

**אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה**

מרחב תכנון
מקומי אריאל

תכנית מפורטת מס' 8 / 6 / ת / 130

שינוי לתכניות מפורטת 1/6 / ת / 130

שינוי לתכניות מפורטת 4 / 6 / ת / 130

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

מגישת התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל.

יוזם התכנית : החברה הכלכלית אריאל.

עורכי התכנית : אדר' רוזנברג פנינה רח' ביאליק 7, חיפה

טלפון: 04-8666950 פקס: 04-8643132

[illegible][illegible]

17516
מחלקת המבחן
אריאל

תאריך: אוגוסט 2015

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

אזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי - אריאל

אזור תעשיה אריאל מערב - חדש

תכנית מפורטת מס' 8 / 6 / ת / 130

שינוי לתכנית מפורטת 1 / 6 / ת / 130

שינוי לתכנית מפורטת 4 / 6 / ת / 130

פרק א' - התכנית

1. המקום:

אריאל, אזור תעשיה מערב.
גוש פיסקאלי מס' 2 חלק מחלקה: ח'רבת - קרקש באדמות הכפר: ברקין.
גוש פיסקאלי מס' 3 חלק מחלקה: וד - עוד באדמות הכפר: חארס.

קוארדינטות: 211407 - 211068 אורך
666885 - 666311 רוחב

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא אזור תעשיה אריאל מערב-תיקון,
תכנית מפורטת מס' 8 / 6 / ת / 130 (להלן: "התכנית").

4. מסמכי התכנית:

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

5. שטח התכנית:

א. שטח התכנית הוא – 110.405 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 יעוד ממתקנים הנדסיים ליעוד של תעשיה, תוך ביטול מגרש 4000, וקביעת יעוד תעשיה לשטח שהיה ביעוד של שטח עתידי לתעשיה, ליצירת תא שטח חדש ביעוד תעשיה 2007
- ב. שינוי חלוקת המגרשים המאושרים הכלולים בגבולות התכנית.
- ג. שינוי יעוד קרקע מיעוד של תעשיה ליעוד של שצ"פ במדרונות שאינם ניתנים לשימוש לתעשיה.
- ד. שינוי במיקום רצועות של שצ"פ / דרכי ביוב בהתאמה לחלוקת המגרשים החדשה.
- ה. שינוי במיקום של מגרש 4101 תוך הגדלת שטחו.

10. 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/6/1 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 לתעשיה
- 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
- פסים אלכסוניים בסגול בהיר - שטח עתידי לתעשיה
- 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 סגול - מתקנים הנדסיים
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע ירוק טורקיז - שציפ / 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 תביע או חלוקה מאושרת לביטול

פרק ב' - הגדרות :

השטח	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 יבנו 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 הבנין. 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 שיותר בקומת המסד באופן מרובז 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

אזור	צבע בתשריט	מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים
תעשייה	שטח צבוע סגול בהיר	72,789	65.93	78,541	71.14
מתקנים הנדסיים	שטח צבוע בסגול	15,039	13.62	2,387	2.16
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר	6,813	6.17	6,813	6.17
שטח ציבורי פתוח / דרך ביוב	שטח צבוע ירוק טורקיז	3,882	3.52	2,455	2.22
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	3,394	3.07	3,436	3.11
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	1,448	1.31	16,773	15.2
שטח עתידי לתעשייה	שטח צבוע פסים אלכסוניים בסגול בהיר ולבן לסירוגין	7,040	6.38	-----	-----
סה"כ		110,405	100	110,405	100

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 יישמשו 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. מתקנים הנדסיים-

שטח בו תותר הרחבת המתקנים הנדסיים הקיימים כמו מתקן ביוב, טהור שפכים וכד' באישור הועדה.

3. זכויות והוראות בניה

3. זכויות הוראות 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	
תעשיה	2000	מעל הקרקע 120	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	215	55	4 +קומת מרתף הערה 2	20 +קומת מרתף	6	3	4	
מתקנים הנדסיים	800	40	20			60	55	1	4	6	5	6	

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

4. חניה

כל החניות הנדרשות למפעלים שיוקמו במגרשים ביעוד תעשיה 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
3-1A	8522	798	3-1AA
2107	17828	352	2107A
2108	3749	392	2108A
2109	3921	394	2109A
2022	10893	135	2022A
2113	19930	126	2113A
2112	7442	392	2112A
2111	3194	430	2111A
2110	3062	417	2110A
סה"כ	78541	3436	
מתקנים הנדסיים			
4101	2387		
שצ"פ			
3102	392		
3103	1056		
3104	15,325		
סה"כ	16,773		
שצ"פ / דרך ביוב			
5101	2063		
5102	148		
5103	244		
סה"כ	2455		

פרק ה'- הערות כלליות

- א. כל הוראות פרק ד' – כללי בהוראות 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 התעשיה.
- (א) מרכיבי הביטחון ייקבעו ע"י קצין הגמ"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה.
- (ב) מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח איזור התעשיה 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 - הוועדה הכלכלית לארץ אל בע"מ

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים
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
חתימה

אדריכלות ובנוי ערים
שם ותפקיד

6/10/2015
תאריך

חותמת מתן תוקף:חותמת הפקדה: