

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

**תכנית מפורטת מס' 510/ 1/10/1**

**שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 510/1**

**קרית ארבע  
בית בזק**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קרית ארבע	מגיש התכנית:
תלמוד תורה קנין תורה (ע"ר) 580376812	יוזם התכנית:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון	בעל הקרקע:
אדר' רוני גולדשמידט לישנסקי 27 ראשל"צ 75650 טל': 03-9523313 פקס: 03-9523050	עורך התכנית:

תאריך עדכון: 12 בינואר 2017

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

### פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 510/1/10/1 לקריית ארבע – בית בזק המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 510/1
2. מקום: קריית ארבע – בית בזק  
גוש פיסקאלי מס' 2  
חלק מחלקת ח'לת אל-בטמה  
באדמות הכפר חברון  
בין הקואורדינטות: 604380 – 604475  
211000 – 211075
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 3.7 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש ביהודה ושומרון.
7. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קריית ארבע.
8. יוזם התכנית: תלמוד תורה קנין תורה (ע"ר) 580376812.
9. עורך התכנית: אדריכל רוני גולדשמידט  
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650  
טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
10. מטרות התכנית: א. שינוי ייעוד משטח למתקן טלפונים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.  
ב. קביעת שימושים והוראות בנייה בתחום התכנית.
11. כפיפות התכנית: תכנית 510/1/10/1 זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 510/1 ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' – הגדרות

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 510/1/10/1 לקריית ארבע – בית בזק, כולל תשריט, הוראות.
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.
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 שסך 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 קיים		ייעוד
% משטח התכנית	שטח בדונם	% משטח התכנית	שטח בדונם	
---	---	100	3.74	מתקן טלפונים
100	3.74	---	---	מבנים ומוסדות ציבור
100	3.74	100	3.74	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 תלמוד תורה, מדרשה לבנות לרבות פנימיות, אולמות כינוסים 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 במ"ר	שטח בניה מירבי	תכסית מירבית	מס' קומות מרבי	גובה מירבי	קווי בניין
1	3,740	9,000	50%	6	27.5 מ'	5.0 לכל הכיוונים

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 הבניין - אבן טבעית מסותתת מרובעת. יותר לשלב אלמנטים ממתכת/אלומיניום/זכוכית וכיוצ"ב - לשביעות רצון הוועדה.

### פרק ה' – שונות

#### 1. סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור, 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 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.

### 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:

#### 1. הוראות לפיתוח

- 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.

#### 2. מתקני אשפה ציבוריים

- 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 הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

#### 3. נטיעות עצים ושמירתם

- 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:

#### 1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

- 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.

#### 2. שמירה על הבריאות

- יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

#### 3. ניקוז

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

#### 4. קווי חשמל ותקשורת

- כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

פרק ח' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת מודד התכנית:

הצהרת עורך התכנית:

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

אור אדריכלים  
אילן גולן - רוני גולדשמידט  
ליטנסקי 27, ראש"צ 75650  
03-9523313



אהרן גולדשמידט,  
אדריכל

12.01.2017

חתימה

שם ותפקיד

תאריך