

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי אריאל

130/1/7 תכנית בנין ערים מפורטת מס.

הנקראת רובע א' שכונה דרומית

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

היוזם : משרד הבנוי והשכון

עורך התוכנית : משרד הבנוי והשכון

א. כ ל ל י

1. שטח וחלות

תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מפורטת מס. _____ אריאל רובע א' שכונה דרומית, להלן "התכנית".

2. תשריט התכנית

התשריט המצורף לתכנית והערור בק.מ. 1:1000 אשר יקרא להלן "התשריט" יהיה בלתי נפרד מהתכנית.

3. ה מ ק ו ס

אריאל - מדרום לכביש חוצה שומרון וממזרח לכביש המוביל לסולפיט.

קואורדינטות - צפון - דרום 168000 - 167500

מזרח - מערב 167000 - 166200

נפה: טול כרם.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית מגדירה שטח לשכונת מגורים ומבני צבור. במקום שיש סתירה בינה לבין תכניות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

5. שטח התכנית

133000 ממ"ר - בהחאס לחשריט.

6. יוזם התכנית

משרד הבנוי והשכון

7. עורך התכנית

משרד הבנוי והשכון

8. מטרת התכנית

הכנת תכנית מפורטת לשכונת מגורים בה כ-250 יח"ד ויעוד שטחים כדלקמן:

דרכים ראשיות

אזורי מגורים

שטחים למוסדות צבור

שטחים צבוריים פתוחים ושבילי הולכי רגל

שטח למסחר.

9. ציונים בחשריט

קו כחול עבה

גבול התכנית.

שטח צבוע כחום

אזור מגורים א'.

שטח צבוע חכלת

אזור מגורים ב'.

שטח צבוע צהוב

אזור מגורים ג'.

שטח צבוע אפור

אזור למסחר.

שטח צבוע חום מותחם בחום

שטח למוסדות צבור.

שטח צבוע ירוק

שטח צבורי פתוח.

שטח צבוע ירוק מותחם ב-2 קוים אדומים

שביל הולכי רגל.

שטח צבוע אדום

דרך מתוכננת.

ב. הגדרות ופירוט מונחים

1. פירוש

פירוש חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים מס. 79 לשנת 1966 וצו 418 לשנת תשל"א.

2. בית

מבנה הסוגר את החלל באמצעות גגות, קירות ועמודים.

3. בית מגורים

מבנה המשמש למגורים בלבד.

4. גובה הבנין

גובה הבנין בכל נקודה ונקודה שבבנין, כפי שהוא נמדד הן במטרים והן במספר הקומות לפי המרחק האנכי שבין נקודה לבין פני הקרקע מתחת לאותה נקודה.

5. מרחק

מובנו החלל מחת לקומה הנמוכה ביותר במבנה, גבהו אינו עולה על 2.25 מ" וכל חלק מחלקיו אינו בולט מעל 1 מ" מעל פני הקרקע.

6. נספח

פרושו מחסן, מוסך לחניית מכוניות או כל בנין עזר כיוצא בזה שיאושר כנספח ע"י הועדה המקומית.

7. קו בנין

פירושו - קו ביחס לכל דרך מוצעת או מגרש שמעבר לו אין בית יכול לבלוט.

8. קו דרך

פרושו - קו המגדיר את הגבולות בצידי הדרך.

9. רוחב הדרך

פרושו - המרחק שבין קו הדרך הנמדד במאונך לקו של ציר הדרך כולל מדרכות.

10. קומת קרקע

"קומת קרקע" לגבי בית מובנה, אותה קומה הנמצאת לא יותר מכדי 1.50 מ" מעל פני מפלס מאושר של הקרקע המקיפה את הבית סביב ובסמוך לו.

11. קומה ראשונה

"קומה ראשונה" לגבי בית מובנה, אותה קומה הנמצאת סמוך מעל קומת הקרקע.

12. מגרש

שטח קרקע המוגדר על פי חכנית ביחידת שמוש בקרקע.

13. שטח מינימלי

פירושו - השטח הקטן ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי החכנית.

14. שטח מגרש

מובנה שטח הקרקע שבתחום גבולותיו של מגרש והוא כולל את שטח הקרקע אשר עליו נבנה בנין כלשהוא שבמגרש.

15. שטח ברוטו

"שטח ברוטו" הוא שטח המיועד לכל שמושי הקרקע.

16. שטח נטו (של המגרש)

"שטח נטו" הוא שטח קרקע שיועדו הוא למגורים בלבד לאחר ניכוי כל ההפרשות לצרכי צבור כגון: דרכים, ש.פ.צ. ושטחים אחרים.

17. תכנית

כולל כל תכנית מתאר, תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה או תכנית עיצוב ארכיטקטוני וכל שנוי בהן או באחת מהן - הכל לפי הענין.

18. תכנית מתאר
פירושו - תכנית שהוכנה לפי הוראות החוק.
19. תכנית מפורטת
פירושה - כל תכנית מפורטת שניתן לה תוקף או אפשר ליחן לה תוקף לפי החוק.
20. תכנית עיצוב ארכיטקטוני
פירושה - תכנית הקובעת את צורתם מראש והחומר החיצוני של הבנינים וסביבתם.
21. תכנית חלוקה פרצלציה
פירושה תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות קרקע או יותר.
22. שטח מותר
"שטח מותר" לגבי בית, מובנו השטח המכסימלי של הבית בכל הקומות בהתאם להוראות תכנית בנין ערים מפורטת.
23. רשות מוסמכת
פירושה - כל רשות שיש לה סמכות בענין היתרים או מתן הוראות בקשר לבניה, על פי כל דין.
24. הועדה המקומית
ועדת בנין ערים מקומית של המועצה המקומית אריאל ו/או ועדה מיוחדת שס.
25. ועדה מחוזית
ועדת בנין ערים מחוזית של יו"ש ו/או מועצת חכנון עליונה שס.
26. חניה פרטית
שטחי החניה למגורים יכללו בשטחים מיוחדים לכך ויוצמדו לדירות מבהינת בעלות, חקן החניה יהיה בהתאם להנחיות הרשויות.
27. חניה ציבורית
תכלל בתחום הדרכים.
- ג. שמוש הקרקע - הוראות כלליות
1. שמוש קרקע
כמפורט ברשימת חכליות וכמסומן בחשריט.
2. גדרות
לא תותר הקמת גדרות מחוץ לתחום המגרש, בחזיתות הכתים - חוקמנה גדרות אבן או כל חומר אחר בגבה שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
3. מקלטים
יבנו עפ"י תקנות הג"א ואישורו.

מס.	ה א ז ו ר	צפיפות מירבית מותרת לזרז נטו	גודל מגרש מזערי (ממ"ר)	מספר קומות מירבי	שטח בניה מירבי מותר בקומה (באחוזים)	סה"כ שטח בניה מירבי מותר (באחוזים)	קו בנין (מ')			הערות
							קדמי	צדדי	אחורי	
1.	מגורים א'	2	כ-600	2	22,5%	45%	5	4	6	
2.	מגורים ב'	3 - 5		2	37,5%	75%	בהתאם לתכנית בנוי שחוגש ותאזר			
3.	מגורים ג'	5 ומעלה	1000		60%	120%	5	3	4	
4.	מוסדות צבור בהתאם לצפיפות האזור וההנחיות לתכנון מוסדות ציבור.									
5.	מסחר	בהתאם לתכנית שחוגש ותאזר ע"י הועדה המקומית.								

ז) הגבלות באזור מגורים א'

- 1) גובה מירבי של הבנינים מעל פני המדרכה כולל קו עילי של הגג - 5 מ' במוצע.
- 2) בשל התנאים הטופוגרפיים המיוחדים ניתן להכניס בית בן שתי קומות על עמודים אך בכל מקרה לא יעלה גובה קומת העמודים על 3.5 מ', הכל בתאום ובאשור מהנדס הועדה המקומית.
- 3) הכניסה העיקרית לבנין תהיה במפלס ± 1.50 ממפלס המדרכה.
- 4) יש לתת לקומת העמודים ביטוי ארכיטקטוני שלם ולא של בנין בשלבי בניה מתמשכים. גובה המסד לא יעלה על 0.5 מ'.
- 5) לא תותר כל שפיכת פסולת בנין ו/או חומרי בנין מעבר לגבול התחנות של המגרש. גבול זה יותווה ע"י ערום אבנים טבעיות (בולדרים).

ד. מערכות שירות ציבוריות, ניקוז, חיעול, אספקת מים, קווי טלפון, חשמל וכו'
כמצוין בחכנית מתאר.

ה. חכנית הבנינים ומראם והחיצוני

1. בנינים שלא הושלמו

כל בנין, בין שנבנה בין הגבולות המלאים שהותרו בחכנית הזאת ובין שלא נבנה כן, ייבנה ויושלם באופן שהשווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו, יהיה חואם את דרישותיהם של החכנית הזאת: הקמת מיכלי מים, מעקות, ריצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכל שאר עניינים הנוגעים במראיהם החיצונים של הבנינים.

2. צנורות שירות

לא יותר להתקין צנורות מכל סוג שהוא על פני הקירות החיצוניים.

3. פתרון ארכיטקטוני לקולטי ודודי מים חמים

יש לשלב את הקולטים והדודים על הגג באופן משיע רצון מבחינה ארכיטקטונית. יש לספל בעצוב ארכיטקטוני נאות גם ביחס לפחי האשפה, גדר המגרש, סדורי החניה ורהוט הרחוב.

4. פקוח על החכנית, עיצוב וצורה ארכיטקטונית

עיצוב צורחם ומראיהם החיצוני של הבנינים יהיה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

5. פקוח על אופן הבניה

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או כל סינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.

6. גדור השטח

על כל יזם בניה וחב' קבלנית חוטל חובת גדור השטח בעת הבניה ואזהרת הצבור בפני מפגעי ומטרדי הבניה.

7. חכניות פתוח

על כל יזם בניה וחב' קבלנית חלה חובת הגשת חכניות פתוח וגנון בקנ"מ 1:250 לועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר הבניה תוך פרוט :

- מספור ושלוט
- הסדרי החניה
- מיקום וצורה השבילים
- עצוב וכסוי שעוני המים
- חבור טלפונים
- חבור טלויזיה תח קרקעי
- גדור החזית
- הצבת עצים בוגרים וכו'.

בעל הקרקע:

י. נהרי
הממונה על הרכוש הנטוש
והממשלתי ביו"ש

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

מסרד הבנוי והשכון

משרד רמת גן וחיפה
התכנון והמדינה

היוזם והעורך:

חאריק:

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) חש"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم ٤١٨ سنة ١٩٧١-٥٧٣٢

נפה גליל
לוא גליל

מרחב חכנון מקומי גליל

מטקה تنظيم محلية

חכנית מגליל מס' 1304/7

مشروع رقم

.....
מועצת החכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 8/85 בחאריך 1.9.85

جلسة رقم تاريخ

החליטה לתת חוקף לחכנית הנזכרת לעיל
قرر وضع المشروع المذكور اعلاه موضع التنفيذ

מנהל הלשכה ד/י
יו"ר מועצת

המרכזית לחיכנון ובניה החכנון העליונה

מدير الدائرة رئيس مجلس
المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418) חש"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم ٤١٨ سنة ١٩٧١-٥٧٣٢

נפה גליל
לוא גליל

מרחב חכנון מקומי גליל

מטקה تنظيم محلية

חכנית מגליל מס' 1304/7

مشروع رقم

.....
מועצת החכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בישיבתה מס' 19/84 בחאריך 3.6.84

جلسة رقم تاريخ

החליטה להפקיד את החכנית לחקירה
قرر ايداع هذا المشروع لدى اخص من يهمه الامر
למדה

מנהל הלשכה ד/י
יו"ר מועצת

המרכזית לחיכנון ובניה החכנון העליונה

مدير الدائرة رئيس مجلس
المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى