

מתן תוקף

OH

איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מתאר מפורטת 130/2/3

אריאל רובע ב' - שלב ג'

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יזום התכנית: המועצה המקומית אריאל.

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז.

עורך התכנית: י. פינצי, ש. רווה, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

תאריך:	9.6.91	- לדיון במת"ע.
	17.6.91	- לדיון במת"ע - עדכון.
	10.7.91	- להפקדה.
	6.1.92	- עדכון למתן תוקף.

התוכן

3	..... נתונים	פרק א'
6	..... הגדרות, מונחים ופרושים	פרק ב'
10	..... שימושי קרקע - הוראות כלליות	פרק ג'
16	..... תנאים כלליים למתן היתר בניה	פרק ד'
19	..... הוראות בניה כלליות	פרק ה'
21	..... מערכות תשתית	פרק ו'
22	..... הגשת תכניות בניה לאישור	פרק ז'
23	..... טבלת היקף הבניה למגורים	פרק ח'
42	..... טבלה לשטחי מבנים ציבוריים	פרק ט'
44	..... חתימות	פרק י'

פרק א' - נתונים

1. המקום : אריאל - מדרום לכביש חוצה שומרון וממזרח לרובע א'.
קואורדינטות צפון - דרום 168000 - 170000.
מזרח - מערב 167000 - 168500.
2. שם התכנית : תכנית מיתאר, הכוללת הוראת תוכנית מפורטת, מס' 130/2/3, אריאל רובע ב' שלב ג'.
3. שם היישוב : אריאל.
4. גבול התכנית : קו כחול בתשריט.
5. תחולת התכנית : השטח בתשריט התחום בקו כחול.
6. שטח התכנית : כ - 1166 דונם.
7. היוזם : המועצה המקומית אריאל.
8. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז.
9. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - איו"ש.
10. עורך התכנית : י. פינצי, ש.רווה, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
11. מטרת התכנית : הכנת תוכנית מיתאר הכוללת הוראת תוכנית מפורטת לשכונת מגורים בת 2600 יח"ד כדלקמן:
א. קביעת יעודי קרקע למגורים, בניני ציבור, אזור מסחרי, שטח לתכנון בעתיד, שטחים פתוחים ציבוריים, שטחים ליעור ומעברים להולכי רגל.
ב. קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
ג. קביעת טיפוסי מכנים למגורים.
ד. קביעת שטחי בניה מירביס, מספר קומות מירבי, מספר יח"ד מירבי לכל מגרש/או מתחם.
ה. התווית דרכים חדשות לרבות דרכים משולבות.
ו. יעוד שטח למתקנים הנדסיים.
ז. קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות לאחזקת אזורים שלא אושרו לבניה או לפיתוח ולשמירה על תכסית הנוף הטבעית ואחזקתה.
12. יחזם לתכניות אחרות : בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, הוראות תכנית זו מחייבות.

13. מסמכי התכנית :

התוכנית כוללת 44 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית)
תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט) וכן 4
גליונות של נספחים כמפורט להלן:
נספח מס' 1 - תכנית בינוי לכל השטח בקנ"מ 1:1250.
נספח מס' 2 - תכנית בינוי לככר בקנ"מ 1:500.
נספח מס' 3 - תכנית בינוי למבנן טיפוסי איזור ג'
בקנ"מ 1:500.
נספח מס' 4 - תכנית בינוי למבנן טיפוסי איזור ג'
מדורגים בקנ"מ 1:500.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בשלמותה.
נספחים מס' 1, 2, 3, 4 הם מנחים בלבד.

14. ציונים בתשריט :

גבול התכנית.	קו כחול
גבול תכניות בינוי ערים	קו מרוסק מקוטע
מאושרות.	
גבול מבנן.	קו נקודה
גבול חלקה.	קו מלא
אזור מגורים א'.	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'.	שטח צבוע כחול
אזור מגורים ג'.	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ג' - מדורגים.	שטח צבוע צהוב מותחם בכתום
אזור מגורים מיוחד.	שטח צבוע כתום מותחם בכתום
איזור מגורים מדורגים וחזית	שטח צבוע צהוב מותחם כתום ופס סגול
מסחרית.	
אזור דיוור מוגן וחזית	שטח צבוע כתום מותחם אדום ופס סגול
מסחרית.	
איזור מגורים משולב במבני	שטח צבוע כתום מותחם כתום ופסים חומים
ציבור.	באלכסון
איזור למוסד ציבורי מיוחד.	שטח צבוע כתום מותחם חום כהה
איזור מסחרי.	שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה
	שטח צבוע צהוב ופסים סגולים מצולבים
איזור למתקנים הנדסיים.	באלכסון
מבני ציבור.	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח.	שטח צבוע ירוק
שטח לתכנון בעתיד.	פסים אלכסוניים בכתום
דרך קיימת או מאושרת.	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת.	שטח צבוע אדום
דרך לביטול.	קווים אלכסוניים אדומים
דרך משולבת.	שטח צבוע בפסים אדומים וירוקים
שביל.	שטח צבוע ירוק מותחם בשני קווים אדומים
	שטח צבוע ירוק ופסים אלכסוניים בירוק
	כהה
שטח לייעוד.	משבצות מצולבות באלכסון על רקע היעוד
שטח לחניה.	ספרה ברבע העליון של עיגול
מספר הדרך.	ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול
קו בנין.	ספרה ברבע התחתון של עיגול
רוחב הדרך.	ספרה בתחום המגרש
מספר מגרש.	

בנין קייס.
בנין להריסה.

קונטור בקו רצוף מנוקד
קונטור בקו רצוף מנוקד צבוע צהוב

15. חישוב שטחים : השטחים בתוכנית זו חושבו גרפית.
אי דיוקים כתוצאה מחישובי השטחים לא יחשבו לסטיה.
החישוב המדוייק ייעשה בתשריט לצרכי חישוב.

6/..

פרק ב' - הגדרות, מונחים ופירושים

1. פירוש מונחים
א. בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצידם.
ב. מונחים שלא הוזכרו כאן יהיה פירושם כאמור בחוק ובתקנות הבניה התקפים.
2. החוק
חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.
3. הועדה המקומית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אריאל.
4. מועצת תכנון עליונה
מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.
5. רשות מוסמכת
משרד ממשלתי או רשות ציבורית שענין מענייני התכנית נמצאים בתחום אחריותה.
6. התכנית
תכנית מיתאר הכוללת הוראת תוכנית מפורטת מס' 130/2/3 הכוללת את מסמכי התוכנית כמפורט בפרק א' סעיף 13.
7. מהנדס
מהנדס הועדה המקומית.
8. איזור או שטח
שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקוקו, במסגרת, או בסמל או בצרופיהם, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבנינים בתחומו - בתכנית זו.
9. איזור בינוי
איזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי שלמה לכל שטחו.
10. שטח מגרש מזערי
השטח הקטן ביותר של מגרש עליו מותר לבנות באיזור מאיזורי התכנית.
11. מבנן
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית, כאשר היחס בין השטח הבנוי של המבנים המרכיבים את המבנן לשטח הקרקע עליהם הם נבנים תואם את אזור הבניה בו נמצא המבנן.
12. דרך
דרך כמשמעותה בחוק.

13. תחום דרך מתוכננת
רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לדבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, הניקוז והקרקע הדרוש לצמתיים.
14. מתקן דרך
מבנה או מתקן המהווה חלק מהדרך כאמור בחוק.
15. דרך קיימת או מאושרת
דרך רשומה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית זו.
18. דרך מוצעת
דרך שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
19. דרך לביטול
דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.
20. אחוזי בניה כוללים
היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע של המגרש נטו, לאחר הקצאת כל השטחים לצרכי הציבור. שטח הבניה המותר יכלול אל כל חלקי הבנין המקורים על כל קומותיו, למעט חניה מקורה בשעור של 15 מ"ר (באזור מגורים א' 20 מ"ר) לכל מקום חניה.
21. צפיפות בניה מירבית
מספר מקסימלי של יחידות דיור לדונם נטו.
22. גובה לבניה
מספר קומות מירבי המותר לבניה, וכן גובה מדוד במטרים מגובה 0.00 של הבנין כפי שנקבע בתוכניות הבינוי 1:500 המאושרות למגרש ו/או למבנן.
23. קומה
חלל פניס בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תקרה אשר גבהו האנכי נטו (בין גמר ריצוף לגמר טיח התקרה) הינו כדלקמן:
בקומה עם גג שטוח - אינו קטן מ-2.5 מ' ואינו גדול מ-3.00 מ'.
בקומה בחלל גג משופע - גובה מירבי 3.50 מ'.
בקומה מסחרית - עד גובה 5.00 מ'.
24. מרתף
קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.20 מ', שטחה אינו עולה על שטח מחצית הקומה שמעליו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
25. מספר קומות
מספר הקומות על קו אנכי אחד.

26. מפלס ה - 0
מפלס הכניסה הראשית לבנין, הקבוע בתכנית בינוי מפורטת.
27. גובה גג עליון
כגג שטוח - גובה קצה מעקה הגג.
כגג משופע - הקודקוד הגבוה ביותר.
28. חזית ראשית
חזית המגרש לדרך.
29. חזית צדדית
חזית המגרש שאינה חזית ראשית.
30. מסד
בסיס הבנין מפני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין, בגובה שאינו עולה על 2.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
31. מגרש עולה
מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך בקצהו התחתון.
32. מגרש יורד
מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך בקצהו העליון.
33. בניה כקיר משותף
בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים, כאשר הוגשה תכנית משותפת ל - 2 היחידות בחתימת בעלי 2 המגרשים.
34. תכנית בינוי
תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של תחום הבניה, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גבהים, צורתם החיצונית והכניסה אליהם.
התכנית כוללת:
- טופוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש.
- חלוקה למגרשים בהתאם לתשריט התכנית המפורטת.
- קווי בנין.
- גובה גג מקסימלי ומינימלי ומפלס 0 מוצע.

- תכנית פיתוח הכוללת:

1. מרווחים בין הבניינים.
2. מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים.
3. דרכים.
4. חניות.
5. מתקני אשפה.
6. גינון.
7. גיזור.
8. ריצוף ושכילים.
9. קירות תומכים ו/או אלמנטי תמיכה בין מפלסים שונים.
10. פרטים טיפוסיים מחייבים למתקני אשפה, חניות, גדרות, קירות תומכים, מסלעות וכו'.
11. חזית גדרות לאורך רחובות ושטחי ציבור.

- פיתוח השצ"פ הגובל באזור לבינוי.

35. תכנית לעיצוב ארכיטקטוני
תכנית המטפלת ביתר פירוט בכל הנושאים של תכנית בינוי, לרבות חומרי בניה, ריהוט רחוב וצמחיה. התכנית תכלול חתכים וחזיתות מפורטים בקנ"מ שיאפשר את הפירוט הנדרש, הכל בהתייעצות עם מהנדס הועדה.

פרק ג' - שמושי הקרקע - הוראות כלליות

1. שמוש קרקע
כמפורט ברשימת תכליות וכמסומן בתשריט.
2. רשימת התכליות והשמושים המותרים
 - א. המגורים
 1. אזור מגורים א'
 - א. שימושים מותרים: מגורים בלבד.
 - ב. במגרשים בצד הנמוך של הכביש
גובה המבנה המירבי במגרש בצד הנמוך של הכביש יהיה 7.00 מ'
מפני גובה 0.00 כפי שנקבע בתוכנית הבינוי. מעל מפלס זה
יותר גובה 2.80 מ' עד רום הגג המשופע שמעל למבנה. כל חלל
שינוצל למגורים וגובהו מעל 1.80 מ' יחושב במסגרת זכויות
הבניה.
ג. במגרשים בצד הגבוה של הכביש
גובה המבנה המירבי במגרש בצד הגבוה של הכביש יהיה 7 מ'
מפני גובה 0.00 כפי שנקבע בתוכנית הבינוי. מעל מפלס זה
יותר גובה נוסף של 2.8 מ' עד רום הגג המשופע שמעל למבנה.
כל חלל שינוצל למגורים וגובהו מעל 1.80 מ' יחושב במסגרת
זכויות הבניה. לא תותר כל בניה כמרווח האנכי שבין גובה
פני הכביש לגובה 0.00 כפי שנקבע בתוכנית הבינוי פרט למחסן
ומוסך שיוותרו במפלס גובה פני הכביש בלבד.
ד. הנחיות מיוחדות
 1. החניות לשני מגרשים תהיינה צמודות (בקב' של 2). מבני
העזר המותרים הם חניות בשטח של 20 מ"ר ליחידה אשר
ייבנו לפי תכנית אחידה ובאישור הועדה המקומית.
 2. חומרי הבניה המותרים: קירות ומסדים - בטון ל - 20%
בהיקף המכנה בלבד או בלוקים מטוייחים או אבן, או כל
חומר אחר באישור מהנדס הועדה. פרטי הגימור וחומרי
יובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית בהמלצת מתכנן האתר.
 - אזור מגורים זה ישמש גם ל"בנה ביתך".
לפירוט ראה טבלת היקף הבניה למגורים.
 2. אזור מגורים ב'
שימושים מותרים: מגורים בלבד.
באזור זה יותרו מבני מגורים בני שתי קומות בלבד. במקרה של
שפועי קרקע טבעיים במגרש, העולים על 25%, ניתן יהיה להוסיף
בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת בתנאי ששטחה ייכלל
בשטח המותר של המבנה ולא תוגדל הצפיפות עקב כך. הצפיפות
הכללית המותרת היא 4-6 יח' לדונם נטו. חניה תוקם לפי תוכנית
סטנדרטית אחידה בקו בנין קדמי 0, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר
למקום חניה. עיצוב צורתם ומראם החיצוני של המבנים יהיו
באישור הועדה המקומית.
לפירוט ראה טבלת היקף הבניה למגורים.
גובה מבנים במגרשים עולים ויורדים - ראה אזור מגורים א'.

3. איזור מגורים ג'
באיזור זה יותרו מבני מגורים בני 3 קומות מירבי, ללא קומת עמודים. גבולות המגרש המדוייקים ייקבעו ע"י תוכנית מדידה ועפ"י תכנית מפורטת זו. במקרים של שיפועי קרקע טבעיים במגרש המאפשרים תוספת חלל מגורים בתחתית המבנה ניתן יהיה להוסיף בחלל הנוצר קומה חלקית נוספת, בתנאי ששטחה יכלל בשטח המבנה ולא תוגדל הצפיפות עקב כך.
שמושים מותרים - מגורים בלבד.
הצפיפות הכללית הממוצעת המותרת היא 7 יח' דיור לדונם נטו כמבנן בכפוף ל:
א. אפשרות לתוספת חלקית של קומות בחלק העליון במבנה, מטעמים ארכיטקטוניים ובאישור הוועדה המקומית ובתנאי שהכניסה תהיה מהדירה מתחתיה.
ב. שינוי ביחס בין שטח הבנין ומספר יחידות הדיור שבו, לכין שטחי המגרש, כפועל יוצא מן הבינוי, מקום החניות והתוויות הדרכים.
לפירוט ראה טבלת היקף הבניה למגורים.
ג. במגרשים מס' 401-409, 473-478, 464-468 תותר הקמת מבנה 4 קומות לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה.
גובה מבנים במגרשים עולים ויורדים - ראה אזור מגורים א' + 3 מ'.

4. איזור מגורים ג' - מדורגים
כמו באיזור ג' מגורים אולם המבנים יהיו מדורגים (גודל הדירוג בחתך אופקי לא יקטן מ - 3.10 מ'.

5. איזור מגורים מיוחד
באיזור זה יותרו מבני מגורים בני 3 קומות מעל הכביש + 3 קומות מדורג מתחת לכביש ללא קומת עמודים (גודל הדירוג 3.10 מ' לפחות). גבולות המגרש המדוייקים ייקבעו ע"י תוכנית מדידה ועפ"י תכנית מפורטת זו. במקרים של שיפועי קרקע המאפשרים תוספת חלל מגורים בתחתית המבנה יהיה ניתן להוסיף בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת, בתנאי ששטחה יכלל בשטח המותר לבניה ולא תוגדל הצפיפות עקב כך.
שמושים מותרים - מגורים בלבד.
הצפיפות הכללית המותרת היא 10 יח' דיור לדונם נטו.
לפירוט ראה טבלת היקף הבניה למגורים.

6. איזור מגורים מדורגים וחסית מסחרית
באיזור זה יותרו מבני מגורים מדורגים בני 6 קומות הכוללים קומה מסחרית המשולבת בהם עפ"י נספח בינוי מס' 2 (מנחה בלבד) המצורף לתכנית זו.
שימושים בקומות המגורים - למגורים בלבד.
שימושים בקומת המסחר - למסחר בלבד.
בבנינים אלו יותקנו מעליות.

7. איזור דיור מוגן ותזית מסחרית
באיזור זה תותר הקמת 80 יח"ד לדיור מוגן ב - 5 קומות מעל קומה מסחרית לסופרמרקט בשטח 1000 מ"ר עפ"י נספח בינוי מס' 2 (מנחה) המצורף לתכנית זו.
לבנין הדיור המוגן תובטח כניסה נפרדת.
בבניינים אלו יותקנו מעליות.
8. איזור מגורים משולב במבני ציבור
באיזור זה תותר הקמת מבנה מגורים בן 18 דירות ב - 3 קומות מדורגות מעל 3 קומות ציבוריות הכוללות: מרפאה כללית ומרפאה לבריאות השן והמשפחה. הבניה עפ"י נספח בינוי מס' 2 (מנחה בלבד) המצורף לתוכנית זו.
לבנין המגורים תובטח כניסה נפרדת.
בבניינים אלו יותקנו מעליות.

ב. דרכים

1. תוואי דרכים, הרחבת דרכים קיימות, רחבן וקווי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.
2. מערכות של תשתית השירותים תועברנה בתחום הדרכים, החניות ו/או השבילים הציבוריים. במקרה בו יוצר צורך, תועבר תשתית ממגרש לשכנו, לאורך גבולות החלקות.
3. חניות - תותר חניה לאורך הדרכים במסגרת תכנית חניה מקפת אשר תאושר עפ"י התקנות ובאישור המפקח על התעבורה, אך לא פחות ממקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה עד 120 מ"ר. ליח"ד שמעל שטח זה יוקצו 1.3 מקומות חנייה לכל יח"ד. מאזן החניות הכללי באזור המגורים לא יפחת מ - 1.7 מקומות חניה ליח"ד.
באזורים אחרים בהתאם להנחיית המפקח על התעבורה.

ג. שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל

שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, נטיעות מגרשי משחקים לילדים ומעבר להולכי רגל, כמו כן יותרו בו מרכיבי בטחון היקפיים ומיתקנים הנדסיים. השטחים יירשמו ע"ש הרשות המקומית ויוחזקו על ידה. שבילים להולכי רגל ישמשו למעבר הולכי רגל ולמעבר מערכות שרותים. יותר מעבר כלי רכב לטיפול בכריכות מים, בתחנות טרנספורמציה ובמערכות תשתית.

ד. אזור מסחרי

ישמש להקמת מבנה או מבנים ובו מספר חנויות. רשוי בשטח זה יהיה לפי תכנית בנוי מפורטת. ראה טבלת איזורים - מסחר.

ה. שטח למוסדות ציבור

ישמש להקמת בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מרכזים קהילתיים ושרותי בריאות וכו'. יאושר לפי תשריט בינוי.
יותר שימוש רב תכליתי כמפורט בטבלה.

- ו. אזור למוסד ציבורי מיוחד
באזור זה תותר הקמת מוסד ציבורי מיוחד בהתאם להחלטת המועצה המקומית.
הכניה באזור זה תהיה בהתאם לפרוגרמה ותכנית בינוי שתוכן לכל השטח ועפ"י תכנית מפורטת.
- ז. שטח למתקנים הנדסיים
מותר יהיה למקם שרותים טכניים עירוניים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים בתחום השטחים הציבוריים והשבילים - מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית. קוי הבנין יסומנו בתשריט.
מתקנים הנדסיים נוספים כגון מתקני חשמל, בזק, טלויזיה בכבלים, צוברי גז וכו' יהיו באישור הועדה המקומית ובתנאי שילובם הנאות בפיתוח מתאים לשטח.
- ח. שטח לייעור
ישמש לייעור טבעי ונטיעות בלבד.

טבלת אזורים

הערות	קווי בנין			תכנית מגרש	סה"כ שטח בניה	מספר קומות	גודל מגרש מזערי	צפיפות לדונם	האזור
	אזורי	צדדי	קומי							מירבית ב - %	מירבית ב - %	מ"ד	נסו
גודל מגרש מזערי לבנין דו-משפחתי 800 מ"ר	6	3	5	30	50	2	400	2.5	מגורים א'
מוחר ניצול חלקי של חלל בג משופע בנוסף ל 2 הקומות. צמודי קרקע.	6 (*)	3	5 (*)	40	75	2	600	4 - 6	מגורים ב'
	6	3	5	35	70	3	1000	7	מגורים ג'
	6	3	5	35	105	3	1000	7	מגורים ג' מדורגים
	6	5	5	35	100	6	1000	10	מגורים מיוחד
	שטח דירה במוצע 150 מ"ר. פירוט זכריות דאה פרק ח'. עפ"י נספח בינוי מס' 2. באישור הועדה המקומית.								מגורים מדורגים רחוית מסחרית
	1000 מ"ר מסחר + 80 יח"ד ב - 5 קומות. שטח דירה במוצע 60 מ"ר. עפ"י נספח בינוי מס' 2. באישור הועדה המקומית.								דיוור מוגן וחזית מסחרית
	18 יח"ד בשטח סמוצע של 150 מ"ר ליח"ד ב - 3 קומות מעל קומה ציבורית, בשטח 1100 מ"ר, עפ"י נספח בינוי מס' 2. באישור הועדה המקומית.								מגורים משולב במבני ציבור
	הבניה עפ"י תכנית מפורטת.								מוסד ציבורי מיוחד

הערות	קווי בנין			תכנית	סה"כ	מספר	גודל מגרש	צפיפות	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי							שטח בניה	מגרש	מזערי	קומות	לדונם	נסר
	5	5	5	40	40	1	200	--	מסחר
	לפי תוכנית בינוי			35	105	3	500	—	מבני ציבור
	הועדה המקומית							עפ"י	מתקנים הנדסיים
	הועדה המקומית							עפ"י	שטח ציבורי פתוח
	הועדה המקומית							עפ"י	דרכים
	הועדה המקומית							עפ"י	שטח ליעור

- במסגרת זכויות הבניה לא יכללו השטחים הבאים:
 1. חדרי מדרגות.
 2. מרפסות לא מקורות. כולל גגון של 70 ס"מ.

(*) במגרשים 274-287, 320-324 יותר, קו בנין קדמי נסוג עד 8.10 מ' וקו בנין אחורי קטן מ-6.00 מ', אך לא פחות מ-3.00 מ', בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח שתציג פתרונות חנייה בחזומי המגרש ותוגש ע"י היוזם לאישור הועדה המקומית ללא ההפקדה.

(**) במידה וייבנו מספר בניינים סמוכים בו זמנית ע"י יזם אחד, קו הבנין הצדדי יוכל לקטון מהאמור במבלה ובחנאי שהמרחק בין שני בניינים סמוכים לא יפחת מ- 6 מ'.

פרק ד - תנאים כלליים למתן היתר בניה

1. שימוש בקרקעות ובניינים:
לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:
בכוחה של הועדה לאשר תוכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית חלוקה:
ככל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תוכן ע"י מודד מוסמך ותהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

ב. תכנית מדידה:
תוגש תוכנית מדידה למגרש בו נמצא המכנה בקנ"מ 1:250, ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, מעודכנת עד שישה חודשים מלפני הגשתה.

ג. תכנית בינוי:
1. למגרשים 701-704 ומגרש 823 תוגש תוכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית ללא הפקדה.
2. תכנית הבינוי תתבסס על תכנית זו וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התויית דרכים בשטח התוכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכו'.
כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי דאות עינה של הועדה.
3. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח. תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
4. בתכניות בינוי ניתן יהיה לשנות את שטחי המגרשים והחלוקה ביניהם בתנאי שלא יגדל מס' יחידות הדיוור הכולל.

ד. תכנית בינוי ופיתוח:

- בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי מיוחדת בהתאם לסעיף ג לעיל, תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח:
1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תוכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלו בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.
 2. תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית. תוכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.
 3. יושלם תכנון עקרוני של התשתית בתחום התוכנית, וייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, סילוק אשפה, מהרשויות הנוגעות בדבר - לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ה. מוסדות ציבור, תשתיות מסחר ופיתוח:

- א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הוועדה המקומית:
- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - מערכת אספקה ראשית של מים.
 - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:
- גני ילדים מתחת לגיל חובה.
 - גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
 - בי"ס תיכון.
 - מבנה למוכרת או לצרכניה.
 - מקום תפילה.
 - מרפאה או טיפת חלב.

היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שיתקיימו 2 התנאים הבאים:

- הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.
 - בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- ג. הוועדה המקומית תוכל להתנות מהן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

ו. שמור הנוף:

- 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 האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

- ז. בטיחות:
אש - כל הבניה הציבורית והבניה למגורים טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.
- ח. תכניות לצרכי רישום:
א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשרי"ט.
ג. רוחב קו"י הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.
- ט. מרכיבי בטחון
א. מרכיבי בטחון כפי שיקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם המיישב כפי שיקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
ב. מרכיבי הבטחון הדרושים בכל שלב בפיתוח היישוב יקומו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם מקחל"ר.
ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק.הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

פרק ה - הוראות בניה כלליות

1. בניינים שלא הושלמו
כל בנין, בין שנבנה בין הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כד, ייבנה ויושלם באופן שיושווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו, יהיה תואם את דרישותיה של התוכנית הזאת: הקמת מיכלי מים, מעקות, ריצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכל שאר עניינים הנוגעים במראיהם החיצוניים של הבניינים.
2. צנורות שרות
לא יותר להתקין צנורות מכל סוג שהוא על פני הקירות החיצוניים, פרט למרזבים להורדת גשם ובתנאי שיסומנו בתכניות לצורכי רישוי.
3. פתרון ארכיטקטוני לקולטים, דודי מים חמים, מזגנים ומסתורי כביסה.
יש לשלב את המזגנים, מסתורי הכביסה, וכן את הקולטים והדודים על הגג לשביעות רצון הועדה המקומית. יש לטפל בעצוב ארכיטקטוני נאות גם ביחס לפחי האשפה, גדור המגרש, סדורי החניה ורהוט הרחוב, הכל לשביעת רצונה של הועדה המקומית.
4. פיקוח על התכנית, עיצוב וצורה ארכיטקטונית
עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של הבניינים יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית.
 - 4.1 גגות משופעים
כל המבנים בשטח התכנית יכוסו בגגות משופעים מרעפים, או חומר אחר שיאושר, פרט לחלקים שגדלם ייקבע בתכנית הבינוי, אך לא יעלה על 25% משטח הגג.
 - 4.2 מעקות על גגות שטוחים
חלק הגג השטוח שיש אליו גישה יהיה מרוצף ומוקף מעקה שלם שגבהו אינו קטן מ - 1.1 מ' ואינו עולה על 1.5 מ', אלא אם הותר אחרת ע"י הועדה המקומית.
 - 4.3 איטום גגות
 - 4.3.1 בבניינים בני 2 קומות יהיו הגגות גגות משופעים מרעפים ו/או כל חומר אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.
 - 4.3.2 גגות שטוחים יצופו בחלוקי נחל.
 - 4.4 מעטפת חיצונית
מעטפת חיצונית של הבתים תהיה מאבן נסודה.
5. פיקוח על אופן הבניה
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או כל שינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.
6. גדרות
בחזיתות הבתים תוקמנה גדרות אבן או כל חומר אחר אשר יאושר על ידי הועדה המקומית.
7. מקלטים
ייבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

8. גידור השטח
על כל יזם בניה וחברה קבלנית תוטל חובת גידור השטח בעת הבניה ואזהרת הציבור בפני מפגעי ומטרדי הבניה. לגידור זה וכן למבנים זמניים לצרכי בניה יש לקבל אישור מוקדם של הועדה המקומית.
9. הסרת מבנים זמניים
מבנים זמניים כגון מחסני בניה, גדרות זמניים וכד' יוסרו על ידי בעל הרכוש ועל חשבוננו תוך פרק זמן שייקבע על ידי הועדה המקומית.
10. אנטנה מרכזית, מוטות ותרני רדיו ומתקנים אחרים על הגגות
תותר הקמת מוט, תורן של רדיו או מתקן אחר על הגג רק מטיפוס שיאושר על ידי הועדה המקומית. תותר הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בנין. במידה שתוקם אנטנה מרכזית לכל הישוב, רשאית הועדה המקומית לאסור הקמת תרני אנטנות על גגות הבתים ולהורות על הסרת תרנים קיימים.
11. תוספת בניה
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש מיזמי הבניה להמציא תוכניות להגדלה סטנדרטית של הבנינים אשר יחייבו בכל מקרה של השלמה כזאת. תכניות ההגדלה הסטנדרטיות יפורטו את השימוש בחומרים ושלבי הביצוע בהגדלה. תוכניות אלו יהוו תנאי להיתר בניה.
12. פרטי פיתוח
בכל בקשה להיתר יפורטו בקנ"מ 1:250 נושאי הפיתוח שלהלן:
מספור ושילוט.
הסדרי חניה.
מיקום וצורת השבילים.
עיצוב וכיסוי שעוני מים.
חיבור טלפונים.
חיבור טלביזיה תת - קרקעי.
גידור החזית.
הצבת עצים בוגרים וכו'.
קירות תומכים.
סורגים לדירות בקומת קרקע.
תכניות הפיתוח יהיו למבנן שלם (שגבולותיו יקבעו ע"י הועדה המקומית בתאום עם מתכנן האתר) וכן ידאו את ההשתלבות בתוכנית של המבנים הסמוכים, הכל באותו מתחם.
13. חובת סגירת מסדים
חלה חובת סגירת מסדים בבניה קשיחה (בטון, בלוקים מטוייחים או אבן) לשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
14. שפכי עפר
תמנע שפכת עפר כתוצאה מפעולות בניה וחפירה מעבר לגבולות התכנית/המגרש.
15. זכות מעבר
תותר זכות מעבר בחניות בנינים לציבור ולכלי רכב. זכות המעבר תאושר בתכנית בינוי ותירשם בלשכת רישום המקרקעין.

פרק ו' - מערכות תשתית

הועדה המקומית רשאית לשמור על הקרקע הזדושה למעבר של מערכות תשתית (ניקוז, ביוב, טלפון וחשמל) ואין להקים על קרקע זו שום בנין, או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע המערכות הנ"ל. כל בעל מגרש חייב לתת זכות מעבר למערכות אלה בתחומי מגרשו, הן להקמתן והן להפעלתן ואחזקתן, עפ"י הוראות הועדה המקומית בתנאי ההיתר.

1. ניקוז
מגרשי הבניה ינוקזו לשביעת רצון הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד - יהא זה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול הדרושים לדעתה.

2. ביוב
בעל בנין הנמצא במרחק של עד 50 מ' מזדך שלארכה הותקנה רשת ביוב כללית חייב לחבר את הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית, על פי תכנון ואישור הרשות המוסמכת.

3. חשמל, תקשורת ותאורה

3.1 חשמל
מגבלות הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קוי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורחבן ייקבעו בהתאם לחוק או לצו התקף.
כל מערכות החשמל תהיינה ת"ק בכפיפות לתקנים ולתקנות התקפות, אלא אם תאשר הועדה המקומית סטייה מהוראה זו.
במידה ויהיו תחנות טרנספורמציה במבנים, הן ייבנו ללא צורך בהגשת תוכניות בנין עיר, בתנאי שיהיו חלק משטח הדרך או שטח ציבורי פתוח.

3.2 רשת תקשורת
כל רשת הטלפונים תבוצע לפי תכניות משרד התקשורת ו/או חברת "כזק" ותהיה ת"ק.
תתוכנן אנטנה מרכזית לכל היישוב. באופן זמני תותר, באישור הועדה המקומית, התקנת אנטנה אחת לכל בנין.

3.3 תאורת רחובות
תאורת רחובות תבוצע על עמודי תאורה בהתאם להנחיות בתכניות הבינוי. מערכת כבלי ההזנה והחיבור תהיה ת"ק.

4. היתר למתקני תשתית
הועדה המקומית תוכל להתיר בכל איזור ושטח של תוכנית זו בניה של מתקנים ומבנים, הדרושים להפעלת מערכת ניקוז, ביוב, אספקת חשמל, מים גז, טלפון, רדיו וטלביזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות ובלבד שאינם סותרים כל הוראות אחרות בתכנית זו.

פרק ז' - הגשת תוכניות בניה לאישור

אדריכל הבנין יגיש לוועדה המקומית לאישור את התכניות הבאות:

1. העמדת הבנין בקנ"מ 1:250 על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה. התכנית הזו תכלול קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים.
2. תכנית סביבה בקנ"מ 1:1000 או 1:1250.
3. תכניות כל הקומות, חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:100 כולל תכנית גג עם פירוט הפתרון לשימוש באנרגיה סולרית, מיקום אנטנה ופתרון לתליית כבסים. אם יש כוונה להשתמש במזגנים יש להראות מיקומם בחזיתות.
4. חישובי שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי. חישוב % בניה.
5. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש בקווי גובה מתוכננים - כל 25 ס"מ.
6. כל תוכנית ו/או נתוני תכנון אחרים ו/או אישורי רשויות מוסמכות כפי שיידרשו ע"י מהנדס הועדה.

פרק ח' - טבלת היקף הבניה למגורים (*)

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
2	1390	101	א'
2	850	102	
1	880	103	
1	460	104	
1	420	105	
1	400	106	
1	420	107	
1	420	108	
1	420	109	
1	420	110	
2	800	111	
1	530	112	
1	630	113	
1	400	114	
1	400	115	
1	400	116	
1	400	117	
1	400	118	
1	400	119	
1	400	120	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
1	400	121	א'
1	400	122	
1	400	123	
1	400	124	
1	400	125	
1	400	126	
1	400	127	
1	400	128	
1	400	129	
1	400	130	
1	400	131	
1	400	132	
1	400	133	
1	400	134	
1	420	135	
1	420	136	
1	420	137	
1	440	138	
1	400	139	
1	440	140	
1	420	141	
1	440	142	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
1	440	143	א'
1	460	144	
1	460	145	
1	600	146	
1	680	147	
2	840	148	
2	880	149	
1	620	150	
1	440	151	
2	810	152	
1	700	153	
2	820	154	
2	840	155	
1	530	156	
2	800	157	
1	430	158	
1	430	159	
1	440	160	
2	890	161	
1	430	162	
1	400	163	
1	690	164	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
2	800	165	א'
2	800	166	
2	890	167	
2	900	168	
1	430	169	
1	480	170	
1	400	171	
2	800	172	
1	400	173	
2	1020	174	
2	800	175	
2	800	176	
1	400	177	
2	1020	178	
2	800	179	
1	570	180	
1	460	181	
1	500	182	
2	1060	183	
1	400	184	
1	400	185	
1	400	186	
1	400	187	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
1	400	188	א'
1	400	189	
1	400	190	
1	450	191	
1	440	192	
1	440	193	
1	440	194	
116	51370	סה"כ	

(*) השטחים בתוכנית זו חושבו גרפית.
אי דיוקים כתוצאה מחישובי השטחים לא יחשבו לסטייה.
החישוב המדוייק ייעשה בתשריט לצרכי חישוב.

מס' י"ח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
4	881	201	ב'
4	884	202	
4	884	203	
4	877	204	
4	841	205	
4	1016	206	
4	920	א' 207	
4	1031	ב' 207	
4	819	א' 208	
4	813	ב' 208	
4	817	א' 209	
4	819	ב' 209	
4	824	210	
4	825	211	
4	911	212	
6	1434	213	
6	1435	214	
6	1481	215	
4	1522	216	
6	1268	217	
4	1045	219	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
6	2038	220	ב'
4	1215	221	
4	1089	222	
4	992	223	
4	1051	224 א'	
4	984	224 ב'	
4	1632	225	
4	999	227	
6	1323	229	
6	1458	230	
6	1456	231	
4	1049	233	
6	1325	234	
6	1325	236	
6	1459	237	
6	1455	238	
4	1017	240	
6	1325	241	
6	1326	243	
6	1432	244	
6	1424	245	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
4	984	246	ב'
4	837	247	
4	804	248	
4	804	249	
4	804	א' 250	
4	804	ב' 250	
6	1391	251	
6	1325	252	
6	1321	254	
6	1317	255	
6	1292	256	
6	1292	257	
6	1320	259	
6	1332	260	
6	1337	261	
6	880	263	
4	845	264	
4	814	265	
4	836	266	
4	835	א' 267	
4	836	ב' 267	
4	1100	268	
8	1520	269	

3450
4600
469

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
6	1140	270	ב' ✓
4	840	271	
4	960	272	
4	980	273	
4	793	274	
4	834	275	
4	856	276	
4	856	277	
4	856	278	
4	854	א' 279	
4	855	ב' 279	
4	810	280	
4	810	281	
4	810	282	
4	810	283	
4	810	284	
4	810	285	
4	810	286	
4	820	א' 287	
4	804	ב' 287	
6	2340	288	
5	1680	289	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
5	2050	290	ב'
5	1250	291	
4	1200	292	
6	1380	293	
6	1720	294	
8	2280	295	
6	1560	296	
5	1400	297	
5	1510	298	
6	1500	299	
4	1020	300	
4	1100	301	
7	1930	302	
5	1320	303	
5	1000	304	
4	1000	305	
5	1200	306	
5	1170	307	
4	910	308	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
4	910	309	ב'
6	1340	310	
4	902	311	✓
4	810	312	✓
4	822	313	✓
4	821	314	✓
4	807	315	✓
4	794	316	✓
4	781	317	✓
4	761	318	✓ 59,000
4	1300	'א 319	✓
4	1332	'ב 319	✓ 1-3
4	770	'א 320	✓
4	797	'ב 320	
4	820	321	
4	831	322	
4	815	323	
4	824	324	
4	803	325	✓
4	810	326	✓
4	818	327	✓
4	806	328	✓

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
4	814	329	ב' פ. 25
4	1207	330	
4	830	331	
4	989	332	
4	1628	333	
4	926	334	
4	781	335	
4	783	336	
4	962	א' 337	
4	798	ב' 337	
638	150181	סה"כ	

(*) השטחים בתוכנית זו חושבו גרפית.
אי דיוקים כתוצאה מחישובי השטחים לא יחשבו לסטייה.
החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי חישוב.

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
18	2520	401	ג'
18	2496	402	
18	2191	403	
18	2066	404	
18	2198	405	
18	2469	406	
18	2090	407	
18	2670	408	
18	3165	409	
12	1775	410	
12	1775	411	
12	1797	412	
12	1729	413	
12	1736	414	
81	10640	415	
45	6465	420	
18	2637	423	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
12	1814	424	ג' ✓ ✓
18	2402	425	
12	1702	426	
12	1828	427	
12	1806	428	
12	1757	429	
27	3522	430	
90	10777	432	
54	7240	437	
18	2027	440	
12	2094	441	
18	2094	442	
12	2239	א' 443	
12	1450	ב' 443	
12	1739	444	
12	1752	445	
18	3115	446	
18	1742	447	
18	2689	448	
12	1737	449	
24	2008	א' 450	
12	1766	ב' 450	
12	1754	451	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
12	1770	452	ג'
12	1745	453	
12	1757	454	
12	1765	455	
12	1540	456	
12	1600	457	
12	1540	458	
12	1630	459	
12	1630	460	
12	1570	461	
12	1861	462	
12	1895	463	
14	1925	464	
14	1805	465	
14	1906	466	
6	1135	467	
14	1844	468	
6	1377	469	
6	1124	'א 470	
6	1036	'ב 470	
6	1097	471	
6	1216	'א 472	
6	1061	'ב 472	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
14	1722	473	ג'
14	1734	474	
14	1783	475	
14	1774	476	
26	4079	477	
18	2870	478	
12	1870	479	
12	2360	480	
1179	165494	סה"כ	

(*) השטחים בתוכנית זו חושבו גרפית.
אי דיוקים כתוצאה מחישובי השטחים לא יחשבו לסטייה.
החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי חישוב.

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
15	2020	501	מגורים ג' - מדורגים
15	2490	502	
10	1950	503	
12	1940	504	
12	2180	505	
12	1530	506	
12	1800	507	
18	3170	508	
12	1550	509	
12	1650	510	
12	1800	511	
12	2560	512	
12	2300	513	
12	2100	514	
12	1770	515	
12	1500	516	
12	1610	517	
12	1740	518	
12	3100	519	
18	2570	520	
12	2420	521	

מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
12	2100	522	מגורים ג' - מדורגים
12	1900	523	
12	2340	524	
12	1550	525	
12	1570	526	
12	1880	527	
12	2000	528	
12	1920	529	
12	2250	530	
376	61260	סה"כ	

(*) השטחים בתוכנית זו חושבו גרפית.
אי דיוקים כתוצאה מחישובי השטחים לא יחשבו לסטייה.
החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי חישוב.

מס' יח"ד וזכויות בניה	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור מגורים
24	3600	601	מגורים מיוחד
24	3650	602	
24	3350	603	
24	3600	604	
24	3700	605	
24	4860	606	
144	22760	סה"כ	
7 חנויות + 35 דירות ב - 6 ק'	2800	701	מגורים מדורגים וחזית מסחרית
7 חנויות + 30 דירות ב - 5 ק'	2650	702	מגורים מדורגים וחזית מסחרית
1000 מ"ר מסחר + 80 יח"ד ב-5 ק' מגורים	3700	703	דיוור מוגן וחזית מסחרית
1100 מ"ר ציבורי + 18 יח"ד ב - 3 ק'	4450	704	מגורים משולב במוסדות ציבור
	13600	סה"כ	

(*) השטחים בתוכנית זו חושבו גרפית. אי דיוקים כתוצאה מחישובי השטחים לא יחשבו לסטייה. החישוב המדויק ייעשה בתשריט לצרכי חישוב.

פרק ט' - טבלה לשטחי מבנים ציבוריים (*)

אזור	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד
ציבורי מיוחד	801	94000	לפי פרק ג' סעיף 2 ו'
מתקנים הנדסיים	802	1000	בריכת מים
	803	3400	בריכת מים
	804	2000	בריכת מים
מוסדות ציבור	805	7000	בי"ס יסודי
	806	30000	בי"ס על יסודי ושלוחת מתנ"ס
	807	1200	גן ילדים
	808	9500	בי"ס יסודי
	809	1200	גן ילדים
	810	1000	בית כנסת
	811	2000	רזרבה
	812	1000	בית כנסת
	813	1200	גן ילדים
	814	10500	בי"ס יסודי
	815	2000	מועדון נוער
	816	1500	מעון
	817	500	בית כנסת
	818	1200	גן ילדים
	819	7000	בי"ס יסודי
820	1000	מקווה	

אזור	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד
מוסדות ציבור	821	1500	רזרבה
	822	1200	גן ילדים
	823	57000	מתנ"ס ובית ספר על יסודי
	824	1200	גן ילדים
	825	1000	בית כנסת
	826	1200	גן ילדים
	827	1000	בית כנסת
	828	1200	גן ילדים
	829	1500	מעון יום
	830	10500	בי"ס יסודי
	831	1200	גן ילדים
	832	500	בית כנסת
	833	1300	רזרבה
	סה"כ	258400	
מסחרי	834	1500	מרכז מסחרי

(*) השטחים בתוכנית זו חושבו גרפית. אי דיוקים כתוצאה מחישובי השטחים לא יחשבו לסטייה. החישוב המדוייק ייעשה בתשריט לצרכי חישוב.

חתימות

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש. מועצה מקומית אריאל
המועצה המקומית אריאל.

בעל הקרקע:

היוזם:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז.

מגיש התכנית:

י. פינצי, ש.רוה, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

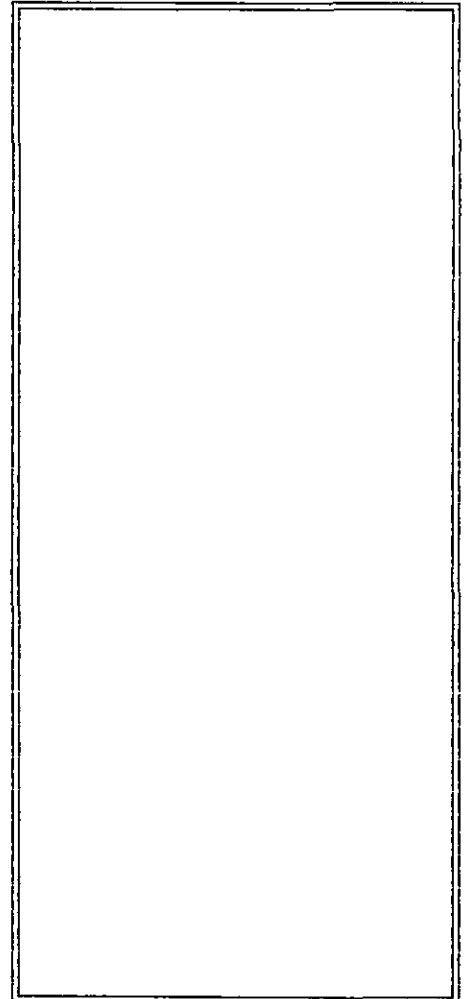
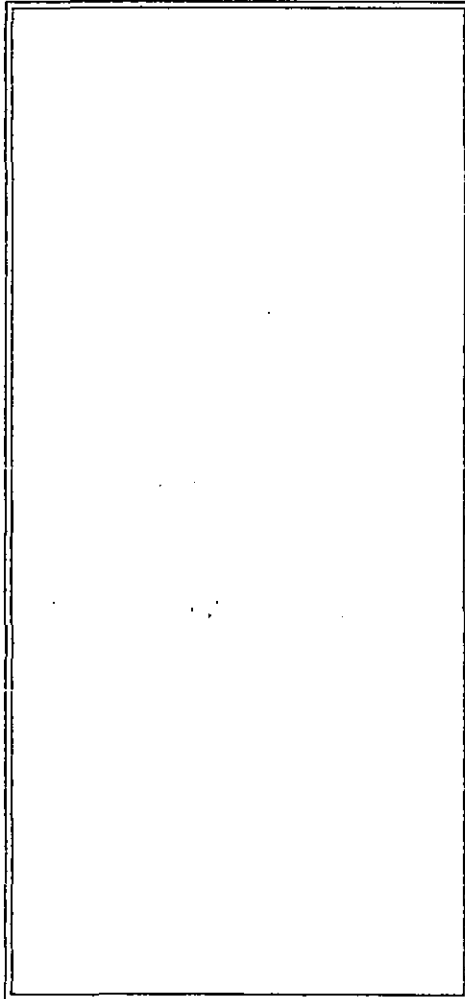
עורך התכנית:

ינואר 1992.

תאריך:

מתן תוקף

הפקדה



הכנסת האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لقطاع يهوذا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى
מג"ד חוק ופיקוח ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מסי 518) תשלום - 1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والبلد
(يهودا والسامرة) (رقم 518) 1971-1972
נמ"ר
11/11

מורה ופיקוח ערים
מחלקת טכניק ערים
מ"ד 11/11

הפיקוח
מ"ד 11/11
ש"ג
ד"ר ג'א

מסמך המסמך ל
אלמנט הרעיוני ל
מ"ד 11/11

מ"ד 11/11
בא"ש

התכנון לצור חוקי לתכנית הזכרת לעיל
לכונן הראשונה על טיפוי התוכן המפורט
מ"ד 11/11

למנהל המועצה
חברות לתכנון ופיקוח התכנון העליונה
מ"ד 11/11
מ"ד 11/11
מ"ד 11/11
מ"ד 11/11
מ"ד 11/11