

לשם א/א 3/1/1

עיריית אריאל

מרחב תכנון מקומי אריאל

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

100454-10

ת ק נ ו ן

תכנית מתאר מפורטת 130/2/4
אריאל רובע ב' דרום

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

בעל הקרקע:

משהב"ש

יזם התכנית:

עיריית אריאל

מגיש התכנית:

אדר' דן נוימן – רח' גורדון 27
הרצליה 46433

עורך התב"ע

טל: 09-9583174

פקס: 09-9514581

דוד נופר, אדריכל - נחלת יצחק 32 ב'

עורך תכנית הבינוי:

תל-אביב 67448

טל: 03-6918585

פקס: 03-6918787

תוכן העניינים

<u>עמ'</u>		
3	התכנית	פרק א'
5	הגדרות	פרק ב'
6	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג'
6	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ד'
7	רשימת תכליות, שימושים והגבלות	פרק ה'
10	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
11	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	פרק ז'
13	הגשת תכניות בנייה לאישור	פרק ח'
13	שונות	פרק ט'
15	מרכיבי בטחון	פרק י'
16	חתימות	פרק י"א

1. המקום: אריאל -
קואורדינטות: צפון-דרום 667700 - 668100
מזרח-מערב 217000 - 217800
- כפר: סלפית
מספר גוש: גוש פיסקלי 4
חלק מחלקות: אל וג'ה אש שמי
- כפר: מרדה
מספר גוש: גוש פיסקלי 3
חלק מחלקות: רס אברהים אל מחמוד
אל גרניק
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת 130/2/4, אריאל רובע ב' דרום.
4. מסמכי התכנית: א. 21 דפי הוראות (להלן "תקנון")
ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט")
ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:500
ד. נספח בינוי למגרשים בקנ"מ 1:1250
5. שטח התכנית: 171.68 דונם
6. יוזם התכנית: משרד הבינוי והשירון
7. מגיש התכנית: עיריית אריאל
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - איו"ש.
9. עורך התב"ע: אדר' דן נוימן - רח' גורדון 27 הרצליה 46433
טל: 09-9583174
פקס: 09-9514581
10. עורך תכנית הבינוי: דוד נופר, אדריכל - נחלת יצחק 32 ב' תל-אביב 67448
טל: 03-6918585
פקס: 03-6918787
11. מטרת התכנית: הכנת תכנית מתאר מפורטת לשכונת מגורים בת 422 יח"ד, כדלקמן:
- א. התווית מערכת דרכים, דרכים משולבות, שבילים להולכי רגל וחניות.
- ב. חלוקת שטח למגרשי מגורים, מגרשים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וכד'.
- ג. קביעת מגבלות זכויות בנייה בכל האזורים.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת 130/2/4, אריאל רובע ב' דרום כולל תשריט ותקנון.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל.
3. רשות הרישוי: רשות רישוי לפי צו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (תיקון מס' 12 התש"ס-1999): "ז"ר הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל, ומהדס הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל, יחדיו, יהיו רשות רישוי מקומית לענין מתן היתרי בניה".
4. מהדס: מהדס הוועדה או כל אדם שהמהדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
5. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 בצו מספר 418 תשל"א 1971.
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. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
9. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית, בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
10. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.20 מ', שטחה אינו עולה על שטח מחצית הקומה שמעליו ותקרתו לא תבלוט בכל] נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים (פני קרקע סופיים יהיו קרובים ככל האפשר לפני קרקע טבעית, לפי שיקול דעת הוועדה).
11. גובה בנייה מותר: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
13. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל:
 - חנייה מקורה בהתאם לפירוט בכל אזור התכנית
 - 7.5 מ"ר מחסנים דירתיים ליח"ד
 - 7.5 מ"ר ממ"ד ליח"ד
 - שטח חדרי מדרגות ומבואות.
 - מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח

14. מסד: בסיס הבניין או חלק מבסיס הבניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל כל חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, חלון וכד', בגובה שאינו עולה על 2.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכה. יותרו מחסנים דירתיים במסדים.
15. קומת עמודים: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
16. קומה מפולשת: חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
17. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
18. תכנית בינוי ופיתוח א. תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של תחום המבנן, על בסיס מפה מצבית המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גבהים, צורתם החיצונית והכניסה אליהם.
- ב. התכנית כוללת:
טופוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש.
חלוקה למגרשים בהתאם לתשריט התכנית המפורטת.
קווי בניין.
גובה גג מקסימלי ומינימלי ומפלס 0 מוצע.
- ג. תכנית פיתוח הכוללת:
1. מרווחים בין הבניינים.
 2. מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים
 3. דרכים
 4. חניות
 5. מתקני אשפה
 6. גיזון
 7. גידור
 8. ריצוף ושבילים
 9. קירות תומכים ו/או אלמנטי תמיכה בין מפלסים שונים
 10. פרטים טיפוסיים מחייבים למתקני אשפה, חניות, גדרות, קירות תומכים ומסלעות.
 11. חזית גדרות לאורך רחובות ושטחי ציבור.
 12. פיתוח השצ"פ הגובל באזור לבינוי.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור מיועד ל:	צבוע בתשריט	שטח בדונם	סה"כ ב-%
מגורים ב'	תכלת	35.43	20.63
מגורים ג'	צהוב	34.89	20.32
מבני ציבור	חום – מותחם חום כהה	3.45	2.02
שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	ירוק	62.03	36.13
דרכים מוצעות דרכים קיימות	אדום חום בהיר	34.59	20.14
שביל הולכי רגל	ירוק	1.12	0.65
מתקנים הנדסיים	אפור עם פסים סגולים אלכסוניים	0.17	0.10
סה"כ		171.68	100.00

פרק ד' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

- א. לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין
- ב. לגבי תכליות שלא הזכרו ברשימת התכליות, תחליט הוועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או על פי תכנית מפורטת שתופקד.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. בבתי מגורים, בחלק של דירת מגורים, רשאית הוועדה להתיר שימוש חורג משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה, ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הוועדה עלולים לגרום מטרד לדיירים השכנים.

2. תכנית בינוי מפורטת

- א. מהנדס יהיה רשאי להורות על הכנת תכנית בינוי ו/או תכנית פיתוח בתחום התכנית, בטרם הוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה.
- ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנילוות לה והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י רשות הרישוי ללא צורך בהפקדה.

- ג. תכנית בינוי תתבסס על תכנית המתאר המפורטת, ותכלול:
 העמדת בניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוח הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתן. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הוועדה.
- ד. לתכנית הבינוי יצורפו פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע.

3. אופן ביצוע של תכנית מפורטת

- א. בכוחו של מהנדס הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח משוער לביצוע.
 2. תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח לגבי כל הסכם הכלול בגבולות התכנית.
 3. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 4. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה. בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הוועדה.
 5. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הוועדה.

פרק ה' – רשימת תכליות, שימושים והגבלת בנייה

1. אזור מגורים:

1.1 אזור מגורים ב':

- א. תותר הקמת מבנה דו קומתי למגורים. מיועד להקמת קוטג'ים טוריים. מ'ס יח"ד במגרש יהיה כמסומן בתשריט ובנספח בינוי. סה"כ יח"ד 134.
- ב. מספר קומות: 2 קומות ע"פ הפרוט להלן:
 קוטג' בטיפוס עולה – 2 קומות מעל מפלס הכניסה ליחידה.
 קוטג' בטיפוס יורד – קומה מעל מפלס הכניסה וקומה מתחת מפלס זה.
- ג. גובה בנייה מותר:
 גובהו הכלל המירבי של המבנה יהיה 9.0 מ'.
- ד. מרווחי בנייה:
- | | | |
|----|-----------------|--------|
| 1. | קו בניין קדמי | 5.0 מ' |
| 2. | קו בניין אחורי: | 5.0 מ' |
| 3. | קו בניין צדדי: | 3.0 מ' |

- ה. "מבני עזר":
יותר קירוי החנייה בקונסטרוקציה קלה בלבד ובאישור הוועדה.
שטח החנייה המקורה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שהשטח לא יעלה על 25 מ"ר.
ו. שטחים מותרים לבנייה:
עד 180 מ"ר ליחידה.
ז. שטח תכסית עד 100 מ"ר, בהתאם לקווי הבניין במגרש.
ח. קומת עמודים מפולשת:
לא תותר בנייה על קומת עמודים מפולשת.
ט. כל בנייה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור.
י. לא תותר פתיחת פתחים בצידו יח"ד באותו מגרש, באם המרחק בין קירות יח"ד קטן מ-6 מ'.
יא. תיאום אדריכלי:
עיצוב צורתם ומראם החיצוני של המבנים יהיו באישור מהנדס הוועדה.

1.2 אזור מגורים ג'

- א. מיועד להקמת בנייני דירות למגורים, מס' יח"ד במגרש יהיה כמסומן בתשריט ובנספח בינוי. מס' יח"ד: 288.
- ב. מספר קומות:
מבני מגורים בני 4 קומות מירבי, ובנוסף תותר קומת יציאה חלקית לגג של עד 50 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, בנסיגה של לפחות 3 מ' מקצה הגג.
במקרים של שיפועי קרקע טבעיים במגרש, העולים על 25%, ניתן יהיה להוסיף בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת, עד 70% משטח התכסית של המבנה, בתנאי ששטחה יכלול בשטח מותר לבנייה.
- ג. גובה בנייה מותר: 17.5 מ'.
- ד. מרווחי בנייה:
- | | | |
|----|-----------------|--------|
| 1. | קו בניין קדמי: | 5.0 מ' |
| 2. | קו בניין אחורי: | 5.0 מ' |
| 3. | קו בניין צדדי: | 3.0 מ' |
- במגרשים למגורים 28 - 30 המרווח הקדמי לכיוון כביש 100 יהיה כמסומן בתשריט.
- ה. שטח מותר לבנייה: 100 מ"ר ליח"ד, בממוצע, כולל קומת יציאה לגג.
- ו. קומת עמודים מפולשת:
לא תותר בנייה על קומת עמודים מפולשת. כל בנייה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור.
- ז. מרתפים: תותר בניית מרתף לחנייה ומחסנים בלבד, עפ"י פרק ב' סעיף 13.
שטח המרתף יהיה על כל שטח המגרש, בקומה אחת ולא ייחשב בשטחים המותרים לבנייה.

1.3 הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני המגורים

- א. ציפוי חזיתות: כל חזיתות המבנים יצופו באבן.
- ב. צורת הגג: יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים.
בגג שטוח יהיה המעקה מבנייה ומפלס עליון שלו לא יעלה על 1.10 מ' + מעל פני הגג הסופיים.
בגג משופע יהיה הכיסוי העליון ע"י רעפים.
- בגג שטוח הנשקף מבתים אחרים הגבוהים ממנו יהיה תגמיר הגג: כיסוי בחצץ, ריצוף, יריעות איטום צבועות וכד' (לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט).
- ג. דודי שמש: בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
בגג שטוח הקולטים והדוד ישולבו בעיצוב הכללי של הגג.
- ד. אנטנות טלוויזיה: תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית והחיבור לכל הבתים יהיה תת-קרקעי. לא תותר הקמת אנטנות נפרדות למבנים.
- ה. תליית כביסה: אזור תליית כביסה יוסתר מהרחוב/שטח ציבורי ע"י מסתור כביסה שישולב ארכיטקטונית במבנה.
- ו. מיכלי גז ודלק: מיכלי גז ודלק ביתיים ייבנו לפי תכנון אחיד, ישולבו בעיצוב הבית והגינה, וימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב/מהשטח הציבורי.
- ז. אצירת אשפה: בהתאם למח' מהנדס העיר/מח' תברואה.
- ח. חלה חובת סגירת מסדים בנייה קשיחה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המיוחדת.

2. מבני ציבור

- א. הבנייה במגרשים המיועדים למבני ציבור תותר ע"פ תוכנית בינוי שתוגש לכל מגרש ותאושר ע"י הוועדה.
- ב. אחוז הבנייה המירבי:
180% סה"כ משטח המגרש.
מתוכם: 135% מעל הקרקע, לא יותר מ-50% בקומת הקרקע.
45% מתחת לקרקע.
- ג. מספר קומות מירבי: 3 קומות + מרתף.
- ד. קווי הבניין: קו בניין קדמי 5.0 מ'
קו בניין אחורי 6.0 מ'
קו בניין צדדי: 3.0 מ'
- ה. התכליות המותרות:
ו. מגרש 101-1.1 דונם- מיועד לגן ילדים או בית כנסת.
מגרש 102-1.27 דונם- מיועד להקמת בית כנסת או מגרש משולב.
מגרש 103-1 דונם- מיועד למועדון לקשיש.

ובסמכות הוועדה לשנות שימוש במגרשים בתנאי שהשימוש החלופי דומה ולא יגרום הפרעה לשכנים.

3. שטח ציבורי פתוח:

- יכללו:
- א. גנים, חורשות, שדרות
 - ב. שטח משופע במידה ועלה על 20% ייועד לייעור
 - ג. מגרשי ספורט ושעשועים
 - ד. שבילים, דרכי גישה וחניות ציבוריות.
 - ה. מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון ותקשרות, לרבות הצבת שנאים וצוברי גז, צנרת גז ותחנות.
 - ו. שטחים לנופש פעיל ונוי.
 - ז. רחבות מרוצפות, כיכרות, אמפיתאטרונים (מרוצפים או מדושאים).
 - ח. אנטנות תקשורת
 - ט. שטח למרכיבי בטחון: גדר בטחון, דרך היקפית ותאורת גדר.

4. שטח לדרכים:

כולל: כבישים, שדרות, מדרכות, שטחי חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים וכיו"ב.

ביצוע דרכים ציבוריות בתוך שטח התכנית ייעשה על ידי יזם התכנית. התימורר לאורך הדרכים יבוצע באישור מהנדס העיר. ביצוע הדרכים יכלול: מדרכות, תאורה, ניקוז מי גשם, תימורר ושילוט מרוכז, וכיו"ב.

מגרש 112 ייועד להרחבת כביש 100.

5. מתקנים הנדסיים: מגרש צבוע בצבע אפור עם פסים סגולים אלכסוניים מיועד למתקנים הנדסיים.

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול.1. פיתוח:

א. היתרי בנייה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן.

ב. על כל יזם בנייה וחברה קבלנית חלה חובת הגשת תכניות פיתוח וגינון בקנ"מ 1:250 לוועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר הבנייה, תוך פירוט:

- הסדרי חנייה
- מיקום וצורת השבילים
- עיצוב וכיסוי שעוני מים
- חיבור טלפונים
- חיבור טלוויזיה תת-קרקעי
- גידור החזית
- הצבת עצים בוגרים וכו'

תכניות הפיתוח יהיו למבני שלם (שגבולותיו ייקבעו ע"י הוועדה בתיאום עם מתכנן האתר) וכן יראו את ההשתלבות בתכנית של המבנים הסמוכים, הכל באותו מתחם.

ג. קירות תומכים – אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.

גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.10 מ'.
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.00 מ'
במידה ויש צורך בגובה רב יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

ד. שבילי גישה יהיו בגימור כלהלן: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון מסורק.

ה. מדרגות לשביל גישה יהיו מחומר שביל הגישה.

ו. הגדרות יהיו אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.
הגדרות ישתלבו בחזיתות לפי אישור מהנדס הוועדה.
גדרות מחומרים אחרים יהיו באישור מהנדס הוועדה.
גובה הגדר מפני הקרקע לא יעלה על 1.10 מ'.

ז. שער הכניסה יהיו מחומר הגדר או מחומר מתואם איתו.

ח. מסלעות יבוצעו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות.
מתקנים ביתיים ישולבו בקיר, או בגדר הגובלת ברחוב. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים או תברואיים ואסתטיים.
יש להציג פתרון הנדסי על התכנית למיכלים הנ"ל.

3. נטיעות עצים ושמירתם:

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ז: תשתיות ניקוז, תיעול ואספקת מים.

1. לא יינתנו היתרי בנייה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצוען של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מים.
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

2. לא יינתנו היתרי בנייה למגורים אלא לאחר שהובטח להנחת דעתה של הוועדה ביצועם של מבני הציבור יחסית להיקף הבנייה המבוקשת.

3. א. היתרי הבנייה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שהובטח להנחת דעתה של הוועדה, יחסית להיקף הבנייה המבוקש:
ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים לעיל בסעיף 1.

- ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם – הוועדה תהיה ראשית לתת היתרי בנייה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- ג. הוועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בנייה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור בנוסף לגן ילדים ומעון, או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, בכל בהתאם לתכנית זו.
4. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול.
הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי הביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
5. שמירה על הבריאות
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
6. ניקוז
הוועדה רשאית להורות בתנאי למתן היתר בנייה שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכניהם.
7. ביוב
כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה. עד 50 יח"ד מותר פתרון באמצעות בורות רקב וספיגה. מעל 50 יח"ד, הפתרון כולל טיהור וסילוק באישור וועדת משנה לביוב.
8. רשת תקשורת
כל רשת הטלפונים וטלוויזיה בכבלים תבוצע לפי תכניות משרד התקשורת ו/או חברת "בזק" ותהיה תת-קרקעית. תתוכנן אנטנה מרכזית אחת לכל בניין.
9. תאורת רחובות
רשת תאורת רחובות תבוצע על עמודי תאורה בהתאם להנחיות בתכניות הבינוי.
10. היתר למתקני תשתית
הוועדה המקומית תוכל להתיר בכל אזור ושטח של תכנית זו בנייה של מתקנים ומבנים הדרושים להפעלת מערכת ניקוז, ביוב, אספקת חשמל, מים, גז, טלפון, רדיו וטלוויזיה – לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות ובלבד שאינם סותרים כל הוראות אחרות בתכנית זו.
11. זיקת הנאה – זכות מעבר
תנתן זכות מעבר במגרשים לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל לצורך הסתעפויות מגרשי מגורים שכנים, ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.00 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.
12. מיקלוט
יבנו על פי תקנות פיקוד העורף ועל פי הנחיית הרשות המוסמכת.
13. תיאום
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות.

פרק ח': הגשת תכניות בנייה לאישור

אדריכל הבניין יגיש לוועדה המקומית לאישור את התכניות הבאות:

1. העמדת הבניין בקנ"מ 1:250 על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה. התכנית הזאת תכלול קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים.
2. תכנית סביבה בקנ"מ 1:250
3. תכניות כל הקומות, חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:100, כולל תכנית גג עם פירוט הפתרון לשימוש באנרגיה סולרית, מיקום אנטנה ופתרון לתליית כבסים. אם יש כוונה להשתמש במזגנים יש להראות מיקומם בחזיתות.
4. חישובי שטח בנייה בכל קומה. חישוב שטח כללי. חישוב % בנייה.
5. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החנייה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש בקווי גובה מתוכננים – כל 25 ס"מ.
6. כל תכנית ו/או נתוני תכנון אחרים שיידרשו ע"י מהנדס הוועדה.

פרק ט': שונות

1. קווי חשמל
לא יוקם כל בניין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים:
אם הקו הוא קו מתח עליון 66 קו"ט – במרחק שהוא קטן מ-5.00 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מתחום החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.
אם הקו הוא קו מתח נמוך – במרחק קטן מ-2.00 מ' כנ"ל במרחק מינימום של 2.00 מ' מקו תת-קרקע.
2. מתקני גריסה
לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל האתר וממנו, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.
3. פיקוח על בנייה
הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית,

חניה למגורים: מגורים ב' – 2 חניות ליח"ד בתוך תחום המגרש
 + 0.3 מקומות חניה לאורחים מחוץ לתחום המגרש.
 סה"כ 1:2.3

מגורים ג' – 1.5 חניות ליח"ד + 0.3 מקומות חניה לאורחים
 סה"כ 1:1.8
 (בתוך המגרש לפחות 1 חניה ליח"ד, ומחוץ למגרש
 0.8 חניות ליח"ד)

החנייה למבני ציבור תהיה במגרש עצמו או בשטח חנייה הצמוד לו, בהתאם לתקן
 החנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

5. ארכיאולוגיה

במקרה של גילוי עתיקות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. טיפול אקוסטי

הוצאת היתר בנייה תותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לפתרון אקוסטי.

א. לצורך הפחתת הרעש משדרות ירושלים (כביש 100), יבנה קיר אקוסטי במרחק
 של כ-11 מ' צפונית לציר שד' ירושלים.

גובה הקיר מפני הקרקע יהיה כמפורט:
 בקטעי הכביש 698-614 – 2 מ'
 בקטעי הכביש 698-714 – 2.8 מ'
 בקטעי הכביש 714-724 – 2 מ'
 או עפ"י דו"ח אקוסטי מעודכן

ב. במידה ובשלב התכנון המפורט ימצא כי הקמת הקירות האקוסטיים בעייתית
 מהיבטים שונים (כגון: הסתרת נוף, היבטים אדריכליים, בטיחות וכו'), ניתן יהיה
 להמיר את הקירות האקוסטיים במיגון אקוסטי דירתי.
 המרת הקירות במיגון הדירתי מחוייבת בהגשת דו"ח אקוסטי מפורט, הכולל את
 הסיבות למעבר למיגון דירתי, וכן את אמצעי המיגון המוצעים.

ג. בשלב התכנון המפורט ומתן היתרי בנייה, יש לבדוק את גבהי הקיר האקוסטי
 בהתייחס לנתונים הבאים:
 - רום קרקע של מקבלי הרעש בהשוואה לגבהים המוצגים בלוח מס' 3 של הדו"ח
 - רום חלון עליון מעל פני הקרקע.
 - רום הכביש (שדרות ירושלים).

ד. שנה לאחר אכלוס המבנים תיערך מדידה אקוסטית לבדיקת יעילות המיגון.

7. בטיחות

אש – כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.

גז – מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

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

- א. מחסן תחמושת/נשק
- ב. דרך היקפית + גדר רשת
- ג. תאורת בטחון היקפית
- ד. סככות רכב לאמבולנס, כבאות וגרור בטחון.

2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהא עד למועד אכלוס השכונה/יישוב.

ב. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.

ג. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פיקוד העורף.

ד. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.

ה. מרכיבי הבטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

חתימת
בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

חתימת
היוזם:

משרד הבינוי והשיכון

חתימת
מגיש התכנית:

עיריית אריאל

חתימת עורך התב"ע:

אדר' דן נוימן,
רח' גורדון 27, הרצליה 46433
טל': 09-9583174
פקס': 09-9514581

חתימת עורך
תכנית הבינוי:

אדר' דוד נופר
נחלת יצחק 32 ב', תל-אביב 67448
טל': 03-6918585
פקס': 03-6918787

(מס' 2791)