

**אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי-אריאל**

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 130/1/4

בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באו"ש

יוזם ומגיש התכנית: עיריית אריאל

ת.ד. 25 אריאל 44837

טלפון : 03-9061635

פקס : 03-9366908

עורך התכנית: א. פריאון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' סוקולוב 63 רמת השרון

טל: 03-5492829

פקס : 03-5493657

תאריך עדכון אחרון: 21-04-09

[illegible]

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) מס' 79, תשל"ב 1966

מרחב תכנון מקומי אריאל
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל
תכנית מס' 200/14/2
בישיבתה מס' 200/2007 מיום 11.11.07
החליטה:

☒ לאשר את הבקשה ולהעביר את התוכנית
בהמצלה ל 21.12.07
☐ לחוות את הבקשה

מזכיר הוועדה יו"ר ועדה מיוחדת לתו"ב אריאל

תוכן העינינים:

עמוד		
4	התכנית	פרק א
6	הגדרות	פרק ב
7	טבלת שטחים	פרק ג
8	רשימת תכליות, שימושים וזכויות בניה	פרק ד
10	הוראות בניה ותשתיות	פרק ה
13	חתימות	פרק ו

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי-אריאל
תכנית מפורטת מס' 130/1/4/2
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 130/1/4

פרק א- התכנית

1. המקום:

מס' גוש : פיסקאלי 4
אדמת הכפר סלפית
חלקי חלקות : אל וג'יה אש-שמי
קורדינטות : 667/425-667/560 אורך
216/050-216/525 רוחב

2. גבול התכנית:

כמתוחם בתשריט בקו כחול

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 130/1/4/2 (להלן: "התכנית")

4. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם:
תשריט בקנ"מ: 1:1000
13 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
נספח בינוי מנחה – פרט לנושאים הבאים: מספר קומות, גובה מבנה, וקווי בניין, שהינם מחייבים.
נספח תנועה מנחה – פרט לנושאים הבאים: מספר החניות לרכב תפעולי ופרטי, שהינו מחייב.

5. שטח התכנית:

א. שטח התכנית הוא 30.388 דונם

6. בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

7. יוזמי ומגישי התכנית:

עיריית אריאל, ת.ד. 25 ד.ג. אפרים . טלפון 03-9061666 פקס 03-9365653

8. עורך התכנית:

אדרי' אלכס פריאון , א.פריאון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. סוקולוב 63 רמת השרון טלפון 03 - 5492829 , פקס 03 - 5493657

9. מטרת התכנית:

מטרת התכנית

9.1

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז קניות ותעסוקה על כל התכליות הנלוות והמשלימות ע"י:

א. פירוט השימושים המותרים באזור

ב. שינוי זכויות ומגבלות בניה

ג. הסדרת נושא תנועה וחניה

עיקרי הוראות התכנית 9.2

א. פירוט השימושים באזור מסחר ותעשייה קלה, ומלאכה.

ב. שינוי ייעוד מאזור תכנון בעתיד לדרך משולבת.

ג. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת.

ד. תוספת זכויות בניה.

ה. שינוי קווי בניין.

ו. שינוי מספר קומות.

ז. תוספת דרכים וחניות.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

10. כפיפות לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 130/1/4

ב. כל הוראות התכנית החלות על האזור שלא שונו על ידי תכנית זו נשארות בתוקפן.

ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכניות אלה לבין האמור בתכנית זו ייקבע האמור בתכנית זו.

11. באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה גבול התכנית
- קו תכלת מרוסק - גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע חום בהיר- דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע אדום בהיר- דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח צבוע אדום מרושת בקווים אפורים..... חניון
- שטח צבוע פסים אדום בהיר וירוק לסירוגין - דרך משולבת
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע פסים סגול אפור לסירוגין במסגרת אפורה..... אזור מסחר ותעשייה קלה, ומלאכה
- שטח צבוע פסים אפורים..... שטח לתכנון בעתיד
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול- מספר הדרך
- ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול- מרווח קדמי מינימלי
- ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול- רוחב הדרך
- קו כחול דק - גבול מגרש מוצע
- ספרה כחולה במסגרת כחולה - מספר תא שטח מוצע
- קו שחור דק - גבול מגרש לפי תב"ע מאושרת
- ספרה שחורה (בקו דק)- מספר מגרש לפי תב"ע מאושרת
- קו שחור עבה עם משולש מלא לסירוגין עליון ותחתון..... גבול גוש
- מספר שחור מעל סימון גבול גוש- מספר גוש מאושר
- קו בצבע צהוב - מבנה להריסה
- קו אדום מרוסק (קו נקודה קו נקודה וכו') קו בניין

פרק ב' - הגדרות :

להלן ההגדרות אשר תכנית זו משנה ו/או מוסיפה מעבר להגדרות אשר בתכניות המאושרות החלות על השטח

הועדה הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל

המהנדס מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.

אזור שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בצבע עם תיחום, בפסים ובקווים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות חדשות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

קו בניין קו לאורך גבולות המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.

קומה חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.

גובה מרבי לבנייה הגובה הנמדד אנכית בכל חתך וחתך העובר דרך הבנין מדוד מפני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה לבנין לעבר כל נקודה בגג הבנין. בגג שטוח יימדד הגובה אל נקודות על גבי המעקה.

שטח בניה מותר השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין.

קו דרך קו המגדיר את תחומי הדרך ברוחב המאושר על פי התכנית כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

כניסה קובעת הכניסה הקובעת לבניין תקבע לפי מפלס הפיתוח בקומת הקרקע התחתונה, ולא תעלה על 120 ס"מ ממפלס זה.

פרק ג' - טבלת שטחים

1. טבלת שטחי הקרקע ויעודה

מצב מוצע:		יעוד	מצב מאושר:		יעוד
אחוזים	מ"ר		שטח במ"ר	שטח באחוזים	
13.0%	3,939	שטח ציבורי פתוח	12.7%	3,868	שטח ציבורי פתוח
10.9%	3,313	דרך מאושרת	20.6%	6,245	דרך מאושרת
20.9%	6,361	דרך מוצעת	7.5%	2,289	חניון
29.0%	8,823	דרך משולבת	38.0%	11,536	שטח לתכנון בעתיד
4.9%	1,502	חניון	21.3%	6,450	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
21.3%	6,450	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה			
100%	30,388	סה"כ	100%	30,388	סה"כ

2. חלוקה חדשה.

א. גבולות המגרשים שאינם תואמים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחת שטח רצוף בעל ייעוד אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

ג. תכנית לחלוקת מקרקעין תבוסס על תכנית מפורטת זו.

ד. תכנית לאיחוד וחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תבוסס על תכנית מפורטת זו או תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים וחכיות בניה

1. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית. אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. רשימת התכליות והשימושים

2.1 מסחר, תעשייה קלה ומלאכה.

תעשייה קלה, בתי מלאכה מסחר סיטונאי וקמעונאי לרבות בנקים, סוכנויות דואר, שירותי תקשורת, מסעדות, מזנונים ובתי קפה, אולמות תצוגה, אולמות קולנוע, אולמות שמחה ושעשועים, מכון כושר, מרפאות ומעבדות רפואיות, תעשייה עתירת ידע ומשרדים. וכן מתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה, ולכל תכלית שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל. פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס הוועדה להוות מטרד לסביבתם ו/או לאזור המגורים הקרוב.

2.2 שטח ציבורי פתוח

ישמש לצורך שבילים, מעברים, נטיעות וגנים, מתקני משחק, קיוסקים, מגרש ספורט, מתקנים וצנרות הנדסיים וכל שימוש אשר מטרתו לשרת את עובדי האזור בעתות פנאי. השימושים מותנים באישור הוועדה המקומית

2.3 דרך משולבת

לתנועת רכב, פריקה, חניה, מעבר הולכי רגל, נטיעות, מתקנים וצנרות הנדסיים, מתקני משחק, מקלטים, קיוסקים, וכל שימוש אשר מטרתו לשרת את עובדי ומבקרי האזור. השימושים מותנים באישור הוועדה המקומית

2.4 דרכים

ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה, רמפות לפריקה, נטיעות ותעלות ניקוז וצנרת.

3. זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	שטח בניה % משטח המגרש		אחוזי בניה כוללים (%) משטח המגרש	תכנית (%) משטח המגרש	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי
מסחר, תעשייה קלה ומלאכה	270	10	280	100	41	עד 7 (1) כולל (2)	1	0 0-2(4) לפי תשריט	0	0

(1) הוועדה המקומית רשאית לאשר גלריות (שלא יכללו במניין הקומות). שטחי

הגלריות יחושבו במניין אחוזי הבניה המותרים.

(2) הוועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת

אל מעל הכניסה הקובעת.

(3) יותרו הקמתם של מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים על גגות הבניינים.

(4) קו בנין לרחוב המסגר נא בין 0-2 מ' : לקומת כניסה תחתונה קו בנין 0 מ' לרחוב

המסגר, לקומות עליונות מעל קומת כניסה תחתונה קו בנין 2 לרחוב המסגר

פרק ה - הוראות בניה ותשתיות

תנאים למתן היתר בניה

1.

לא יינתן היתר להקמת בניין, ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין ולאחר שימולאו התנאים המפורטים:

איכות הסביבה

2.

- א. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
- ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ד. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ה. מערכת השפכים תחובר למערכת השפכים הראשית של אריאל.
- ו. המתקנים לקדם טיפול בשפכים, במידת הצורך, יוקמו בתחום המגרש.

דרכים וחניות

3.

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
- ב. מספר החניות יהיה לפי המסומן בנספח החניה. ביצוע החניה יהיה לפי תכנון מפורט שיוגש עם הבקשה להיתר בניה, ויאושר ע"י קמ"ט תחבורה.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

הוראות בנושא חשמל

4.

- א. מערכת קווי החשמל תהיה תת קרקעית בלבד.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

פיתוח סביבתי

5.

- א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט קירות תומכים, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, גמר קירות תומכים חיפוי אבן, הכול כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי, בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.
- ד. תחזוקת השטחים הציבוריים שבתחום התכנית תהיה באחריות ועל חשבון המחזיק במתחם.

פיתוח תשתית

6.

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.

חלוקה ורישום

7.

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר עפ"י חוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

פרק ו'- חתימות

תאריך:

חתימת בעלי הקרקע - _____

חתימת יוזמי התכנית - _____

חתימת עורכי התכנית - _____

א. פרידמן
אדריכלים ומתכננים בע"מ

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת הנתונים המפורטים בתשריט זהים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב שטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

א. פרידמן
אדריכלים ומתכננים בע"מ
חתימת עורך תוכנית

א. כהן - שם ותפקיד

01/06/09
תאריך

חותמת מתן תוקף:

חותמת הפקדה: