

פיקודת האזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי "אריאל"
תכנית מפורטת מס' א/130/1/2

4327000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' א/130/1/2 אריאל.
2. תשריט התכנית: התשריט בק.מ. 1:1000, 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.
גוש:
חלקה:
4. תחולת התכנית: התכנית חלה על השטח המותחם בקו הכתול בתשריט.
5. שטח התכנית: 147,703 מ"ר.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.
7. היוזם ומגיש התכנית: מועצה מקומית אריאל.
8. עורך התכנית: מועצה מקומית אריאל.
9. כפיפות התכנית: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר לאריאל. במידה ויהיה נגוד בין הוראות תכנית המתאר לאריאל ובין הוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו.
10. מטרת התכנית: תכנון מפורט של שטח התכנית, קביעת היעודים, התכליות ושמושי הקרקע אשר בגבולות התכנית, הנחיות תכנון ומגבלות הבניה.
11. אזור מגורים א':
 - 11.1: שטח החלקה המינימלי - 378 מ"ר.
בכל חלקה תותר הקמת יחידת מגורים אחת.
 - 11.2: אחוזי בניה המותרים יהיו כדלהלן:
בקומה אחת עד 35% משטח החלקה. סה"כ בניה בקומות עד 50% משטח החלקה. תותר בנית קומת מסד או מרתף אשר שטחה לא יעלה על 25% משטח קומת הקרקע, וכן תותר הקמת מבנה יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 20 מ"ר.
(סה"כ בניה בקומות מתיחס לכל השטחים הבנויים והמקורים כולל מסד, מרתף וקומת גג).

במגרשים מיוחדים מס' 210, 128, 127, 126, 119, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 504 אחוזי הבניה המותרים יהיו כדלקמן:

בקומה אחת עד 40% משטח החלקה. סה"כ בניה בשתי קומות עד ל-60% משטח החלקה. בנוסף לנ"ל תותר בנית קומת "מסד" או מרתף אשר שטחה לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע. כן תותר בנית מבנה יציאה לגג בשטח של עד 15 מ"ר. כן תותר בנית מבנה עזר לחניה ואחסון בשטח כולל של 30 מ"ר. בכל מקרה, סה"כ שטח בניה מקסימלי לא יעבור את הרשום בטבלת השטחים (נספח ב').

תותר הקמת מבנה עזר לחניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לאחוזי הבניה.

מרווחי הבניה המינימליים יהיו:

מרווח קידמי הגובל ברחוב - בהתאם לתשריט.
מרווח צדדי - 3.0 מ'.
מרווח עורפי - 6.0 מ'.

תותר בנית מבנה משותף על שתי חלקות סמוכות ע"י ביטול מרווחי הבניה שביניהן. לצורך זה, יערכו ויוגשו מסמכי הרישוי כמו לבנין אחד לכל דבר. במקרה זה, יוגדלו המרווחים הצדדיים הנותרים בשתי החלקות ל-4.0 מ'.
למבנה עזר לחניה יהיו המרווחים: קדמי - 2, צדדי - 0.

גובה הבנינים יהיה עד שתי קומות על קומת מסד וכך תותר הוספת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יותר מ-2.5 מ' מפני גג המבנה העיקרי. בנוסף לכך, תחול הגבלה הבאה על מדת התנשאות המבנה העיקרי מעל לגובה הממוצע של הכביש אשר בחזית החלקה:
כאשר החלקה נמצאת מתחת לפני הכביש, תהיה מידת ההתנשאות לא יותר מ-6.0 מ'. וכאשר נמצאת מעל לפני הכביש, תהיה מידת ההתנשאות לא יותר מ-10.0 מ'.
תותר תוספת גובה של 2.5 מ' מעל המבנה העיקרי עבור גג משופע ו/או מבנה יציאה לגג ותוספת של 1.0 מ' מעל המבנה העיקרי עבור המעקה.

12. אזור מגורים ב':
השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול מהווים אזור מגורים ב' - מותר להקים בו בתי מגורים טוריים או משותפים.

שטח המגרש המינימלי - 600 מ"ר.
אחוזי הבניה המותרים יהיו כדלקמן:

12.1: סך כל אחוזי הבניה בשתי קומות לא יעלו על 100% משטח המגרש.
סה"כ הבניה בקומות מתייחס לכל השטחים הבנויים וזנקורים כולל מסד, מרתף, קומת גג ומבנה יציאה לגג, ששטחו לא יעלה על 20 מ'.

- 12.2 : מרווחי הבניה המינימליים יהיו :
מרווח קידמי הגובל ברחוב - בהתאם לתשריט.
יתר מרווחי הבניה בהתאם לתכנית בנוי שתוגש למטרות רשוי ואשור הועדה המקומית.
- 12.3 : גובה הבנינים יהיה שתי קומות על קומות מסד ובנוסף לזה מבנה יציאה לגג.
13. שטחים למוסדות ציבור :
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה ישמשו להקמת מבנה ציבור.
13.1 : אחוזי הבניה המותרים יהיו כדלקמן :
בקומה אחת עד 30% משטח החלקה.
סה"כ בקומות עד 60% משטח החלקה.
13.2 : מרווחי הבניה המינימליים יהיו :
מרווח קדמי הגובל ברחוב - בהתאם לתשריט.
יתר מרווחי הבניה בכפוף לתכנית בנוי שתוגש לאשור הועדה המקומית לפני הגשת תיקי בניה.
13.3 : גובה הבנינים כמו בסעיף 11.5.
14. שטחים ציבוריים :
פתוחים :
השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מהווים שטחים ציבוריים פתוחים, המיועדים לשמש כגינות ושבילים להולכי רגל. תותר בהם בנית מקלטים ציבוריים והקמת מתקנים למגרשי משחקים.
15. דרכים :
השטחים הצבועים באדום מיועדים לדרכים. תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
16. חניה :
16.1 : מספר מקומות החניה בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
16.2 : באזור מגורים א' החניה בתוך החלקה.
16.3 : באזור מגורים ב' ובשטחים למוסדות ציבור, יובדרו שטחי החניה בחניונים מרוכזים.
16.4 : אתר שטחי החניה יעשה בתאום עם מהנדס המועצה המקומית.
17. פתוח :
לכל חלקה תוכן תוכנית פתוח אשר תהווה חלק ממסמכי היתר הבניה. באזור מגורים א' תהיה תכנית הפתוח בק.מ. 1:250. בכל יתר האזורים בק.מ. 1:500. התכנית תכלול מיקום הקירות התומכים והגדרות, צורתן וגובהן, תסמן את שבלי הגישה, והמדרגות, את מתקני האשפה, חניונים למכוניות ודרכי גישה, ניקוז השטח ממי הגשמים, שטחי נטיעות וכ"ו.
גובה קיר תומך לא יעלה על 2.50 מ' ברצף אחד, במקרה של צורך בקיר גבוה יותר, תבנה מדרגה בעלת שלח של 1.0 מ' ומאחוריה המשך הקיר התומך.

הקירות התומכים ייבנו מאבן או מחמרים התואמים את אופי הפתוח באתר. התכנית תכיל את מערכות המים, הביוב והחשמל ותוכן על רקע של מפת מדידה מצבית.

18. חזיתות:
18.1
החמרים המותרים לשמוש בבניה ופתוח בכל האמור למראה החיצוני של הבניה יהיו: בניה גלויה, טיח וחמרי בניה יציבים אחרים.
18.2
הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות בכל האמור למראה החיצוני ולבחירת החומרים (ראה סעיף 23).
19. מתקני עזר:
את המתקנים הבאים יש להתקין ולהציב כך שישתלבו במבנה או יוסתרו ולא יהוו מפגע חזותי: דוודי שמש, מזגנים, ארובות, אנטנות, מתלי כביסה וכ"ו.
20. ניקוז ביוב ואספקת מים:
יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והועדה המקומית.
21. מקלטים:
בהתאם לתקני הג"א.
22. הפקעה:
כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי הציבור כגון: דרכים, מעברים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים להקמת בניני ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית.
23. מתן היתר בניה:
הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה וגם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וכן גם אם הינה תואמת לתקנות התכנון והבניה במקרים הבאים:
23.1
תכנית הבניה והפתוח אין בה משום פתרון השרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך המגרש, כולל גבהים והתחברות לרחוב, או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש, והן מחוצה להם, או שהפתרון לנ"ל אינו תואם דרישות הועדה המקומית.
23.2
העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם הנדרש לאזור זה.

מועצה מקומית אריאל

מועצה מקומית אריאל

18.1.88

חתימת היזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

תאריך

נספח א'

טבלת צפיפויות

אזור	שטח (דונם)	מס' יחידה	צפיפות נטו
אזור מגורים א'	52.331	119	2.3 יחד' / דונם
אזור מגורים ב'	12.530	61	4.9 יחד' / דונם

נספח ב'

טבלת שטחים

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מקסימלי (מ"ר)	יעוד
101	460	230	מגוריס א' - מגרש לבניה עצמית
102	432	216	- # -
103	432	216	- # -
104	432	216	- # -
105	432	216	- # -
106	456	228	- # -
107	456	228	- # -
108	478	239	- # -
109	456	228	- # -
110	456	228	- # -
111	446	223	- # -
112	470	235	- # -
114	432	216	- # -
115	432	236	- # -
116	432	216	- # -
117	432	216	- # -
118	432	216	- # -
119	460	322	- # -
120	456	228	- # -
121	480	240	- # -
122	455	223	- # -

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מקסימלי (מ"ר)	יעוד
123	450	225	מגוריס א' - מגרש לבניה עצמית
124	450	225	- # -
125	480	240	- # -
126	492	262	- # -
127	486	241	- # -
128	432	241	- # -
129	455	223	- # -
130	432	216	- # -
131	432	216	- # -
132	432	216	- # -
133	432	216	- # -
134	432	216	- # -
135	432	216	- # -
136	576	288	- # -
201	432	216	- # -
202	432	216	- # -
203	432	216	- # -
204	432	216	- # -
205	432	216	- # -
207	454	227	- # -
208	520	260	- # -

י ע ו ד	ש ט ח ב נ י ה מ ק ס י מ ל י (מ"ר)	ש ט ח מ ג ר ש (מ"ר)	מ ג ר ש
מגוריס א' - מגרש לבניה עצמית	240	480	209
- # -	429	480	210
- # -	261	522	212
- # -	250	500	213
- # -	234	468	214
- # -	246	492	216
- # -	246	492	217
- # -	228	456	218
- # -	216	432	219
- # -	216	432	220
- # -	216	432	222
- # -	216	432	223
- # -	216	432	224
- # -	285	432	225
- # -	216	432	226
- # -	216	432	227
- # -	189	378	228
- # -	235	414	229
- # -	246	430	230
- # -	217	433	231
- # -	217	433	232
- # -	241	482	233

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מקסימלי (מ"ר)	יעוד
301	450	225	מגורים א' - מגרש לבניה עצמית
302	432	216	- # -
303	432	391	- # -
304	432	216	- # -
305	432	216	- # -
306	432	216	- # -
307	440	220	- # -
308	456	228	- # -
309	440	220	- # -
310	456	228	- # -
312	441	221	- # -
313	432	266	- # -
314	460	230	- # -
315	600	300	- # -
316	513	257	- # -
317	540	270	- # -
318	480	240	- # -
319	470	235	- # -
320	444	222	- # -
321	432	216	- # -
322	432	216	- # -

יעוד	שטח בניה מקסימלי (מ"ר)	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש
מגוריס א' - מגרש לבניה עצמית	216	432	323
- # -	216	432	324
- # -	216	432	325
- # -	216	432	326
- # -	216	432	327
- # -	225	432	328
- # -	235	480	329
- # -	225	450	331
- # -	222	443	332
- # -	216	432	333
- # -	216	432	334
- # -	216	432	335
- # -	267	533	336
- # -	250	432	401
- # -	230	432	402
- # -	216	432	403
- # -	216	432	404
- # -	216	432	405
- # -	216	432	406

י ע ו ד	ש ט ח ב נ י ה מ ק ס י מ ל י (מ"ר)	ש ט ח מ ג ר ש (מ"ר)	מ ג ר ש
- # -	216	432	407
- # -	356	456	408
- # -	228	456	409
- # -	222	444	500
- # -	226	451	501
- # -	214	427	502
- # -	216	427	503
- # -	258	430	504
- # -	219	437	505
- # -	213	426	506
- # -	211	421	507
- # -	217	433	508
- # -	217	433	509
- # -	223	445	510
- # -	217	434	511

סה"כ
מגורים א' 53,464

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה מקסימלי (מ"ר)	יעוד
551	2000	2000	מגורים ב'
552	1900	1900	- # -
553	1650	1650	- # -
602	1117	1117	- # -
603	1010	1010	- # -
604	825	825	- # -
605	945	945	- # -
606	1092	1092	- # -
607	780	780	- # -
608	1211	1211	- # -

סה"כ מגורים ב' 12,530 ד'
 סה"כ מגורים א' + ב' 65,994 ד'
 סה"כ שטח למבני ציבור 2,800 ד'
 סה"כ דרכים וחניה 33,873 ד'
 סה"כ ש.צ.פ. 30,286 ד'

מועצה מקומית אריאל

נושד הבינוי והשיון
 מדוז ירושלין
 17-02-03

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים

(יהודה והשומרון) (מס 418) חסליב - 1971

אמר בשאן قانون تنظيم المدن والقرى والابنية

(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-1972

נסח 5/6

לוא

מרחב חכנון מקומי א-ג

מחוז א-ג

מחלקת א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים

(יהודה והשומרון) (מס 418) חסליב - 1971

אמר בשאן قانون تنظيم المدن والقرى والابنية

(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-1972

נסח 5/6

לוא

מרחב חכנון מקומי א-ג

מחוז א-ג

מחלקת א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג

מס' א-ג