

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי

אזור יהודה ושומרון

אריאל

מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 130/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 130/7/1, 130/9
שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' 15 - S

אריאל דרום מזרח 2

מנהל המחוזי לאזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון העליונה
מחלקת התכנון והערים
מס' ת"מ 130/8
תכנית מפורטת מס' 130/8
שינוי לתכנית מפורטת מס' 130/7/1, 130/9
שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' 15 - S

תאריך: 13/8/77

חתימה: [Signature]

משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז
קריית הממשלה דרך מנחם בגין 125 ת"א 67012

יזם התכנית :

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל.

מגיש התכנית :

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע :

יובל קדמון אדריכלים ומתכנני ערים

עורך התכנית :

בן גוריון 4 נס ציונה טל: 08-9401577 פקס: 08-9401579

12 יוני 2017

תאריך עדכון אחרון :

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) מס' 79, תשל"ב 1966

מרחב תכנון מקומי אריאל
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל

תכנית מס' 130/8

נישינתה מס' 2009000 מיום 6.2.77

החליטה:

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

איונג'י בוריס גרין
מ.ר. מועצת עליונה
מהנדס תעיד
אריאל

עמוד	תוכן עניינים:
3	פרק א - התכנית
4	פרק ב - הגדרות
6	פרק ג - טבלת שטחים וסימונים בתשריט
7	פרק ד - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה
25	פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
26	פרק ו - פיתוח כללי
27	פרק ז - תשתית, ניקוז תיעול ואספקת מים
29	פרק ח - מרכיבי ביטחון
29	פרק ט - שונות
31	פרק י - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' – התכנית:

1. **שם התכנית :**
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 130/8 אריאל דרום – מזרח.
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 130/7/1, 130/9 . ותכנית מתאר אזורית מס' S - 15
2. **מקום התכנית :**
התכנית ממוקמת מדרום מזרח לעיר אריאל, בשטח הנתחם ע"י
קואורדינאטות אורך : 218600 - 216600
קואורדינאטות רוחב : 667800 - 667200
אדמות סלפית גוש פיסקאלי 4 - אל –וגיה אש-שמי.
אדמות מרדה גוש פיסקאלי 3 - אל גריניק, אל גיבל אש-שרקי, כס אברהים אל מחמוד.
3. **גבולות התכנית :**
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **מסמכי התכנית :**
א. 31 דפי הוראות בכתב להלן " הוראות התוכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:1250.
ג. נספח בינוי - תכנית - נספח מס' 1 - מנחה ומחייב בנושא קווי בניין ומס' הבניינים בכל מגרשי המגורים.
ד. נספח בינוי - חתכים - נספח מס' 2 - מנחה.
ה. נספח פיתוח - נספח מס' 3 - מנחה.
ו. נספח תנועה - נספח מס' 4 - מנחה.
5. **שטח התכנית :**
שטח התכנית : 433 ד'.
6. **כמות יחידות דיור בתכנית:**
839 יח"ד.
7. **מטרות התכנית :**
תכנון שכונת מגורים על כל התכליות הנלוות והמשלימות ע"י:
א. שינוי יעוד משטח חקלאי, דרכים ואזור נוף פתוח ל: מגורים א', מגורים ב', שטח למבני ציבור, מסחר, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, מתקנים הנדסיים ודרכים חדשות.
ב. חלוקה למגרשים עפ"י היעודים השונים.
ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
ד. קביעת הוראות להכנת תכנית בינוי.
ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

פרק ב' – הגדרות

1. "התכנית" :
תכנית מפורטת מס' 130/8 הנה צרוף כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב בתשריט ובנספחים .
כל מסמכי התכנית הנם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ובמקרה של סתירה ביניהם יקבעו ההוראות בכתב, אלא אם צוין אחרת.
2. "הועדה" :
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל.
3. "המהנדס" :
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. "החוק" :
חוק תכנון ערים כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. "מועצת התכנון העליונה" :
מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. "אזור" :
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. "תכנית חלוקה" :
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
8. "תכנית בינוי" :
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 מציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. "קו בניין" :
קו לאורך גבולות המגרש שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע ומתחתיה, אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צידיים.
10. "גובה קומה" :
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה. גובה קומה מרבי למגורים לא יעלה על 3.2 מ'.
11. "מרתף" :
קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ' נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו, אלא אם כן צוין אחרת בהוראות התכנית.

12. "מרתף חנייה":
קומה בבסיס הבניין המשמשת לחנייה. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ומתחת למפלס הכניסה הקובעת של המגרש. תותר חשיפת קירות לצורך גישה לחניה ופתחי אוורור. אינו נכלל במניין הקומות המותר.
13. "גובה מרבי לבנייה":
יימדד בחדר, בקומות בכל נקודה בבניין לפי המרחק האנכי של אותה הנקודה מ- $+0.00$. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
14. "קו הדרך":
קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
15. "דירוג":
קומות מדורגות משמעותן נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 2.5 מ' לפחות ובאורך של 70% מחזית המבנה לפחות או על פי אישור מהנדס הוועדה.
הדירוג יקבע בהתאם למפורט בפרק ד' לאזורי המגורים השונים.
16. "מפלס $+0.00$ / הכניסה הקובעת":
מפלס רצפת קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי הרגל מן הרחוב אל הבניין. יקרא להלן בתכנית זו גם "מפלס הכניסה הקובעת". ניתן יהיה לשנות מפלס זה ב- 0.50 מטר כלפי מעלה בלבד.
17. "מפלס המדרכה הגובלת":
מפלס המדרכה הגובלת בחזית הקדמית של המגרש - ובאין מדרכה הדרך - מדוד במרכז החזית הקדמית של המגרש. במגרשים להם מספר חזיתות קדמיות ייקבע מפלס הכניסה הקובעת לפי המפלס הגבוה מביניהם.
18. "חזיתות":
(א) חזית קדמית : חזית המגרש לדרך.
(ב) חזית אחורית : חזית נגדית לחזית קדמית.
(ג) חזית צידית : חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית קדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
19. "בנייה בקיר משותף":
בניית שתי יח"ד צמודות על גבול תת המגרשים, במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים. במסגרת בקשה להיתר בניה, לוועדה יש סמכות לבצע תת חלוקה, ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
20. "דרך משולבת":
דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב. בדרך יהיו אלמנטים לריסון תנועת כלי רכב.
21. "רצף חזית אנכית":
רצף חזית אנכית יימדד בקומות מפני קרקע סמוכים ועד המפלס העליון של המעקה. לעניין הגדרה זו מפלס עליון של מעקה מוגדר כחלק מהקומה שמתחתיו.

22. "זיקת הנאה לתשתיות":

שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

23. "שטח מותר לבניה":

השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל השטחים בין שהם עיליים או תת קרקעיים, אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אלא אם צויין אחרת בהוראות התכנית.

24. "קולונדה":

חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של הבניין.

פרק ג' – טבלת שטחים וסימונים בתשריט:**1. טבלת שטחים - מצב מוצע**

אזור	שטח האזור (בדונם)	שטח האזור (% בתכנית)
אזור מגורים א'	75.98	17.14
אזור מגורים ב'	101.38	22.87
שטח למבני ציבור	17.32	3.91
אזור מסחרי	2.40	0.54
שטח ציבורי פתוח	18.11	4.09
שטחים פתוחים	122.55	27.66
שבילים להולכי רגל	1.75	0.40
שטח דרכים משולבות	18.81	4.24
שטח דרכים מוצעות	84.88	19.15
סה"כ	443.18	100

פרק ד' – תכליות שימושים והגבלות בניה

1. כללי:

לא יישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים המסומנים בתשריט אלא לתכליות הכלולות ברשימת השימושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.

2. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א'.
חלות עליו ההוראות הבאות:

א. באזור זה תותר בניה של בתי מגורים צמודי קרקע, בתים חד משפחתיים או דו-משפחתיים – בתים הבנויים בזוגות עם קיר משותף, בקו בנין צידי 0 לכל זוג. על כל מגרש לבניה מותר להקים מבנה אחד בלבד (מבנה דו משפחתי יחשב מבנה אחד לעניין זה)

ב. באישור הוועדה, יותר לדיירים שימוש בחלק מיחידת המגורים לצורך שימושים כגון: משרדים, מרפאות פרטיות, גלריות לאומנות וכיו"ב, בתנאי שאותו דייר מתגורר בפועל ביחיד ושהפעלתם לא מהווה מטרד לשכנים, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר מסה"כ השטח המותר לבנייה. הוועדה תהא רשאית לדרוש הוכחת פתרונות חנייה הולמים במידת הצורך. לחללים אלה תותר כניסה נפרדת.

ג. תותר בנית חניה מקורה בחזית המגרש. קווי בניין למבנה החניה יהיו כדלהלן: קדמי – 0, צדדי – 0. חומרי הבניה לחניה המקורה יהיו זהים לחומרי הבניה של הבית.

ד. יותר מרתף חנייה עד גבול המגרש, בשטח של עד 40 מ"ר.

תקרת החנייה תהווה חלק מהשטח המפותח, יותר לרצפה ולגננה.

ה. תותר בניית מרתף שלא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו.

ו. הוראות בינוי:

(1) אופי הבנייה למגורים יהיה כדלהלן:

(1.1) מבנים מדורגים ע"פ הטופוגרפיה הטבעית של המגרשים לבניה.

(2) רצף החזיתות יהיה כדלהלן:

(2.1) רצף חזית אנכית מרבית קדמית או אחורית לא יעלה על 2 קומות

(2.2) במקום בו יעלה רצף החזית על המותר תתוכנן הקומה הבאה ב"דרוג".

(3) יותרו גגות רעפים בכפוף לתנאים הבאים:

(3.1) שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.

(3.2) גמר הגג מרעפי חרס.

(4) גובה מותר לבנייה מעל מפלס ה- 0.00:

(4.1) גובה מותר לבנייה למבנים בני שתי קומות מעל מפלס ה- 0.00 - 9.5 מ'.

(4.2) גובה מותר לבנייה למבנים בני שלוש קומות מעל מפלס ה- 0.00 - 11.5 מ'.

ז. קווי בנין :

קווי הבניין בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

3. אזור מגורים ב' :

השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים ב'.

חלות עליו ההוראות הבאות :

א. הבינוי באזור זה (מבנים מדורגים, מבנים בעלי חזית אנכית) לפי המתואר בנספח הבינוי.

ב. יחידות הדיור ייבנו כדירות במפלס אחד, או כדירות דופלקס ב- 2 קומות.

ג. הוראות בינוי :

(1) רצף החזיתות יהיה כדלהלן :

(1.1) רצף חזית אנכית מרבית קדמית ואחורית לא יעלה על 2 קומות.

(1.2) במקום בו יעלה רצף החזית על המותר תתוכנן הקומה הבאה ב"דירוג".

(1.3) למרות האמור לעיל במגרשים מס' 600-610 יותר רצף חזית אנכית של 3 קומות.

(2) שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו.

(3) יותרו גגות רעפים בכפוף לתנאים הבאים :

(3.1) שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.

(3.2) גמר הגג מרעפי חרס.

(4) גובה מותר לבנייה מעל מפלס ה- 0.00 :

(4.1) למבנים בני שלוש קומות מעל מפלס ה- 0.00 - 11.5 מ'.

(4.2) למבנים בני ארבע קומות מעל מפלס ה- 0.00 - 13.5 מ'.

(4.3) למבנים בני חמש קומות מעל מפלס ה- 0.00 - 16.5 מ'.

למרות האמור לעיל, במגרשים מס' 431,435,437,510 בלבד,

גובה מותר בבנייה מעל מפלס ה- 0.00 - 15.0 מ'.

(5) המרווח המינימאלי בין בניינים שונים יהיה 6 מ'.

במגרשים בהם קיים חיוב לבניית שני בניינים (ע"פ נספח הבינוי) המרווח המינימאלי בין

בניינים אלה יהיה 8 מ'. לא יותר חיבור כלשהו בין בניינים אלה מעל מפלס הקרקע.

בסמכות הועדה לאשר תת חלוקה במגרשים הנ"ל, לשני מגרשים בני בניין אחד כ"א - בתנאי

של מתן פתרונות תנועה וחנייה לשני חלקי המגרש - אף אם ייבנו כל אחד בזמן אחר.

(6) שטחי הקרקע במגרש יוצמדו ליחידות הדיור, למעט רצועת קרקע בשטח של 15 מ"ר לפחות

לכל כניסה משותפת לבניין.

(7) התחום שבין קו הבניין הקדמי לגבול המגרש יהיה אזור מגוון. מפלס הפיתוח בו לא יעלה

על 1.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת. תותר בניית מרתף חנייה מתחת לאזור זה עד גבול

המגרש, בכפוף לסעיף 9 להלן.

תותר חריגה מהוראת סעיף זה לעניין מפלס הפיתוח - באישור מהנדס הוועדה בלבד.

(8) מחסנים :

8.1 יבנו מחסנים בקומת הכניסה או במרתף, בשטח של 10-6 מ"ר לכל יח"ד.

8.2 בדירות גן, חובה לבנות מחסן כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם פתח לחצר.

9) מרתפים :

9.1 תותר בניית מרתף חנייה עד גבול המגרש בתנאים שלהלן :

א. איסור הפניית אוורור החניונים אל הרחובות בקו בניין 0, תחויב הרחקה מינימלית של 2 מ' של פתחי האוורור מגבול המגרש.

ב. גובה הפיתוח המקסימלי של תקרת החניון, לרבות מילוי האדמה, לא יעלה על 1.5 מ' מפני המדרכה הגובלת.

ג. למרות האמור לעיל תותר חריגה מהוראות סעיף זה באישור מהנדס הוועדה.

9.2 תותר חשיפת קירות מרתף לצורך גישה לחנייה ו/או מיקום פתחי שחרור עשן - בהתאם לאמור בסעיף 9.1 א להלן.

9.3 תותר גישה חיצונית למרתף המשמש לחניה.

10) קווי בנין :

קווי הבניין בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

4. שטח למבני ציבור :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח למבני צבור וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

א. השימושים והיעודים המצוינים בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה להלן מבטאים את סך כל הפרוגרמה השכונתית למבני ציבור.

1) הועדה תקבע בעת מתן היתרי הבניה את השימוש והיעוד בכל מגרש.

2) הועדה רשאית לצרף מספר שימושים במגרש אחד וכן לאחד מגרשים ציבוריים סמוכים או לפצל מגרש ציבורי ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת.

3) היתר הבניה למבני ציבור יותנה בתאום מוקדם עם חברת החשמל.

ב. בשטח למבני ציבור לא יותרו שימושיים מסחריים.

ג. מספר הקומות וזכויות הבניה יהיו על פי המצוין בטבלת הזכויות והמגבלות במגרשים לבנייה ציבורית.

ד. תותר בניית מרתף שלא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו.

ה. יותרו גגות משופעים ובתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.

חיפוי הגג יהיה מרעפי חרס.

ו. קווי בנין :

קווי הבניין בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

5. שטח למסחר :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הינו שטח למסחר וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. מספר הקומות וזכויות הבניה יהיו על פי המצוין בטבלת הזכויות והמגבלות במגרשים לבנייה מסחרית.

ב. הוראות בינוי:

1) גובה מרבי של קומת מסחר תחתונה לא יעלה על 5 מ', גובה מרבי של קומת מסחר עליונה לא יעלה על 4 מ'.

2) הקומה מתחת למפלס ה- 0.00 תוכל לשמש כולה או חלק ממנה כקומת מסחר במסגרת השטח המרבי לבנייה. קומה זו לא תחרוג מקונטר הקומה שמעליה. גישה לקומת מסחר זו תותר רק מתוך הבניין - יוצא מכלל זה באישור הוועדה בלבד.

3) תותר הקמת גלריה בקומת המסחר התחתונה עד 50% משטח כל חלל מסחרי.

4) יותרו גגות משופעים ובתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מעל האופק וחיפוי הגג יהיה מרעפי חרס.

ג. חנייה לצורכי מסחר בתחום המגרש, בכפוף לאישור הוועדה ואישור מפע"ת.

ד. יותר שילוב מתקנים הנדסיים לרבות חדרי טרנספורמציה ותקשורת.

ה. במגרש למסחר תתוכנן קולונדה לשימוש הציבור, בחזיתות הפונות לרחובות הגובלים, ברוחב מזערי של 3 מ'.

ו. קווי בנין:

בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

תותר שהקולונדה תבלוט 3 מ' מעבר לקו הבניין - לכוון הרחובות הגובלים.

7. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. המגרשים המתוכננים כשטח ציבורי פתוח מיועדים לגינות ציבוריות, שבילי אופניים ומעברים להולכי רגל.

ב. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף, אזורי גינון, תאורה וכו'.

ג. בשטחים ציבוריים פתוחים מותר להקים:

1) מרכזים לחלוקת דואר.

2) שירותים ציבוריים לשימוש מבקרי השצ"פ, במבנה ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר בקומה אחת בלבד בתאום עם מהנדס הוועדה.

3) מבנים הנדסיים לצורכי השכונה כגון: תחנות שניאים, מתקנים למקטין לחץ, תחנות שאיבה לביוב. מיקום המבנים יקבע במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המיוחדת.

4) במגרש מס' 152 תותר בנייה של קיוסק, מזנון או בית קפה לשירות מבקרי השצ"פ.

לצורך כך יוקצה שטח קרקע מוגדר בתחום השצ"פ, שגודלו אינו עולה על 5% משטח השצ"פ הכולל. הקרקע תועבר לרשות עיריית אריאל ותותר חכירת משנה למפעילי השירותים הנ"ל.

תנאי לבנייה יהיה הכנת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה. במסגרת תכנית זו יקבעו שטחים לתפעול ותחזוקה, מחסנים ושירותים ציבוריים. כמו כן יינתנו פתרונות תנועה וחנייה במידת הצורך. כל אלה יהיו בתחום שטח הקרקע המוקצה לבנייה כאמור. השטח הכולל של המבנים לא יעלה על 80 מ"ר בקומה אחת בלבד. קווי הבניין לבנייה זו: 5 מ' מהרחובות הגובלים ו- 10 מ' ממגרשי המגורים הגובלים.

5) העברת צנרת לצרכי ביוב, מים חשמל וכו'.

6) דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה.

ד. חומרי הגמר של המבנים המצוינים בסעיף ג' לעיל, יהיו בכפוף למתואר בסעיף 11.א להלן.

8. שטחים פתוחים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הינו שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. בשטח זה יותרו פעולות שתכליתן שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך. בשטח זה תותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע, וכן שתילה של עצים, טיפול בחורש קיים וכו'.

לא תותר כל בניה בשטח, למעט מבנים הנדסיים כגון: תחנת שנאים, בזק, מתקני מים, תחנות שאיבה לביוב וכו"ב. מיקום המבנים יקבע במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המיוחדת.

ב. יותר ביצוע עבודות תשתית ודרך שרות לביוב בתחום השטחים הפתוחים.

ג. יותר ביצוע דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה.

ד. מרכיבי הביטחון - כמתואר בפרק ח', הינם חלק משטח זה.

9. שבילים להולכי רגל:

השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק כהה הינו שטח לשבילים להולכי רגל. השטחים המיועדים לשבילים להולכי רגל, יכללו:

מעבר להולכי רגל, מעבר רכב חירום, קווי תשתיות, ניקוז, פיתוח שטח וגינון, תחנת שנאים.

לא תותר כל בניה בשטח, למעט מבנים הנדסיים כגון: תחנת שנאים, בזק, מתקני מים, תחנות שאיבה לביוב וכו"ב. מיקום המבנים יקבע במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המיוחדת.

10. דרכים:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום הנם שטחים המיועדים לדרכים. השטחים המיועדים לדרכים יכללו: תנועת רכב, תנועת הולכי רגל, חניה, גינון ופיתוח במשולב.

11. הוראות עיצוב כלליות:

א. חומר הבניה:

חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.

- 1) לא יותר שימוש באבן ניסורה וחלקה, אבן שכבות ואבן פראית, לא בבניין ולא בקירות תמך ו/או גדרות, למעט קירות שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים ושצפ"ים.
- 2) על אף האמור בסעיף 1 לעיל, יותרו שילובים של חומרים כמו: אבן ניסורה, בטון חשוף חלק או מעובד תלתשי, אלומיניום, נחושת וכיו"ב, במשטחים קטנים מפוזרים ולא רצופים ועד 10% משטח החזית.
פרטי השילובים יצורפו לבקשה למתן היתר בניה בקני"מ 1:20 לפחות.
- 3) אבני הכרכוב (קופינג) של המרפסות, גגות ומעקות בנויים אבן יהיה מאבן טבעית מסותתת בעובי 3 ס"מ לכל הפחות.

ב. מתקנים הנדסיים:

- 1) גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:
אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין.
- 2) האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים, וישולב אינטגרלית במבנה.
- 3) האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה.
- 4) המתקנים ישולבו במבנה. האזור הטכני יוקף בקיר מסתור כנדרש, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מזוג אוויר גלויים.
- 5) חומרי המתקנים ופרטיהם, שילובם במבנים, והסתרתם כנדרש יכללו בבקשה למתן היתר בניה.
- 6) לא תותר התקנת צנרת כל שהיא על גבי חזיתות למעט צינורות מי גשם ממתכת. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכי' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הועדה. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- 7) בכל בנין תבוצענה תשתיות למתקני תקשורת, ומתקני קליטת רדיו וטלוויזיה, בהתאם לדרישות הגורמים הרלוונטיים.

ג. מיגון:

- בניית מרחב מוגן על פי תקן הג"א.
אסורה הפניית חלון ממ"ד לכיוון הרחוב, או שטח ציבורי אחר, אם חלון זה הינו בעל מגן הדף הנפתח על ציר כנף חיצונית אחת או יותר.

ד. לובי כניסה וחדרי מדרגות:

- לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור יבנה לובי כניסה. הלובי וחדר המדרגות יחופו שיש, קרמיקה או חומר דומה, עד לגובה 1.2 מ' לפחות.

מגורים א'

קווי בניין	מספר קומות	תנסית (% משטח המגרש)	שטח למקום חנייה מקורה (מ"ר ליח"ד)	שטח מותר לבנייה (מ"ר)			מספר יח"ד	גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד
				סה"כ (לא כולל חניה מקורה)	מתחת לקרקע (מרתף)	מעל הקרקע				
ע"פ המסומן בנספח הביטוי	שלוש קומות + מרתף	45	30	350	100	250	1	640	200	מגורים א'
		45	30	350	100	250	1	522	201	
		45	30	350	100	250	1	466	202	
		45	30	350	100	250	1	419	203	
		45	30	350	100	250	1	440	204	
		45	30	350	100	250	1	443	205	
		45	30	350	100	250	1	451	206	
	שתי קומות + מרתף	45	30	350	100	250	1	458	207	
		45	30	320	100	220	1	558	208	
		45	30	320	100	220	1	478	209	
		45	30	320	100	220	1	438	210	
		45	30	320	100	220	1	450	211	
	שלוש קומות + מרתף	45	30	320	100	220	1	488	212	
		45	30	350	100	250	1	434	213	
		45	30	350	100	250	1	420	214	
		45	30	350	100	250	1	421	215	
		45	30	350	100	250	1	435	216	
		45	30	350	100	250	1	436	217	
		45	30	350	100	250	1	436	218	
		45	30	350	100	250	1	435	219	
	שתי קומות + מרתף	45	30	350	100	250	1	436	220	
		45	30	320	100	220	1	441	221	
		45	30	320	100	220	1	451	222	
		45	30	320	100	220	1	453	223	
		45	30	320	100	220	1	454	224	
		45	30	320	100	220	1	452	225	
		45	30	320	100	220	1	451	226	

מגורים א'

קווי בניין	מספר קומות	תכנית (% משטח המגרש)	שטח למקום חנייה מקורה (מ"ר ליח"ד)	שטח מותר לבנייה (מ"ר)			מספר יח"ד	גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד	
				סה"כ (לא כולל חניה מקורה)	מתחת לקרקע (מרתף)	מעל הקרקע					
ע"פ המסומן בנספח הביניים	שתי קומות + מרתף	45	30	320	100	220	1	446	227	מגורים א'	
		45	30	350	100	250	1	444	228		
		45	30	350	100	250	1	449	229		
	שלוש קומות + מרתף	45	30	350	100	250	1	461	230		
		45	30	350	100	250	1	469	231		
		45	30	350	100	250	1	442	232		
		45	30	350	100	250	1	443	233		
		45	30	350	100	250	1	449	234		
		45	30	350	100	250	1	460	235		
		45	30	350	100	250	1	482	236		
		45	30	350	100	250	1	508	237		
		45	30	350	100	250	1	458	238		
		45	30	350	100	250	1	477	239		
		45	30	320	100	220	1	521	240		
		שתי קומות + מרתף	45	30	320	100	220	1	479		241
			45	30	320	100	220	1	477		242
			45	30	320	100	220	1	461		243
	45		30	320	100	220	1	492	244		
	45		30	320	100	220	1	484	245		
	45		30	320	100	220	1	491	246		
	45		30	320	100	220	1	479	247		
	45		30	320	100	220	1	500	248		
	45		30	320	100	220	1	488	249		
	45		30	320	100	220	1	486	250		
	45	30	320	100	220	1	508	251			
	45	30	320	100	220	1	464	252			
	45	30	320	100	220	1	450	253			

מגורים א'

קווי בניין	מספר קומות	תכנית (% משטח המגרש)	שטח למקום חנייה מקורה (מ"ר ליח"ד)	שטח מותר לבנייה (מ"ר)			מספר יח"ד	גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד
				סה"כ (לא כולל חניה מקורה)	מתחת לקרקע (מרתף)	מעל הקרקע				
ע"פ המסומן בנספח הביטוי	שתי קומות + קומת מרתף	45	30	320	100	220	1	462	254	מגורים א'
		45	30	320	100	220	1	477	255	
	שתי קומות + קומה מתחת למפלס הכניסה + מרתף	45	30	350	100	250	1	458	256	
		45	30	350	100	250	1	480	257	
	שתי קומות + מרתף	45	30	350	100	250	1	546	258	
		45	30	350	100	250	1	600	259	
		45	30	320	100	220	1	606	260	
		45	30	320	100	220	1	550	261	
		45	30	320	100	220	1	555	262	
		45	30	320	100	220	1	504	263	
		45	30	320	100	220	1	480	264	
		45	30	320	100	220	1	533	265	
		45	30	320	100	220	1	516	266	
		45	30	320	100	220	1	546	267	
	שלוש קומות + מרתף	45	30	320	100	220	1	521	268	
		45	30	350	100	250	1	478	269	
		45	30	350	100	250	1	530	270	
		45	30	350	100	250	1	568	271	
		45	30	350	100	250	1	609	273	
			45	30	350	100	250	1	607	

מגורים א'

קווי בניין	מספר קומות	תכנית (% משטח המגרש)	שטח למקום חנייה מקורה (מ"ר ליה"ד)	שטח מותר לבנייה (מ"ר)			מספר יה"ד	גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד
				סה"כ (לא כולל חניה מקורה)	מתחת לקרקע (מרתף)	מעל הקרקע				
ע"פ המסומן בנספח הביטוי	שתי קומות + מרתף	45	30	640	200	440	2	889	300	מגורים א'
		45	30	640	200	440	2	821	301	
		45	30	640	200	440	2	844	302	
		45	30	640	200	440	2	866	303	
		45	30	640	200	440	2	867	304	
		45	30	640	200	440	2	1057	305	
		45	30	640	200	440	2	932	306	
		45	30	640	200	440	2	776	307	
		45	30	640	200	440	2	771	308	
		45	30	640	200	440	2	806	309	
		45	30	640	200	440	2	814	310	
		45	30	640	200	440	2	856	311	
		45	30	640	200	440	2	778	312	
		45	30	640	200	440	2	794	313	
		45	30	640	200	440	2	765	314	
		45	30	640	200	440	2	777	315	
	45	30	640	200	440	2	818	316		
	45	30	640	200	440	2	779	317		
	שלוש קומות + מרתף	45	30	700	200	500	2	757	318	
		45	30	700	200	500	2	762	319	
		45	30	700	200	500	2	807	320	
		45	30	700	200	500	2	918	321	
45		30	700	200	500	2	1050	322		

מגורים א'

קווי בניין	מספר קומות	תכנית (% משטח המגרש)	שטח למקום חנייה מקורה (מ"ר ליח"ד)	שטח מותר לבנייה (מ"ר)			מספר יח"ד	גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד		
				סה"כ (לא כולל חניה מקורה)	מתחת לקרקע (מרתף)	מעל הקרקע						
ע"פ המסומן בנספח הבינוי	שתי קומות + קומה מתחת	45	30	700	200	500	2	845	323	מגורים א'		
		45	30	700	200	500	2	902	324			
	למפלס הכניסה + מרתף	45	30	700	200	500	2	908	325			
		45	30	700	200	500	2	961	326			
	שלוש קומות + מרתף	45	30	700	200	500	2	833	327			
		45	30	700	200	500	2	827	328			
		45	30	700	200	500	2	825	329			
	שתי קומות + מרתף	45	30	700	200	500	2	793	330			
		45	30	640	200	440	2	1063	331			
		45	30	640	200	440	2	816	332			
	שתי קומות + מרתף	45	30	640	200	440	2	855	333			
		45	30	640	200	440	2	849	334			
		45	30	700	200	500	2	853	335			
	שלוש קומות + מרתף	45	30	700	200	500	2	1009	336			
		45	30	700	200	500	2	886	337			
		45	30	700	200	500	2	859	338			
	שתי קומות + קומה מתחת למפלס הכניסה	45	30	700	200	500	2	813	339			
		45	30	700	200	500	2	805	340			
		45	30	700	200	500	2	792	341			
	שתי קומות + קומה מתחת למפלס הכניסה + מרתף	50	30	700	200	500	2	754	342			
		50	30	700	200	500	2	730	343			
		50	30	700	200	500	2	726	344			
		50	30	700	200	500	2	725	345			
		50	30	700	200	500	2	723	346			
					700	200	500	2	723		347	
								170	75979		סה"כ	

מגורים ב'

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית משטח (%) (המגרש)	שטח מותר לבניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת (כולל קומת הכניסה)			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
	0	5	8	45	840	0	840	1039	400	מגורים ב'
	0	5	8	45	840	0	840	1078	401	
	0	5	8	45	840	0	840	1046	402	
	0	5	8	45	840	0	840	1289	403	
	0	5	8	45	840	0	840	1246	404	
	0	5	8	45	840	0	840	1196	405	
	2	4	10	45	1050	420	630	1373	406	
	2	4	10	45	1050	420	630	1479	407	
	0	4	12	45	1260	0	1260	2194	430	
	0	4	12	45	1260	0	1260	2146	431	
	0	5	16	45	1680	0	1680	2053	432	
	0	5	16	45	1680	0	1680	2377	433	
	0	5	16	45	1680	0	1680	2374	434	
	0	4	12	45	1260	0	1260	2012	435	
	0	5	16	45	1680	0	1680	2520	436	
	0	4	12	45	1260	0	1260	1959	437	
	0	5	16	45	1680	0	1680	2184	438	
	0	4	12	45	1260	0	1260	2095	439	
	0	4	12	45	1260	0	1260	2016	440	
	2	4	20	45	2100	840	1260	2587	441	
	3	4	12	45	1260	630	630	1743	500	
	2	4	10	45	1050	420	630	1609	501	
	2	4	10	45	1050	420	630	1462	502	
	2	4	10	45	1050	420	630	1548	503	

ע"פ
המסומן
בנספח
הבינוי

מגורים ב'

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית משטח (המגרש) %	שטח מותר לבניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד
	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת (כולל קומת הקניסה)			סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת			
	2	4	10	45	1050	420	630	1525	504	מגורים ב'
	2	4	10	45	1050	420	630	1515	505	
	2	4	10	45	1050	420	630	1552	506	
	4	4	14	45	1470	840	630	1632	507	
	0	5	8	45	840	0	840	1161	508	
	2	4	10	45	1050	420	630	1543	509	
	0	4	6	45	630	0	630	1119	510	
	2	4	19	45	1995	735	1260	2645	550	
	3	4	23	45	2415	1155	1260	3023	551	
	3	4	24	45	2520	1260	1260	3369	552	
	3	4	22	45	2310	1050	1260	2963	553	
	4	4	26	45	2730	1470	1260	2840	554	
	3	4	22	45	2730	1470	1260	2954	555	
	2	4	20	45	2100	1050	1050	3212	556	
	2	4	20	45	2100	840	1260	2738	557	
	2	4	20	45	2100	840	1260	2788	558	
	2	4	20	45	2100	840	1260	2671	559	
	0	5	16	45	1260	0	1260	3320	560	
	0	3	8	30	840	0	840	1694	600	
	0	3	8	30	840	0	840	1930	601	
	0	3	7	30	735	0	735	1338	602	
	0	3	8	30	840	0	840	1514	603	
	0	3	8	30	840	0	840	1560	604	
	0	3	8	30	840	0	840	1523	605	
	0	3	8	30	840	0	840	1332	606	

ע"פ
המסומן
בנספח
הבינוי

מגורים ב'

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסיית משטח (% המגרש)	שטח מותר לבניה במ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת (כולל קומת הכניסה)			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
ע"פ	0	3	8	30	840	0	840	1286	607	מגורים ב'
המסומן	0	3	8	30	840	0	840	1265	608	
בנספח	0	3	8	30	840	0	840	1335	609	
הבינוי	0	3	8	30	840	0	840	1405	610	
			669					101377	סה"כ	

מבני ציבור

קווי בניין	מספר קומות		תכסית (% משטח המגרש)	שטח מותר לבנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע		סה"כ שטח בנייה	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
ע"פ המסומן בנספח הבינוי	1	3	40%	90%	30%	60%	11683	100	ביה"ס יסודי
	1	2	50%	130%	30%	100%	1013	101	שטח למבני ציבור
							1012	102	
							983	103	
							1053	104	
							512	105	
							1063	106	
							17319	סה"כ	

מסחר

קווי בניין	מספר קומות		תכסית (% משטח המגרש)	שטח מותר לבנייה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
ע"פ המסומן בנספח הכיני'	1	2	30%	1930	2395	120	מסחר

שטחים פתוחים

קווי בניין	מספר קומות	סה"כ	שטח מירבי לבנייה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	ייעוד	
0 ע"פ הוראות (התכנית)	0	0	0	3234	151	שטח ציבורי פתוח	
	1	160	160	6271	152		
	0	0	0	3367	153		
	1	80	80	3689	154		
	0	0	0	1181	155		
	0	0	0	369	156		
	1	80	80	13686	900	שטחים פתוחים	
	0	0	0	40143	901		
	0	0	0	23216	902		
	0	0	0	6815	903		
	1	160	160	21412	904		
	0	0	0	4307	905		
	0	0	0	2759	906		
	0	0	0	10216	907		
	1	80	80	575	700	שבילים	
	0	0	0	355	701		
	0	0	0	151	702		
	0	0	0	670	703		
						18111	סה"כ שצ"פ
						122554	סה"כ פתוחים
					1751	סה"כ שבילים	

הערות לטבלת זכויות הבנייה:

א. מגורים א' –

לשטח המוגדר בטבלת זכויות הבנייה יתווספו השטחים הבאים:
 מרחב מוגן בשטח מינימלי לפי תקן הג"א, מרתף חנייה בשטח של עד 40 מ"ר.
 מחסנים באזור מגורים א' יותרו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 130/5.

ב. מגורים ב' –

לשטח המוגדר בטבלת זכויות הבנייה יתווספו השטחים הבאים:
 מרחב מוגן בשטח מינימלי לפי תקן הג"א, מחסנים בשטח של 6-10 מ"ר לכל יח"ד, לובי כניסה,
 מבואות וחדרי מדרגות, מרתפים, מרתפי חנייה, מעברים משותפים, שטח למתקנים טכניים, חדר
 מכונות מעלית, מתקני אשפה וכדומה.

מבני ציבור –

לשטח המוגדר בטבלת זכויות הבנייה יתווספו השטחים הבאים:
 מרחב מוגן בשטח מינימלי לפי תקן הג"א, מחסנים, לובי כניסה, מבואות וחדרי מדרגות,
 קולונדות, מרתפים, מרתפי חנייה, שטח למתקנים טכניים, חדר מכונות מעלית, מתקני אשפה
 וכדומה.

ג. מסחר –

לשטח המוגדר בטבלת זכויות הבנייה יתווספו השטחים הבאים:
 מרחב מוגן בשטח מינימלי לפי תקן הג"א, חדרי מדרגות, מרתף, קולונדות לשימוש הציבור.
 קולונדות לא יכללו בחישוב התכסית המותרת בטבלת זכויות הבנייה.
 כמו כן, תותר הקמת גלריה בקומת המסחר התחתונה בלבד, שלא תיכלל במניין השטחים
 והקומות, ועד 50% משטח כל חלל מסחרי.

פרק ה': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :

1. לגבי כל אזור שלגביו תוגש תכנית בינוי לוועדה, יש לצרף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.

2. לגבי כל אזור שלגביו תוגש תכנית בינוי לוועדה, תצורף תכנית חלוקה מבוססת על מדידות בשטח.

3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר, לכל אחד מהשירותים דלעיל.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעי ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון הועדה.

5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו, ולשביעות רצונה של הועדה.

ב. תעודת גמר : חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת, וכו') ייעשה לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס המועצה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

ג. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה :

1. מאספי הביוב הראשיים : מערכת סילוק שפכים.

2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

3. מערכת הספקה ראשית של מים.

4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

5. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.

6. מבנה למכולת או צרכנייה.

7. מקום תפילה.

8. מרפאה או טיפת חלב.

ד. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים :

1. הובטח להנחת דעתה של הועדה, יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף ג'.

2. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ה. הועדה תוכל להתנות מהן התרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

ו. היתרי הבניה למבני ציבור, מוסדות, מסחר, ספורט, שטחים ציבוריים וכד' יינתנו רק לאחר שהובטח כי יחולו לגבם התקנות בעניין הסידורים לנכים עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה

התשכ"ה 1965 .

ז. היתרי בניה לא יינתנו, אלא לאחר שהובטחה, להנחת דעתה של הוועדה, בניית מוסדות הציבור ולאחר ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים.
מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים ייבנו עפ"י קצב ושלבי הביצוע של בניי המגורים.

פרק ו' – פיתוח כללי:

1. קירות תמך וגדרות:

- א. לא יבנו קירות תמך, למעט סבכה, בגובה העולה על 2.5 מ', זאת במגרשי הבניה למגורים בגבול המגרשים הגובל במדרכות ודרכים ושצפ"ים. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 2.5 מ', יבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית לגון ברוחב מזערי של 1 מ', זאת עד לבסיס קיר התמך הנוסף.
- ב. בגבולות האחרים של מגרשי הבניה למגורים לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 3 מ' ברצף אחד.
במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 3 מ', יבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.2 מ', זאת עד בסיס קיר התמך הנוסף.
- ג. אין ההוראות לעיל חלות על קירות תמך שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפ"ים ומגרשים שייעודם ציבורי בהן תותר חדירת קיר התמך עד 2 מ' לתחום כל המגרשים לשם בצוע התמיכה.
- ד. התשתיות, הפילרים, מוני מים ופחי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות התמך ויצופו באבן כדוגמת הגדר.
- ה. חומרי הבניה של גדרות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשצפ"ים יהיו מאבן טבעית מרובעת או מלבנית, מסותתת בסיתות תלטיש והבניה בנדבכים אופקיים, או סבכת מתכת ע"ג גדר מאבן בגובה מינימלי של 40 ס"מ. זאת למעט קירות התמך שנועדו לתמיכת הכבישים, השבילים ושצפ"ים בהם תותר גם בניית קירות מ"אבן פראית, או מאבן בסדור חאמי.
מידות נדבכי האבן לא יקטנו מ- 25 ס"מ אורך או גובה, ומידת הכרכוב לא תקטן מ- 5 ס"מ גובה.
- ו. על גבי הקירות התומכים תבנה גדר סבכה מפרופיל מתכת. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים ובגבול מגרש קדמי.

2. פיתוח מגרשים:

- א. במגרשים באזור מגורים א' יינטעו לפחות 2 עצים חצי בוגרים מחבית קוטר גזע 3" לפחות לכל יח"ד, ומתוכם יינטעו עץ אחד לפחות בחזית הבית לרחוב.
- ב. בשאר אזורי המגורים יינטעו לפחות עץ לכל 2 יח"ד כמצוין לעיל באזורים המשותפים.
- ג. לא יינטעו עצים שאינם נשירים בחורף ברצועה ברוחב 6 מ' בגבול צפוני הגובל במגרש שכך.
- ד. ניקוז המגרשים הפרטיים יהא בצנרת שתתואם עם תכנית הניקוז השכונתית כאמור בפרק ז' - פסקה 2.

3. פינוי אשפה :

פינוי האשפה במגרשים יעשה בהתאם למקובל ולמאושר בעיריית אריאל.
מקום מכלי פינוי אשפה יסומן בתכנית הפתוח של המגרשים.
פריסת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יוגשו לאישור הועדה.

פרק ז' – תשתית ניקוז תיעול ואספקת מים :**1. תשתית:**

- א. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה ותשתיות חיבור חשמל, בזק וטל"כ וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
כמו כן, אחראי בעל הזכויות המקרקעין לתקן על חשבונם כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.
- ב. חיבור מערכות תשתית – חיבור מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.
- ג. מתקני גז, דלק וכו' ישולבו ויוסדרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. לא יותרו מתקני גז ודלק בחצרות שיוצמדו לדירות.
- ד. תותר זכות כניסה ומעבר למגיש התכנית או מי מטעמו בחזית המגרשים לבניה בין אם למגורים, למסחר ציבורי ואחרת זאת ברוחב של עד 2 מ' לצורך ביצוע עבודות תשתית כגון: כבישים, קירות תמך, צינורות, פילרים, חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, אסוף אשפה וכיו"ב.
- ה. בתחום המגרשים הפרטיים תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.
תחום מעבר הצנרת הציבורית במגרש הפרטי יסומן בתשריט כ "מסדרון" עם "זיקת הנאה לתשתיות".
מעבר התשתיות יהיה אך ורק בתחום בין קו הבניין לגבול תא השטח.
בתחום המסדרון תתאפשר עבודת תחזוקה שוטפת של עובדי הרשות המקומית.

2. הוראות ניקוז:

ניקוז המגרשים, השטחים הציבוריים והדרכים, יעשה על פי תכנית ניקוז שכונתית כוללת שתובא לאישור העירייה.
התכנית תיערך באופן המבטיח שמוצאי הניקוז מן השכונה לשטחים הפתוחים שבהיקפה ימוקמו בהתאמה לתווי השטח, לפיתוח ולנטיעות המתוכננים בשטח הנוף הפתוח ובוואדיות.

מוצאי הניקוז יתוכננו כך שמי הניקוז יוכלו לשמש להשקיית הצמחים בשטח הנוף הפתוח ובוואדיות, וזרימתם לא תפגע בקרקע הטבעית.

החניות במגרשים ינוקזו בצורה עילית או באמצעות מערכת ניקוז תת-קרקעית. לא יותר נגר עילי למגרשים שכנים, אלא באם תואם ואושר על ידי המהנדס, בהתייחסות לגודל החניה. תהליך תכנון ניקוז בשכונה תתבסס על הנחיות הקיימות לתכנון רגיש למים של ועדה מחוזית והוראות מנכ"ל משרד הפנים הקיימות בנושא. כל זאת בשילוב בין תכנון ניקוז ותכנון נופי.

3. אישור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם :

מתח נמוך	0.4/0.23 ק"ו	2.0 מטר
מתח גבוה	12.6, 22, 23 ק"ו	5.0 מטר
מתח עליון	160 ק"ו	11 מטר
מתח עילי	400 ק"ו	21 מטר

פרק ח' – מרכיבי ביטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון על פי אישור קש"ץ, מרכיבי הביטחון יוקמו על ידי הגורם הבונה/היזם כפי שייקבע באישור קש"ץ.
2. מרכיבי ביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם קש"ץ איו"ש.
3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור קש"ץ איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.
4. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק ט' – שונות:

1. הוראות כלליות לשטח התכנית:

- א. שיווק מתחמי הבינוי בשכונה יתבצע בשלבים שיסוכמו בין העירייה ובין משהב"ש במטרה להבטיח ככל האפשר שהבניה תתבצע ברצף ללא השארת אזורים בלתי מפותחים בלב אזורים שיאוכלסו, והפיתוח המתלווה לבניה יושלם.
 - 1) שיווק המגורים לקבלנים יעשה במנות של 130 יח"ד לכל היותר.
 - 2) מתחם שיווק יהיה בגודל 150 יח"ד לכל היותר.
 - 3) בשטחים המיועדים לצרכי ציבור בשכונה, יבוצעו עבודות עפר גסות ע"י משהב"ש.
- ב. תחילת הבניה באתרים שישווקו מותניים בהכשרת דרך גישה דרכה תתבצע הגעת פועלים, ציוד וחומרים לאתרי הבניה בשכונה, זאת בתאום בין עיריית אריאל ומגיש התכנית.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון במגרשים לבניה הוא הגשת מפרט פיתוח כולל למתחמים עד לרמתו הסופית הנדרשת כגון: אספלט סופי, גידור, תכנון שלטי- הכוונה בשכונה כדי הכול בתאום בין העירייה והיזם.

2. הוראות בענייני חניה ותנועה:

- א. עבור כל יח"ד בבניה רוויה יידרש 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ו- 0.3 מקומות עבור אורחים בכבישים הגובלים.
- ב. עבור בניה צמודת קרקע דרוש 2 מקומות חניה לדירה בתוך המגרש ו- 0.3 מקומות עבור אורחים בכבישים הגובלים.
- ג. לכל שימוש אחר דרישת החניה תהינה לפי הנהלים הקיימים בזמן הוצאת ההיתר ובאשור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.
- ד. כל החניות תהינה בתוך המגרש.

3. מתקני גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדות המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופים.

4. ארכיאולוגיה

בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

5. מובלעת

שטח שהתכנית אינה חלה עליו. (תחום בקו שחור עבה בתשריט)

- א. השטח יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית ועל-פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.
- ב. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת מדרך מוצעת או משטח ציבורי פתוח (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
- ג. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יבוצע על חשבון היזם וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי השצ"פ הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.

6. מתקנים פוטו-וולטאים

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתרי בניה כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות צמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

פרק י' – חתימות:

חתימות:

תאריך:

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש

חתימת בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון – מחוז המרכז
קריית הממשלה דרך מנחם בגין 125 ת"א 67012

חתימת יוזם התכנית:

מימור מגרלי
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל.

חתימת מגישי התכנית:

רחוב יהודה 5 אריאל

טל' – 03-9061635

יובל קדמון – אדריכלים ומתכנני ערים

חתימת המתכננים:

רחוב בן גוריון 4, נס ציונה

טל- 08-9401577 פקס- 08-9401579

יובל קדמון אדריכלים
טל: 08-9401577 פקס: 08-9401579
arch@cadmon.sytes.net

מוז'די השומרון בע"מ
מהנדס יעקב ארליך - עפרה
מוז'די מוטקו, שמואל מקוקעין

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים
בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה