

**מתן תוקף**

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מפורטת מס' 4/130 - "הקמפוס האוניברסיטאי באריאל"

המהווה שינוי לתכניות המפורטות: 130 / 2 / 3 , א / 3 / ת / 130

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

יוזמי ומגישי התכנית : עיריית אריאל  
ת.ד 25 אריאל 44837  
טלפון: 9061635 - 03 , פקס: 9366908 - 03

עורכת התכנית : אדר' רוזנברג פנינה רח' ביאליק 7 חיפה  
טלפון: 8666950 - 04 , פקס: 8643132 - 04

תאריך עדכון אחרון: דצמבר 2008

התכנון והאדריכלי האזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
المجلس الأعلى للتخطيط العمراني  
ועד בדרגת חוק תכנון (מס' 1971-1972)  
אזור אריאל (מס' 1971-1972)  
מרחב תכנון מקומי אריאל (מס' 1971-1972)

נסח  
מרחב תכנון מקומי אריאל

מס' תכנית: 130/4  
מס' תכנית: 16/104

תאריך: 26.12.04  
תאריך: 9/04

התכנית מתארת את תוכנית התכנון המפורטת לעיל  
מרת אריאל על פי תוכנית התכנון המפורטת לעיל

מנהל תכנון אזורי  
מנהל תכנון אזורי

תוכן העינינים:

עמוד		
6 - 3	התכנית	פרק א
7	הגדרות	פרק ב
9 - 8	טבלת שטחים	פרק ג
14 - 9	רשימת תכליות, שימושים והוראות בניה	פרק ד
16 - 14	תשתיות	פרק ה
17	מרכיבי בטחון	פרק ו
18	חתימות	פרק ז

אזור יהודה ושומרוןמועצת התכנון העליונהמרחב תכנון מקומי - אריאל

תכנית מפורטת מס' 130 / 4 - "הקמפוס האוניברסיטאי באריאל"  
 המהווה שינוי לתכניות המפורטות: 130 / 2 / 3, א / 3 / ת / 130

פרק א' - התכנית1. המקום:

מס' גוש : גוש פיסקאלי 3  
 חלק מחלקות : אל ג'בל אש-שרקי, אל מוקציב, אד דעוק באדמות כפר מרדה.  
 מס גוש : גוש פיסקאלי 3  
 חלק מחלקה : חלת-אבדח באדמות כפר איסככה  
 קוארדינטות : 220469 - 219213 אורך  
 668233 - 667530 רוחב

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' תכנית מפורטת מס' 130/4 - " הקמפוס האוניברסיטאי באריאל" ( להלן : " התכנית " ).

4. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם :  
 תשריט בקנ"מ 1:1250  
 18 דפי הוראות בכתב. ( להלן : "הוראות התכנית" )  
 נספח בינוי מנחה.

5. שטח התכנית:

- א. שטח התכנית הוא 501.20 דונם.  
 ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים שעל גבי התשריט ופרק ג'.

**6. בעלי הקרקע:**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

**7. יוזמי ומגישי התכנית:**

עיריית אריאל ת.ד 25 אריאל 44837 טלפון: 9061635 - 03, פקס: 9366908 - 03

**8. עורכי התכנית:**

אדרי' רוזנברג פנינה רח' ביאליק 7 חיפה. טלפון 86669505 - 04, פקס 8643132 - 04

**9. מטרות התכנית:**

- א. שינוי ייעוד קרקע מאתר לבנין ציבורי, ממגורים ג', ממגורים ב', מאזור תעשיה עתירת מדע ומכוני מחקר, מאזור גני תעשיה, ממסחר ומשירותי מנהלה ראשיים לאתר למוסד שימש את הקמפוס האוניברסיטאי של אריאל אשר יעסוק בהוראה, מחקר ופיתוח וכן שירותים הדרושים לקיום האמור ולשירותי חברה ורווחה לסטודנטים לסגל האקדמי ולמינהלה.
- ב. שינויי ייעוד קרקע ממגורים מיוחד, משטח לייעור ומשטח לתכנון בעתיד למעונות.
- ג. שינוי ייעוד קרקע מאזור תעשיה עתירת מדע ומכוני מחקר ומשטח ציבורי פתוח למרכז היי-טק.
- ד. שינויי ייעוד קרקע מאזור מגורים ב' ומאתר לבנין ציבור לשטח לתכנון בעתיד.
- ה. ביטול דרכים מאושרות החוצות את שטח הקמפוס.
- ו. קביעת שטחי הבניה המותרים בהתחשב בתיפקוד הקמפוס ובצפי גידולו עד שנת 2020 בה צפויים ללמוד בו 20,000 סטודנטים וקביעת שטחי בניה למעונות.
- ז. קביעת הוראות בניה, גובה מבנים, מרווחים ותכסית.
- ח. לקבוע את עקרונות התכנון למערכת הדרכים הפנימיות, השבילים המהווים צירים ראשיים וכן השבילים המשניים וכן הכיכר המרכזית של הקמפוס.
- ט. מתן הנחיות לחניונים הציבוריים, שערים ומתקני בטיחות.

**10. כפיפות לתכניות אחרות:**

א. תכנית זו מהווה לגבי הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות המפורטות הבאות:

130 / 2 / 3, א / 3 / ת / 130

ב. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכניות אלו לבין האמור בתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

11. באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- קו כחול מרוסק - גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ב'
- שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג'
- שטח צבוע כתום ומותחם בכתום כהה - אזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה - אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע כתום ומותחם בקו חום כהה - אתר למוסד
- שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום
- וצהוב לסירוגין מותחם בצבע חום כהה - מעונות סטודנטים
- שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בקו חום כהה - שטח למתקני ספורט
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע אדום בהיר - דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח צבוע חום בהיר מרושת בשחור - חניה ציבורית מאושרת
- שטח צבוע אדום בהיר מרושת בשחור - חניה ציבורית מוצעת
- פסים אלכסוניים בירוק וירוק בהיר לסירוגין - שביל הולכי רגל
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה - אזור מסחרי
- שטח צבוע סגול - אזור תעשייה עתירות מדע ומכוני מחקר
- שטח צבוע סגול מותחם בצבע סגול כהה - אזור גני תעשייה
- שטח צבוע פסים כתום וחום לסירוגין - אזור שירותי מנהלה ראשיים
- שטח צבוע פסים אפור וסגול לסירוגין - מתקנים הנדסיים
- שטח צבוע פסים כתום וסגול לסירוגין - מרכז היי-טק
- שטח צבוע ירוק מטויט בקו ירוק כהה - שטח לייעור
- שטח צבוע פסים ירוק ולבן לסירוגין - שטח חקלאי
- שטח צבוע פסים כתום ולבן לסירוגין - שטח לתכנון עתידי

- שטח צבוע קוים אדומים מקבילים - דרך לביטול.....
- 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 ירוק דק - גבול מגרש מוצע.....
- ספרה ירוקה - מספר מגרש מוצע.....
- קו שחור דק - גבול מגרש לפי תביע מאושרת.....
- ספרה שחורה ( בקו דק )-..... מספר מגרש לפי תביע מאושרת
- קו שחור מרוסק-..... גבול מגרש לפי תביע מאושרת לביטול
- ספרה שחורה בתוך עיגול בקו מרוסק-..... מספר מגרש לפי תביע מאושרת לביטול
- קו סגול - חזית מסחרית.....
- שני קווים מרוסקים מקבילים וביניהם קווים
- אלכסוניים בשחור-..... מנהרה
- קו שחור עבה מרוסק-..... אתר עתיקות
- קו צהוב - מבנה להריסה.....

**פרק ב' - הגדרות :**

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

**הועדה :** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה 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 מירבי לבניה :** הגובה הנמדד אנכית בכל חתך וחתך העובר דרך הבנין מדוד מפני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה לבנין לעבר כל נקודה בגג הבניין. בגג רעפים יימדד הגובה אל נקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה אל נקודות על גבי המעקה.

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

**שטח בניה מותר :** השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות הג"א, מבואות וחדרי מדרגות.

## פרק ג' - טבלת שטחים

### 1. טבלת שטחי הקרקע ויעודה

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	אזור
0	0	1.03	5.17	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
0	0	2.26	11.35	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
0	0	4.66	23.31	שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
0	0	8.27	41.45	שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	אתר לבנין ציבורי
32.67	163.72	18.70	93.72	שטח צבוע כתום מותחם בקו חום	אתר למוסד -
11.02	55.21	0	0	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום וצהוב לסירוגין מותחם בקו חום כהה	מעונות סטודנטים
1.32	6.64	0.32	1.59	שטח צבוע ירוק מותחם חום כהה	שטח למתקני ספורט
3.31	16.58	10.87	54.46	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
13.74	68.86	0	0	שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך
0	0	0.47	2.38	שטח צבוע חום בהיר מרושת בשחור	חניה ציבורית מאושרת
5.20	26.09	0	0	שטח צבוע אדום בהיר מרושת בשחור	חניה ציבורית מוצעת
4.96	24.86	0	0	פסים אלכסוניים ירוק וירוק בהיר לסירוגין	שביל הולכי רגל
10.11	50.65	6.91	34.63	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
0	0	2.54	12.75	שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה	אזור מסחרי
4.04	20.26	0	0	פסים אלכסוניים בסגול וכתום לסירוגין	מרכז הי-טק
0	0	13.26	66.46	שטח צבוע סגול	אזור תעשייה עתירת מדע ומכוני מחקר
0	0	13.56	67.97	שטח צבוע סגול מותחם בקו סגול כהה	אזור גני תעשייה
0	0	2.03	10.17	פסים אלכסוניים בחום וכתום לסירוגין	אזור שרותי מנהלה ראשיים
0	0	1.88	9.43	פסים אלכסוניים בסגול ואפור לסירוגין	מתקנים הנדסיים
0	0	2.55	12.80	ירוק בהיר מטויט עם פסים בירוק כהה	שטח לייעור
0	0	2.34	11.73	פסים אלכסוניים בירוק ולבן לסירוגין	שטח חקלאי
13.63	68.33	8.35	41.83	פסים אלכסוניים בכתום ולבן לסירוגין	אזור לתכנון בעתיד
100	501.2	100	501.2		



**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 אחד שטח רצוף בעל ייעוד אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- ג. תכנית איחוד ו/או חלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תבוסס על תכנית מפורטת זו.
- ד. בסמכות הועדה המקומית יהיה לאשר תכנית איחוד ו/ או חלוקה שלא תהווה שינויי מהותי לתכנית זו. כמו כן יותרו שינויים כמו :
1. ד. ביטול ו/או הסטה של השבילים הפנימיים שבתחום שטח האתר למוסד.
  2. ד. שינוי גבולות של שטחים ציבוריים פתוחים ובתנאי שלא יהיה שינוי בשה"כ השטחים הציבוריים שבתחום שטח האתר למוסד.
  3. ד. שינוי בגבולות המגרשים המיועדים לחניה ציבורית ובתנאי שלא יפחתו מקומות החניה שאושרו במגרשים אלה עפ"י נספח התנועה והחניה המנחה.

**פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והוראות בניה****1. שימוש בקרקע**

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

**2. רשימת התכליות והשימושים**

- א. אתר למוסד – מיועד להקמת בנינים לפי מטרות המוסד כדלקמן :
- בנינים המיועדים להוראה, למחקר, לניסויים, מדע, מעבדות וכד' כולל בנינים המספקים שירותים נלווים לני"ל , בנינים ציבוריים מרכזיים מנהלה, מוזיאון מדע, ספריה, בית סנאט, בית כנסת וכד' בנינים שכולם או חלקם בעלי אופי מסחרי ציבורי שיאפשרו שירותי מסחר, דואר, בנקאות, מזנונים, בתי קפה, מסעדות וכד'.
- בנינים לרווחה לסגל ולסטודנטים, מרכזי תרבות, הארחה מועדונים .
- במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יותרו שטחי מסחר המיועדים לסטודנטים ולסגל. בשאר המבנים יותרו מזנונים לשרות הסטודנטים.
- ב. מעונות סטודנטים – ישמשו להקמת מבנים למגורי סטודנטים, סגל והארחה. יותר שימוש לשירותים נלווים כמו מועדוני סטודנטים, מזנונים ומסחר.
- ג. שטח למתקני ספורט – ישמש למתקני ספורט ( אולם ספורט, מגרש משולב כדור סל וכדור יד, מקבץ מתקני אתלטיקה קלה, מגרשי טניס ) לשימוש מכללת אריאל.

ד. אזור היי-טק – ישמש למבני משרדים של מוסדות ומרכזי חוץ בתחומי המדע, המחקר, הפיתוח והטכנולוגיה ומכוני מחקר שיתבססו על תחומי הלימוד הקיימים בקמפוס, על אנשי הסגל והסטודנטים שבמקום. כולל שטח למרכז מבקרים.

ה. שטח ציבורי פתוח – שטחים שיפותחו ככיכר מרכזית "לב בקמפוס" - מגרש 6001, או ככר הכניסה הדרום מזרחית מגרשים 6003 ו- 6002 ( בצומת של כביש 100 עם רח' רמת הגולן לשעבר ורח' מוריה ). שטחים אלה יכללו רחבות מרוצפות במפלסים שיאפשרו שימוש לישיבה וצפייה, תותר הצבת מתקנים למנוחה, פינות ישיבה וספסלים, מתקני הצללה ופרגולות, מתקני נוי, בריכות מים לנוי ומזרקות מים.

תותר חניה מתחת למפלס השטח הציבורי הפתוח המהווה את הכיכר המרכזית "לב הקמפוס" מגרש 6001.

יותקנו טיילות עם שבילים ושטחים מגוננים. ( טיילות לאורך הדרכים ההיקפיות למטרות ספורט ).

במגרש 6002 תותר התקנת מאגר מים שישתלב בפיתוח של השצ"פ בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת בשטח. כמו כן תורשה העברת קווי תשתיות בכל השצ"פים כמו: קווי כוח, קשר וכד' בתנאי שלא יפגעו בשימושים המותרים.

ו. שבילי הולכי רגל - ישמש למעבר הולכי רגל. שביל הולכי הרגל ( המקשר בין המשך רח' רמת הגולן הנשען על כביש 100 והצומת עם עם רח' מוריה ) יהיה עם דגש על הולכי הרגל כולל גינון, צמחיה ועצים אך ישמש גם למעבר רכב חירום ורכב אספקה בשעות מסוימות.

תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחומי שבילי הולכי הרגל.

ז. שטח לתכנון בעתיד - שטח אשר יתוכנן בעתיד עפ"י צרכי היזם.

ח. דרכים - הדרכים בגבולות תכנית זו יהיו עפ"י נספח התנועה והחניה המנחה המהווה חלק ממסמכי התכנית וישמשו לתנועת כלי הרכב ולחניה ציבורית.

הדרכים בתחום שטח הקמפוס יתוחזקו ע"י הקמפוס. על דרכים אלה יחולו כל פקודות התעבורה בדרכים ותקנותיה. הדרכים ההיקפיות הינן דרכים ציבוריות. תותר העברת מערכות תשתית בתחומי הדרכים.

ט. חניה ציבורית – שטחים המיועדים לחניה של הסטודנטים וכל המבקרים בקמפוס אשר

אינם מורשים להיכנס לתחום הקמפוס עם כלי הרכב.

מגרשי החניה ישרתו גם את תושבי אריאל.

3. זכויות והוראות בניה .

- א. שטח בניה של הבניינים הקיימים הוא כפי שאושר ( ו/או יאושר ) בהיתרי בניה.
- ב. שטח הבניה הכולל לבניה חדשה באתר למוסד יהיה עפ"י הטבלה בסעיף 3.1
- ג. שטח הבניה במגרשים המיועדים למעונות יהיה עפ"י הטבלה בסעיף 3.1
- ד. נספח הבינוי המנחה יהווה בסיס לתכנון המבנים במגרשים החדשים. היתרי הבניה שיוגשו לבניינים החדשים יהיו בתאום עם נספח הבינוי ויאושרו ע"י הועדה.
- ה. יותרו "מבנה גשר" שיקשרו בין מבנים במגרשים סמוכים וגם מעל שביל הולכי רגל.
- ו. המרחק בין 2 בניינים באותו מגרש לא ייפחת מ – 5.00 מ' ותותר פתיחת חלונות למרווח זה.
- ז. ניתן יהיה לקרות שבילי הולכי רגל לכל אורכם להגנת המשתמשים מפגעי מזג האוויר. הקירוי יישתלב עם עיצוב הבניינים הגובלים ויהיה חלק מהיתר הבניה שיוגש לבניינים. השימוש בחומרים קלים לקירוי יהיה באישור מהנדס הועדה.
- ח. יותר שימוש בגגות המבנים או חלקי מבנים המהווים מרפסת של קומות גבוהות יותר. קירוי חלקי של המרפסות הנ"ל יישתלב עם עיצוב הבניינים הגובלים ויהיה חלק מהיתר הבניה שיוגש לבניינים. השימוש בחומרים קלים לקירוי יהיה באישור מהנדס הועדה.
- ט. הבניינים בתחום הקמפוס יהיו בני 4-6 קומות. בניינים מעל 4 קומות שייבנו בעתיד יהיו מדורגים .
- י. חומרי גמר של קירות החוץ של כל המבנים בקמפוס יהיה אבן . בנוסף לאבן יותר שימוש בחומרים כגון : זכוכית, פלדה, אלומיניום קרמיקה וטיח עמיד ( עד מכסי 10% משטח החזית ) וזאת במידה שלא תפגע באופי הנקבע ע"י השימוש באבן כחומר גימור עיקרי. קביעת החומרים ושילובם בחזיתות הבניינים יהיה כפוף לאישור מהנדס הועדה. באישור מיוחד של הועדה יותר גם שימוש בחזיתות זכוכית, פלדה ואלומיניום כחומר גימור ראשי.
- יא. בכל בקשה להיתר בניה לבנין חדש תוראה השתלבות הבנין עם הבניינים הגובלים והתייחסותו לנספח הבינוי המנחה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בתנאי שיישמרו עקרונות התכנון.

## 3.1 טבלת זכויות והוראות בניה למגרשים לבניה חדשה

הערות	מרווחים במטר			מס' קומות	אחוזי בניה מכסי'	התכסית הערה 6	שטח מגרש מוצע במ"ר	מספר מגרש מוצע		
	אחורי	צידי	קדמי הערה 4							
אתר למוסד										
<p>הערה 8:</p> <p>הועדה המקומית תאשר היתרי בניה במגרשים 2014, 3002, 3003, 3004 רק לאחר שיאוותר שטח חלופי למגרש הכדור רגל בשטח העיר ותאושר תכנית מפורטת לו.</p> <p>הערה 7:</p> <p>במגרש 3006 המרווח לכוון השביל הצפוני יהיה 2.00 מ' בלבד</p>	6	4	5	4-6 קומות			13154	2001		
							בהתאם לקיים ו/או 200% הגדול מביניהם	בהתאם לקיים ו/או 50% הגדול מביניהם	3233	2002
							בהתאם לקיים ו/או 200% הגדול מביניהם	בהתאם לקיים ו/או 50% הגדול מביניהם	14626	2003
							תוספת הבניה בכל מגרש לא תעלה על - 4000 מ"ר הערה 5		3058	2004
									3571	2005
							בהתאם לקיים ו/או 200% הגדול מביניהם	בהתאם לקיים ו/או 50% הגדול מביניהם	5116	2006
									7759	2007
							בהתאם לקיים ו/או 200% הגדול מביניהם	בהתאם לקיים ו/או 50% הגדול מביניהם	9072	2009
							200%	50%	4037	2008
									8140	2010
									8192	2011
									6950	2012
									4264	2013
									3578	2014
									6602	2015
									2372	2016
									3124	א2017
									3162	ב2017
									4068	ב2018
									11279	2019
		11081	2020							
		7266	3001							
		3292	3002							
		3501	3003							
		3991	3004							
		1342	3005							
		10584	3006							
		6126	3007							
		9142	1001							
		188320	סה"כ							

הערות	מרווחים במטר			מס' קומות	אחוזי בניה מכסי	התכסית הערה 6	שטח מגרש מוצע במ"ר	מספר מגרש מוצע
	אחורי	צידי	קדמי הערה 4					
מעונות								
הערה 2 : מרווח קדמי 0 יותר רק לדרכים מס' 13,15 הערה 3 : במגרשים 5001, 5002 מרווח אחורי יהיה 2 מ'	6 הערה : 3	4	0-5 הערה 2:	4-6 קומות	200%	50%	3358	5001
							2753	5002
							3147	A5003
							5145	B5003
							4951	5004
							3244	5005
							6097	5006
							10241	5007
							2449	5008
							4406	5010
9529	5011							
							55320	סה"כ
הייטק								
	6	4	0-5	4-6 קומות	200%	50%	6176	4001
							14086	4002
							20262	סה"כ
אזור למתקני ספורט								
הערה 7	6	4	0-5	4	100%	40%	6638	א2018

הערה 4 : מרווח לכוון שביל יחשב מרווח צידי . המרווח הקדמי הגובל בשביל או רצועת שצ"פ ימדד מגבול המגרש ולא יכלול את רצועת השצ"פ או השביל .

הערה 5 : במגרשים 2004, 2005 יש בנינים קיימים . תוספת הבניה תהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה .

הערה 6 : תותר סטיה בתכסית של מגרש בודד ובתנאי שהתכסית הממוצעת לא תעלה על 50% .

הערה 7 : היתר בניה במגרש 2018 אי' יותנה בהגשת חו"ד של יועץ אקוסטי

#### 4. בינוי ופיתוח המגרש.

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

**5. פיתוח סביבתי וערכי נוף.**

- מתן היתר בניה מותנה בהגשה של תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף על רקע של מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך .
- תכנית הפיתוח תוגש בו זמנית עם הבקשה להיתר ותהווה חלק ממסמכי ההיתר. תכנית הפיתוח תכלול:
- א. מיפוי עצים קיימים.
  - ב. הוראות לאופן ביצוע של עבודות חפירה ומילוי על מנת למנוע שפכי קרקע.
  - ג. הוראות בניה של קירות תמך כולל גובה , חומרים כולל ציפוי.
  - ד. הוראות לשיקום נופי, כולל גינון , נטיעת עצים בוגרים וכל נושא אחר שיידרש ע"י מהנדס הועדה.

**פרק ה - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים****1. ניקוז מי גשמים.**

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו.

**2. מים וביוב.**

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית אריאל.
2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קווי מים או קווי ביוב , על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס העיר לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם. למקום אחר אם יידרש הדבר.
3. כל שינוי בקווי המים והביוב הקיימים, בריכות מעל מגופים ויתר האביזרים, שיגרם עקב בצוע תכנית זו יבוצע על חשבון יוזמי התכנית.

**3. בטיחות אש.**

על מבקשי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

**4. קוי טלפון וכבלים.**

מערכת קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלוויזיה, וכל סוגי תקשורת אחרים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים תהיה תת קרקעית בלבד.

**5. בנייה משמרת מים.**

5.1 בבניה חדשה, בקרקעות מחלחלות ( כגון גיר, דולומיט, חולית ) יש להשאיר 10% - 30% משטח המגרש, מגוננים ו/ או מצופים בחומר מחלחל ( כגון חצץ, חלוקים וכד' ). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של אתרי הבניה החדשה כגון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

5.2 בבניה חדשה, בקרקעות שאינן מחלחלות ( כגון חוואר, קירטון ), או במגרשים בהם תת הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו – יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.

5.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים, ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.

5.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

5.5 יערך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

**פרק ו – שונות****1. חנייה**

א. החנייה בגבולות תכנית זו תהיה עפ"י נספח התנועה והחנייה המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

ב. שטחי החנייה ישולבו ככל שניתן בשטחים מגוננים ובערוגות. בין החניות יינטעו עצים בוגרים.

ג. במסגרת היתרי הבניה במגרשים השונים שבתחום התכנית תקני החנייה ומיקום החניות יהיו עפ"י הנחיות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

ד. לא תאושר בניה עפ"י תכנית זו ממערב לקטע המזרחי של כביש מס' 18, שהינו כביש טבעתי, אלא אם תעמוד בדרישות תקני החנייה ותאושר ע"י המפקח על התעבורה באיו"ש.

ה. כל תכנון בשטחים לתכנון בעתיד יחייב המצאת חניות בהתאם לדרישות תקני החנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.

**2. חשמל****2.1 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם.**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו, או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני		
2.25 מ'	2.00 מ'	א	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
6.50 מ'	5.00 מ'	ב	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
8.75 מ'	6.25 מ'		
12.50 מ'	9.00 מ'	ג	קו חשמל מתח עליון (110 – 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
18.50 מ'	12.00 מ'		
22.50 מ'	14.00 מ'	ד	קו חשמל "מתח על"

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי ייעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי הייעוד כאמור.

**3. מקלטים / מרחבים מוגנים**

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למתקנים הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות בהתאם לתקן הישראלי. גודל

השטח ייקבע עפ"י דרישות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבניו אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א, או שיינתן פטור כדין ע"י הג"א.

**4. פינוי מבנים יבילים**

פינוי מבנים יבילים משטח התכנית יעשה בתאום עם תחום תשתית של המנהל האזרחי.



**פרק ו – מרכיבי ביטחון**

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

מחסן תחמושת / נשק

גדר רשת היקפית

דרך היקפית

תאורת בטחון היקפית

סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון

ב. 1. מרכיבי הביטחון כפי שיקבעו ע"י פקע"ר / הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה כפי

שיקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון

2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הקמפוס יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב

המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.

3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור

פקע"ר / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים

היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

4. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק ז'- חתימות

תאריך:

חתימת בעלי הקרקע - \_\_\_\_\_

חתימת יוזמי התכנית - \_\_\_\_\_

30.12.2007

חתימת עורכי התכנית - רוזנברג פנינה  
אדריכלות ופיקוח ערים

הצהרת עורך התכנית:

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

רוזנברג פנינה  
אדריכלות ופיקוח ערים  
-----  
חתימה

רוזנברג פנינה  
שם ותפקיד

30.12.2007  
-----  
תאריך

חותמת מתן תוקף:

חותמת הפקדה:

צו בדבר חוק הכנוו ערים כשרים ובנינים (יהודר ועימרון סם 27 ממל"ר 1944)	
מרחב חג' ה' אריאל הועדה המקומית לתכנון ופיקוח ערים	
כישורת סם <u>200000</u>	מיום <u>11/12/07</u>
חליטה	<u>פנינה רוזנברג</u>
יעדה המקומית לתכנון ופיקוח ערים	חזכיר העיר <u>[Signature]</u>