

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מפורטת מס' 4 / 6 / ת / 130
המהווה שינוי לתכניות מפורטת 1 / 6 / ת / 130

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

יוזמת ומגישת התכנית : החברה הכלכלית אריאל.

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

תאריך עדכון אחרון: מרץ 2015

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון מועצת התכנון העליונה المجلس الأعلى للتخطيط المجلس الأعلى للتخطيط יצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971 رقم قرار تخطيط رقم 418 رقم قرار تخطيط رقم 418 رقم قرار تخطيط رقم 418 رقم قرار تخطيط رقم 418	
מס' תכנון מקומי 130/ת/6/4 מס' תכנית 130/ת/6/4	מס' תכנית 130/ת/6/4 מס' תכנית 130/ת/6/4
תאריך תשלום ל 18.02.15 03/15 בתאריך 18.02.15	
תוקף לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל מס' התכנית 130/ת/6/4	
יו"ר המועצה המועצה ראש המועצה	המנהל האזורי המנהל האזורי המנהל האזורי

תוכן העיניינים:

עמוד		
3-5	התכנית	פרק א
5-6	הגדרות	פרק ב
7	טבלת שטחים, חלוקה חדשה	פרק ג
8 - 9	רשימת תכליות, שימושים והוראות בניה,	פרק ד
	טבלאות שטחי מגרשים	
10	הערות כלליות	פרק ה
10	תנאים להוצאת היתרי בניה במגרשים	פרק ו
10	שמירת איכות הסביבה	פרק ז
10	מרכיבי בטחון	פרק ח
10	מנהלת האתר	פרק ט
11	חתימות	פרק י

אזור יהודה ושומרוןמועצת התכנון העליונהמרחב תכנון מקומי - אריאלאזור תעשייה אריאל מערב - חדשתכנית מפורטת מס' 4 / 6 / ת / 130מהווה שינוי לתכנית מפורטת 1 / 6 / ת / 130פרק א' - התכנית1. המקום:

אריאל

מסי גוש : גוש פיסקאלי 2

חלק מחלקה : חירבת-קרקש

באדמות כפר ברקין

קוארדינטות: 211500-211121 אורך

רוחב 666607-666300

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא אזור תעשייה אריאל מערב-חדש, תכנית מפורטת מס' 4 / 6 / ת / 130 (להלן: "התכנית").

4. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם:

תשריט בקני"מ 1:2500

11 דפי הוראות בכתב. (להלן: "הוראות התכנית")

נספח בינוי

5. שטח התכנית:

א. שטח התכנית הוא – 48.275 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:

החברה הכלכלית אריאל.

8. עורכת התכנית:

אדרי' רוזנברג פנינה רח' ביאליק 7, חיפה. טלפון 8666950 - 04, פקס 8643132 - 04

9. מטרות התכנית:

- א. שינוי חלוקת המגרשים המאושרים הכלולים בגבולות התכנית, תוך ביטול מגרש מאושר 2017.
 ב. שינוי בהתוויה של שצ"פ/דרך ביוב למגרשים הכלולים בתכנית.

10. כפיפות לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה לגבי הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכנית מפורטת 130/1 ת/6.
 ב. כל הוראות התכנית 130/6 ת/6 שלא שונו על ידי תכנית זו נשארות בתוקפן.
 ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכניות אלו לבין האמור בתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

11. באור סימני התשריט:**מצב מאושר**

- קו כחול עבה - גבול התכנית.....
 קו כחול מרוסק - גבול תכנית מאושרת.....
 שטח צבוע סגול בהיר - שטח לתעשייה.....
 שטח צבוע סגול בהיר מטויט קוים באפור - שטח לתעשייה מותנה.....
 שטח צבוע סגול - מתקנים הנדסיים.....
 שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת.....
 שטח צבוע ירוק טורקיז - שצ"פ / דרך ביוב.....
 שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח.....
 שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה - שטח פרטי פתוח.....
 קווים אלכסוניים באדום - דרך לביטול.....
 קווים אלכסוניים בשחור - זכות מעבר לרכב.....
 קו כחול עם מספר במלבן - גבול תא שטח ומספרו.....
 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.....

מצב מוצע

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- שטח צבוע סגול בהיר - שטח לתעשייה
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע ירוק טורקיז - שצ"פ / דרך ביוב
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה - שטח פרטי פתוח
- קווים אלכסוניים בשחור - זכות מעבר לרכב
- קו כחול עם מספר במלבן - גבול תא שטח ומספרו
- 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 מרוסק בצבע שחור - גבול מגרש לפי תב"ע או חלוקה מאושרת לביטול

פרק ב' - הגדרות :

להלן ההגדרות אשר תכנית זו משנה ו/או מוסיפה מעבר להגדרות אשר בתכניות המאושרות החלות על השטח	
הועדה	הועדה המיוחדת לתכנון ובניה 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.

מרתף	קומה בבסיס הבניין הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. קומה זו אינה נכללת במניין הקומות המותר.
גובה מירבי לבנייה	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 יימדד הגובה אל נקודות על גבי המעקה.
קו דרך	קו המגדיר את תחומי הדרך ברוחב המאושר על פי התכנית כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
מסד	בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה. אינו כולל כל חלק בבנין שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' פרט למחסנים דירתיים שיותרו בקומת המסד באופן מרוכז למספר דירות במקרה זה גובה המסד יהיה עד 2.20 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
קומת עמודים	בסיס בניין או חלק מבסיס בניין הנתמך ע"י עמודים או ע"י קירות. הוא חלל פתוח ומפולש לפחות מ- 2 צדדים.
שטח בניה מותר	השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין למעט מחסנים בשטח של עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד, ממד"ים, חדרי מדרגות, מבואות ומרפסות בלתי מקורות.

פרק ג' - הוראות התכנית

1. טבלת שטחי הקרקע ויעודה

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	אזור
שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר		
89.38	43.146	89.27	43.094	שטח צבוע סגול בהיר	תעשייה
6.06	2.926	6.06	2.926	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
3.01	1.453	3.11	1.504	שטח צבוע ירוק טורקיז	שטח ציבורי פתוח / דרך ביוב
1.55	0.750	1.56	0.751	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
100	48.275	100	48.275	סה"כ	

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 לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תבוסס על תכנית מפורטת זו.
- ד. תכנית לאיחוד וחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תבוסס על תכנית מפורטת זו או תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית מפורטת מאושרת ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

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. אזור תעשיה –

השימושים יקבעו עפ"י השימושים המותרים בתכנית 6/ ת/ 130. שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובהנחיות לשמירת איכות הסביבה בפרק ו' בתכנית 6/ ת/ 130 ותקנון ניהול, תפעול ותחזוקה של אזור תעשיה אריאל מערב.

ב. שטח פרטי פתוח-

שטח מיועד לגינון ונטיעות באחריות מבקש היתר הבניה במגרש הצמוד שייעודו תעשיה או מסחר. בשטח זה תאסר כל בניה למעט מבנה שוער בשטח של עד 20 מ"ר וכן עבודות פיתוח של דרך גישה לשטח המגרש מהדרך הגובלת. השטח מהווה חלק ממגרש התעשיה, המסחר ומגרשי מסחר ותעשיה הצמוד לצורך חישוב זכויות הבניה. במגרשים שייעודם שטח פרטי פתוח שלאורך הדרכים, במידה ומבקש היתר הבניה ו/ או הבאים במקומו, לא יבצעו את עבודות הפיתוח והגינון, רשאית הועדה או מי שימונה על ידה לבצע עבודות אלה ולחייב אותם.

ג. שטח ציבורי פתוח / דרך ביוב

תותר העברת קווי תשתית של מים וביוב וכן תותר דרך מעבר לרכב לגישה לתחזוקת הקווים.

ד. דרכים-

ישמשו לתנועת כלי הרכב ולחניה ציבורית. מערכות תשתית יועברו בתחומי הדרכים.

ה. זכות מעבר לרכב-

על השטח שמסומן כזכות מעבר יותר מעבר של כלי רכב והולכי רגל דרך מגרש 2-108 למגרש 1-2016

3. זכויות והוראות בניה

קווי בנין			גובה בניה מכסימלי		% לכיסוי הקרקע (תכסית)	אחוזי בניה מכסימליים				גודל מגרש במ"ר	אזור	
אחורי	צדדי	קדמי	במטרים	סה"כ מס' קומות		סה"כ	שטח שירות		שטח עיקרי			
							מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			מעל הקרקע
4	3	6	20 + קומת מרתף	4 + קומת מרתף + הערה 2	55	215	15	80 הערה 1	120	2000	תעשייה	

הערה 1: ישמשו לחניה, מתקנים ומערכות טכניות.
הערה 2: גובה מירבי של קומת מרתף – 5 מ.

4. חניה

כל החניות הנדרשות למפעלים שיוקמו במגרשים ביעוד תעשייה יהיו בתוך תחומי המגרשים.

5. טבלת מספרי המגרשים ושטחי המגרשים

מגרשים מוצעים			
מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח מגרש הש"פ הצמוד ומספרו	תעשייה
108-2	7.786	108-2A	0.246
2015-1	13.451	2015-1A	0.378
2016-1	21.909	2016-1A	0.126
סה"כ	43.146		0.75
שצ"פ / דרך ביוב			
5005-1	1.453		

פרק ה' - הערות כלליות

- א. כל הוראות פרק ד' – כללי בהוראת תכנית 6/ ת/ 130 חלות גם על תכנית זו.
- ב. בשטחים הפרטיים הפתוחים במגרשים המסומנים באות A ניתן להעביר תשתיות עירוניות כמו מים ביוב ניקוז, קווי כח ותקשורת. תהיה לרשות המקומית אפשרות להיכנס לצורכי תחזוקה. כמו כן תינתן האפשרות של חיבור מגרשים גובלים לתשתיות העוברות בשטח זה.
- ג. **חדרי טרנספורמציה**: לפי דרישת חברת החשמל ניתן יהיה לחייב בעלי מגרשים (כולל מגרשים המאושרים עפ"י תכניות קודמות) להקים חדר טרפו בתחום המגרש. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור חברת החשמל שאין צורך בחדר טרפו לצורך הבניה המבוקשת.

פרק ו' – תנאים להוצאת היתרי בניה במגרשים

ראה פרק ה' בתכנית 6/ ת/ 130

פרק ז' - שמירת איכות הסביבה

ראה פרק ו' בתכנית 6/ ת/ 130

פרק ח' - מרכיבי בטחון

יוזם התכנית מתחייב לבצע מרכיבי בטחון לפי הפירוט הבא:

1. דרך היקפית + גדר רשת.
 2. תאורת בטחון היקפית.
 3. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס איזור התעשייה.
- א) מרכיבי הביטחון ייקבעו ע"י קצין הגמ"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה.
- ב) מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח איזור התעשייה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום קצין הגמ"ר.
- ג) לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור קצין הדמ"ר למרכיבי הביטחון של אותו השלב שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד) מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י קצין הגמ"ר.

פרק ט' - מנהלת האתר

ראה פרק ח' בתכנית 6/ ת/ 130

פרק י'- חתימות

תאריך:

חתימת בעלי הקרקע - _____

חתימת יוזמי התכנית - _____

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

9.3.2015

חתימת עורכי התכנית - _____

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 ובנוי ערים

אדר' רוזנברג פנינה

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף:חותמת הפקדה: