

אזור יהודה ושומרון
 מועצת תכנון עליונה
 מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מפורטת מס' 3 / 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: 04-8666950 פקס: 04-8643132

תאריך עדכון אחרון: מרץ 2015

הממונה על האזורי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط
 ועד דובר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
 رقم مخطى تخطيط المدن والقرى والبلدات
 (مجلس تخطيط المدن والقرى والبلدات) (رقم 418) 1971-1972
 מסח אר"י

מרחב תכנון מקומי אריאל
 Solat

תכנית מס' 3/6/ת/130
 מס' 130/ת/6/3

תאריך: 18.02.15
 03/15

מחלקת התכנון והמרחב
 המחלקה לתכנון ובנייה

מנהל המחלקה
 מנהל המחלקה לתכנון ובנייה

תוכן העינינים:

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, טבלאות שטחי מגרשים	פרק ד
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 העליונה

מרחב תכנון מקומי - אריאל
אזור תעשייה אריאל מערב - חדש
תכנית מפורטת מס' 3 / 6 / ת / 130
מהווה שינוי לתכנית מפורטת 1 / 6 / ת / 130

פרק א' - התכנית1. המקום:

אריאל
 מס' גוש : גוש פסקאלי 3
 חלק מחלקה : וד עוד
 באדמות כפר חארס

קוארדינטות: 212379 - 211875 אורך
 רוחב 667147 - 666781

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא אזור תעשייה אריאל מערב-חדש, תכנית מפורטת מס' 3 / 6 / ת / 130 (להלן: "התכנית").

4. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם:
 תשריט בקני"מ 1:2500
 10 דפי הוראות בכתב. (להלן: "הוראות התכנית")

5. שטח התכנית:

א. שטח התכנית הוא – 69.900 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. ביטול מגרש 6004 שצ"פ /דרך ביוב תוך שינוי ייעודו לתעשייה וצרוף שטחו לשטחי מגרשי התעשייה הגובלים.
- ב. שינוי יעוד שצ"פ מאושר בגבולות התכנית, שטחים שהיו מעבר לדרך הביוב, לתעשייה תוך צרוף שטחם למגרשי התעשייה הגובלים.
- ג. שינוי חלוקת המגרשים המאושרים הכלולים בגבולות התכנית.
- ד. ביטול רצועת זכות מעבר בין מגרשים 2005, 2006.

10. כפיפות לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה לגבי הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכנית מפורטת 130/6/1.
- ב. כל הוראות התכנית 130/6/1 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 פסים סגול בהיר ואפור - שטח למסחר ותעשייה
- שטח צבוע אפור - שטח למסחר
- 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 לתעשיה
 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
 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 המיוחדת לתכנון ובניה אריאל	הועדה
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.	המהנדס
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בצבע עם תיחום, בפסים ובקווים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.	אזור
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות חדשות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.	תכנית חלוקה

קו לאורך גבולות המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.	קו בניין
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.	קומה
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.	מרתף
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.	גובה מירבי לבנייה
קו המגדיר את תחומי הדרך ברוחב המאושר על פי התכנית כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.	קו דרך
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.	מסד
בסיס בניין או חלק מבסיס בניין הנתמך ע"י עמודים או ע"י קירות. הוא חלל פתוח ומפולש לפחות מ- 2 צדדים.	קומת עמודים
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 יחיד, ממד"ים, חדרי מדרגות, מבואות ומרפסות בלתי מקורות.	שטח בניה מותר

פרק ג' - הוראות התכנית1. טבלת שטחי הקרקע ויעודה

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	אזור
שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר		
85.42	59.708	79.47	55.547	שטח צבוע סגול בהיר	תעשייה
10.38	7.257	10.38	7.257	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
1.37	0.954	5.38	3.764	שטח צבוע ירוק טורקיז	שטח ציבורי פתוח / דרך ביוב
2.83	1.981	2.77	1.936	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
0	0	2.00	1.396	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
100	69.9	100	69.9	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 אחד 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 בייעודי 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 הבניין.

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

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

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 השפ"פ הצמוד ומספרו
תעשייה		
2007		2007-A
2006-1		2006-1-A
2005-1		2005-1-A
2004-1		2004-1-A
2003-1		2003-1-A
	סה"כ	

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: