ביום 06 / 03 / 2014
חתימת יוזם ומגיש התכנית: החלטה הועדה לבקש ממועצת תכנון עליונה
להפקיד לתת תוסף
תוכנית מפורטת / מתאר / נקודתית
מס' 510/1/13 ל
חתימת מודד התכנית: יו"ר הועדה
מנהל תכנון
הצהרת עורך התכנית:

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

אור אדריכלים
צילן גולן - רוני גולדשמידט
27, ראשלי"צ 75650
דיטנסקי 03-9523313

31.12.2019

תאריך

שם ותפקיד

חתימה