

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - אריאכ

תכנית מתאר מפורטת מספר 1 / 3 / 130

שינוי כתכנית מתאר S-15 לשנת 1946

אריאכ מערב ד' 3 ; ד' 4

תוכן העניינים :

3	..... כללי	פרק א'
4	..... פרוש מונחים	פרק ב'
5	..... סימונים בתשריט	פרק ג'
5	..... חלוקה לאיזורים	פרק ד'
9	..... הוראות אדריכליות	פרק ה'
11	..... הוראות פיתוח נוף	פרק ו'
12	..... תנאים לביצוע התכנית	פרק ז'
15	..... חתימות ואישורים	פרק ח'

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי - אריאל
תכנית מתאר מפורטת מספר 130/3/1
שינוי לתכנית מתאר S-15 לשנת 1946
אריאל מערב ד' 3 , ד' 4

פרק א' : כללי

1. שם ותחולה : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס 1 / 3 / 130 אריאל מערב ותחול על השטח החחום בתשריט בקו עבה בצבע כחול.
2. המקום : אריאל.
שכונה מערבית בין קואורדינטות:
500 / 165 - 125 / 164 מזרח מערב
875 / 165 - 250 / 167 דרום צפון
3. שטח התכנית : 771 דונם בקירוב.
גושים : 3 טבעי
במקום : חלק ואד אל מטוי באדמות סלעית.
4. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
5. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט), וכן 2 נספחים כמפורט להלן:
א. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:2500 .
ב. נספח הסדרי תנועה וחתכי כבישים טיפוסיים ערוכה בקנ"מ 1:2500 .
6. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז.
7. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
8. עורך התכנית : אדריכלים א. ניב : א. שורץ
9. מטרת התכנית : א. הכנת תכנית מתאר מפורטת לשכונה ד' 3 וד' 4 באריאל.
ב. קביעת יעודי קרקע כמגורים. בניני ציבור, מוסדות, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים, ומעברים להולכי רגל.
ג. קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

ד. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, ומספר יחידות מירבי לכל מגרש.

ה. התווית דרכים חדשות לרבות דרכים משולבות.

10. כפיפות התכנית : התכנית תהיה כפופה להוראות לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 ולצו מספר 418 לשנת תשל"א ולהוראות תכנית זו.

פרק ג' : פירוש מונחים

1. התכנית : תכנית מתאר או תכנית מפורטת כחוק כולל תשריטים והוראות התכנית.
2. אזור : שטח קרקע המוגדר על ידי צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ה' בתכנית זו.
3. תכנית בינוי : תכנית ערוכה בקנ"מ 1:1250 או פחות הכוללת חתכים אופייניים של המבנים, אזורי חניה, שביכי הגישה, מדרגות קרקע וגבהי המבנים, הכל בהתייחס לכבישים הסמוכים.
4. קו בנין : קו לאורך גבול המגרש ובמקביל לו אשר מעבר לו לא יובלט בנין או חלק ממנו, הכל כמפורט בתשריט, בהוראות תכנית זו ובתכניות הבינוי.
5. הכניסה הקובעת לבנין : מפלס ± 0.00 הוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין כפי שיקבע בתכנית הבינוי בקנ"מ 1:500.
6. מישור הגבלת בניה לגובה : מישור דמיוני בגובה מסויים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין המהווה הגבלה לבניה לגובה.
7. שטח בניה ברזטו : סך כל השטחים המקורים בבנין כולל שטח קירות למעט מרתף וחניה לרכב, שהוגדרו במפורש בתכנית זו.
8. אחוזי בניה מקסימליים : סך כל שטח בניה ברזטו מבוטא באחוזים משטח המגרש, או כשטח המוגדר במ"ר כתקרה.
9. תכנית מקסימלית : סך כל שטח היטל הבנין מבוטא באחוזים משטח המגרש או שטח המוגדר במ"ר כתקרה.
10. זכות מעבר : שטח המוגדר בתחום המגרש הפרטי בו תרשם זכות שימוש למעבר מערכות ציבוריות וזכות מעבר לעובדי הרשות המוניציפלית לצורך תיקון מערכות אלו במידה ונפגעו.

הועדה המקומית לתכנון ובניה - אריאל או מועצת תכנון
עליונה (מ.ת.ע.), בהתאם למקרה ולסמכויות שנתנו להן
כחוק.

11. ועדה :

פרק ג' : סימונים בתשריט

- קו כחול עבה.	- גבול התכנית
- קו דק ומספר בתוך עיגול.	- גבול מגרש ומספרו
- שטח צבוע בצבע כתום.	- אזור מגורים א'
- שטח צבוע בתכלת.	- אזור מגורים ב'
- שטח צבוע בצהוב.	- אזור מגורים ג'
- שטח צבוע בפסים כתומים.	- אזור לתכנון בעתיד
- שטח צבוע אפור ומתוחם באפור כהה.	- אזור מסחרי
- שטח צבוע בחום ומתוחם בחום כהה.	- אזור לבנייני ציבור
- שטח צבוע בירוק.	- שטח ציבורי פתוח
- שטח דרך צבוע בחום בגוון חול.	- דרך קיימת או מאושרת
- שטח דרך צבוע באדום.	- דרך מוצעת
- שטח צבוע בפסים אדומים וירוקים אכסוניים.	- דרך משולבת
- שטח צבוע בירוק ומתוחם בקו אדום.	- שבייל להולכי רגל
- מסומן בקו מרוסק דק.	- גדר בטחון
- מסומן במשולש שחור.	- נקודת תצפית
- מספר הרשום בראש העיגול.	- מספר דרך
- מספר הרשום משני צידי העיגול.	- קו בנין
- מספר הרשום בתחתית העיגול.	- רוחב תחום הדרך
- שטח לבן מתוחם בשחור.	- שטח שהתכנית לא חכה עליו

פרק ד' : חלוקה לאזורים

1. כללי : שימוש בקרקעות ומבנים:
לא ישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים
המסומנים בתשריט אלא לתכליות הכלולות ברשימת
השימושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.

2. השימושים המותרים לפי אזורים :

א. דרכים -

השטחים הצבועים בתשריט באדום מיועדים לדרכים. שטח
הדרכים יכלול:
מסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה
ולשרותים כמו: פחי אשפה, מכולות אשפה ואיסוף,
תחנות אוטובוס, לוחות פרסום ומתקני דואר.
תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שרותים ציבוריים:
חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת
ויוזב, אנטנה מרכזית וכבלים וצנרת לגז מררזי.
תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים גבוהי
נוף וירוקי עד, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה
לתנועה.

לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשרותים הציבוריים הנזכרים לעיל.

ב. דרכים משולבות -

השטחים הצבועים בתשריט בפסים אדומים וירוקים אלכסוניים מיועדים לדרכים משולבות (דרכים הולנדיות) בהם ישולבו פסי ירק ולא יהיו בהם מדרכות.

העברת שרותים ציבוריים תותר בהם, כמפורט בסעיף 1 לעיל.

ג. שטח ציבורי פתוח -

השטחים הצבועים בתשריט בירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח וישמש לנטיעות, גינות, נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים. בתחום שטח זה תותר הקמת מקלטים ציבוריים תת קרקעיים ומתקנים למערכות השרותים הציבוריים: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול. כמו כן תותר התקנת מיכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה מרכזית ולכבלים. בשטח זה תותר הקמת מתקנים בטחוניים כגון גדרות, תאורה, מרכיבי בטחון הקפיים וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי הבטחון.

ד. שבילים להולכי רגל -

השטחים הצבועים בתשריט בירוק ותחומים בקו אדום, ישמשו למעבר הולכי רגל ולמעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.

ה. שטחים לבנייני ציבור -

השטחים הצבועים בתשריט בחום מיועדים לבנייני ציבור. אחוז הבניה המירבי יהיה 50% ומספר הקומות יהיה עד 3 קומות. השימושים המותרים: בית-ספר, מעון ילדים, גן ילדים, מרפאה או טיפת חלב, מועדונים, בית כנסת, מקווה, מתנ"ס.

ו. שטח למסחר -

השטח הצבוע באפור ומתוחם באפור כהה מיועד למסחר. תותר בו בניה מבנים שישמשו למסחר, משרדים, בנקים, בתי אוכל וכל תכלית אחרת שתאושר על ידי הועדה המקומית.

השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים וכפופים לאישור האגף לאיכות הסביבה. היקף הבניה לא יעלה על 250 מ"ר בכל מגרש וגובה המבנה לא יעלה על קומה אחת.

ז. אזור מגורים א' -

השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים א'.

- באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע
בבנינים דו-משפחתיים וקוטג'ים טוריים.
בדירות בנות 2 קומות (דופלקסים).
1. גובה הבניה : הגובה הכולל של המבנים לא יחרוג
מ-8 מ' (שתי קומות + חלל הגג, או מעקה).
2. קווי הבנין : קו קדמי - 5
קו אחורי - 5
קו צדדי - 2.5
3. זכויות בניה : שטח הבניה המירבי לרישוי יהיה
150 מ"ר ליחידת מגורים. במנין זה יכללו כל
מרכיבי הבנין למעט מרחף אשר ימצא מתחת למפלס
ה - ± 0.00 של המבנים. תקרת המרחף לא תחרוג בשום
מקרה מ-1.00 מ' מעל פני הקרקע הסופיים בצד
הנמוך של המבנה.
4. זכויות בניה : יהיה זה מסמכותה של הועדה
המקומית לאפשר בניה של בנין חד משפחתי על המגרש.

ח. אזור מגורים ב' -

- השטח הצבוע בתשריט בתכלת הוא שטח מגורים ב'.
הבינוי באזור זה הוא בינוי מזורג במדרון.
1. גובה הבניה : גובהו הכולל של הבנין לא יעלה על
9 מ' מפני קרקע סופי כולל חלל הגג המשופע, או
מעקה הגג. הנסיגה בדרוג בין מפלס תהיה 5 מ'.
2. קווי הבנין : קו קדמי - 5
קו אחורי - 5
קו צדדי - 3
3. כדירות חוצמזנה גינות. הגינות הנ"ל ירשמו
במסגרת רישום הבית המשותף כחלק מהנכס של בעלי
הדירות הקשורות אליהן, אוכלס תובטח בגינות אלו
זכות מעבר לשלוחי ועד הבית המשותף לצורך טיפול
ואחזקת המערכות המשותפות.
4. זכויות בניה : שטח הבניה המירבי לרישוי יהיה
150 מ"ר ליחידת מגורים. במנין זה יכללו כל
מרכיבי הבנין למעט מרחף אשר ימצא מתחת למפלס
ה - ± 0.00 של המבנים. תקרת המרחף לא תחרוג בשום
מקרה מ-1.00 מ' מעל פני הקרקע הסופיים בצד
הנמוך של המבנה.

ט. אזור מגורים ג' -

- השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח מגורים ג'. באזור
זה תותר הקמתם של בניני מגורים בני 3 קומות.
1. גובה הבניה : גובהו הכולל של הבנין לא יעלה על
12 מ' מפני קרקע סופי כולל חלל הגג המשופע, או
מעקה הגג.
2. קווי הבנין : קו קדמי - 5
קו אחורי - 5
קו צדדי - 3

3. זכויות בניה : שטח הבניה המירבי לרישוי יהיה 110 מ"ר ליחידת מגורים. במנין זה יכללו כל מרכיבי הבנין למעט מרתף אשר ימצא מתחת למפלס ה- ± 0.00 של המבנים. תקרת המרתף לא תחרוג בשום מקרה מ- 1.00 מ' מעל פני הקרקע הסופיים בצד הנמוך של המבנה.

4. לדירות בקומת הקרקע תוצמדנה גינות. הגינות הנ"ל ירשמו כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אוכלס תובטח, בגינות אלו, זכות מעבר לשלוחי ועד הבית לצורך טיפול ואחזקת המערכות המשותפות.

י. אזור לתכנון בעתיד -

השטח הצבוע בתשריט בפסים כתומים הוא אזור לתכנון בעתיד. בניה במגרשים אלו בעתיד מחייבת הגשת תכנית מפורטת כחוק.

יא. מוסדות ציבור, תשתיות מסחר ופיתוח -

1. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הוועדה המקומית :

- מאספי הניוב הראשיים : מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מים.
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

2. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים :

- גני ילדים מתחת לגיל חובה.
- גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
- בי"ס תיכון.
- מבנה למכולת או צרכניה.
- מקום תפילה.
- מרפאה או טיפת חלב.

3. א. היתרי הבניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ 100 יחידות דיור.

ב. היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שנחקימו שני התנאים הבאים :

- הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1.
- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

4. הוועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.
5. שמור נוף :
הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי :
- מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ובעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.
6. בטיחות :
אש - כל הבניה הציבורית והבניה למגורים טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משרפות.
גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.
7. תכניות לצרכי רישום :
א. סימון המדידה של תוכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטייה עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
ג. רוחב קו הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או גריעה של תנחות הדרך שבתוכניות לצורכי רישום.

פרק ה' : הוראות אדריכליות

1. גגות :
- שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בנינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- בגגות שטוחים שאינם משמשים כמרפסת, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 סמ' לפחות (לא יותר גמר גגות זיפות והלבנה).
- תותר בנית מגוון של גגות ויותר שימוש במגוון של חומרים: יותרו גגות משופעים בכיסוי רעפים או בכיסוי מתכת וכן יותרו גגות מקומרים.
- שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20° כ 35° . לא יותר שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפועי הגג בבניין אחד.
2. מרתפים :
- שטחם של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יחרוג מקונטור הבנין. גובהם נטו לא יעלה על 2.2 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 100 סמ' מעל פני הקרקע הסופיים בצו הנמוך של הבנין.

- המרתפים לרבות מחסנים כאמור לעיל יהיו מתחת למפלס האבסולוטי המצויין על גבי הנספחים ו/או תוכניות הפיתוח בכל מגרש או משבצת קרקע.

3. קולטי שמש
ודודי שמש :

- קולטי שמש יוסתרו משלושה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אורגני מהבניין.
- הדוודים יוסתרו בתוך הבניין או בחלל הגג.

4. צנרות פרטיות
לבניין :

- כל צנרת בבניין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, זלק, הסקה) תהיה פנימית בלבד.
- תאסר התקנת צנורות על גבי קירות חיצוניים.

5. שלבי בניה
ותוספות בניה :

- בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, שלא עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבניין.
תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.
- כל תוספת לבניין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.
- כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקנ"מ 1:100
- לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית לתוספות הבניה של שאר הדירות בבניין.

6. תשתיות :

- מסתור לקולטי שמש יותקן לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פיתוח מאושרת.
- במגרשים הנמוכים מדרך ציבורית או "מדרך משולבת" יותר מעבר צנרת ביוב דרך מגרשים סמוכים עד חיבורם עם קו ביוב מהרשת העירונית.
- תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

פרק ו' : הוראות פיתוח נופ

1. פרטי פיתוח מגרשי
בניה :

א. גדרות -

- גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ, יבנו מבניה קשה, מלבנים, בלוק מטוייח או מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה בגובה בין 0.60 מ' ל 1.80 מ' עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן בגובה המירבי הנ"ל. הכל בהתאם להוראות תוכניות בינוי למתחם שלם באופן אחיד.
- לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ.

ב. קירות תמך -

- קירות תמך שבין מגרשים ולאורך הכבישים, ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי או אבן דבש, או מסלעות. קירות אבן חאמי או לקט יבנו ללא כיחול.
- גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3.0 מ' כולל מעקה בנוי בגובה 1.0 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.0 מ' יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1 מ' כל אחת.
- כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תפחתנה מ - 20 ס"מ.
- ניקוז הקיר התומך יהא נסתר.
- יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.

ג. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר -

- לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשצ"פ או לשטח לבניני ציבור ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ד. חניות מבונות -

- לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין וכחלק מבקשה להיתר בניה.

ה. חיבור מערכות תשתית -

- חיבורי מערכות המים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיו תח קרקעיים.

ו. מתקני גז, דלק וכיו"ב -

- מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

ז. מתקני אשפה -

מתקני האשפה באזורי הבניה השונים ימוקמו בהתאם למצויין על גבי נספח הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500, כאמור בפרק ז' סעיף 1 שלהלן.

2. פיתוח גנים
שכונתיים :

תותר הקמת מוקדי פעילות שונים בגנים בתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש לדיירי הבנינים הסמוכים. תותר הקמת מבני תשתית ומקלטים ציבוריים בתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף.

3. פיתוח מעברים ציבוריים

שכונתיים :

כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, כורכר או אבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מהשטח המרוצף.

פרק ז' : תנאים לביצוע התכנית

1. תוכניות בינוי : א. קודם למתן היתרים לבניה באיזורי המגורים ובאזורי לבניני ציבור ומסחר. יש להגיש לאישור הועדה המקומית תוכניות בינוי בקנ"מ 1:500 לכל מתחם בנפרד. תוכניות אלו יהיו מבוססות על תכנית מפורטת זו ויכללו את המבנים, שרותיהם, מספר קומותיהם, מפלס ± 0.00 של המבנים, גובהם, הגישות לבנינים, איתור פתרון התניה, מקלטים, גדרות, קירות תומכים וכיו"ב.
- ב. תוכניות הדרכים בהתאם לתכנית זו יוגשו לאישור הועדה קודם למתן כל היתרי בניה לכל שלב בתכנית, במתכונת של תוכניות בינוי ויכללו לבד מפרטי הדרך גם את פרוט מתקני התשתית הסמוכים לה (מתקני חשמל - מבני שנאים, מתקני חלוקה ומדידה של מערכות, מתקנים לאיסוף אשפה ומתקני תאורה).
2. מרכיבי בטחון : א. מרכיבי הבטחון יכללו לשלב איכלוס ראשוני גדר רשת הקפית עם שני שערים דו כנפיים ופשפש, תאורת בטחון הקפית, מחסן נשק וציוד. סככה לאמבולנס. בית גנרטור, ביתן שומר ומגורי שומרים עד שהישוב יעבור את המשפחות הראשונות. דרך הבטחון ונקודות התצפית יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח מספר 1.
- ב. מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו על ידי הגורם הבונה / המיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
- ג. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

ד. לא יוצאו היחרי בניה על ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקח"ר / ק. הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים היחרי הבניה ופרוט מיקומם.

ה. המקלוט יהיה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולהוראות ק. הגמ"ר איו"ש.

3. אתרים

ארכיאולוגים :

במקומות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בעיגול כפול על צלב אותרו ממצאים ארכיאולוגים. במגרשים בהם נמצאים סימונים כאלו לא תורשה כל בניה לפני שתבוצע, על ידי אגף העתיקות, עבודת חפירה ותעוד. במידה וימצא שהמצאים מצדיקים שימור, ישנה היזם על חשבוננו את התכנית והשטח יועד לאתר ארכיאולוגי או גן ארכיאולוגי, הכל באישור עם קמ"ט ארכיאולוגיה. היזם יפקיד התכנית מכתב החתיבות לממון החפירה והתעוד בטרם תבוצע עבודה כלשהי במתחם בו נמצא אתר כנ"ל.

4. תכנית לצורכי

רישום :

- א. רישום המגרשים שבתכנית יבוצע על פי מתחמי התכנון המסומנים בתשריט על ידי מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי הכנת תכנית מדידה.
- ב. סטיות עד 5% מהשטחים הרשומים בתשריט לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- ג. בתכנית זו השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו כחוק.

5. בקשות להיתרי

בניה :

- המסמכים הבאים דרושים לבקשת היתרי בניה :
- א. תכנית מדידה מעודכנת ל 6 חודשים אחרונים לפני הגשת הבקשה לרשויות. בקנ"מ 1:100 מרווחים אנכיים של 25 ס"מ. חתומה על ידי מודד מוסמך.
 - ב. סימון קוי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
 - ג. תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100, עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מיכלים הטמונים באדמה, מיתלי כביסה וכו' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
 - ד. חישוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות, למעט מרפסות לא מקורות.
 - ה. תכנית הקומות בקנ"מ 1:100, כולל ציון גודל הפתחים.
 - ו. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
 - ז. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה והמגרש, והמגרשים השכנים, ערוכים בקנ"מ 1:100.
 - ח. חזיתות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית בכל חזית. ערוכים בקנ"מ 1:100.

- ט. חזית גדר לרחוב כולל חזית וחתך מבנה החניה המקורה,
באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבניה בהתאם
להוראות תכנית זו.
- י. באזור מגורים א' במקרה של בניה של יח' דו משפחתיות
עם קיר משותף יש לכלול בחזיתות את שתי הדירות ואת
הסכמת הדייר השני. במקרה של אי הסכמה או העדר הדייר
השני תחייב התכנית הראשונה שתאושר על ידי הועדה
לתכנון את שני הדיירים.
- יא. בקשות להיתר בניה ילכו באישור ע"י חתימה על גב
הבקשה של הגורם המפתח או מי שהוסמך על ידו לכך.
המפתח יהיה רשאי להתנות חתימתו ופרטי הבינוי
שהוגדרו בתכנית זו בהסתמך על הסכם החכירה בינו
ובין מגיש הבקשה.
- יב. הועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ותשריטים שונים עפ"י
החלטתה.

פרק ח' : חתימות ואישורים

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשכון	עורך התכנית: אדריכלים א. ניב; א. שורק	בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש
------------------------------------	---	---

הועדה המקומית לתכנון ובניה אריאל	מקח"ר / ק. הגמ"ר איו"ש
-------------------------------------	---------------------------

מועצת תכנון עליונה	היזם : משרד הבינוי והשיכון מחוז המרכז
--------------------	---

הצהרת עורך התכנית
אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות
השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה
המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס
לתשריט הנוכחי.

שם, תפקיד

תאריך

מנהלת התכנון והשקמה

מנהלת התכנון העל-גבוה
האזורי לתחום יבנה ונתיבות
מجلس التخطيط الاعلى

שם הפרויקט: תוכנית התכנון ערים, כפרים ובניינים
(יחידה והשקמה) (מס' 488) תשל"ב - 2772
אם ישארו נתונים תכנון תחום המגורים והיישוב
(יבנה ונתיבות) (תק"מ 418) 1977-1971

מס' 276
א"א

מיקום הפרויקט: ארבע

מס' התוכנית: 1303/1
מס' הפרויקט: 276
שם הפרויקט: תוכנית התכנון העל-גבוה

תאריך: 27.11.71

מס' הפרויקט: 276

שם הפרויקט: תוכנית התכנון העל-גבוה

מס' הפרויקט: 276

שם הפרויקט: תוכנית התכנון העל-גבוה

מס' הפרויקט: 276