

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית בנין ערים מפורטת מסי 130/1/13

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית בגין ערים מפורטת מסי 130/1/13
2. תשריט התכנית: התשריט בקניימ 1:500, להלן התשריט המצורף לתכנית והנושא אותו שם יהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.
3. מקום התכנית: מחוז : יהודה ושומרון
נפה : טול כרם
מקום : אריאל
4. תכולת התכנית: התכנית חלה על השטח המתוחם בקו הכחול בתשריט
5. שטח התכנית : 11,495.65 מ"ר
6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
7. יוזם ומגיש התכנית: לשכת התכנון המרכזית יו"ש.
8. עורך התכנית : ס.י.ת. - יועצים לתכנון עירוני וכפרי בע"מ.
9. כפיפות התכנית : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר לאריאל. במידה ויהיה נגוד בין הוראות תכנית המתאר לאריאל, לבין תכנית זו, יכריעו הוראות תכנית זו.
10. מטרת התכנית: תכנון מפורט של שטח התכנית, הגדרת מגרשים לאזור מגורים א', הגדרת שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
11. אזור מגורים א' : השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מהווים אזור מגורים א', ומותר להקים בהם בתי מגורים חד משפחתיים בלבד, או דו משפחתיים עם קיר משותף. שטח ההחלקה יהיה לפי המצויין בתשריט.
רוחב חזית המגרש המינימלי לא יהיה קטן מ-17 מ'. במידה ויבנו בתים דו משפחתיים הדבר יותנה בתכנון משותף ובלוח זמנים אחיד לביצוע, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
מגבלות הבניה :
מספר קומות וגובה הבנין 11.1
גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות, למעט מרתפים (ראה להלן).
כל הבתים יבנו עם גגות משופעים מרעפים אדומים או מחומר אחר שחזותו דומה, שיאושר ע"י המהנדס של המועצה. שיפוע הגגות יהיה לכיוון הרחוב תוך שימת דגש מיוחד לנושא החזית החמישית.
הגובה המכסימלי הכולל המותר יהיה עד 9.0 מ' מגובה 0.0 של הבית, ועד לגובה סופי של רכס הגג. גובה 0.0 של הבית, ועד לגובה סופי של רכס-הגג, גובה 0.0 לקביעת גובה הבנין יקבע כדלקמן :
במגרשים בהם גובה מרכז המגרש נמצא באותו מפלס או במפלס נמוך מהמפלס של דרך הגובלת במגרש, יהיה גובה 0.0 של הבנין גובה אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש.

11.2 שטח הבניה המותר

- א. סך שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות והמפלסים גם יחד, כולל מרתפים ועליות גג, לא יעלה על 300 מ"ר וזאת ללא חריגה כלשהיא מקווי הבנין.
- ב. בשטח הבניה ברוטו יחושבו ויכללו כל השטחים המבונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים לרבות קומת עמודים שגובהה לפחות 2.2 מ' או חלק ממנה, מרפסות, מבני עזר, שטח מקלט בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי, מרתפים, מוסך לרכב הנכלל בתחום הבניה וסככת רכב.
- ג. בשתי קומות המגורים המותרות, לא יעלה שטח הבניה בקומה כלשהיא על 35% מסך הכל שטח הבניה המותר שצויין לעיל (כלומר, עד 105 מ"ר בקומה).
- ד. בכל מקרה יעלה תכסית השטח על 25% משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכה אופקית של קווי הבנין החיצוניים על פני השטח של המגרש (שטח לא מקורה המותחם בתחום הבנין כגון פטיו, לא יכלול בשטח הנמדד).
- ה. בשטח הבניה לא יכללו :
 1. קומת עמודים שגובהה פחות מ-2.20 מ' (שהוא הגובה המינימלי הנדרש על פי תקנות התכנון והבניה).
 - ניתן יהיה להקים בכל מבנה קומת עמודים 1 בלבד.
 - קומה נמוכה זו תחשב כמסד ובמקרה זה תהיה חייבת להיות סגורה מסביב בקירות ללא גישה.
 2. מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ.
 3. כרוכים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה עד למכסימום של 0.8 מ'.
- ו. מרתף יהיה כמוגדר בחוק התכנון והבניה. תותר הגבהת קומת קרקע בתחום שמעל המרתף עד 1.20 מ' מעל מפלס 0.0 של הבנין כמוגדר לעיל.
- בכל מקרה ייחשב שטח המרתף בסך הכל שטח הבניה המותר.

11.3 מרווח הבניה במגרשים רגילים

- מרווחי הבניה יהיו כמפורט להלן אלא אם סומן בתשריט אחרת :
- מרווח בניה קדמי - 5 מ' (מחייב)
 - מרווח בניה אחורי - 10 מ' (מינימלי)
 - מרווח בניה צדדי - 4 מ' (מינימלי) במקרה של בתים דו משפחתיים אחד ממרווחי הבניה יהיה 0 מ' והשני יהיה 8 מ' .

11.4 מרווחי הבניה במגרשים פינתיים

- במגרשים פינתיים יהיה מרווח הגובל בדרך 5 מ', ואילו שני המרווחים האחרים יחושבו כקווי בניה צדדים - 4 מ' .

11.5 סככה לרכב

- תותר בניה של סככה לרכב בשטח עד 20 מ"ר עם מרווחי בניה קדמי - 3 מ' וצדדי - 0.0. הסככה תהיה מקורה וסביבה קיר שאינו עולה על 1.0 מ' - הכל לפי תכנית אחידה (ראה סעיף 12.1). לא תותר כל בניה אחרת בתחום מרווחי הבניה.

חומר קירות חוץ

11.6

גמר קירות החוץ יהיה מאבן עם מישקית אוסקיים ו/או טיח בגוון בהיר ו/או עץ. יותר שימוש בחומר אחר נוסף בשטח של עד 15% משטח כל חזית.

תנאים כלליים לאישור הבניה

12.

תכנית פיתוח לביצוע

12.1

כתנאי מוקדם למתן היתרי בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית לביצוע עבור כל מגרש. התכנית תקרא תכנית בינוי לביצוע ותוכן ע"י אדריכל מוסמך או אדריכל נוף בק.מ. 1:250 שתוגש על גבי מפת קדידה מעודכנת ותכלול :

12.1.1 העמדת בתים עם מרווחי הבניה וגובה אבסולוטי של * מפלט קומת כניסה (0.0[±] לקביעת גובה הבית) בהתאם לטיפוס הבית המתוכנן לחלקה זו.

12.1.2 חיבור הבינים למערכות תשתית : מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

12.1.3 תכנית הגדר מאבן לקט בגובה 1 מ' לפחות מפני המדרכה.

12.1.4 פיתוח השטח כולל גבהים ושיפועים להנעת ניקוז, טיפול במדרונות, קירות תומכים, עקרונות הגינון, מדרגות ושבילי הגישה כולל הגדרת מידות וחומרי בניה.

12.1.5 סימון מיקום סככות הרכב ואופן פתיחת הדלתות, פחי האשפה וחצר משק כולל פתרון לתליית כביסה.

12.1.6 התכנית תכלול בנוסף :

א. חזית הרחובות.

ב. חתך אופיני דרך הרחוב.

ג. חתכים אופייניים דרך אזורי הבינוי.

12.1.7 פירוט מתקני תליית הכביסה (שלא לחזית המגרש).

חיבורים למערכות תשתית

12.2

כל מערכות התשתית יתחברו לבית מת - קרקעית. בנקודות שנקבעו בתכנית הבינוי לביצוע כנזכר לעיל ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

מקלטים

12.3

מקלטים יבנו בתחום הבית בהתאם לתקנות הג"א.

מיקום דודי שמש לחימום מים

12.4

הקולטים ימוקמו במישורי הגג והדודים עצמם יוסתרו בחללים שמתחת לרעפי הגג.

הנחיות ועדת בנין ערים מקומית בהקשר למתן היתרי בניה

12.5

הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וכן גם אם הינם תואמים לתקנון התכנון והבניה וזאת במקרים הבאים :

12.5.1 תכניות הבניה והפיתוח אין בהם משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבול המגרש, כולל גבהים והתחברות לרחוב או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשירותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם או שהפתרון לנ"ל אינו תואם דרישות מהנדס הועדה.

12.5.2 העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת לאיזור זה ו/או אינו תואם את תכנית הבינוי לביצוע הכללים כנזכר בסעיף 12.1 לעיל.

12.5.3 מהנדס המועצה ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים לבצע את הפעולות הבאות:-
א. להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית.

ב. לחייב אם דרוש הדבר, לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה מעבר של השרותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכד') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.
12.5.4 בכל היתרי הבניה יקבעו שלבי ביצוע לאשור המפקח מטעם ועדת בנין ערים מקומית. שלבי הביצוע הינם:

א. אישור ביצוע המתווה.

ב. אישור ביצוע השלד.

ג. אישור סופי ומתן תעודת גמר.

תוקף היתר הבניה מותנה באישור כל שלב ביצוע כנ"ל.

לא יותר להמשיך בהליכי הבניה בטרם אישר המפקח וחתם כי כל אחד משלבים בוצע בהתאם להיתר הבניה לרבות המתווה.

12.5.5 מהנדס המועצה יוודא כי חומרי הבניה אשר יבנו ישתמשו להקמת המבנה יהיו תואמים את תקן הישראלי.

מועצה יקנין אריאל
9366077 - 9366439
9366078 - 9366436

חתימת עורך התכנית

מועצה יקנין אריאל
9366077 - 9366439
9366078 - 9366436

חתימת היורש

חתימת בעל הקרקע

צבא הגנה לישראל
 جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק מכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה והשומרון) (מס' 418) חס"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
 (يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-5722
 דפה 316
 לוא

מרחב מכנון מקומי אריאל
 منطقة تنظيم محلية
 מכנית אריאל מס' 130/1/13
 مشروع رقم

.....
 מועצת המכנון העליונה
 مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 7/87 בתאריך 13.12.87
 رقم بتاريخ

החליטה לתת חוקה לתכנית הנזכרת לעיל
 قررت منح المخطط المذكور اعلاء موصغ التفيد

.....
 מנהל העירייה
 مدير البلدية

.....
 מנהל המועצה
 مدير المجلس

.....
 המרכזית למכנון ובניה
 المركزية التنظيم والبناء

.....
 מנהל המועצה
 مدير المجلس

.....
 המרכזית למכנון ובניה
 المركزية التنظيم والبناء

.....
 מנהל המועצה
 مدير المجلس

.....
 המרכזית למכנון ובניה
 المركزية التنظيم والبناء

צבא הגנה לישראל
 جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק מכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה והשומרון) (מס' 418) חס"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
 (يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-5722
 דפה 316
 לוא

מרחב מכנון מקומי אריאל
 منطقة تنظيم محلية
 מכנית אריאל מס' 130/1/13
 مشروع رقم

.....
 מועצת המכנון העליונה
 مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 14/84 בתאריך 3.6.84
 رقم بتاريخ

החליטה להפקיד את התכנית לחקופה
 قررت ايداع عدا المشروع لاعتراض من يهيم الامر

.....
 מנהל העירייה
 مدير البلدية

.....
 מנהל המועצה
 مدير المجلس

.....
 המרכזית למכנון ובניה
 المركزية التنظيم والبناء

.....
 מנהל המועצה
 مدير المجلس

.....
 המרכזית למכנון ובניה
 المركزية التنظيم والبناء

.....
 מנהל המועצה
 مدير المجلس

.....
 המרכזית למכנון ובניה
 المركزية التنظيم والبناء

.....
 מנהל המועצה
 مدير المجلس

.....
 המרכזית למכנון ובניה
 المركزية التنظيم والبناء