

7000405

עו"תק' אשד"י

11/89 ט' 38

1 מ' 990 1989

איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מתאר מפורטת 130/2/1

אריאל רובע ב' - שלב ראשון

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יוזם התכנית: המועצה המקומית אריאל.

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.

עורך התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.

התוכן

פרק א'	נתונים	3
פרק ב'	הגדרות, מונחים ופרושים	5
פרק ג'	שימושי קרקע - הוראות כלליות	9
פרק ד'	תנאים כלליים לביצוע התכנית	13
פרק ה'	הוראות בניה כלליות	16
פרק ו'	מערכות תשתית	18
פרק ז'	הגשת תכניות לאישור	19
	טבלת היקף הבניה למגורים	20
	טבלת מגרשים שאינם לבניה למגורים	22
	חתימות	23

פרק א' - נתונים

1. המקום : אריאל - מדרום לכביש חוצה שומרון וממזרח לרובע א'.
קואורדינטות צפון - דרום 168500 - 168000.
מזרח - מערב 167900 - 167200.
גוש 3 פיסקלי חלקות ראס איברהים אל מחמוד, אש -
שעב באדמות הכפר מרדה, נפת טול כרם.
2. שם התכנית : תכנית מיתאר מפורטת 130/2/1, אריאל רובע ב' - שלב ראשון.
3. שם היישוב : אריאל.
4. גבול התכנית : קו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:1000.
5. תחולת התכנית : השטח בתשריט התחום בקו כחול עבה.
6. שטח התכנית : 192.56 דונם.
7. היוזם : המועצה המקומית אריאל/משרד הבינוי והשיכון.
8. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - איו"ש.
9. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.
10. עורך התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.
11. מטרת התכנית : הכנת תוכנית מיתאר מפורטת ותוכנית בינוי לשכונת מגורים, בחלקה קיימת ובחלקה מתוכננת, בת 638 יח"ד כדלקמן:
א. התוויית מערכת דרכים, שבילים להולכי רגל וחניות.
ב. חלוקת שטח למגרשים מיועדים למבני מגורים וקביעת הנחיות ותנאים לבנייתם.
ג. ייעוד שטחים למבני ציבור.
ד. ייעוד שטחים ציבוריים פתוחים.
ה. ייעוד שטח למסחר.
ו. ייעוד שטח לתכנון בעתיד.
ז. ייעוד שטח לשרותים טכניים.
ח. חלוקת אזור המגורים לפי סוגי הבינוי וחלוקת כל אזור למגרשים.
ט. קביעת ייעוד מפורט לכל מגרש בכל אזור מאזורי ייעודי הקרקע השונים.
י. קביעת מירווחי בניה.

יא. קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות בבניה פרטית וציבורית ואחזקתה, לשמירה על רמת הבניה ועל איכות החיים והנוף.
יב. קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות לאחזקת אזורים שלא אושרו לבניה או לפיתוח ולשמירה על תכנית הנוף הטבעית ואחזקתה.
יג. קביעת הנחיות לגבי צורת מתקנים ומיקומם.
יד. קביעת גופים מוסמכים לגבי נושאי התכנית ותחום אחריותם.

12. יחס לתכניות - אחרות: בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, הוראות תכנית זו מחייבות.

13. מסמכי התכנית : א. דפי תקנון והוראות אלו.
ב. תשריט התוכנית, בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט"), מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.

14. ציונים בתשריט :

קו כחול כהה	גבול התכנית.
קו מרוסק עבה	גבול בעלות.
קו נקודה	גבול מבנן.
קו מלא	גבול חלקה.
קו מרוסק דק	גבול בחלקה דו-משפחתית.
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'.
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'.
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'.
שטח צבוע פסים	אזור מסחרי.
שטח צבוע חום	מבני צבור.
שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח.
שטח צבוע צהוב "חול"	דרך קיימת או מאושרת.
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת מאספלט.
שטח צבוע פסים	דרך מוצעת משולבת.
שטח צבוע ירוק מותחם בשני קוים אדומים	שביל עם זכות מעבר.
קווים אלכסוניים שחורים	שטח לתכנון בעתיד.

פרק ב' - הגדרות, מונחים ופירושים

1. פירוש מונחים
א. בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצידם.
ב. מונחים שלא הוזכרו כאן יהיה פירושם כאמור בחוק ובתקנות הבניה התקפים.
2. החוק
החוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.
3. הועדה המקומית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אריאל.
4. מועצת תכנון עליונה
מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.
5. רשות מוסמכת
משרד ממשלתי או רשות ציבורית שענין מענייני התכנית נמצאים בתחום אחריותה.
6. התכנית
תכנית מיתאר מפורטת מס' 130/2/1 הכוללת את התשריט בק.מ. 1:1000 ואת התקנון.
7. מהנדס
מהנדס הועדה המקומית.
8. מתכנן אתר
מתכנן הממונה על ידי היוזמים ואחראי כלפיהם לנושאים הבאים:
א. הכנת תכנית בנין עיר כולל תכניות בינוי ותכניות מפורטות.
ב. מתן הנחיות למתכנני תכניות ארכיטקטוניות וליועצים לפיתוח תשתית ותיאום ביניהם.
ג. בדיקת התאמת תכניות ארכיטקטוניות והתשתית לתכנית מאושרת לביצוע ומעקב אחרי ביצועה.
9. איזור או שטח
שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקו, במסגרת, או בסמל או בצרופיהם, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבנינים בתחומו - בתכנית זו.
10. איזור בינוי
איזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי שלמה לכל שטחו.

11. שטח מגרש מזערי
השטח הקטן ביותר של מגרש עליו מותר לבנות באיזור מאיזורי התכנית.
12. מבנן
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית, כאשר היחס בין השטח הבנוי של המבנים המרכיבים את המבנן לשטח הקרקע עליהם הם נבנים תואם את אזור הבניה בו נמצא המבנן.
13. דרך
דרך כמשמעותה בחוק.
14. תחום דרך מתוכננת
רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, הניקוז והקרקע הדרוש לצמחים.
15. מתקן דרך
מבנה או מתקן המהווה חלק מהדרך כאמור בחוק.
16. דרך קיימת או מאושרת
דרך רשומה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית זו.
17. דרך מוצעת
דרך שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
18. דרך לביטול
דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.
19. אחוזי בניה כוללים
היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע של המגרש נטו, לאחר הקצאת כל השטחים לצרכי הציבור. שטח הבניה המותר יכלול אל כל חלקי הבנין המקורים על כל קומותיו, למעט חניה מקורה בשעור של 15 מ"ר לכל מקום חניה.
20. צפיפות בניה מירבית
מספר מקסימלי של יחידות דיור לדונם נטו.
21. גובה לבניה
מספר קומות מירבי המותר לבניה, וכן גובה מדוד במטרים מהקרקע הטבעית בהתאם להנחיות התקנון.
22. קומה
חלל פנים בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תקרה אשר גבהו האנכי נטו בבנין מגורים (בין גמר ריצוף לגמר טיח התקרה) אינו קטן מ - 2.5 מ' ואינו גדול מ - 3.5 מ'.

23. מרתף
קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 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 הועדה).
24. מספר קומות
מספר הקומות על קו אנכי אחד.
25. מפלס ה - 0
מפלס הכניסה הראשית לבנין.
26. גובה גג עליון
גובה קצה מעקה הגג.
27. חזית ראשית
חזית המגרש לדרך.
28. חזית צדדית
חזית המגרש שאינה חזית ראשית.
29. מסד
בסיס הבנין מפני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין. בגובה שאינו עולה על 2.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
30. מגרש עליון
מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך קצהו התחתון.
31. מגרש תחתון
מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך קצהו העליון.
32. בניה בקיר משותף
בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים, כאשר הוגשה תכנית משותפת ל - 2 היחידות בחתימת בעלי 2 המגרשים, וניתנה התחייבות בכתב לבניה בו זמנית של 2 היחידות.
33. תכנית בינוי
תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של תחום המבנן, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבנינים, גבהים, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית כוללת:

- טופוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש.
- חלוקה למגרשים בהתאם לתשריט התכנית המפורטת.
- קווי בנין.
- גובה גג מקסימלי ומינימלי ומפלס 0 מוצע.
- תכנית פיתוח הכוללת:
 1. מרווחים בין הבנינים.
 2. מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים.
 3. דרכים.
 4. חניות.
 5. מתקני אשפה.
 6. גינות.
 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.
- פיתוח השצ"פ הגובל באזור לבינוי.

34. תכנית לעיצוב ארכיטקטוני
תכנית המטפלת ביתר פירוט בכל הנושאים של תכנית בינוי, לרבות חומרי בניה, ריהוט רחוב וצמחיה. התכנית תכלול חתכים וחזיתות מפורטים בקנ"מ שיאפשר את הפירוט הנדרש, הכל בהתייעצות עם היזם ומתכנן האתר.

פרק ג' - שמושי הקרקע - הנראות כלליות

1. שמוש קרקע
כמפורט ברשימת תכליות וכמסומן בתשריט.
2. רשימת התכליות והשמושים המותרים
א. המגורים
 1. אזור מגורים א'
א. במגרשים בצד הנמוך של הכביש
גובה המבנה המירבי במגרש בצד הנמוך של הכביש יהיה 6 מ' מפני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר של המגרש שבתחום קווי הבנין. מעל מפלס זה יותר גובה של 2.8 מ' עד רוס הגג המשופע שמעל המבנה. כל חלל שינוצל למגורים וגובהו מעל 1.80 מ' יחושב במסגרת האחוזים. גובה זה יותר רק בחלק קטן של החלל הנועד למגורים, אשר יתר חלקיו יהיו בגובה המקובל המזערי של 2.5 מ'.
ב. במגרשים בצד הגבוה של הכביש
גובה המבנה המירבי במגרש בצד הגבוה של הכביש יהיה 6 מ' מפני הקרקע הטבעית במרכז הגיאומטרי של המגרש ועד למפלס העליון של התקרה הגבוהה ביותר. מעל מפלס זה יותר גובה נוסף של 2.8 מ' עד רוס הגג המשופע שמעל למבנה. כל חלל שינוצל למגורים וגובהו מעל 1.80 מ' יחושב במסגרת האחוזים. גובה זה יותר רק בחלק קטן של החלל הנועד למגורים, אשר יתר חלקיו יהיו בגובה המקובל המזערי של 2.5 מ'.
לא תותר כל בניה במרווח האנכי שבין גובה פני הכביש למפלס התחתון של המבנה (הנקבע על פי המרכז הגיאומטרי של המגרש), פרט למחסן ומוסך שיתורו במפלס גובה פני הכביש בלבד. (שטח המחסן והמוסך ייחשבו באחוזי הבניה המותרים).
ג. הנחיות מיוחדות
 1. החניות לשני מגרשים תהיינה צמודות (בקב' של 2). מבני העזר המותרים הם חניות בשטח של 20 מ"ר ליחידה אשר ייבנו לפי תכנית אחידה ובאישור הועדה המקומית.
 2. חומרי הבניה המותרים: קירות ומסדים - בטון ל - 20% בהיקף המבנה בלבד או בלוקים מטוייחים או אבן. פרטי הגימור וחומרי יובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית בהמלצת מתכנן האתר.
 - איזור מגורים זה ישמש גם ל"בנה ביתך" - שטח מגרש מזערי כ - 400 מ"ר. במגרשים מס' 1153 - 1150, 1148, 1213 - 1200, ייבנו מבנים דו - משפחתיים, בהם שטח מגרש מזערי יהיה כ - 600 מ"ר.
 - שימושים מותרים: מגורים בלבד. בעלי מקצועות תפשיים הדרים בבנין יורשו לנהל משרדם בבית בתנאי שיעמדו במיגבלות חוק רישוי עסקים.

2. איזור מגורים ב'

באיזור זה יותרו מבני מגורים בני שתי קומות בלבד. במקרה של שפועי קרקע טבעיים במגרש, העולים על 25%, ניתן יהיה להוסיף בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת בתנאי ששטחה ייכלל בשטח המבנה ולא תוגדל הצפיפות עקב כך. שימושים מותרים - מגורים בלבד. הצפיפות הכללית המותרת היא 6-3 יח' לדונם נטו. חניה תוקם לפי תוכנית סטנדרטית אחידה בקו בנין קדמי Q, בשטח שלא נעלה על 15 מ"ר למקום חניה. עיצוב צורתם ומראם החיצוני של המבנים יהיו באישור הועדה המקומית. לפירוט ראה טבלת היקף הבניה למגורים.

3. איזור מגורים ג'

באיזור זה יותרו מבני מגורים בני 4 קומות מירבי, ללא קומת עמודים. גבולות המגרש המדויקים ייקבעו ע"י תוכנית מדידה ועפ"י תכנית מפורטת זו. במקרים של שיפועי קרקע טבעיים במגרש, העולים על 25%, ניתן יהיה להוסיף בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת, בתנאי ששטחה ייכלל בשטח המבנה ולא תוגדל הצפיפות עקב כך. שימושים מותרים - מגורים בלבד.

הצפיפות הכללית המותרת היא 6 יח' דיור ומעלה לדונם נטו, בכפוף ל:

- א. אפשרות לתוספת חלקית של קומות בחלק העליון במבנה, מטעמים ארכיטקטוניים ובאישור הוועדה המקומית. ראה טבלה להלן.
- ב. שינוי ביחס בין שטח הבנין ומספר יחידות הדיור שבו, לבין שטח המגרש, כפועל יוצא מן הבינוי, מקום החניות והתוויית הדרכים.

לפירוט ראה טבלת היקף הבניה למגורים.

(*) ניתן יהיה באישור הועדה המקומית, ובלבד שיתקבל אישור הממונה לכך, להגדיל את מספר היחידות המירבי בכל מבנן בכ - 15% על ידי קזוז בין המבנים. בכל מקרה שבו הגדלת מספר יחידות יהיה גדול מ- 15%, ייעשה הדבר ע"י הפקדת שנוי לתוכנית. תנאי לקבלת היתר בניה היא הגשת תכנית בינוי ופיתוח המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:500, תכנית בינוי ופיתוח תכלול העמדת בניינים, מתקני תברואה, פיתוח השטח, בנייני טרנספורמציה וכד'. יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית, יינתנו מכוח הוראות תוכנית זאת, ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח, האמורה לעיל, תאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. דרכים

1. התוויית דרכים, הרחבת דרכים קיימות, רחבן וקוי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.
2. מערכות של תשתית השירותים תועברנה בתחום הדרכים, החניות ו/או השבילים הציבוריים. במקרה בו ייוצר צורך, תועבר תשתית ממגרש לשכנו, לאורך גבולות החלקות.
3. חניות - לא תותר חניה לאורך הדרכים אלא במסגרת תכנית חניה מקפת אשר תאושר עפ"י התקנות ובאישור המפקח על התעבורה, אך לא פחות ממקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה עד 120 מ"ר. ליח"ד שמעל שטח זה יוקצו 1.3 מקומות חנייה לכל יח"ד.

ג. שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל

שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, נטיעות ומעבר להולכי רגל. כל בניה אסורה פרט למועדוני-נוער ותנועות נוער, מגרשי משחקים, מתקני-ספורט ונופש ומקלטים ציבוריים בשטח מירבי עד 10% ולא יותר מ- 2 קומות. המרחק המינימלי בין גבול מגרשי המגורים לבין מבני המועדונים ומתקני הספורט יהיה 10 מ'. השטחים יירשמו על שם הרשות המקומית ויוחזקו על ידה. שבילים להולכי-רגל ישמשו מעבר להולכי-רגל ולמעבר מערכות שרותים טכניים כגון: מתקני ביוב או אספקת-מים מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית.

ד. אזור מסחרי

ישמש להקמת מבנה או מבנים ובו מספר חנויות. רשוי בשטח זה יהיה לפי תכנית בנוי מפורטת. ראה טבלת איזורים - מסחר.

ה. שטח למוסדות ציבור

ישמש להקמת בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מרכזים קהילתיים ושרותי בריאות.

ו. שטח לשרותים טכניים

מותר יהיה למקם שרותים טכניים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים בתחום השטחים הציבוריים והשבילים - מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית. קוי הבנין יסומנו בתשריט.

טבלת אזורים

הערות	מרווחים (מ')	סה"כ תכנית	מגרש מספר	צפיפות גודל מגרש	מזערי קומות	שטח בניה ומגרש	מרווחים (מ')	הערות
	קדמי	צדדי	אחורי	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
				ב - %	ב - %			
מגורים א'	3 - 2	400	2	50	30	כסומן	3	גודל מגרש מזערי לבנין דו-משפחתי
						במשרים	6	600 מ"ר
						ואו במכ" (בתשרים)		
						בינוי		
מגורים ב'	6 - 3	600	2	75	37	כנ"ל	0	מותר ניצול חלקי של חלל גג משופע
						(או כסומן בתשרים)	6	בנוסף ל 2 הקומות. צמודי קרקע.
						(או בתכנית הבינוי)		
מגורים ג'	10 - 6	800	3	80	30	כנ"ל	0	מותר ניצול חלקי של חלל גג משופע
						(או כסומן בתשרים)	6	בנוסף ל 4 הקומות.
						(או בתכנית הבינוי)		
מסחר	--	200	2	120	75	0	0	קיוסק ששטחו אינו עולה על 30 מ"ר
								מותר למקם בשטח ציבורי פתוח -
								בהתאם לסימון בתשרים.
מבני ציבור	--	500	11 - 3	40	40	לפי תוכנית בינוי		מוסד ציבורי שאינו עולה על 300 מ"ר
						שתוגש לוועדה המקומית		מותר למקם בשטח ציבורי פתוח -
								בהתאם לסימון בתשרים.
שרותים	--	1000	11 - 3	75	35	לפי תוכנית בינוי		מותרת הקמת אנטנה גבוהה במאס
סכניס						שתוגש לוועדה המקומית		לסימון בתכנית בינוי.

ד. תכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף ג.2 לעיל, תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף ב ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון. תוכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תוכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלו בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית. תוכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

3. יושלם תכנון עירוני של התשתית עבור הישוב כולו, וייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר - לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ה. מוסדות ציבור, תשתיות מסחר ופיתוח:

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשית של מים.

- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ב. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:

- גני ילדים מתחת לגיל חובה.

- גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.

- ביי"ס תיכון.

- מבנה למוכלות או לצרכניה.

- מקום תפילה.

- מרפאה או טיפת חלב.

ג. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ - 100 יחידות דיור.

2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:

- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה

המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.

- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הועדה המקומית

תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים

ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ד. הועדה המקומית תוכל להתנות מהן היתרי בניה למגורים בהבטחת

ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל

בהתאם לתכנית זו.

פרק ד - תנאים כלליים לביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובנינים:
לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:
בכוחה של הועדה לאשר תוכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית חלוקה:
בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תוכן ע"י מודד מוסמך ותהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

ב. תכנית מדידה:
נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקנ"מ 1:250, ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, מעודכנת עד שישה חודשים מלפני הגשתה.

ג. תכנית בינוי:
1. אזור התחום בקו נקודה הוא אזור לתוכנית בינוי ופיתוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לתוכנית בינוי אחת. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
2. תכנית בינוי תתבסס על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:
קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.
כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה.
3. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח. תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

1. שמור הנוף:

- הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי:
- מסירת הוראות מתאימות וכל האמצעים הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - סמכות לקבוע מאבדות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

2. בטיחות:

- אש - כל הבניה הציבורית והבניה למגורים טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
- גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

ח. תכניות לצרכי רישום:

- א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

ט. מרכיבי בטחון:

- א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
1. מחסן תחמושת/נשק לפי סיווג הישוב בתיאום קצין הגמ"ר.
 2. דרך הקפית + גדר לפי סיווג הישוב.
 3. תאורת בטחון הקפית.
 4. סככות רכב לאמבולנס, כבאות וגדר בטחון.
- ב. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/ישוב.

פרק ה - הוראות בניה כלליות

1. בניינים שלא הושלמו
כל בנין, בין שנבנה בין הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כך, ייבנה ויושלם באופן שיושווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו, יהיה תואם את דרישותיה של התוכנית הזאת: הקמת מיכלי מים, מעקות, ריצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכל שאר עניינים הנוגעים במראיהם החיצוניים של הבניינים.
2. צנורות שרות
לא יותר להתקין צנורות מכל סוג שהוא על פני הקירות החיצוניים, פרט למרזבים להורדת גשם ובתנאי שיסומנו בתכניות לצורכי רישוי.
3. פתרון ארכיטקטוני לקולטים, דודי מים חמים, מזגנים ומסתורי כביסה.
יש לשלב את המזגנים, מסתורי הכביסה, וכן את הקולטים והדודים על הגג לשביעת רצון הועדה המקומית. יש לטפל בעצוב ארכיטקטוני נאות גם ביחס לפחי האשפה, גדר המגרש, סדורי החניה ורהוט הרחוב, הכל לשביעת רצונה של הועדה המקומית.
4. פיקוח על התכנית, עיצוב וצורה ארכיטקטונית
עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של הבניינים יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית.
 - 4.1 גגות משופעים
כל המבנים בשטח התכנית יכוסו בגגות משופעים מרעפים, או חומר אחר שיאושר, פרט לחלקים שגדלם ייקבע בתכנית הבינוי, אך לא יעלו על 25% משטח הגג.
 - 4.2 מעקות על גגות שטוחים
חלק הגג השטוח שיש אליו גישה יהיה מרוצף ומוקף מעקה בנוי שלם שגבהו אינו קטן מ- 1.1 מ' ואינו עולה על 1.5 מ', אלא אם הותר אחרת ע"י הועדה המקומית.
 - 4.3 איטום גגות
 - 4.3.1 הגגות יהיו גגות משופעים מרעפים ו/או כל חומר אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית.
 - 4.3.2 גגות שטוחים יותרו כיוצא מן הכלל באישור מיוחד של הועדה המקומית, בהתייעצות עם מתכנן האתר. הגגות יצופו אז בחלוקי נחל.
5. פיקוח על אופן הבניה
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או כל שינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.
6. גדרות
בחזיתות הבתים תוקמנה גדרות אבן או כל חומר אחר אשר יאושר על ידי הועדה המקומית. גובה קיר תומך לא יעלה על 2 מ' במישור אחד. במידת הצורך יש לפצלו ולעשות מרווח לנטיעות.

7. מקלטים
יבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
8. גידור השטח
על כל יזם בניה וחברה קבלנית תוטל חובת גידור השטח בעת הבניה ואזהרת הציבור בפני מפגעי ומטרדי הבניה. לגידור זה וכן למבנים זמניים לצרכי בניה יש לקבל אישור מוקדם של הועדה המקומית.
9. הסרת מבנים זמניים
מבנים זמניים כגון מחסני בניה, גדרות זמניים וכד' יוסרו על ידי בעל הרכוש ועל חשבוננו תוך פרק זמן שייקבע על ידי הועדה המקומית.
10. אנטנה מרכזית, מוטות ותורני רדיו ומתקנים אחרים על הגגות
תותר הקמת מוט, תורן של רדיו או מתקן אחר על הגג רק מטיפוס שיאושר על ידי הועדה המקומית. תותר הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בנין.
במידה שתוקם אנטנה מרכזית לכל הישוב, רשאית הועדה המקומית לאסור הקמת תורני אנטנות על גגות הבתים ולהורות על הסרת תורנים קיימים.
11. תוספת בניה
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש מיזמי הבניה להמציא תוכניות להגדלה סטנדרטית של הבנינים אשר יחייבו בכל מקרה של השלמה כזאת. תכניות ההגדלה הסטנדרטיות יפורטו את השימוש בחומרים ושלבי הביצוע בהגדלה. תוכניות אלו יהיו תנאי להיתר בניה.
12. תכניות פיתוח
על כל יזם בניה וחברה קבלנית חלה חובת הגשת תוכניות פיתוח וגינן בקנ"מ 1:250 לועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר הבניה תוך פירוט:
מספור ושילוט.
הסדרי חניה.
מיקום וצורת השבילים.
עיצוב וכיסוי שעוני מים.
חיבור טלפונים.
חיבור טלביזיה תת - קרקעי.
גידור החזית.
הצבת עצים בוגרים וכו'.
סורגים לדירות בקומת קרקע.
תכניות הפיתוח יהיו למבנן שלם (שגבולותיו יקבעו ע"י הועדה המקומית בתאום עם מתכנן האתר) וכן יראו את ההשתלבות בתוכנית של המבנים הסמוכים, הכל באותו מתחם.
13. חובת סגירת מסדים
חלה חובת סגירת מסדים בבניה קשיחה (בטון, בלוקים מטוייחים או אבן) לשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

פרק ו' - מערכות תשתית

הועדה המקומית רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר של מערכות תשתית (ניקוז, ביוב, טלפון וחשמל) ואין להקים על קרקע זו שום בנין, לבנות גדרות בנויות, או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע המערכות הנ"ל. כל בעל מגרש חייב לתת זכות מעבר למערכות אלה בתחומי מגרשו, הן להקמתן והן להפעלתן ואחזקתן, עפ"י הוראות הועדה המקומית בתנאי ההיתר.

1. ניקוז

מגרשי הבניה לניקוז, לשביעת רצון הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד - יהא זה בסמכותה לכלול בהיתר הבננה את תנאי הטיפול הדרושים לדעתה.

2. ביוב

בעל בנין הנמצא במרק של עד 50 מ' מדרך שלארעה הותקנה רשת ביוב כללית חייב לחבר את הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית, על פי תכנון ואישור הרשות המוסמכת.

3. חשמל, תקשורת ותאורה

3.1 חשמל

מגבלות הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קוי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורחבן ייקבעו בהתאם לחוק או לצו התקף. כל מערכות מ"נ תהיינה ת"ק בכפיפות לתקנים ולתקנות התקפות. במידה ויהיו תחנות טרנספורמציה במבנים, הן ייבנו ללא צורך בהגשת תוכניות בנין עיר, בתנאי שיהיו חלק משטח הדרך או שטח ציבורי פתוח.

3.2 רשת תקשורת

כל רשת הטלפונים תבוצע לפי תכניות משרד התקשורת ו/או חברת "בזק" ותהיה ת"ק. תתוכנן אנטנה מרכזית לכל היישוב. באופן זמני תותר, באישור הועדה המקומית, התקנת אנטנה אחת לכל בנין.

3.3 תאורת רחובות

רשת תאורת רחובות תבוצע על עמודי תאורה בהתאם להנחיות בתכניות הבינוי.

4. היתר למתקני תשתית

הועדה המקומית תוכל להתיר בכל איזור ושטח של תוכנית זו בניה של מתקנים ומבנים, הדרושים להפעלת מערכת ניקוז, ביוב, אספקת חשמל, מים גז, טלפון, רדיו וטלביזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות ובלבד שאינם סותרים כל הוראות אחרות בתכנית זו.

פרק ז' - הגשת תוכניות בניה לאישור

אדריכל הבנין יגיש לוועדה המקומית לאישור את התכניות הבאות:

1. העמדת הבנין בקנ"מ 1:250 על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה. התכנית הזו תכלול קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים.

2. תכנית סביבה בקנ"מ 1:1000 או 1:1250.

3. תכניות כל הקומות, חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:100 כולל תכנית גג עם פירוט הפתרון לשימוש באנרגיה סולרית, מיקום אנמנה ופתרון לתלית כבסים. אם יש כוונה להשתמש במזגנים יש להראות מיקומם בחזיתות.

4. חישובי שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי. חישוב % בניה.

5. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש בקווי גובה מתוכננים - כל 25 ס"מ.

6. כל תוכנית ו/או נתוני תכנון אחרים שיידרשו ע"י מהנדס הועדה.

טבלת היקף הבניה למגורים והצפיפויות המותרות בכל מבנן

מספר המבנן	חלקי משנה	אזור המגורים	מספרי הבנינים שבמבנן	סה"כ שטח מגרשי המבנן - במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
I		ג	1001 , 1002 1003 , 1004	4,500	4,050 (90%)
II	א	ב	1005 - 1008 1021 , 1022	3,900	10,220 (70%)
	ב		1009 - 1012 1023 - 1024	3,800	
	ג		1013 - 1016 1025 - 1026	3,600	
	ד		1017 - 1020 1027 - 1028	3,300	
				14,600	
III		ג	1040 - 1045	5,600	7,560 (90%)
			1060 - 1062	2,800	
				8,400	
IV		ג	1052 - 1053	2,500	8,280 (90%)
			1054 - 1058	6,700	
				9,200	
V		ב	1068 - 1071	3,150	11,830 (70%)
			1067, 1072 - 1076	5,300	
			1066, 1077 - 1078	2,600	
			1079 - 1080, 1085	2,650	
			1064, 1081	1,200	
			1082 - 1083	2,000	
				16,900	

מספר המבנה	חלקי משנה	אזור המגורים	מספרי הבנינים שבמבנה	סה"כ שטח מגרשי המבנה - במ"ר	סה"כ שטח בנייה מותר - במ"ר
VI		ג'	1038 - 1039	2,730	2,460 (90%)
VII		ג'	1035 - 1037	6,870	6,183 (90%)
VIII		ב'	1084 - 1089	6,600	4,950 (75%)
IX		ג'	1238 - 1248	7,500	11,000 (147%)
			סה"כ	77,300	66,533

22/...

כיוון מדרום 2'

1089 704 1084-1088 - 6.600
 1005-1028 - 14,6
 1064, 1066-1083, 1085 - 16.900

1089 מדרום 704 38.1
 38.1 6'7"

מגרשים בנה ביתך - אזור מגורים א'

מספרי מגרשים	סה"כ שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
1222	400	200 (50%)
1223	393	197 (50%)
1224	455	228 (50%)
1225	475	238 (50%)
1226	415	207 (50%)
1227	420	210 (50%)
1228	395	198 (50%)
1229	450	225 (50%)
1230	445	223 (50%)
1231	432	216 (50%)
1123	408	204 (50%)
1124	415	208 (50%)
1125	420	210 (50%)
1126	423	212 (50%)
1127	445	223 (50%)
1128	440	220 (50%)
1129	460	230 (50%)

מספרי מגרשים	סה"כ שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
1130	422	211 (50%)
1131	392	196 (50%)
1132	480	240 (50%)
1133	500	250 (50%)
1134	467	234 (50%)
1135	415	208 (50%)
1136	470	235 (50%)
1137	413	207 (50%)
1138	415	208 (50%)
1139	425	213 (50%)
1140	435	218 (50%)
1141	445	223 (50%)
1142	515	258 (50%)
1143	458	229 (50%)
1145	470	235 (50%)
1146	425	213 (50%)
1147	450	225 (50%)
1148	880	440 (50%)

מספרי מגרשים	סה"כ שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
1149	352 687 335	344 (50%)
1150	353 689 336	345 (50%)
1151	331 706 375	353 (50%)
1152	355 755 400	378 (50%)
1153	392 852 460	426 (50%)

תיתכן סטייה של 10% בשטחי המגרשים הנקובים לעיל לצורך הקצאה.

11/83 *

טבלת מגרשים שאינם לבניה למגורים

מס' מגרש	שטח מבנה	מס' קומות	שטח המגרש	ייעוד המגרש
		מירבי		
970		2	2000 מ"ר	שטח לתכנון בעתיד
980	ראה טבלת אזורים		460 מ"ר	מבנה מסחרי
978	סה"כ שטח בניה	2	1100 מ"ר	מעון יום
979	מותר לדונם נטול	2	9850 מ"ר	בי"ס יסודי
982	40% משטח המגרש	2	1350 מ"ר	גן ילדים
A	ראה	2	1590 מ"ר	ש.צ.פ.
B		2	3700 מ"ר	ש.צ.פ.
C	סעיף	2	2500 מ"ר	ש.צ.פ.
D		2	1320 מ"ר	ש.צ.פ.
E	2 ג'	3	2500 מ"ר	ש.צ.פ.
F		2	1200 מ"ר	ש.צ.פ.
G	בפרק	3	110 מ"ר	ש.צ.פ.
9012		2	150 מ"ר	ש.צ.פ.
9013	ג'	3	120 מ"ר	ש.צ.פ.

$\frac{1}{3}$ 13,190

$\frac{1}{3}$ 13,650 במשקל

חתימות

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

בעל הקרקע:

אועצה מקומית אריאל

המועצה המקומית אריאל.

היוזם:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.

מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.

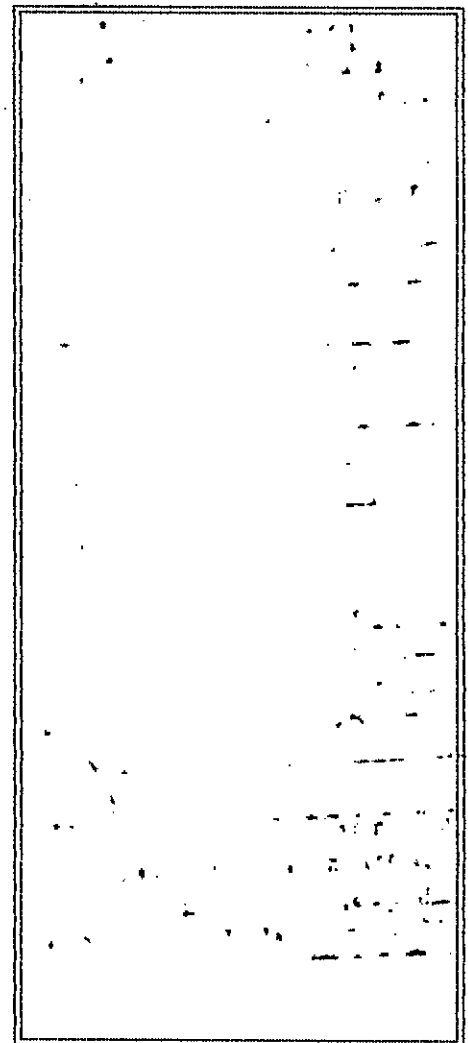
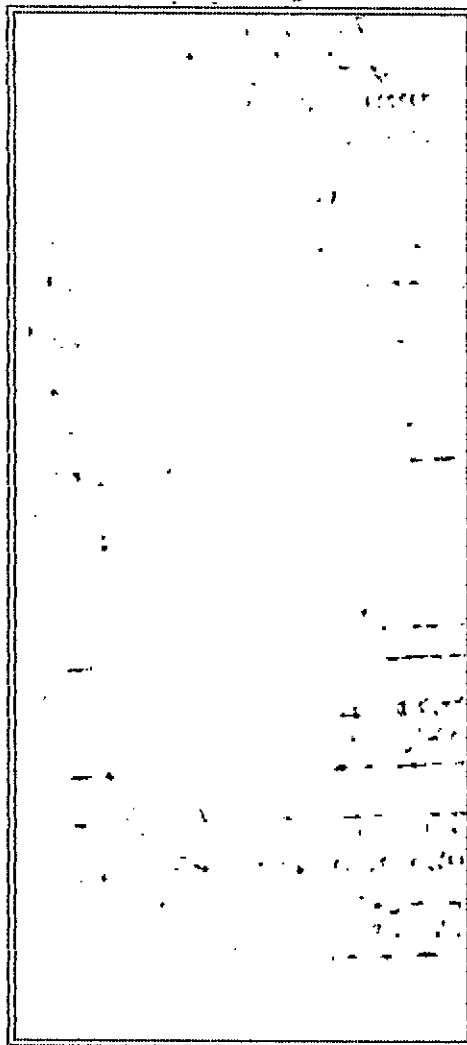
עורך התכנית:

מאי 1989.

תאריך:

מתן תוקף

הפקדה



המחלקה הכלכלית

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה והשומרון) (מס 418) חס"ב - 1971
 אמר בש"אן קאמין תתקין: المدن والقرى والابنية
 (يهودا والسامرة) رقم 18 سنة 1372-1371

נפה _____
 לواء _____

מרחב חכנון בקישי: אלכסא
 منطقة تنظيم محلية
 חכנית: 130/2/1 מס' _____
 مشروع: _____ رقم _____

מנעצח החכנון העליונה: משרד
 مجلس التنظيم الأعلى
 בישיבתה מס': 8/90 במחיר: 93590
 جلسة رقم: _____ بتاريخ: _____

החליטה לתת חוקה לחכנית הנזכרת לעיל
 قرر وضع المرسوم المذكور اعلاه موضع التنفيذ

מנעצח העליונה: _____ יו"ר מועצת
 המרכזית לחכנון ובניה: _____ החכנון העליונה
 مدير الذائرة: _____ رئيس مجلس
 المركزية التنظيم والبناء: _____ التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה והשומרון) (מס 418) חס"ב - 1971
 אמר בש"אן קאמין תתקין: المدن والقرى والابنية
 (يهودا والسامرة) رقم 18 سنة 1372-1371

נפה _____
 לواء _____

מרחב חכנון בקישי: אלכסא
 منطقة تنظيم محلية
 חכנית: 130/2/1 מס' _____
 مشروع: _____ رقم _____

מנעצח החכנון העליונה: משרד
 مجلس التنظيم الأعلى
 בישיבתה מס': 10/89 במחיר: 29.11.89
 جلسة رقم: _____ بتاريخ: _____

החליטה לתת חוקה לחכנית הנזכרת לעיל
 قرر ايداع هذا المرسوم لاعترض من يهمل الامر

מנעצח העליונה: _____ יו"ר מועצת
 המרכזית לחכנון ובניה: _____ החכנון העליונה
 مدير الذائرة: _____ رئيس مجلس
 المركزية التنظيم والبناء: _____ التنظيم الأعلى