

5

איזור יהודה ושומרון

מרחב חנוון מקומי אריאל

חכניה בנין עיר מס. 130/1 הנקראת חכניה מחאר רובע א' באריאל

ה י ר ז ס : לשכת התכנון המרכזית יו"ש. / מועצה מקומית אריאל

בעל הקרקע : תמונה על הרכוש ותמסלתי והנטוש ביו"ש

עורך החכנית : משרד הבנוי והשכון - המינהל לבניה כפרית ויטובים חדשים

יולי 1982

תוכן הענינים

עמוד

3.....	כללי	-	חלק א'
3.....	הגדרות ופירוש מונחים	-	חלק ב'
5.....	חלוקה לאזורים וקביעת חכליות	-	חלק ג'
8.....	דרכים	-	חלק ד'
8.....	מערכות שדות צבוריות	-	חלק ה'
9	הכניח בנינים ומראם החיצוני	-	חלק ו'

חלק א' כללי :-

1. שם וחלוח
תכנית זו תקרא תכנית בניין עיר מס. 30/1 הנקראת תכנית מחאר רובע א' באריאל, להלן "התכנית" וחלוח על השטח המוחסם בקו כחול כהה בחשריט המצורף לתכנית זו להלן "החשריט".
2. חשריט התכנית
החשריט המצורף לתכנית בק.מ. 1:2500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובחשריט.
3. ה מ ק ו ס
אריאל - מדרום לכביש חוצה שומרון וממזרח לכביש המוביל לסולפיט.
קואורדינטות - צפון דרום 168500 - 167450.
מזרח מערב 167300 - 165500.
נפה: טול כרם.
4. שטח התכנית
כ-1017 דונם.
5. יזום התכנית
משרד הבנוי והשכון - המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.
6. עורך התכנית
משרד הבנוי והשכון - המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.
7. מטרת התכנית
להכין תכנית מתאר מקומית לפתוח שכונה בת כ 1600 יחידות דיור, תוך יעוד שטחים כדלקמן:
דרכים ראשיות.
אזורי מגורים.
שטחים צבוריים פתוחים.
שטח למרכז אזרחי.
שטחים למוסדות צבור.
שטח למרכז ספורט.
שטח למלאכה קלה.
ואחלים.

חלק ב' - הגדרות ופירוש מונחים

1. ב י ח
פירוש, כל מבנה מוגדר הסוגר על חלל באמצעות גג, או גגות וקירות או עמודים.
2. ביח מגורים
ביח שנבנה כדי להתגורר בו ושאין משחמשים בו למטרה אחרת זולת זאת.
3. גובה הבניין
גובה הבניין בכל נקודה ונקודה שבבנין, כפי שהוא נמדד הן כמטרים והן במספר הקומות לפי המרחק האנכי שבין אותה נקודה לבין שני הקרקע מחת לאותה נקודה.

4. ה ח ו ק
חוק הכנון ערים כפרים ובנינים מס. 79 לשנת 1966 וצו מס. 418 לשנת תשל"א.
5. מרחף
מובנו, החלל מחחח לקומה הנמוכה ביותר במבנה, גבהו אינו עולה על 2.25 מטרים וכל חלק מחלקיו אינו בולט מעל 1 מ' מעל פני הקרקע.
6. נספח
פירושו מחסן, מוסך לחניית מכוניות או כל בנין עזר כיוצא בזה שיאושר כנספח על-ידי הועדה המקומית.
7. סלילת דרך
העבודות הכרוכות בחכנונה ובביצועה של דרך.
8. צביעה
"צביעה" כולל את גוון הצבע.
9. קו בנין
פירושו - קו, ביחס לכל דרך מוצעת או גבול מגרש שמעבר לו אין בית יכול לבלוט.
10. קו דרך
פירושו - קו, המגדיר את הגבולות בצדי הדרך.
11. רוחב דרך
פירושו - המרחק שבין קו הדרך הנמדד במאונך לקו של ציר הדרך כולל מדרכות.
12. 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.
13. קומה ראשונה
"קומה ראשונה" לגבי בית מובנה, אותה קומה הנמצאת סמוך מעל קומת הקרקע.
14. קומה שניה
"קומה שניה" לגבי בית מובנה, אותה קומה נמצאת סמוך מעל לקומה הראשונה.
15. מ ג ר ש
שטח קרקע המוגדר על פי חכניה ביחידת שימוש בקרקע.
16. שטח מינימלי
פירושו - השטח הקטן ביותר למגרש שבחחוחיו מותר לבנות לפי החכנית.
17. שטח מגרש
מובנה שטח הקרקע שבחחוחם גבולוחיו של מגרש והוא כולל את שטח הקרקע אשר עליו נבנה בנין כלשהוא שבמגרש.
18. שטח ברוטו
"שטח ברוטו" הוא שטח קרקע המיועד לכל שמוסי הקרקע.

19. שטח נטו (של מגרש)
"שטח נטו" הוא שטח קרקע שיעודו הוא למגורים בלבד לאחר נכוי כל ההפרשות לצרכי צבור כגון: דרכים ש.צ.ס. ושטחים למוסדות צבור.
20. ח כ נ י ה
כולל כל חכנית מאר, חכנית מפורטת או חכנית פרצלציה או חכנית עצוב ארכיטקטוני וכל שנוי בהן או באחת מהן הכל לפי הענין.
21. חכנית מאר
פירושה - חכנית שהוכנה לפי הוראות החוק.
22. חכנית מפורטת
פירושה - כל חכנית מפורטת שניחן לה חוקף או אפשר ליחן לה חוקף לפי החוק.
23. חכנית עצוב ארכיטקטוני
פירושה - חכנית הקובעת אח צורתם, מראם והחומר החיצוני של הבניינים וסביבתם.
24. חכנית חלוקה - פרצלציה
פירושה - חכנית לחלוקת מקרקעין לשחי חלקות קרקע או יותר.
25. שטח מותר
"שטח מותר" לגבי בית, מוכנו השטח המכסימלי של חביה בכל הקומות בהחאם להוראות חכנית בנין ערים מפורטת.
26. רשות מוסמכת
פירושה - כל רשות שיש לה סמכות בענין היחרים או מתן הוראות בקשר לבניה, על פי כל דין.
27. הועדה המקומית
ועדה בנין ערים מקומית של המועצה המקומית אריאל ו/או ועדה מיוחדת שם.
28. ועדה מחוזית
ועדה בנין ערים מחוזית של יו"ש ו/או מועצה חכנון עליונה שם.

חלק ג' - חלוקה לאזורים וקביעת תכליות

א. הוראות כלליות

1. חכניות מפורטות
מחוז השטח יעשה ע"פ חכניות מפורטות הטעונות הליכים חוקיים. התכניות המפורטות חקבענה אח השימושים, אח התנאים ואח יחר הסרטים הדרושים לפתוח ולבינוי נאותים של כל שחי החכנית עפ"י אזורי יעודם, הכל עפ"י הוראות החכנית.
בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש מרום מחאים לחכניות אלו בהסכרים מילוליים או חכניות משלימות וכן חכניות בנוי ועצוב ארכיטקטוניים.
2. שמוש בקרקעות ובבניינים
לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכלית המפורטת ברשימת החליות.
3. מספר בחים של מגרש
על כל מגרש יותר להקים בנין אחד בלבד אלא אם כן הוגשה חכנית אחרת אשר הרשות המוסמכת האשרה בתוקף החלטה מיוחדת.

4. גישה לבנינים

רשיונות בניה ינחנו אך ורק במגרשים בהם הובטחה גישה צבורית בין אם דרך לרכב ובין אם דרך הולכי רגל.

5. מקלטים

כל בנין יהיה חייב בהקמת מקלט בהתאם לדרישת השלטונות המוסמכים לכך, אולם תוחר, בהסכמה שלטונית אלה, הקמת מקלטים משותפים לכמה בנינים, בתנאי שמרחק ההליכה מפחח לפחח של כל אחד מהבנינים אוחדם הם משמשים יהיה בהתאם להוראות הרשות המוסמכת.

6. אחרים לבניני צבור, גני-ילדים ובתי-ספר

שטח המגרשים לצרכי צבור, לגני ילדים ובתי ספר יהיה בהתאם להנחיות משרד החנוך והתרבות ויחושב בהתאם. על מגרשים המיועדים לבתי-ספר תוחר בניה בנינים למועדוני נוער. השטחים יפורטו בתכניות המפורטות שחאושרנה כחוק.

ב. רשימת התכליות:-

1. אזורי מגורים

בתי מגורים חד-משפחתיים, בתי מגורים דו-משפחתיים, בתי-מגורים טוריים ובתי קומות. במגרשי המגורים תוחר בניה בתי-מגורים ומבנים נספחים כגון: מחסן, מרחף, כקלט, אשר לא ישמשו לכל מטרה אחרת כגון: מסחר, מלאכה וכו'.

בניני צבור, ומוסדות צבור או כל שמוש צבורי אחר באשור הועדה המיוחדת. מועדונים פרטיים וחברתיים לבידור ולתרבות. בתי קפה ומסעדות באשור מיוחד של הועדה המיוחדת. שטח צבורי פתוח, מגרשי משחקים וספורט.

משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.

דרכים ושטחי חניה.

חחנות מיוחד - (טרנספורמציה).

שימושים מסחריים של חנויות למכירה קמעונית המשמשים את אזורי המגורים עפ"י חכנית מפורטת ומאושרת כחוק.

הערה:- הדברים אמורים בכל אזורי המגורים - פרוט הצפיסויות וגבהי הבנינים - ראה סבלא שבפיסקה ג'.

2. אזור למרכז, מוסדות צבור, בנינים למסחר ושדות

חנויות למסחר קמעוני ושירותים אישיים זעירים.

שירות אוכל ומשקה.

עסקי סיטונאות.

מלאכה זעירה נקיה.

משרדים צבוריים ופרטיים.

בתי-הארח ומלונות.

בתי קולנוע, אולם מופעים ומועדוני תרבות.

חחנת אוטובוס.

מוסדות למנהל אזרחי וצבורי.

מרפאה, חחנת עזרה ראשונה.

דירות מגורים ובתי מגורים.

מועדונים.

בתי כנסת.

3. שטח לבנין צבורי

- נחי ספר.
- גני ילדים
- מרפאות.
- מועדונים למבוגרים ונוער.
- מוסדות דח.
- נחי קפה ומסעדות.

4. גזר מלאכה קלה

מחסנים.

נחי-מלאכה אשר אינם גורמים מיטרניים סביבתיים לרבות זיהום אויר, רעש וריחות. וכל יתר השימושים בהתאם לתכנית המפורטת.

5. שטח צבורי נחוח

- ככרות וגנים לעבוד ונטיעות.
- מחנני גן ומגרשי שעשועים ומשחקים.
- מקלטים.
- שבילים להולכי רגל.

6. מרכז ספורט

מגרשי ספורט ואולמות ספורט, בריכת שחיה, מגרשי משחקים ושטחי גן, מלתחות, בירותים נחי-קפה, מסעדות וכל יתר השימושים לתכנית המפורטת.

7. דרכים

סלילת דרכים תעשה כד בבד עם שלבי פיתוח הישוב ובהתאם לתכניות המפורטות.

ג. טבלת האזורים

מס.	האזור	צפיפות מותרת	גודל מגרש מזערי (ממ"ר)	מספר קומות מירבי	שטח בניה מירבי מותר (באחוזים)	סה"כ שטח מותר (באחוזים)	קו בנין (מ')			הערות
							קדמי	צדדי	אחורי	
1.	אזור מגורים א'	2-3	300	2	30%	60%	5	4	6	קו בניה אחורי עד 4 מ' כאשור מיוחד
2.	אזור מגורים ב'	4-6	600	2	50%	100%	5	3	6	
3.	אזור מגורים ג'	7 ומעלה	1000	3-4	50%	150%	5	3	4	
4.	אזור מיוחד	לפי תכנית מפורטת שחוגש								
5.	אזור למרכז מוסדות צבור, מסחר ושרותים	" " " "								
6.	בניני צבור	בהתאם לצפיפות וההוראות הקיימות באזור בו הם נמצאים								
7.	מחנני ספורט ונופש	לפי תכנית מפורטת שחוגש								
8.	מלאכה		500	2	50%	100%	5	0	3	

הערות: א. ככל המקרים רשאה הועדה המיוחדת לאשר תכניות ייחודיות במידה ותשהכנע כי התרכיב הייחודיים או חנאי הקרקע דורשים זאת.

ב. כל השטחים המפורטים בטבלה זלעיל כוללים את סך הכל המבנה כרוסו לרבות מבני העזר והתוספות למיניהן.

חלק ד' - דרכים

הגדרות והוראות

1. ד ר ב

מיסעת כביש לתחבורה מוטורית, מדרכות להולכי רגל לצידה, מקומות חניה, לארכה או בניצב לה כפי שמסומן בחכניה ובחכניות מפורטות.

2. קוי בנין

מרחק הבניה המינימלי מגבול הדרך ויתר קוי הבנין, צדדיים ואחוריים לפי הוראות בחכניה בנין ערים מפורטת.

3. החווית דרכים ורחבן

כמסומן בחשדים ובחשדיטי החכניות המפורטות.

4. שרוחים עירוניים

בחחום הדרכים והמגרשים תותר העברת מערכות שרות צבוריות כגון: אספקת מים, הרחקת עפכים, ניקוז, קוי טלפון וחשמל הן בקוים חח-קרקעיים והן ברשת עילית.

5. אסור בניה ועבודה בדרכים

לא תותר כל עבודה בחחום השטחים המוקצים לדרכים, פרט לעבודות הקשורות בחקון הדרכים, אחזקתם ופרט לעבודות חקון ואחזקה של השרוחים המפורטים בסעיף 4 דלעיל.

6. בניה קירות

בניה קירות חומכים וגדרות לצדי דרכים חעשה כך שלא תהוה מפגע בטיחותי לחעבורה בדרכים.

7. נטיעות

בחחום הדרכים, בחלקן המוקצה למדרכות תותר נטיעת עצים וצמחיה אשר לא יהיו מפגע בטיחותי ולא יפריעו בראיה למשתמשים בדרך.

8. חנועה וחניה

מחרון בעיות החנועה והחניה יהיו בהחאם לחכניות המפורטות ובאישור הרשות המוסמכת. חקן החניה יהיה בהחאם להנחיות הרשויות המוסמכות לכך.

חלק ה' - מערכות שרות צבוריות, ניקוז, חיעול, אספקת מים, קוי טלפון, חשמל וכו'

1. שמירת קרקע לצרכי מערכות שרות צבוריות - בחחומי המגרשים

א. חרשות המוסמכת רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר של מי גשמים או מי שפכים מזוהמים, או קוי טלפון או חשמל, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע המערכות הנ"ל.

ב. ניקוז של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בניה, היחה הרשות המוסמכת לכך סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל-שחיא בחחומי החכנית מחייבים טיפול מיוחד יהיה בסמכותה של הרשות המוסמכת לכלל בהיתר הבניה על קרקע כזאת את חנאי הטפול הנאותים לדעתה. הרשות המוסמכת כאן היא הועדה המחוזית, המקומית או גוף ממשלתי הנוגע לענין.

ג. כל בנין שנבנה לאחר מתן חוקף לחכניה הזאת, מגרשו ינוקז בהחאם להנחיות הועדה המקומית או רשות ממשלתית מוסמכת.

ד. בעל בנין שבמרחק עד 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית.

ה. בעל בנין שנדרש בכתב ע"י הועדה מהועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות בפרק (ב) ולא קיים אחרי ההודעה חוך חודש ימים מחאריך מסירת ההודעה, רשאית הרשות המוסמכת להכנס לבנין ולבצע את העבודות, ועל בעל הבנין לשלם לועדה המקומית את הוצאות הבצוע.

1. כל בעל מגרש מחויב להחזיק זכות מעבר לניקוז מי גשמים ולקווי ביוב ממגרשים גובלים וממגרשים הנמצאים במפלס גבוה משל המגרש המדובר, הכל עפ"י חכניות מפורטות.
2. כל בעל מגרש מחויב להחזיק זכות מעבר לקווי טלפון ולקווי חשמל צבוריים, הכל עפ"י חכניות מפורטות.

2. אמצעים סניטריים

לפני פיתוחה של קרקע בתחום החכנית הזאת, רשאית הרשות המוסמכת לדרוש מאת בעליה ומבצעייה של חכנית כל שהיא למלא עד להוצאת העודת היתר בניה אחר דרישות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים נגד מחלות.

חלק ו' - חכנית הבנינים ומראם החיצוני

1. בנינים שלא נשלמו

כל בנין, בין שנבנה כדי הגבולות המלאים שהוחזרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כך, ייבנה ויושלם באופן שהשווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו, יהיה תואם את דרישותיהם של התכנית הזאת: הקמת מיכלי מים, מעקות, רצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכל שאר עניינים הנוגעים במראיהם החיצוני של הבנינים.

2. צנורות שירות

לא יותר להתקין צנורות מכל סוג שהוא על פני הקירות והחיצוניים של הבנין אלא בשקעים שהוכנו לכך מראש ואשר כוסו לאחר מכן, סרט למרזבים אשר עוצבו כחלק מהבנין, הכל ע"פ אשור כיווהד.

3. מעקות על גבות שטחים

כל גג שטוח, שיש אליו גישה דרך חדר מדרגות, יהיה סוקף מעקה בנוי שלם שגובהו אינו פחות מ-1.10 מ' אלא אם הותר אחרת ע"י הועדה המקומית.

4. גדרות

כל הגדרות שבתחומי החכנית הזאת ייבנו אבן לפי דוגמא שחאשר הועדה המקומית עפ"י חכנית מסורסת.

5. מיכלי מים

לא יוצבו מיכלי מים על גבות הבתים, אל אם כן ימצא להם פתרון ארכיטקטוני נאות, כפי שחאשרם הרשות המוסמכת.

6. חסרת מבנים זמניים

במשך אוחו זמן שתורה הועדה המקומית יטלק בעל רכוש על חשבוננו שלו - מבנים זמניים כגון מחסני בניה, גדרות זמניים וכו'.

7. אנטנה מרכזית, מוטות ותרני רדיו ומתקנים אחרים על הגבות

לא יוקם על הגג, מוט, תורן של רדיו או מתקן אחר מטפוס שאוחו לא אישרה הועדה המקומית. לא תותר הקמת יותר מאנטנה אחת לכל בנין.

8. קולטי שמש ורודי תמוס מים על הגבות

לכל בנין תוכן אפשרות התקנת מתקן לחימום מים באנגרגיה סולרית. המתקן עצמו יוסחר לשביעת רצון הועדה המקומית.

9. פקוח על חכנית, עיצוב וצורה ארכיטקטונית

עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של בנינים יהיה לשביעות רצונה של הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פקוח מלא כל בנין העומד להיבנות בכל אזור ואזור מבחינת העניינים הנוגעים למראה הבנין: בחירת חומר בנין או אופן בניה. הועדה המקומית רשאית להכליל בכל רשיון בנין חנאים לגבי המראה החיצוני של כל בנין (חקרת גג, צורת מרפסות, צבע הבנין וכו').

יהיה זה גם בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש מיזמי הבניה להמציא חכניות להגדלה סטנדרטית של הבנינים אשר יחייבו בכל מקרה של השלמה כזאת.

10. סקוו על אופן הבניה

הועדה המקומית חתיה מוטמכת למקח סקוו מלא כל אופן הבניה של כל בנין או כל שנויים בכל בנין ולהטיל חנאים הנוגעים למראה החיצוני של ביח כזה.

חתימות:-

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

היורם מועצה לנכסים
 ארץ ישראל מנהל ירושלים
 17-02-1988

משרד הבנוי והשכון - המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים

המחכנן:

משרד הבנוי והשכון - המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים

צה"ל הגנה לישראל
ג'ישיש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) (מס 418) תשלי"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية (يهودا والسامرة) رقم 118 لسنة 5722-1971

נפה 30
 לواء _____

מרחב חכנון מקומי אמא
 منطقة تنظيم محلية _____

חכנית אמא מס' 130/1
 مشروع _____ رقم _____

מועצה החכנון העליונה
 مجلس التنظيم الأعلى

ביטיבתה מס' 4/88 בחאריך 4.5.88
 ملحة رقم _____ بتاريخ _____

החליטה לחת חוקף לחכנית הנזכרת לעיל
 قرر وضع المشروع المذكور إطلاع موضع التنفيذ

מנהל היטה [Signature]
 המרכזית לחיכנון ובניה
 مدير الدائرة
 المركزية التنظيم والبناء

יו"ר מועצת [Signature]
 החכנון העליונה
 رئيس مجلس
 التنظيم الأعلى

צה"ל הגנה לישראל
ג'ישיש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) (מס 418) תשלי"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية (يهودا والسامرة) رقم 118 لسنة 5722-1971

נפה 30
 לواء _____

מרחב חכנון מקומי אמא
 منطقة تنظيم محلية _____

חכנית אמא מס' 130/1
 مشروع _____ رقم _____

מועצה החכנון העליונה
 مجلس التنظيم الأعلى

תה מס' 232/14/85 בחאריך 12.7.83
 ملحة رقم _____ بتاريخ _____

החליטה להפקיד את החכנית לחקופה 60
 قرر ايداع هذا المشروع لاعتراض من يهيمه الامر

מנהל היטה [Signature]
 המרכזית לחיכנון ובניה
 مدير الدائرة
 المركزية التنظيم والبناء

יו"ר מועצת [Signature]
 החכנון העליונה
 رئيس مجلس
 التنظيم الأعلى