

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
אריאל

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 7 / 6 / ת / 130
שינוי לתכניות מפורטת מס' 1 / 6 / ת / 130
שינוי לתכניות מפורטת מס' 3 / 6 / ת / 130

תקנון

- בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
- מגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל
- יוזמי התכנית : החברה הכלכלית אריאל.
- עורכי התכנית : 'אדר' רוזנברג פנינה רח' ביאליק 7, חיפה
טלפון: 04-8666950 פקס: 04-8643132

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة العامة للتخطيط العمراني
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بقرار رقم تنظيم المدن، القرى والأحياء
للمنطقة والسامرة (رقم 418) 1971-1972
נפה אריאל

מרחב תכנון מקומי
תכנית
מס' 7 / 6 / ת / 130
תאריך 16.11.2015

ועדת המשימה ל
בישיבה מס' 116 בתאריך 16.11.2015
החליטה לתת תוקף לתכנית הנ"ל
עוד לאותו חלוטית

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
מס' 116 בתאריך 16.11.2015

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) מס' 79, תשל"ב 1966
מרחב תכנון מקומי אריאל
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל
תכנית מס'
בישיבתה מס' מיום

לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע בהמלצה ל.....

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) מס' 79, תשל"ב 1966
מרחב תכנון מקומי אריאל
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל
תכנית מס' 7 / 6 / ת / 130
בישיבתה מס' 8 מיום 9.2.2015
 לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע בהמלצה ל.....

איו"ש
מחוז יהודה ושומרון
אריאל

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة العامة للتخطيط العمراني
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بقرار رقم تنظيم المدن، القرى والأحياء
للمنطقة والسامرة (رقم 418) 1971-1972
נפה אריאל

מרחב תכנון מקומי
תכנית
מס' 7 / 6 / ת / 130
תאריך 16.11.2015

ועדת המשימה ל
בישיבה מס' 116 בתאריך 16.11.2015
החליטה לתת תוקף לתכנית הנ"ל
עוד לאותו חלוטית

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
מס' 116 בתאריך 16.11.2015

תאריך עדכון אחרון: מרץ 2016

תוכן העינינים:

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

מרחב תכנון מקומי - אריאל
אזור תעשיה אריאל מערב
תכנית מפורטת מס' 7 / 6 / ת / 130
מהווה שינוי לתכניות מפורטות 1 / 6 / ת / 130, 3 / 6 / ת / 130

פרק א' - התכנית

1. המקום: אריאל, אזור תעשיה מערב

גוש פיסקאלי מס' 3
 חלק מחלקה : וד- עוד
 באדמות כפר חארס.

קוארדינטות: 212170 - 211516 אורך
 667215 - 666716 רוחב

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם התכנית:

" תכנית זו תקרא אזור תעשיה אריאל מערב-תיקון, תכנית מפורטת מס' 7 / 6 / ת / 130 (להלן : התכנית").

4. מסמכי התכנית:

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

5. שטח התכנית: 138.189 דונם.

6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיר"ש.

7. יוזמי התכנית: החברה הכלכלית אריאל.

8. מגיש התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל

9. עורכת התכנית:

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

10. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד מגרש מס' 3000 ממסחר ליעוד של תעשיה מגרש חדש מס' 2101
- ב. שינוי יעוד מגרש מס' 2007 מיעוד תעשיה ליעוד של מסחר ותעשיה תוך איחודו למגרש מס' 2008 ביעוד זה ליצירת מגרש חדש מס' 2106 ביעוד מסחר ותעשיה,
- ג. ביטול דרך תוך שינוי חלוקת המגרשים המאושרים הכלולים בגבולות התכנית.
- ד. שינוי יעוד קרקע מיעוד של תעשיה ליעוד של שצ"פ במדרונות שאינם ניתנים לשימוש לתעשיה.
- ה. ביטול רצועה של שצ"פ / דרכי ביוב בהתאמה לחלוקת המגרשים החדשה.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה לגבי הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכנית מפורטת 130/ת/6/1.
- ב. כל הוראות התכנית 130/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.

12. באור סימני התשריט:**מצב מאושר**

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- קו כחול מרוסק - גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע סגול בהיר - שטח לתעשיה
- שטח צבוע אפור - מסחר
- שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור וסגול בהיר - מסחר ותעשיה
- 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

מצב מוצע

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- שטח צבוע סגול בהיר - שטח לתעשייה
- שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור וסגול בהיר - מסחר ותעשייה
- 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
- קו כחול עם מספר במלבן - גבול תא שטח ומספר
- 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 תביע 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 זרך	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 יחיד, 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 באתוזים	שטח בדונם	שטח באתוזים	שטח בדונם		
38.49	53.186	46.61	64.408	שטח צבוע סגול בהיר	תעשייה
		4.65	6.432	שטח צבוע אפור	מסחר
26.51	36.631	12.83	17.736	שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור וסגול בהיר	מסחר ותעשייה
11.85	16.381	17.15	23.699	שטח צבוע תום בהיר	דרך מאושרת
0.36	0.493	1.49	2.059	שטח צבוע ירוק טורקיז	שטח ציבורי פתוח / דרך ביוב
2.54	3.507	4.48	6.187	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
20.25	27.991	12.79	17.668	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
100	138.189	100	138.189	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 ינתן 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 תעשייה -

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 תעשייה אריאל מערב.

א. אזור מסחר ותעשייה-

תותר הקמת מבנים למשרדים, מרפאות, מרפאות רופאים, חנויות מסוגים שונים, מסעדות, מזנונים וכד'. יותר שימוש של תחנת תדלוק ושירותים נלווים לתחנת תדלוק. לצורך הקמתם תידרש בקשה להיתר בניה.

ג. שטח פרטי פתוח-

שטח מיועד לגינון ונטיעות באחריות מבקש היתר הבניה במגרש הצמוד שייעודו תעשייה 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 התעשייה, המסחר ומגרשי מסחר ותעשייה 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.

ד. שטח ציבורי פתוח / דרך ביוב-

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

ה. דרכים-

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

3. זכויות והוראות בניה

קווי בנין			גובה בניה מכסימלי		% לביסוז הקרקע (תכסית)	אחוזי בניה מכסימליים				גודל מגרש מנימלי במ"ר	אזור	
אחוזי	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	תעשית
4	3	6	20 +קומת מרתף	4 +קומת מרתף הערה 2	55	215	15	80 הערה 1		120	2000	מסחר ותעשית

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 תעשית יהיו בתוך תחומי המגרשים.

5. טבלת מספרי המגרשים ושטחי המגרשים

מגרשים מוצעים			
מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח מגרש השפ"פ הצמוד ומספרו	תעשיה
2101	6432	857	2101A
2102	4294	349	2102A
2103	7900	636	2103A
2104	11965	406	2104A
2105	22595	393	2105A
סה"כ	53186	2641	
מסחר ותעשיה			
2106	36631	866	2106A
שצ"פ			
3101	27,991		
שצ"פ / דרך ביוב			
5007	493		

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