

29-4

אריאל - מדינת ישראל

1.85 - 9.90



שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - אריאל - תדריך
שכונה ב'

גל-4/44989

מזהה פנימי

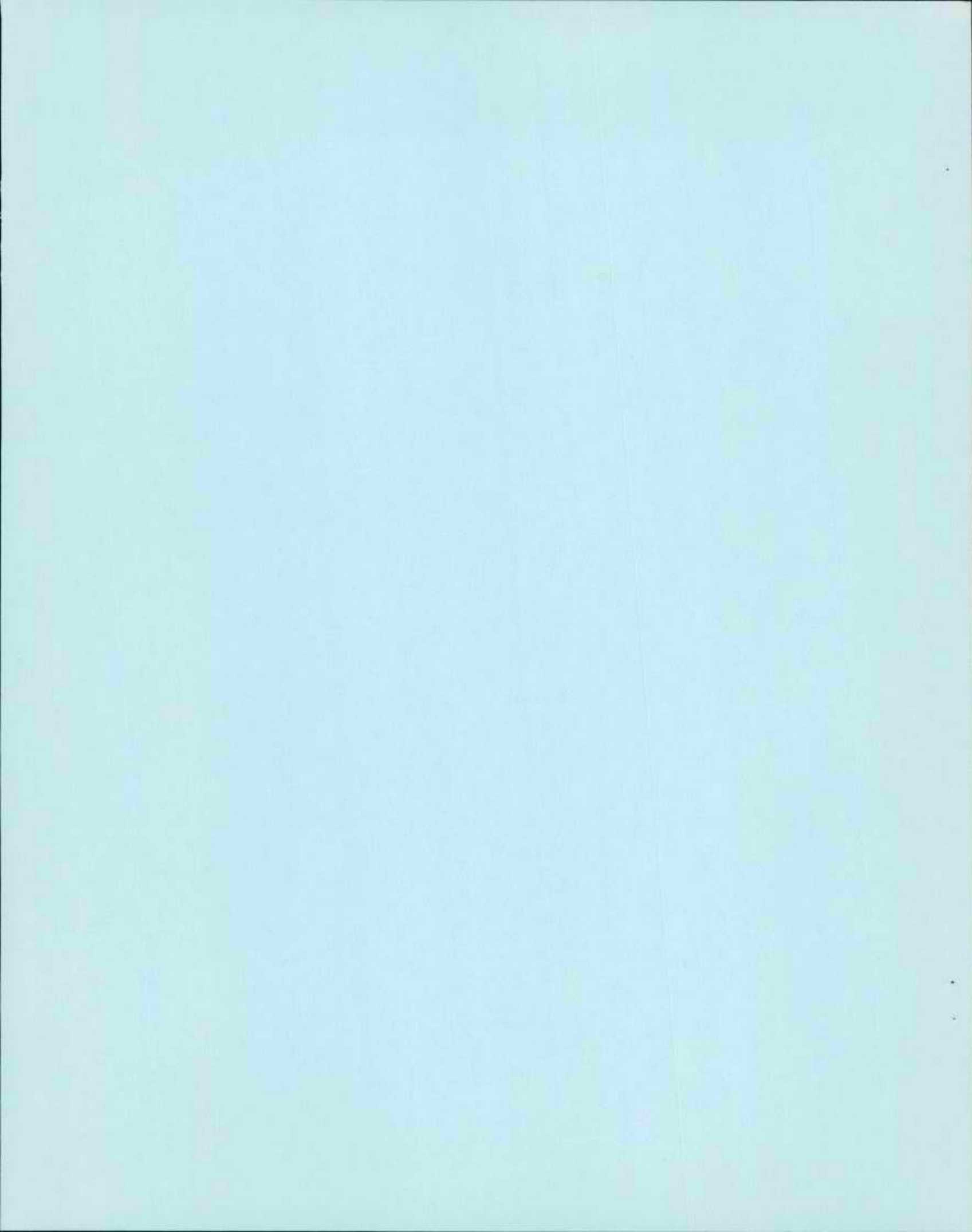
מזהה פריט: 000zekd

כתובת 2-120-5-18-5

תאריך הדפסה 10/04/2018

29-4

מדינת ישראל
תדריך שוכן
(1985)



1 ספט' 1988

איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מתאר מפורטת 130/2/1

אריאל רובע ב' - שלב ראשון

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יוזם התכנית: המועצה המקומית אריאל.

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.

עורך התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.

תוכן

פרק א'	נתונים	3
פרק ב'	הגדרות, מונחים ופרושים	5
פרק ג'	שימושי קרקע - הוראות כלליות	9
פרק ד'	תנאים כלליים לביצוע התכנית	13
פרק ה'	הוראות בניה כלליות	16
פרק ו'	מערכות תשתית	18
פרק ז'	הגשת תכניות לאישור	19
	טבלת היקף הבניה למגורים	20
	טבלת מגרשים שאינם לבניה למגורים	22
	חתימות	23

פרק א' - נתונים

1. המקום : אריאל - מדרום לכביש חוצה שומרון וממזרח לרובע א'.
קואורדינטות צפון - דרום 168500 - 168000.
מזרח - מערב 167900 - 167200.
גוש 3 פיסקלי חלקות ראס איברהים אל מחמוד, אש -
שעב באדמות הכפר מרדה, נפת טול כרם.
2. שם התכנית : תכנית מיתאר מפורטת 130/2/1, אריאל רובע ב' - שלב ראשון.
3. שם היישוב : אריאל.
4. גבול התכנית : קו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:1000.
5. תחולת התכנית : השטח בתשריט התחום בקו כחול עבה.
6. שטח התכנית : 192.56 דונם.
7. היוזם : המועצה המקומית אריאל/משרד הבינוי והשיכון.
8. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנמוש - איו"ש.
9. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.
10. עורך התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.
11. מטרת התכנית : הכנת תוכנית מיתאר מפורטת ותוכנית בינוי לשכונת מגורים, בחלקה קיימת ובחלקה מתוכננת, בת 638 יח"ד כדלקמן:
א. התוויית מערכת דרכים, שבילים להולכי רגל וחניות.
ב. חלוקת שטח למגרשים מיועדים למבני מגורים וקביעת הנחיות ותנאים לבנייתם.
ג. ייעוד שטחים למבני ציבור.
ד. ייעוד שטחים ציבוריים פתוחים.
ה. ייעוד שטח למסחר.
ו. ייעוד שטח לתכנון בעתיד.
ז. ייעוד שטח לשרותים טכניים.
ח. חלוקת אזור המגורים לפי סוגי הבינוי וחלוקת כל אזור למגרשים.
ט. קביעת ייעוד מפורט לכל מגרש בכל אזור מאזורי ייעודי הקרקע השונים.
י. קביעת מירווחי בניה.

יא. קביעת הנחיות, הנראות והגבלות מחייבות בבניה פרטית וציבורית ואחזקתה, לשמירה על רמת הבניה ועל איכות החיים והנוף.
יב. קביעת הנחיות, הנראות והגבלות מחייבות לאחזקת אזורים שלא אושרו לבניה או לפיתוח ולשמירה על תכנית הנוף הטבעית ואחזקתה.
יג. קביעת הנחיות לגבי צורת מתקנים ומיקומם.
יד. קביעת גופים מוסמכים לגבי נושאי התכנית ותחום אחריותם.

12. יחס לתכניות אחרות: בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, הנראות תכנית זו מחייבות.

13. מסמכי התכנית : א. דפי תקנון והנראות אלו.
ב. תשריט התוכנית, בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט"), מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.

14. ציונים בתשריט :

קו- כחול כהה	גבול התכנית.
קו מרוסק עבה	גבול בעלות.
קו נקודה	גבול מבנה.
קו מלא	גבול חלקה.
קו מרוסק דק	גבול בחלקה דו-משפחתית.
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'.
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'.
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'.
שטח צבוע פסים	אזור מסחרי.
שטח צבוע חום	מבני צבור.
שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח.
שטח צבוע צהוב "חול"	דרך קיימת או מאושרת.
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת מאספלט.
שטח צבוע פסים	דרך מוצעת משולבת.
שטח צבוע ירוק מותחם בשני קוים אדומים	שביל עם זכות מעבר.
קווים אלכסוניים שחורים	שטח לתכנון בעתיד.

פרק ב' - הגדרות, מונחים ופירושים

1. פירוש מונחים
א. בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצידם.
ב. מונחים שלא הוזכרו כאן יהיה פירושם כאמור בחוק ובתקנות הבניה התקפים.
2. החוק
החוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.
3. הועדה המקומית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אריאל.
4. מועצת תכנון עליונה
מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.
5. רשות מוסמכת
משרד ממשלתי או רשות ציבורית שענין מענייני התכנית נמצאים בתחום אחריותה.
6. התכנית
תכנית מיתאר מפורטת מס' 130/2/1 הכוללת את התשריט בק.מ. 1:1000 ואת התקנון.
7. מהנדס
מהנדס הועדה המקומית.
8. מתכנן אחר
מתכנן הממונה על ידי היוזמים ואחראי כלפיהם לנושאים הבאים:
א. הכנת תכנית בנין עיר כולל תכניות בינוי ותכניות מפורטות.
ב. מתן הנחיות למתכנני תכניות ארכיטקטוניות וליועצים לפיתוח תשתית ותיאום ביניהם.
ג. בדיקת התאמת תכניות ארכיטקטוניות והתשתית לתכנית מאושרת לביצוע ומעקב אחרי ביצועה.
9. איזור או שטח
שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקו, במסגרת, או בסמל או בצרופיהם, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבנינים בתחומו - בתכנית זו.
10. איזור בינוי
איזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי שלמה לכל שטחו.

11. שטח מגרש מזערי
השטח הקטן ביותר של מגרש עליו מותר לבנות באיזור מאיזורי התכנית.
12. מבנן
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית, כאשר היחס בין השטח הבנוי של המבנים המרכיבים את המבנן לשטח הקרקע עליהם הם נבנים תואם את אזור הבניה בו נמצא המבנן.
13. דרך
דרך כמשמעותה בחוק.
14. תחום דרך מתוכננת
רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, הניקוז והקרקע הדרוש לצמתיים.
15. מתקן דרך
מבנה או מתקן המהווה חלק מהדרך כאמור בחוק.
16. דרך קיימת או מאושרת
דרך רשומה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית זו.
17. דרך מוצעת
דרך שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
18. דרך לביטול
דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.
19. אחוזי בניה כוללים
היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע של המגרש נטו, לאחר הקצאת כל השטחים לצרכי הציבור. שטח הבניה המותר יכלול אל כל חלקי הבנין המקורים על כל קומותיו, למעט חניה מקורה בשעור של 15 מ"ר לכל מקום חניה.
20. צפיפות בניה מירבית
מספר מקסימלי של יחידות דיור לדונם נטו.
21. גובה לבניה
מספר קומות מירבי המותר לבניה, וכן גובה מדוד במטרים מהקרקע הטבעית בהתאם להנחיות התקנון.
22. קומה
חלל פנים בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תקרה אשר גבהו האנכי נטו בבנין מגורים (בין גמר ריצוף לגמר טיח התקרה) אינו קטן מ - 2.5 מ' ואינו גדול מ - 3.5 מ'.

23. מרתף
קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ', שטחה אינו עולה על שטח מחצית הקומה שמעליו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים לפני קרקע סופיים יהיו קרובים ככל האפשר לפני קרקע טבעית, לפי שיקול דעת הועדה).
24. מספר קומות
מספר הקומות על קו אנכי אחד.
25. מפלס ה - 0
מפלס הכניסה הראשית לבנין.
26. גובה גג עליון
גובה קצה מעקה הגג.
27. חזית ראשית
חזית המגרש לדרך.
28. חזית צדדית
חזית המגרש שאינה חזית ראשית.
29. מסד
בסיס הבנין מפני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין. בגובה שאינו עולה על 2.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
30. מגרש עליון
מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך קצהו התחתון.
31. מגרש תחתון
מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך קצהו העליון.
32. בניה בקיר משותף
בניות 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים, כאשר הוגשה תכנית משותפת ל - 2 היחידות בחתימת בעלי 2 המגרשים, וניתנה התחייבות בכתב לבניה בו זמנית של 2 היחידות.
33. תכנית בינוי
תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של תחום המבנן, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבנינים, גבהים, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית כוללת:

- טופוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש.
- חלוקה למגרשים בהתאם לתשריט התכנית המפורטת.
- קווי בנין.
- גובה גג מקסימלי ומינימלי ומפלס ס מוצע.
- תכנית פיתוח הכוללת:
 1. מרווחים בין הבנינים.
 2. מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים.
 3. דרכים.
 4. חניות.
 5. מתקני אשפה.
 6. גיזון.
 7. גידור.
 8. ריצוף ושבילים.
 9. קירות תומכים ו/או אלמנטי תמיכה בין מפלסים שונים.
 10. פרטים טיפוסיים מחייבים למתקני אשפה, חניות, גדרות, קירות תומכים ומסלעות.
 11. חזית גדרות לאורך רחובות ושטחי ציבור.
- פיתוח השצ"פ הגובל באזור לבינוי.

34. תכנית לעיצוב ארכיטקטוני
תכנית המטפלת ביתר פירוט בכל הנושאים של תכנית בינוי, לרבות חומרי בניה, ריהוט רחוב וצמחיה. התכנית תכלול חתכים וחזיתות מפורטים בקנ"מ שיאפשר את הפירוט הנדרש, הכל בהתיעצות עם היזם ומתכנן האתר.

פרק ג' - שמושי הקרקע - הוראות כלליות

1. שמוש קרקע
כמפורט ברשימת תכליות וכמסומן בתשריט.
 2. רשימת התכליות והשמושים המותרים
 - א. המגורים
 1. אזור מגורים א'
 - א. במגרשים בצד הנמוך של הכביש

גובה המבנה המירבי במגרש בצד הנמוך של הכביש יהיה 6 מ' מפני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר של המגרש שבתחום קווי הבנין. מעל מפלס זה יותר גובה של 2.8 מ' עד רוס הגג המשופע שמעל המבנה. כל חלל שינוצל למגורים וגובהו מעל 1.80 מ' יחושב במסגרת האחוזים. גובה זה יותר רק בחלק קטן של החלל הנועד למגורים, אשר יתר חלקיו יהיו בגובה המקובל המזערי של 2.5 מ'.
 - ב. במגרשים בצד הגבוה של הכביש

גובה המבנה המירבי במגרש בצד הגבוה של הכביש יהיה 6 מ' מפני הקרקע הטבעית במרכז הגיאומטרי של המגרש ועד למפלס העליון של התקרה הגבוהה ביותר. מעל מפלס זה יותר גובה נוסף של 2.8 מ' עד רוס הגג המשופע שמעל למבנה. כל חלל שינוצל למגורים וגובהו מעל 1.80 מ' יחושב במסגרת האחוזים. גובה זה יותר רק בחלק קטן של החלל הנועד למגורים, אשר יתר חלקיו יהיו בגובה המקובל המזערי של 2.5 מ'.
 - לא תותר כל בניה במרווח האנכי שבין גובה פני הכביש למפלס התחתון של המבנה (הנקבע על פי המרכז הגיאומטרי של המגרש), פרט למחסן ומוסך שיוותרו במפלס גובה פני הכביש בלבד. (שטח המחסן והמוסך יחשבו באחוזי הבניה המותרים).
 - ג. הנחיות מיוחדות
 1. הנחיות לשני מגרשים תהיינה צמודות (בקב' של 2). מבני העזר המותרים הם חניות בשטח של 20 מ"ר ליחידה אשר ייבנו לפי תכנית אחידה ובאישור הועדה המקומית.
 2. חומרי הבניה המותרים: קירות ומסדים - בטון ל - 20% בהיקף המבנה בלבד או בלוקים מטויחים או אבן. פרטי הגימור וחומרי יובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית בהמלצת מתכנן האתר.
- איזור מגורים זה ישמש גם ל"בנה ביתך" - שטח מגרש מזערי כ - 400 מ"ר. במגרשים מס' 1153 - 1150, 1148, 1213 - 1200, ייבנו מבנים דו - משפחתיים, בהם שטח מגרש מזערי יהיה כ - 600 מ"ר.
- שימושים מותרים: מגורים בלבד. בעלי מקצועות חפשיים הדורים בבנין יורשו לנהל משרדס בבית בתנאי שיעמדו במיגבלות חוק רישוי עסקים.

2. איזור מגורים ב'

באיזור זה יותרו מבני מגורים בני שתי קומות בלבד. במקרה של שפועי קרקע טבעיים במגרש, העולים על 25%, ניתן יהיה להוסיף בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת בתנאי ששטחה ייכלל בשטח המבנה ולא תוגדל הצפיפות עקב כך. שימושים מותרים - מגורים בלבד. הצפיפות הכללית המותרת היא 6-3 יח' לדונם נמו. חניה תוקם לפי תוכנית סטנדרטית אחידה בקו בנין קדמי 0, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר למקום חניה. עיצוב צורתם ומראם החיצוני של המבנים יהיו באישור הועדה המקומית. לפירוס ראה טבלת היקף הבניה למגורים.

3. איזור מגורים ג'

באיזור זה יותרו מבני מגורים בני 4 קומות מירבי, ללא קומת עמודים. גבולות המגרש המדויקים ייקבעו ע"י תוכנית מדידה ועפ"י תכנית מפורטת זו. במקרים של שפועי קרקע טבעיים במגרש, העולים על 25%, ניתן יהיה להוסיף בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת, בתנאי ששטחה יכלל בשטח המבנה ולא תוגדל הצפיפות עקב כך.

שימושים מותרים - מגורים בלבד. הצפיפות הכללית המותרת היא 6 יח' דיור ומעלה לדונם נמו, בכפוף ל:

- א. אפשרות לתוספת חלקית של קומות בחלק העליון במבנה, מטעמים ארכיטקטוניים ובאישור הועדה המקומית. ראה טבלה להלן.
- ב. שינוי ביחס בין שטח הבנין ומספר יחידות הדיור שבו, לבין שטח המגרש, כפועל יוצא מן הבינוי, מקום החניות והתוויית הדרכים.

לפירוס ראה טבלת היקף הבניה למגורים.

(*) ניתן יהיה באישור הועדה המקומית, ובלבד שיתקבל אישור הממונה לכך, להגדיל את מספר היחידות המירבי בכל מבנן בכ - 15% על ידי קזוז בין המבנים. בכל מקרה שבו הגדלת מספר יח"ד יהיה גדול מ - 15%, ייעשה הדבר ע"י הפקדת שנוי לתוכנית. תנאי לקבלת היתר בניה היא הגשת תכנית בינוי ופיתוח המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ - 1:500, תכנית בינוי ופיתוח תכלול העמדת בניינים, מתקני תברואה, פיתוח השטח, בנייני טרנספורמציה וכד'. יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית, יינתנו מכוח הוראות תוכנית זאת, ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח, האמורה לעיל, תאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. דרכים

1. החנויות דרכים, הרחבת דרכים קיימות, רחבן וקוי בנין מינימליים - כמסומן בתשרים.
2. מערכות של תשתית השירותים תועברנה בתחום הדרכים, החנויות ו/או השבילים הציבוריים. במקרה בו ייוצר צורך, תועבר תשתית ממגרש לשכנו, לאורך גבולות החלקות.
3. חנויות - לא תותר חניה לאורך הדרכים אלא במסגרת תכנית חניה מקפת אשר תאושר עפ"י התקנות ובאישור המפקח על התעבורה, אך לא פחות ממקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה עד 120 מ"ר. ליח"ד שמעל שטח זה יוקצו 1.3 מקומות חנייה לכל יח"ד.

ג. שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל

שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, נטיעות ומעבר להולכי רגל, כל בניה אסורה פרט למועדוני-נוער ותנועות נוער, מגרשי משחקים, מתקני-ספורט ונופש ומקלטים ציבוריים בשטח מירבי עד 10% ולא יותר מ- 2 קומות. המרחק המינימלי בין גבול מגרשי המגורים לבין מבני המועדונים ומתקני הספורט יהיה 10 מ'. השטחים יירשמו על שם הרשות המקומית ויוחזקו על ידה. שבילים להולכי-רגל ישמשו מעבר להולכי-רגל ולמעבר מערכות שירותים טכניים כגון: מתקני ביוב או אספקת-מים מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית.

ד. אזור מסחרי

ישמש להקמת מבנה או מבנים ובו מספר חנויות. רשוי בשטח זה יהיה לפי תכנית בנוי מפורטת. ראה טבלת איזורים - מסחר.

ה. שטח למוסדות ציבור

ישמש להקמת בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מרכזים קהילתיים ושרותי בריאות.

ו. שטח לשרותים טכניים

מותר יהיה למקם שירותים טכניים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים בתחום השטחים הציבוריים והשבילים - מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית. קוי הבנין יסומנו בתשרים.

סבל ארץ

הערות	מרווחים (מ')	תכנית	סה"כ	צפיפות/גודל מגרש/מספר	מזערי	קומות	שטח בניה	מגרש	מכנית	מרווחים (מ')	הערות
					מ"ר						
					מ"ר						
					מ"ר						
מגורים א'	3 - 12	400	2	50	30	במסומן	3	6	גודל מגרש מזערי לבנין דו-משפחתי		
						בתשרים			600 מ"ר		
						או בתכ" (בתשרים)					
						בינוי					
מגורים ב'	6 - 13	600	2	75	37	כנ"ל	0	6	ומותר ניצול חלקי של חלל גג משופע		
						(או כמסומן בתשרים)			ובנוסף ל 2 הקומות, צמודי קרקע.		
						(או בתכנית הבינוי)					
מגורים ג'	10 - 16	800	3	80	30	כנ"ל	0	6	ומותר ניצול חלקי של חלל גג משופע		
						(או כמסומן בתשרים)			ובנוסף ל 4 הקומות.		
						(או בתכנית הבינוי)					
מסחר	--	200	2	120	75	0	0	0	לקיוסק ששטחו אינו עולה על 30 מ"ר		
									ומותר למקם בשטח ציבורי פתוח -		
									ובהתאם לסימון בתשרים.		
מבני ציבור	—	500	3 - 1	40	40	לפי תוכנית בינוי			ומוסד ציבורי שאינו עולה על 300 מ"ר		
						שתוגשש לועדה המקומית			ומותר למקם בשטח ציבורי פתוח -		
									ובהתאם לסימון בתשרים.		
שרותים	—	1000	3 - 1	75	35	לפי תוכנית בינוי			ומותרת הקמת אנמנה גבוהה בתאם		
מכניים						שתוגשש לועדה המקומית			ולסימון בתכנית בינוי.		

פרק ד - תנאים כלליים לביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובנינים:
לא יישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:
בכוחה של הועדה לאשר תוכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית חלוקה:

בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תוכן ע"י מודד מוסמך ותהיה מבוטאת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סמיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

ב. תכנית מדידה:

נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקנ"מ 1:250, ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, מעודכנת עד שישה חודשים מלפני הגשתה.

ג. תכנית בינוי:

1. אזור התחום בקו נקודה הוא אזור לתוכנית בינוי ופיתוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לתוכנית בינוי אחת. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
2. תכנית בינוי תתבסס על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:
קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.
כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה.
3. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח. תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

פרק ד - תנאים כלליים לביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובנינים:
לא יישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:
בכוחה של הועדה לאשר תוכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית חלוקה:

בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תוכן ע"י מודד מוסמך ותהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

ב. תכנית מדידה:

נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקנ"מ 1:250, ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, מעודכנת עד שישה חודשים מלפני הגשתה.

ג. תכנית בינוי:

1. אזור התחום בקו נקודה הוא אזור לתוכנית בינוי ופיתוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לתוכנית בינוי אחת. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
2. תכנית בינוי תתבסס על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ודוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:
קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.
3. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה.
תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח. תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

ד. תכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף ג.2 לעיל, תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף ב' ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון. תוכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תוכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלו בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית. תוכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

3. יושלם תכנון עירוני של התשתיות עבור הישוב כולו, וייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות דצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר - לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ה. מוסדות ציבור, תשתיות מסחר ופיתוח:

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.

- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשית של מים.

- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ב. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:

- גני ילדים מתחת לגיל חובה.

- גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.

- בי"ס תיכון.

- מבנה למכולת או לצרכניה.

- מקום תפילה.

- מרפאה או טיפת חלב.

ג. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ - 100 יחידות דיור.

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

- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה

המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.

- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הועדה המקומית

תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים

ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ד. הועדה המקומית תוכל להתנות מהן היתרי בניה למגורים בהבטחת

ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל

בהתאם לתכנית זו.

1. שמור הנוף:

הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי:

- מסירת הוראות מתאימות וכל האמצעים הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

2. בטיחות:

אש - כל הבניה הציבורית והבניה למגורים טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.

גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

ח. תכניות לצרכי רישום:

א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.

ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסמיה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשרים.

ג. רוחב קו הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

ט. מרכיבי בטחון:

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

1. מחסן תחמושת/נשק לפי סיווג הישוב בתיאום קצין הגמ"ר.
2. דרך הקפית + גדר לפי סיווג הישוב.
3. תאורת בטחון הקפית.
4. סככות רכב לאמבולנס, כבאות וגדר בטחון.

ב. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/ישוב.

פרק ה - הנוראות בניה כלליות

1. בניינים שלא הושלמו
כל בנין, בין שנבנה בין הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כך, ייבנה ויושלם באופן שיושווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו, יהיה תואם את דרישותיה של התוכנית הזאת: הקמת מיכלי מים, מעקות, ריצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכל שאר עניינים הנוגעים במראהם החיצוניים של הבניינים.
2. צנורות שרות
לא יותר להתקין צנורות מכל סוג שהוא על פני הקירות החיצוניים, פרט למרזבים להורדת גשם ובתנאי שיסומנו בתכניות לצורכי רישוי.
3. פתרון ארכיטקטוני לקולטים, דודי מים חמים, מזגנים ומסתורי כביסה
יש לשלב את המזגנים, מסתורי הכביסה, וכן את הקולטים והדודים על הגג לשביעת רצון הועדה המקומית. יש לספל בעצוב ארכיטקטוני נאות גם ביחס לפחי האשפה, גדור המגרש, סדורי החניה ורהוט הרחוב, הכל לשביעת רצונה של הועדה המקומית.
4. פיקוח על התכנית, עיצוב וצורה ארכיטקטונית
עיצוב צורתם ומראהם החיצוני של הבניינים יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית.
 - 4.1. גגות משופעים
כל המבנים בשטח התכנית יכוסו בגגות משופעים מרעפים, או חומר אחר שיאושר, פרט לחלקים שגדלם ייקבע בתכנית הבינוי, אך לא יעלו על 25% משטח הגג.
 - 4.2. מעקות על גגות שטוחים
חלק הגג השטוח שיש אליו גישה יהיה מרוצף ומוקף מעקה בנוי שלם שגובהו אינו קטן מ- 1.1 מ' ואינו עולה על 1.5 מ', אלא אם הותר אחרת ע"י הועדה המקומית.
 - 4.3. איטום גגות
 - 4.3.1. הגגות יהיו גגות משופעים מרעפים ו/או כל חומר אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית.
 - 4.3.2. גגות שטוחים יותרו כיוצא מן הכלל באישור מיוחד של הועדה המקומית, בהתייעצות עם מתכנן האתר. הגגות יצופו אז בחלוקי נחל.
5. פיקוח על אופן הבניה
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או כל שינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.
6. גדרות
בחזיתות הבתים תוקמנה גדרות אבן או כל חומר אחר אשר יאושר על ידי הועדה המקומית. גובה קיר תומך לא יעלה על 2 מ' במישור אחד. במידת הצורך יש לפצלו ולעשות מרווח לנסיעות.

7. מקלטים
יבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.
8. גידור השטח
על כל יזם בניה וחברה קבלנית תוסל חובת גידור השטח בעת הבניה ואזהרת הציבור בפני מפגעי ומטרדי הבניה. לגידור זה וכן למבנים זמניים לצרכי בניה יש לקבל אישור מוקדם של הועדה המקומית.
9. הסרת מבנים זמניים
מבנים זמניים כגון מחסני בניה, גדרות זמניים וכד' יוסרו על ידי בעל הרכוש ועל חשבונו תוך פרק זמן שייקבע על ידי הועדה המקומית.
10. אנטנה מרכזית, מוטות ותרני רדיו ומתקנים אחרים על הגגות
תותר הקמת מוט, תורן של רדיו או מתקן אחר על הגג רק מסיפוס שיאושר על ידי הועדה המקומית. תותר הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בנין. במידה שתוקם אנטנה מרכזית לכל הישוב, רשאית הועדה המקומית לאסור הקמת תרני אנטנות על גגות הבתים ולהורות על הסרת תרנים קיימים.
11. תוספת בניה
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש מיזמי הבניה להמציא תוכניות להגדלה סטנדרטית של הבנינים אשר יחייבו בכל מקרה של השלמה כזאת. תכניות ההגדלה הסטנדרטיות יפורסו את השימוש בחומרים ושלבי הביצוע בהגדלה. תוכניות אלו יהיו תנאי להיתר בניה.
12. תכניות פיתוח
על כל יזם בניה וחברה קבלנית חלה חובת הגשת תוכניות פיתוח וגינון בקנ"מ 1:250 לועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר הבניה תוך פירוט:
מספור ושילוט.
הסדרי חניה.
מיקום וצורת השבילים.
עיצוב וכיסוי שעוני מים.
חיבור מלפוננים.
חיבור מלביזיה תת - קרקעי.
גידור החזית.
הצבת עצים בוגרים וכו'.
סורגים לדירות בקומת קרקע.
תכניות הפיתוח יהיו למבנן שלם (שגבולותיו יקבעו ע"י הועדה המקומית בתאום עם מתכנן האתר) וכן יראו את ההשתלבות בתוכנית של המבנים הסמוכים, הכל באותו מתחם.
13. חובת סגירת מסדים
חלה חובת סגירת מסדים בבניה קשיחה (בטון, בלוקים מטוייחים או אבן) לשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

פרק ו' - מערכות תשתית

הועדה המקומית רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר של מערכות תשתית (ניקוז, ביוב, טלפון וחשמל) ואין להקים על קרקע זו שום בנין, לבנות גדרות בנויות, או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע המערכות הנ"ל. כל בעל מגרש חייב לתת זכות מעבר למערכות אלה בתחומי מגרשו, הן להקמתן והן להפעלתן ואחזקתן, עפ"י הוראות הועדה המקומית בתנאי היתר.

1. ניקוז

מגרשי הבניה ינוקזו לשביעת רצון הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד - יהא זה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול הדרושים לדעתה.

2. ביוב

בעל בנין הנמצא במרחק של עד 50 מ' מדרך שלארכה הותקנה רשת ביוב כללית חייב לחבר את הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית, על פי תכנון ואישור הרשות המוסמכת.

3. חשמל, תקשורת ותאורה

3.1 חשמל

מגבלות הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קווי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורחבן ייקבעו בהתאם לחוק או לצו התקף. כל מערכות מ"נ תהיינה ת"ק בכפיפות לתקנים ולתקנות התקפות. במידה ויהיו תחנות טרנספורמציה במבנים, הן ייבנו ללא צורך בהגשת תוכניות בנין עיר, בתנאי שיהיו חלק משטח הדרך או שטח ציבורי פתוח.

3.2 רשת תקשורת

כל רשת הטלפונים תבוצע לפי תכניות משרד התקשורת ו/או חברת "בזק" ותהיה ת"ק. תתוכנן אנטנה מרכזית לכל היישוב. באופן זמני תותר, באישור הועדה המקומית, התקנת אנטנה אחת לכל בנין.

3.3 תאורת רחובות

רשת תאורת רחובות תבוצע על עמודי תאורה בהתאם להנחיות בתכניות הבינוי.

4. היתר למתקני תשתית

הועדה המקומית תוכל להתיר בכל איזור ושטח של תוכנית זו בניה של מתקנים ומבנים, הדרושים להפעלת מערכת ניקוז, ביוב, אספקת חשמל, מים גז, טלפון, רדיו וטלביזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות ובלבד שאינם סותרים כל הוראות אחרות בתכנית זו.

פרק ז' - הגשת תוכניות בניה לאישור

אדריכל הבניין יגיש לוועדה המקומית לאישור את התכניות הבאות:

1. העמדת הבניין בקנ"מ 1:250 על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה, התכנית הזו תכלול קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים.
2. תכנית סביבה בקנ"מ 1:1000 או 1:1250.
3. תכניות כל הקומות, חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:100 בולל תכנית גג עם פירוט הפתרון לשימוש באנרגיה סולרית, מיקום אנמנה ופתרון לתלית כבסים. אם יש כוונה להשתמש במזגנים יש להראות מיקומם בחזיתות.
4. חישובי שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי. חישוב % בניה.
5. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש בקווי גובה מתוכננים - כל 25 ס"מ.
6. כל תוכנית ו/או נתוני תכנון אחרים שיידרשו ע"י מהנדס הועדה.

טבלת היקף הבניה למגורים והצפיפויות המותרות בכל מבנו

מספר המבנו	חלקי משנה	אזור המגורים	מספרי הבנינים שבמבנו	סה"כ שטח מגרשי המבנו - במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
I		א	1001 , 1002 1003 , 1004	4,500	4,050 (90%)
II	א	ב	1005 - 1008 1021 , 1022	3,900	10,220 (70%)
	ב		1009 - 1012 1023 - 1024	3,800	
	ג		1013 - 1016 1025 - 1026	3,600	
	ד		1017 - 1020 1027 - 1028	3,300	
				14,600	
III		א	1040 - 1045 1060 - 1062	5,600 2,800	7,560 (90%)
IV		א	1052 - 1053	2,500	8,280 (90%)
			1054 - 1058	6,700	
				9,200	
V		ב	1068 - 1071	3,150	11,830 (70%)
			1067, 1072 - 1076	5,300	
			1066, 1077 - 1078	2,600	
			1079 - 1080, 1085	2,650	
			1064, 1081	1,200	
			1082 - 1083	2,000	
				16,900	

מספר המבנה	חלקי משנה	אזור המגורים	מספרי הבנינים שבמבנה	סה"כ שטח מגרשי המבנה - במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
VI		ג'	1038 - 1039	2,730	2,460 (90%)
VII		ג'	1035 - 1037	6,870	6,183 (90%)
VIII		ב'	1084 - 1088	6,600	4,950 (75%)
IX		ג'	1238 - 1248	7,500	11,000 (147%)
			סה"כ	77,300	66,533

130/2/1

- 21 א' -

מגרשים בנה ביתך - אזור מגורים א'

מספרי מגרשים	סה"כ שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
1222	400	200 (50%)
1223	393	197 (50%)
1224	455	228 (50%)
1225	475	238 (50%)
1226	415	207 (50%)
1227	420	210 (50%)
1228	395	198 (50%)
1229	450	225 (50%)
1230	445	223 (50%)
1231	432	216 (50%)
1123	408	204 (50%)
1124	415	208 (50%)
1125	420	210 (50%)
1126	423	212 (50%)
1127	445	223 (50%)
1128	440	220 (50%)
1129	460	230 (50%)

21/.. ב'

מספרי מגרשים	סה"כ שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
1130	422	211 (50%)
1131	392	196 (50%)
1132	480	240 (50%)
1133	500	250 (50%)
1134	467	234 (50%)
1135	415	208 (50%)
1136	470	235 (50%)
1137	413	207 (50%)
1138	415	208 (50%)
1139	425	213 (50%)
1140	435	218 (50%)
1141	445	223 (50%)
1142	515	258 (50%)
1143	458	229 (50%)
1145	470	235 (50%)
1146	425	213 (50%)
1147	450	225 (50%)
1148	880	440 (50%)

מספרי מגרשים	סה"כ שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
1149	352 687 335	344 (50%)
1150	353 689 336	345 (50%)
1151	331 706 375	353 (50%)
1152	355 755 400	378 (50%)
1153	392 852 460	426 (50%)

תיתכן סטייה של 10% בשטחי המגרשים הנקובים לעיל לצורך הקצאה.

טבלת מארשים שאינם לבניה למגורים

מס' מארש:	שטח מבנה	מס' קומות:	שטח המגרש:	ייעוד המגרש:
		מס' מירבי		
970		2	2000 מ"ר	שטח לתכנון בעתיד
980	ראה טבלת אזורים		460 מ"ר	מבנה מסחרי
978	וסה"כ שטח בניה	2	1100 מ"ר	מעון יום
979	מותר לדונס נטו	2	9850 מ"ר	בי"ס יסודי
982	40% משטח המגרש	2	1350 מ"ר	גן ילדים
A	ראה	2	1590 מ"ר	ש.צ.פ.
B		2	3700 מ"ר	ש.צ.פ.
C	סעיף	2	2500 מ"ר	ש.צ.פ.
D		2	1320 מ"ר	ש.צ.פ.
E	2 ג'	3	2500 מ"ר	ש.צ.פ.
F		2	1200 מ"ר	ש.צ.פ.
G	בפרק	3	110 מ"ר	ש.צ.פ.
9012		2	150 מ"ר	ש.צ.פ.
9013	ג'	3	120 מ"ר	ש.צ.פ.

חתימות

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנמוש ביו"ש.

היוזם:

המועצה המקומית אריאל.

מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.

עורך התכנית:

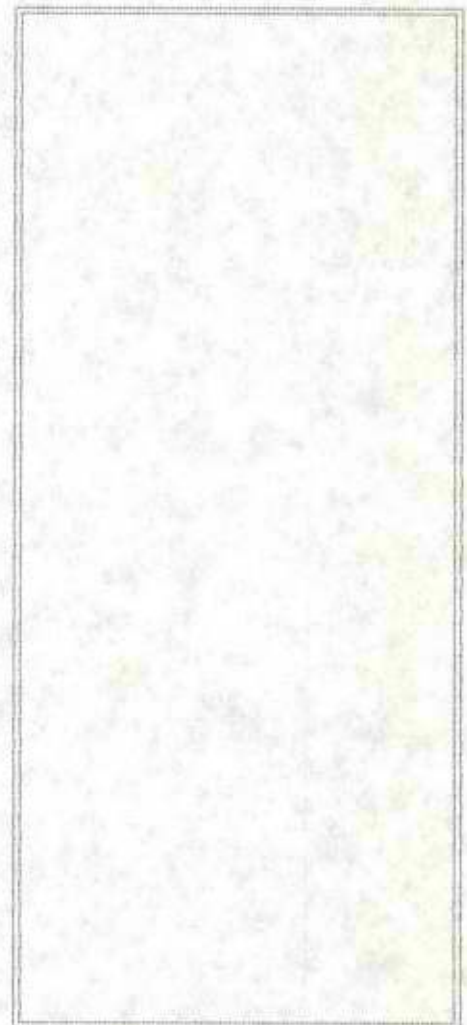
משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.

תאריך:

מאי 1989.

הפקדה

מתן תוקף



1 מאי 1989

איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מתאר מפורטת 130/2/1

אריאל רובע ב' - שלב ראשון

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יוזם התכנית: המועצה המקומית אריאל.

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.

עורך התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.

התוכן

פרק א'	נתונים	3
פרק ב'	הגדרות, מונחים ופרושנים	5
פרק ג'	שימושי קרקע - הוראות כלליות	9
פרק ד'	תנאים כלליים לביצוע התכנית	13
פרק ה'	הוראות בניה כלליות	16
פרק ו'	מערכות תשתית	18
פרק ז'	הגשת תכניות לאישור	19
מבלת היקף הבניה למגורים		20
מבלת מגרשים שאינם לבניה למגורים		22
חתימות		23

פרק א' - נתונים

1. המקום : אריאל - מדרום לכביש חוצה שומרון וממזרח לרובע א'.
קואורדינטות צפון - דרום 168500 - 168000.
מזרח - מערב 167900 - 167200.
גוש 3 פיסקלי חלקות באס איברהים אל מחמוד, אש -
שעב באדמות הכפר מרדה, נפת טול כרם.
2. שם התכנית : תכנית מיתאר מפורטת 130/2/1, אריאל רובע ב' - שלב ראשון.
3. שם היישוב : אריאל.
4. גבול התכנית : קו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:1000.
5. תחולת התכנית : השטח בתשריט התחום בקו כחול עבה.
6. שטח התכנית : 192.56 דונם.
7. היוזם : המועצה המקומית אריאל/משרד הבינוי והשיכון.
8. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנסרש - איו"ש.
9. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.
10. עורך התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.
11. מטרת התכנית : הכנת תוכנית מיתאר מפורטת ותוכנית בינוי לשכונת מגורים, בחלקה קיימת ובחלקה מתוכננת, בת 638 יח"ד כדלקמן:
א. תוויית מערכת דרכים, שבילים להולכי רגל וחניות.
ב. חלוקת שטח למגרשים מיועדים למבני מגורים וקביעת הנחיות ותנאים לבנייתם.
ג. ייעוד שטחים למבני ציבור.
ד. ייעוד שטחים ציבוריים פתוחים.
ה. ייעוד שטח למסחר.
ו. ייעוד שטח לתכנון בעתיד.
ז. ייעוד שטח לשרותים טכניים.
ח. חלוקת אזור המגורים לפי סוגי הבינוי וחלוקת כל אזור למגרשים.
ט. קביעת ייעוד מפורט לכל מגרש בכל אזור מאזורי ייעודי הקרקע השונים.
י. קביעת מירווחי בניה.

יא. קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות בבניה פרטית וציבורית ואחזקתה, לשמירה על רמת הבניה ועל איכות החיים והנוף.
יב. קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות לאחזקת אזורים שלא אושרו לבניה או לפיתוח ולשמירה על תכנית הנוף הטבעית ואחזקתה.
יג. קביעת הנחיות לגבי צורת מתקנים ומיקומם.
יד. קביעת גופים מוסמכים לגבי נושאי התכנית ותחום אחריותם.

12. יחס לתכניות אחרות: בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, הוראות תכנית זו מחייבות.

13. מסמכי התכנית : א. דפי תקנון והוראות אלו.
ב. תשריט התוכנית, בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט"), מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.

14. ציונים בתשריט :

גבול התכנית.	קו כחול כהה
גבול בעלות.	קו מרוסק עבה
גבול מבנן.	קו נקודה
גבול חלקה.	קו מלא
גבול בחלקה דו-משפחתית.	קו מרוסק דק
אזור מגורים א'.	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'.	שטח צבוע תכלת
אזור מגורים ג'.	שטח צבוע צהוב
אזור מסחרי.	שטח צבוע פסים
מבני צבור.	שטח צבוע חום
שטח צבורי פתוח.	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת או מאושרת.	שטח צבוע צהוב "חול"
דרך מוצעת מאספלט.	שטח צבוע אדום
דרך מוצעת משולבת.	שטח צבוע פסים
שביל עם זכות מעבר.	שטח צבוע ירוק מותחם בשני קוים אדומים
שטח לתכנון בעתיד.	קוויס אלכסוניים שחורים

פרק ב' - הגדרות, מונחים ופירושים

1. פירוש מונחים
א. בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצידם.
ב. מונחים שלא הוזכרו כאן יהיה פירושם כאמור בחוק ובתקנות הבניה התקפים.
2. החוק
החוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.
3. הועדה המקומית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אריאל.
4. מועצת תכנון עליונה
מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.
5. רשות מוסמכת
משרד ממשלתי או רשות ציבורית שענין מענייני התכנית נמצאים בתחום אחריותה.
6. התכנית
תכנית מיתאר מפורטת מס' 130/2/1 הכוללת את התשריט בק.מ. 1:1000 ואת התקנון.
7. מהנדס
מהנדס הועדה המקומית.
8. מתכנן אתר
מתכנן הממונה על ידי היוזמים ואחראי כלפיהם לנושאים הבאים:
א. הכנת תכנית בנין עיר כולל תכניות בינוי ותכניות מפורטות.
ב. מתן הנחיות למתכנני תכניות ארכיטקטוניות וליועצים לפיתוח תשתית ותיאום ביניהם.
ג. בדיקת התאמת תכניות ארכיטקטוניות והתשתית לתכנית מאושרת לביצוע ומעקב אחרי ביצועה.
9. איזור או שטח
שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקו קו, במסגרת, או בסמל או בצרופיהם, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבנינים בתחומו - בתכנית זו.
10. איזור בינוי
איזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי שלמה לכל שטחו.

11. שטח מגרש מזערי
השטח הקטן ביותר של מגרש עליו מותר לבנות באיזור מאיזורי התכנית.
12. מבנן
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית, כאשר היחס בין השטח הבנוי של המבנים המרכיבים את המבנן לשטח הקרקע עליהם הם נבנים תואם את איזור הבניה בו נמצא המבנן.
13. דרך
דרך כמשמעותה בחוק.
14. תחום דרך מתוכננת
רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, הניקוז והקרקע הדרוש לצמחים.
15. מתקן דרך
מבנה או מתקן המהווה חלק מהדרך כאמור בחוק.
16. דרך קיימת או מאושרת
דרך רשומה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית זו.
17. דרך מוצעת
דרך שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
18. דרך לביטול
דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.
19. אחוזי בניה כוללים
היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע של המגרש נטו, לאחר הקצאת כל השטחים לצרכי הציבור. שטח הבניה המותר יכלול אל כל חלקי הבנין המקורים על כל קומותיו, למעט חניה מקורה בשעור של 15 מ"ר לכל מקום חניה.
20. צפיפות בניה מירבית
מספר מקסימלי של יחידות דיור לדונם נטו.
21. גובה לבניה
מספר קומות מירבי המותר לבניה, וכן גובה מדוד במטרים מהקרקע הטבעית בהתאם להנחיות התקנון.
22. קומה
חלל פנים בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תקרה אשר גבהו האנכי נטו בבנין מגורים (בין גמר ריצוף לגמר טיח התקרה) אינו קטן מ - 2.5 מ' ואינו גדול מ - 3.5 מ'.

23. מרתף
קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ', שטחה אינו עולה על שטח מחצית הקומה שמעליו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים (פני קרקע סופיים יהיו קרובים ככל האפשר לפני קרקע טבעית, לפי שיקול דעת הועדה).
24. מספר קומות
מספר הקומות על קו אנכי אחד.
25. מפלס ה - 0
מפלס הכניסה הראשית לבנין.
26. גובה גג עליון
גובה קצה מעקה הגג.
27. חזית ראשית
חזית המגרש לדרך.
28. חזית צדדית
חזית המגרש שאינה חזית ראשית.
29. מסד
בסיס הבנין מפני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין. בגובה שאינו עולה על 2.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
30. מגרש עליון
מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך קצהו התחתון.
31. מגרש תחתון
מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך קצהו העליון.
32. בניה בקיר משותף
בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים, כאשר הוגשה תכנית משותפת ל - 2 היחידות בחתימת בעלי 2 המגרשים, וניתנה התחייבות בכתב לבניה בו זמנית של 2 היחידות.
33. תכנית בינוי
תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של תחום המבנן, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גבהים, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית כוללת:

- טופוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש.
- חלוקה למגרשים בהתאם לתשריט התכנית המפורטת.
- קווי בנין.
- גובה גג מקסימלי ומינימלי ומפלס 0 מוצע.
- תכנית פיתוח הכוללת:
 1. מרווחים בין הבנינים.
 2. מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים.
 3. דרכים.
 4. חניות.
 5. מתקני אשפה.
 6. גיזון.
 7. גידור.
 8. ריצוף ושבילים.
 9. קירות תומכים ו/או אלמנטי תמיכה בין מפלסים שונים.
 10. פרטים טיפוסיים מחייבים למתקני אשפה, חניות, גדרות, קירות תומכים ומסלעות.
 11. חזית גדרות לאורך רחובות ושטחי ציבור.
- פיתוח השצ"פ הגובל באזור לבינוי.

34. תכנית לעיצוב ארכיטקטוני
תכנית המטפלת ביתר פירוט בכל הנושאים של תכנית בינוי, לרבות חומרי בניה, ריהוט רחוב וצמחיה. התכנית תכלול חתכים וחזיתות מפורטים בקנ"מ שיאפשר את הפירוט הנדרש, הכל בהתיעצות עם היזם ומתכנן האתר.

פרק ג' - שמושי הקרקע - הוראות כלליות

1. שמוש קרקע
כמפורט ברשימת תכליות ובמסומן בתשריט.
2. רשימת התכליות והשמושים המותרים
א. המגורים
 1. אזור מגורים א'
א. במגרשים בצד הנמוך של הכביש
גובה המבנה המירבי במגרש בצד הנמוך של הכביש יהיה 6 מ' מפני הקרקע המבעית בנקודה הגבוהה ביותר של המגרש שבתחום קווי הבנין. מעל מפלס זה יותר גובה של 2.8 מ' עד רום הגג המשופע שמעל המבנה. כל חלל שינוצל למגורים וגובהו מעל 1.80 מ' יחושב במסגרת האחוזים. גובה זה יותר רק בחלק קטן של החלל הנועד למגורים, אשר יתר חלקיו יהיו בגובה המקובל המזערי של 2.5 מ'.
ב. במגרשים בצד הגבוה של הכביש
גובה המבנה המירבי במגרש בצד הגבוה של הכביש יהיה 6 מ' מפני הקרקע המבעית במרכז הגיאומטרי של המגרש ועד למפלס העליון של התקרה הגבוהה ביותר. מעל מפלס זה יותר גובה נוסף של 2.8 מ' עד רום הגג המשופע שמעל למבנה. כל חלל שינוצל למגורים וגובהו מעל 1.80 מ' יחושב במסגרת האחוזים. גובה זה יותר רק בחלק קטן של החלל הנועד למגורים, אשר יתר חלקיו יהיו בגובה המקובל המזערי של 2.5 מ'.
לא תותר כל בניה במרווח האנכי שבין גובה פני הכביש למפלס התחתון של המבנה (הנקבע על פי המרכז הגיאומטרי של המגרש), פרט למחסן ומוסך שיותרו במפלס גובה פני הכביש בלבד. (שטח המחסן והמוסך ייחשבו באחוזי הבניה המותרים).
 - ג. החניות מיוחדות
 1. החניות לשני מגרשים תהיינה צמודות (בקב' של 2). מבני העזר המותרים הם חניות בשטח של 20 מ"ר ליחידה אשר ייבנו לפי תכנית אחידה ובאישור הועדה המקומית.
 2. חומרי הבניה המותרים: קירות ומסדים - בטון ל - 20% בהיקף המבנה בלבד או בלוקים מטויחים או אבן. פרטי הגימור וחומרי ייבוא לאישור מהנדס הועדה המקומית בהמלצת מתכנן האתר.
- איזור מגורים זה ישמש גם ל"בנה ביתך" - שטח מגרש מזערי כ - 400 מ"ר. במגרשים מס' 1153 - 1150, 1148, 1213 - 1200, ייבנו מבנים דו - משפחתיים, בהם שטח מגרש מזערי יהיה כ - 600 מ"ר.
שימושים מותרים: מגורים בלבד. בעלי מקצועות חפשיים הדרים בבנין יורשו לנהל משרדס בבית בתנאי שיעמדו במיגבלות חוק רישוי עסקים.

2. איזור מגורים ב'

באיזור זה יותרו מבני מגורים בני שתי קומות בלבד. במקרה של שפועי קרקע טבעיים במגרש, העולים על 25%, ניתן יהיה להוסיף בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת בתנאי ששטחה ייכלל בשטח המבנה ולא תוגדל הצפיפות עקב כך. שימושים מותרים - מגורים בלבד. הצפיפות הכללית המותרת היא 6-3 יח' לדונם נטו. חניה תוקם לפי תוכנית סטנדרטית אחידה בקו בנין קדמי 0, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר למקום חניה. עיצוב צורתם ומראם החיצוני של המבנים יהיו באישור הועדה המקומית. לפירוט ראה טבלת היקף הבניה למגורים.

3. איזור מגורים ג'

באיזור זה יותרו מבני מגורים בני 4 קומות מירבי, ללא קומת עמודים. גבולות המגרש המדויקים ייקבעו ע"י תוכנית מדידה ועפ"י תכנית מפורטת זו. במקרים של שיפועי קרקע טבעיים במגרש, העולים על 25%, ניתן יהיה להוסיף בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת, בתנאי ששטחה יכלל בשטח המבנה ולא תוגדל הצפיפות עקב כך.

שימושים מותרים - מגורים בלבד. הצפיפות הכללית המותרת היא 6 יח' דיור ומעלה לדונם נטו, בכפוף ל:

- א. אפשרות לתוספת חלקית של קומות בחלק העליון במבנה, מסעמים ארכיטקטוניים ובאישור הוועדה המקומית. ראה טבלה להלן.
- ב. שינוי ביחס בין שטח הבנין ומספר יחידות הדיור שבו, לבין שטח המגרש, כפועל יוצא מן הבינוי, מקום החניות והתוויית הדרכים.

לפירוט ראה טבלת היקף הבניה למגורים.

(*) ניתן יהיה באישור הועדה המקומית, ובלבד שיתקבל אישור הממונה לכך, להגדיל את מספר היחידות המירבי בכל מבנן בכ - 15% על ידי קזוז בין המבנים. בכל מקרה שבו הגדלת מספר יח"ד יהיה גדול מ - 15%, ייעשה הדבר ע"י הפקדת שנוי לתוכנית. תנאי לקבלת היתר בניה היא הגשת תכנית בינוי ופיתוח המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ - 1:500, תכנית בינוי ופיתוח תכלול העמדת בניינים, מתקני תברואה, פיתוח השטח, בנייני טרנספורמציה וכד'. יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית, יינתנו מכוח הוראות תוכנית זאת, ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח, האמורה לעיל, תאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. דרכים

1. התוויית דרכים, הרחבת דרכים קיימות, רחבן וקווי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.
2. מערכות של תשתית השירותים תועברנה בתחום הדרכים, החניות ו/או השבילים הציבוריים. במקרה בו יוצר צורך, תועבר תשתית ממגרש לשכנו, לאורך גבולות החלקות.
3. חניות - לא תותר חניה לאורך הדרכים אלא במסגרת תכנית חניה מקפת אשר תאושר ע"י התקנות ובאישור המפקח על התעבורה, אך לא פחות ממקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה עד 120 מ"ר. ליח"ד שמעל שטח זה יוקצו 1.3 מקומות חניה לכל יח"ד.

ג. שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל

שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, נטיעות ומעבר להולכי רגל. כל בניה אסורה פרט למועדונים-נוער ותנועות נוער, מגרשי משחקים, מתקני-ספורט ונופש ומקלטים ציבוריים בשטח מירבי עד 10% ולא יותר מ- 2 קומות. המרחק המינימלי בין גבול מגרשי המגורים לבין מבני המועדונים ומתקני הספורט יהיה 10 מ'. השטחים יירשמו על שם הרשות המקומית ויוחזקו על ידה. שבילים להולכי-רגל ישמשו מעבר להולכי-רגל ולמעבר מערכות שירותים טכניים כגון: מתקני ביוב או אספקת-מים מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית.

ד. אזור מסחרי

ישמש להקמת מבנה או מבנים ובו מספר חנויות. רשוי בשטח זה יהיה לפי תכנית בנוי מפורטת. ראה טבלת איזורים - מסחר.

ה. שטח למוסדות ציבור

ישמש להקמת בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מרכזים קהילתיים ושרותי בריאות.

ו. שטח לשרותים טכניים

מותר יהיה למקם שירותים טכניים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים בתחום השטחים הציבוריים והשבילים - מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית. קווי הבנין יסומנו בתשריט.

טבלת אזורים

האזור	צפיפות/גודל מגרש/מספר	סה"כ	תכנית	מרווחים (מ')	הערות
לדונס	מזערי	קומות	שטח בניה	מגרש	
נסו	מ"ר	מירבי/מותר לדונס/מירבית	קדמי	צדדי	אחורי
		נסו ב - %	ב - %		
מגורים א'	12 - 3	400	2	50	30
					במסומן
					בתשרים
					או במכ" (בתשרים)
					בינוי
מגורים ב'	13 - 6	600	2	75	37
					בכ"ל
					או במסומן בתשרים
					או בתכנית הבינוי
מגורים ג'	16 - 10	800	3	80	30
					בכ"ל
					או במסומן בתשרים
					או בתכנית הבינוי
מסחר	--	200	2	120	75
					0
					0
					0
מבני ציבור	--	500	1 - 3	40	40
					לפי תוכנית בינוי
					שתוגש לוועדה המקומית
					או במסומן בתשרים
שרותים	--	1000	1 - 3	75	35
מכניים					לפי תוכנית בינוי
					שתוגש לוועדה המקומית
					או במסומן בתשרים
					לסימון בתכנית בינוי

פרק ד - תנאים כלליים לביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובנינים:
לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:
בכוחה של הועדה לאשר תוכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית חלוקה:
בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תוכן ע"י מודד מוסמך ותהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

ב. תכנית מדידה:
נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקנ"מ 1:250, ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, מעודכנת עד שישה חודשים מלפני הגשתה.

ג. תכנית בינוי:
1. אזור התחום בקו נקודה הוא אזור לתוכנית בינוי ופיתוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לתוכנית בינוי אחת. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
2. תכנית בינוי תתבסס על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:
קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.
כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה.
3. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח. תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

ד. תכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף ג.2 לעיל, תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף ג ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה ומלפון. תוכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תוכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלו בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית. תוכנית זו תעשה עפ"י מחמרים שלמים.

3. יושלם תכנון עקרוני של התשתיות עבור הישוב כולו, וייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, מלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר - לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ה. מוסדות ציבור, תשתיות מסחר ופיתוח:

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשית של מים.

- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ב. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:

- גני ילדים מתחת לגיל חובה.

- גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.

- בי"ס תיכון.

- מבנה למכולת או לצרכניה.

- מקום תפילה.

- מרפאה או טיפת חלב.

ג. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ - 100 יחידות דיור.

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

- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה

המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.

- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הועדה המקומית

תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים

ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ד. הועדה המקומית תוכל להתנות מהן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

ו. שמור הנורף:

- הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי:
- מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

ז. בטיחות:

- אש - כל הבניה הציבורית והבניה למגורים מעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
- גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

ח. תכניות לצרכי רישום:

- א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסמיה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

ט. מרכיבי בטחון:

- א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:
1. מחסן תחמושת/נשק לפי סיווג הישוב בתיאום קצין הגמ"ר.
 2. דרך הקפית + גדר לפי סיווג הישוב.
 3. תאורת בטחון הקפית.
 4. סככות רכב לאמבולנס, כבאות וגדר בטחון.
- ב. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/ישוב.

פרק ה - הנראות בניה כלליות

1. בניינים שלא הושלמו
כל בנין, בין שנבנה בין הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כך, ייבנה ויושלם באופן שיושווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו, יהיה תואם את דרישותיה של התוכנית הזאת: הקמת מיכלי מים, מעקות, ריצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכל שאר עניינים הנוגעים במראיהם החיצוניים של הבניינים.
2. צנורות שדות
לא יותר להתקין צנורות מכל סוג שהוא על פני הקירות החיצוניים, פרט למרזבים להורדת גשם ובתנאי שיטומנו בתכנית לצורכי רישוי.
3. פתרון ארכיטקטוני לקולטים, דודי מים חמים, מזגנים ומסתורי כביסה.
יש לשלב את המזגנים, מסתורי הכביסה, ובן את הקולטים והדודים על הגג לשביעת רצון הועדה המקומית. יש לטפל בעצוב ארכיטקטוני נאות גם ביחס לפחי האשפה, גדוד המגרש, סדורי החניה ורהוט הרחוב, הכל לשביעת רצונה של הועדה המקומית.
4. פיקוח על התכנית, עיצוב וצורה ארכיטקטונית
עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של הבניינים יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית.
 - 4.1. גגות משופעים
כל המבנים בשטח התכנית יכוסו בגגות משופעים מרעפים, או חומר אחר שיאושר, פרט לחלקים שגדלם ייקבע בתכנית הבינוי, אך לא יעלו על 25% משטח הגג.
 - 4.2. מעקות על גגות שטוחים
חלק הגג השטוח שיש אליו גישה יהיה מרונצף ומוקף מעקה בנוי שלם שגובהו אינו קטן מ- 1.1 מ' ואינו עולה על 1.5 מ', אלא אם הותר אחרת ע"י הועדה המקומית.
 - 4.3. איטום גגות
 - 4.3.1. הגגות יהיו גגות משופעים מרעפים ו/או כל חומר אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית.
 - 4.3.2. גגות שטוחים יותרו כיוצא מן הכלל באישור מיוחד של הועדה המקומית, בהתייעצות עם מתכנן האתר, הגגות יצופו אז בחלוקי נחל.
5. פיקוח על אופן הבניה
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או כל שינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.
6. גדרות
בחזיתות הבתים תוקמנה גדרות אבן או כל חומר אחר אשר יאושר על ידי הועדה המקומית. גובה קיר תומך לא יעלה על 2 מ' במישור אחד. במידת הצורך יש לפצלו ולעשות מרווח לנטיעות.

7. מקלטים
יבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.
8. גידור השטח
על כל יזם בניה וחברה קבלנית תוסל חובת גידור השטח בעת הבניה ואזהרת הציבור בפני מפגעי ומטרדי הבניה. לגידור זה וכן למבנים זמניים לצרכי בניה יש לקבל אישור מוקדם של הועדה המקומית.
9. הסרת מבנים זמניים
מבנים זמניים כגון מחסני בניה, גדרות זמניים וכד' יוסרו על ידי בעל הרכוש ועל חשבונו תוך פרק זמן שייקבע על ידי הועדה המקומית.
10. אנטנה מרכזית, מוטות ותרני רדיו ומתקנים אחרים על הגגות
תותר הקמת מוט, תורן של רדיו או מתקן אחר על הגג רק מטיפוס שיאושר על ידי הועדה המקומית. תותר הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בנין.
במידה שתוקם אנטנה מרכזית לכל הישוב, רשאית הועדה המקומית לאסור הקמת תרני אנטנות על גגות הבתים ולהורות על הסרת תרנים קיימים.
11. תוספת בניה
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש מיזמי הבניה להמציא תוכניות להגדלה סטנדרטית של הבנינים אשר יחייבו בכל מקרה של השלמה כזאת. תכניות ההגדלה הסטנדרטיות יפורטו את השימוש בחומרים ושלבי הביצוע בהגדלה. תוכניות אלו יהיו תנאי להיתר בניה.
12. תכניות פיתוח
על כל יזם בניה וחברה קבלנית חלה חובת הגשת תוכניות פיתוח וגינון בקנ"מ 1:250 לועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר הבניה תוך פירוט:
מספור ושילוט.
הסדרי חניה.
מיקום וצורת השבילים.
עיצוב וכיסוי שעוני מים.
חיבור מלפונים.
חיבור טלביזיה תת - קרקעי.
גידור החזית.
הצבת עצים בוגרים וכו'.
סורגים לדירות בקומת קרקע.
תכניות הפיתוח יהיו למבנן שלם (שגבולותיו יקבעו ע"י הועדה המקומית בתאום עם מתכנן האתר) וכן יראו את ההשתלבות בתוכנית של המבנים הסמוכים, הכל באותן מתחם.
13. חובת סגירת מסדים
חלה חובת סגירת מסדים בבניה קשיחה (בטון, בלוקים מטוייחים או אבן) לשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

פרק ו' - מערכות תשתית

הועדה המקומית רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר של מערכות תשתית (ניקוז, ביוב, טלפון וחשמל) ואין להקים על קרקע זו שום בנין, לבנות גדרות בנויות, או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע המערכות הנ"ל. כל בעל מגרש חייב לתת זכות מעבר למערכות אלה בתחומי מגרשו, הן להקמתן והן להפעלתן ואחזקתן, עפ"י הוראות הועדה המקומית בתנאי ההיתר.

1. ניקוז

מגרשי הבניה ינוקזו לשביעת רצון הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד - יהא זה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול הדרושים לדעתה.

2. ביוב

בעל בנין הנמצא במרחק של עד 50 מ' מדרך שלארכה הותקנה רשת ביוב כללית חייב לחבר את הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית, על פי תכנון ואישור הרשות המוסמכת.

3. חשמל, תקשורת ותאורה

3.1 חשמל

מגבלות הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קווי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורחבן ייקבעו בהתאם לחוק או לצו התקף. כל מערכות מ"נ תהיינה ת"ק בכפיפות לתקנים ולתקנות התקפות. במידה ויהיו תחנות טרנספורמציה במבנים, הן ייבנו ללא צורך בהגשת תוכניות בנין עיר, בתנאי שיהיו חלק משטח הדרך או שטח ציבורי פתוח.

3.2 רשת תקשורת

כל רשת הטלפונים תבוצע לפי תכניות משרד התקשורת ו/או חברת "בזק" ותהיה ת"ק. תתוכנן אנטנה מרכזית לכל היישוב. באופן זמני תותר, באישור הועדה המקומית, התקנת אנטנה אחת לכל בנין.

3.3 תאורת רחובות

רשת תאורת רחובות תבוצע על עמודי תאורה בהתאם להנחיות בתכניות הבינוי.

4. היתר למתקני תשתית

הועדה המקומית תוכל להתיר בכל איזור ושטח של תוכנית זו בניה של מתקנים ומבנים, הדרושים להפעלת מערכת ניקוז, ביוב, אספקת חשמל, מים גז, טלפון, רדיו וטלביזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות ובלבד שאינם סותרים כל הוראות אחרות בתכנית זו.

פרק ז' - הגשת תוכניות בניה לאישור

אדריכל הבניין יגיש לוועדה המקומית לאישור את התכניות הבאות:

1. העמדת הבניין בקנ"מ 1:250 על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה. התכנית הזו תכלול קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים.
2. תכנית סביבה בקנ"מ 1:1000 או 1:1250.
3. תכניות כל הקומות, חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:100 כולל תכנית גג עם פירוט הפתרון לשימוש באנרגיה סולרית, מיקום אנמנה ופתרון לתליית כבסים. אם יש כוונה להשתמש במזגנים יש להראות מיקומם בחזיתות.
4. חישובי שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי. חישוב % בניה.
5. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש בקווי גובה מתוכננים - כל 25 ס"מ.
6. כל תוכנית ו/או נתוני תכנון אחרים שיידרשו ע"י מהנדס הועדה.

טבלת היקף הבניה למגורים והציפיות המותרות בכל מבנו

מספר המבנו	חלקי משנה	מספר האזורים	מספרי הבנינים שבמבנו	סה"כ שטח מגרשי המבנו - במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
I		ג'	1001 , 1002 1003 , 1004	4,500	4,050 (90%)
II	א	ב'	1005 - 1008 1021 , 1022	3,900	10,220 (70%)
	ב		1009 - 1012 1023 - 1024	3,800	
	ג		1013 - 1016 1025 - 1026	3,600	
	ד		1017 - 1020 1027 - 1028	3,300	
				14,600	
III		ג'	1040 - 1045	5,600	7,560 (90%)
			1060 - 1062	2,800	8,400
IV		ג'	1052 - 1053	2,500	8,280 (90%)
			1054 - 1058	6,700	9,200
V		ב'	1068 - 1071	3,150	11,830 (70%)
			1067, 1072 - 1076	5,300	
			1066, 1077 - 1078	2,600	
			1079 - 1080, 1085	2,650	
			1064, 1081	1,200	
			1082 - 1083	2,000	
				16,900	

מספר המבנה	חלקי משנה	אזור המגורים	מספרי הבנינים שבמבנה	סה"כ שטח מגרשי המבנה - במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
VI		ג'	1038 - 1039	2,730	2,460 (90%)
VII		ג'	1035 - 1037	6,870	6,183 (90%)
VIII		ב'	1084 - 1088	6,600	4,950 (75%)
IX		ג'	1238 - 1248	7,500	11,000 (147%)
			סה"כ	77,300	66,533

130/2/1

- 21 א' -

מגרשים בנה ביתך - אזור מגורים א'

מספרי מגרשים	סה"כ שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
1222	400	200 (50%)
1223	393	197 (50%)
1224	455	228 (50%)
1225	475	238 (50%)
1226	415	207 (50%)
1227	420	210 (50%)
1228	395	198 (50%)
1229	450	225 (50%)
1230	445	223 (50%)
1231	432	216 (50%)
1123	408	204 (50%)
1124	415	208 (50%)
1125	420	210 (50%)
1126	423	212 (50%)
1127	445	223 (50%)
1128	440	220 (50%)
1129	460	230 (50%)

21/.. ב'

מספרי מגרשים	סה"כ שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
1130	422	211 (50%)
1131	392	196 (50%)
1132	480	240 (50%)
1133	500	250 (50%)
1134	467	234 (50%)
1135	415	208 (50%)
1136	470	235 (50%)
1137	413	207 (50%)
1138	415	208 (50%)
1139	425	213 (50%)
1140	435	218 (50%)
1141	445	223 (50%)
1142	515	258 (50%)
1143	458	229 (50%)
1145	470	235 (50%)
1146	425	213 (50%)
1147	450	225 (50%)
1148	880	440 (50%)

מספרי מגרשים	סה"כ שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח בניה מותר - במ"ר
1149	352 687 335	344 (50%)
1150	353 689 336	345 (50%)
1151	331 706 375	353 (50%)
1152	355 755 400	378 (50%)
1153	392 852 460	426 (50%)

תיתכן סטייה של 10% בשטחי המגרשים הנקובים לעיל לצורך הקצאה.

טבלת מגרשים שאינם לבניה למגורים

מס' מגרש	שטח מבנה	מס' קומות	שטח המגרש	ייעוד המגרש
		מירבי		
970		2	2000 מ"ר	שטח לתכנון בעתיד
980	ראה טבלת אזורים		460 מ"ר	מבנה מסחרי
978	סה"כ שטח בניה	2	1100 מ"ר	מעון יום
979	ומותר לדונם נמו	2	9850 מ"ר	בי"ס יסודי
982	40% משטח המגרש	2	1350 מ"ר	גן ילדים
A	ראה	2	1590 מ"ר	ש.צ.פ.
B		2	3700 מ"ר	ש.צ.פ.
C	סעיף	2	2500 מ"ר	ש.צ.פ.
D		2	1320 מ"ר	ש.צ.פ.
E	2 ג'	3	2500 מ"ר	ש.צ.פ.
F		2	1200 מ"ר	ש.צ.פ.
G	בפרק	3	110 מ"ר	ש.צ.פ.
9012		2	150 מ"ר	ש.צ.פ.
9013	ג'	3	120 מ"ר	ש.צ.פ.

חתימות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנמוש ביו"ש.
היוזם: המועצה המקומית אריאל.
מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.
עורך התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.
תאריך: מאי 1989.

מתן תוקף

הפקדה

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
מחלקת תכנון
מס' תכנית: 100/1000
תאריך: 1989
המחוקק: [Signature]
המפקד: [Signature]
המגיש: [Signature]
העורך: [Signature]
הבעל הקרקע: [Signature]

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
מחלקת תכנון
מס' תכנית: 100/1000
תאריך: 1989
המחוקק: [Signature]
המפקד: [Signature]
המגיש: [Signature]
העורך: [Signature]
הבעל הקרקע: [Signature]

رؤية التنظيم والبناء التنظيم الأفقي

ידלי 1988

1989 יולי / 15

איזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מתאר מפורטת 130/2/2

אריאל רובע ב' - שלב שני

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יוזם התכנית: המועצה המקומית אריאל.

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.

עורך התכנית: דוד בסט אדריכל מתכנן ערים.

התוכן

פרק א'	נתונים	3
פרק ב'	הגדרות, מונחים ופרושים	5
פרק ג'	שימושי קרקע - הוראות כלליות ...	6
פרק ד'	תנאים כלליים לביצוע התכנית	13
פרק ה'	הוראות בניה כלליות	16
פרק ו'	מערכות תשתית	18
פרק ז'	הגשת תכניות לאישור	19
	טבלת היקף הבניה למגורים	20
	טבלה לשטחי מבני ציבור	23
	חתימות	24

פרק א' - נתונים

1. המקום : אריאל - מדרום לכביש חוצה שומרון וממזרח לרובע א'.
קואורדינטות צפון - דרום 168450 - 167600.
מזרח - מערב 168200 - 167400.
גוש 3 פיסקלי חלקות ראס איברהים אל מחמוד, אש -
שעב, תין אבו - חמד, אל - גרניק, אל ג'בל אש - שרקי
באדמות הכפר מרדה, נפת טול כרם.
2. שם התכנית : תכנית מיתאר מפורטת 130/2/2, אריאל רובע ב' - שלב
שני.
3. שם היישוב : אריאל.
4. גבול התכנית : קו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:1000.
5. תחולת התכנית : השטח בתשריט התחום בקו כחול עבה.
6. שטח התכנית : 330.60 דונם.
7. היוזם : המועצה המקומית אריאל.
8. מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.
9. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - איו"ש.
10. עורך התכנית : דוד בסט, אדריכל ומתכנן ערים
רח' קפלינסקי 49, גבעתיים.
11. מטרת התכנית : הכנת תוכנית מיתאר מפורטת לשכונת מגורים בת 1086
יח"ד כדלקמן:
א. תוויית מערכת דרכים, שבילים להולכי רגל וחניות.
ב. חלוקת שטח למגרשים מיועדים למבני מגורים וקביעת
הנחיות ותנאים לבנייתם.
ג. ייעוד שטחים למבני ציבור.
ד. ייעוד שטחים ציבוריים פתוחים.
ה. ייעוד שטח למסחר.
ו. ייעוד שטח לתכנון בעתיד.
ז. ייעוד שטח לשרותים טכניים.
ח. חלוקת אזור המגורים לפי סוגי הבינוי וחלוקת כל
אזור למגרשים.
ט. קביעת ייעוד מפורט לכל מגרש בכל אזור מאזורי
ייעודי הקרקע השונים.
י. קביעת מירווחי בניה.

יא. קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות בבניה פרטית וציבורית ואחזקתה, לשמירה על רמת הבניה ועל איכות החיים והנוף.
יב. קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות לאחזקת אזורי שלא אושרו לבניה או לפיתוח ולשמירה על תכנית הנוף הטבעית ואחזקתה.
יג. קביעת הנחיות לגבי צורת מתקנים ומיקומם.
יד. קביעת גופים מוסמכים לגבי נושאי התכנית ותחום אחריותם.

12. יחס לתכניות אחרות: בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, הוראות תכנית זו מחייבות.

13. מסמכי התכנית : א. דפי תקנון והוראות אלו.
ב. תשריט התוכנית, בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט"), מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.
ג. תשריט בינוי, בקנ"מ 1:1000, מהווה נספח בלתי נפרד מהתוכנית. הנספח מראה מגמות תכנון והינו מנחה בלבד.

14. ציונים בתשריט :

קו כחול כהה	גבול התכנית.
קו מרוסק עבה	גבול בעלות.
קו נקודה	גבול מבנן.
קו מלא	גבול חלקה.
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'.
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'.
שטח צבוע צהוב מותחם בשני קוים אדומים	אזור מגורים מיוחד.
מסגרת צבוע אפור	חזית מסחרית.
שטח צבוע חום	מבני צבור.
שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח.
שטח צבוע צהוב "חול"	דרך קיימת או מאושרת.
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת.
קוויס אלכסוניים אדומים	דרך לביטול.
שטח צבוע ירוק מותחם בשני קוים אדומים	שביל עם זכות מעבר.
קוויס אלכסוניים שחורים	שטח לתכנון בעתיד.

פרק ב' - הגדרות, מונחים ופירושים

1. פירוש מונחים
 - א. בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצידם.
 - ב. מונחים שלא הוזכרו כאן יהיה פירושם כאמור בחוק ובתקנות הבניה התקפים.
2. החוק

החוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.
3. הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אריאל.
4. מועצת תכנון עליונה

מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק.
5. רשות מוסמכת

משרד ממשלתי או רשות ציבורית שענין מענייני התכנית נמצאים בתחום אחריותה.
6. התכנית

תכנית מיתאר מפורטת מס' 130/2/2 הכוללת את התשריט בק.מ. 1:1000, את התקנון ואת תשריט הבינוי בק.מ. 1:1000.
7. מהנדס

מהנדס הועדה המקומית.
8. מתכנן אתר

מתכנן הממונה על ידי היוזמים ואחראי כלפיהם לנושאים הבאים:
 - א. הכנת תכנית בנין עיר כולל תכניות בינוי ותכניות מפורטות.
 - ב. מתן הנחיות למתכנני תכניות ארכיטקטוניות וליועצים לפיתוח תשתית ותיאום ביניהם.
 - ג. בדיקת התאמת תכניות ארכיטקטוניות והתשתית לתכנית מאושרת לביצוע ומעקב אחרי ביצועה.
9. איזור או שטח

שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקו, במסגרת, או בסמל או בצרופיהם, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבנינים בתחומו - בתכנית זו.
10. איזור בינוי

איזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי שלמה לכל שטחו.

11. שטח מגרש מזערי
השטח הקטן ביותר של מגרש עליו מותר לבנות באיזור מאיזורי התכנית.
12. מבנו
קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית, כאשר היחס בין השטח הבנוי של המבנים המרכיבים את המבנו לשטח הקרקע עליהם הם נבנים תואם את אזור הבניה בו נמצא המבנו.
13. דרך
דרך כמשמעותה בחוק.
14. תחום דרך מתוכננת
רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, הניקוז והקרקע הדרוש לצמתים.
15. מתקן דרך
מבנה או מתקן המהווה חלק מהדרך כאמור בחוק.
16. דרך קיימת או מאושרת
דרך רשומה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית זו.
17. דרך מוצעת
דרך שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
18. דרך לביטול
דרך קיימת או מאושרת המבוטלת על פי הוראות תכנית זו.
19. אחוזי בניה כוללים
היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע של המגרש נטו, לאחר הקצאת כל השטחים לצרכי הציבור. שטח הבניה המותר יכלול אל כל חלקי הבנין המקורים על כל קומותיו, למעט חניה מקורה בשעור של 15 מ"ר לכל מקום חניה.
20. צפיפות בניה מירבית
מספר מקסימלי של יחידות דיור לדונם נטו.
21. גובה לבניה
מספר קומות מירבי המותר לבניה, וכן גובה מדוד במטרים מהקרקע הטבעית בהתאם להנחיות התקנון.
22. קומה
חלל פנים בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תקרה אשר גבהו האנכי נטו בבנין מגורים (בין גמר ריצוף לגמר טיח התקרה) אינו קטן מ - 2.5 מ' ואינו גדול מ - 3.5 מ'.

23. מרתף
קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ', שטחה אינו עולה על שטח מחצית הקומה שמעליו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים (פני קרקע סופיים יהיו קרובים ככל האפשר לפני קרקע טבעית, לפי שיקול דעת הועדה).
24. מספר קומות
מספר הקומות על קו אנכי אחד.
25. מפלס ה - 0
מפלס הכניסה הראשית לבנין.
26. גובה גג עליון
גובה קצה מעקה הגג.
27. חזית ראשית
חזית המגרש לדרך.
28. חזית צדדית
חזית המגרש שאינה חזית ראשית.
29. מסד
בסיס הבנין מפני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין. בגובה שאינו עולה על 2.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.
30. מגרש עליון
מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך קצהו התחתון.
31. מגרש תחתון
מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך קצהו העליון.
32. בניה בקיר משותף
בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים, כאשר הוגשה תכנית משותפת ל - 2 היחידות בחתימת בעלי 2 המגרשים, וניתנה התחייבות בכתב לבניה בו זמנית של 2 היחידות.
33. תכנית בינוי
תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של תחום המבנן, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבנינים, גבהים, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית כוללת:

- סופוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש.
- חלוקה למגרשים בהתאם לתשרים התכנית המפורטת.
- קווי בנין.
- גובה גג מקסימלי ומינימלי ומפלס 0 מוצע.
- תכנית פיתוח הכוללת:
 1. מרווחים בין הבנינים.
 2. מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים.
 3. דרכים.
 4. חניות.
 5. מתקני אשפה.
 6. גיזון.
 7. גידור.
 8. ריצוף ושבילים.
 9. קירות תומכים ו/או אלמנטי תמיכה בין מפלסים שונים.
 10. פרטים טיפוסיים מחייבים למתקני אשפה, חניות, גדרות, קירות תומכים ומסלעות.
 11. חזית גדרות לאורך רחובות ושטחי ציבור.
- פיתוח השצ"פ הגובל באזור לבינוי.

34. תכנית לעיצוב ארכיטקטוני
תכנית המטפלת ביתר פירוט בכל הנושאים של תכנית בינוי, לרבות חומרי בניה, ריהוט רחוב וצמחיה. התכנית תכלול חתכים וחזיתות מפורטים בקנ"מ שיאפשר את הפירוט הנדרש, הכל בהתיעצות עם היזם ומתכנן האתר.

פרק ג' - שמושי הקרקע - הוראות כלליות

1.

שמוש קרקע

כמפורט ברשימת תכליות וכמסומן בתשריט.

2.

רשימת התכליות והשמושים המותרים

א. המגורים

1. איזור מגורים א'

א. במגרשים בצד הנמוך של הכביש

גובה המבנה המירבי במגרש בצד הנמוך של הכביש יהיה 6 מ' מפני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר של המגרש שבתחום קווי הבנין. מעל מפלס זה יותר גובה של 2.8 מ' עד רוס הגג המשופע שמעל המבנה. כל חלל שינוצל למגורים וגובהו מעל 1.80 מ' יחושב במסגרת האחוזים.

ב. במגרשים בצד הגבוה של הכביש

גובה המבנה המירבי במגרש בצד הגבוה של הכביש יהיה 6 מ' מפני הקרקע הטבעית במרכז הגיאומטרי של המגרש ועד למפלס העליון של התקרה הגבוהה ביותר. מעל מפלס זה יותר גובה נוסף של 2.8 מ' עד רוס הגג המשופע שמעל למבנה. כל חלל שינוצל למגורים וגובהו מעל 1.80 מ' יחושב במסגרת האחוזים. לא תותר כל בניה במרווח האנכי שבין גובה פני הכביש למפלס התחתון של המבנה (הנקבע על פי המרכז הגיאומטרי של המגרש), פרט למחסן ומוסך שיותרו במפלס גובה פני הכביש בלבד. (שטח המחסן והמוסך ייחשבו באחוזי הבניה המותרים).

ג. הנחיות מיוחדות

1. החניות לשני מגרשים תהיינה צמודות (בקב' של 2). מבני העזר המותרים הם חניות בשטח של 20 מ"ר ליחידה אשר ייבנו לפי תכנית אחידה ובאישור הועדה המקומית.
2. חומרי הבניה המותרים: קירות ומסדים - בטון ל - 20% בהיקף המבנה בלבד או בלוקים מטויחים או אבן. פרטי הגימור וחומריו יובאו לאישור מהנדס הועדה המקומית בהמלצת מתכנן האתר.

איזור מגורים זה ישמש גם ל"בנה ביתך" - שטח מגרש מזערי כ - 400 מ"ר. במגרשים מס' 3029 - 3027, 3032, 3043 - 3035, 3048 - 3046, 3052 - 3050, 3073 - 3069 ייבנו מבנים דו - משפחתיים.

2. איזור מגורים ב'

שימושים מותרים: כמו באיזור מגורים א'. באיזור זה יותרו מבני מגורים בני שתי קומות בלבד. במקרה של שפועי קרקע טבעיים במגרש, העולים על 25%, ניתן יהיה להוסיף בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת בתנאי ששטחה ייכלל בשטח המבנה ולא תוגדל הצפיפות עקב כך. שימושים מותרים - מגורים בלבד. הצפיפות הכללית המותרת היא 6-3 יח' לדונם נטו. חניה תוקם לפי תוכנית סטנדרטית אחידה בקו בנין קדמי 0, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר למקום חניה. עיצוב צורתם ומראם החיצוני של המבנים יהיו באישור הועדה המקומית. לפירוט ראה טבלת היקף הבניה למגורים.

3. איזור מגורים מיוחד

באיזור זה יותרו מבני מגורים בני 4 קומות מירבי, ללא קומת עמודים. גבולות המגרש המדויקים ייקבעו ע"י תוכנית מדידה ועפ"י תכנית מפורטת זו. במקרים של שיפועי קרקע טבעיים במגרש, העולים על 25%, ניתן יהיה להוסיף בחלל הנוצר בתחתית המבנה קומה חלקית נוספת, בתנאי ששטחה יכלול בשטח המבנה ולא תוגדל הצפיפות עקב כך.

שמושים מותרים - מגורים בלבד.

הצפיפות הכללית המותרת היא 6 יח' דיור ומעלה לדונם נטו, בכפוף ל:

- א. אפשרות לתוספת חלקית של קומות בחלק העליון במבנה, מטעמים ארכיטקטוניים ובאישור הוועדה המקומית. ראה טבלה להלן.
- ב. שינוי ביחס בין שטח הבנין ומספר יחידות הדיור שבו, לבין שטח המגרש, כפועל יוצא מן הבינוי, מקום החניות והתוויית הדרכים.

להלן מספרי המגרשים הנכללים באיזור מגורים מיוחד:

2002, 2004, 2005 - 2025, 2036 - 2043, 2073 - 2095, 2095 - 2089. סה"כ שטח המגורים בדונמים 67.00.
לפירוט ראה טבלת היקף הבניה למגורים.

(*) ניתן יהיה באישור הוועדה המקומית, ובלבד שיתקבל אישור הממונה לכך, להגדיל את מספר היחידות המירבי בכל מבנן בכ - 15% על ידי קזוז בין המבנים. בכל מקרה שבו הגדלת מספר יח"ד יהיה גדול מ - 15%, ייעשה הדבר ע"י הפקדת שנוי לתוכנית. תנאי לקבלת היתר בניה היא הגשת תכנית בינוי ופיתוח המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ - 1:500, תכנית בינוי ופיתוח תכלול העמדת בניינים, מתקני תברואה, פיתוח השטח, בנייני טרנספורמציה וכד'. יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית, יינתנו מכוח הוראות תוכנית זאת, ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח, האמורה לעיל, תאושר ע"י הוועדה המקומית.

ב. דרכים

1. התוויית דרכים, הרחבת דרכים קיימות, רחבן וקווי בנין מינימליים - כמסומן בתשריט.
2. מערכות של תשתית השירותים תועברנה בתחום הדרכים, החניות ו/או השבילים הציבוריים. במקרה בו ינוצר צורך, תועבר תשתית ממגרש לשכנו, לאורך גבולות החלקות.
3. חניות - לא תותר חניה לאורך הדרכים אלא במסגרת תכנית חניה מקפת אשר תאושר עפ"י התקנות ובאישור המפקח על התעבורה, אך לא פחות ממקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה עד 120 מ"ר. ליח"ד שמעל שטח זה יוקצו 1.3 מקומות חניה לכל יח"ד.

ג. שטח ציבורי פתוח ושבילים להולכי רגל
שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, נטיעות מגרשי משחקים לילדים ומעבר להולכי רגל. השטחים יירשמו ע"ש הרשות המקומית ויוחזקו על ידה. שבילים להולכי רגל ישמשו למעבר הולכי רגל ולמעבר מערכות שרותים, שבילים עם זכות מעבר ישמשו נוסף להולכי רגל, למעבר לרכב פרטי בלבד.

ד. אזור מסחרי
ישמש להקמת מבנה או מבנים ובו מספר חנויות. רשוי בשטח זה יהיה לפי תכנית בנוי מפורטת. ראה טבלת איזורים - מסחר.

ה. חזית מסחרית
במקומות בהם מוגדר בתשריט חזית מסחרית תותר הקמת מספר חנויות בקומת קרקע של בניני מגורים. רשוי בשטח זה לפי תכנית בינוי מפורטת ובהתאם להנחיות מיוחדות שיפורטו על התכנית הנ"ל.

ו. שטח למוסדות ציבור
ישמש להקמת בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מרכזים קהילתיים ושרותי בריאות. יאושר לפי תשריט בינוי 1:1000.

ז. שטח לשרותים טכניים
מותר יהיה למקם שרותים טכניים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים בתחום השטחים הציבוריים והשבילים - מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית. קוי הבנין יסומנו בתשריט.

טבלת אזורים

הערות	מרווחים (מ')	סה"כ תכנית	צפיפות גודל מגרש	מזערי קומות	שטח בניה	מגרש	מ"ר	נמו	לדונם	האזור
	צדדי	קדמי	מירבי	מירבי	מירבי	מירבי	מירבי	מירבי	מירבי	מירבי
מגורים א'	3 - 12	400	2	50	30	כמסומן	3	6	גודל מגרש מזערי לבנין דו-משפחתי	
						בתשרים			560 מ"ר	
						ואו בתכ'				
						בינוי				
מגורים ב'	6 - 13	600	2	75	37	כנ"ל	0	6	מותר ניצול חלקי של חלל גג משופע	
						(או כמסומן בתשרים)			בנוסף ל 2 הקומות, צמודי קרקע.	
אזור מגורים 6						כנ"ל	3		מותר ניצול חלקי של חלל גג משופע	
מיוחד ומעלה						בינוי			בנוסף למספר הקומות המופיעות בטבלת	
						היקף הבניה למגורים.				
מסחר	--	200	2	120	75	0	0	0	קיוסק שעשטחו אינו עולה על 30 מ"ר	
						(או כמסומן בתשרים)			מותר למקם בשטח ציבורי פתוח -	
									בהתאם לסימון בתשרים.	
מבני ציבור	--	500	3 - 11	40	40	לפי תוכנית בינוי			מבנה לתנועת נוער שאינו עולה על	
									300 מ"ר מותר למקם בשטח ציבורי	
									פתוח - בהתאם לסימון בתשרים.	
שרותים	--	1000	3 - 11	75	35	לפי תוכנית בינוי			מותרת הקמת אנמנה גבוהה במגרש	
מכניים									מרכזית הטלפונים בהתאם לסימון	
									בתכנית הבינוי.	

פרק ד - תנאים כלליים לביצוע התכנית

1. שימוש בקרקעות ובנינים:
לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:
בכוחה של הועדה לאשר תוכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית חלוקה:
בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תוכן ע"י מודד מוסמך ותהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

ב. תכנית מדידה:
נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקנ"מ 1:250, ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, מעודכנת עד שישה חודשים מלפני הגשתה.

ג. תכנית בינוי:
1. אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתוכנית בינוי ופיתוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לתוכנית בינוי אחת. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
2. תכנית בינוי תתבסס על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:
קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.
כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה.
3. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח. תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

ד. תכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף ג.2 לעיל, תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף ב ותכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטלפון. תוכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

1. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תוכנית בינוי ופיתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלו בתוכנית זו. תוכנית הבינוי הינה גם תוכנית חלוקה למגרשים.

2. תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התוכנית. תוכנית זו תעשה עפ"י מתחמים שלמים.

3. יושלם תכנון עירוני של התשתית עבור הישוב כולו, וייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר - לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ה. מוסדות ציבור, תשתיות מסחר ופיתוח:

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הוועדה המקומית:

- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשית של מים.

- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ב. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:

- גני ילדים מתחת לגיל חובה.

- גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.

- בי"ס תיכון.

- מבנה למכולת או לצרכניה.

- מקום תפילה.

- מרפאה או טיפת חלב.

ג. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ - 100 יחידות דיור.

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

- הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה

המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.

- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הוועדה המקומית

תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים

ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ד. הוועדה המקומית תוכל להתנות מהן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

1. שמור הנוף:

- הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי:
- מסירת הוראות מתאימות וכל האמצעים הנדרשים למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

2. בטיחות:

- אש - כל הבניה הציבורית והבניה למגורים טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
- גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

ח. תכניות לצרכי רישום:

- א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסמיה של עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

פרק ה - הוראות בניה כלליות

1. בניינים שלא הושלמו
כל בנין, בין שנבנה בין הגבולות המלאים שהותרו בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כך, ייבנה ויושלם באופן שיושווה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו, יהיה תואם את דרישותיה של התוכנית הזאת: הקמת מיכלי מים, מעקות, ריצופים, חדרי מדרגות, מרפסות וכל שאר עניינים הנוגעים במראיהם החיצוניים של הבניינים.
2. צנורות שרות
לא יותר להתקין צנורות מכל סוג שהוא על פני הקירות החיצוניים, פרט למרזבים להורדת גשם ובתנאי שיסומנו בתכניות לצורכי רישוי.
3. פתרון ארכיטקטוני לקולטים, דודי מים חמים, מזגנים ומסתורי כביסה.
יש לשלב את המזגנים, מסתורי הכביסה, וכן את הקולטים והדודים על הגג לשביעת רצון הועדה המקומית. יש לטפל בעצוב ארכיטקטוני נאות גם ביחס לפחי האשפה, גדור המגרש, סדורי החניה ורהוט הרחוב, הכל לשביעת רצונה של הועדה המקומית.
4. פיקוח על התכנית, עיצוב וצורה ארכיטקטונית
עיצוב צורתם ומראיהם החיצוניים של הבניינים יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית.
 - 4.1 גגות משופעים
כל המבנים בשטח התכנית יכוסו בגגות משופעים מרעפים, או חומר אחר שיאושר, פרט לחלקים שגדלם ייקבע בתכנית הבינוי, אך לא יעלה על 25% משטח הגג.
 - 4.2 מעקות על גגות שטוחים
חלק הגג השטוח שיש אליו גישה יהיה מרוצף ומוקף מעקה בנוי שלם שגובהו אינו קטן מ' 1.1 ואינו עולה על 1.5 מ', אלא אם הותר אחרת ע"י הועדה המקומית.
 - 4.3 איטום גגות
 - 4.3.1 הגגות יהיו גגות משופעים מרעפים ו/או כל חומר אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית.
 - 4.3.2 גגות שטוחים יותרו כיוצא מן הכלל באישור מיוחד של הועדה המקומית, בהתייעצות עם מתכנן האתר. הגגות יצופו אז בחלוקי נחל.
5. פיקוח על אופן הבניה
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על אופן הבניה של כל בנין או כל שינויים בכל בנין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בית כזה.
6. גדרות
בחזיתות הבתים תוקמנה גדרות אבן או כל חומר אחר אשר יאושר על ידי הועדה המקומית. גובה קיר תומך לא יעלה על 2 מ' במישור אחד. במידת הצורך יש לפצלו ולעשות מרווח לנטיעות.

7. מקלטים
יבנו על פי תקנות הג"א ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
8. גידור השטח
על כל יזם בניה וחברה קבלנית תוטל חובת גידור השטח בעת הבניה ואזהרת הציבור בפני מפגעי ומטרדי הבניה. לגידור זה וכן למבנים זמניים לצרכי בניה יש לקבל אישור מוקדם של הועדה המקומית.
9. הסרת מבנים זמניים
מבנים זמניים כגון מחסני בניה, גדרות זמניים וכד' יוסרו על ידי בעל הרכוש ועל חשבונו תוך פרק זמן שייקבע על ידי הועדה המקומית.
10. אנטנה מרכזית, מוטות ותרני רדיו ומתקנים אחרים על הגגות
תותר הקמת מוט, תורן של רדיו או מתקן אחר על הגג רק מטיפוס שיאושר על ידי הועדה המקומית. תותר הקמת אנטנה אחת בלבד לכל בנין.
במידה שתוקם אנטנה מרכזית לכל הישוב, רשאית הועדה המקומית לאסור הקמת תרני אנטנות על גגות הבתים ולהורות על הסרת תרנים קיימים.
11. תוספת בניה
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש מיזמי הבניה להמציא תוכניות להגדלה סטנדרטית של הבנינים אשר יחייבו בכל מקרה של השלמה כזאת. תכניות ההגדלה הסטנדרטיות יפורטו את השימוש בחומרים ושלבי הביצוע בהגדלה. תוכניות אלו יהוו תנאי להיתר בניה.
12. תכניות פיתוח
על כל יזם בניה וחברה קבלנית חלה חובת הגשת תוכניות פיתוח וגינון בקנ"מ 1:250 לועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר הבניה תוך פירוט:
מספור ושילוט.
הסדרי חניה.
מיקום וצורת השבילים.
עיצוב וכיסוי שעוני מים.
חיבור טלפונים.
חיבור טלביזיה תת - קרקעי.
גידור החזית.
הצבת עצים בוגרים וכו'.
סורגים לדירות בקומת קרקע.
תכניות הפיתוח יהיו למבנן שלם (שגבולותיו יקבעו ע"י הועדה המקומית בתאום עם מתכנן האתר) וכן יראו את ההשתלבות בתוכנית של המבנים הסמוכים, הכל באותו מתחם.
13. חובת סגירת מסדים
חלה חובת סגירת מסדים בבניה קשיחה (בטון, בלוקים מסוייחים או אבן) לשביעת רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

פרק ו' - מערכות תשתית

הועדה המקומית רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר של מערכות תשתית (ניקוז, ביוב, טלפון וחשמל) ואין להקיס על קרקע זו שום בנין, לבנות גדרות בנויות, או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע המערכות הנ"ל. כל בעל מגרש חייב לתת זכות מעבר למערכות אלה בתחומי מגרשו, הן להקמתן והן להפעלתן ואחזקתן, עפ"י הוראות הועדה המקומית בתנאי ההיתר.

1. ניקוז

מגרשי הבניה ינוקזו לשביעת רצון הועדה המקומית. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד - יהא זה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול הדרושים לדעתה.

2. ביוב

בעל בנין הנמצא במרק של עד 50 מ' מדרך שלארכה הותקנה רשת ביוב כללית חייב לחבר את הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית, על פי תכנון ואישור הרשות המוסמכת.

3. חשמל, תקשורת ותאורה

3.1 חשמל

מגבלות הבניה בתחום רצועות הקרקע למעבר קוי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורחבן ייקבעו בהתאם לחוק או לצו התקף. כל מערכות מ"נ תהיינה ת"ק בכפיפות לתקנים ולתקנות התקפות. במידה ויהיו תחנות טרנספורמציה במבנים, הן ייבנו ללא צורך בהגשת תוכניות בנין עיר, בתנאי שיהיו חלק משטח הדרך או שטח ציבורי פתוח.

3.2 רשת תקשורת

כל רשת הטלפונים תבוצע לפי תכניות משרד התקשורת ו/או חברת "בזק" ותהיה ת"ק. תתוכנן אנטנה מרכזית לכל היישוב. באופן זמני תותר, באישור הועדה המקומית, התקנת אנטנה אחת לכל בנין.

3.3 תאורת רחובות

רשת תאורת רחובות תבוצע על עמודי תאורה בהתאם להנחיות בתכניות הבינוי.

4. היתר למתקני תשתית

הועדה המקומית תוכל להתיר בכל איזור ושטח של תוכנית זו בניה של מתקנים ומבנים, הדרושים להפעלת מערכת ניקוז, ביוב, אספקת חשמל, מים גז, טלפון, רדיו וטלביזיה - לתועלת הציבור, גם אם אינם מפורטים ברשימת התכליות המותרות ובלבד שאינם סותרים כל הוראות אחרות בתכנית זו.

פרק ז' - הגשת תוכניות בניה לאישור

אדריכל הבנין יגיש לוועדה המקומית לאישור את התכניות הבאות:

1. העמדת הבנין בקנ"מ 1:250 על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה. התכנית הזו תכלול קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים.
2. תכנית סביבה בקנ"מ 1:1000 או 1:1250.
3. תכניות כל הקומות, חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:100 כולל תכנית גג עם פירוט הפתרון לשימוש באנרגיה סולרית, מיקום אנטנה ופתרון לתליית כבסים. אם יש כוונה להשתמש במזגנים יש להראות מיקומם בחזיתות.
4. חישובי שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי. חישוב % בניה.
5. תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש בקווי גובה מתוכננים - כל 25 ס"מ.
6. כל תוכנית ו/או נתוני תכנון אחרים שיידרשו ע"י מהנדס הועדה.

טבלת היקף הבניה למגורים

שטח מבנה *	מגרש/שטח המגרש/מס' יח"ד/מס' קומות			מגורים		
	במ"ר	**	מירבי	מירבי	מירבי	מירבי
ב' מיוחד	2001	1194	8	2	3	
ב' מיוחד	2002	1558	18			
ב' מיוחד	2003	1146	8	2	3	
ב' מיוחד	2004	2050	18			
מיוחד	2005	609	4	בית מדורג		
מיוחד	2006	609	4	בית מדורג		
מיוחד	2007	548	4	בית מדורג		
מיוחד	2008	547	4	בית מדורג		
מיוחד	2009	548	4	בית מדורג		
מיוחד	2010	548	4	בית מדורג		
מיוחד	2011	548	4	בית מדורג		
מיוחד	2012	548	4	בית מדורג		
מיוחד	2013	548	4	בית מדורג		
מיוחד	2014	548	4	בית מדורג		
מיוחד	2015	1700	20	4		
מיוחד	2016	1440	16	4		
מיוחד	2017	1140	16	4		
מיוחד	2018	1160	16	4		
מיוחד	2019	1280	12	3		
מיוחד	2020	2600	18	3		
מיוחד	2021	1885	15	3		
מיוחד	2022	1320	15	3		
מיוחד	2023	1800	18	3		
מיוחד	2024	2270	12	3		
מיוחד	2025	2025	20	3		
ב' מיוחד	2026	1450	8	2		
ב' מיוחד	2027	1950	7	2		
ב' מיוחד	2028	1450	6	2		
ב' מיוחד	2029	1260	6	2		
ב' מיוחד	2030	1760	8	2		
ב' מיוחד	2031	1720	8	2		

6/89 *

שטח מבנה *	מגרש	מס' מגרש	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח מבנה *
במ"ר	מס' מגרש	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח מבנה *	שטח מבנה *
1479	2062	6	2	2	ב'
1051	2063	4	2	2	ב'
955	2064	4	2	2	ב'
1052	2065	4	2	2	ב'
953	2066	4	2	2	ב'
1054	2067	4	2	2	ב'
953	2068	4	2	2	ב'
1377	2069	6	2	2	ב'
1525	2070	6	2	2	ב'
2013	2071	8	2	2	ב'
1418	2072	6	2	2	ב'
1900	2073	12	3	3	מיוחד
1900	2074	20	3	3	מיוחד
2460	2075	23	3	3	מיוחד
2860	2076	27	3	3	מיוחד
1200	2077	6	2	2	ב'
1250	2078	6	2	2	ב'
1100	2079	5	2	2	ב'
1140	2080	5	2	2	ב'
850	2081	4	2	2	ב'
870	2082	4	2	2	ב'
1050	2083	5	2	2	ב'
880	2084	5	2	2	ב'
950	2085	5	2	2	ב'
925	2086	4	2	2	ב'
900	2087	4	2	2	ב'
950	2088	4	2	2	ב'
2800	2089	24	3	3	מיוחד
2400	2090	30	3	3	מיוחד
1920	2091	24	3	3	מיוחד
2000	2092	18	3	3	מיוחד
2000	2093	15	3	3	מיוחד
5000	2094	54	3	3	מיוחד
6650	2095	66	3	3	מיוחד

* שטח מבנה הוא כפולה של 100 מ"ר במספר יחידות דיור.
 ** תיתכן סטייה של 10% בשטחי המגרשים הנקובים לעיל לצורך הקצאה.

טבלה לשטחי מבני ציבור

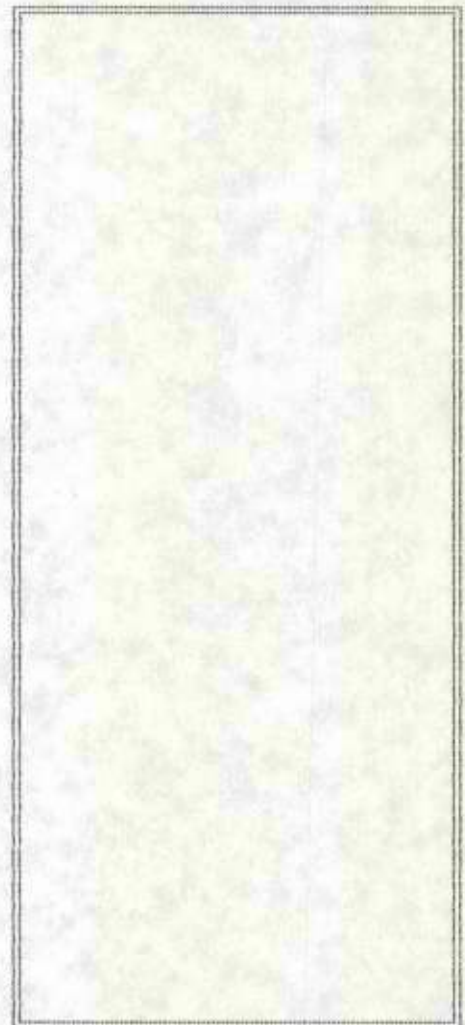
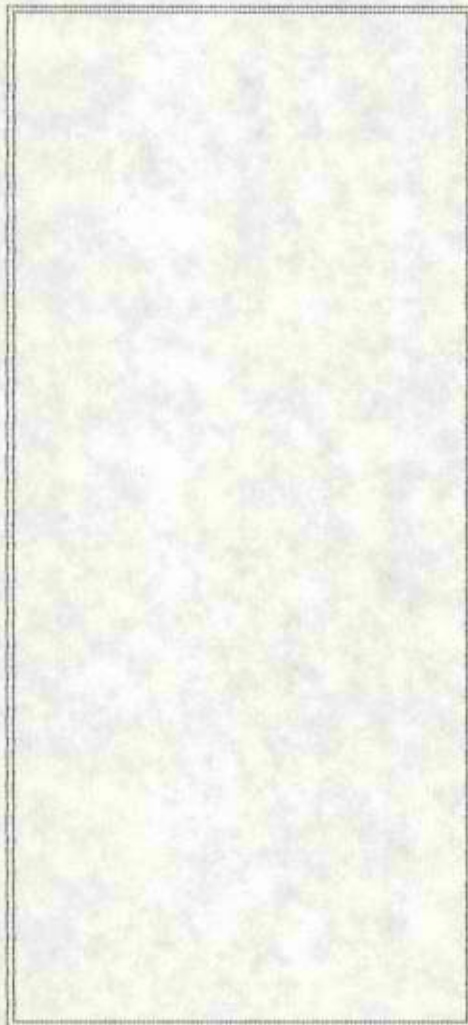
מס' מגרש	שטח מבנה	מס' קומות	שטח המגרש	ייעוד המגרש
		מירבי		
983	סה"כ שטח בניה	2	1200 מ"ר	גן ילדים
984	מותר לדונם נטו	2	1800 מ"ר	מעון יום
985	40% משטח המגרש	2	510 מ"ר	טיפת חלב
986		3	1600 מ"ר	מרפאה
987		2	600 מ"ר	בית כנסת
988		2	900 מ"ר	מקוה
989		2	1200 מ"ר	גן ילדים
990		2	995 מ"ר	בית כנסת
991		2	1200 מ"ר	גן ילדים
992		3	1600 מ"ר	בית כנסת ראשי
993		2	1250 מ"ר	גן ילדים
994		3	8450 מ"ר	בי"ס יסודי
995		2	1200 מ"ר	גן ילדים
996		3	9000 מ"ר	בי"ס יסודי
997		2	1200 מ"ר	גן ילדים
998		2	1105 מ"ר	רזרבה ציבורית
999	ראה טבלת אזורים		2320 מ"ר	מרכזון מסחרי

חתימות

_____	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.	<u>בעל הקרקע:</u>
_____	המועצה המקומית אריאל.	<u>היוזם:</u>
_____	משרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים.	<u>מגיש התכנית:</u>
_____	דוד בסט, אדריכל ומתכנן ערים.	<u>עורך התכנית:</u>
	יולי 1988.	<u>תאריך:</u>

מתן תוקף

הפקדה



משרד הבינוי והשיכון

מחוז מרכז

אל: 3/א/ש - חלק

תאריך 12.9.90

סקירת מצב הבניה והפיתוח בשומרון

א ר י א ל

א. תכנון

1. רובע ב' מערב

800 יח"ד - התכנית מאושרת, תועבר למתן תוקף.

2. רובע ב' מזרח (1,500 - 2,000 יח"ד)

בעוד כשבועיים ייערך תדריך תכנון מסכם. כעבור 60 יום תכניות תוגשנה לועדת אישורים.

3. אריאל מערב - (קטע הכניסה לאריאל עד כביש ברוכין)

אגף לתכנון ערים בשיתוף עם המחוז יתכנן את תכנית המתאר, בשיתוף עם הרשות המקומית.

הצגת תדריך תכנון תקבע בתאריכים 10/10 - 15/10.

רובע ד' מוקפא בגלל בעיות קרקע.

ב. ב נ י ה

1. בבניה בפועל:

בן יקר 189 יח"ד

מרלז 50 יח"ד (בשטח רסקו לשעבר)

סה"כ 239 יח"ד

2. בנה ביתך - 38 מגרשים נמצאים בידי חברת שוי"פ - לשווק.
35 מגרשים ניתנים להקצאה בשטח מתוכנן - יוקצה בהמשך.
(יש צורך במכתב ממועצת אריאל לבניית קוטג'ים טוריים.)

ג. פרוגרמת בניה 90 (832 יח"ד ברוטו)

1. הוקצו בפועל

בן יקר 110 יח"ד

לירם 27 יח"ד

שירלי 36 יח"ד

יונה יהודה 16 יח"ד

סה"כ 189 יח"ד

./2..

משרד הבינוי והשיכון

- 2 -

מחוז מרכז

תאריך 12.9.90

2. נותרו להקצאה במו"מ עם אגף נכסים - 305 יחיד בשלבים שונים של הקצאה, לחברות הבאות:

יונה יהודה
בן יקר
אמיליו פלוס
מרלי"ז
צרפתי

78 יחיד ניתנות להקצאה השנה. יוקצה לבניה לקבלן שיבחר בהמשך.

3. 260 יחיד - חסרות תכנון. המחוז יקדם את התכנון שלהם ביחס לכביש. המחוז יפעל להקצות שטח זה לקבלנים.

הוקצו	יחיד	189
בהליכי הקצאה	יחיד	305
בהמתנה להקצאה (מתוכננים)	יחיד	78
יוקצו בסיום התכנון	יחיד	260

ל ס י כ ו ס:

סה"כ: 832 יחיד להקצאה

ד. פיתוח ותשתיות (עבור 830 יחיד).

לצורך פריצת כבישים המחוז ידרוש מיליון וחצי ש"ח.

אומדן וביצוע מערכות תשתית נוספות הוא 1.5 מיליון ש"ח.

ה. מוסדות ציבור

1. צרכים: ל-800 יחיד - 6 כיתות גני ילדים - אומדן: 1,980,000 ש"ח.

אומדן כולל: סה"כ - 6.9 מיליון ש"ח.

2. צרכים לבניה מיידית של מוסדות:

תוספת של 9 כיתות בקרית החינוך - יצא כעת למכרז.

2 כיתות גן - אין תקציב לבנייתן.

בניית מתנייס שלב ב' - הביצוע ידחה לשנה הבאה.

./3..

משרד חינוך וחינוך

- 3 -

מחוז מרכז

תאריך 12.9.90

קרני שומרון

א. תכנון

גבעה מזרחית - 574 יחיד, בשלב א' - סה"כ 1,500 יחיד.
התכנית מאושרת. לאחר הפקדה.

ב. פיתוח ותשתיות

תכניות בינוי ופרצלציה בהכנה.

תכניות כבישים בהכנה.

מכרז לפריצות כבישים ומצעים בהכנה.

משהבייש יקצה שטח זה לבניה לחברות.

אומדן לפריצת כבישים ומצעים הוא: **כביש גישה** 500,000 ש"ח (פריצה+מצעים)

" " " 1,100,000 כבישים פנימיים

" " " 2,000,000 נקוד מים וביו

" " " 200,000 הסדרת כביש גישה

ג. פרוגרמת בניה 90

סה"כ: 3.8 מיליון ש"ח

זמני

100	יחיד	בנה ביתר
250	יחיד	קוטג'ים טוריים
200	יחיד	3 - 2 קומות

ד. מוסדות ציבור

אומדן: ל - 574 יחיד, נחוצים כ - 3.5 מיליון ש"ח. (ראה טבלת מוסדות ציבור).

./4..

משרד הבינוי והשיכון

- 4 -

מחוז מרכז

תאריך 12.9.90

ג י כ ו ת ש ו מ ר ו ן

א. תכנון

התכניות מאושרות.

מ ר כ ז:

התכנית עדיין לא אושרה במ.ת.ע. מתוכננות 100 יח"ד בלבד.
 ב. בניה : 16 יח"ד אברהמי, 59 יח"ד מבט רסקו, 40 יח"ד אשר.
 ג. פרוגרמת בניה

הוקצו: 17 יח"ד - (יסודות מבט) לחברת א.ר.פ.
 42 יח"ד - לחברה הכלכלית.

מוכנים להקצאה:

1. 65 בייבי קוטג'
 56 קוטג'ים טוריים

2. 100 קוטג'ים או 84 יח"ד מדורגים.

בנה ביתך

נוה עליזה - א. 35 יח"ד - ניתנים לשיווק מידי.
 ב. 50 יח"ד - להקצאה בשלב יותר מאוחר, מחייבים פיתוח יקר.
 ג. עד 60 יח"ד - מגרשים, מחייב פיתוח.

סה"כ: 145 יח"ד

ד. מוסדות ציבור

צרכים ל: 200 יח"ד, 2 כיתות גן בעלות של 660,000 ש"ח.
 עד מועד האיכלוס - לא צריך שום כיתה נוספת.
 בריכת שחיה - התכנית בהכנה.

./5..

משרד הבינוי והשיכון

- 5 -

מחוז מרכז

תאריך 12.9.90

א ל פ י מ נ ש ה

א. ת כ נ ו ן

1. צוותא ב' - 400 יח"ד - שטח בשינוי תכנון. התכנית נמצאת ב-מ.ת.ע. (400 יח"ד - מתוכן 89 יח"ד חד קומתיות, 204 יח"ד דו - קומתיות ו - 88 יח"ד קוטג'ים טוריים).

תשתיות

גמר תכנון תשתיות עד סוף אוקטובר.

השטח יוקצה בתחילת אוקטובר, אחרי שבמ.ת.ע. יוחלט על הפקדה, וכשעבודות התשתית תסתיימנה.

אומדן: 700,000 ש"ח כבישים ומצעים - שלב א'.

1,300,000 ש"ח לביצוע מערכות (כולל ניקוז, מים, ביוב) - שלב ב' - לשנת תקציב 1994.

2. גבעת טל - 1,500 יח"ד

התכנית אושרה בועדת אישורים, תידון בתחילת אוקטובר בועדה המקומית.

תשתיות

תכנון תשתיות שלב א' הגיע לסיומו.

אומדן לפריצת דרכים ומצעים - כ- 3 מיליון ש"ח, אפשרות ביצוע בינואר 91.

ב. ב נ י ה

1. בבניה רוויה: 54 יח"ד
46 יח"ד בנה ביתך.

ג. פרוגרמת בניה 90

1. שוי"פ - 10 קוטג'ים
2. 18 יח"ד (שטח אברהמי) - ניתן להקצות לקבלן בהסדר כספי עם כונס הנכסים.
3. צוותא ב' - 89 יח"ד.

ד. מוסדות ציבור

אומדן ל: 400 יח"ד - 3.1 מיליון ש"ח. (ראה טבלת מוסדות ציבור).

..6/.

משרד הבינוי והשיכון

- 6 -

מחוז מרכז

תאריך 12.9.90

צופים

א. תכנון

- שלב א' - 450 יח"ד - בידי "לידר קומפני", הת.ב.ע. מאושרת.
שלב ב' - שטח צפוני - כ - 140 דונם. השטח הוקצה ל"קרן לגאולת קרקע".
השטח לא מתוכנן עדיין.
שלב ג' - 2 שטחים בגודל של כ - 100 דונם, בבעלות ה"קרן לגאולת קרקע".

ב. בניה

- 47 יח"ד בשלבי בניה שונים.
73 יח"ד - לאחר ישור קרקע, לקראת בנית יסודות.
סה"כ: 120 יח"ד.

ג. פיתוח ותשתיות

- ביצוע פיתוח לראש שטח - באחריות משהב"ש.
א. תאורה - החוזה בחתימה בגזברות, בסכום של 275,000 ש"ח.
ב. חשמל - שולם. ביצוע העבודה מתעכב בגלל תשלום של "לידר קומפני" שעדיין לא שולם, יטופל תוך כ - 30 יום.
ג. מים לראש השטח - חברת מקורות מבצעת העבודה. גמר עבודה משוער - דצמבר 1990.
ד. ביוב - התכניות בתכנון.
פתרון בעיית הביוב מותנית בפתרון כולל לאזור זה.
(ימצא פתרון עד סוף נובמבר 1990)
פתרון זמני הוצע: הכנת בור סופג בעלות של כ - 300,000 ש"ח.
(תוך חודש יצא המחוז למכרז על הכנת בור סופג).

ד. מוסדות ציבור

- גן ילדים - 2 כיתות - מאושרות תקציבית. אומדן - 670,000 ש"ח.
מעון יום - נדחה לפרוגרמת 91.
בית כנסת - יש צורך באישור פרוגרמתי ותקציבי עוד השנה.

./7..

משרד הבינוי והשיכון

- 7 -

מחוז מרכז

תאריך 12.9.90

ע מ נ ו א ל

א. ת כ נ ו ן

- שלב א' - ת.ב.ע. מאושרת. הסתיימו שלבי האיכלוס.
שלב ב' - ב' ג' ד' - הכנת התכניות החלה באגף הנדסה והופסקה.
שטח ל - 70 יח"ד בבעלות מוטי זיסר - בשלבי תכנון מתקדמים.

ב. ב נ י ה

1. בשטח קיימות יח"ד בשלבים שונים של ביצוע שעבודתם הופסקה, עפ"י הפרוט הבא:

ליפשיץ 21 יח"ד

כוכב השומרון 416 "

סולל בונה 199 "

יובל גד 147 "

מקורות 6 "

מבט-רסקו 233 "

סה"כ 1,022 יח"ד

ג. פיתוח ותשתיות

1. נחוצה מדרכה בין אתר רבקה לכיכר רמבי"ם. עלות משוערת: 130,000 ש"ח. אגף פרוגרמות לא מאשר תקציב לצורך זה.
2. סגירת כביש מאתר רבקה לשכונה א' - אומדן משוער: 400,000 ש"ח. אין אישור תקציבי.
3. פיתוח סוף העיר - הוקצו לעיריה 300,000 ש"ח לצורכי פיתוח. עד היום לא נוצל התקציב לביצוע העבודה.

ד. מוסדות ציבור

צרכים: 4 כיתות גן ילדים.

2 בתי כנסת.

אומדן: כ - 3,000,000 ש"ח.

./8..

משרד הבינוי והשיכון

- 8 -

מחוז מרכז

תאריך 12.9.90

ע ו פ ר י ם

א. תכנון

1. סה"כ 6,000 יח"ד. תכנית המיתאר הוגשה למ.ת.ע. יש אישור להפקדה בתנאי שתהיה חתימת ממונה.
2. תכניות מפורטות, סה"כ 2,600 יח"ד - בשלבי תכנון מתקדמים. הצגת התכניות לוועדת אישורים תהיה בחודש נובמבר.
- קיימות 2 בעיות קרקע שמחייבות פתרון: 1. חיבור לבית אריה
2. מטע במרכז השטח.

ב. פיתוח ותשתיות

- מועד משוער למכרז לביצוע פריצת כבישים - ינואר 91.
- אומדן לשלב א' עבור 1,200 יח"ד לפריצת כבישים בלבד, 2,500,000 ש"ח.

ג. מוסדות ציבור

- אומדן ל: 1,200 יח"ד בשלב א' - 8 מיליון ש"ח - במסגרת תקציב שנת 1991-2.
- (ראה טבלת מוסדות ציבור).

./9..

משרד הבינוי והשיכון

- 9 -

מחוז מרכז

תאריך 12.9.90

נ ו פ י ם

א. תכנון

1. תכנית המיתאר כוללת 2,000 יח"ד. התכנית נמצאת במ.ת.ע בהפקדה. הוכנה ע"י עמותת נופים.
2. שטח בן 350 יח"ד בבניה רוויה יתוכנן ע"י משהבי"ש לאחר שכונס הנכסים יעביר השטח למינהל, שיקצה זאת למשהבי"ש.

ב. ב נ י ה

- 59 יח"ד - בנה ביתך.
- סה"כ יחידות בשלבי בניה שונים לפי הפרוט הבא:
- | | | |
|----|-----------------|-------------|
| 36 | יח"ד בשלבי בצוע | 12 - 18 |
| 3 | " | 24 - 30 |
| 3 | " | 08 (יסודות) |
- 17 דירות מאוכלסות כבר.

ג. פיתוח ותשתיות

1. פיתוח לראש שטח
כבישים ומים בוצעו.
חשמל - בעוד כחודש יתחילו בעבודות.
 2. ביוב - קיימות תכניות שלא אושרו.
 3. פיתוח בתוך השטח - כבישים 3, 4, 5 אומדן ל: 200 יח"ד כ - 3 מיליון ש"ח, שיכללו השלמת כבישים ומדרכות, מים וביוב.
- החברה עומדת בפני תחילת עבודות הפיתוח, משהבי"ש ישתתף ב - 50% בהוצאות הפיתוח.
4. נחוצה תאורת בטחון - אומדן: כ - 300,000 ש"ח.

ד. מוסדות ציבור

צרכים:

- עבור 300 יח"ד : 2 כיתות גן ילדים.
1 בית כנסת

..10./

משרד הבינוי והשיכון

- 10 -

מחוז מרכז

תאריך 12.9.90

ר ב ב ה

א. תכנון

230 יח"ד - קרקע פרטית - בבעלות "קרן לגאולת קרקע" - ת.ב.ע. מאושרת.
בכוונת הקרן לשנות הת.ב.ע.
נמכרו כל המגרשים לחברי העמותה.

קיימים 140 דונם נוספים שהם שטח מ.מ.ל. - המחוז יכין תדריך תכנון על שטח
זה בתיאום עם "קרן לגאולת קרקע".

קריית ספר

א. תכנון

השטח נרכש ע"י קבוצת חרדים מבני ברק.
הת.ב.ע. מאושרת, כוללת כ - 1,100 יח"ד.
קיימת מנהלת פרוייקט שהחלה בעבודות עפר ופריצת כבישים.

ב. פתוח

פתוח לראש שטח: א. כביש גישה, מכביש שילת בית אריה 446,
התכנון באחריות העמותה.

ב. תכנון מים { - באחריות משבי"ש
תכנון ביוב

לאחר גמר התכנון משהבי"ש יבצא פיתוח לראש השטח.
חשמל ותאורה - באחריות משהבי"ש.

אורנית

א. תכנון

שטח של 100 יח"ד בבעלות "דלתא".

ת.ב.ע. בשלב הפקדה במ.ת.ע.

חברו "דלתא" מתכוונת לצאת לבנות 100 יח"ד וקוטג'ים
מדורגים בגודל 80 מ"ר.

בברכה,

י. מאירי
מנהל המחוז

מח' פרוגרמות
תאריך: 11.9.90

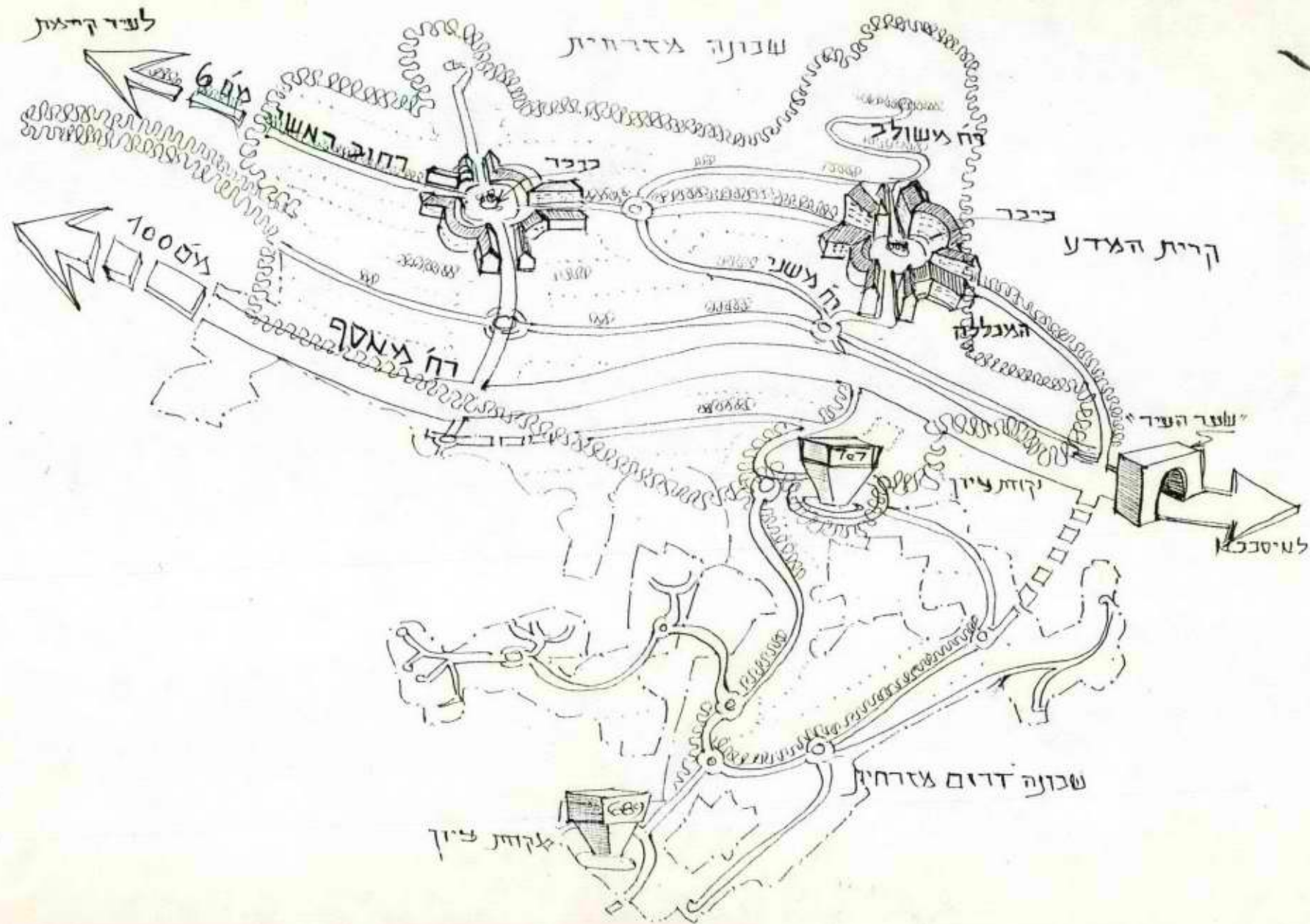
: מר י. מאירי - מנהל המחוז
ת: חיים צימר

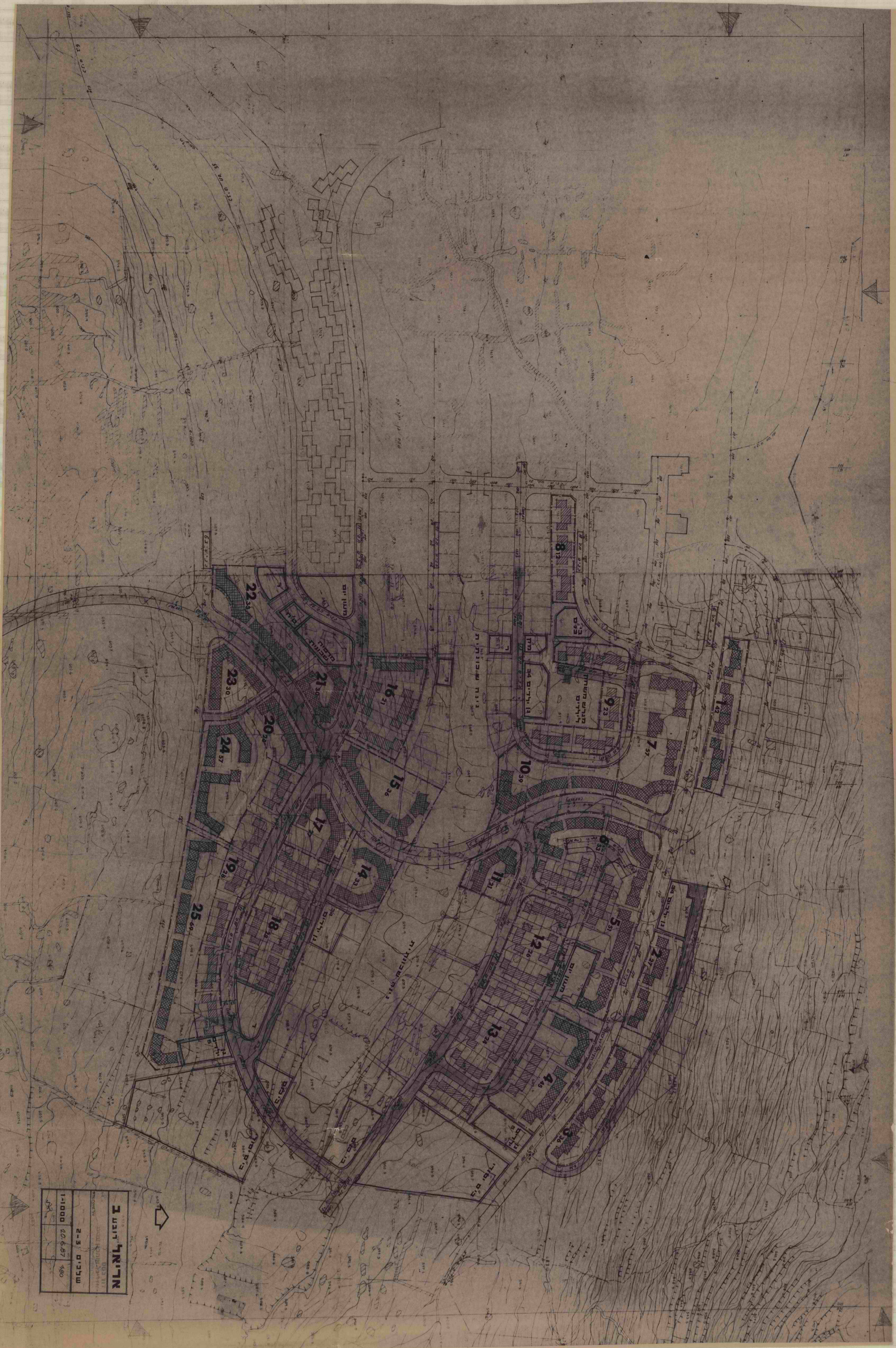
דון: פרוגרמת מוסדות ציבור וחינוך לפרוגרמה 1990 לבנייה ביו"ש

מס' יחיד	מספר יחיד	מוסדות בריאות		מוסדות דת		מעונות יום		כיתות בי"ס		כיתות גן-לדים		ישוב	מס' יחיד
		מס	עלות	מס	עלות	מס	עלות	מס	עלות	מס	עלות		
1	800	500000	1	700000	2	600000	1	3.12	12	1.98	6	אריאל	1
2	400	500000	1	350000	1	-	-	1.56	6	660,000	2	אלפי-מנשה	2
3	200	-	-	350000	1	-	-	780000	3	660,000	2	עמנואל	3
4	200	-	-	350000	1	-	-	780000	3	660,000	2	גינות-שומרון	4
5	300	-	-	350000	1	-	-	1.040	4	660,000	2	צופים	5
6	200	-	-	350000	1	-	-	780000	3	660,000	2	רבבה	6
7	300	-	-	350000	1	-	-	1,040	4	660,000	2	נופים	7
8	1200	500000	1	1.050	3	600000	1	3.160	16	2.640	8	עופרים	8
9	900	500000	-	700000	2	600000	1	3.120	12	2.640	8	קרית-ספר	9
10	500	500000	1	700000	1	-	-	1.820	7	990000	7	קרני-שומרון	10
	5000		4		14		3		70		41	סה"כ	
		2,000,000		4,900,000		1,800,000		18,200,000		12,210,000		האומדן	

יוש-מ"ג

הערה: הממוצע למשפחה 3.5 נפש.
החינוך לפנ 2% שנתון.
העלות לפי ממוצע לכיתה:
עבור כיתת גן-ילדים (כ"א 330,000 ש"ח)
עבור היתת בתי"ס (כ"א 260,000 ש"ח)

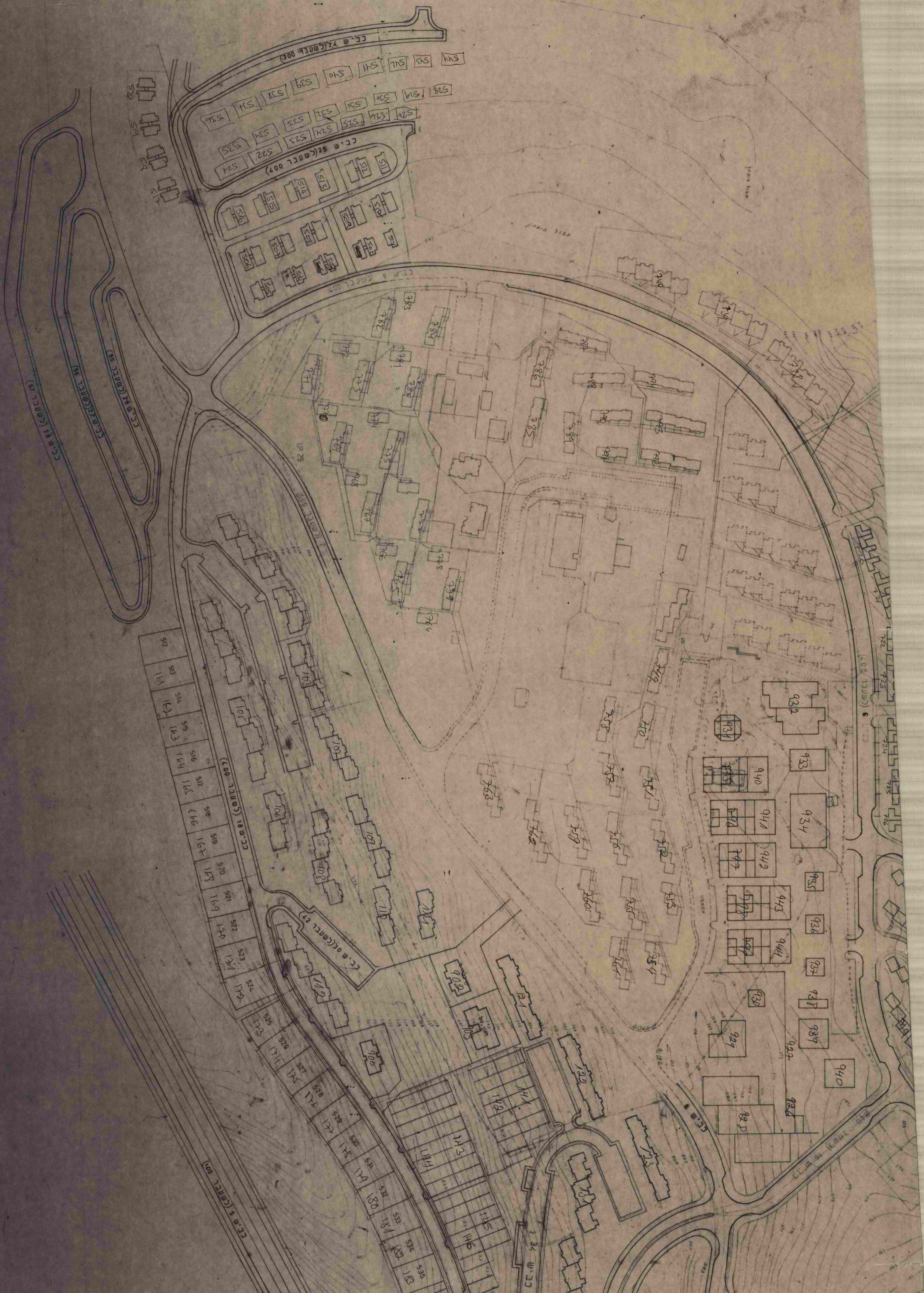




מ ל ק ר א :

1. מעונות לחינוך
(בנין לכל 1,000 - 1,200 יח' מ-3 - 5 כיתות)
2. גני ילדים (גילאי 3-4)
(לפי 5% מהאוכלוסיה ו-30 ילדים בכיתה)
3. גני ילדים (גילאי 5)
(לפי 2.5% מהאוכלוסיה)
בחצרות של ביי"ס יסודיים או לידם
4. ביי"ס יסודיים (גילאי 6 - 11)
* 18×4 כיתות ביי"ס + 3 כיתות גן ילדים
** 12×1 " " 2 + " " "
(לפי 15% מהאוכלוסיה)
5. ביי"ס על-יסודיים (כיתות ז' - יב')
(לפי 15% מהאוכלוסיה)
42 כיתות =
36 " =
6. מוסדות בריאות
+ רזרבה למרפאה מרכזית
7. מוסדות דת
בתי כנסת מרכזיים
8. מקוה
חברות, נוער וספורט
רצוי לשלב אולם הספורט ומגרשים כדורגל ואטלטיקה עם ביה"ס העל-יסודי
מגרש למועדון נוער תנועת בעיכור (פריפריה)
מומלץ לאחר בפריפריה איצטדיון קטן
ו-2 מגרשי אימונים
9. גינות ומגרשי משחקים לגיל הרך
גינות שכונתיות
גינות קטנות מפורזות
(מינימום 2.5 ד' 4 ד' מועדף)
לפי 4 מ"ר לנפש, ניתן לשנות את החלוקה
10. מסחר (לפי 0.15 מ"ר לנפש)
24 חנויות שכונתיות מפורזות ב-12 בנינים
בני 2 חנויות כ"א מרחק הליכה של 150 מ'
(לפי 35 מ"ר כ"א)
ומרכז מסחרי נוסף (ליניארי)
11. מגרשים רזרביים

1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	329
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----



168
202

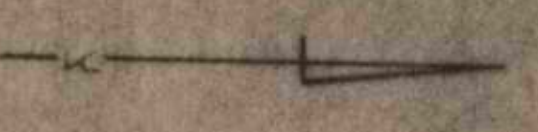
100
95

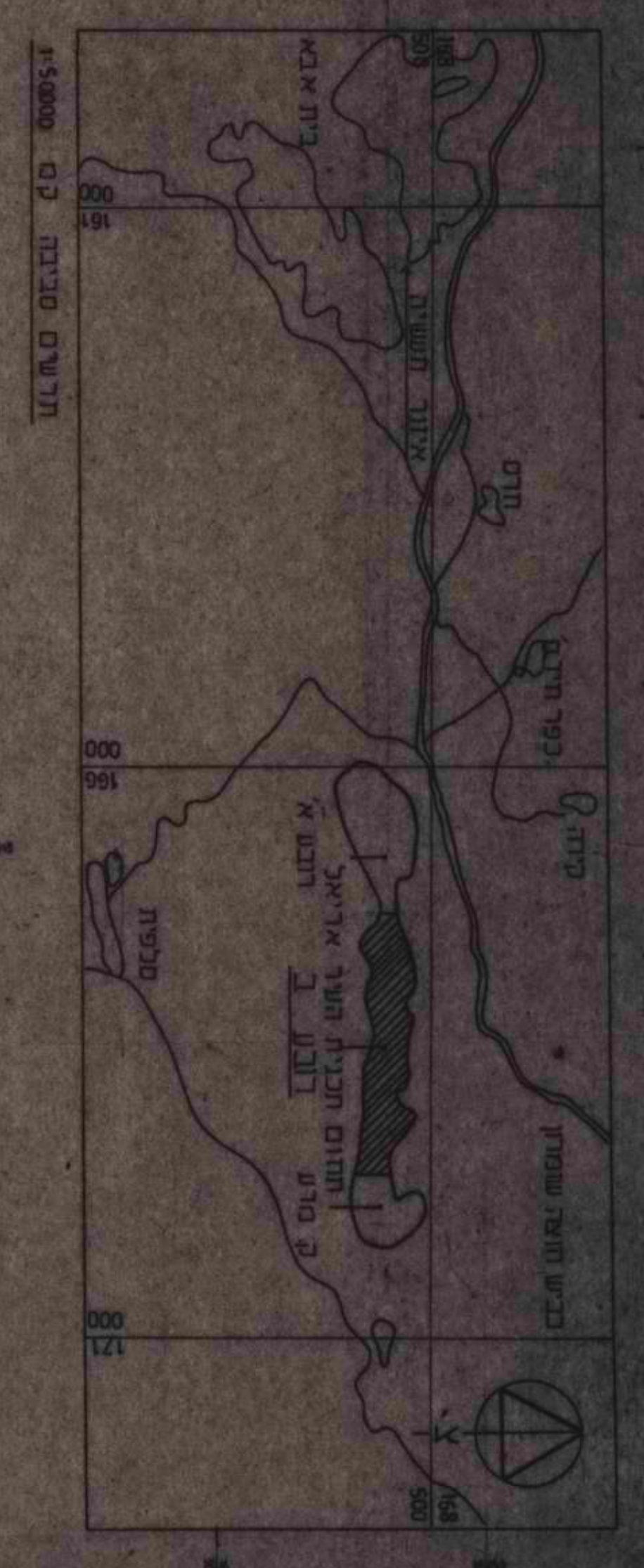
100
95

100
95

100
95

100
95





ר"ה ביטנורה 19 תמו"ל. 443473

27.9.90

צביאנה שלום | ברכה,

[illegible]

אבותינו, הנהלת
העדה החרדית
רחל אלבן.

[illegible]



400	600
-----	-----