

29-2

אריאל מילר

1.85 - 5.83

מילר אריאל תקנונים

1983



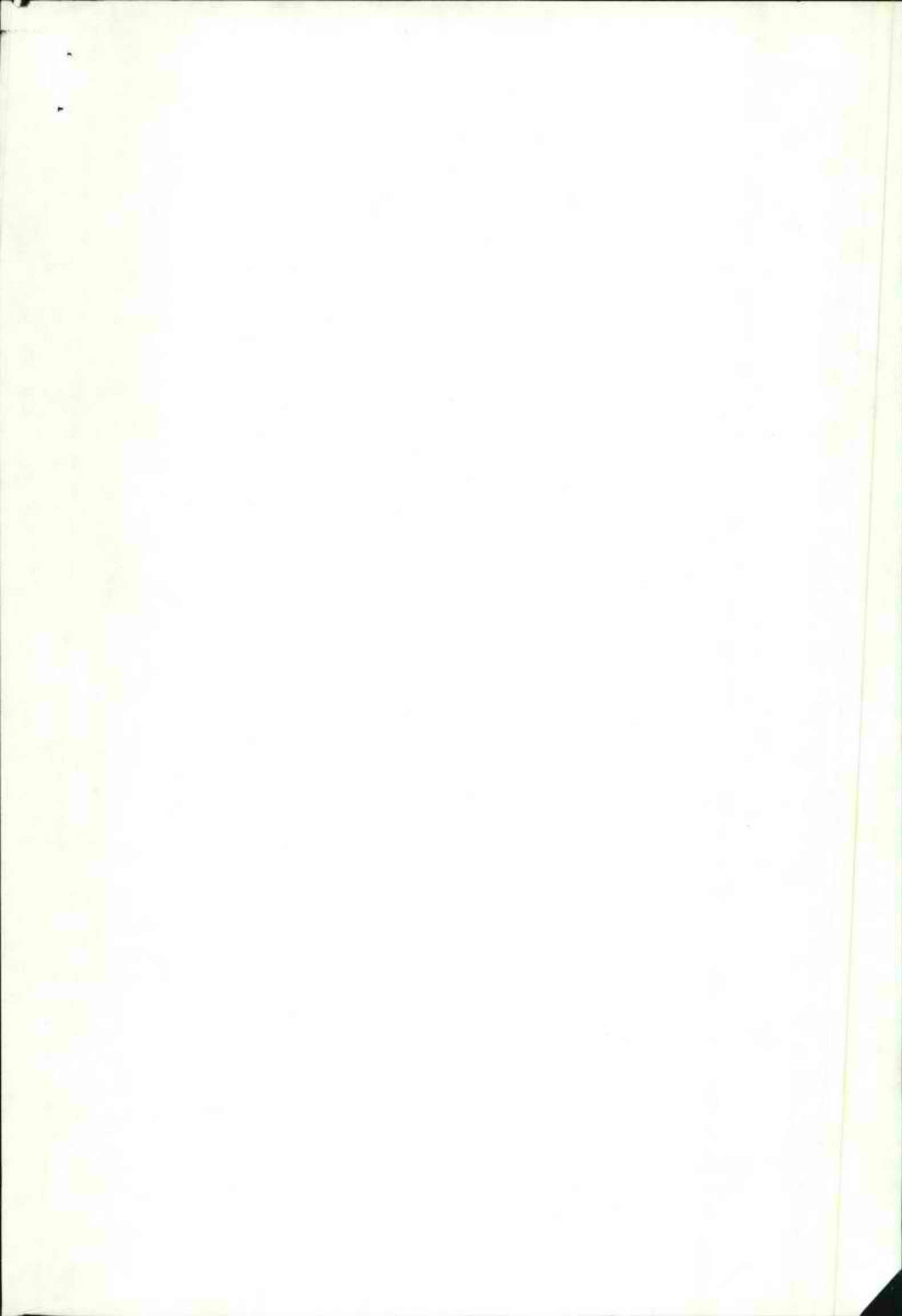
שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים - אריאל - תקנונים

מזהה פנימי: גל-2-44989

מזהה כריט: 00075

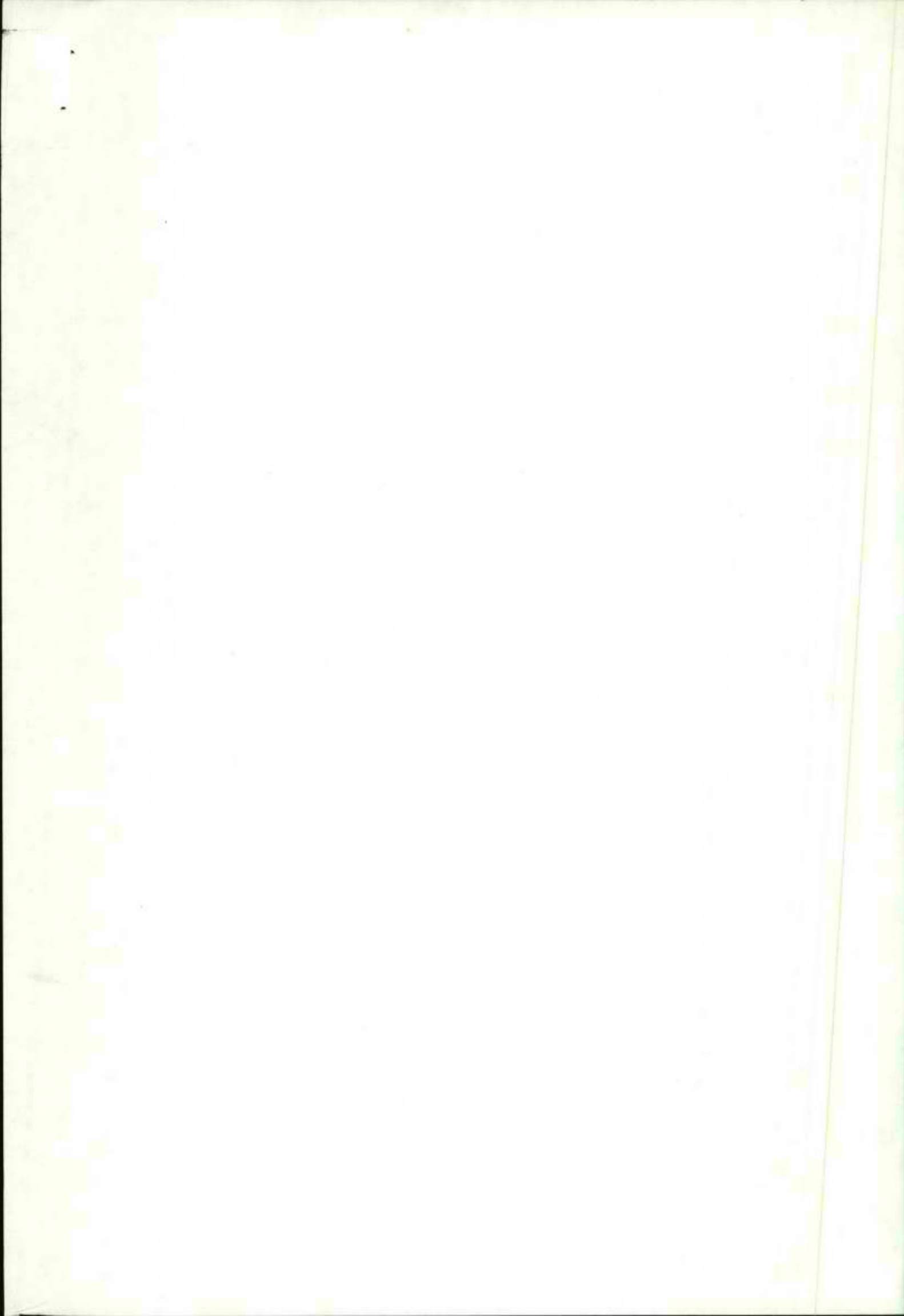
תאריך הדפסה: 10/04/2018 כתובת: 2-120-5-18-5

29-2



תכנית מתגלג אולרית חלקית מס' 10 תשמ"ג - 1983 אולרית גבולות אולרית

מחוז	זיהובה ושומרון
נפה	טול כרם
שטח הגנתית	29.500 בונם בערך
גודל הקרקע	המתחנה על הכביש המתפלג והנאלי והאחרים
יוזם הגנתית	לשכת התכנון פתח תקווה זיהובה ושומרון
מגיש הגנתית	מספר הגנ"ן והבטחון, המנהל פתח תקווה זיהובה ושומרון
עורך התכנית	א. פתח תקווה, אפרת



תוכן היצירות

3/14

<hr/>	
כ"ל	<u>פרק מס' 1</u>
הוראת כ"ל	1.1
פיקוח מונחים	1.2
פיקוח הציונים בהשגים	1.3
<hr/>	
מטלות התכנית ויעדיה	<u>פרק מס' 2</u>
מטלות התכנית	2.1
יעדי התכנית	2.2
<hr/>	
איכות התכנית	<u>פרק מס' 3</u>
הוראת כ"ל לשימושים והשגות קנייה באזורים ושטחים	3.1
השימושים באזורים והשגות הקנייה באזורים ושטחים	3.2
<hr/>	
דרכים ומדרכות תשתית	<u>פרק מס' 4</u>
דרכים	4.1
ניקוז	4.2
ביוב	4.3
אספקת מים	4.4
חשמל	4.5
היג' אמתקני תשתית	4.6
שמירת קרקע אמתקני תשתית	4.7
<hr/>	
מחיר, הנוש, איכות הסביבה וצורת הנוש	<u>פרק מס' 5</u>
מחיר	5.1
שירות איכות הסביבה	5.2
עצים, גינות ואחזקת שטחים	5.3
מחיר צורת הנוש	5.4
<hr/>	
ביצוע התכנית	<u>פרק מס' 6</u>
שני אמתקני	6.1
דמת בוק התשג	6.2
אגרות תכנון	6.3
תחלף על המשיג, כשלות מקומות והמשיגים	6.4
פקוח הביצוע התכנית	6.5
החלף מחפ של התכנית	6.6

1-1 הוראות כלליות

1-1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר אזורית חלקית חט"א 01
ושמ"ע - 1983 לאזור תכנון אוקרנה.

1-1.2 תחום תחולת התכנית

שטח המתחם בקו בחול כדה בתשיט הבולל את אזור תכנון אוקרנה

1-1.3 מטפי התכנית

א. הוראות התכנית: כל התקנות וההוראות הכלליות בחובת זו.
ב. תשיט התכנית: תשיט בקנה-מידה 1:40,000 המהווה חלק קליל נפרד
מהתכנית לכל ענין. תשיט התכנית אינו מהווה מסמך לצורך מציבת שטחים
וקביעת קווי גבול.

1-1.4 מסמכים לתכנית

נספחי תשתית לתכנית יוכנו על פי התקבולות התכנון המפורט.

1-1.5 יוס התכנית לתכניות קודמות

החקירה של סגירה בין תכנית זו לבין תכניות מתאר שניתן להן חלק אפ"י
שהתכנית קבלה חלק, תהיינה הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

1-2 היגוש מונחים

בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק המונחים הבאים הפירוש שבצד.

1-2.1 החוק -

חוק תכנון ערים, כפ"מ ובניינים
חט"א 79 לשנת 1966 וכל מספיק 418 תש"א - א - 1971

1-2.2 אזור או שטח

שטח חקירה מיתחם או מסומן בתשיט כצבע, בקוקולו,
במסגרת או בסמל כפי להצביע את ההוראות של השומר
בהקדמות ובבניינים בתחומן התכנית זו.

1-2.3 אזורי תכנון

אזורים מתכנית היסס אותרת קניי להטלים, לשפולגם צמאכ"מ
ופרט"מ

1-2.4 תכנית תקד או תכנית אלה

תכנית אלה חלק סטטוטורי שמטרתה להביא את הכוונות
התכנוניות בשטח התכנית ובסקבתו לעלוו חוק. תכנית
הרקד על נספחיהו לעהוה עגלי מוצרת התכנון העליונה
ושאר הכשויות המוסמכות הנלעלות בקבר למכ"מ חנה
לפעולות תכנון ופגוח האזור.

1.2.5 תבנית קינוי -

תבנית אשטח הכולל תבניות אחרות לא התבנית המקורית.

תבנית הקינוי קובעת: קינוי המילה המופיעה לרבות

איותי הקנויים, אצלם, אצלם, צורתם החיצונית, הכניסה

אלהם ויחסים. מרחוק בין הקנויים, מילוי קרקע קיימים

ומתקנים, זכוכים, חנויות, אינן, איבוי, חיבוב, אשכולים.

מיקום סילוק אשפה, הכל זה בס' אפה סופרופ'ית

בס'ס'ית מעובבת לאבוי ותאור המצב הקיים של האבוי

תבנית מטפל יותר פירוט לכל הנושאים של תבנית קינוי,

לרבות מומרי קנייה, ריהוט חזק ופחמיה. התבנית גבול

חתיים וחזיתות מפורטים בקנה מידה שאפשר את הפירוט

הפירוט, כפי שיקבע עם הוצאה המקומית.

תסקיר שיוכן על-פי הנחיות המשרד למימון איכות הסביבה.

הטח הקטן ביותר של המימון עליו מותר לקנות באבוי

מאבוי התבנית.

1.2.6 תבנית אשכול אכיטקטוני -

1.2.7 תסקיר המערה של הסביבה -

1.2.8 טח משרד מינוח'י -

1.2.9 אחו'י קניה בולטים -

1.2.10 לפנות קניה מקסימלית -

1.2.11 אזהר קניה -

1.2.12 קומה -

היום המועדף באחוזים, בין טח הקניה הכולל המותר לכל

קומות הקינוי ובין טח הקרקע הכולל של האבוי, לא המימון.

מספר מקסימלי של יחידות דור לפנ'ם נטו.

מספר קומות מקסימלי המותר לקניה מזה לפנ' הקרקע המבנית.

חלופי'ם הטוב קינוי הנמצא בין המבנה לבין תקרה אשר אבהו

האנכי נטו (בין אחר חיבוב לבין אחר טוח הקניה) אינו קטן

מ- 2.5 מ' ואינו זארי על 3.5 מ' (קניני מאדים)

ברק במסמכתה בחוק

1.2.13 ברק -

1.2.14 רכזות ברק מתכנתת -

רכוזת קרקע המיועדת לבנין גלילה, ארבות ומנהר הכניס,

השוליים, האי המפריד, תצורת הניקוב והקרקע הדגוש לפחותים.

מנהר אלו מתקן המהרה חלק של הברק כאחוי בחוק.

המנהר המיועד לשבת את הנוסעים ברק, ארבות תחנות פלך

תחנות סיכה, מוסק לתקון מכוניות, מסעדה, קיוסק אבולגא ב-

ברק שנקבעה בתבנית מפורטת שאפשרה המועדף התכנון העליונה

לפני אשורה של תבנית זו לא היגה קיימת לפני עניב

תבנית זו.

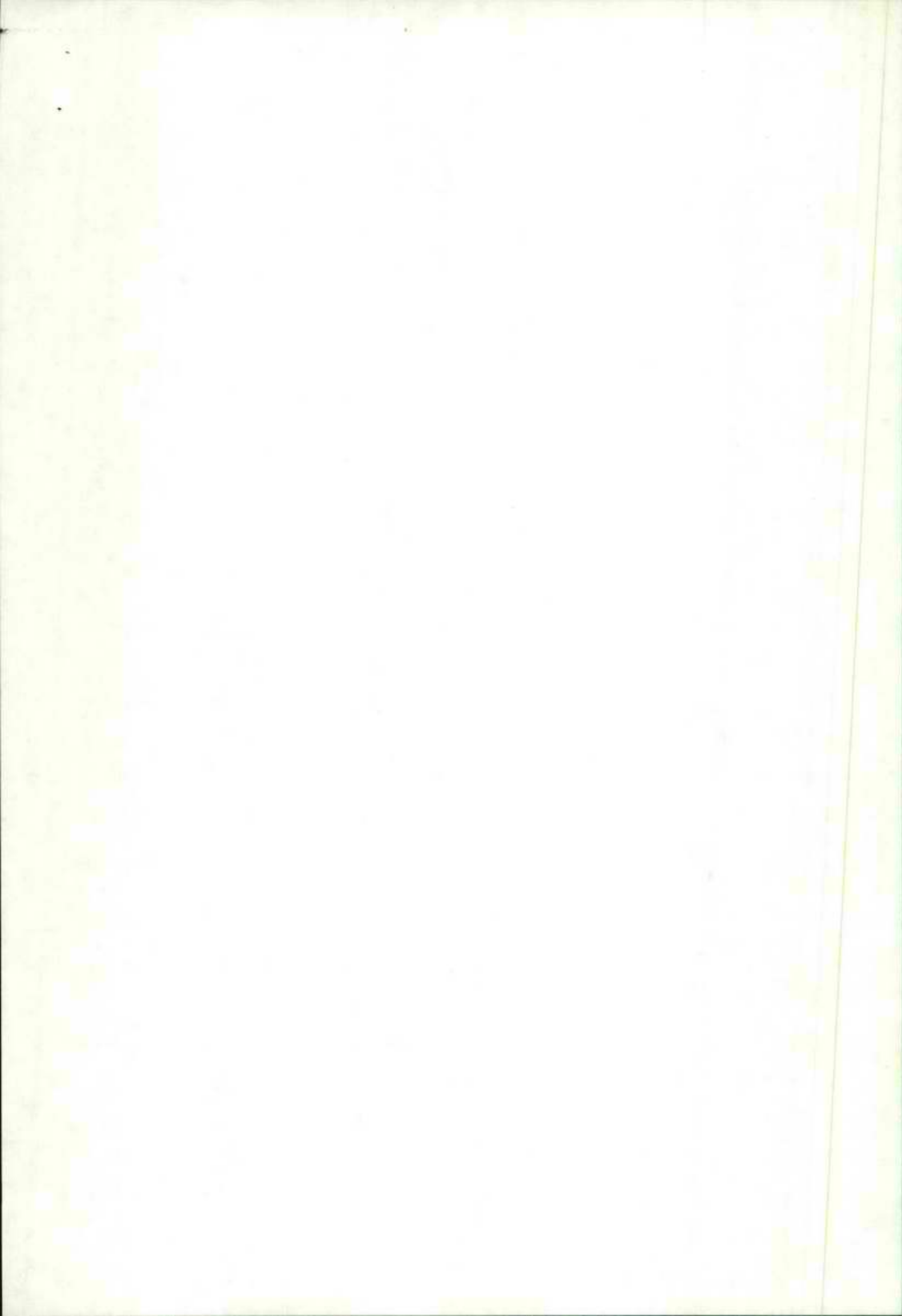
1.2.15 מתקן ברק

1.2.16 מנהר שולת ברק

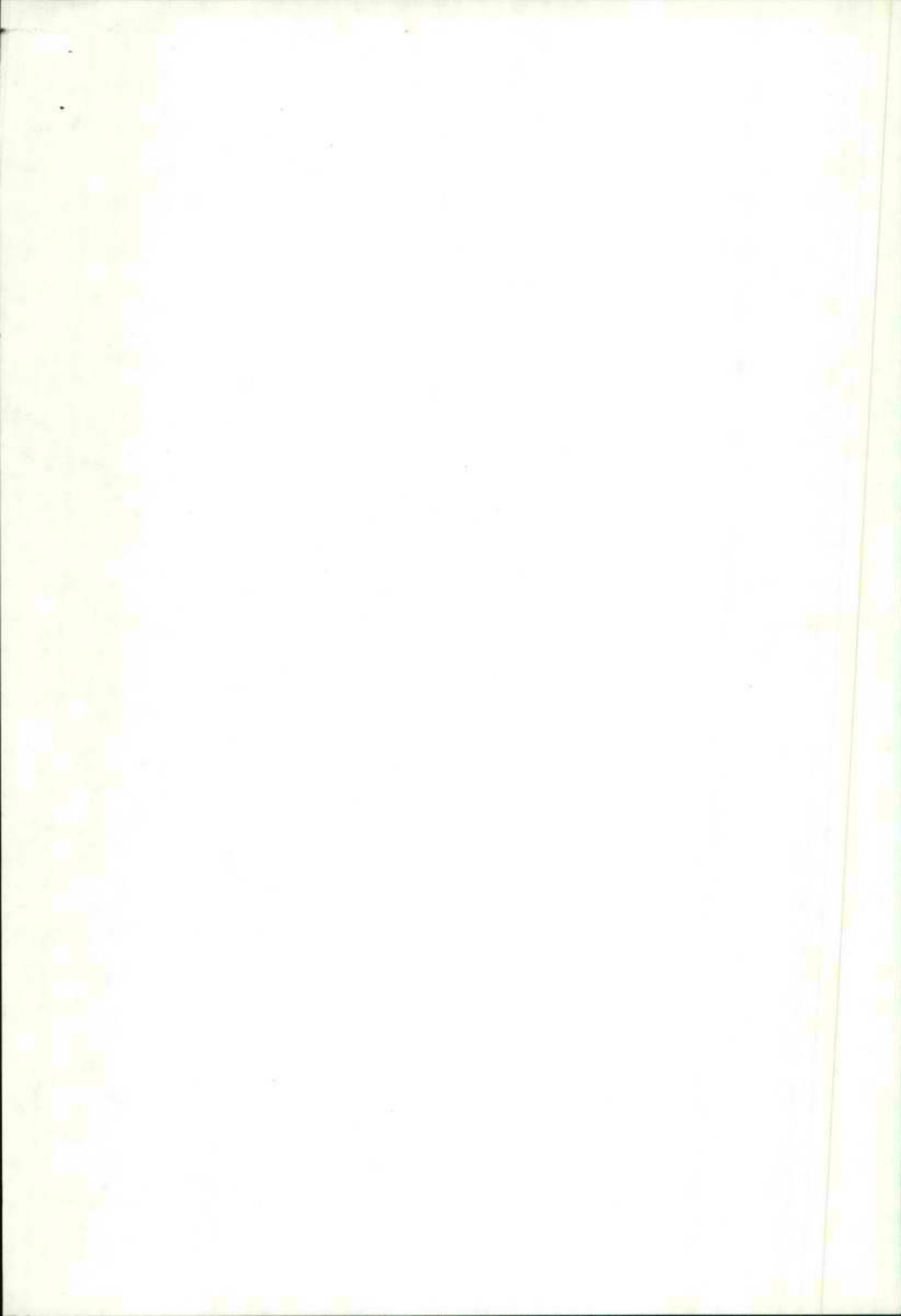
1.2.17 ברק קיימת אלו מאלטית

1.2.18 ברק מתכנתת

ברק שמיקומה מסומן בגרשים בהתאם להוראות תבנית זו.



- | | |
|--|-------------------------------|
| ברך קיומך אלו האלמים הממוטלים עליהם האבלת תבנית כל. | 1:2-19 ברך לביטול - |
| ברך שמונה בגשיט ככבא. מקשיה בין איזורים שונים במדינה
ואלסקו תנועה מפרכים איזורים ותקומות מועצות לפני כושים
חב-טיטרים במסוללים מופרזים, שכל אחד מהם שני נגיפים אפסות
עם כנסות ויציאות ע"י מיתארים א צמותים, ישלל כדרך ראשית
עשיי הקונים של הישות המוסמכת. | 1:2-20 ברך ארצית - |
| כדיש ששה אצבים ראשית מאיזורים קיוני מחמת גשפוט ככרך עיכוניות
ראשית | 1:2-21 ברך עיכוניות ראשית - |
| כדיש יגשה או ברך המשרת את איזורים הנזני, הטכניות וטחמים
שיעצם נקודת תבנית כל. | 1:2-22 ברך עיכוניות משנית - |
| מקום העצה המקומית | 1:2-23 מקום |
| העצה המקומית לתכין ולגשר אלקנה | 1:2-28 העצה המקומית - |
| מועצת התכין העליונה ביהודה ובשומרון המקומות לפי סעיף 5 לחוק. | 1:2-29 מועצות התכין העליונה - |
| משרד המשלוח או ראש ציבורים ששנין מונייני התבנית ומכאן התחום אחי"ותם. | 1:2-30 ראש מוסמכת |



קיום אפריים ניצבים בקים לפנים
 צהר
 בלם
 חום עם פסים ניצבים בלמים
 חום עם פסים ניצבים בחומים
 חום עם פסים ניצבים יוקים
 בחור
 חום חומים בקו חום כהה
 סגול
 סגול חומים בקו סגול כהה
 יוק
 אפור
 אפור
 עיטול בלם
 קו מקוטב יוק כהה
 ריבוע יוק כהה
 קים חומים חומים
 קו בחור בק
 קו בחור עבר

אזור גיוני אמלרים-הרז קים
 אזור גיוני אמלרים-א
 אזור גיוני אמלרים-ב
 אזור מרכב עיר (כאל אמלרים)
 אזור מרכב עיר (למל אמלרים)
 אזור מרכב עיר (נאם וסקוט הרז)
 אזור גיילוח ונוס
 אזור לחוסף חומ
 אזור געשית
 אזור ~~העיר~~ ^{העיר} ~~העיר~~ ^{העיר} יב
 סמל צבוי פגמ
 ציך קימת
 ציך חומים
 מרכב שפוף
 קו חסבן אזורי לקוחים ראויים
 סיפול בקוחים
 מרכב חומים
 סגול אבולג חדינה
 סגול חבניה החמאר

2.1 מטות ועצרים

2.1.1 מטות ועצרים היא אהבה את הפועל באור גמולו שאלוהים עמו - 20 שנה, אך המטות הנשאלים של רוחות חיים לכל חלקי האלמנטים הקיימים והצפויים באזור. ארבעה מטות זו המטות מצורה ומידות את האזורים, השמות ואת שימושי הקרקע, הרכיבים וההתאמה של הנטייה והפועל האזורים המוחה.

כאלו שהיה
עיה מנייה
אזורים מנייה
שינוי סוקריות
באזורים מנייה
היה שאלו במנייה

2.1.2 זהו גורם מוקדם באור גמולו שאלו אהבה עם את ההתאמה המיוחדת להקמת עיר ארצה, מטות ועצרים לקבלת אזורים ושימושי קרקע באופן שגורר הקמה אשר גביה מסוגלת לנצח כל התפקודים העירוניים הנדרשים.

2.1.3 אזורים נוני ממונים יתחלקו במטות זו לפי צפיפות יחידות ציור וצננים נטו לשני אזורים מלאים עיקריים (א! ב) נוסף לאזור מלאים שיהיה חלק מאזור מרכז העיר.

2.2 יעדי המטות

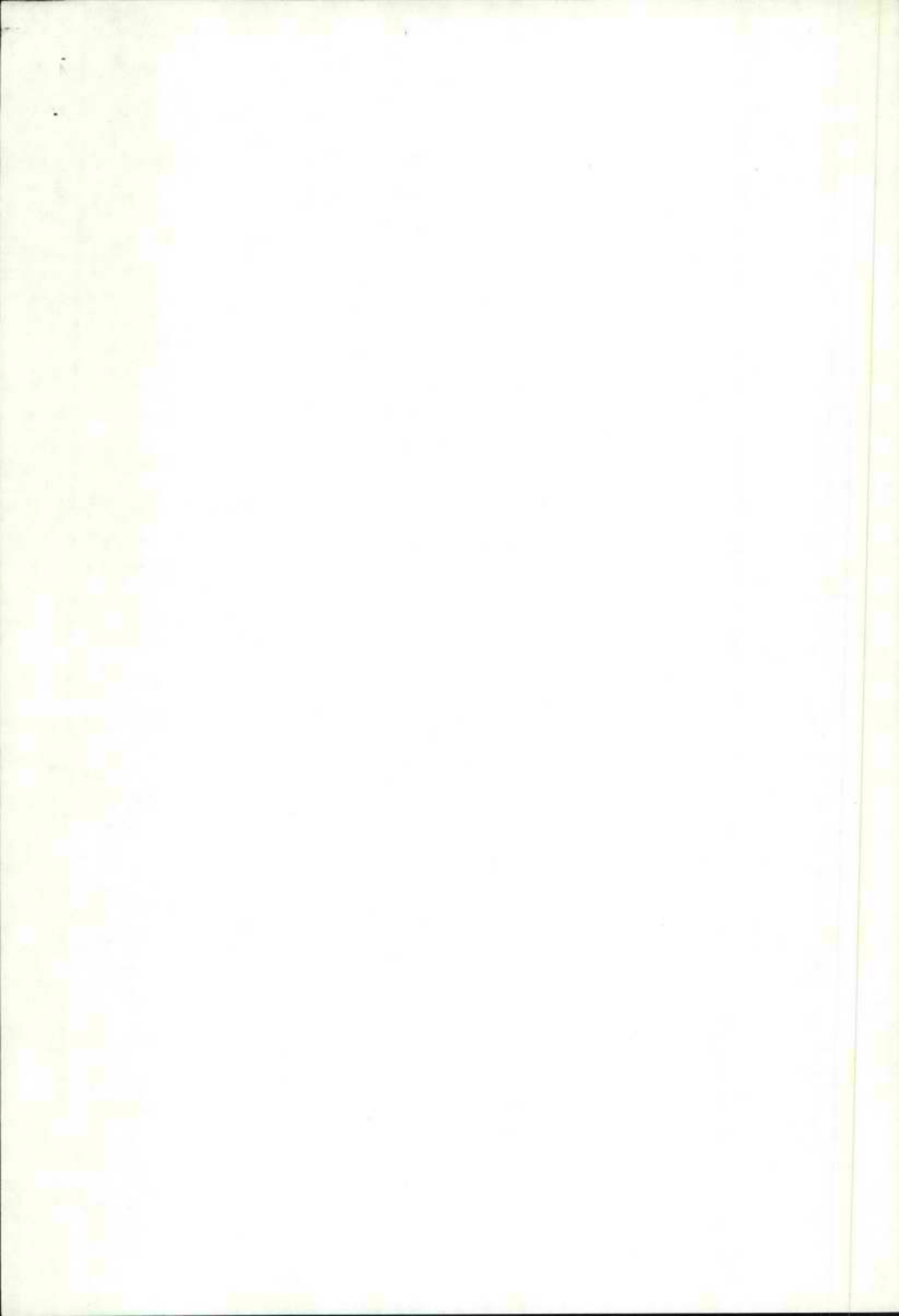
2.2.1 מטות מניין של אזורים מלאים קיימים והמתכננים נשעני אלפי פתחי ועינות טושה ואפשר במחומות בנייה מתני מלאים וכל הסוגים, שצעים וצפופיות והשכלות היזרטה לרכיבים הקיימים והדרגות של משבי האזור/העיר.

2.2.2 פתח שטח מתנים שמעורר אנטוח מעסקה, מחסרי מתנה מכילים, שטחים אשכולי חינוך, ביאלה ומסלול חרטים אנטוח הפכילים לזמורה של משבי האזור/העיר.

2.2.3 שימור הטבע והנוף, וזכות שטחי ירק אנופש והקנה מקורה להטות ענפי אילנות הסדרה הטבעית איננה אנטוח יציאם באזור.

2.2.4 מטות מערכה פסיכיים הפועלה אנטוח קטשי גזורה טורים ויצולם דון אקדי הפועל ומתני והמתכננים באזור המתון להגדלת מחצית פתחים אילנות וארצות.

2.2.5 הנחיות המטות הפועלות אפירות מדרגה של הרשת והנפסיות באזור המתון



פרק מס' 3 - אזורי התורה

3.1 אזורי כוללות לשימושים הרגילים תורה באזורים

3.1.1 שימוש בקרקע וזכויות

כל שימוש בקרקע או זכויות הקשור באזורי האזורי התורה כמסומן בהצפייה יהיה
בהתאם להוראות תורה זו. מקום שקיימת או מוצגת לענין תכלית של נכס
בהתאם להוראות תורה זו, ונחשב לענין באמצעות תורה זו באישי מוצגת
בתוכן העליונה.

3.1.2 שימוש חורג בקרקע

קרקע שמומנים בהם זמן פניה התורה לתקופה, למטה שנה מהמסדה המוגדר
לשימוש בהם עפ"י האזור התורה, מאת הרחש'ק ורישומים בהם לאטל שימוש חורג,
שפרק זמן זמנאים שיקבעו ע"י פועל המקומית, באישי מוצגת בתוכן העליונה,
הכל כאמור בסעיף 32 של החוק.

3.1.3 חלוקת אזור בתוך אזורי התורה

אזורי בתוך עליונה רשאי לתק את אזורי בתוך עליו חלה התורה אזורי
בתוך תורה לכוון התקן של תורה אזורי מקומית ותורה אזורי.

3.1.4 חוקי התורה תורה אזורי-מפורטת

תקן תורה אזורי מפורטת לכל חלק ממקורה של תורה זו. הכל איזורי מקומית בהם אזורי התורה
ולא עיוניים וכלי בתורה אזורי מפורטת. תורה אזורי מפורטת גבולות כוללות
(מקומי) ותשיט, הכל כאמור בסעיף 23 של החוק.

3.1 פירוט חלק של כולל אזורי באזורי בתוך

ככולל אזורי התורה המתייחסת לאזורי בתוך יפוטא בתורה המוגדרת ככולל
אזורי מפורטת שיוכלו לאזורי אלה זמנאים של ירון סטרה אזורי תורה זו.

3.1.7 תורה בתורה בתוך

תורה בתוך תוקן לכל שטח או אזור בתוך שיצוין בפרק 3 לתקן או לכל שטח
התורה מפורטת או חלק ממנה כפי שהגמ"מ מסעיף 3.1 הכל כפי שגקנס
ועדה מקומית באזור המוצג העליונה לתוכן.

3.1.8 הייב תורה

לא יתקן הייב תורה לפטור הקרקע או הקמת בתוך בתורה המוגדרת, אלא בהתאם לתורה
מפורטת מאלפת.

3.1.9 הכות התורה

לא תוגד אזורי אזורי המוסמכת לכן בקשה לתורה תורה, אלא הכות גסלות של התקן
על התורה מסעיף חלה התקנה.

3.2 פלימונים החוגרים והגלגל הבנייה באזורים, שטחים ואזורים

3.2.1 אזור בינוי - מאורים קים

א. רוכז א' (אריאז) - אזור מאורים דשא אלפי עירובי. צפיפות המאורים המקסימלית בחומרה באזור זה לא געלה על 4 יח' ציור לבנים נטו של שטח מגרש המיועד למורים, אף כפי שנקבע בתכנית מאור מפורטת שהוגשה ואשרה ע"י המועצה העירונית לבנין השימושים החוגרים: 1. מניי מאורים; 2. מניי אחסון ציוד שכונתיים; 3. מניי ארכיבי מסחר ושגלים אישיים; 4. מניי מחקרים הנדסיים; 5. שטח ציודי פתוח; 6. צבכים וחנייה

ב. בית-אזא (זרקן) - אזור מאורים דשא אלפי פורבי. צפיפות המאורים המקסימלית בחומרה באזור זה לא געלה על 2 יח' ציור לבנים נטו של שטח מגרש המיועד למאורים אף כפי שנקבע בתכנית מאור מפורטת שהוגשה ואשרה ע"י המועצה העירונית לבנין השימושים החוגרים: 1. מניי מאורים; 2. מניי אחסון ציוד שכונתיים; 3. מניי ארכיבי מסחר ושגלים אישיים; 4. מניי אגיליה ונפש; 5. מניי מחקרים הנדסיים; 6. שטח ציודי פתוח; 7. צבכים.

3.2.2 אזור בינוי - מאורים א'

מיועד לרכוש או שכוף דשא אלפי פורבי שפופה המאורים המקסימלית בחומרה באזור זה לא געלה על 2 יח' ציור לבנים נטו של שטח מגרש המיועד למורים, שטח מגרש מיועדי המיועד למורים לא יהיה קטן מ-400 מ"ר. פיתוח זניני אזור מאורים זה מותר רק בתכנית מאור מפורטת ואשרה ע"י מועצה העירונית לבנין. כח שגל ציוד של תכנית מאור מפורטת, מותר להכניס תכנית בינוי, שגלגל ע"י הועדה המקומית השימושים החוגרים: 1. מניי מאורים; 2. מניי אחסון ציוד שכונתיים; 3. מניי ארכיבי מסחר ושגלים אישיים; 4. מניי מחקרים הנדסיים; 5. שטח ציודי פתוח; 7. צבכים וחנייה.

גינה בינויים למורים יהיה 2 קומות או עד 8 מטרים מעל פני הקרקע. הוראה מפורטת בענין גובה בניי המורים יבוינו בתכנית מאור מפורטת של אזור הבינוי.

מיוצב לפטח שטח או ריבוע הוא אופי עיבוני. צפופה המארים החקיסמאית המוגמת בטארי
 כה לא המלה על 4-5 יחידות ביוה לבנים נוי של שטח המכיל המיוצב למארים. גובה עיני
 חקיסמאית של עיני מארים 3 קומות או 2 ב 2 הן הקרקע. שטח המגרם הינימלי
 לא יהיה קטן מ- 450 מ"ר. השימושים המוגרים כמו מסעין 3-2-3.
 לפטח האזור נבדל מן גובה המגרם הקומות המבדלת שחלק את האזור לאזורי
 מבנין משניים - אגרים שהולאליה גבולות התבנה פנימית שגורם את מספר יחידות
 פדיוה המגרם לעינייה ככל אגב אל חלק האזור העני, ארזה פירט של סוג העיני,
 גובה העינים, צפופה העיני ושטח הקרקע בכלים המארים, לשולל ציבור ולפככים
 לכל אגב אל חלק המגרם מן גובה המבנה כחלק, שגורמה בגבנית עני המנה. היגרי
 עיני לעיני צבור, מסחר ושוללים, נופש וספורט יעמל אפי גבנית לעיצוב אכיטקטוני.

3-2-3 אזור מרכז עיר (כולל מארים)

האזור מיוצב למכב עיבוני ראשי משולב במנין מארים אפי אופי עיבוני. השטח היוצב
 למארים לא יעלה על 30 אחוז מהשטח הכולל של האזור. יחידות המבניות, המבניות
 חיקת הפנימי של השטח יעוצב עפ"י ציבים השונים והפולגרות לפי גורמו יקבלו בגבנית המגרם
 מפכטת ומבנית עניו מתחם מאללגט ע"י הוצרה החקומות. היגרי עיני למנין המכב העיבוני
 מותנים דהשגת גבנית עיצוב אכיטקטוני לכל חלק או שני פיתוח.
 השימושים המוגרים: מגנים למסחר קמעונאי ושוללים אישיים, מסחר סטוני, מוספול ומגרמים
 למנהל אדמות וצילוי, מסעדים וסכנ"ג פריטיים, שולל חינוך, קריאלה, גרמא, פג, שלמי
 גיולה וציבור

3-2-4 אזור מרכז עיר (לא מארים)

יחולל עניו כל המארים וההולאל מסעין 3-2-3 למעט מגנים למארים.

3-2-5 אזור מרכז עיר (נופש, ספורט וציבור גלגל)

האזור מיוצב לתול קטג אופני בין עני חלקי מכב עיבוני ראשי כפי שמצוינים
 במסעפול 3-2-3 ו 3-2-4 ויעוצבו לכלל השוללים הבול עיבוניים כגון מגרמי
 ספורט, ממתקים, פרכים ציבוריים, מתקנים לחופים ציבוריים שחולף אאלמול סעלרים,
 אחסיטיאגרון, מועצוני נער, כביא שחיה, קאללטי-קולה, שטחים לפיקניקים וכפ.
 בארצה למחוגת פקוחת מגנים ציבוריים פריט למצוינים מעלה. לא גרמי הקומת
 מגנים למארים מולל בשלה.

לאזור מן ימם לאזור הוצרה החקומות מועצרת המבנין העליונה גבנית המגרם וציני המפורטות
 מולל בגבניות עיצוב אכיטקטוני עם דגש מיוחד על עיצוב הנוף.

מועד צ'יבירג אזור מגאים לתיילוח ונופש בתחום מלונאלה והשטחים הקטלורים בה. מוגנים שימשים לבג' חזון, הוסטל, מוטל, מסעדות, אומה. לעריכת כינוסים ארצ'יים ובין-לאומיים, מועצונים וזבלתיים מסחריים וצבאיים, מועצ' ספורט, אולמי העצמאות, ריקודים, חגים ומגננים החיוצרים לפעילות נופש וביזור.

אם זה
אין זה
זה זה

פיתוח האזור מחייב הגשת תכנית מאגר מפורטת ובניית גן וריבוי ארכיטקטוני. לכל חלק ושלט, שיפוטו לפי הרצון, גובה זננים, שטחים ציבוריים ופרטיים (כל המג-מיתר הפרוטא. לא גורר בנית גן מליכים ומע כשהו.

השטח מיועד למסב, חזון, מנה צל אופי צבאי כל-עיוני, איצ'י או ארצ'י, גאון אינדיסטריה; בית ספר ללימודים גבוהים מצטיינים, טכנולוגים או פנים; חזון מחקרי סמינריון, מוזיאון; חגים למדע וטכנולוגיה או מצד וכד. לא גורר הקמת גני משלים. פיתוח השטח מומה בהגשה ואישור תכנית מאגר מפורטת, תכנית זינו וריבוי ארכיטקטוני.

זה זה
זה זה
זה זה
זה זה
זה זה

השימושים החורגים הם: חגים לתעשייה וחלכה, חקנים המסגרים חגים אלה, חגים למסנה, תחזוקה, מחקני ופגה הנכסיה, תחנה פזק, חגים זמנים של צבים ומינהלה, מנה למכני אש לפולג חרמ, שילוח צינוריים וצבאיים הנלוים לאזור התעשייה, שטח צבאי פתוח, יצוק, צבכים ומניול.

פיתוח האזור מחייב הגשת תכנית מאגר מפורטת שרקוד אחוזי התניה, גובה תננים, והחקנים טק התיחסות לחגים לצסקיבה, שמירה שטחים פתוחים מספיקים. באזור התעשייה לא יוגרו מפעלים העלולים לנסג החתפס אהולל מטרב זסנגים ו/או לאזור מחגים קרוק.

זה זה
זה זה
זה זה
זה זה
זה זה

יועד לתעשייה עתידית יבס ושימושים כלל עיוניים אחרים הנלוים לאזור זה גאון חזון מחקרי חכאלה, אולמה הרבא והצרכה וכד. יוגרו חגים שיסקו חזון זה של שלט לאזור זה גק שיחה צים מוחב עם חרתי ירק, שטחים פתוחים ואיכות סביבה נאלרה.

הוראה זעיון השמירה על איכות הסביבה יפורטו בתכנית מאגר מפורטת לאזור שגמייב זציקה של הפיזטים וההפעלות של השימושים החורגים על הסביבה. התכנית גפירט נקוטת אמצעים

למניעת מטרבים ומפעלים סנגגים להגאם להחלבה והנמיו של היוצף הסביבתי שיקוד למינון זה. תכנית מפורטת לאזור זה א חלק חזון גלוה בתקרה הספעה על הסביבה.

לא ייגן היג תניה ללא אישור תכנית זינו מפורטת וריבוי ארכיטקטוני לכל שלט חלק של פיתוח הא זר.

ס' 3.2.10 שטח צבולי פגוח

שטח החיווצצ לייצר הפרדה אקולוגית מסוימת לשאר האזור ובכך לשמור על יחידות גן
ובאזורים. השימוש המוגבל: יער, שילון, נטיעות, פגוח נץ, שבוים אחרים רגיל
מכרטי ששועים ומחוקים ופגוח. פגח מתקנים אלו חזו באזור איסור בנייה ממשל.

3.2.11 חככ שכונתי

שטח החיווצצ לאפשר שימוש למסחר ושילוח צבוליים שבנותיים לכל שכונה אלו יורע.
המטרה היא ליצור חככים שגבוקובם אשר אלקטיית הפגוח ע'כ'י אלק מוסבול
שאין מקומם בחככ עיכונ' כש'י ואם שילוח כ' ע'כ לא פוקחו אלה בחככ
עיכונ' כש'י. (חככים יאלגו ויגבנו בהת'חסו לשמור החיווצצים ומני
מ'כ'ים מסויים. השימוש המוגבל לפי המצ'וין מס' 3.2.10.
היגר בנייה מוגנה בהפגח ובנייה מוגנה מפורטת ביוני שיפרטו לחזו הנ'יה,
אלה הבנויים, שטחים צבוליים פגוחים, חניוה הכל מ'לה הבנייה פגוח מפורטת.

דברק מס' 4 - דרכים ומחזקה תש"ג

4.1 דרכים

4.1.1 חוקים של דרכים ורחוק

גא' הדרכים ורחוק יבד כמסותן בגש'ט וכס' שיקדע בגב'ת מ'ח'צ'ת הנקראת "גב'תן תעבורה - אזור אל קנה" אגרה נספח חזו'ת לבג'ת אמ'ר לו. בגב'ת אמ'ר חקול'ת או מפוקטת אמ'ר יהיה לקד'ז דרכים נוספ'ת, באי'ר הי'טת כ'מ'ס'ת.

4.1.2 אי'ר ב'ת'ה דרכ'ת אמ'ר'ת.

דרכ'ת אמ'ר'ת של ד'ק לא אמ'ר כל ב'ת'ה שאי'ת אמ'רן ד'ק

4.1.3 ק'ו י'ת'ן

ק'ו י'ת'ן ומ'ח'ק'ת'ס מ'צ'ר הד'ק יה'ו כ'מ'ל'ת'ן ב'גש'ט'ת הנ'ספ'ח "גב'תן תעבורה - אזור אי'ט" וכס' שיקדע בגב'ת אמ'ר חקול'ת או מפוקטת, א'פ'י ד'ר'א'ל'ת'ה של גב'ת לו.

4.1.4 הא'ל'ת ב'ת'ה ב'ן ק'ו ב'ת'ן א'מ'ר'ת דרכ'ת אמ'ר'ת

ב'ט'ח'ש'ין ק'ו י'ת'ן ל'ב'ן א'ז'ו' דרכ'ת אמ'ר'ת, לא אמ'ר כל ב'ת'ה, פ'ר'ט א'מ'ר'ן ש'ל'ת ב'ה'כ'ח'ת הי'ט'ת המ'ס'ת'ת א'ז'א'ש'ת מ'ע'ז'ב'ת גב'ת'ן א'ל'ו'ת.

4.1.5 ס'ט'ה, אמ'ר'ת, ל'ת'ת א'ק'ו'י ב'ת'ן של דרכים בגב'ת

בגב'ת אמ'ר חקול'ת או מפוקטת אמ'ר לקד'ז פ'ר'ט'ל'ת ש'ש ד'קן מ'ט'ס ס'ט'ה אמ'ר'ת הד'ק, כ'ח'ז' הד'ק א'ק'ו'י ה'ב'ת'ן של הד'ק בגב'ת לו, כ'פ'י א'פ'ר'ט'ל'ת א'ל'ג הד'ק א'מ'ר'ת חקול'ת'ס, א'ז'א'י ל'ה'ס'ט'ת'ה אי'ת'ת א'מ'ר'ת א'מ'ר'ת א'מ'ר'ת חקול'ת'ת בגב'ת לו א'ל'פ'ט'ת'ה, ה'כ'ל ב'ה'כ'ח'ת הי'ט'ת כ'מ'ס'ת'ת א'ז'א'ש'ת מ'ע'ז'ב'ת גב'ת'ן ה'ס'ל'ו'ת.

4.1.6 ל'ת'ת א'ק'ו'י ב'ת'ן מ'י'ת'ו'ת'ת'ס של ד'ק חקול'ת

ה'י'ט'ת ח'מ'י'ת'ו'ת'ת'ס של ד'ק חקול'ת'ת יה'יה ז'ז מ'ט'ר ק'ו י'ת'ן ח'מ'י'ת'ו'ת'ת'ס יה'יה 4 מ'ט'ר א'כ'ל צ'פ' א'מ'ר'ת דרכ'ת אמ'ר'ת המ'ס'ת'ת של ד'ק.

4.1.7 ק'יס'ה א'ק'ר'ק'ת'ת ש'ג'ת חקול'ת'ת דרכ'ת

כ'ש'ת חקול'ת'ת א'מ'ר'ת'ת נ'ח'ב'ת'ת ד'ק, א'ל כ'ש'ת ש'ח'ס'ת'ת'ת א'כ'ר ע'י'י מ'ע'ז'ב'ת גב'ת'ן ה'ס'ל'ו'ת, א'ב'א כ'ש'ת א'מ'ר'ת ח'ק'ר'ת'ת ז'א ק'ר'ק'ת'ת המ'ס'ת'ת א'כ'ר'ת'ת, א'ש'פ' א'ל'ת'ת, ה'ח'ז'ק'ת, ה'ט'ו'ת'ת, ח'ס'י'ת'ת א'ל מ'ס'ל'ת'ת - ה'כ'ל ז'א פ'י ה'א'מ'ר'ת ב'ח'ק.

4.1.8 ח'ת'ה

מ'ט'ת ח'ת'ה "ז'ז" בגב'ת'ת אמ'ר חקול'ת'ת ומ'פוקטת, א'פ'י ג'קן ח'מ'פ'ק'ת ז'א ה'א'מ'ר'ת ב'ה'א'מ'ר'ת א'ש'פ'ת'ת.

4.2 יוקוז

יוקוז הי' המסמך המשמש להגנה ולכרע לפי תכנית יוקוז מאושרת ע"י רשות המוסמכת.
מכיל בין היתר את כל המידע הדרוש להגנה. את כל המידע הדרוש להגנה המוסמכת
אל"ה ולכרע את קרקע מסוימת שמגובים אנרגיה למטרת בנייה, בודק טענה מיוחדת
לניקוז, יהיה מסמך זה אבן היסוד להכרע על ידי רשות המוסמכת בין אם לפני הקרקע
מיוחדת לפני הגנת התכנית.

4.3 בילד

סילוק השפכים במתחם הגנתו ובוצע לפי תכנית בילד מאושרת ע"י רשות המוסמכת.
שפכים יסולקו במחצית מדרכה ורק איבוליה ויוזרחה למחנך טהור לרכ"מ.
המים המטוהרים ישמשו להשקיה, או כפי שיקבע ע"י הרשות המוסמכת. פגיונות
מקומיים במתחם אסילוק שפכים ינתן אומן קצובה, הכז באישור הרשות המוסמכת
והוצעה בתקנות.

4.4 אספקת מים

מדרכה אספקת מים במתחם הגנתו מבוצע על פי תכנית מים מאושרת ע"י רשות המוסמכת

4.5 חשמל

מדרכה אספקת החשמל במתחם הגנתו מבוצע על פי תכנית ארובות חשמל. מגבילה התכנית
במתחם קצובה הקרקע למעבר קווי חשמל, ארובות מלאי הידועות ורמתן יקבעה ע"י הוצעה
בתקנות בהתייעצות עם חב"ד החשמל ולפי החוק אלה הם התקן.

4.6 היור למתקני גשמים

הוצעה התקנות גבי כזל איזור ושטח של גנתו כל בנייה של מתקנים ומתקנים הבולטים להפיקה
מדרכה יוקוז, מים, אספקת חשמל, מים, גז, טלפון, רדיו ואליוויה - למעלה הידועה עם את את
להפיקה בשיטת הגבולות התקנות ולקבץ את המידע כל הוראה אחת תאורה
בגנתו כל בגנתו מפיקה מאושרת.

4.7 שמירה קרקע למתקני הגשמים

מוסכם התכנית העלויה רטאלה להולות על שמירה הקרקע הבטוחה למתקני גשמים ואין להקים
על קרקע כל שום בניין אלא לצד כל זמנה מופך מהיזבלת איבוצה מתקני הגשמים מאושרת
עמדה הקרקע.

פרק ח"א - שמירת תנוון, איכות הסביבה ובריאות התנוון.

5.1 שמירת תנוון

5.1.1 שמירת אג"י וערכי הטבע

עצרת התקומה נשארה לאסור פעולות פגיעה וזניחה במקומות שיוכרו כאג"י טבע בשטחים
בתנוון, או זכוכיתם בשטחים. בעי שנקבע הוועדה, אם לא תמיד התחשבה מקסימלית
לשמירת ערכי הטבע בכל העסק.

5.1.2 גבולות תנוון של גורמים

הוועדה התקנת החוקים גיהה מוסמכת לפלוט כי תבנית הפורט של בין אלו קטן וזכור, גלולה
בתנוון פירוש תנוון בשטח שאנו חולקה אלה הדין.

5.1.3 בקרת שטחי פיסות

הוועדה התקומה נשארה להגיד, לאסור או להגביל שטחי פיסות ומיצו אלו סוג פחותים
בתחום התנוון.

5.1.4 קני חסות ותקנות ג-קרקעיים

הוועדה התקומה נשארה לקבוע, בתנוון הפורטא הכוללת בצדד חודק התקנת קני חסות
וקרקעיים ג-קרקעיים, ואיסור בקנת קוים ע"ים. באצולו ביוני אלה תקנת אהים.

5.2 שמירת איכות הסביבה

5.2.1 חוקי הכנסת גמקור השפעה על הסביבה

כל אזור מאזורי התנוון שבאצולו בסעיף ח"א 2.3 חייב בתקנת גמקור השפעה
על סביבה, גלולה תבנית הפורטא גמקור השפעה על הסביבה.

5.2.2 איסור הזכאת מי שלבין

בתחום שטח התנוון ח"א איסור הזכאת מי שלבין שג"י מאלהים נאצולו כפי
שנקבע ברישור המוסמכת, בתעלות פורטא ובעזרובי תחום.

5.2.3 מניעת מריח

הוועדה התקומה נשארה לקבוע תנאים שיהיו בתנאים אצורה מניעת כל מריח שמתקורו
ברעש, רע"בה, אחר לקוי, האיה לקויה, פסולות, אצוק, עשן אלו כל מריח אחר הנצרים
לסביבה אצוק העצובה, התניה או המוש, וכן אצוק מנאים נאצולו אלו או אחרים
בתנאי אלה נאצולו הוגר.

5.2.4 שמירת מקומות מים

הוועדה התקומה נשארה ע"ת ע"ת רשור הבריאלו, נשארה להגביל או לאסור תנוון בקירבה אל
העניו או נאצולו במניעת מריח וזכוק בתחום.

5.2.5 זריאל בלוי

לפני פגישה של כל קרקע של פי הרכאל גבתי בא רשאי הוצבה התקומות אפרטט אטא חנקט
היה גינה אטא אחר זכושט ספציפיות של הכשות החוסמת לעניני זריאל, כמנאי אקבלת היה ענייה

5.3 ערים, נטיעות ואחזקת שטחים

5.3.1 שמירת ערים ופחמים טבעית

הוצבה התקומות רשאי אפרטט שמירת ערים ופחמים טבעית אחרת בתחום כל נכס פרטי
אל זיבולי בתחום הגבתי, הכל לפי רשיות ערים בחוק.

5.3.2 נטיעת ערים ופחמים

הוצבה התקומות רשאי אפרטט נטיעת ערים ופחמים אחרים בתחום אל כל נכס פרטי
אל זיבולי בתחום הגבתי ואחזקת, אל תשטן בעלי הנכס ועל יצוי.

5.3.3 גנאים לאחזקת שטחים

רשאי תקומות, בהסכמת הוצבה התקומות והרשויות המוסמכות היה רשאי לקבוע
גנאים 232 אחזקת השטחים הציבוריים והפרטים בתחום הגבתי.

5.4 שמירת צוקי הנזקים

5.4.1 חובת הכנה תכנית איזון אביטקטון

זבל איזור וטח בתחום גבתי כל טיט גבתי אביטקטון, גלוח
בקה אהיה גינה בגבתי אביטקטון שגזרן גלוחות שיקבטו ע"י וצדה תקומות.
איטד הגבתי היה גנאי לעת היה גינה.

5.4.2 השלמת גינים

יש להשולל לכל גיין אמאר אטלם את חוקר שבתון לא נכר בתחום והיקטן
המורשה בהיה גינה

5.4.3 משלוח גיני

וצדה תקומות, גהא רשאי אפרטט כמנאי לעת רשיון גינה, הוצבה וצדה גינה
יהיו שמש אל החוקר זאלל נון אטרי השלמות.

פסק מס' 6 - ביצוע התביעה

6.1 שינוי התביעה

שימוש בקרקע או בניין, ארבעים שנה פחותה מכשימת האזורים או שטחים של התביעה
לפי אלה אזור ארבעים יחידים איננו שייך לתביעה.
שינוי התביעה יאושש רק אם נמצא ארבעים יחידים שהוצעו להכליל בתביעה.

6.2 כמות ביקור תביעה

בציונים שנתפסו כי ארבע כוללת של התביעה לא יחולו חזונו של אזור או שטח שמשוי
קרקע מסווגים. מקומות המצויים, גודלו וצורתו ייקבעו בתביעה אחת מקומות מסוימות.
סלוג הוצאות מקום תביעה של התביעה הזאת (ק"ח. 10000:1) שאינו מאפשר ביקור
אחד, הן למחנה האזור והן למחנה האזור של השטח והן סלוג הוצאות התביעה
האזוריים של השטח, גביית ארבעים ואין ארבעים שני לתביעה זו.

6.3 אגרות גבול

הוצאה התקומות השאר לשאר אגרות גבול כחוק, לכיסוי הוצאות ביצוע התביעה, ארבע
הוצאות ערימה.

6.4 תחולת על הארבע, רשימת מקומות הארבעים

אשרי אחת הפוסלים בתחום התביעה, יוצאין להכין תקציבים והתביעה יחידים
תחום התביעה, זההם להוצאות.

6.5 פיקוח לביצוע התביעה

על מנת להשיג ביצוע התביעה, גובה ארבע התביעה על ביצועיה השונים כפי
הנשואים, על ידי קבלת צווח קבלת ארבעות הארבעים בתחום התביעה ועל
סלוג אחת.

6.6 מחיר מחשב של התביעה

התביעה גבול מחשב ארבעים, כפי שיקבע עליהי הארבע התקומות צ"ח התביעה
הוצאות, בטוחות כמן שלא יעלו על מחשבים. הבחירה מחשב גבול במחשבים ארבעים
באשרי בהשאלת להוצאות, ואזווחן של התביעה עדיין עובדות וחולות כחולות ארבעים
פיקוח הערבי של האזור.

אשרי הארבע התקומות, ארבעות התביעה הוצאות, כי אחת ארבעות ביצועיה של התביעה
אם עדין השתנה התחום שהוצאות ארבעות הארבעים והוצאות בתביעה זו, יש להכניס
זה שנייה, גבול הוצאות התקומות גבולות הוצאות הוצאות הוצאות.

המינהל האזרחי יקובה ושותפיו
חידוש גבולות מקומי אחרון

אלזכר גבולות אחרים

פיקוח אחרים
חבר

גבולות אחרים חלקים מס' 15 תש"ל 1983

תיקון

1983 תש"ל

א. פטין, אדריכל, יח' האוניברסיטה 15 תל-אביב - טל. 418054

תכנית מחזורי אולגות חלקית מס' 10 תשמ"ג - 1983 לאזור גבעון ארץ ישראל

מחזור	יהודה ושומרון
נפה	טול כרם
שטח הגבול	29.500 דונם בערך
גם הקרקע	המתווה של הכבול המתמשך והנאם והאחרים
יזם הגבול	לשכת התכנון המכבי"ג זיהודה ושומרון
מגיש הגבול	משפחתי אריאל ורובין, החוקר לעניין הכבי"ג ו"שוליים חבשים
עורך התכנית	א. פסקין, ארצה

<hr/>	
כ"א	<u>פרק מס' 1</u>
בואות כ"א	1.1
פולט מונחים	1.2
פולט הציונים בתש"ט	1.3
<hr/>	
מטות התכנית ו'עד'יה	<u>פרק מס' 2</u>
מטות התכנית	2.1
ועד התכנית	2.2
<hr/>	
איזכור התכנית	<u>פרק מס' 3</u>
בואות כ"א לשימושים והפקאות ק"מ באזורים ושטחים	3.1
השימושים במתגים והפקאות הק"מ באזורים ושטחים	3.2
<hr/>	
דרכים ומדרכות תשתית	<u>פרק מס' 4</u>
דרכים	4.1
ניקוז	4.2
ביוב	4.3
אספקת מים	4.4
חשמל	4.5
היג' ומתקני תשתית	4.6
שחיות קרקע ומתקני תשתית	4.7
<hr/>	
מ"מ, הנו"ב, איכות הסביבה וצורת הנו"ב	<u>פרק מס' 5</u>
מ"מ	5.1
שחיות איכות הסביבה	5.2
עצ"מ, נ"ע"מ ואחזקת שטחים	5.3
מ"מ צורת הנו"ב	5.4
<hr/>	
ביצוע התכנית	<u>פרק מס' 6</u>
שני לתכנית	6.1
מחיר ביקור התש"ט	6.2
אגרות תכנון	6.3
תחלופה של המ"מ, כוללות מקומות והתאמות	6.4
פקוח לבצוע התכנית	6.5
בחירת מחיר של התכנית	6.6

1.1 הוראות כלליות

1.1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר אזורית חלקית מס' 01
ושמ"ע - 1983 לאזור תכנון אלקנה.

1.1.2 תחום תחולת התכנית

שטח המתחם בקו כחול כפי שתשרטט והבולב את אזור תכנון אלקנה

1.1.3 מטחי התכנית

א. הוראות התכנית: כל התקנות וההוראות הכלולות בחוברת זו.
ב. תשריט התכנית: תשריט בקנה-מידה 1:10,000 המהווה חלק קלתי נפרד
מהתכנית אבל ע"י תשריט התכנית אינו מהווה מסמך לזכרון מצבות שטחים
וקביעות קני גבול.

1.1.4 נספחים לתכנית

נספחי תשתית לתכנית וכלי ע"פ התקבצות התכנון המפורט.

1.1.5 יחס התכנית לתכניות קודמות

החקירה של סגירה בין תכנית זו לבין תכניות מתאר שניתן להן חלק אפ"י
שהתכנית קבלה חלק, תהי"נ הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

1.2 היבט מיוחד

בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוט שבחוק ואמונים הבאים הפירוט שבצ"ב.

1.2.1 החוק

חוק גבולות ערים, כפרים וקיבוצים
מס' 79 לשנת 1966 וכל מספיק 418 תשל"א - 1971

1.2.2 אזור או שטח

שטח חקירה מתחם אמונים בתשריט בצבע, בקוקו, במסמך או בסמל כפי להצביר את ההוראות של השטח
בחקירות ובקיבוצים בתחומן התכנית זו.

1.2.3 אזורי סף

אזורים מתכנית היים מתגרת קניי לאטלים, אטלים צמחים
ופרט"מ.

1.2.4 תכנית מקד או תכנית אב

תכנית אב חלקית סטטוטורית שמטרתה להצב את הכוונות
התכנוניות בשטח התכנית ובסקימתו לעלוו חוק. תכנית
המקד של נספחיה לעלווה ע"פ מועצת התכנון העליונה
ושאר הרשויות המוסמכות הנ"ל ע"פ הצביר למחליף המתה
לפעולות תכנון ופגוח האזור.

תבנית אשטח הכלול בתבנית אחת או בתבנית מקבוצת.
 תבנית התנוי קובעת: בינוי גלגולה מוחזקים לרבות
 איתר הבנינים, אצולם, אצורה, צורה החיצונית, הבנינה
 אלוהים ויטורים. מרחוק בין הבנינים, אפסיו קרקע קיימים
 ומתבנים, צרכים, חיות, אינו, אצור, חיובין אטל'ים.
 איקום סילק אשפה, הכל זה בס' אפה טופוגרפית
 בס'ים ממוצעת לאכלר ומאלר המצב הקיים של האכלר
 התבנית הטבל ביתר פירוט הכל הנושאים של תבנית תנוי,
 לרבות מוחר בנייה, כיהוט חלוק וצמחייה. התבנית גבלול
 חתכים וחל'יות מפורטים בקנה מידה שאפשר את הפירוט
 הנדרש, כפי שיקבע עם הוצרה המקומית.
 תסקיר שיוכן אל-פי הנחיות והשות לשמירת אכלות הסביבה.
 הטוח הקטן ביותר של המערכת עליו מותר לבנות באכלר
 מאכלר התבנית.
 ביתם המוצרי באחוזים, בין טוח הנחיה הכללית המותר בכל
 קומות הננון ובין טוח הקרקע הכללית של האכלר, אלא המערכת.
 מספר מקסימלי של יחידות ציור לבנות נטו.
 מספר קומות מקסימלי המותר לבניה מזה לפני הקרקע הטבעית.
 חלופות המוק בתוך המצב בין מצפה לבין תקרה אשר אצרה
 האנכי נטו (בין אחר לבין אחר טוח התקרה) אינו קטן
 מ-2.5 מ' ואינו זארי אל 3.5 מ' (בנינוי מאכלר)
 צדק במשחמרת החוק

- 1.2.5 תבנית תנוי -
- 1.2.6 תבנית אשטח אכילטקסון -
- 1.2.7 תסקיר המערה של הסביבה -
- 1.2.8 טוח מערש מיוחד -
- 1.2.9 אחוזי בנייה באלמנט -
- 1.2.10 צפנת בנייה מקסימלית -
- 1.2.11 אצרה בנייה -
- 1.2.12 קומות -
- 1.2.13 צדק -
- 1.2.14 חלוקות בין מתבנות -
- 1.2.15 מתקן צדק
- 1.2.16 מתנה שטח צדק
- 1.2.17 צדק קיימת או מאשרית
- 1.2.18 צדק מתבנות

חלוקת שטח המותר למבנה של הצדק באחוז החוק.
 המערה המיועד לשבת את הנושאים בצדק, לרבות תחנות פזק
 תחנות סיכה, מוסק מתקן מכוניות, מסעדה, קיוסק וכו' אצרה
 צדק שנקבעה בתבנית מפורטת שאשרה במוסדה התבנית העלוכה
 לפני אשורה של תבנית זו או היגה קיימת לפני אצרה
 גבנית פו.
 צדק שמיקומה מסומן ברשימת ההתאם להוראות תבנית זו.

ברך קיימת או מאשרת המזוהרת על פי הנהגות תבנית כו.	1:2-19 ברך זכיות -
ברך שמונה בגשיט ככבאג. מקשרת בין איזורים שונים באינה ואלסקיב תנערה מדרכים איזורים ומקומות מועדות לפני כניסים חב-טיטריים במסלולים מופרדים, גבול אחד מהם שני נגיפים אפסות עם כניסות ויזיאלת ע"י מיתארים או צמותים, ישאלו בערך מאשים עפ"י העקרנים של הישות המאומכת.	1:2-20 ברך ארצית -
כניש גשר אפסות ראשית מאיזומי קיינו המאומכת בגשיט ככבך עיזונות כאשר	1:2-21 ברך עיזונות ראשית -
כניש גישה או ברך המשרת את איזומי הננוי, הטכונות אפסות פיעצם נקודת בתבנית זו.	1:2-22 ברך עיזונות משנית -
מקום המצוי המקומית	1:2-23 מקום
המצוי המקומית לתבנית ולנמיה אלקנה	1:2-24 המצוי המקומית -
מועדות התבנית העליונה ליהודה ובשאר מקומות אפי סעיף 5 לתוק.	1:2-29 מועדות התבנית העליונה -
משרד המשלוח או השת ציבורית שעינין מונייני התבנית נמצאים בתחום אחריותם.	1:2-30 השת, מוסמכות

קוים אפורים ניצבים בקוים לפנים
 צהוב
 כחול
 חום עם פסים ניצבים כחולים
 חום עם פסים ניצבים כחולים
 חום עם פסים ניצבים ירוקים
 כחול
 חום מוגהם בקו חום כהה
 סגול
 סגול מוגהם בקו סגול כהה
 ירוק
 אפור
 אדום
 עיגול כחול
 קו מקוטע ירוק כהה
 ריבוע ירוק כהה
 קוים ירוקים משובצים
 קו כחול צק
 קו כחול עזני

אזור גיוני למעלה - רחב קוים
 אזור גיוני למעלה - אד
 אזור גיוני למעלה - כ
 אזור מרכז עיר (כולל מעלה)
 אזור מרכז עיר (ללא מעלה)
 אזור מרכז עיר (רק מעלה ורחוב נגב)
 אזור תיכונת ונוסס
 אזור למחוז מרחב
 אזור געשיר
 אזור ~~המזרח~~ ^{המזרח} ~~המזרח~~ ^{המזרח} יבנה
 סמל צבאי פגמ
 ציור קיחת
 ציור מואב
 מרכז שנת
 קו האספן אזורי לקוחים ראשוניים
 טיפול בקוים
 מרכז תחנות
 שילוב אבזור הדיונה
 שילוב תכנית המבוא

מטבח התבונה 2:1

2:1.1 מטבח התבונה היא אכילתה את הפירות באזור תבונן אריאל שטוח זמן של כ- 20 שנה, חלק הנטות התנאים הנאלצים של כוחות חיים לכל חלקי האלמנטים הקיימים והצפויים באזור. ארבעה מטבח באזור התבונה מצורה ומידות את האזורים, השטחים ואת שימושי הקרקע, הכפוף וההיצטרף של הננייה והפירות באזורים הממוחה.

הבואר שיהיה א
עיר מרכזית
אזורי תעשייה
שוקים פוקדים
באזורים שונים
ואם יש להם מתקני

2:1.2 זהו גורם מוקד אזור תבונן אריאל מראה שם את התחמם היוצא להקמת עיר אריאל, מטבח התבונה יקבל אזורים ושימושי קרקע באופן שיוצר יקחה אשר מבנה מסוגל לנצח כל התפקודים העירוניים הנדרשים.

2:1.3 אזורי תנועה מאגרים ימחלקו בתנועה כל ימי לפי פונקציה יחידה ציור אזורי נטל לשני אזורי מאגרים עיקריים (א' ו' ב) נוסף לאזור מאגרים שיהיה חלק מאזור מרכז העיר.

ייעוץ התבונה 2:2

2:2.1 כמות משוון של אזורי מאגרים קיימים ומתוכננים ייעוץ ארץ פנימי ועירוני אשר יאפשר במחומות זניח מתן מאגרים חב הסולם, יבטים וצפויים והשפעים הידרולוגיים וביטוח הקיימים להצטרף של משפחתי האזור/העיר.

2:2.2 פגום שטח מתנים שמעגם אנטה מעסקה, מחסרי מתנה הכפיים, שטחים אסלתי חינוך, ביטוח ומחסור מתנים אנטה הכפיים אומנות של משפחתי האזור/העיר.

2:2.3 שימור הטבע והנוף, יצירת שטחי ירוק אנופש אהקנה מקנה להתחבר עם אילנות הסביבה הטבעית אריזנה אדמה יביאם באזור.

2:2.4 התווה מערכת פסיים הפונה להתחבר קשרי מתנה טורים ויצולם דין אוקפי הפירות הקיימים והמתוכננים באזור התבונן להפגמה במחבר פריטים אירועי ואירועי.

2:2.5 הנחיות התבונה הכלליות אפירות מדברת של הרשות והנכסיות באזור התבונן

פרק מס' 3 - אבול' הגב'ה

3.1- בדוא' כלל'ת לשימושים הרגילות בניה באיזורים

3.1.1 שימוש בקרקעות וזכויות

כל שימוש בקרקע או זכויות הנמצא באזור מאזורי הגב'ה כמסומן בהצפיט יהיה
בהתאם להוראות תכנית זו. מקום שקיימת אף חולצה לענין תכל'ת שלש נכסיה
בהתאם להוראות תכנית זו, והחלט לענין באמצעות תכנית באישי חוצצת
בתכנית העלוונה.

3.1.2 שימוש חורג בקרקעות

קרקעות שהשימוש בהן נמצא בתוך גב'ה הגב'ה למקרה, למטה שניה מהמטה המוגדר
לשימוש זהם עפ"י הדוא' תכנית, מותר להחשיבן ולהשתמש בהם לאלו השימושים חורגים,
בפרט כגון אגראים שיקבעו ע"י האגודה המקומית, באישי חוצצת בתכנית העלוונה,
הכל כאמור בסעיף 32 של החוק.

3.1.3 חלוקת אזור בתוכן לז'ונות משנה

חוצצת בתוכן העלוונה השאיר לחלק את אזור התכנית עליו חלה התכנית לז'ונות
בתוכן משנה לצורך הכנתן של תכניות המשנה המקומיות ותכניות הפרטות.

3.1.4 חלוצת תכנית תכנית המשנה-מפורטת

תוכן תכנית המשנה מפורטת לכל חלק מחלקיה של תכנית זו. הכל איזור מגורים הכל אצל המנהל
ולא עיבודים וזכויות תכניות המשנה כללות ומפורטות. תכנית מפורטת מבליט בדוא'ת
(גיוון) ותשפ"ט, הכל כאמור בסעיף 23 של החוק.

3.1 פירוט המשנה בדוא'ת והוראות באיזורים זניני

בדוא'ת והוראות המשנה כמות מסומן באיזורים זניני בתכנית יפורטו בתכנית המשנה הכללית
והמפורטת שיוכנו באיזורים אלה וזמנים שלא יהיו סמריה להוראות תכנית זו.

3.1.7 תכנית תכנית זניני

תכנית הזניני תוכן לכל שטח או אזור זניני שיצוין בפרק 3 לחלק א' לכל שטח
התכנית המפורטת או חלק ממנה כפי שהתמייז מסעיף 1.7 הכל כפי שהקדם
ועדה מקומית באזור החוצצת העלוונה לתכנית.

3.1.8 הייג זניני

לא יונג הייג זניני לפטח הקרקע או יקמות זניני במתחם התכנית, אלא בהתאם לתכנית
מפורטת מאשרת.

3.1.9 בוכות הצמחות

לא תוגד לזיון זניני חוצצת המוסמכת לכן בקשה להייג זניני, אלא הוכחת הצמחות של התכנית
של הייג זניני חוצצת הייג.

2:3 רשימות החוגרים והשלמה בגינה באזורים, שטחים ואזורים

3:2.1 אזור קיני - אזורים קים

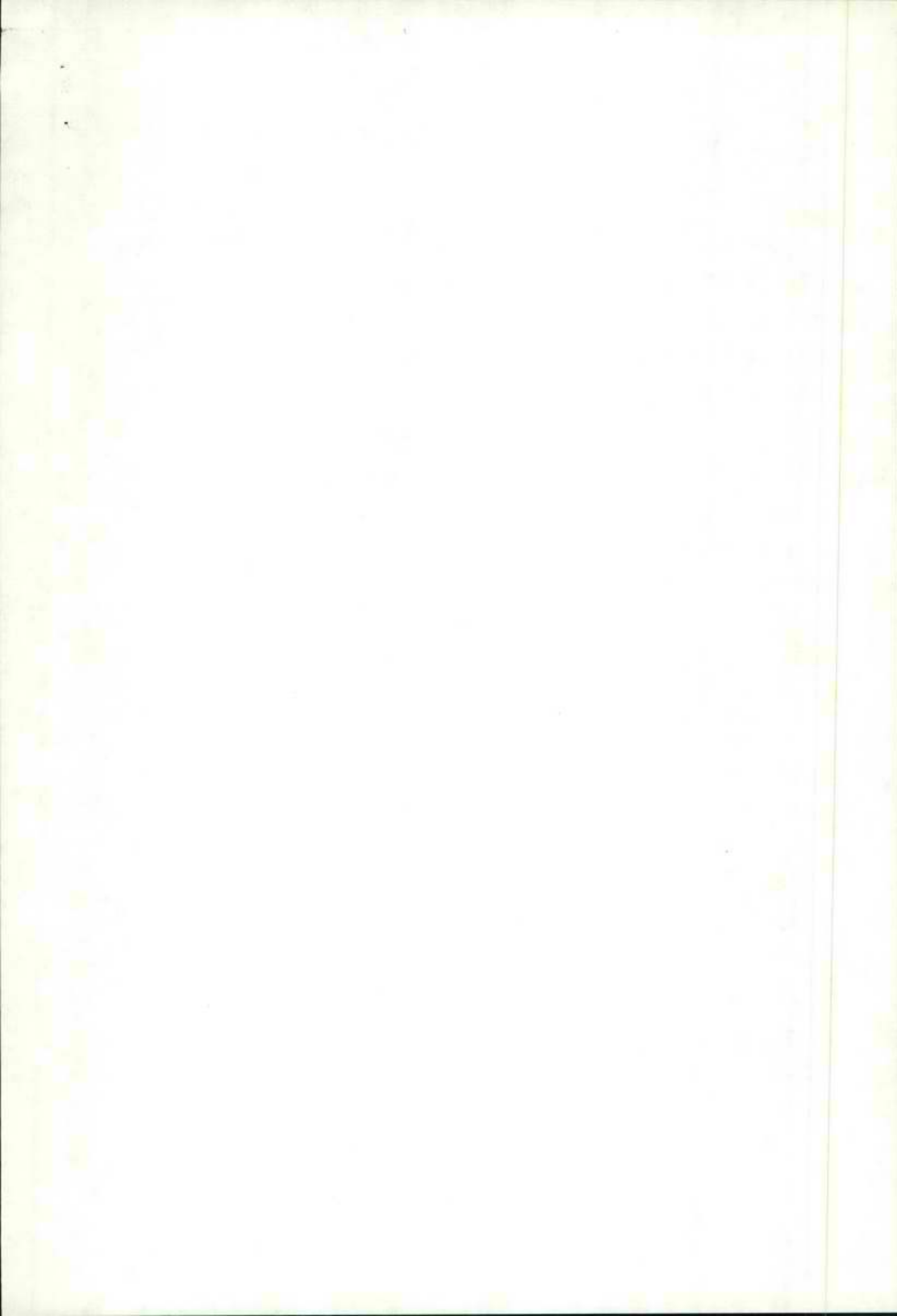
א. חלק א' (אריאל) - אזור אזורים כולל אופי עירוני. צפיפות האזורים התקשורתית החומרה באזור זה לא גאה על 4 יח' ציור לבנים נטו של שטח מגרש החינוך האזורים, אלא כפי שנקבע בגבולות האזור מפורטת שהיא לא גאה על 3. חומרה התעוררה לגבולות רשימות החוגרים: 1. חני מילרים; 2. חני מילרים צליל סכונותיים; 3. חני ארבעי חסר ושלמים אישים; 4. חני ומקנים הנדסיים; 5. שטח צלילי פולחן; 6. צכים וחני

ב. בית-אזל (זרקן) - אזור אזורים כולל אופי פורמי. צפיפות האזורים התקשורתית החומרה באזור זה לא גאה על 2 יח' ציור לבנים נטו של שטח מגרש החינוך האזורים אלא כפי שנקבע בגבולות האזור מפורטת שהיא לא גאה על 3. חומרה התעוררה לגבולות רשימות החוגרים: 1. חני מילרים; 2. חני מילרים צליל סכונותיים; 3. חני ארבעי חסר ושלמים אישים; 4. חני ארבעי חסר ושלמים אישים; 5. חני ומקנים הנדסיים; 6. שטח צלילי פולחן; 7. צכים.

3:2.2 אזור קיני - אזורים א'

חידוש חלק א' או שטח זה לא גאה על 2 יח' ציור לבנים נטו של שטח מגרש החינוך האזורים, שטח מגרש חינוכי החידוש האזורים לא יהיה קטן מ-400 אח"ר. פולחן וזינוי אזור האזורים זה חומרה רחבה גבולות האזור מפורטת שהיא לא גאה על 3. חומרה התעוררה לגבולות רשימות החוגרים: 1. חני מילרים; 2. חני מילרים צליל סכונותיים; 3. חני ארבעי חסר ושלמים אישים; 4. חני ומקנים הנדסיים; 5. שטח צלילי פולחן; 7. צכים וחני.

גינה זנינים האזורים יהיה 2 קומות או צד 8 מטר חצי פנ דיקוריה. הכולל מפורטת בענין גובה זניני האזורים יציבין בגבולות האזור מפורטת של אזור הזינוי.



מיוצב לפיטח שכוונתו או רובע הוא אלפי עימותי צפוף המגורים המקסימלית המוגדרת בטורי
 כה לא נעשה עם 4-5 יחידות דיוור לבנים נטו של שטח חפשי המיוצב למגורים. גובה עינה
 מקסימלי של בנין מגורים 3 קומות או 4 ב' ה' חזק פני הקרקע. שטח חפשי מינימלי
 לא יהיה קטן מ- 450 מ"ר. השמשים המוגרים כמו 2:2-3.
 משטח האזור בכללם גבן גבני המגורים מקומות מפולקת שמתקן את האזור האזורי
 גבון משניים - אגפים זהלואליה גבולת הגבני פנימית שגורט את מספר יחידות
 בדיוור המגורים לכל אגב או חלק האזור הנני, ארזא פיכוס של סוגי הנני,
 גובה הנני, צפוף הנני ושתי קרקע בלשים למגורים, לשולא ציבורי ולפככים
 לכל אגב או חלק המגורים גבן גבני מפולקת בחלק, שגולוה גבניו שני חניה. היגרי
 בנייה לבנין צבורי, מסחר ושגורים, נפש וספורט ינמי אפי גבניו אציבוג אכיטקטוני.

אזור חכב עיר (כולל מגורים) 3-2-3

האזור מיוצב למכב עימותי ראשי משולש בזמני מגורים אפי אלפי עימותי. השטח היוצב
 למגורים לא יעלה על 30 אחוז מהשטח הכולל של האזור. גולוהו המבוייקים,
 חילוקת הפנימי של השטח יוצב גבניו המגורים והפולקת אפיגמו יקבלו גבניו המגורים
 מפולקת ומבניו בנין חניה מאלפול ע"י הוצעה החקומה. היגרי בנייה למנין המכב העימותי
 חותכים נפשות גבניו ציבוג אכיטקטוני לכל חלק או שגז פיתח.
 השימוש המוגרים: מגורים למסחר קמעוני ושגורים אישיים, מסחר סיטוני, מוספול ומגורים
 למנהל אזרחי וצילוי, משפטים וסכנו"ג פירטיים, שגול חינוך, צילואל, גרמול, צר, שגול
 גיולה וציבור

אזור חכב עיר (לא למגורים) 3-2-4

יחולא עליו כל המגורים וההוראלו גססעין 3-2-3 למעט חנינים למגורים.

אזור חכב עיר (נפש, ספורט וציבורי) 3-2-5

האזור מיוצב לתול קטע אלפי בין שני חלקי מכב עימותי ראשי כפי שמצוינים
 בסעיפים 3-2-3 ו 3-2-4 ויצבו אכלול כל השגולת הכול עימותים כגון מגרשי
 ספורט, מתקנים, פכקים ציבוריים, מתקנים לחופעים צילויים שחולף אאלולול סגורים,
 אפסיטאגרון, מוצבני נער, כפיג שחיה, קאלוסרי-קולו, שגולים אפינקים וכפ.
 גאגרה לאותוב פקחח חנינים צילויים פירט למצוינים מעלה. לא גרג פקחח
 חנינים למגורים מסוג כשהו.

לאזור גבן ימש לאישור הוצעה החקומה המוצב העימותי גבניו המגורים וצינוי מפולקת
 חולוה גבניוה עיבוג אכיטקטוני עם גים חיותב על עיבוג חנוך.

3.2.6 אזור תיחולת ונופש

מיוצג ליצירת אזור המאים לתיחולת ונופש בתחום האזורי והשטחים הקטלורים בה. מוגנים שימשים אגרי חזון, הוסטל, מוטל, מסעדות, אומות. לעריכת כיוונים ארציים ובין-לאומיים, מוצגונים וזבלנים מסחריים וזבלנים, מגדלי ספורט, אולמות הוצגות, ריקודים, מזנים ומקנים החיווצים לפעילות נופש וזיכור.

אזור זה
הוא אזור
הוא אזור

פיתוח האזור מחייב הגשת תכנון המאר הפורטל והתכנון תכנון תוכנו ארכיטקטוני לכל חלק ושטח, שפרטל לפעולה התכנון, שאנה זנינים, שטחים דיבוריים ופרטים וכל המג-מיות הפורטל. לא גורר תכנון המינים ומע כשהוא.

3.2.7 אזור מנוח וחופ

השטח מיועד למנוח, חזון, ומנה בעל אופי צבאי כל-עיוני, איצבי או ארצי, בעון אינדיסטיה; בית ספר ללימודים שזורים מצעים, טכנולוגים או צמים; מכון מחקר, סמינריון, מוזיאון, מזנים למדע ולכל אזור וכו'. לא גורר הקמת מניו תלמים. פתח השטח מוגנה בהגשה ואישור תכנון המאר הפורטל, תכנון תכנון ארכיטקטוני.

אזור זה
הוא אזור
הוא אזור

3.2.8 אזור תעשייה

השימושים המוגנים הם: מזנים לתעשייה וחלכה, ומקנים המשמשים מזנים אלה, מזנים למסנה, תחזוקה, מקניו וטגה הנפסו, תחנה צוק, מזנים זמנות עוצבים ומנהלה, מנהל למכלי אש לפעולה חכום, שירותים ציבוריים וצבוריים הנלוים לאזור התעשייה, שטח צבאי פתוח, ייצור, צבכים ומניות.

פתח האזור מחייב הגשת תכנון המאר הפורטל שרקוד אזורי-תכנון, שאנה תכנון, והמקנים טק התיחולת למזנים לצסקיבה, שמינה שטחים פתוחים מספיקים. באזור התעשייה לא יוגרו מפעלים השפועים אדם החתופס אהולל מרכז למזנים ו/או לאזור המגורים קרוב.

אזור זה
הוא אזור
הוא אזור

3.2.9 אזור תעשייה עתידית יבשה - (פריק ותעשייה עתידית מצד)

יועד לתעשייה עתידית מצד ושמושים כלל עיוניים אחרים הנלוים לאזור זה בעון חזון מחקר, מכללות, אולמות הכסא והצרכה וכו'. יוגרו מזנים שיסקו מען יתג של שטח לאזור זה גרם שיחה צמח מוחב עם מרחבי ירק, שטחים פתוחים ואיכות סביבה נאלמה.

הוראלל זענין השמירה על איכות הסביבה יפורטל בתכנון המאר הפורטל לאזור שגמייב צפיה על ההיבטים וההשפעות על השימושים המוגנים על הסביבה. התכנון גפרט נקיטת אמצעים

למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים בהתאם להחלטה הנמיו. על היועץ הסביבתי שייקדע לעניין זה. תכנון הפורטל לאזור זה א חלק ומנון ולווה בתקרה התפעלה על הסביבה. לא יינען היגר תניה ללא אישור תכנון המאר הפורטל ותוכנו ארכיטקטוני כל שטח חלק של פיתוח האזור.

סו: 2.3 שטח צבול פגוח

שטח החיפוי אינו הפכה אקולוגית מסוג לאזורי העיר והכפר והשטחים יחידים נגד האזורים. השימוש המוגבל: יאר, שינון, נטיעה, פגוח נוסף, שטחים אחרים נגד מסגרי שמשועים ומחוקים ופגוח. פגח מתקנים אלו הם באזור איזור בנייה אחידה.

3.2.11 מככ שכונה

שטח החיפוי לאפשר שימוש למסחר ושטחים צבוליים שבנותיים לא שכונה אלא כולל. המטה היא ליצור מככים שנקודים אשר אלקטריית השכונה עליה אגם מסחר שאין מקומם במככ עיכונן כש"י ואם שולחים לה עם לא בוקחו אלה במככ עיכונן כש"י. המככים יאגרו ויגבנו בהתחלה אשטחים החיפויים והנוי המככים מסוגים. השימוש המוגבל לפי החפ"ן מס' 3.2.1. היגר בנייה מוגנה בהגם גבנה אגור מפורטת וגבנה בניין שיפרטו אחריו הנחה, אזהרה הבנינים, שטחים צבוליים פגוחים, חניית הכל חלוקה בתכנית פגוח מפורטת.

פרק מס' 4 - דיכרים ומזכרות תעלה

4.1 דיכרים

4.1.1 חוקתם של דיכרים ורחוקן

גא' דיכרים ורחוקן יהיו כמסומן בגשמי אב' שייקדם בתבנית מ'לוח 3 בתקראת "בתון תעבורה - אלזר אל קנה" ומהנה נספח מחייב לתבנית אמארי לו. בתבנית אמארי מקומית או מפוקטת אחר יהיה לקבוע דיכרים נוספים, באישור הרטל כמאוסמכת.

4.1.2 א'סר בנייה ברצועה המתכוננת.

ברצועה המתכוננת של פיך לא אגור כל בנייה שאינה מתון דיכך

4.1.3 קו יתון

קו יתון והרחיקים נציה הדיכך יהיו כמסומן בתעשי' הנספח "בתון תעבורה - אלזר א'יא" אב' שייקדם בתבנית אמארי מקומית או מפוקטת, על פי הארמא'ה של תבנית לו.

4.1.4 התעלה בנייה בין קו יתון למבוא הרצועה המתכוננת

בטח פנין קו יתון לבין מבוא הרצועה המתכוננת, לא אגור כל בנייה, פרט לתוני שלם בהסכמת הרטל המאוסמכת וא'אישור מועצת בתון עליונה.

4.1.5 סטיה, מגאלי, רחוק וקו יתון של דיכרים בתבנית

בתבנית אמארי מקומית או מפוקטת אחר לקבוע פ'רמאלי שיש בהן מלימ סטיה אמארי הדיכך, רחוק הדיכך וקו יתון של הדיכך בתבנית לו, כפי א'רמאלי אג הדיכך לתנאים מקומיים, ונזאלי שהסטיה אינה עומדת במטרה אסק' מ'לוח בתבנית לו ולעפ'מה, הכל בהסכמת הרטל המאוסמכת וא'אישור מועצת בתון העליונה.

4.1.6 חוק וקו יתון מ'ינימליים של פיך מקומית

החוק המ'ינימלי של פיך מקומית יהיה זו מ'ר. קו יתון המ'ינימלי יהיה 4 מ'ר אבל צ'פ המ'ינימלי הרצועה המתכוננת של לופיך.

4.1.7 קיסה לקרקעית שגם מקומות דיכרים

רמא מקומית ומ'ינימלית נח'בא דיכך, אלו רמא ש'מאמכה אכך ע"י מועצת התכוננת העליונה, גב' רמאית אמ'לם תעקה על קרקעית המ'ינימלית לדיכרים, למ' פ'למ'ן, המ'ינימל, הר'מ'ן, חסימתן או ביטולן - הכל על פי האמור בחוק.

4.1.8 חניה

שטחי חניה מ'ינימלית בתבנית אמארי מקומית ומפוקטת, אפי' מתן המפקח על התעבורה בהמאם אס'ם הפ'ימלית.

4.2 ניקוז

ניקוז מי המטעים במטח הגבתי ובלבד לפי תכנית ניקוז מאושלת ע"י רשות המוסמכת.
מבטיג זנין ינקזו באופן מטביע רבון לפני הגילוי הנטייה. אם לבצר הוצעה החקלאית
אל"ה ומצדה לא קרקע מסוימת שגורבים אנצורה למטילת בטייה, צורם טפול מיוחד
לניקוזיה, יהיה מסוכנה לביטח המבצעים על מבצע לא זנין אלא בקרקע באופן
מיוחד לפני התחלת הטייה.

4.3 ביוב

סילוק השפכים במטח הגבתי ובלבד לפי תכנית ביוב מאושלת ע"י רשות המוסמכת.
שפכים יסולקו באמצעות מערכת נדק אבזרייה ויוזמו למכונת טילור מרכז"מ.
המים המטלורים ישמשו להסקיה, או כפי שיקבע ע"י הרשות המוסמכת. פגיונות
מקומיים במת"ם אסלק שפכים ינתנו למתן קצובה, הכז באיטלי הרשות המוסמכת
והוצעה כחקלאית.

4.4 אספקת מים

מערכת אספקת מים במטח הגבתי ובלבד לפי תכנית מים מאושלת ע"י רשות המוסמכת

4.5 חשמל

מערכת אספקת החשמל במטח הגבתי ובלבד לפי תכנית אהנפסת החשמל. מניפולטייה
במטח רצובה בקרקע למעבר קו חשמל, אריגה טאי היצולוג ולמתן "קבע" ע"י הוצעה
כחקלאית דהמבצעה עם חביר החשמל ולפי החוק אלה הם בקרבן.

4.6 ביוב למתקני גשמים

הוצעה החקלאית גבי ככל איזור ושטח לא גבתי כל בטייה של מתקני ומתקני הביובים להפיקה
מערכת ניקוז, יזק, אספקת חשמל, מים, גז, טלפון, רביו ואלו"ביה - למעלה רציבור עם אופן
לפיקה מנימית הגבתי החקלאית ולבצר שאופן סוגרים כל הוצעה אחת תמורה
בבטייה זו לא בבטייה מפיקה מאושלת.

4.7 שמירה קרקע למתקני הגשמים

מוסכמת התכנון העלויה רטאי להולות על שמירה הקרקע הדמוסה למתקני גשמים ואין להקים
על קרקע זו שום זנין אלא לבצר כל זמורה חוף מהוצולות אביצום מתקני הגשמים מאחזים
שמירה למתקן.

פרק ח"ט - 5 - שמירת הנוכח, איכות הסביבה ובריאות הילדים.

5.1 שמירת הנוכח

5.1.1 שמירת אג"י וערכי הטבע

ועדה המקומית לשאר לאסור פעולות פגיעה וזנייה במקומות שיוכרו כאג"י טבע גבעולות
בתניה בן, ארנסט זנגר גבעולות כפי שתקבע הוועדה, אם לא תיבחר היתכנות מקומית
לשמירת ערכי הטבע בכל הטבע.

5.1.2 גבולות ונוכח של הפרטים

מועצת הגבולות הולנדית גיהה מוסמכת לפלוט כי בתניה מפורט של ביקן אל קטז מצפון, גלוה
בתניה פיוח הנוכח בשטח שאול חולה אג"י גופיק.

5.1.3 בקרה שלטונית (הכסומה)

הוועדה המקומית לשאר להגיר, לאסור אל אהגבל שלטונית פיסומה ומיצו אכל סוג המוקנים
בתחום התניה

5.1.4 קוי חסמה ותקנות ג-קרקעיים

הוועדה המקומית לשאר לקבוצ, בתניה מפורט הוראלל בצני חוזה התקנה קוי חסמה
ותקנות ג-קרקעיים, ואיסור התקנה קוים ע"מים. באצול ביוני אל חילוק אהת.

5.2 שמירת איכות הסביבה

5.2.1 חנה הכנס גסקיר השפעה על הסביבה

כל אזור האזור התניה שגודלם מסוים ח"ט 2.3 חייב להגות גסקיר השפעה
על סביבה, גלוה בתניה מפורט גסקיר השפעה על הסביבה.

5.2.2 איסור הזכחה מי שובבין

בתחום שטח התניה חיל איסור הזכחה על הזכחה מי שובבין אג"י מאלהרים זאילר כפי
שתקבע ברישור המוסמכת, בתניה פוחול ועדילי מתים.

5.2.3 מניעה מטיב

הוועדה המקומית לשאר לקבוצ תנאים שיהיו בולטים אבגרה למניעה כל מטיב שמקורו
ברעל, רעיצה, אלוה לקוי, האיה לקויה, פסולות, אגיק, עשן אל כל מטיב מלי הנאים
אסנייה עקב העצובה, התניה אל הממוש, וכן אציקן מנאים כאלה אכל היוג אל אהחודגת
בתנאי אהצאג היגרי.

5.2.4 שמירת מקומות מים

הוועדה המקומית להג" ע"מה עם רשור הבריאלה, רשאר אהגבל אל לאסור תניה בקריבה אל
אצילת אל זאילר בתניה למנוע זיהום המוש.

5.2.5 זליאל באלוי

אפני פוטחה שא כל קרקוד עא פי האראל גכניו בא רשאיר פאדצה האקואויר אפרוש אמא חנקס
היג בניג אמא אחר זכיואר ספציואל פא רישאר האוסמכא אעניני זליאל, כמנאי אקבלא היג וטנייה

5.3 עצים, נטיואר ואחיקא טחום

5.3.1 שמירא עצים ופחמיה טבציר

האדצה האקואויר רשאיר אפרוש שמירא עצים ופחמיה טבציר אמא גמלום בא נכס פחמי
אל זכיואי גמלום הגכניו, האל אפי רשאיר עצים כחוק.

5.3.2 נטיואר עצים ופחמיום

האדצה האקואויר רשאיר אפרוש נטיואר עצים ופחמיום אמא גמלום בא נכס פחמי
אל זכיואי גמלום הגכניו ואחיקא, אלו תשאן זעלי הנכס ואל יכיו.

5.3.3 גמאים לאחיקא טחום

רשאיר אקואויר, גמאכמא האדצה האקואויר אהרשויו פאוסמכא גהיה רשאיר אקדוד
גמאים אציר אחיקא השטחים הזכיואים אהפריטם גמלום הגכניו.

5.4 שמירא צויר הנניג

5.4.1 חוג הכנה תכנה אריצור אכילטקטור

זכא אצור אטח גמלום גכניו בא טוח גכניו אמא אריצור אכילטקטור, גלוה
זקשה אהיג בניג גכניו אריצור אכילטקטור גמאך גמלום שיקדעז א"י אדצה אקואויר.
אישר הגכניו גהיה גמא קמא היג זניג.

5.4.2 השטח הנניג

יש אהשאר אכל גנין אמא איהלם אמ זמקרה שגנין לא נכנה זמלום האיקען
המורשה זהיג וטנייה

5.4.3 גמאצור אמיר

אדצה אקואויר, גהא רשאיר אפרוש כמנאי קמאן רשאיר גמא, האצאר גמאצור אמיר זמלום
יהיו שמש אל היחזקה זאלא גנין אמא השפחמא.

6.1 שילוי התביעה

שימוש בקרקע או בניין, ארבעים שנה פחותה מזמנה הנאמרים או שטחים של התביעה
לפי אלה אלא אלא אישטח יחיד אישטח שני התביעה.
שני התביעה יאלע רק אלא נאצ ארשים מטבח ויעצים כפי שהיעצו מחילאל התביעה.

6.2 כמה ציוד גרטי התביעה

בציונים גרטיים יי אלא כולל של התביעה לאיתול מזכיו של אישטח א שטח שמושי
קרקע מסוים מים. מקומה המצוי, גבולו ועצולותיו ייקרצו בתביעה מתאם מקומות המסולל.
סטיוג הנלצולת מקצו ומיזר של התביעה הזאת (ק.מ. (ס.ס.ס. 10:1) גאינו מאפסר דיוק
ממשי, קן המזינה הא'גור אמן המזינה היצ'ר של הישטח אמן סטיוג הנלצולת ממעמאים
הט'ל'ג'ר'ים של הישטח, גמינר מוגרז ואין אלאה זמן שני התביעה כו.

6.3 אגרות גבון

הוצרה המקומית השאר לעזר אגרות גבון כחוק, אכיסו הוצאלת ביצוע התביעה, ארבות
הוצאלת עריכרה.

6.4 תחולה על המדינה, רשויות מקומיות ואג'ר'ים

משפדי המעלה הפועלים בתחום התביעה, יוצמנו לעכין מקציבים ומאסי'ג'רים לעזי
גחום התביעה, זהגאם לעוילאל'ה.

6.5 פיקוח לעצום התביעה

על מנת ארשים ביצוע התביעה, גפקוד מועצת התביעה הצליונה על ביצועה המשותף ככל
הנל'ס'אים, על צי קבלה צווח קבלה מרג'ומא האחרים הפועלים בתחום התביעה ועל
סטיוג ממר.

6.6 זחיר מחדש של התביעה

התביעה גבון מחדש מפעם אפעם, כפי שיקרצו עליי הוצרה המקומית צ'ר התביעה
העליונה, שטוחי זמן שלא יעלו זר מחדש שנים. הבחונה מחדש געזק במטרה אובא אס התביעה
זלצרה בהגאם לעוילאל, ולזחון אס התביעה עדיין עובתית ומכונה כמאלי אר
פ'ט'חו הערצ'י של האצורה.

מזכאה הוצרה המקומית, אלא מועצת התביעה העליונה, כי ממזינה אפשולת ביצועה של התביעה
אל עקד השמרת התחום שרזיאל ארעצרת המטילה ארעצרים בתביעה זו, יש ארשים
זה שני'ים, גכין הוצרה המקומית גבונה חל'פ'ה המעקרת העיוני הנסילוג.

החברה האמריקאית לביטוח
אגודת גבולות ארץ ישראל

אגודת גבולות ארץ ישראל

סיבת
הפסד

בניית מתקן אבטלה חלקי מס מס' 1983

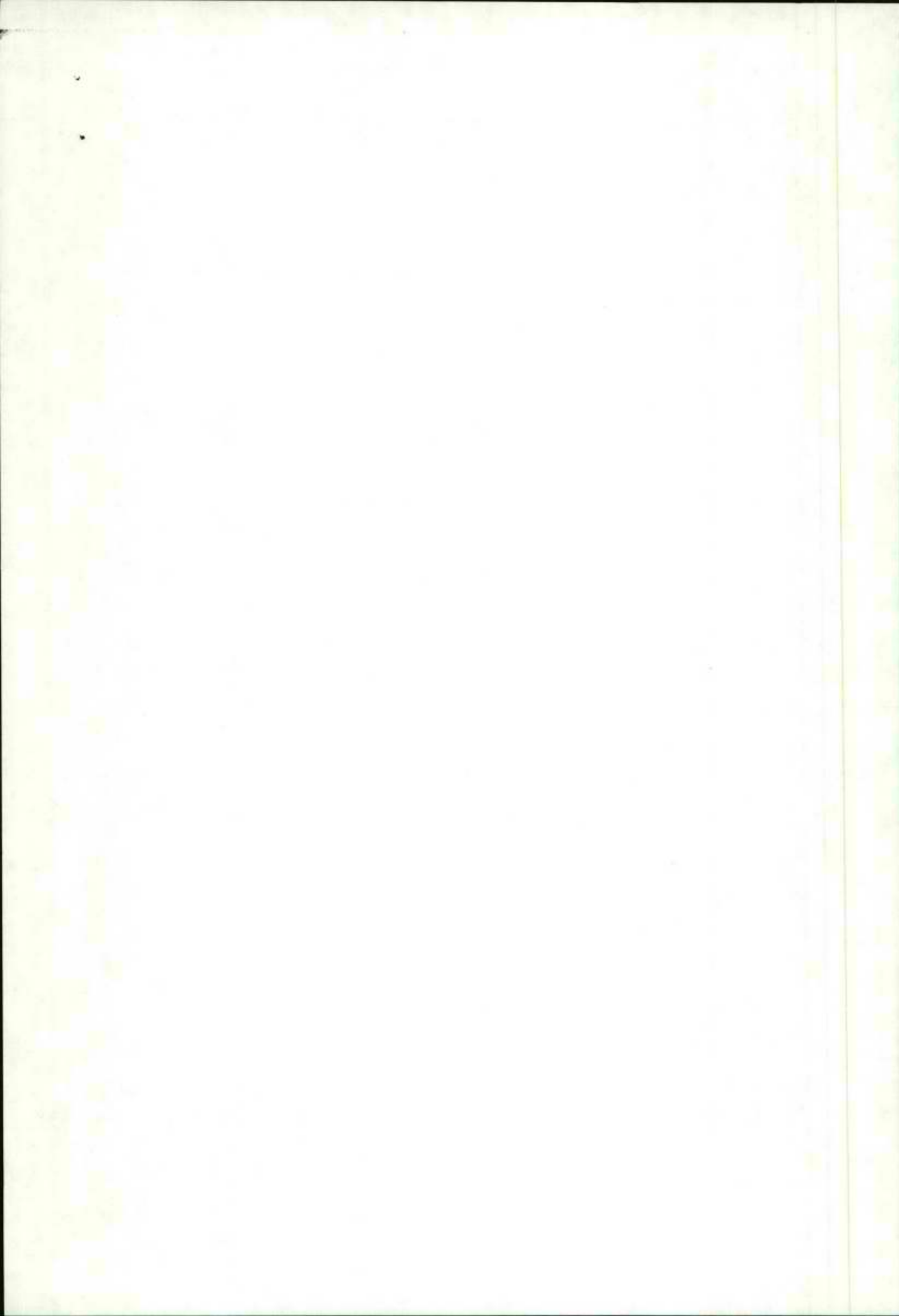
תיקון

מאי 1983

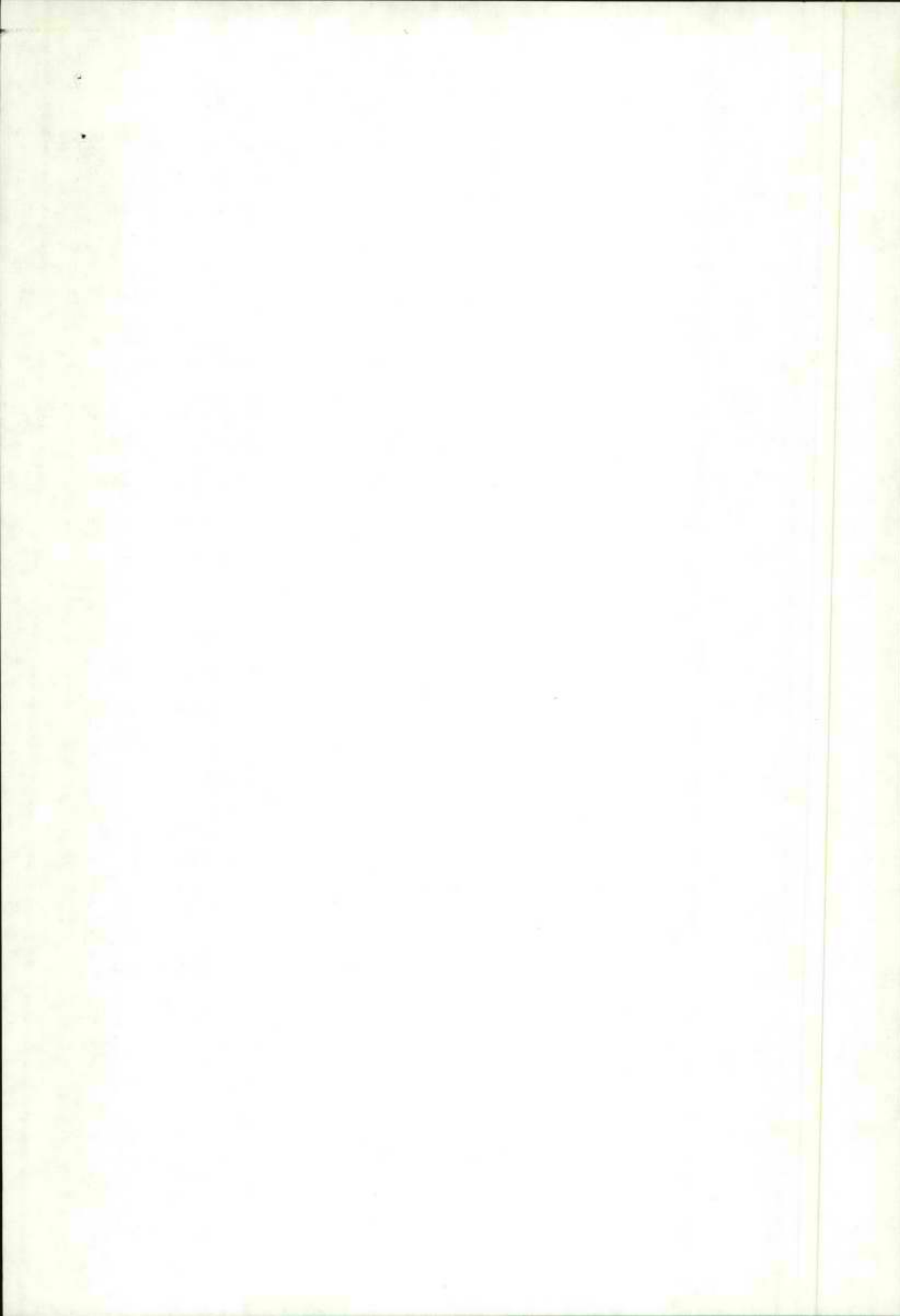
אספיט, אבטלה, יה' האוניברסיטה 51 תל-אביב-יפו. 418054

תכנית מחשבי אולג'ה חלקית מס' 10 תשמ"ג - 1983 לאזור גבעון אר"א

מחוז	יחידה ושטחון
נפה	סול כרם
שטח הגבית	29.500 צונם בערך
זעל הקרקע	המחנה של הכבא הממשלתי והנאום והאחרים
יזם הגבית	לכתר התכנון המכפ"ג זיהודה ושטחון
מניל הגבית	משפחתי, ארצות, המנהל לנייה הכפ"ג ו"שוליים חבשים
עורב הגבית	א. פטון, אפרת



<u>כ"א</u>	<u>פרק מס' 1</u>
בואות כ"א	1.1
פינאס מונחים	1.2
פינאס הזיונים בתש"ט	1.3
<u>מטות התכנית ויצ"ר</u>	<u>פרק מס' 2</u>
מטות התכנית	2.1
יצ"ר התכנית	2.2
<u>איזכור התכנית</u>	<u>פרק מס' 3</u>
הואות כ"א לשימושים והעבודות קנייה באזורים ושטחים	3.1
השימושים המותרים והעבודות הנ"ה באזורים ושטחים	3.2
<u>דרכים ומדרכות תשתית</u>	<u>פרק מס' 4</u>
דרכים	4.1
ניקוז	4.2
ביוב	4.3
אספקת מים	4.4
חשמל	4.5
היג' אמתקני תשתית	4.6
שמירת קרקע אמתקני תשתית	4.7
<u>מחירי, הנוש, איכות הסביבה וצורת הדיירים</u>	<u>פרק מס' 5</u>
מחירי	5.1
הנוש	5.2
שמירת איכות הסביבה	5.3
עצבים, נטיעות ואחזקת שטחים	5.4
מחירי צורת הדיירים	5.4
<u>ביצוע התכנית</u>	<u>פרק מס' 6</u>
שני לתכנית	6.1
מחיר ביקר התש"ט	6.2
אגרות תכנון	6.3
תחלופה על המדינה, כשירות מקומות והמאגרים	6.4
סקר הביצוע התכנית	6.5
החוק הממשל על התכנית	6.6



1.1 הוראות הכלליות

1.1.1 שם התכנית

תכנית כל תקופה - תכנית מתאר אזורית חוקית מס' 01
ושמ"ג - 1983 לאזור תכנון אוקרנה.

1.1.2 תחום תחולת התכנית

שטח המתחם בקו כחול כפי שהתשיט והכולל את אזור תכנון אוקרנה

1.1.3 מסמכי התכנית

א. הוראות התכנית: כל התקנות וההוראות הכלולות בחוברת זו.
ב. תשיט התכנית: תשיט בקנה-מידה 1:10.000 המהווה חלק קלטי נפרד
מהתכנית לכל ענין. תשיט התכנית אינו מהווה מסמך לצורך מציבות שטחים
וקביעת קווי גבול.

1.1.4 מסמכים לתכנית

נספחי תשתית לתכנית יוכנו על פי התקבצות התכנון המפורט.

1.1.5 יוסם התכנית לתכניות קודמות

החוקה של סגירה בין תכנית זו לבין תכניות מתאר שניתן לפן תקבץ לפני
שהתכנית קבלה תקבץ, תהי"נה הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

1.2 היגוש מונחים

בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוט שדמוק ומונחים הבאים הפירוט של ציכום.

1.2.1 החוק -

חוק גבנון ערים, כפרים ובינות
מס' 79 לשנת 1966 וכל מסמכי 418 תשל"א - 1971

1.2.2 אזור או שטח

שטח קרקע מותרת או מסומן בתשיט בצבע, בקוקולו,
במסמך או בסמל כפי להצביר את ההוראות של הסומן
בקרקעות ובבינות המתוארו בתכנית זו.

1.2.3 אזורי פנוי

אזורים מתכנית היסס מותרת קניי למגורים, לשלגים צימורים
ופרט"ם.

1.2.4 תכנית מקד או תכנית אד

תכנית אלא תקבץ סטטוטורי שמטכנה ארצית של הפוולות
התכנוניות בשטח התכנית והסקבתו לעלווה חוק. תכנית
הקד על נספחיה לעהוה עגלי מועצת התכנון העליונה
ושאר הרשויות המוסמכות הנמצאות בצבר המגיש המנה
לפעולות תכנון ופגוח האזור.

תבנית אשטח הכלול בתבנית אחת או בתבנית אחרות.
 תבנית הענף קובעת: בינוי גשלושה מיוחדים לרבות
 איתור הענפים, אצולס, אצורה, צורתם החיצונית, הכניסה
 אליהם ויציאתם. מיוחדים בין הענפים, אפסו קרקע קיימים
 ומתבנים, צבבס, חניו, אינון, איצור, חיבובן וטבילים.
 מיקום סילוק אשפה, הכל על בסיס אפה טופוגרפית
 בסיסית ומובנית לאזור ומאור החצב הקיים של האזור
 התבנית מטפל בותר עירוט הכל הנושאים של תבנית בינוי,
 לרבות מומי בנייה, יהוט חתוב וצמחיה. התבנית גבול
 חתבים וחליתות מפורטים בקנה מידה שאפשר את הפירוט
 הנדרש, כפי שיקבע עם הוצרה המוקדמת.
 תסקיר שיוכן על-פי הנחיות הדשות לשמירת אכות הסביבה.
 הטוח הקטן בותר של המעש עליו חותר לפרות באזור
 מאזור התבנית.

1:2.5 תבנית בינוי -

1:2.6 תבנית אטיבוב אכילטקסוין -

1:2.7 תסקיר השגרה על הסביבה -

1:2.8 טוח מערש מיוחד -

1:2.9 אחורי בנייה בולטים -

1:2.10 רפצות בנייה מקסימלית -

1:2.11 אצה בנייה -

1:2.12 קומה -

1:2.13 ציבך -

1:2.14 רצות פוך מתבנות -

1:2.15 מתקן ציבך

1:2.16 מנהי שלת' ציבך

1:2.17 ציבך קיימת או מאשכית

1:2.18 ציבך מתבנות

ביחס המוצרי באחוזים, בין טוח הנניה הכלל המותר לכל
 קומות הענף ובין טוח הקרקע הכלל של האזור, לא המעש.
 מספר מקסימלי של יחידות ציור לבנים נטו.
 מספר קומות מקסימלי המותר לבניה מזה לפני הקרקע הטבעית.
 מאלפניו הטוק קנון הנמצא בון מצפה לבין תקרה אשר אצה
 האנכי נטו (בין אשר רצובן לבין אשר טוח הקרה) אינו קטן
 מ-2.5 מ' ואינו אצה על 5.3 מ' (הענף מאכס)
 ציבך במסמכתה החוק

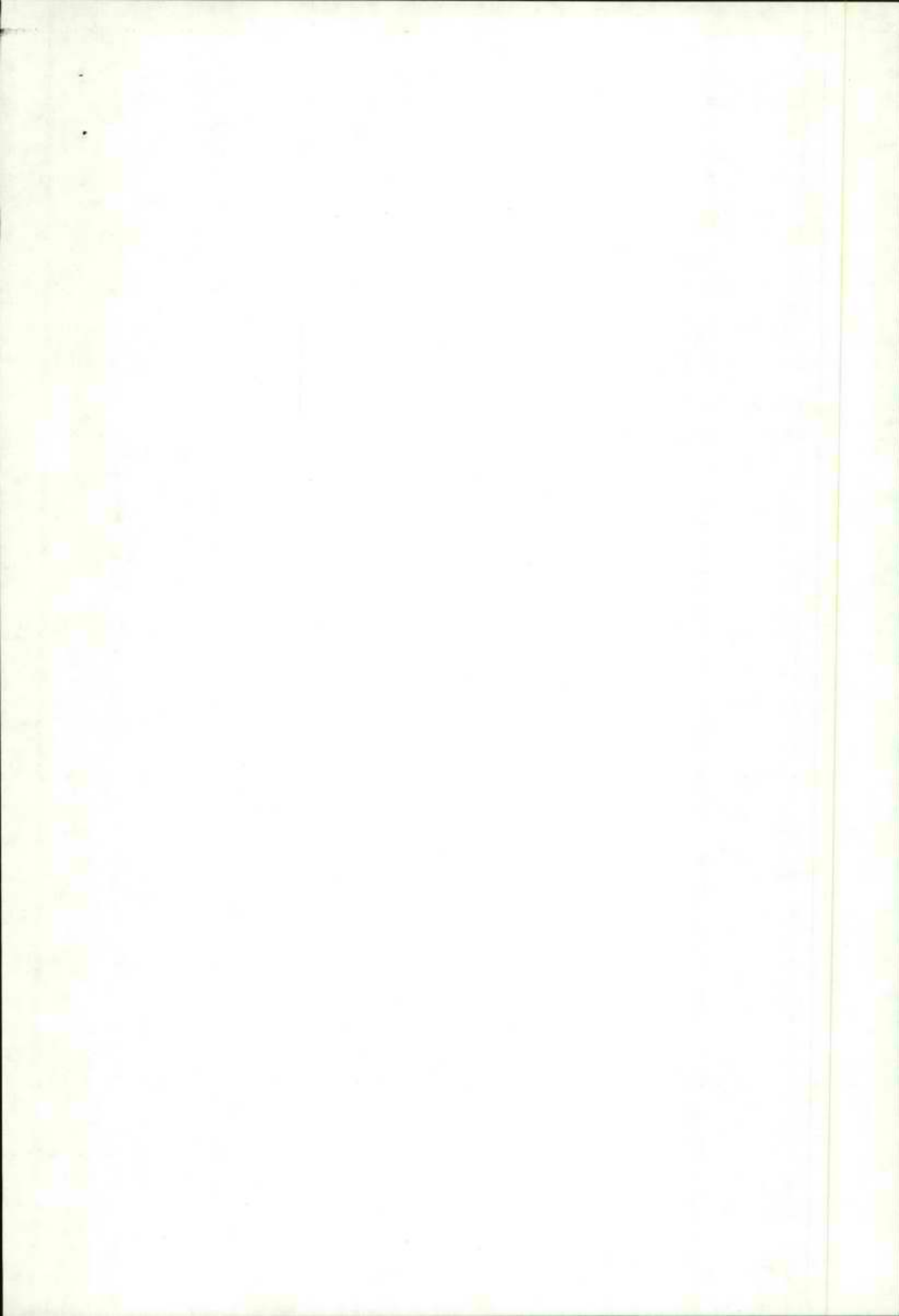
רצות קרקע המיועצת לציבך רטלרה, לרבות מנהי הכניס,
 הטולים, האי המפריצ, תצלות הניקוב והקרקע הדולס לפחותים.

מנהי או מתקן המהרה חזק של הציבך באזור החוק.

המנהי המיועצ לשמר את הנוסעים בצבך, לרבות תחנות פזק
 תחנות סיכה, מסק אתקון מכוניות, מסעדי, קוסק אכילצא פזק

ציבך שנקבעה בתבנית מפורטת שאשרה במועדה התכנון העלוכה
 לפני אשורה של תבנית זו או היגה קיימת לפני עירוב
 גבנית פו.

ציבך שמיקומה מסומן ברשימת ההואם להוראות תבנית פו.



1:2-19 זינגן זינגאל -
1:2-20 זינגן זינגאל -

זינגן קיימט אל מאשית המזוועת זל פי הזכאלת זינגית פא.
זינגן שטומנה זינגאל כככאל. מקשית בין איזאלים שונים זינגית
זאלטניש זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל
זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל
זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל
זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל

1:2-21 זינגן זינגאל זינגאל -
זינגאל

1:2-22 זינגן זינגאל זינגאל -
זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל

1:2-23 זינגאל זינגאל -
זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל

1:2-28 זינגאל זינגאל -
זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל

1:2-29 זינגאל זינגאל -
זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל

1:2-30 זינגאל זינגאל -
זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל

זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל

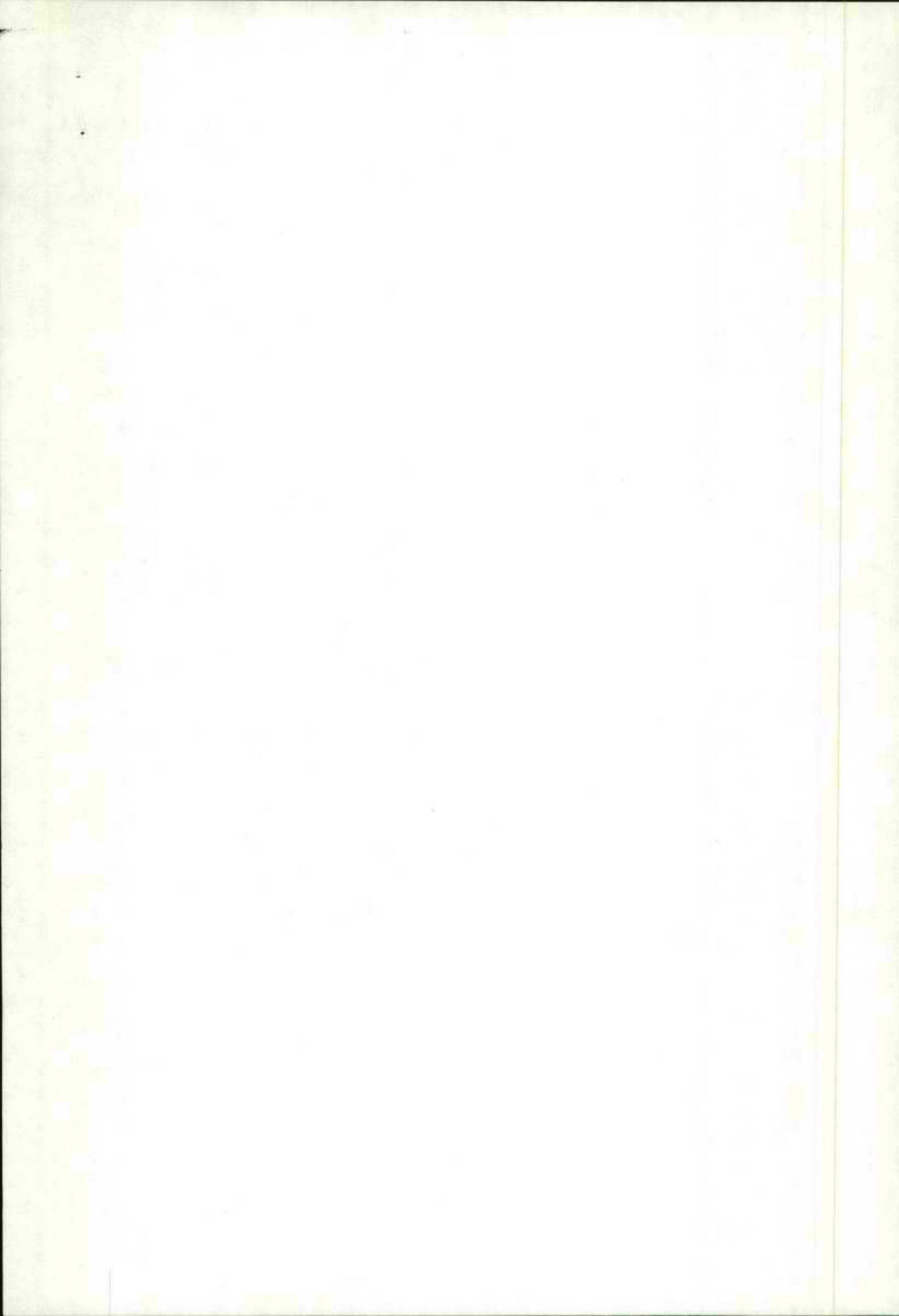
זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל

זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל

זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל

זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל

זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל זינגאל



2.1 מטלות העביות

2.1.1 מטלת העביות היא אבילות את הפיגול באזור גבולן אבילות שטוחה זמן של כ- 20 שנה, תוך הזמנת התנאים הנאותים של כוחות חיים לכל חלקי האלפנסיה הקיימת והצפוייה באזור. ארבעה מטלה זו העביות מצבירה ומצדד את האזורים, השטחים ואת שימושי הקרקע, הוצאות וההוצאות של הנושא והפיגול באזורים שמוחה.

כדור גלגל
היה מניח
אזורי גבול
היו קבועים
היו קבועים
היו קבועים

2.1.2 זהו גורם מוקדם אזור גבולן אבילות מזהה עם את המצב המועדף להקמת עיר אבילות, מטלת העביות לקבוע אזורים ושימושי קרקע באופן שימור וקדמה אשר מבנה מסוגלות אבילות כל המסקנות העירוניות הנדרשים.

2.1.3 אזורים זניחים ומשקלן במתנה זו אפי' לפיפול יחידות ציוד אבילות נא להגן אזורים מלאים עיקריים (א! ב) נוסף באזור מלאים שיהיה חלק מאזור מרכז העיר.

2.2 יעדי העביות

2.2.1 פתח מעיון של אזורים מלאים קיימים ומתכננים זעמי אפי' פתחי ועיון אשר יאפשר גומחהותם זניחה מתן מלאים וכל הסוגים, שכלים וצפופיות והשגרים הדרושים לרכיבים הקיימים להצגתם של משבי האזור/העיר.

2.2.2 פתח שטח מתנים שמעגם אבילות מעסקה, מחסרי מתנה מכיילים, שטחים אבילות חינוך, ביטוח ומסדות חברתיים אבילות הכלכלית דומהתם של משבי האזור/העיר.

2.2.3 שימור הטבע והנוף, וזכוה שטחי ירק אלושם להתקנה מקורה אבילות עמכ אבילות הסביבה הטבעית איננה אבילות יב' אפס באזור.

2.2.4 התווה מדכר פככים הפכרשה אבילות קבשי מחבירה טורים ויעילים דון מקפי הפיגול הקיימים והמתכננים באזור גבולן דגשגלגל מחוככר פככים אבילות וארצות.

2.2.5 הנושיו העביות הכלליות אבילות מדכר של התשתית ההנדסית באזור העביות

3.1 הוראה ככלות לעימות האגרות תורה באיורים

3.1.1 שימוש בקרקעית והגנות

כל שימוש בקרקע או זנין הנמצא באזור האזור התבנית כמסומן בהפסיט יהיה
בהתאם להוראה תבנית זו. מקום שקיימת או מוצגת לפני תבנית שלא נכחה
בהתאם להוראה תבנית זו, וזהו לפני באמצעות תבנית באישוי מודעת
בתבנית העליונה.

3.1.2 שימוש חוזר בקרקעית

קרקעית שהשתמשה בהם בזמן בניית התבנית לתקופה, למטה שניה מההוראה המוגרת
לשימוש זהם ע"פ הוראה תבנית, מאז אהושיק וזהשמה בהם לאלא שימוש חוזר,
בפרק זמן אגראים שיקצו ע"י האגרה המקומית, באישוי מודעת התבנית העליונה,
הכל כאמור בסעיף 32 של החוק.

3.1.3 חלוקת אגרי בתבנית לתיבות משנה

מודעת בתבנית עליונה ראשית אהיק את אזור התבנית עליו חלה התבנית לתיבות
בתבנית משנה אבוק התבנית של תבנית משנה מקומיות ותבניות מפורטות.

3.1.4 חובת תבנית משנה-מפורטת

תבנית משנה מפורטת לכל חלק מהחלקיה של תבנית זו. הכל איזור מקורים קהל אופי פומ
ולא עימותים וזכו תבניות משנה מפורטות. תבנית מפורטת מכלול הוראה
(תקנות) ותפסיט, הכל כאמור בסעיף 23 של החוק.

3.1 פירוט משנה של כפולת והוראה באיורי זינו

הכפולת וההוראה המלאה המחיימת לאיורי זינו בתבנית יפורטו בתבניות המשנה הכלליות
להמפורטות שיוכלו לאיורים אלה אגראים שלא יהיו סתירה להוראה תבנית זו.

3.1.7 תבנית משנה זינו

תבנית הזינו תבין לכל שטח או אזור זנו שיצוין בפרק 3 אהיקן או לכל שטח
התבנית מפורטת או חלק ממנה כפי שהגחיב מסעיף 3.1 הכל כפי שגקנס
אגרה מקומית באזור המועצה העליונה לתבנית.

3.1.8 הייג זניה

לא ייגן הייג זניה לפטח הקרקע או הקמת זינו במזום התבנית, אלא בהתאם לתבנית
מפורטת מאגרת.

3.1.9 באחת העליות

לא תוגא לזיון לפני הוצג המחומת לכך בקשה להיות זניה, אלא הוכחת נעלות של המחוקק
על הקרקע מספיק חלה היקשה.

3.2 פלימונים החוגרים והגלגל בגינה טאזורים, שטחים ואתרים

3.2.1 אזר בינוי - מארים קים

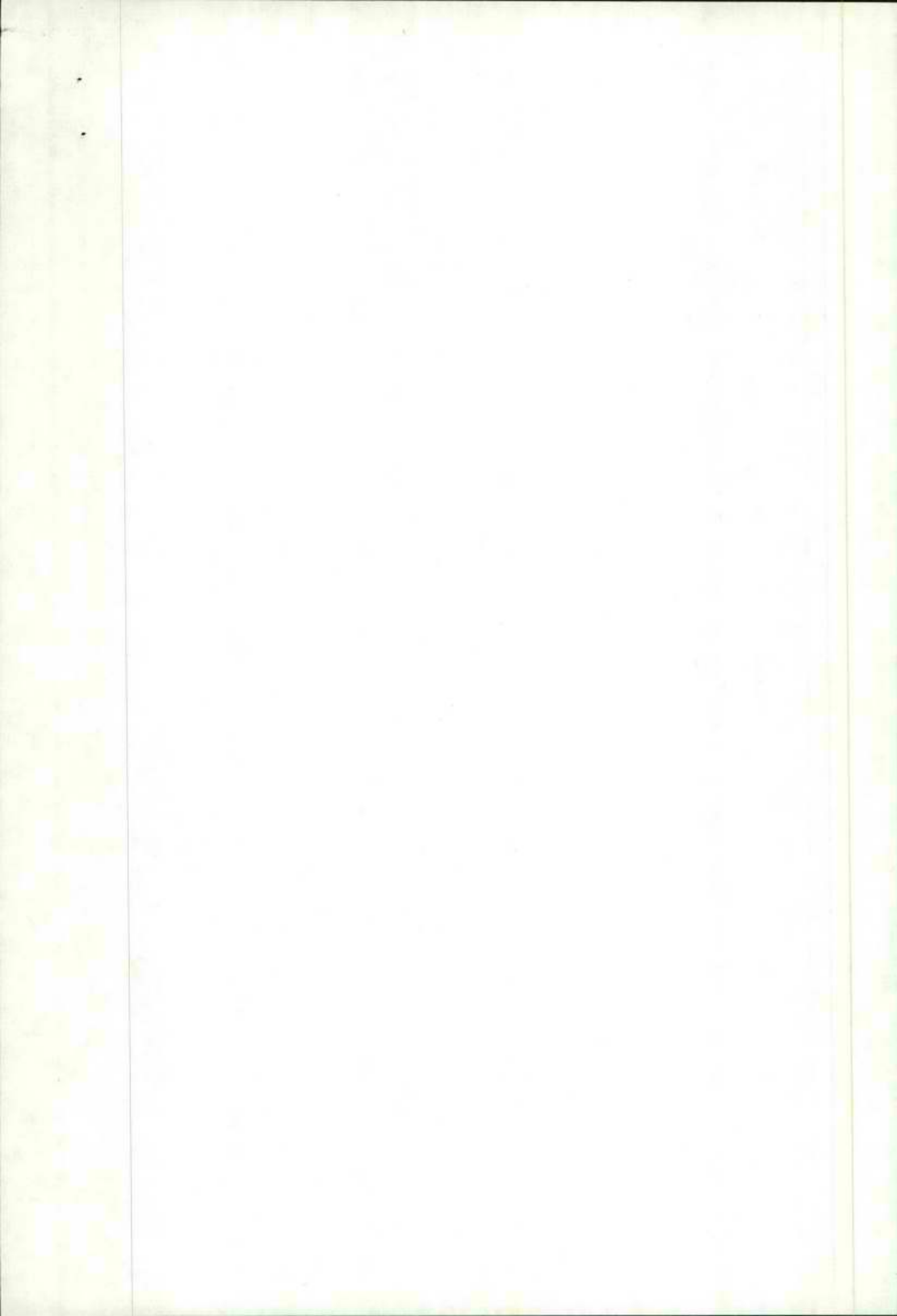
א. חזק א' (אריאז) - אזר מארים זעל אופי עירוי. צפיפא המארים התקסומאית
המזגה באזר זב לא געלה על 4 יח' זיור לבונם נטו של שטח מזגס המיוצב למארים,
אל כפי שנקצע בגביה מארי מפוכטה שהיאפה ואלשה ע"י המועצה העליונה לבנין.
השימושים המוגרים: 1. מני מארים; 2. מנימ למספא צבא שכונתיים; 3. מנימ ארכיכי
מסחר ופגלמ איטיים; 4. מנימ ומקנימ הנפסיים; 5. שטח צבארי
פולח; 6. צככים ומניא

ב. בית-אזא (זרקן) - אזר מארים זעל אופי פוכרי. צפיפא המארים התקסומאית
המזגה באזר זב לא געלה על 2 יח' זיור לבונם נטו של שטח מזגס המיוצב
למארים אל כפי שנקצע בגביה מארי מפוכטה שהיאפה ואלשה ע"י המועצה
העליונה לבנין. השימושים המוגרים: 1. מני מארים; 2. מנימ למספא צבא שכונתיים;
3. מנימ ארכיכי מסחר ופגלמ איטיים; 4. מנימ
לוג'יה וליפס; 5. מנימ ומקנימ הנפסיים;
6. שטח צפוי פולח; 7. צככים.

3.2.2 אזר בינוי - מארים א'

מיוצב לרכס או שפוף זעל אופי פוכרי שרפפא המארים התקסומאית המזגה
באזר זב לא געלה על 2 יח' זיור לבונם נטו של שטח מזגס המיוצב למארים.
שטח מזגס מיומאלי המיוצב למארים לא יהיה קטן מ- 400 מ"ר. פולח זינוי אזר
מארים זב מוגה רהנת גביה מארי מפוכטה ואישורה ע"י מועצה העליונה
זל שאז צבוצ של גביה מארי מפוכטה, מוגה רהנת גביה זינוי, שטחא שר
ע"י הועצה המקומית. השימושים המוגרים: 1. מני מארים; 2. מנימ למספא צבא
שכונתיים; 3. מנימ ארכיכי מסחר ופגלמ איטיים; 4. מנימ ומקנימ
הנפסיים; 5. שטח צבוי פולח; 7. צככים ומניא.

זונה זינוים למארים יהיה 2 קומא אל צד 8 מטר מזל פנ דיקריקט. פולחא מפוכטה
כעיון גגה זינוי המארים יצוינו בגביה מארי מפוכטה של אזר הזינוי.



מיוצג אפסח שטופה אלו רובם היו אולי עיכוני. צפיפה המארים המקסימלית החוגגת באזור
 בה לא נמצאה על 4-5 יחידות ביום לבנים נטי של שטח מכיס המיוצג למארים. גובה קנייה
 מקסימלי של קניני מארים 3 קומות או אף 2 בן הן הקרקע. שטח משרם מינימלי
 לא יהיה קטן מ- 450 מ"ר. השימושים המוגבלים כמו מסעין 3:2:3.
 משטח האזור נבדל מן גובה המים מקומות מפורטת שמתק את האזור אטלנטי
 גבולות מוגבלים - אגמים שהולאליה גבולות התבנה פנימית שגורם את מספר יחידות
 הדיור המוגבלות בכל אזור או חלק מאזור קניני, ארובת פירות של סוגי קניני,
 אזור קנינים, צפיפות קניני ושטחי קרקע בלתי מוגבלים, אשכול ציבור ופככים
 אכל אגם או חלק מאגם מן גבנה מפורטת בחלק, שגורם בגבנה קניני מוגבל. היגרי
 קניני קניני צבור, מסחר ופירות, נופש וספורט יומיומי אפי גבנה אשכול אביטקטוני.

אזור מרכז עיר (כולל מארים) 3:2:3

האזור מיוצג מרכז עיכוני ראשי משולב במזני מארים שגם אולי עיכוני. השטח היוצג
 למארים לא יעלה על 30 אחוז מהשטח הכולל של האזור. אשכולות החפויקים,
 חיקות הפנימי של השטח יוצג גבולות המונים והפולציה אשכולות יוקרה בגבנה מאגרי
 מפורטת ותכנון קניני מוגבל מאלפג ע"י הוצרה המקומית. היגרי קניני למזני המרכז העירוני
 מותנים נכנסת גבנה ציבור אביטקטוני את חלק אולי פיתוח.
 השימושים המוגבלים: מגנים למסחר קמעוני ופירות אשכים, מסחר סיטוני, מוספג המשרים
 מנהלת אשכול וצילוי, מספיק אשכול פריטים, שלול חינוך, קריאה, גרמה צר, שלול
 גינה וציבור

אזור מרכז עיר (לא מארים) 3:2:4

יחולו עליו כל המארים וההולא 3:2:3 למעט מגנים למארים.

אזור מרכז עיר (נופש, ספורט וציבור) 3:2:5

האזור מיוצג אזור קטן אולי בין שני חלקי מרכז עיכוני ראשי כפי שמצוינים
 בסעיפים 3:2:3 ו 3:2:4 ויצא לכלל השכלות הכולל עיכוניים כגון משרים
 ספורט, מתקנים, פריקים ציבוריים, מתקנים מופעים ציבוריים שחולף אשכולות סלולים,
 אפיטיאגרון, מוצנני נופש, בילוי שחיה, קאלטרי-קליה, שטחים אפיטיאגים וכפ.
 בארבע אשכולות קמות מגנים ציבוריים פריט למצוינים משרה. לא גרמי הקומה
 מגנים למארים מוגבלים.

לאזור מן ימים ואשור הוצרה המקומות והוצרה המספר העליוני גבנה מאגרי קניני מפורטת
 מוצנני גבנה ציבור אביטקטוני עם ציבור מוצנני ציבור קניני.

מיוצג ליצירת אזור המים לתיבות ונוף בתחום מלונאל והשטחים הקטורים בה. מוגרים שימושים להג' חזון, הוסטל, מוטל, מסעדות, אומות. לרכיב כנוסוס ארצ"ם ובין-לאומיים, מועצונים וזכרונות מסתריים וזכרונות, משרת ספורט, אולמי העמחולות, ריקודים, חנינים ומתקנים המיוצרים לפעילות ורפת וזכור.

מה זה
אזור גיילת
זהו חנינים

פומה האזור לחייב הפסג הבניה מאגר הפורטת ובניהו זינו וליצוג ארכיטקטוני. לכל חלק ושלב, שיפרטו לפסגה הזינוי, שאזה זנונים, שטחים זכוריים ופרטים (כל המג-מית הבזולות. לא גמר בניה זנון המיתים אמצ כשהו.

השטח מיוצג למסד, חזון, חנה צלל אופי צכורי כהל-ציוני, איצוי אא אכזי, טאון אנוכרטיטה; בית ספר ללימודים שזורים מצטיים, טכנולוגים אא פטים; חזון מחקק; סמינריון, מוזיאון; חנינים למערכות אולחולת אא מצד וכד. לא גמר הקמת חנו מלוקם. פומה השטח מומק בהשגה ואישור הבניה מאגר הפורטת, הבניה זינו וליצוג ארכיטקטוני.

מה כולל
בית גיילת
שני חנינים
חנין חזון
סמינריון
מוזיאון

השימושים המוגרים הם: חנינים להשגה וחזכה, חקקים המשכילים חנינים אלה, חנינים למסנה, תחזוקה, מתקני רגור הנפסור, תחנה פוק, חנינים רשומי שזכרים ומנהלה, חנה למכני אש לפלמי חלום, שילוחים רכוניים ופזוריים הנלוים לאזור הגרשיה, שטח זכורי פומה, ייזוק, זככים וחנינו.

פומה האזור לחייב הפסג הבניה מאגר הפורטת שרקוד אולמי הנחה, שאזה חנונים, והמתקנים טק התיחום לחנינים לזכריה, שמירת שטחים פומחים מספיקים. באזור הגרשיה לא יוגרו מפעלים העלולים לפסג החתפס אהולל מטיב זככרים ו/או לאזור חנונים קרוב.

מה זה חנינים
זככרים
חנין חזון
חנין חזון
חנין חזון

יועד למעטיות עזרות מצד ושימושים כהל עיוניים אחרים הנלוים לאזור זה ילאן חנוני מחקק, מכללות, אולחולת רכזאה וגזכרה וכד. יוגרו חנונים שיסקרו חנון רחב של שטחים לאזור זה גרם שיחה צמס חומד עם חנוני ירוק, שטחים פומחים ואיכות סביבה נאלמה.

הוראלל זעיון המערה של איכות הסביבה יפורטו בבניה ממלכ הפורטת לאזור שגמייז זעיקה של ההיבטים והשפעות של השימושים המוגרים על הסביבה. הבניה גפרט לקיטת אמצעים

לחנינת מטרדים ומפעלים סביבתיים בהגאם להחלפת חנוניות של היוצף הסביבה שיקוד למינון זה. הבניה הפורטת לאזור זה א חלק וחנו גלוה במקור הספעה של הסביבה. לא יינתן הוגר חניה ללא אישור הבניה זנוי הפורטת וליצוג ארכיטקטוני זכל חלק של פייתם הוא ור.

3.2.10 שטח צבולי פגוח

שטח החיווצ צ'יצר הפחיה אקולוגיה מסויז לאזוי העניו רגכיה ופטמית ילקים זקק
וואזרים . השימוש החוגרים : יזר, שינון, ניעו, פגוח נל, שזלים אהוטי רגל
מכרטי ששזרים ומחקים ופירט. פח אהקנים אלו חז באזר איסור זנייה אחלט .

3.2.11 מככ שכוני

שטח החיווצ לאפטר שימוש לאוסזר ושזרים צבויים שבונתים לז שכוני אל כולז .
הטרה היא לזור מככים ששקובם זשר אוליסית השכונות ע'יצי אגם אוסזר
שאן מקומם בזככ עיכוני כאטי ואם שזרים כז ע'כ לא בוקמו אלה בזככ
עיכוני כאטי . הוזכרים יאגזו ויגכנו זהר"חסול לטמחים החיווצים זמני
למכים מסכים . השימוש החוגרים אפי החיפיון זס'פ 3.2.10 .
היגר זנייה חומה זככט רכיה חזר מפוכלת רכיה זינוי שיפירטו אחזו הניה ,
לזכה הזנוים , טמחים צבויים פגוחים , חנוה הכל חנוה רכניה פגוח מפוכלת .

פרק מס' 4 - דרכים ומזכאות תעבורה

4.1 דרכים

4.1.1 חקוקת של דרכים ורחובות

גוף הדרכים ורחובות יבדל כמסומן בגבש"ט ובס' שיקדע בגבתי מ'א' צ'א' הנקראת "גבתי תעבורה - אזור אלקנה" ומהנה נספח לחייב לבגתי אמאר לו. בגבתי אמאר חקוקות אל מפוקט אמר יהיה לקדע דרכים נוספות, באישר הישרה המוסמכת.

4.1.2 אישר בנייה ברצועה המוגנת.

ברצועה המוגנת של דרך לא אמר כל בנייה שאינה מתקן דרך

4.1.3 קו בנין

קו בנין ומרחקיהם מצדי הדרך יהיו כמחולקת בגבש"ט הנספח "גבתי תעבורה - אזור אלקנה" ובס' שיקדע בגבתי אמאר חקוקות אל מפוקט, על פי הוראה של גבתי לו.

4.1.4 הגבלות בנייה בין קו בנין למזל ברצועה המוגנת

במטחשין קו בנין לבין מזל ברצועה המוגנת, לא אמר כל בנייה, פרט למתן שלם בהסכמת הישרה המוסמכת וזאישוי מועדב גבתי עליונה.

4.1.5 סטיה, אמאר, רחוב וקו בנין של דרכים בגבתי

בגבתי אמאר חקוקות אל מפוקט אמר לקדע פיראלה שיש בהן מטח סטיה אמאר הדרך, כחזק הדרך וקו בנין של הדרך בגבתי לו, כפי אפמלים אל הדרך למגלים חקוקות, וזאישוי שהסטיה אינה עלמדת זמגירה אסקוקות גבתי לו ולעפפה, הכל בהסכמת הישרה המוסמכת וזאישוי מועדב גבתי הישרה.

4.1.6 חזק וקו בנין מיוחדים של דרך חקוקות

היחזק המיוחדים של דרך חקוקות יהיה ז'א' 4 חזק אל כל צד המזל ברצועה המוגנת של הדרך.

4.1.7 תיסה לקרקעית שגם חקוקות דרכים

כאל חקוקות זמחומה נחבלת דרך, אל כלל שיוסמכה לכך ע"י מועדב גבתי הישרה, מבל כלל שאלת תערה על קרקעית המודצות לדרכים, לשם פולטן, החומזן, הט"מ, חסיתמ אל זיטולטן - הכל על פי האמור בחוק.

4.1.8 חניה

שחתי חניה "מזל" בגבתי אמאר חקוקות ומפוקט, לפי מתן המפקח על התעבורה בהמל

4.2 ניקוז

ניקוז מים המסומים בטוח הגבנית ובאמצע לפני תכנית ניקוז, האשטאט ע"י רשות המוסכמת. משרד בנין וניקוזו באופן מטבוע רצון לפני הגילוי הנ"ל. אם אצטר הוצעה התקנת מים אלפי"ה ומצדה על קרקע מסומ"מ שגורמים אנצורה למטלה בנייה, צורם טעמו מיוחד לניקוזיה, יהיה מסומלתה אביאש והבטע"ם על משרד אל בנין אטא בקרקע באופן מיוחד לפני הגילוי הנ"ל.

4.3 ביוב

סילוק השפכים במחום הגבנית ובאצו לפי תכנית ביוב האשטאט ע"י רשות המוסכמת. שפכים יסולקו באמצעות מערכת חק איזא"ה"ה ויוזרמו למחנן טהור מרכז"ם. החים המטלהרים ישמשו להסקיה, אל כפי שיקוד ע"י הרשות המוסכמת. פגיונולית מקומיים צומ"ם אסלק שפכים ינמנו למתן קצובה, הכז באישלר הרשות המוסכמת והוצעה כמתקנת.

4.4 אספקת מים

הצרכת אספקת מים במחום הגבנית ובאצו על פי תכנית מים האשטאט ע"י רשות המוסכמת.

4.5 חשמל

הצרכת אספקת החשמל במחום הגבנית ובאצו על פי תכנית להובסת החשמל. מיוצגלת תכנית במחום ריצועה בקרקע למעבר קו חשמל, ארואר טאלי הריצועה ומתן יקוד ע"י הוצעה כמתקנת כהג"עצוב עם חביר החשמל ולפיו החוק אל הכז בקרקע.

4.6 היגיינת ומתקני גשמים

הוצעה התקנת גג"ה זכז איזור אטח אל גבנית כל בנייה של מתקנים ומתנים הפולטים להפסלה מערכת ניקוז, מים, אספקת חשמל, מים, גז, ארפון, הפיו ולאו"ציה - למעלה הציבור ים אל מתן להפסלה כרטימית המתקנת הוצעה ולעצב מתן סוגרים אל הוצעה מתקנת חשמלית במבנית כל במבנית מפרט האשטאט.

4.7 שמירת קרקע למתקני הגשמים

מוסכמת המתקן העליונה רטאל להוציא על שמירת הקרקע הבטוחה למתקני גשמים ואין להקים על קרקע כל שום בנין אל לעצב כל מלכח חוף והוצעה אביצוע מתקני הגשמים שלמטית נשמרה הקרקע.

פרק ח' - 5 - שמירת הנון, איכות הסביבה וכוונת הנונים.

5.1 שמירת הנון

5.1.1 שמירת אג"י וצרכי הטנד

עצרת המקומית נשארה לאסור פעולות פיתוח וכוונת במקומות שיוכרו כאג"י טנד בעתיד
בתינו, לא אסור במקום בעתיד כפי שתקבע הוצעה, אם לא תיבחר החלטת המקומית
לשמירת צרכי הטנד בכל המספר.

5.1.2 מבנין ונון של הצרכים

מועצת המבנין והנון תהיה מוסמכת לפלוס כי מבנין המקומי של בנין אג קטן מבנין, גלולה
בבתינו פיתוח הנון בשטח שאיל חלפה אג"י הצרכים.

5.1.3 בקרת פלטי הכסומות

הוצעה המקומית נשארה להגיד, לאסור אג אהגבל פלטי פיסומות ומיצר אפ"י סוג כמותנים
במקום הבתינו

5.1.4 קני חסות ומקומות גג-קרקעיים

הוצעה המקומית נשארה לקבוע, בבתינו המקומית הכוללת בצד חוץ התקנה קני חסות
ומקומות גג-קרקעיים, ואיסור התקנת קוים ע"מים. באצול בינוי אג"י חלק מקום.

5.2 שמירת איכות הסביבה

5.2.1 חלוקת הכנסים ומקום השקעה על הסביבה

כל אזור מאזור הבתינו שהוצעה בסעיף ח' 2.3 חייב להתנהג ומקום השקעה
על סביבה, גלולה בבתינו מקומית ומקום השקעה על הסביבה.

5.2.2 איסור הליכה מי שפכים

במקום שטח הבתינו ח"י איסור אהגבל על הליכה מי שפכים אג"י אהגבלים נשארה כפי
שתקבע ברישור המוסמכת, בהתאמה למתן אהגבלים.

5.2.3 תחילת מטרות

הוצעה המקומית נשארה לקבוע תנאים שיהיו בתוקף בצורה אמיתית כל מטרות שמקורן
ברעם, רעידה, אזור אקו, האניה לקווה, פסולות, אג"י, ע"פ אג"י כל מטרות אג"י הנשים
אסורה ע"פ העצמה, התניה אג"י המוס, וכן אצרכים ממשלם כאלה אפ"י יוג"י אג"י אהגבלים
במקום אהגבלים יוג"י.

5.2.4 שמירת מקומות מים

הוצעה המקומית נשארה ע"פ ע"פ רשות הבריאות, נשארה אהגבל אג"י אסור ע"י בקיורה של
אצרכים אג"י נשארה נשארה אהגבל אהגבלים אהגבלים.

5.2.5 זכיאל באליו

אפני פיתחה של כל קרקע של פי הזכאות גבניה זו רשאי הוצבה המקומות אברוש אמר חנקס
היה גניה אמלא אתר זכיות ספציפיות של הכשרת המוסמכת לעניני זכיאל, בתנאי אקראית היה טנייה

5.3 עצים, נטיעות ואחזקה שטחים

5.3.1 שמירת עצים ופחמים טבעיים

הוצבה המקומות רשאו אברוש שמירת עצים ופחמים טבעיים אחרת בתחום כל נכס פרטי
אל זכיותי בתחום הגבניה, הכל לפי רשות עצים בחוק.

5.3.2 נטיעת עצים ופחמים

הוצבה המקומות רשאו אברוש נטיעת עצים ופחמים אחרים בתחום אל כל נכס פרטי
אל זכיותי בתחום הגבניה ואחזקה, על תשלון בעלי הנכס ועל ידיו.

5.3.3 גנאים לאחזקה שטחים

רשאו מקומות, בהסכמת הוצבה המקומות והרשויות פאנומכולת גיהיה רשאו לקבל
גנאים 232 אחזקה השטחים הזכאותים והפריטים בתחום הגבניה.

5.4 שמירת ציוד הנניים

5.4.1 חובת הכנה גבניה לעיצוב אביזרים

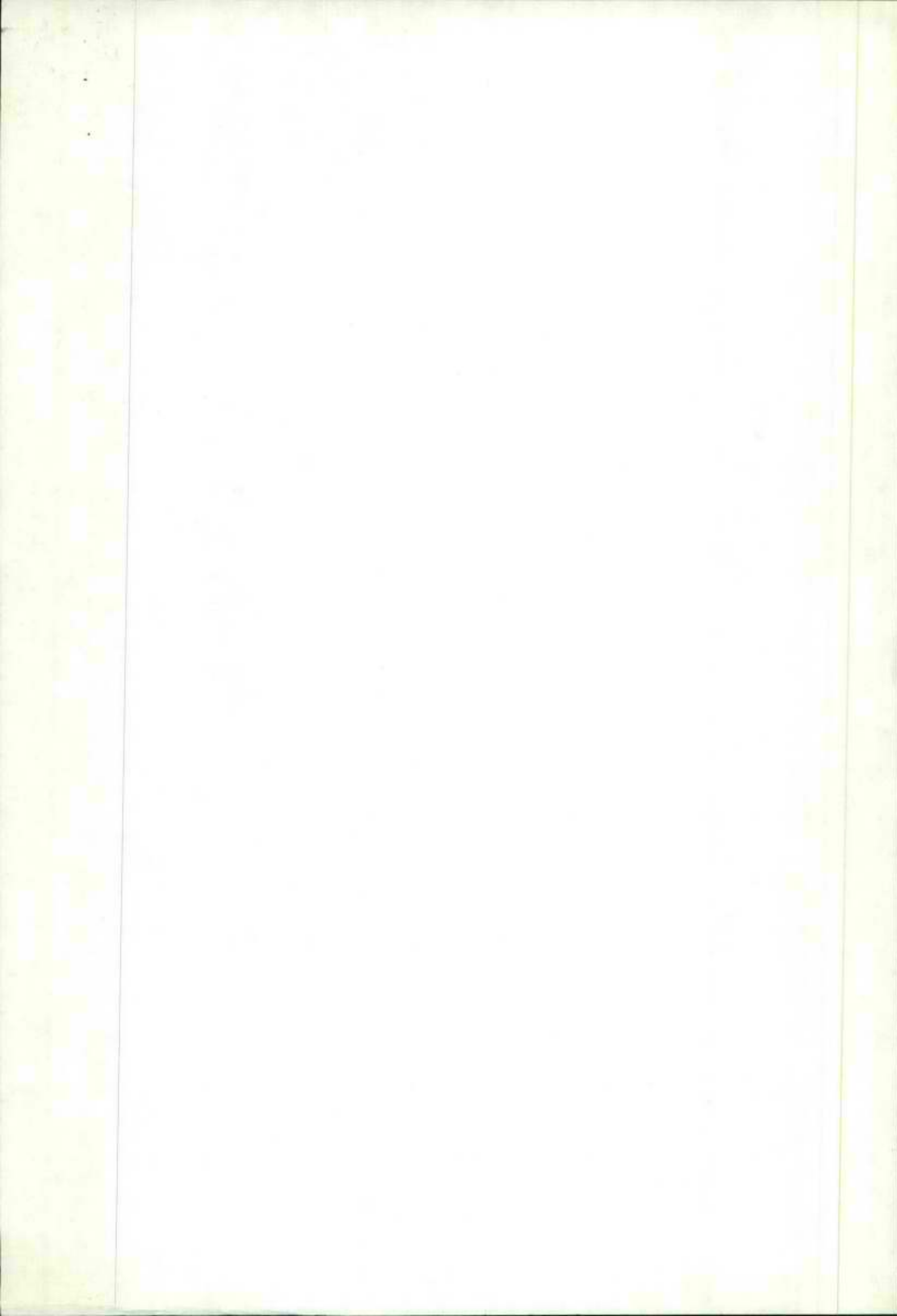
כל אביזר ושטח בתחום גבניה כל עמדת גבניה גבניה לעיצוב אביזרים, גלויה
בקשה להיות גיהיה בגבניה לעיצוב אביזרים. אולם שיתוף שיתוף עם ועדה מקומית.
אילו הגבניה גיהיה גנאי לתחום היה גניה.

5.4.2 השלמת נינים

יש להשלים את נינו אמאר אולם עם מחקר שיתוף לא ננייה זמלאו ההיקף
המורשי בהיגב הננייה

5.4.3 העברת עמי

וצדה מקומות, גיהיה רשאו אברוש בתנאי לתחום רשיון גניה, הוצבה געצת גיהיה זמלאו
יהיו שמש אל החקרה זמלאו נניו אחרי השלמה.



6.1 שינוי התביעה

שינוי בקודם או קניין, אובדן של פדיון זכויות או אחרים או שטחים של התביעה
לפי אלה אבדו או שטח יחיד אישור של התביעה.
של התביעה יאלצו רק אם נמצא שהשטח או אחרים כפי שהוצעו בהודעת התביעה.

6.2 דמי ביטוח השטח

בציונים שבהם יש אילת כוללת של המטען לאיחוד הזכויות של אישור או שטח שמשוי
קרקע מסווגים. מקומות המצויים, גובהו וצורתו ויקראו בתביעה ומתאם מקומות המסווגים.
סטיוו הנוצרות מקדמי החיבור של התביעה הזאת (ק"ח. (ס.ס.ס. 10:1) שאינו מאפשר דיוק
ממשי, הן הזכויות האלו והן הזכויות האלו של השטח והן סטיוו הנוצרות ממטענים
הטריטוריאליים של השטח, גביית המגזר ואין לראות בהן של התביעה כל.

6.3 אגרות גבול

הוצעה התקנות שאור לעלות אגרות גבול כחוק, אכסיוו הובאות ביצוע התביעה, אובדן
הובאות עריכתה.

6.4 תחולה על המדינה, רשויות מקומיות ואגודות

מפניי המשלה הפועלים בתחום התביעה, יוצאנו להכין תקציבים ומסמכים אחרים
מחום התביעה, בהתאם להודעתה.

6.5 פיקוח לעצום התביעה

על מנת להשיג ביצוע התביעה, תפקדו מועצת התביעה והצוותים על ביצועיה המשותף כפי
הנשואים, על ידי קבלת צוות קבלת מנהלתיים האחרים הפועלים בתחום התביעה ועל
סטיוו אחרי.

6.6 זכויות מחש של התביעה

התביעה גבול מחש מחש אפס, כפי שיקבע עליי הוצעה התקנות צ"ח התביעה
העליונה, בטווחי זמן של יעלו על מחש שנים. הזכויות מחש גבול זמנית אובדן של התביעה
זבועה בהתאם להודעתה, ולחוקן של התביעה עדיין זבועות מחש כפיאלי אר
פירמו העצמי של האזור.

מראה הוצעה התקנות, אלו מועצת התביעה העליונה כי מחש אפסולת ביצועיה של התביעה
או עקב השתנות התחום שהובאו להצבת המחש להיעדים בתביעה זו, יש להכניס
בה שינויים, גבול הוצעה התקנות גבול חלופית המבקשת שינוי הנושאים.

המינהל האזרחי יקובה ושותפיו
מרחם גבנון מקימי שותפיו

אלור גבנון אביאל

סיבת
אביאל

בניית מתקן אביאל חלקי מס מס רשמי 1983

תיקון

מאי 1983

א. פטיק, אביאל, יח האוניברסיטה 51 תל-אביב-יפו. 418054

תכנית מחשבי אולגיה חלקית מס' 101 תשמ"ג - 1983 לאזור גבעון אריאל

מחוז	יהודה ושומרון
נפה	טול כרם
שטח הגנת	29.500 דונם בערך
גם הקרקע	המחנה של הכבא הממשלתי והנ"א והאחרים
יזם הגנת	לשכת התכנון המבצעת ביהודה ושומרון
מגיש הגנת	מספד הנ"ל והסכון, החוקר לתי"ה הכפ"ה ו"י אול"ם חב"ש
עורך התכנית	א. פסון, אריאל

תוכן הדיןנים

3/118

<u>כאלי</u>	<u>פרק מס' 1</u>
הוראת כאליות	1.1
פיקוס מונחים	1.2
פיקוס הכיונים בתשעים	1.3
<u>מטלות התכנית ויצדפיה</u>	<u>פרק מס' 2</u>
מטלות התכנית	2.1
יצדפי התכנית	2.2
<u>איצוכי התכנית</u>	<u>פרק מס' 3</u>
הוראת כאליות לשימושים והפקאות קנייה באזורים ושטחים	3.1
השימושים במתגרים והפקאות הקנייה באזורים ושטחים	3.2
<u>צרכים ומדרכות תשתית</u>	<u>פרק מס' 4</u>
צרכים	4.1
ניקוז	4.2
ביוב	4.3
אספקת מים	4.4
חשמל	4.5
היגוי למתקני תשתית	4.6
שמירת קרקע למתקני תשתית	4.7
<u>הקניין, איכות הסביבה וצורות הפנינים</u>	<u>פרק מס' 5</u>
הקניין	5.1
שמירת איכות הסביבה	5.2
צרכים, נטיעות ואחזקת שטחים	5.3
שמירת צורת הפנינים	5.4
<u>היצוץ התכנית</u>	<u>פרק מס' 6</u>
שני לתכנית	6.1
נחת ביק התשעים	6.2
אגרות תכנון	6.3
תחלופה עם המפ"ר, כשירות מקומיות והתאגדות	6.4
פיקוח להיצוץ התכנית	6.5
בחירה מחפשי של התכנית	6.6

7

1.1 הוראות כלליות

1.1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר אזורית חקית מס' 01
תשמ"ג - 1983 לאזור תכנון אלקנה.

1.1.2 תחום תחולת התכנית

שטח המתחם בקו כחול כפי שתשטיח והכולל את אזור תכנון אלקנה

1.1.3 מסמכי התכנית

א. הוראות התכנית: כל התקנות וההוראות הכלולות בחוברת זו.
ב. תשיט התכנית: תשיט בקנה-מידה 1:10,000 המהווה חלק קלתי נפרד
מהתכנית לכל ענין. תשיט התכנית אינו מהווה מסמך לצורך מציבת שטחים
וקביעת קווי גבול.

1.1.4 נספחים לתכנית

נספחי תשתית לתכנית יוכנו על פי התקפות התכנון המפורט.

1.1.5 יוס התכנית לתכניות קובצות

החקרה של סגירה בין תכנית זו לבין תכניות מתאר שניתן להן חלק אפ"י
שהתכנית קבלה חלק, תהיינה הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

1.2 פירוט מונחים

בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוט שבחוק המונחים הבאים הפירוט שבצד.

1.2.1 החוק -

חוק גבולות ערים, כפרים וקיבוצים
מס' 79 לשנת 1966 וצו מספיקי 418 תשל"א - 1971

1.2.2 אזור או שטח

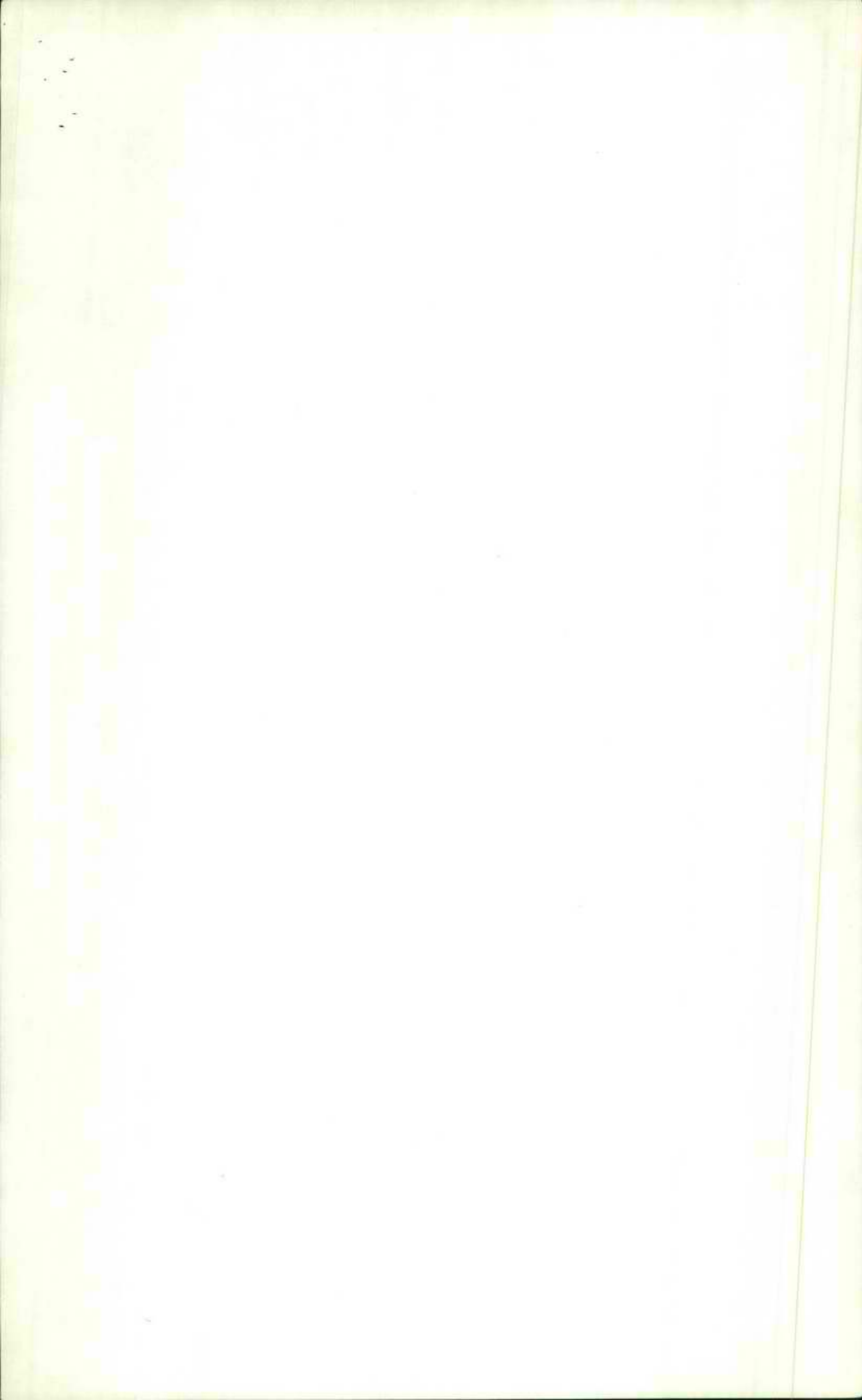
שטח קרקע מותרת או מסומן בתשיט כצבע, בקוקול,
במסמך או בסמל כפי להצביר את ההוראות של השומר
בקרקעות ובקיבוצים בתמונה התכנית זו.

1.2.3 אזורי פנוי

אזורים מתכנית בהם מותרת קנייה למגורים, לשפלות ציבוריים
ופרט"מ.

1.2.4 תכנית מקד או תכנית אב

תכנית אב או חלק סטטוטורי שמטרתה להצב את הכוונות
התכנוניות בשטח התכנית ובמקומות אלו. חוק. תכנית
הקדש על נספחיה אחרת על גבי מועצת התכנון העליונה
ושאר הרשויות המוסמכות הנגזרות בצדדי המכשיר מתוך
לפעולות תכנון ופגום האזור.



1:2:5 תבנית קווי -
ק"ל
מימאי

תבנית אשטח הכואל דתבנית אומאי לא דתבנית אפואטת.
תבנית התני קובעת: דינוי דשלושת אומאים ארבות
איתר התנינים, אצזאם, אצזזים, צורגם החיצוני, התנינה
אלוהים ויסודם. ארבותם בין התנינים, אפאסי קרקע קיימים
אומאקנים, צרכים, חנויות, אינון, אצבור, חיבובן וטגיל'ים.

1:2:6 תבנית אציבוב אכניטקסוין -

איקום סילוק אשפה, הכל זה בימים אפה טאפוארפית
בימים אצובבת לאצור אומאי החצב הקיים של האצור
דתבנית אטפל ביתר שיחט דכל הנושאים של תבנית דינוי,
ארבות מומי קנייה, ריהוט חזק וצמחיה. דתבנית גבול
חתיבם וחזיות אפואטים בקנייה מיצה שאפטר את הפיוט
הפירט, כפי שיקבע צי המצה החקאית.

1:2:7 תסקיר השפעה על הסקירה -
1:2:8 טחא אצרג מיומאי -

תסקיר שיוכן אצפי הנחיות דמשות לשחימת אילות הסקיבה.
הטחא הקטן ביותר של האצרג אצלו מותר לענות באצור
אצבול דתבנית.

1:2:9 אחוי קנייה כוללים -

היחס האצבוי באחויים, בין טחא התניה הכאלה המותר דכל
קומות הננין ודין טחא הקרקע הכאלה של האצור, אא האצרג.
אספרי מקסימלי של יחידות ציור אצנאם נטא.

1:2:10 צפנות קנייה מקסימלית -
1:2:11 אצרה קנייה -
1:2:12 קומה -

אספרי קומות מקסימלי המותר לקנייה אצלו אפני הקרקע הטבעית.
חולפנייה אטוק קניין הנמצא בין חצפה לבין תקרה אשר אצרה
האצרי נטא (בין אצרי חיבוב לבין אצרי טיח הקורה) אינו קטן
א-2:5 א וינון אצרה על א-3:5 א (קניין אצרים)

1:2:13 ציכך -

ציכך כמשמעותה בחוק

1:2:14 ריבנות בין אומאנות -

ריבנות קרקע המיועצת אצכך זטללה, ארבות אצנה הכניט,
השוליים, האי החפליב, תעלות הניקוב והקרקע הכוללת אצחותים.

1:2:15 אטקן ציכך
1:2:16 אצנה שפתי ציכך

אצנה אא אטקן המהוב חזק של הציכך כאמור בחוק.
האצנה המיועצת לשות את הנוסעים ציכך, ארבות תחנות פזק
תחנות סיכוי, אטקן אצקון אצנויות, אצצרה, קיוסק אכילצא אצרה.
ציכך אצקצרה דתבנית אפואטת שאשרה אצצרה התכונן העליונה
אפני אצורה של תבנית זו אא היגה קיימת אפני אצוב
גבנית זו.

1:2:17 ציכך קיימת אא אאלשית

1:2:18 ציכך אומאנות

ציכך שחיקתה אומאן דגשניט דהאטאם אהאראות תבנית זו.

1:2-19 זינגן לעבטאל -
 1:2-20 זינגן ארצות -

זינגן קיימת און מאלמית המזוטאלת זלפי הובלות תבנית פא.
 זינגן שסומנה בגשיט בככאל. מקטנית בין איזורים שונים במדינה
 ואסקווב תנועה מפרכים איזורים ומקומות מוסדות לפני בנינים
 מב-סטריים במסלולים מופרדים, גבול אחד מהם שני נגיבים אסקות
 עם תנסות וויציאלת ע"י מילומלרם און פחותים, ימאלע זינגן רעשית
 עסיי העקנים של הישגות המוסמכות.

1:2-21 זינגן עירונות ראשית -
 ראשית

בניש גשה וזככים ראשית מאזווי קינן מוסמכות בגשיט זינגן עירונות
 ראשית

1:2-22 זינגן עירונות משנית -

בניש גשה און זינגן המשכרת און איזווי הענווי, העכוונות אשטחים
 שיעצמ נקודע זמנית פא.

1:2-23 מקומות

מקומות העדפה המקומיות

1:2-28 העדפה המקומית -

העדפה המקומית לתכין ולגיפה אלקנה

1:2-29 מועדות העכוונות העליונה -

מועדית העכוונות העליונה כיהודה וגשומכוין המקומות לפי סעיף 5 לתוק.

1:2-30 רשות מוסמכות

משפט ממשלתי און רשות זיבולית שעינין מוזניי העבנית נחבלים העתום אחריותם.

43 פרוט הציונים בגרמניה

קיום אפואים ניצנים בקים לפופים
 צהוב
 כגם
 חום עם פסם ניצנים כגאמים
 חום עם פסם ניצנים כחאטים
 חום עם פסם ניצנים יבוקים
 כחול
 חום מחתם בקו חום כהה
 סגול
 סגול מחתם בקו סגול כהה
 ירוק
 אפור
 אדום
 עיגול כגם
 קו מקוטע ירוק כהה
 ירוק ירוק כהה
 קים יחום משובלים
 קו כחול צק
 קו כחול עברי

אזאר גינוי אמארים-רוז קים
 אזאר גינוי אמארים-א
 אזאר גינוי אמארים-ה
 אזאר מככ עיר (כאלה אמארים)
 אזאר מככ עיר (עמא אמארים)
 אזאר מככ עיר (נאס וספורט גלכ)
 אזאר תיגור ונאס
 אזאר מחוס מוח
 אזאר גאטיה
 אזאר גאטיה עתירה וצ
 סמא צמרי פגמ
 צכך קיחה
 צכך מחאפה
 מככ שטורי
 קו מאסן אזורי לקוחים ראטונים
 טיפול בקוחים
 מככ מחזיר
 שכול אבחה מדונה
 שכול תפניה החמאר

*שמועס
 ערוניס
 ערוניס*

פרק ח"ב - מטבח וישיבה

2:1 מטבח התבנית

2:1.1 מטבח התבנית היא אבניוה אל הפיגור באזור גבנון אביאול שטוח זמן אל כ - 20 שנה, מק הזטוח התנאים הנאלים אל רוחת חיים לכל חלקי האלכוסיה הקיימת והצפונה באזור. ארשה מטרה זו התבנית מבינה ומיצרת אל האזורים, השטחים ואל שימוש יקרוד, הזכ"ל וההצגה אל הנ"ל והפיגור האזורים ממחנה.

האל מליה אל
חיה חכמה
אנחנו מלמדו לנ
חילוק פוקדו
באותיות מליה
אלו באלו התבנית.

2:1.2 זהוהו מקום אזור גבנון אביאול מהרה עם אל החמתס והמועד להקמת עיר

אריאל, מטבח התבנית לקבוע אזורים ושימושי קרקע באלפן שמוצרי הקמה אלר מביה חסועל אלכזו כל התפקודים העירוניים הנדרשים.

2:1.3 אזורים זנוי ממזכים ומחלקו בתבנית זו אלפי לפיפוח יחידה ציוד אצונס נטל לשני אזורים מלאים עיקריים (א! ב) נוסף לאזור מלאים שיהיה חלק מאזור מרכז העיר.

2:2 יעדי התבנית

2:2.1 פתח מעיון אל אזורים מלאים קיימים ומתכננים געלי אלפי פתחי ועיוני טושר ואפשא במחומים זניי מתני מלאים וכל הסאים, שצלים ורבעויות והשגרים הידרטים ארביים הקיימים העמדים אל משבי האזור/העיר.

2:2.2 פתח שטח מתנים שמעורר רעטח העסקה, מחחר ומנהל הכפיים, שטחים אשכולי חינוך, ביאל ומחולל חרמים אשכולי הככליה איחזרה אל משבי האזור/העיר.

2:2.3 שימור הטבע והנוף, וזיה שטחי יוק אנופש והקנה מקנה להטחה עככ אכוח הסגירה הטבעית איסגיר הערה יציאפם באזור.

2:2.4 הוליה העככ פכים הפכשה והטחה קעפי מחברה טורים ויעילים דין מקפי הפיגור הקיימים והמתכננים באזור התבנית העמדה במחכמת פככים אביאול וארצות.

2:2.5 הנחיה התבנית הככליה הפיגור העמדה אל הרשות ההנדסית באזור התבנית

פרק מס' 3 - אזורי הגבול

3.1 האזור כולו לשימוש והגנתו תהיה באזורי

3.1.1 שימוש בקרקע וזכויות

כל שימוש בקרקע או זכויות הנמצא באזור האזורי הגבול כסומן בהגדרה יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. מקום שקיימת אף חלוקה לפני תכלית של נכסיה בהתאם להוראות תכנית זו, והוא לפני באמצעות תכנית באישור מועצת התכנון העליונה.

3.1.2 שימוש חורג בקרקע

קרקעות שהוגדרו כגן זמן כנסה התכנית לתקופה, למטרות שניה מהמטרות המוגדרות לשימוש גן ע"י האזורי הגבול, מותר להוסיף ולהשתמש בהם כאלו לשימוש חורג, עדיף מן הזמנים שיקבעו ע"י הוועדה המקומית, באישור מועצת התכנון העליונה, הכל כאמור בסעיף 32 של החוק.

3.1.3 חלוקת אזור תכנון לחצרות משנה

מועצת התכנון העליונה רשאית להחליט על אזורי התכנון עליו חלה התכנית לחצרות תכנון משנה לצורך הכנת של תכנית אזורי מקומיות ותכנית מפורטות.

3.1.4 חלוקת תכנית אזורי-מפורטת

תוכן תכנית אזורי מפורטת לכל חלק מהחלקיה של תכנית זו. בכל אזורי מגורים הכל אופייניים ו/או עייתיים וכלי תכנית אזורי מפורטת. תכנית מפורטת מבטלת בוראות (תקנות) ותשיט, הכל כאמור בסעיף 23 של החוק.

3.1 פירוט חלק של כב"א והוראות באזורי בנין

הכב"א וההוראות המטלות המתייחסות לאזורי בנין בתכנית יפורטו בתכנית המוגשת להל"א והמפורטות שיוכלו לאזורים אלה וזמנים של ירון סמרה לפוראות תכנית זו.

3.1.7 תכנית גבול בנין

תכנית הגבול תוכן לכל שטח או אזור בנין שיוצאין עדיין 3 חלקן או לכל שטח התכנית המפורטת או חלק ממנה כפי שהגדיר הסעיף 3.1. הכל כפי שיקבע ועדה מקומית באישור המועצה העליונה לתכנון.

3.1.8 הייב בנין

לא יינתן הייב בנין לפטור מקרקע או מקומות בנין במזום התכנית, אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת.

3.1.9 הוכחת התכנית

לא תוגש לדיון לפני הוועדה המוסמכת לך בקשה להייב בנין, אלא הוכחות נשלטת של המבקש עם הקרקע שספיקה חלה ויבוקשה.

3.2 פשיטות המוגרים והגבלות בנייה באזורים, שטחים ואזורים

3.2.1 אזור בינוי - מגורים קים

א. חוק א' (אריאל) - אזור מגורים קטן אלפי עירייה. צפיפות המגורים המקסימלית במחנה באזור זה לא תעלה על 4 יח' דיור לדונם נטו של שטח מגרש המיועד למגורים, אלא כפי שתקבע בתכנית המגורים המפורטת שהוגשה ואושרה ע"י המועצה העירונית לתכנון השיטות המוגרים: 1. מני מגורים; 2. מני מספר צבאי שכונתיים; 3. מני אפרכי מסחר ופעילות אישיים; 4. מני מתקני הנדסים; 5. שטח צבאי פתח; 6. צבאים וחנייה

ב. בית-אזול (זיקון) - אזור מגורים קטן אלפי עירייה. צפיפות המגורים המקסימלית במחנה באזור זה לא תעלה על 2 יח' דיור לדונם נטו של שטח מגרש המיועד למגורים אלא כפי שתקבע בתכנית המגורים המפורטת שהוגשה ואושרה ע"י המועצה העירונית לתכנון השיטות המוגרים: 1. מני מגורים; 2. מני מספר צבאי שכונתיים; 3. מני אפרכי מסחר ופעילות אישיים; 4. מני אג"ל ונ"ש; 5. מני מתקני הנדסים; 6. שטח צבאי פתח; 7. צבאים.

3.2.2 אזור בינוי - מגורים א'

מיועד לרוב או שטח של אלפי עירייה שצפיפות המגורים המקסימלית במחנה באזור זה לא תעלה על 2 יח' דיור לדונם נטו של שטח מגרש המיועד למגורים. שטח מגרש מניו מגרש המיועד למגורים לא יהיה קטן מ- 400 מ"ר. פיתוח ובינוי אזור מגורים זה מותר רק בתכנית המגורים המפורטת שהוגשה ואושרה ע"י המועצה העירונית לתכנון השיטות המוגרים: 1. מני מגורים; 2. מני מספר צבאי שכונתיים; 3. מני אפרכי מסחר ופעילות אישיים; 4. מני מתקני הנדסים; 5. שטח צבאי פתח; 7. צבאים וחנייה.

גינה בינוי למגורים יהיה 2 קומות או 3 עד 8 מטר מעל פני הקרקע. הכוללת מפורטות בענין גובה בנין המגורים יבנין בתכנית המגורים של אזור הבינוי.

אזור קיני-מגורים 3-2-3

מיוצג לפיטח לטופה או רובע היא אלפי עיבון. צפיפות המגורים המקסימלית החוגגת בטורי
 כה לא נעלה על 4-5 יחידות ביוזר לבנים נטי של שטח מיעוט המיוצג למגורים. גובה קנייה
 מקסימלי של בנין מגורים 3 קומות או 4 בן הן הקרקע. שטח מגורים מינימלי
 לא יהיה קטן מ- 950 מ"ר. השימושים המותרים כמו בסעיף 3-2-2.
 עשטח האזור נכלל במסגרת גבן גבניה ומגורי מקומות מפוקחת שמתק את האזור האזורי
 בתוכן משניים - אגפים זהו כולל תכלול התבנית פנימית שגפירט את מספר יחידות
 כביד נמחר לבניה בכל אגב או חלק האזור הנני, ארובת פיכוס של סוגי הנני,
 צורה הנני, צפיפות הנני ושטחי קרקע בלשים למגורים, לשלול ציבור ולפככים
 אכל אגב או חלק האזור מסן גבניה מפוקחת כחלק, שגלולה גבניה נני חניה. היגרי
 גנייה לבנין צבור, מסחר ושגלים, נופש וספורט ינמני לפי גבניה אציבור אכיטקטוני.

אזור מרכז עיר (כולל מגורים) 3-2-3

האזור מיוצג למכב עיבון ראשי משולש בזמן מגורים שני אלפי עיבון. השטח היוצג
 למגורים לא יעלה על 30 אחוז מהשטח הכולל של האזור. גודלוגו החבוייקים,
 חלקה הפנימי של השטח יוצג בקיבוצים השונים והפולגרות לפיגלחו ייקבל גבניה ומגורי
 מפוקחת ותכנון בנין מנחה מאלפיה ע"י הוצרה החקומות. היגרי קנייה למנין המכב העיבון
 חותקים נכשלת גבניה עיצוב אכיטקטוני לכל חלק או שלט פיתוח.
 השימושים החוגגים: מגנים למסחר קמפוני ושגלים אשנים, מסחר סיטוני, מוספול ומגריים
 מנחה אכוחי וציבורי, משפיים וטכניול פריטים, שגול חינוך, קולאל, גרמול, צר, שלמי
 גיולה וציבור

אזור מרכז עיר (ללא מגורים) 3-2-4

יחולו עליו כל התנאים וההוראות שבסעיף 3-2-3 למעט מנין למגורים.

אזור מרכז עיר (נופש, ספורט וציבורי) 3-2-5

האזור מיוצג לתול קטג אלוני בין שני חלקי מכב עיבון ראשי כפי שמצוינים
 בסעיפים 3-2-3 ו 3-2-4 ויצולו אכלול כל השגולתם הכלל עיבוןיים כגון מגריים
 ספורט, משתקים, פרכים ציבוריים, מקנים מופעים ציבוריים שחולף אאלמחול סגורים,
 אמפיטיאטרון, מועדוני נוער, כליג שחיה, קאלטרי-קולה, שטחים לפיקניקים וכפ.
 באצרה לאחוג פקחח מנין צבוריים פריט למצוינים מנחה. לא גלרי הקוח
 מנין למגורים מסוג כלשהו.

לאזור מסן ימש לאשור הוצרה החקומות והוצרה התכנון העליוני גבניה ומגורי זנין מפוקחת
 חולוג גבניה עיצוב אכיטקטוני עם דים מיוצג על עיצוב הנני.

3.2.6. אצור גיילת וזופט

מיוצג ליצירת אצור מאים לתיילת וזופט בתחום מלונאלה והשטחים התקטורים בה. מוגרים שימושים לבני מחנך, הוסטל, מוסד, מסעדות, אולמות לזריכה כניסוס ארכיטקט וזין-למלח"ם, מועדונים תלתיים מסחריים וזכוניים, ממשל ספורט, אולמחי הגשחולות, ריקודים, מזנים ומקנים המיוצרים לפעילות וזופט וזיבור.

אמה זוא
אריקא מילס
זקת יעניק

פיתוח האצור מחייב העשרת תכנית המאר הפורטת ובניית תלוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל חלק ופטי, שיפרטו לפיפול הזינוי, יאנה זנונים, שטחים זיזוליים ופרטים וכל העש-מיות הזכורות. לא גמר תיית זנוני מלחים ומע כלשהו.

3.2.7 אצור מולט מוחפ

השטח מיוצג למסד, מוכון, מתנה זעל אופי זכוכי כול-עיוני, איזכרי אא ארכי, גלון אנונימטיה; בית ספר ללימודים אזורים מצעים, סקולוגים אא פנים; מוכון מחקסי, סמינריון, מוזיאון; מזנים למרחב אולמול אא מצע וכפ. לא גמר הקמת מנוי מלחים. פיתוח השטח מומק בהעשרה ואישור תכנית המאר הפורטת, תכנית זינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

זא כול
בית גולג
פול ארכי
מנוי מלח
ספוטיל
כרפ.

3.2.8 אצור גרשייה

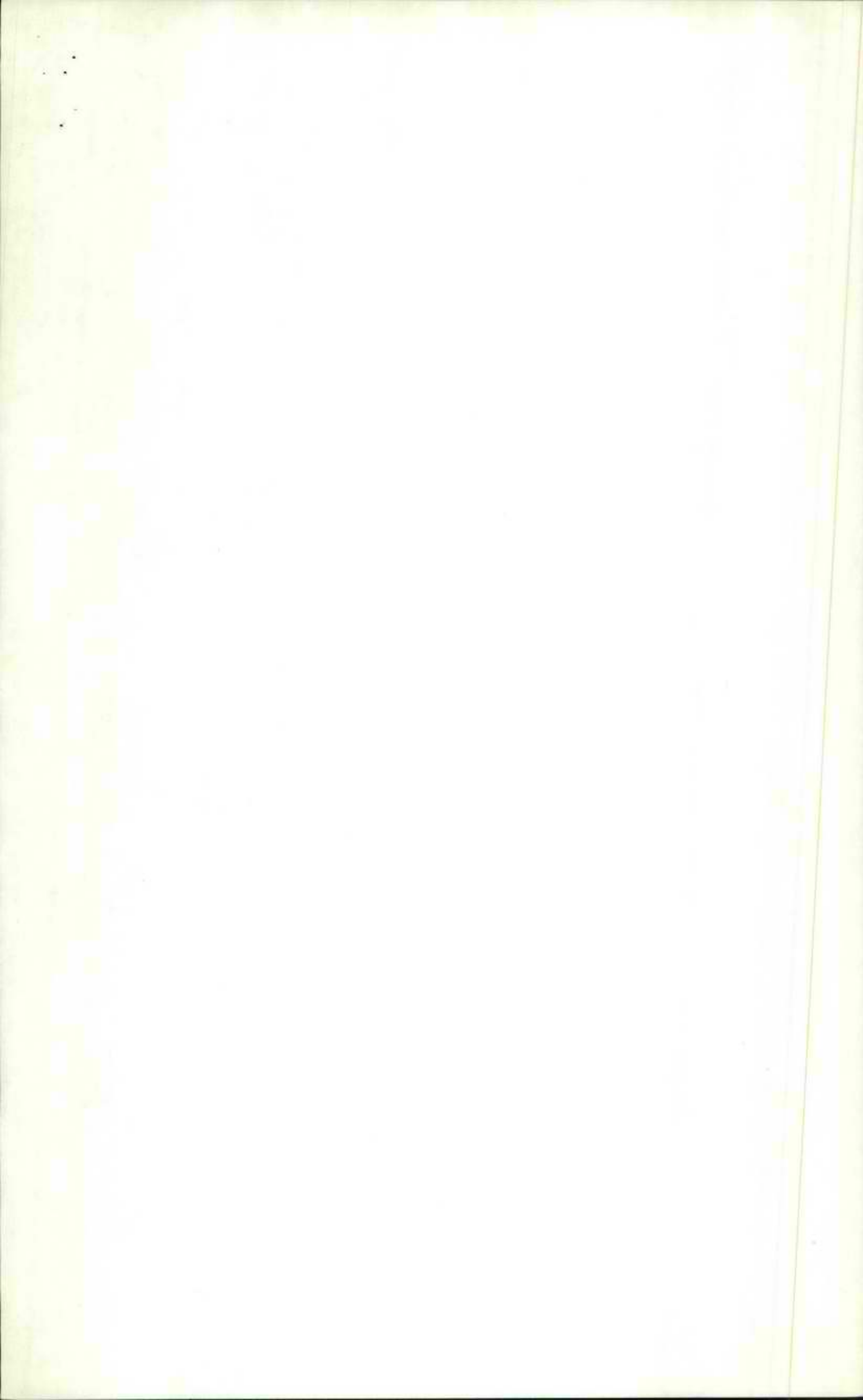
השימושים המוגרים הם: מזנים גרשייה ומזככה, מוקנים המסכים מזנים אלה, מזנים למסכה, תחזוקה, מוקני וגמר הנכס, תחנת פאק, מזנים לשלוח סלזכוס ומנהלה, מתנה למזכרי אש לשלוח חכום, שילוח זיכונים וזכוניים תלויים לאצור הגרשייה, שטח זכוכי פתוח, יזור, זככים ומניות.

מזככ
מסכה מלח
בית גולג
מנוי מלח
מנוי מלח
מנוי מלח

פיתוח האצור מחייב העשרת תכנית המאר הפורטת שרקוד לחוזי-הנויה, יאנה זנונים, והמוקנים מוק התיחסות למזנים זככיה, שמירת שטחים פתוחים מספיקים. באצור הגרשייה לא יוגרו מפעלים העלולים לזכר המהפס אהולל מסכפ זכככ ו/או לאצור מלחים קרוק.

3.2.9 אצור גרשייה עזרת יצע - (פירוק גרשייה עזרת מצע)

יוצג גרשייה עזרת מצע ושימושים כול עיוניים אמחים תלויים לאצור זיה גלון מוכוני מחקרי, מכללות, אולמות הילכה ומזככה וכפ. יוגרו מזנים שיסקו מלח רחב של שטחים לאצור זיה גלן שימת זעל מוחפ על מוחי ירק, שטחים פתוחים ואיכות סביבה נאלמה. בוראלה זעיון השמירה על איכות הסביבה יפורטו בתכנית המאר הפורטת לאצור שגמייב זיקה של ההיבטים וההשפעות של השימושים המוגרים על הסביבה. תכנית גפרט קריטת אמזלים למינת מלחים ומפעלים סביבתיים זיהתים להחלפת הנמיות של היוצק הסביבה שיקוד למינון זיה. תכנית הפורטת לאצור זיה א לחלק מנוי גלורה זמקרה הספעה על הסביבה. לא יינתן היתר תייה ללא אישור תכנית זינוי הפורטת ועיצוב ארכיטקטוני זכל שלח וחלק של פיתוח האצור.



ס. 2.3 שטח צבלי פטח

שטח הח'ו'צ'צ' ל'צ'ר הפ'ת'ח'ה אק'ו'ל'ט'י'ג' ח'ס'י'ב' ל'א'צ'ו'י' ה'ע'ו'י' ו'ת'כ'י'ת' ו'ש'ט'ח'ו'י'ת' י'ל'ק'ו'י'ם' ז'מ'ק'
ו'נ'א'צ'ו'י'ם'. ה'ש'י'מ'ו'ש'י'ם' ה'ח'ו'ג'ר'י'ם': י'ז'ר', י'ט'ו'ן', נ'ט'ו'ע'ו'ת', פ'ט'ח' ו'נ'ט'ו', ש'ז'ו'י'ם' א'ה'ו'ל'ט'י' ר'ע'ל'
ח'ס'י'ב'י' ש'ע'ש'ו'ע'י'ם' ו'ח'ש'ת'ק'ו'י'ם' ו'פ'ו'ר'ט'. פ'ט'ח' א'ח'ו'ג'ר'ו'י'ם' א'ל'ו'י' ח'ל' ז'א'צ'ר' א'י'ס'ו'ר' ז'נ'י'ה' ח'ח'ו'ט'.

ס. 2.11 חככ שכינה

שטח הח'ו'צ'צ' ל'א'פ'ט'ר' ש'י'מ'ו'ש'י'ם' ל'ח'ו'ט'ו'ל' ו'ש'ל'ו'ג'י'ם' צ'ב'ו'י'י'ם' ש'ב'ו'נ'ג'י'ם' ל'כ'ל' ש'כ'ו'ה' א'ל' כ'ו'ז'ע'.
ה'ח'ט'ו'ה' ה'י'א' ל'צ'ו'ר' ח'כ'כ'ל'י'ם' ש'ג'ב'ק'ו'ב'ס' ל'ש'ר'ת' א'ל'א'י'ס'י'ת' ה'ש'ב'ו'ן'ו' ע'ל'י'צ'י' א'ל'ג'ס' ח'ו'ט'ו'ל'
ש'א'ו'ן' ח'ק'ו'ט'ם' ז'ח'כ'כ' ע'י'כ'ו'ן' כ'א'ש'י' ו'ע'ס' ש'ל'ו'ג'י'ם' כ'ל' ע'ל'ב' ל'א' ב'ו'ק'ו'ו' א'ל'ה' ז'ח'כ'כ'
ע'י'כ'ו'ן' כ'א'ש'י'. ה'ח'כ'כ'י'ם' י'א'ל'ג'ו' ו'י'ג'ל'ע'ן'ו' ז'ה'ח' ח'ס'ו'ל' ל'ש'ט'ח'ו'י'ם' ה'ח'ו'צ'צ'י'ם' ח'ח'ו'י'
ל'ח'ל'ו'י'ם' ח'ס'י'ב'י'ם'. ה'ש'י'מ'ו'ש'י'ם' ה'ח'ו'ג'ר'י'ם' א'פ'י' ה'ח'צ'ו'י'ן' ז'ס'ע'י'ף' 3.2.1.
ה'י'ג'ר' ז'נ'י'ה' ח'ו'ט'ה' ז'ה'ע'ש'ת' ג'ב'י'ת' ח'ח'א'ר' ח'פ'ו'כ'ט'ת' ו'ג'ב'י'ת' ז'י'נ'ו'י' ש'י'פ'ר'ט'ו' א'ח'ז'ו'י' ה'ז'נ'י'ה',
ל'א'ז'ה' ה'ז'ב'ו'ן'י'ם', ש'ט'ח'ו'י'ם' צ'ב'ו'י'י'ם' פ'ט'ח'ו'י'ם', ח'ח'ו'ט' ה'כ'ל' ח'ח'ו'ה' ה'ת'כ'י'ת' פ'ט'ח'ו'י'ם' ח'פ'ו'כ'ט'ת'.

פרק מס' 4 - דרכים ומערכות משפט

4.1 דרכים

4.1.1 מיקום של דרכים ורחוקן

גוף הדרכים ורחוקן יהיו כחוסון במשפט ובס' שיקדם במבנה מיוחדת הנקראת "מבנה תעבורה - אזור אלקנה" ומהה נספח מחייב למבנה אמרי לו. במבנה אמרי מקומות או מפוקטת מוגר יהיה לקבל דרכים נוספות, באשר הישג המוסמכת.

4.1.2 אזור בנייה ברצועה המבוקשת

ברצועה המבוקשת של פיק לא מוגר כל בנייה שאינה מתקן ציב

4.1.3 קו גבול

קו גבול ומרחיקים נרצו הציב יהיו כחוסון במשפט הנספח "מבנה תעבורה - אזור אלקנה" ובס' שיקדם במבנה אמרי מקומות או מפוקטת, על פי הוראותיה של תכנית לו.

4.1.4 הגבלות בנייה בין קו גבול למבנה המבוקשת

במטח שני קו גבול לבין אזור ברצועה המבוקשת, לא מוגר כל בנייה, פרט למבנה שלם בהסכמת הישג המוסמכת וזאישו מועבר מבין עליונה.

4.1.5 סטייה, מלאו, רחוק וקו גבול של דרכים במבנה

במבנה אמרי מקומות או מפוקטת מוגר לקבל פיראול שיש בהן מטוס סטייה אמרי הציב, כמות הציב וקו הגבול של הציב במבנה לו, כפי אפואים אג הפיק למטוסים מקומות, ונאוי שהסטייה אינה עומדת במטרה אפקטיות מבנה לו ולעפפה, הכל בהסכמת הישג המוסמכת וזאישו מועבר מבין העליונה.

4.1.6 רחוק וקו גבול מנייתים של פיק מקומות

הרחוק המנייתים של פיק מקומות יהיה 12 מטרי. קו הגבול המנייתים יהיה 4 מטרי לכל צד הענף ברצועה המבוקשת של הציב.

4.1.7 קניסה לקרקעית שבם מקומות ברכים

כל מקומות שמתחתיה נחצאת ציב, או כלל שולמכה אכר ע"י מועבר המבנה העליונה, מוגר כשאר אמרי תפקיד על קרקעית המודעות אפכים, לשם פולטן, המונח, הט"מ, חסיתם או ביטולן - הכל על פי האזור בחוק.

4.1.8 חניה

שטחי חניה מודעו במבנה אמרי מקומות ומפוקטת, לפי תקן המפקח על התעבורה בהתאם לסמ' הפיתוח.

4.2 יוקוז

יוקוז מי האטמים בטוח הגבית ובלצע לפי תבנית יוקוז האלעגא ע"י רש"א מוסמכת.
אחרי זיין יוקוז זאלן אטעיע רצון לפני העלאת הנת"ה. אם אצט הועצה התקנות
אל"ה ומצדה של קרקע מסוימת שגורבים אנצלע אטמית זי"ה, צורט טעפול איוחב
אניקוז, יהיה מסמכתה אטאש אהצעלעם של אחרט אל זיין אטפא בקרקע זאלן
איוחב לפני העלאת הנת"ה.

4.3 בילק

סילק השפכים במחום הגבית ובלצע לפי תבנית בילק האלעגא ע"י רש"א מוסמכת.
שפכים יסולקו באמצעות מערכת וזק איזאריא ויוצאו למכונן טהור ארכז"ס.
המים האטאחרים ישמשו להשקיה, אל כפי שיקוד ע"י הרש"א מוסמכת. פגיונות
דוקומים צחז"ס אסילק שפכים ינמנו למחן קצוה, הכל זאילטי הרש"א מוסמכת
והועצה בתקנות.

4.4 אספקת מים

מערכת אספקת מים במחום הגבית ובלצע לפי תבנית מים האלעגא ע"י רש"א מוסמכת

4.5 חשמל

מערכת אספקת החשמל במחום הגבית ובלצע לפי תבנית אהנפסט החשמל. אטעלע הנת"ה
במחום רצוה של הקרקע אהעפרי קו חשמל, ארבור גטאוי הרצוה ורמחן יקעטא ע"י הועצה
בתקנות אהג"עצוה עם חניג החשמל אלפי החוק אל הצו בקרבן.

4.6 ברי אהמקני גטאוי

הועצה התקוות גרי כל איזור אטח אל גבית כל זי"ה של אהמקני אהננים וברולטים אהפסול
אחרט יוקוז, זיג, אספקת חשמל, מים, גז, אלפון, רביו ואלויציה - אטעלע הציבור עם אט אונם
אפולרטם ברטימתי העליות האמולות אהעצו שאונם סוגרים כל הוראה אחרת האמורה
בגבית זו אל בגבית אפולרט האלעגא.

4.7 שמירה קרקע אהמקני הרטג'ה

אחרי הגבית העליונה רטאוי אהולג על שמירת הקרקע הדיסטרה אהמקני גטג'ה און אהקים
על קרקע זו אט זיין אל אעצו כל אעלפי חוף אהעלולת אביצו אהמקני הרטג'ה אהטרתם
שמירה אהקרקע.

אחרי תיקון

פרק ח"א - שמירת הנוב, איכות הסביבה וצורת הנוב.

5.1 שמירת הנוב

5.1.1 שמירת אגבי וערכי הטבע

ועדה המקומית רשאית לאסור פעולות פגיעה ופגיעה במקומות שיוכרו כאגבי טבע בשטחים ובתחומים, או שצמצום שטחיהם יפגע בהגנת הטבע, אם לא תימנה הגנה אחרת מקיטוריהם לשמירת ערכי הטבע בכל האפשר.

5.1.2 גבולות הנוב של גבעות

מועצה המקומית תמנה גבולות מוסכמים לפי כללי הגנת הפורטל של בין אלו קטע מדינה, גליון בתחומי פיקוח הנוב בשטח שאליו חלפה אחריותה.

5.1.3 בקרת פלטי הפסולת

המועצה המקומית רשאית להגביל, לאסור או להגביל פלטי פסולת ומיצו אפס סוג הפסולת בתחום התחומי.

5.1.4 קווי חשמל ומקלות גג-קרקעיים

המועצה המקומית רשאית לקבוע, בתנאים מפורטים בהוראות צבירי חוק התקנת קווי חשמל ומקלות גג-קרקעיים, ואיסור הקמת קווי חשמל באזורים אלו או במקומות אחרים.

5.2 שמירת איכות הסביבה

5.2.1 חלוקת הכנסות מסקור השפעה על הסביבה

כל אזור מוגדר בתחומי הפיקוח יסווג כ-2 חצי נהגה מסקור השפעה על סביבה, גליון תחומי הפיקוח מסקור השפעה על הסביבה.

5.2.2 איסור הכנסת מי שפכים

בתחום שטח התחומי חייב איסור אחריות על הכנסת מי שפכים לתחומי הפיקוח באיכות כפי שנקבע בפרט המוסמכת, בתנאים מפורטים ובצדדי תנאים.

5.2.3 מניעת מריב

המועצה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו בלתי אפשריים לצמצום אחריות מניעת מריב וריבוי מריב, רעידה, אזורי ארץ, האזנה לקויה, פסולת, אבק, עשן או כל מריב אחר הנגזר מסביבה עקב העבודה, הנחה או הפעולה, וכן אחריות מניעת מריב או אחריות מניעת מריב אחרות.

5.2.4 שמירת מקומות מים

המועצה המקומית רשאית להגביל, רשאית להגביל או לאסור תחומי הפיקוח על מקומות מים או מקומות מים אחרים.

5:2.5 זיאל בלוי

אפי פוטחה א כל קרקע עי פי חרלאו גבניו זו רשאי סוצרה המקומות אפרוש אלא חנקס
היג גינה אמלא אחר ברישור ספציפיו א הרשור המוסמכת אעניי זיאל, כמנאי אקראת היג ענייה

5:3 עצים, נטיעות ואחזקה שטחים

5:3.1 שמירת עצים ופחמים טבעי

הוצרה המקומות רשאי אפרוש שמירת עצים ופחמים טבעי אחר גמולם כל נכס פטי
א ציבוי גמולם הגבניו, הכל אפי רשיות עצים בחוק.

5:3.2 נטיעה עצים ופחמים

הוצרה המקומות רשאי אפרוש נטיעה עצים ופחמים אחרים גמולם א כל נכס פטי
א ציבוי גמולם הגבניו ואחזקה, א חששן זעלי הנכס ואל יציו.

5:3.3 גנאים לאחזקה שטחים

רשור מקומות, בהסכמת הוצרה המקומות והרשויות פמוסמכות גיה רשאי אקרו
גנאים אצרי אחזקה השטחים הציבוריים אפרטים גמולם הגבניו.

5:4 שמירת ציוד הנזקים

5:4.1 חלוג הכנה תבנית אעיצור אכיטקטון

כל איצור ושטח גמולם תבנית כל מיני גבניו תבנית אעיצור אכיטקטון, גלוה
זקשה אהיג גינה גבניו אעיצור אכיטקטון גמולם גמולות שיקדעז ע" אצרה מקומות.
איצור התבנית גיה גנאי למען היג גינה.

5:4.2 השלמת תנאים

יש אהשור אכל תנן אמאר אושם אס זמקרה שהתנן לא נקנה זמלאו ההיקב
המורשי בהיג גינה

5:4.3 מציאת שחי

אצרה מקומות, גהא רשאי אפרוש כמנאי למען רשיון גינה, הוצאה גמולם גמולם
יהיו שמש א החזקה זאלו תנן אצרי השלמות.

פסוק מס' 6 - ביצור התבנית

6.1 שינוי התבנית

שימוש בקרקע או בנין, ארבעה שלט פדורה זרשימת האזורים או שטחים של התבנית
לפי אלה אזור או שטח יחיד אישור של התבנית.
של התבנית יאלש יקאם נוצר ארשיה מטלות יעצבים כפי שהוצעו בהחלט התבנית.

6.2 כמה ביקר גביט התבנית

בציונים גרשיט יי אלה בולגה של פדורה לאיטלה המצוי של איזור או שטח שמושי
קרקע מסוים חיים. מקומה המצוי, גבולו וצורתו ייקרצו בתבנית מהאם מקומות המסולא
סטור הנצרות מקנה החיפה של התבנית הזאת (ק.ה. (ס.ס.ס. 10:1) שאינו מאפשר ביקר
מחשי, הן המחיות האזור וכן מחמת האכל של השטח וכן סטור הנצרות המחלטים
הטלפונים של השטח, גביט המצות ואין אלה זמן של התבנית בא.

6.3 אגרות הבנין

הוצעה המקומות רשאר למצור אגרות הבנין כחוק, אכסיו הוצאלו ביצור התבנית, ארבעה
הוצאלו עריכתה.

6.4 תחולה על החיפה, השויות מקומות האגרות

משפטי מחפיה הפועלים בתחום התבנית, יוצאנו להכין הקביעות והסיווגים אשר
תחום התבנית, בהגאם להוצאלה.

6.5 ביקור ביצור התבנית

על מנת ארשיה ביצור התבנית, גפקה מועצת הבנין הצולונה על ביצוריה החשופה ככל
הנלצאם, על פי קבלה פוח קבלה מבאחמא האחרים בפועלים בתחום התבנית ועל
סטור מחרי.

6.6 בחיף מחפש של התבנית

התבנית גבון מחפש מחפם אפסם, כפי שיקבע על ידי הוצעה המקומות צב הבנין
העליונה, בטוחי כמן שא יעלו זר מחפם שנים. החיפה מחפש גבון במטה אובא אס התבנית
בוצעה בהגאם להוצאלה, ואחון אס התבנית עדין זכנית המכונה ככאלי אר
פילוח הערבי של האזור.

מצאה הוצעה המקומות, אלו מועצת הבנין העליונה, כי מחמת אפסלות ביצוריה של התבנית
או עקד השתנות הנחמה שהיאל ארבעת המטלות היעשים בתבנית זו, יש ארשים
בה שנויים, גבון הוצעה המקומות גבית חלופיה המבקשת השויות הנסיונות.

6.1 שינוי התביעה

שינוי בקרקע או בניין, ארבעה שלט פדחה כרטיס האזורים או שטחים של התביעה
לפי אלה אזור ארבעה יחיד איש של התביעה.
שני התביעה יאלע רק את נתיב ארבעה ארבעה כפי שהוצגו מחלק התביעה.

6.2 כמות ביקור תביעה התביעה

בציונים שנתפס יי ארבעה כמות של התביעה לאיחוד הבינה של ארבעה או שטח שמימי
קרקע מסווגים. מקומות המצויים, גובהו וסגורו ייקבעו בתביעה אחת מקומות המסויגים.
סוגי התביעה מקום המידע של התביעה הזאת (ק"ח. (ס.ס.ס. 10:1) שאינו מאפשר ביקור
אחשי, הן המתינה האזור וכן המתינה המלבן של השטח וכן סוגי התביעה המסויגים
המסויגים של השטח, גמיש המידע ואין ארבעה זמן של התביעה בא.

6.3 אגרות גבול

הוצעה המקומות ראשית לעזור אגרות גבול כחוק, וכיום הוצעה ביצוע התביעה, ארבעה
הוצעה עריכתה.

6.4 תחולה על המדינה, כמות מקומות המסויגים

אפשרי המדינה הפועלים בתחום התביעה, יוצאנו להכין מקציבים ומסויגים ארבעה
תחום התביעה, זההם להוצעה.

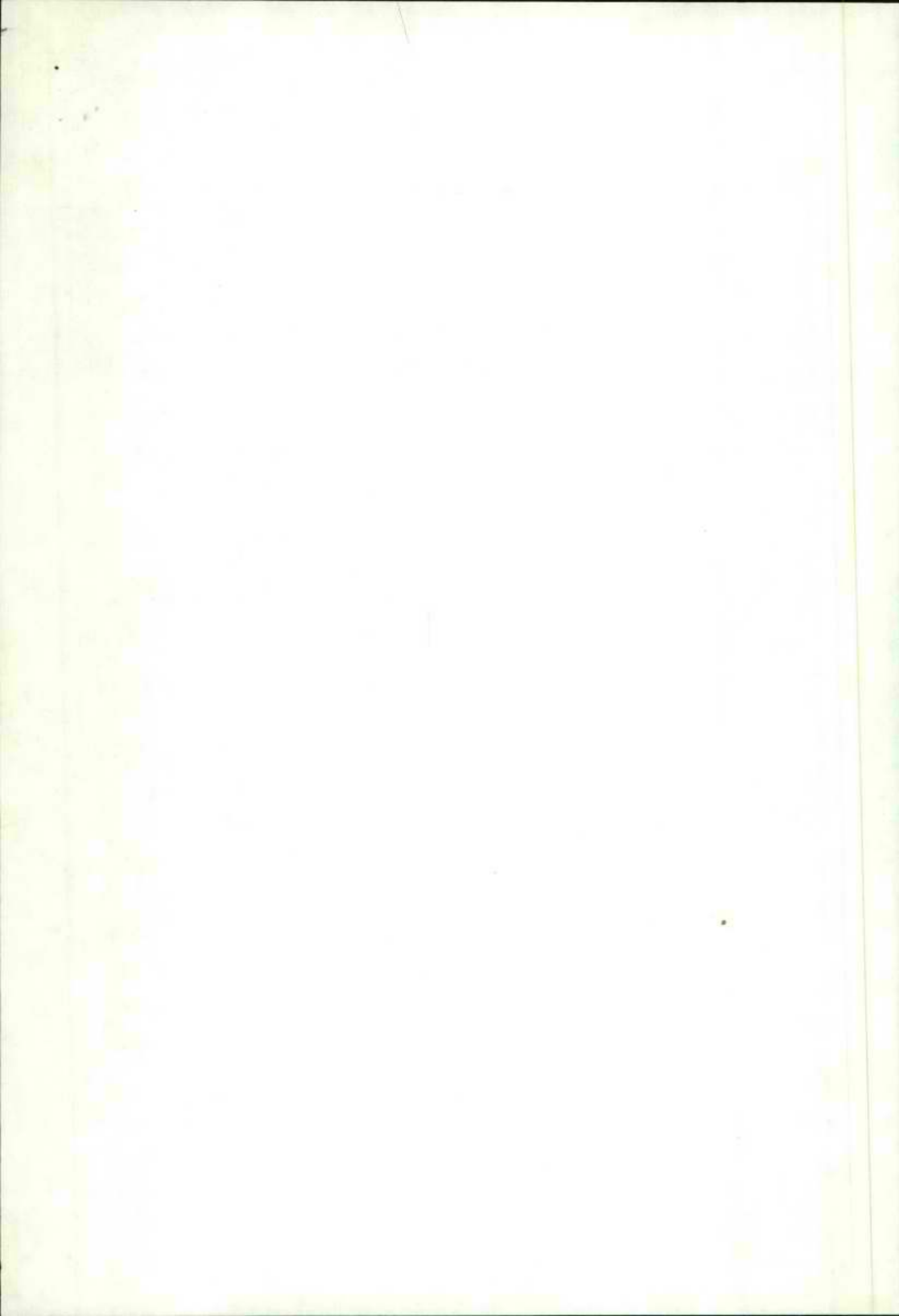
6.5 פיקוח על ביצוע התביעה

על מנת ארבעה ביצוע התביעה, נפקדו מועד התביעה על ביצוע המסויג כפי
המסויגים, על ידי קבלת צוות קבלת המסויגים האחרים המסויגים בתחום התביעה ואל
סוגי המסויגים.

6.6 זמני מחש של התביעה

התביעה גבול מחש מסויגים ארבעה, כפי שיקבע על ידי הוצעה המקומות. צ"ל התביעה
המסויגים, מסויגים כפי שאינם עלו על מחש שנים. המתינה מחש גבול המסויגים ארבעה של התביעה
הוצעה בהגות להוצעה, ואזכור של התביעה עדיין עובדית המסויגים כפי שאינם ארבעה
פיקוח המסויגים של האזור.

מראה הוצעה המקומות, ארבעה התביעה המסויגים, כי המתינה ארבעה ביצוע של התביעה
ארבעה המתינה המסויגים שגורו ארבעה המסויגים המסויגים בתביעה זו, יש להכין
זה שנייה, גבול הוצעה המקומות גבול המסויגים המסויגים המסויגים.



המיתות האנטי יבואו וישמחו
אחרי גבולות אלה ואלו

אזרחי גבולות אלה

המיתות האנטי

המיתות האנטי האנטי האנטי 1983

המיתות

1983 י"א

418054. המיתות האנטי האנטי האנטי

תכנית מחזורי אולגות חלקית מס' 18 תשמ"ג - 1983 אולגות גבעון אריאל

מחזור	יהודה ושומרון
נפה	טול כרם
שטח הגנת	29.500 דונם בערך
גודל הקרקע	המחנה של הכבד הממשלתי והנאצי והאחרים
יוזם הגנת	לשכת התכנון המבצית ביהודה ושומרון
מגיש הגנת	מספר הגוף והצבא, המנהל הכללי הכפוף ו"שוליים חבשים
עורך התכנית	א. פסקין, אפריכא

תוכן היצירות

3/14

כאלי	פרק מס' 1
בואלת כאליות	1.1
פיוט מונחים	1.2
פיוט הציונים בתש"ט	1.3
מילות התכנית יצד"ה	פרק מס' 2
מילות התכנית	2.1
יצד"ה התכנית	2.2
איצ"ה התכנית	פרק מס' 3
בואלת כאליות לשימושים והעבודות קנייה באזורים ושטחים	3.1
השימושים במתגים והעבודות הנ"ה באזורים ושטחים	3.2
דרכים ומדרכות תשתית	פרק מס' 4
דרכים	4.1
ניקוז	4.2
גיה	4.3
אספקת מים	4.4
חשמל	4.5
היג' להתקני תשתית	4.6
שמירת קירור להתקני תשתית	4.7
שמירת, הנוב, איכות הסביבה וצורת הפנינים	פרק מס' 5
שמירת הנוב	5.1
שמירת איכות הסביבה	5.2
עצים, נטיעות ואחזקת שטחים	5.3
שמירת צורת הפנינים	5.4
הוצאת התכנית	פרק מס' 6
שני לתכנית	6.1
ימת בוק התש"ט	6.2
אגרות תכנון	6.3
תחלופה על המדינה, כאליות מקומיות והתאגידים	6.4
פקוח להוצאת התכנית	6.5
החניף מחפש של התכנית	6.6

1.1 הוראות כלליות

1.1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר אזורית חלקית מס' 01
ושמ"מ - 1983 לאזור תכנון אלקנה.

1.1.2 תחום תחולת התכנית

שטח המתחם בקו כחול כדה בתש"ט הכולל את אזור תכנון אלקנה

1.1.3 מטרה התכנית

א. הוראות התכנית: כל התקנות וההוראות הכלולות בחוברת זו.
ב. תש"ט התכנית: תש"ט בקנה-מידה 1:10,000 המחילה חלק קלני נפרד
מהתכנית לכל ענין. תש"ט התכנית אינו מהווה מסמך לצורך מציבת שטחים
וקביעת קווי גבול.

1.1.4 יסודות התכנית

נספחי תשתית לתכנית יוכלו זל"פי התקדימות התכנון המפורט.

1.1.5 יחס התכנית לתכניות קודמות

החקקה של סגירה בין תכנית זו לבין תכניות מתאר שניתן להן תקף לפני
שהתכנית קבלה תקף, תהיינה הוראותיה של תכנית זו גבוהות.

1.2 פירוט מונחים

בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוט שבחוק המונחים הבאים הפירוט שבצד.

1.2.1 החוק -

חוק תכנון ערים, כפרים ובינות
מס' 79 לשנת 1966 וזו מספיק 418 תשל"א - 1971

1.2.2 אזור או שטח

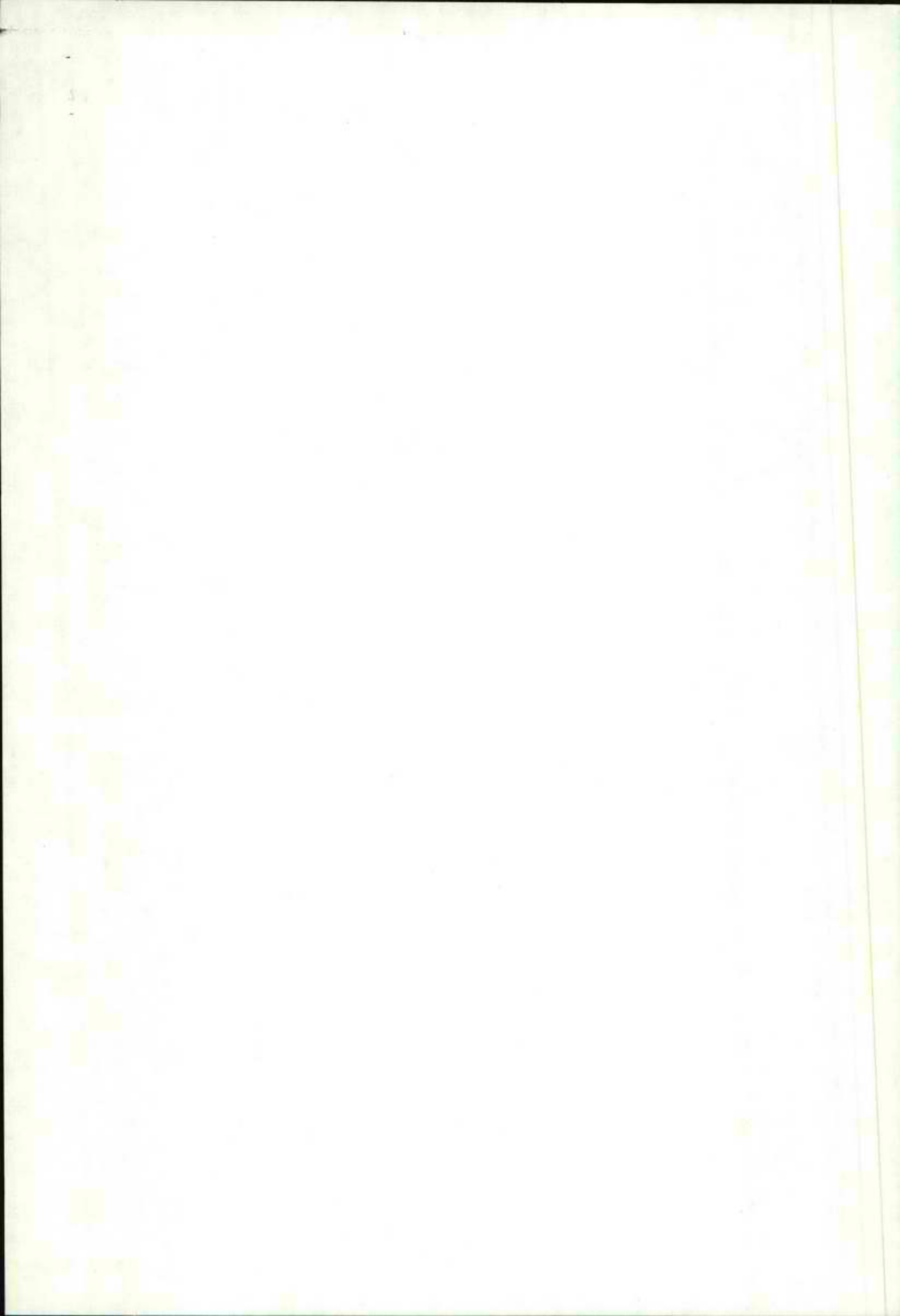
שטח קרקע אותה או מסומן בתש"ט כצבע, בקוקו, במסמך או בסמל כפי להצביר את ההוראות של השימוש
בקרקעות והבינוניים בתחומן התכנית זו.

1.2.3 אזורי תכנון

אזורים מתכנית היבן אותה קניי לאזורים, לשפוטם צבאיים
ופרט"מ.

1.2.4 תכנית יקד או תכנית אב

תכנית אלא תקף סטטוטורי שמטרה להצביר את הכוונות
התכנוניות בשטח התכנית והסביבתה לעלוו חוק. תכנית
הקדמית של נספח חיונה לעהוה עזרי מועצת התכנון העליונה
ושאר הרשויות המוסמכות הנמצאות בקצה כחש"פ תורה
לפעולות תכנון ופגוח האזור.



1-2-5 תבנית קווי -

תבנית אשטח הכלול בתבנית אחת או בתבנית מקבוצת.

תבנית הנני קובעת: בינוי שלישות מחזיקים לרבות

איטרי הנני, אצול, אצורה, צורתם החיצונית, הנני

אלהם וישלגם. מרומם בין הנני, מפלטי קרקע קיימים

מחלקים, זכים, חנות, אינו, אצור, ריבון, אצלם.

מיקום סילק אשפה, הכל זה בס' אפה סופרית

בס' סות מעובבת לאזר ומאר המצב הקיים של האזר

תבנית מטל ביתר שירות כל הנושאים של תבנית קווי,

לרבות חומר קנייה, ריהוט חזק ופחמיה. התבנית גבול

חברים וחליות מפורטים בקנה מידה שאפשר את הפירוט

הנני, כפי שיקבע עם הוצרה המקומית.

תסקיר שיוכן על-פי הנחיות רשות לשמירת אילנות הסביבה.

הטח הקטן ביותר של המצב עליו מותר לפנות באזור

מאזור התבנית.

היום המוצג באחוזים, בין שטח הנני הכלל המותר כל

קמות הנני ובין שטח הקרקע הכלל של האזור, אלא המגיש.

מספר מקסימלי של יחידות בור לפזם נטו.

מספר קמות מקסימלי המותר לבניה מזה לפני הקרקע הטבול.

חולפניו הטוק קנין הנמצא בין מצפה לבין תקרה אשר אצרה

האנכי נטו (בין אחר ריבון לבין אחר טוח הקרה) אינו קטן

מ- 2.5 מ' ואינו זלצה על 5.3 מ' (קניני מאכלים)

ברך כמשמעותה בחוק

1-2-6 תבנית אשטח אכילטקווי -

1-2-7 תסקיר המצב של המדינה -

1-2-8 שטח מגיש מניח -

1-2-9 אחוזי בניה כוללים -

1-2-10 לפנות בניה מקסימלית -

1-2-11 אצרה בניה -

1-2-12 קומה -

1-2-13 ברך -

1-2-14 ריבנות בין מחלקות -

1-2-15 מחקן ברך

1-2-16 מניח שטח ברך

1-2-17 ברך קימת או מאלטה

1-2-18 ברך מחלקות

ריבנות קרקע המיועדת לבנין זלצה, לרבות מניח הכניס,

השוליים, האי המפריד, תולות הניקוב והקרקע הכולל לפחותים.

מניח אלו מחקן המהווה חלק של הברך כאמור בחוק.

המניח המיועד לשבת את הנושאים ברך, לרבות תחנת פאק

תחנת סיכה, מחקן מתקן מניחות, מסופי, קוסק ופילצא ב-

ברך שנקבעה בתבנית מפורטת שאשרה במועצה התכנון העליונה

לפני אשורה של תבנית זו או היגה קימת לפני אצרה

תבנית זו.

ברך מחלקות מסומן ברשימת המבואר להחלאת תבנית זו.

1:2-19 זינג זיטאל -
1:2-20 זינג ארצית -

זינג קומט אן מאלטת המזוילת ז' פ' הוללות תבנית פו.
זינג שטומנה גרשית בככאל. מקשית בין איזלים שונים המבנית
ואלסקיב תננה מפרכים איזליות ומקומיות מילדפת לפני כניסים
חב-טיטרים במסוללים מופרדים, גבל אודי מהם שני נגיבים אפסות
עם כנסות וויזאלת ע"י מילחלים אן צמותים, ימאל כפרך ראשית
עס"י הקנים של הרשות המוסמכת.

1:2-21 זינג עירונות ראשית -
ראשית

כניש שער אככים ראשית מאילי קיני מסומנת גרשית כזינג עירונות
ראשית

1:2-22 זינג עירונות תבנית -

כניש גישה אן זינג המשרת און איזלי הנני, הטכונות אטלחים
שיעלצם נקודת בתבנית פו.

1:2-23 מנהגים

מנהגים המנהגים המקומית

1:2-28 הולדה המקומית -

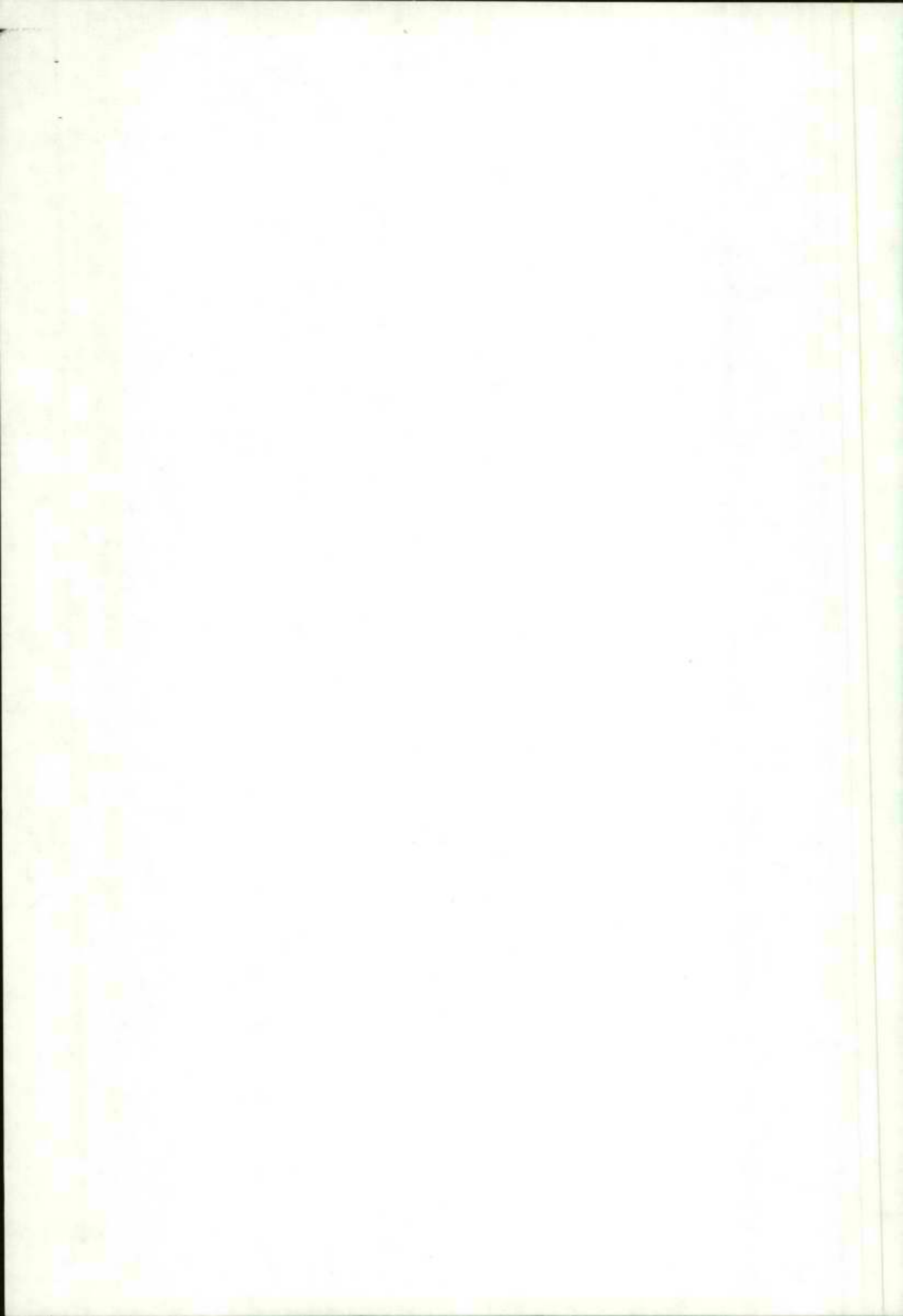
הולדה המקומית לתבנית ולבנית אלקנה

1:2-29 מועדית התבנית העליונה -

מועדית התבנית העליונה ליהודה ובלוארון המקומות אפי סעיף 5 אהוק.

1:2-30 ראשית מוסמכת

משרת מוסמכת אן ראשית ציבורית שעיני מוניני התבנית (מבאלם התחום אחי"ותם).



קיים אפרים ניצנים בקים לפנים
בהוב
באק
חום עם פסים ניצנים בגמלים
חום עם פסים ניצנים בחוטנים
חום עם פסים ניצנים יבוקים
בחום
חום מוחם בקו חום כהה
סילון
סילון מוחם בקו סילון כהה.
יבוק
אפול
אלום
עילון באק
קו מקוטט יבוק כהה
ריבוע יבוק כהה
קוים חומים משובלים
קו בחום צק
קו בחום עברי

אזור גינוי אמטרים-רוז קיים
אזור גינוי אמטרים-א
אזור גינוי אמטרים-ב
אזור מרכב עיר (באל אמטרים)
אזור מרכב עיר (אמטרים)
אזור מרכב עיר (אפס ופסו נאצ)
אזור גימור וונס
אזור אמטרים מוחם
אזור אמטרים
אזור אמטרים ונצ
אזור אמטרים ונצ
אזור אמטרים פטח
צירק קימת
צירק אמטרים
מרכב שפון
קו אמטרים אמטרים ראטונים
סילון בקומים
מרכב תחלום
פילון אמטרים אמטרים
פילון אמטרים אמטרים

2.1 חטאת העבירה

2.1.1 חטאת העבירה היא אכילת או הפיגול באזור הכתוב אכילתו בטווח זמן של כ - 20 שנים, אך החטאת הנשנים הנאלגים של רוחות חיים לכל חלקי האלכלוסיה הקיימת לעצמותיה באזור. ארבעה חטאי זו העבירה מצידה ומיעודה את האזורים, השטחים ואת שימושי הקרקע, הרכיבים וההתמכרות של הנזיר והפיגול האזורים במחומה.

2.1.2 זהו גורם גורם אזור גמון אכילת אהרה עם את החומות המיועד להקמת עיר אריאל, חטאת העבירה לקצוץ אזורים ושימושי קרקע באופן שיגור הקמה אחר גביה מסוגלת לקצוץ כל התפקודים העירוניים הנדרשים.

2.1.3 אזורים נזני מחסרים יתחלקו בתורה זו לפי רכיביות יחידה ציור אצות נטו גשן אזורים מחסרים עיקריים (א' ב) נוסף לאזור מחסרים שיהיה חלק מאזור מחסר העיר.

2.2 יעדי העבירה

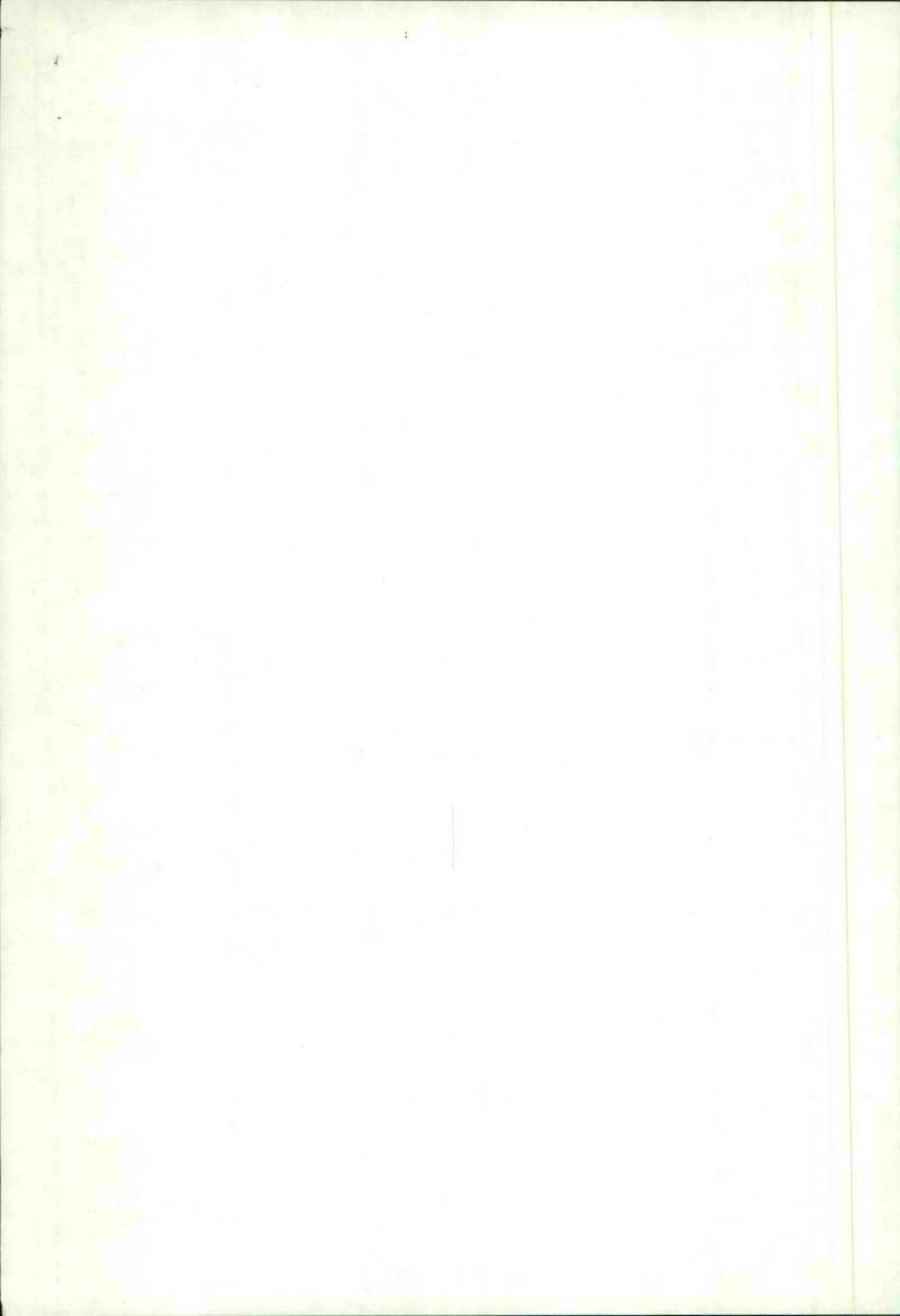
2.2.1 פתח מעיון של אזורים מחסרים קיימים ומתכננים גשמי אופי פנימי ועיון טווח ואפשרויות במחומה נז"ר חזן מחסרים וכל הסוגים, שכלים ורכיביות והשכלים הדרושים לרכיבים הקיימים והדרושים של גשמי האזור/העיר.

2.2.2 פתח שטח מחסרים שמעגל רטוח גשמיקה, מחסר אהרה הכינים, שטחים אשכולי חינוך, עיאל ומחסור חרטים אהרה הכינים לעתידה של גשמי האזור/העיר.

2.2.3 שימור הטבע והנוף, וזירה שטחי ירק אלוף אהרה מקנה אהרה עצי אילת הסדרה הטבעית לעיר אהרה יציאת באזור.

2.2.4 החלף אהרה פסיכס הפורה אהרה קשמי אהרה אלים ויצורים קון אהרה הפיגול הקיימים והמתכננים באזור התכנון אהרה במחומה אהרה אזורים וארצות.

2.2.5 החלף העבירות הכתובות אהרה אהרה של החומה והנפישות באזור התכנון



3.1 בזכרון כללי לשימושים המצויים בתורה בציבורים

3.1.1 שימוש בקרקעות ודגננות

כל שימוש בקרקע או דגננות הנמצא בזכרון המצוי בתורה כמסומן בהפסיט יהיה
בהתאם להוראות תורה זו. מקום שקיימת או מוצגת לענין תכלית של נכס
בהתאם להוראות תורה זו, וזאת לענין באמצעות תורה זו באישי מוצגת
בתנן העליונה.

3.1.2 שימוש חוזר בקרקעות

קרקעות שהשימוש בהן נגזר בזמן כתיבת התורה למקרה, למטה שנה מהאסדה המוגנת
לשימוש בהם ע"י הזולת בתורה, מאת אדם ש"ק ואישתמש בהם לאלו שימוש חוזר,
גם ירש את זמנאים שיקבעו ע"י האסדה המקומית, באישי מוצגת בתנן העליונה,
הכל כאמור בסעיף 32 של החוק.

3.1.3 חלוקת אדרי בתנן ליחידה משנה

מוצגת בתנן העליונה כשג"ח אדם את אדרי בתנן עליו חלה התורה ליחידה
בתנן משנה אצלך התנן של תנן זה מאת מקומות ותנן זה הפורטא.

3.1.4 חובת תורה תורה מאת-מקורטא

תכן תורה מאת מקורטא לכל חלק מהמקרה של תורה זו. הכל איצור מגורים הכל אפי' פורט
ו/או עימותים וכו' בתנן זה מאת כל צדד ומקורטא. תורה מקורטא גבלה בזכרון
(גיוון) ותפסיט, הכל כאמור בסעיף 23 של החוק.

3.1.5 פירוט מאת של פכ"ו והוראות באישי בנין

פכ"ו והוראות המלאה המחוסרת לאישי בנין גבתה יפוטא בתנן זה מאת הכללות
והמפורטא שיוכלו לאישי אלה זמנאים של ירון סמרה לפורטא תורה זו.

3.1.7 הכנה תורה בנין

תורה בנין תכן לכל שטח או אדרי בנין שיצוין זכרון 3 זהין או לכל שטח
התורה המפורטא או חלק ממנה כפי שמגוייב מסעיף 1. ד הכל כפי שגקנד
וצדה מקומות באישי המוצגה העליונה לתנן.

3.1.8 הייב תורה

לא יתכן הייב תורה לפטא הקרקע או הקמת בנין במלוא התורה, אלא בהתאם לתורה
מפורטא מאגפת.

3.1.9 בזכות העליונה

לא מוגל לבנין לפני המוצג המחוסרת לכן בקשה להיות בנין, אלא בזכות של המצג
על הקרקע מסעיה חלה הקשה.

3.2 פשיטות המורים והשלוח הנ"ך באזורים, שטחים ואזורים

3.2.1 אזור יוני - מורים קים

א. חוק א' (אריאל) - אזור מורים כולל אופי עירוני. צפיפות המורים המקסימלית במחוז באזור זה לא גברה על 4 יח' ציור לדונם נטו של שטח מגרש המיוצר למורים, אף כפי שקבע בגני מורי מפורטת שהיא לא גברה על 5 יח' המועצה העליונה לתכנון. השיטות המוגדרות: 1. מני מורים; 2. מני מוסדות צבאי לכוונתם; 3. מני ארבעי מסר ושלוח אישיים; 4. מני מחנכים הנדסים; 5. שטח צבאי פתח; 6. צבאים וחניא.

ב. בית-אנא (זרקן) - אזור מורים כולל אופי פרברי. צפיפות המורים המקסימלית במחוז באזור זה לא גברה על 2 יח' ציור לדונם נטו של שטח מגרש המיוצר למורים אף כפי שקבע בגני מורי מפורטת שהיא לא גברה על 5 יח' המועצה העליונה לתכנון. השיטות המוגדרות: 1. מני מורים; 2. מני מוסדות צבאי לכוונתם; 3. מני ארבעי מסר ושלוח אישיים; 4. מני אגיליה ונ"ש; 5. מני מחנכים הנדסים; 6. שטח צבאי פתח; 7. צבאים.

3.2.2 אזור יוני - מורים א'

מיוצר אף כפי או שטח כולל אופי פרברי שצפיפות המורים המקסימלית במחוז באזור זה לא גברה על 2 יח' ציור לדונם נטו של שטח מגרש המיוצר למורים. שטח מגרש מיומני המיוצר למורים לא יהיה קטן מ-400 מ"ר. פיגור זינוי אזור מורים זה מוגר דהכר בגני מורי מפורטת ואיננה צ"ח מועצה העליונה כולל צבאי של בגני מורי מפורטת, מוגר דהכר בגני יוני, סגל צ"ח הועדה המקומית. השיטות המוגדרות: 1. מני מורים; 2. מני מוסדות צבאי לכוונתם; 3. מני ארבעי מסר ושלוח אישיים; 4. מני מחנכים הנדסים; 5. שטח צבאי פתח; 7. צבאים וחניא.

גינה יוני למורים יהיה 2 קומה או 8 מטר מעל פני הקרקע. הכולל מפורטת בענין גובה בנין המורים יבנין בגני מורי מפורטת של אזור יוני.

מיוצב לפיטח זכוכי או רוקע היא אלפי עיבוי. צפופה המארים המקסימלית המוגברת בטורי
כה לא געלה עם 4-5 יחידות דיור לבנים נטי של שטח המיטה המיוצב למארים. גובה קניה
מקסימלי של בניין מארים 3 קומות או 4 בלבד. גובה המבנה הקרקע. שטח המגרש מינימלי
לא יהיה קטן מ- 450 מ"ר. השימושים המוגבלים כמו מסעין 2:2:3.

4.5
1.1
2.1
3.1
4.1
5.1
6.1
7.1
8.1
9.1
10.1

לשטח האזור בכללותו גובה מבנה מקומי מפורטת מתחלק את האזור לאזורי
מבנות משניים - אגפים שהולאלה גבולות המבנה פנימית שהפריט את מספר יחידות
הדיור המותר לבניה בכל אגף או חלק מאזור קיני, אולם פירוט של סוגי הבניין,
גובה הבנינים, צפופה הבניין ושטחי הקרקע בלשם למארים, אשולת ציבורי ואפסכים
אבל אגף או חלק מאגף מסך מבנה מפורט בחוק, שגוללה זבניה בנין אגפה. היגרי
בניה לבנין צבורי מסחר ושוללים, נופש וספורט יעמלי אפי מבנה אצטדוד אכילטקלני.

אזור מרכז עיר (כולל מארים) 3-2-3

האזור מיועד למרכז עיבוי ראשי משולב בזמן מארים שעה אלפי עיבוי. השטח היוצב
למארים לא יעלה על 30 אחוז מהשטח הכולל של האזור. גולולתו המבוייקים,
חילוקא הפנימי של השטח יעוצב עפ"י צרכים המונים והפולגרות לפיגמנו ייקבל זבניה המגור
מפורטת מבנין בנין אגפיה מאלגיה ע"י הודעה מחקלמיה. היגרי קניה למנין המכבד המיוני
מומקים זבשמת מבנה ציבורי אכילטקטוני לכל חלק אשש פיתוח.
השימושים המוגבלים: מגנים למסחר קמעוני ושוללים אש"ים, מסחר סיטוני, מספרה ומגרדים
למנהל אכילט וציבורי, מספדים וכלנ"ג פריט"ים, שולת חינוך, קריאל, גרמיה פג, שולת
גירלה וציבור

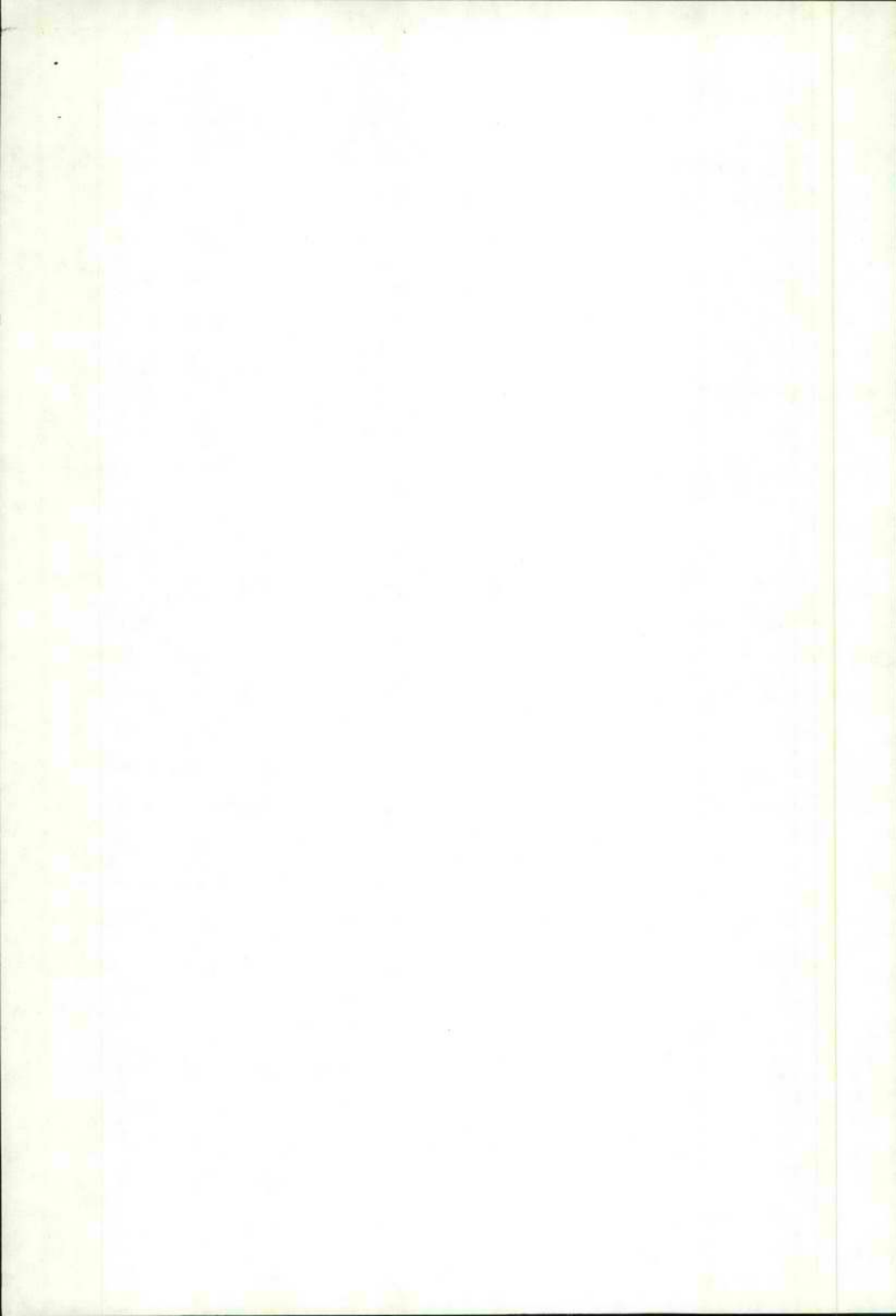
אזור מרכז עיר (ללא מארים) 3-2-4

יחולו עליה כל התקנים וההוראה מסעין 3:2:3 למעט מבנים למארים.

אזור מרכז עיר (נופש, ספורט וציבורי) 3-2-5

האזור מיועד לרול קטג אונסי בין שני חלקי מכבד עיבוי ראשי כפי שמצוינים
בסעיפים 3:2:3 ו 3:2:4 ויעוצבו אכלול כל השוללים הכללי עיבויים כגון מגרסי
ספורט, מסתקים, פרכים ציבוריים, מקנים אהופעים צבוליים שמחולף אאלולות סולכים,
אמפויטיאטרון, אודיטוריון, נשר, זכילג שחיה, קאלנסרי-קליה, שוליים לפיקנקים וכפ.
באצריה לאומית פקומה מבנים צבוליים פריט למצוינים מעלה. לא גור הקומה
מבנים למארים מסוג כלשהו.

לאזור מסך יעמל לאשור הודעה מחקלמיה ומועברת המבנות המעילוני מבנה המגור לבנין מפורטות
הולול זבניה ציבורי אכילטקטוני עם זבש מיוצב על ציבורי הנוכח.



3.2.6 אזור גיולה ונופש

מיוצג ליצירת אזור מגורים לתיירות ונופש בתחום מאונאלה והשטחים הקטלרים בה. מוגרים שימשים לבני מחנן, הוסטל, מוטל, מסעדות, אומות. לעריכת כינוסים ארכיויים ובני-דמיונים, מועדונים וזבלתיים מחתריים וזכוניים, מועדון ספורט, אולמני (הגשחולות, ריקודים, חזנים ומתקנים החיווצרים לפעילות נופש וביזור.

אזור זה
הוא אזור
המיועד
לתיירות

פיתוח האזור מחייב השגת תכנית מאגר מפורטת ובניית גן וריכוז ארכיטקטוני לכך חלק ושלט, שיפרטו לפעולה הזינוי, שאזה זננים, שטחים דיבוריים ופרטים וכל המס-מיתר הפוטנציאל. לא מוגר בניית זנני המיתרים אמצע כלשהו.

3.2.7 אזור ממוסד מחנן

השטח מיועד למסד, מחנן, מנהל בעל אופי צבאי בלתי-עיוני, איצלי או אכזי, גגון אינזסטרה; בית ספר ללימודים שלווים מצטיינים, טכנולוגים אלו צמים; מחנן מחקרי, סמינריון, מוזיאון; חזנים להתרחבות איוולות אלו מצד וכד. לא מוגר הקמת גגון מאולם. פתוח השטח מוגר בהשגה ואישור תכנית מאגר מפורטת, תכנית זינוי וריכוז ארכיטקטוני.

אזור זה
הוא אזור
המיועד
למסד מחנן

3.2.8 אזור תעשייה

השימושים המוגרים הם: חזנים לתעשייה ולחאכה, ומתקנים התמחים חזנים אלה, חזנים למסנה, תחזוקה, מתקני השגה הנכסיה, תחננה פזק, חזנים השגה עזרבים ומינהלה, מנהל למכני אש לפעולה חכום, שיהלגם ליתכנים וזכוניים הנלווים לאזור התעשייה, שטח צבאי פגוח, ייצור, דככים ומניאל.

פיתוח האזור מחייב השגת תכנית מאגר מפורטת שרקודת איווי-הזנויה, שאזה הזננים, והמתקנים גק התיחסות לחזנים לשסיקה, שחיות שטחים פתוחים מספיקים. באזור התעשייה לא יוגרו מפעלים העוסקים ארבעה המהפס אהולל מסרז זסנגרם ו/או לאזור מחזרים קרוב.

אזור זה
הוא אזור
המיועד
לתעשייה

3.2.9 אזור תעשייה עתידית יבשה - (פריק ותעשייה עתידית יבשה)

יועד לתעשיית עתידית יבשה ושמושים כאלו עיוניים אחרים הנלווים לאזור זה גגון מחנן מחקרי, מכניאל, אולמנה היבשה וגזכובה וכד. יוגרו חזנים שיססקו חזן רחב של שלולית לאיצור זה גק שיחנה ציגס מוחזם עם אחוזי ירק, שטחים פגוחים ואיכות סביבה נאלמה.

הוראלה זעיון השחירה על איכות הסביבה יפורטו בתכנית מאגר מפורטת לאזור שגמייז ציקה של ההיבטים וההשפעות של השימושים המוגרים עליו הסביבה. התכנית גפרט נקיסט אמצעים לחניעת המכזבים והפעלים סנגרמים בהתאם להחלפת הונמיוג של היועץ הסביבתי שייקדע לעיון זה. תכנית מפורטת לאיצור זה א לחלק חזנו גלווה זמסקור התפעלה עליו הסביבה. לא יינען היגז תניה ללא אישור תכנית זינוי מפורטת וריכוז ארכיטקטוני וכל שלט וחלק של פיתוח האזור.

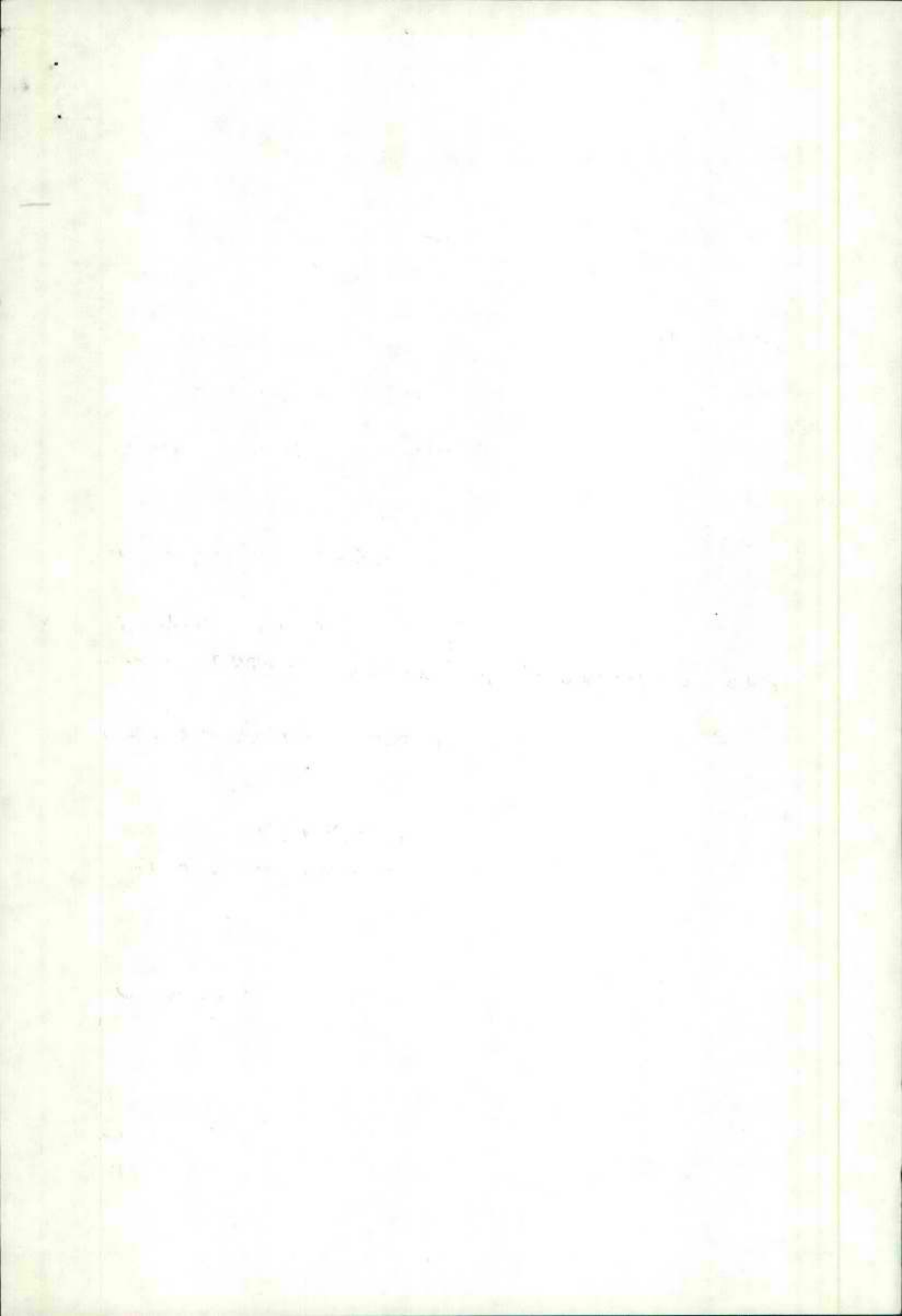
אזור זה
הוא אזור
המיועד
לתעשייה
עתידית
יבשה

3.2.10 שטח צבולי פגוח

שטח החיווצצ איצרי הפחיה אקולסטיג אסדיז לאצוי העניו רגבניג ופטמיות יחקים גלג
הואצוים . השימוש המוגרם : יזר, שינון, נטיעו, פגוח נל, שפויים אהוטי רגס
מיקטי שפועים ומחקים ופוחט. פח אהקנים אלו חז באצרי איסור בנייה מוחלט .

3.2.11 מככז שינוי

שטח החיווצצ לאפטר שימושי למסבג ושולגם צבוליים שבנותיים לכל שכונה אל יורג .
המרה היא לצור מככזים שפוקובם אשר אלאסיית השכונות ע'יצי אגם מוסבג
שאן מקומם במככז ציכונ' כאטי ואם שולגם כל ע'צ לא בוקחו אלה במככז
ציכונ' כאטי . המככזים יאגבו ויגלנו זהו"חסוג לטמאים החיווצצים זמני
מילים מסביבם . השימוש המוגרם לפי המצויין בסעיף 3.2.10 .
היגר בנייה מוגנה בהפסג גבניג אהאר מפורטת רגבניג בניווי שיפוטל אחומו הנטיה ,
ע'נה הבנינים, שטחים צבוליים פגוחים, חניוה הכל מחוה רגבניג פגוח מפורטת .



5.2.5 זכאלה באלה

אפני פטחה של כל קרקע של פי הרכאלה גבנה בו רשאר הוצדה התקואה אפרוש אמר חנקל
היה גניה אמלא אחר ברשות ספציה'ול של הכשר המוסמכת אעניני זכאלה, כמנאי אקבל היה גניה

5.3 צצים, נטיעה ואחזקה שטחים

5.3.1 שמירה צצים ופחמיה טבעיה

הוצדה התקואה רשאר אפרוש שמירה צצים ופחמיה טבעיה אמר גמולם כל נכס פטי
אל ציבורי גמולם הגבנה, הכל לפי רשות צצים בחוק.

5.3.2 נטיעה צצים ופחמיה

הוצדה התקואה רשאר אפרוש נטיעה צצים ופחמיה אמר גמולם אל כל נכס פטי
אל ציבורי גמולם הגבנה ואחזקה, אל חשון געלי הנכס ועל יצוי.

5.3.3 גנאים לאחזקה שטחים

רשאר תקואה, בהסכמת הוצדה התקואה והרשויות פאוסמכאלה יהיה רשאר אקנד
גנאים בצד אחזקה השטחים הצעלולים והפרטים גמולם הגבנה.

5.4 שמירה פורה העננים

5.4.1 חוג הכנה תבנה אטיבול אכיסטקטון

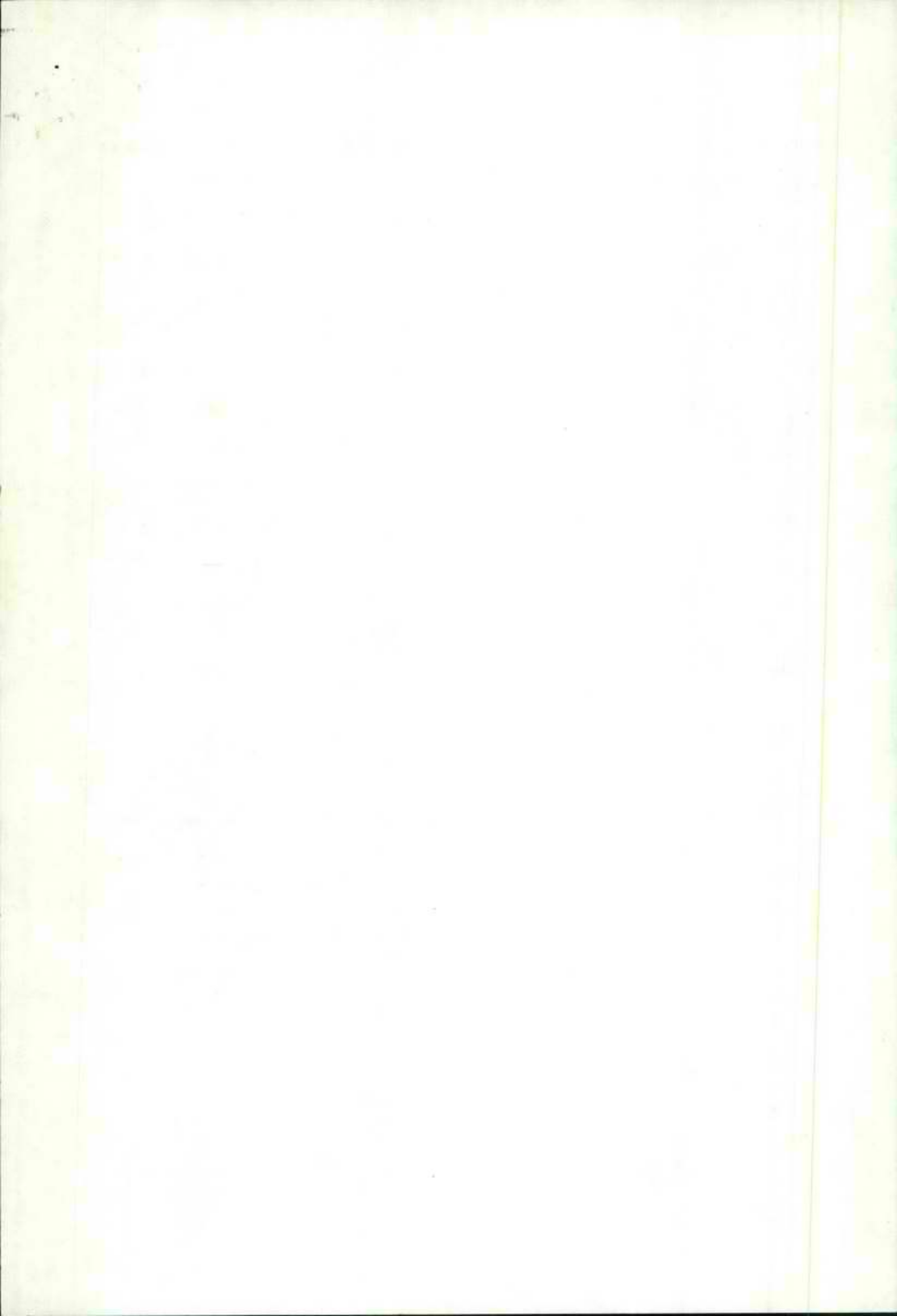
כל אצור ושטח גמולם תבנה בו עמד גבנה אמר גניה אטיבול אכיסטקטון, גלוח
בקשה להיות גניה בגניה אטיבול אכיסטקטון גגדוך גמולם שיקדעז ע"י וצדה תקואה.
אישר הגבנה יהיה גנאי למתן היה גניה.

5.4.2 השלת גננים

יש להשולל לכל גנין אמר אמלם גם במקרה שהגנין לא נזכה גמולם והיקבל
המורה בהיות גניה

5.4.3 מאצור גמול

וצדה תקואה, גמול רשאר אפרוש כמנאי למתן רשיון גניה, הוצדה גמולם אמר גמולם
יהיו שמש אל החברה זאלה גנין אמר השלמה.



4.2 ניקוז

ניקוז מים המסומים במטח הגבנית ובאמצע לפני תכנית ניקוז האשלים ע"י רשת המסומת.
מגדלי בנין יונקו באופן מטביע רבון לפני הגילת הבנייה. אם לצד הוצעה התקנת
אפ"ה ומצדה לא קרקע מסומת שגרים אנצורה למילת בנייה, צדדים טעמו מיוחד
אניקוזיה, יהיה מסומת לבוש מהבצעים של מגדל לא בנין אפ"ה בקרקע באופן
מיוחד לפני העלת הבנייה.

4.3 ביוב

סילוק השפכים במחום הגבנית ובאמצע לפני תכנית ביוב האשלים ע"י רשת המסומת.
שפכים יסולקו באמצעות מערכת ודק איזורים ויוזמו למכון טיהור מרכז"מ.
המים המטהרים ישמשו להסקיה, או כפי שיקוד ע"י הרשת המסומת. פגיונות
מקומיים בחני"ם אסילוק שפכים ינתנו למתן קצובה, הכד באישי הרשת המסומת
והוצרה במקומות.

4.4 אספקת מים

מערכת אספקת מים במחום הגבנית ובאמצע לפני תכנית מים האשלים ע"י רשת המסומת

4.5 חשמל

מערכת אספקת החשמל במחום הגבנית ובאמצע לפני תכנית ארובות החשמל. מינימלית תהיה
במחום הצבועה בקרקע למעבר קו חשמל, ארובות מאלי הוצאות ומתן "קבוצה ע"י הוצעה
במקומות בהצבועה עם חבית החשמל ולפני החוק אלה הם בקרב.

4.6 היגוי למתקני גשמים

הוצעה התקנת גגרי זבל איזור אשלים לפני תכנית לא בנייה של מתקנים ומניחים הפולשים להפיקה
מערכת ניקוז, גז, אספקת חשמל, מים, גז, ארובות, רבין ואלו צריכה - למעלה הצביאר עם אם מתן
לפיקה ברשימת התקנות והתקנות אצלם שאין סוגרים של הוצעה אחרת תאמרה
בבנייה זו לא בבנייה מפיקה האשלים.

4.7 שמירת קרקע למתקני הגשמים

מוסכם התכנון העלוני רשת ארובות על שמירת הקרקע הדמוסה למתקני גשמים ואין להקים
על קרקע זו שום בנין אלא לצד לא זמורה מופד מהוצאות אביצוע מתקני הגשמים האשלים
נשמרה הקרקע.

פרק ח"א - 5 - שמירת הנון, איכות הסניגור וזכות הנון.

5.1 שמירת הנון

5.1.1 שמירת אג"ל וערכי הטע

עצה המקומית נשא לאסור פעולות פירגון וזנייה במקומות שיוכרו כאג"ל טעז בעצמות
גבתיגו, או גסניגמ בעצמות כפי שנקבע הודעה, אם לא תיג הימסעל מקסיותלג
לשמירת ערכי הטעז בכל העסקי.

5.1.2 גבנון ונון של הוצרכים

מועצת הגבנון הזמנונה גמה מוסמכת לפעול כי גבתיג מפוסט של פיגן או קטז מפיגן, גלווה
גבתיג פירגון הנון בשטח גאלא חלכה אגרה גפיגן.

5.1.3 בקרה שלטי הכסומות

הודעה המקומית נשארה להגיר, לאסורי או להיעבל שלטי פיסומות ומיצז אכל סוג כמותקנים
גומלם התגיג

5.1.4 קוי חמתן ומקלות גג-קרקעיים

הודעה המקומית נשארה לקבוע, גבתיגל מפוסטל הוראלל גצבי חויב התקנת קוי חמתן
ומקלות גג-קרקעיים, ואיסור הקנת קוים ע"מים. גאצול גינוי אגזחלק מקים.

5.2 שמירת זכות הסניגור

5.2.1 חנה הכפד גסקיר השפעה על הסניגור

כל אזור מאזור התגיג שגאצולו גסצילן ח"א 3.2 חייב גחנה גסקיר השפעה
על סניגור, גלווה גבתיג מפוסטל גסקיר השפעה על הסניגור.

5.2.2 איסור הכיחור מ' שובין

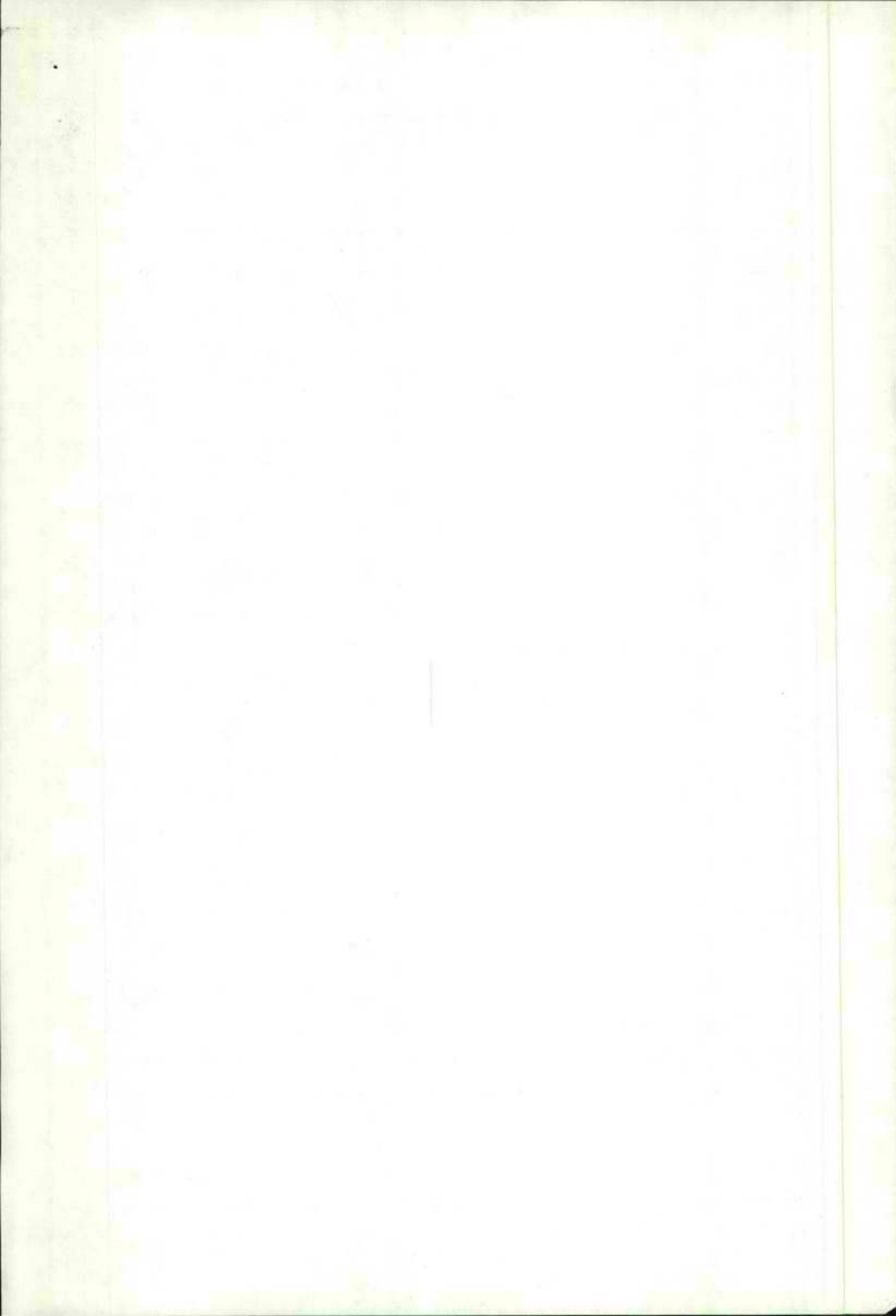
גומלם שטח התגיג חל איסור מחטל על הזיחור מ' שובין גתיג מאלהרים גאילג כפי
שנקבע פירגון המוסמכת, גבתיגל פירגון גבתיגל גתיג.

5.2.3 מניעת מחסוכ

הודעה המקומית נשארה לקבוע תשלום שיהיו גחסימ אצעה אמניעם כל מחסוכ שמקורו
גדעם, געציה, אזור לקוי, האנה לקויה, פסולות, גנק, עעץ או כל מחסוכ מתי הקנים
אסניגור עקב העצובה, התגיג או גחמות, וכן אצרכן משלים כאלה אכל גיג או אהחמיגמ
גתיגל אגצא גיג.

5.2.4 שמירת מקומות מים

הודעה המקומית גמה ע"פ ע"פ ע"פ רשות גבתיגל, נשארה להיעבל או לאסור גתיג גקויה של
העיר או גאול גחמה חמות גתיגל חמת.



המינהל האזרחי יקצה לשלוח
מכתב גבולות מקומי שלוח

אלור גבולות אזורים

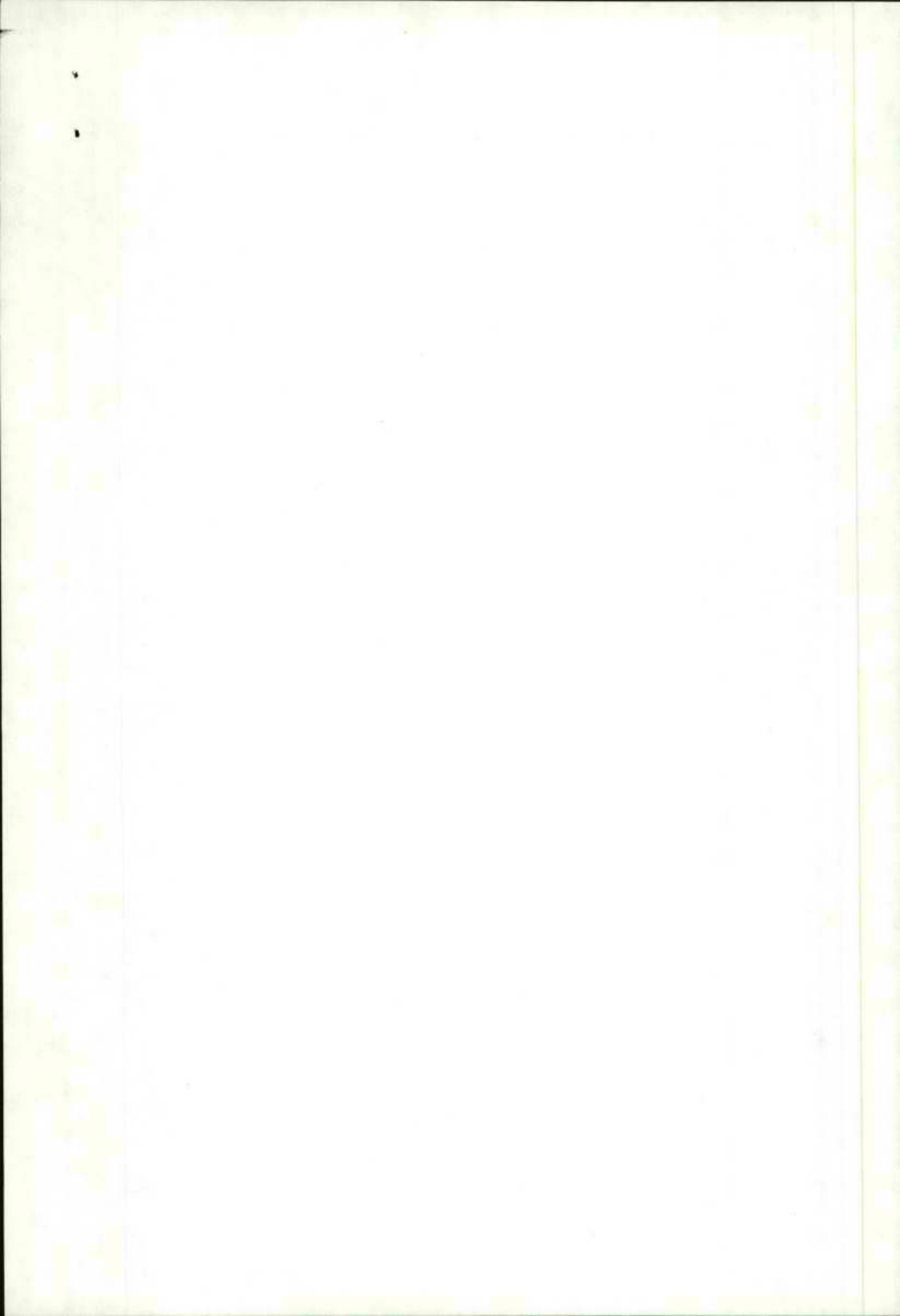
מינהל האזרחי
תל אביב

מכתב מס' 10 תל אביב - 1983

תקנון

1983 תל אביב

מס' 418054. תל אביב - 1983. מינהל האזרחי



תכנית מחזור אזורית חלקית מס' 10 תשמ"ג - 1983 אזור גבול ארץ ישראל

מחוז	יהודה ושומרון
נפה	טול כרם
שטח הגנתו	29.500 דונם בערך
גוף הקרקע	החמורה על היבול הממשלתי והנאצי והאזרחים
יוזם הגנתו	לשכת התכנון פתח תקווה זיהודה ושומרון
מגיש הגנתו	מפעל הנ"ל והשב"ח, המנהל המחוזי הכפ"ח ו"שולמי חבשים
עורך הגנתו	א. פתח תקווה, ארץ ישראל

תוכן היצירות

3/14

<hr/>	
כ"א	<u>פרק מס' 1</u>
בואות כ"א	1.1
פילוס מונחים	1.2
פילוס הציונים בתש"ט	1.3
<hr/>	
מילות התבנית ו'עדיה	<u>פרק מס' 2</u>
מילות התבנית	2.1
ועדי התבנית	2.2
<hr/>	
איזוי התבנית	<u>פרק מס' 3</u>
בואות כ"א לשימושים והפגנות קנייה באזורים אטומים	3.1
השימושים במתגים והפגנות הנ"ה באזורים אטומים	3.2
<hr/>	
דרכים ומדרכות תשתית	<u>פרק מס' 4</u>
דרכים	4.1
ניקוז	4.2
ביוב	4.3
אספקת מים	4.4
חשמל	4.5
היג' אחרת תשתית	4.6
שחיקת קרקע אחרת תשתית	4.7
<hr/>	
מ"ת, הנו"ב, איכות הסביבה וצורת הנו"ב	<u>פרק מס' 5</u>
מ"ת	5.1
שחיקת איכות הסביבה	5.2
עצים, נטיעות ואחזקת שטחים	5.3
מ"ת צורת הנו"ב	5.4
<hr/>	
ביצוע התבנית	<u>פרק מס' 6</u>
שני לתבנית	6.1
ראת בוק התש"ט	6.2
אגרות תכנון	6.3
תחומי ע"ה המ"ת, כאלות מקומיות והתאגידים	6.4
פקוח הביצוע התבנית	6.5
בחיוף מחפ"ש התבנית	6.6

1-1 דוגמאות בלתי

1-1.1 עמ' התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר אזורית חלקית מס' 01
ושמ"ע - 1983 לאזור תכנון אלקנה.

1-1.2 תחום תחולת התכנית

שטח המותאם בקו כחול כפי שתשיט זהבולל את אזור תכנון אלקנה

1-1.3 מסמכי התכנית

א. דוגמאות התכנית: כל התקנות וההוראות הכלולות בחוקית זו.
ב. תשיט התכנית: תשיט בקנה-מידה 1:10,000 המהווה חלק קלתי נפרד
מהתכנית לכל ענין. תשיט התכנית אינו מהווה מסמך לצורך מציבת שטחים
וקביעת קווי גבול.

1-1.4 נספחים לתכנית

נספחי תשתית לתכנית יוכנו על פי התקדימות התכנון המפורט.

1-1.5 יחס התכנית לתכניות קודמות

החוקה של סגירה בין תכנית זו לבין תכניות מתאר שניתן לפן תקבץ לפני
שהתכנית קבלה תקבץ, תביינה הוראותיה של תכנית זו עדיפות.

1-2 הירוש מונחים

בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוט שבחוק המונחים הבאים הפירוט שבצד.

1-2.1 החוק -

חוק גבול ערים, כפרים ובת"מ
מס' 79 לשנת 1966 וכל מספרי 418 תשל"א - 1971

1-2.2 אזור או שטח

שטח קרקע מותאם או מסומן בתשיט בצבע, בקוקאו,
במסמך או בסמל כפי להצביר את ההוראות של השימוש
בקרקעות ובת"מ בתחומן התכנית זו.

1-2.3 אזורי פנוי

אזורים מתכנית בהם מותרת קנין למגורים, לשלטים צבאיים
ופרט"מ.

1-2.4 תכנית חקד או תכנית אב

תכנית אלא תקבץ סטטוטורי שמטרתה להצביר את הפונות
התכנוניות בשטח התכנית ובסקירתו לעלוו חוק. תכנית
חקד על נספחיה לעלווה עליה מוצבת התכנון העלוונה
ושאר הרשויות המוסמכות הנמצאות בצדדי המכ"ס הנחה
לפעולות תכנון ופגוח האזור.

תבנית קווי - 1:2-5
 תבנית קווי - 1:2-6
 תבנית קווי - 1:2-7
 תבנית קווי - 1:2-8
 תבנית קווי - 1:2-9
 תבנית קווי - 1:2-10
 תבנית קווי - 1:2-11
 תבנית קווי - 1:2-12
 תבנית קווי - 1:2-13
 תבנית קווי - 1:2-14
 תבנית קווי - 1:2-15
 תבנית קווי - 1:2-16
 תבנית קווי - 1:2-17
 תבנית קווי - 1:2-18

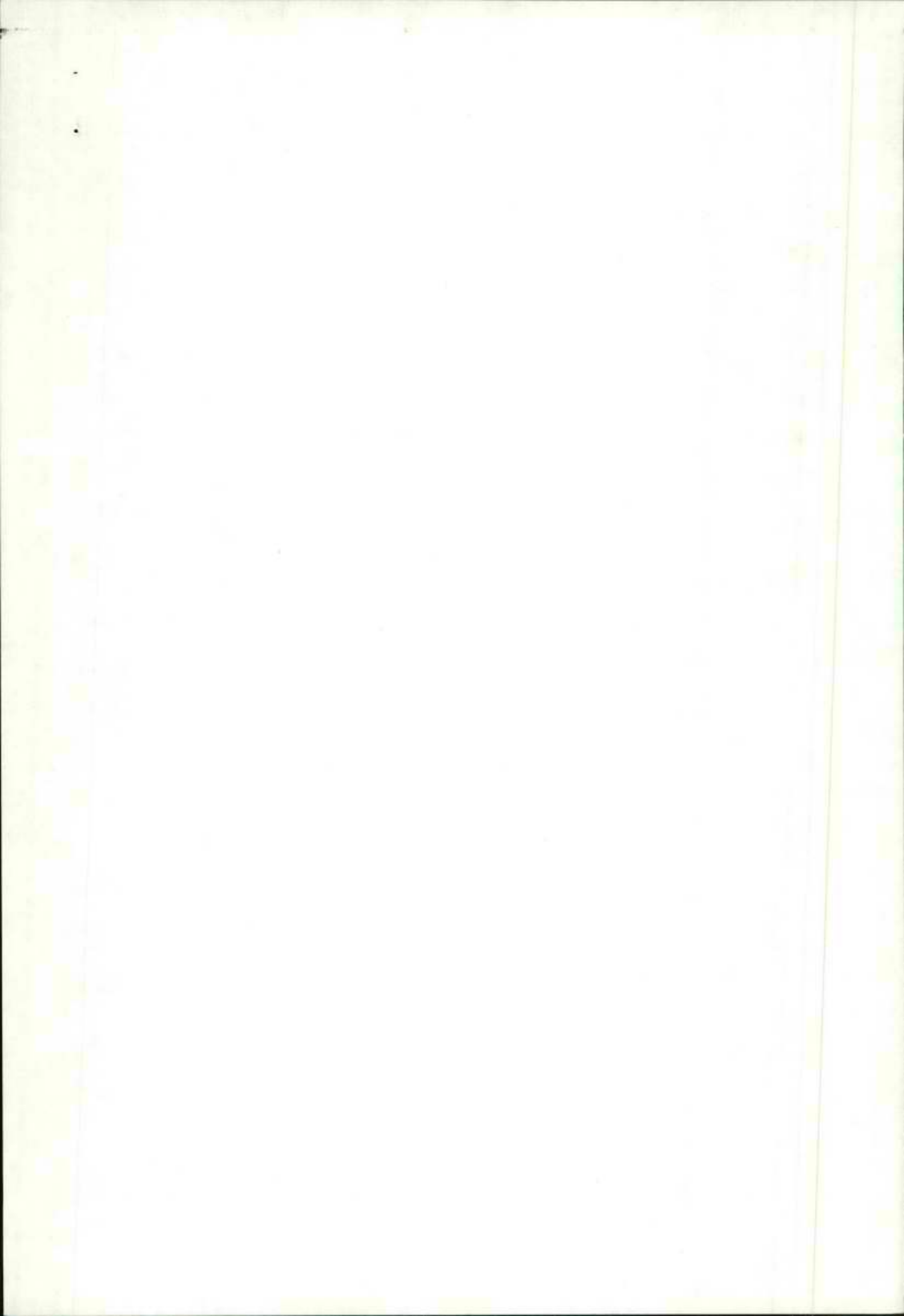
תבנית קווי - 1:2-5
 תבנית קווי - 1:2-6
 תבנית קווי - 1:2-7
 תבנית קווי - 1:2-8
 תבנית קווי - 1:2-9
 תבנית קווי - 1:2-10
 תבנית קווי - 1:2-11
 תבנית קווי - 1:2-12
 תבנית קווי - 1:2-13
 תבנית קווי - 1:2-14
 תבנית קווי - 1:2-15
 תבנית קווי - 1:2-16
 תבנית קווי - 1:2-17
 תבנית קווי - 1:2-18

קווי
 קווי

תבנית קווי - 1:2-5
 תבנית קווי - 1:2-6
 תבנית קווי - 1:2-7
 תבנית קווי - 1:2-8
 תבנית קווי - 1:2-9
 תבנית קווי - 1:2-10
 תבנית קווי - 1:2-11
 תבנית קווי - 1:2-12
 תבנית קווי - 1:2-13
 תבנית קווי - 1:2-14
 תבנית קווי - 1:2-15
 תבנית קווי - 1:2-16
 תבנית קווי - 1:2-17
 תבנית קווי - 1:2-18

תבנית קווי - 1:2-18

- | | | |
|--------|---------------------------|---|
| 1-2-19 | דיקן אביטאל - | דיקן קיימת און האלטות האמוטאלת זאל פון האבאלת תבנית פא. |
| 1-2-20 | דיקן ארצית - | דיקן סטומנה זגשפוט כככאג. מקשית בין איזאלים שונים באבינה
ואלסקיב תנועה מדרכים איזאליות ומקומיות מועצות לפני כזוים
מב-טיטריים במסלולים מופרדים, גבול אחד אחר שני נגימים אסמות
עם כנסות ויזיאלת ע"י מ"חאלקים און צמותים, תשלל כדכך האשית
עפ"י דימקנים של הישות האולמכת. |
| 1-2-21 | דיקן עירונותי באשית - | כזש עצה אדככים ראשית האצווי קיין אמונת זגשפוט כדכך עירונות
ראשית |
| 1-2-22 | דיקן עירונותי אשית - | כזש גישה און דיקן האשית און אצווי הנני, הטכונות אשלים
שיעלים נקרה בתבנית פא. |
| 1-2-23 | מבנים | מבנים האצווי האקומית |
| 1-2-28 | האצווי האקומית - | האצווי האקומית אשית אלקנה |
| 1-2-29 | מועצות התכונן העירונותי - | מועצות התכונן העירונותי גיהוזה אגשונות האקומית אפי סעיון 5 אוק. |
| 1-2-30 | כמות אולמכת | אשית אשית און ראשית ציבורית שעיין אצוויי התבנית (מבנים התחום אשית). |



קיום אפודים ניצבים בקום לפוסם

בהוד

באם

חום עם פסים ניצבים באמ"ם

חום עם פסים ניצבים בחאט"ם

חום עם פסים ניצבים ידוקים

כחול

חום אומות בקו חום כהה

סגול

סגול אומות בקו סגול כהה

יורק

אפור

לבן

ע"ש באם

קו מקוטע יורק כהה

ריבוע יורק כהה

קום יחום מטובלים

קו כחול צק

קו כחול עזר

אזור גינוי אמארים-הוד קום

אזור גינוי אמארים-א

אזור גינוי אמארים-ב

אזור מרכז עיר (כאל אמארים)

אזור מרכז עיר (עמא אמארים)

אזור מרכז עיר (קום וספורט נאצי)

אזור תחילת ונוס

אזור אמארים אומות

אזור גבעתיים
אזור רמת השרון
אזור רמת השרון יבנה

בטח צבאי פתח

ציר קומות

ציר אמארים

מרכז שנת

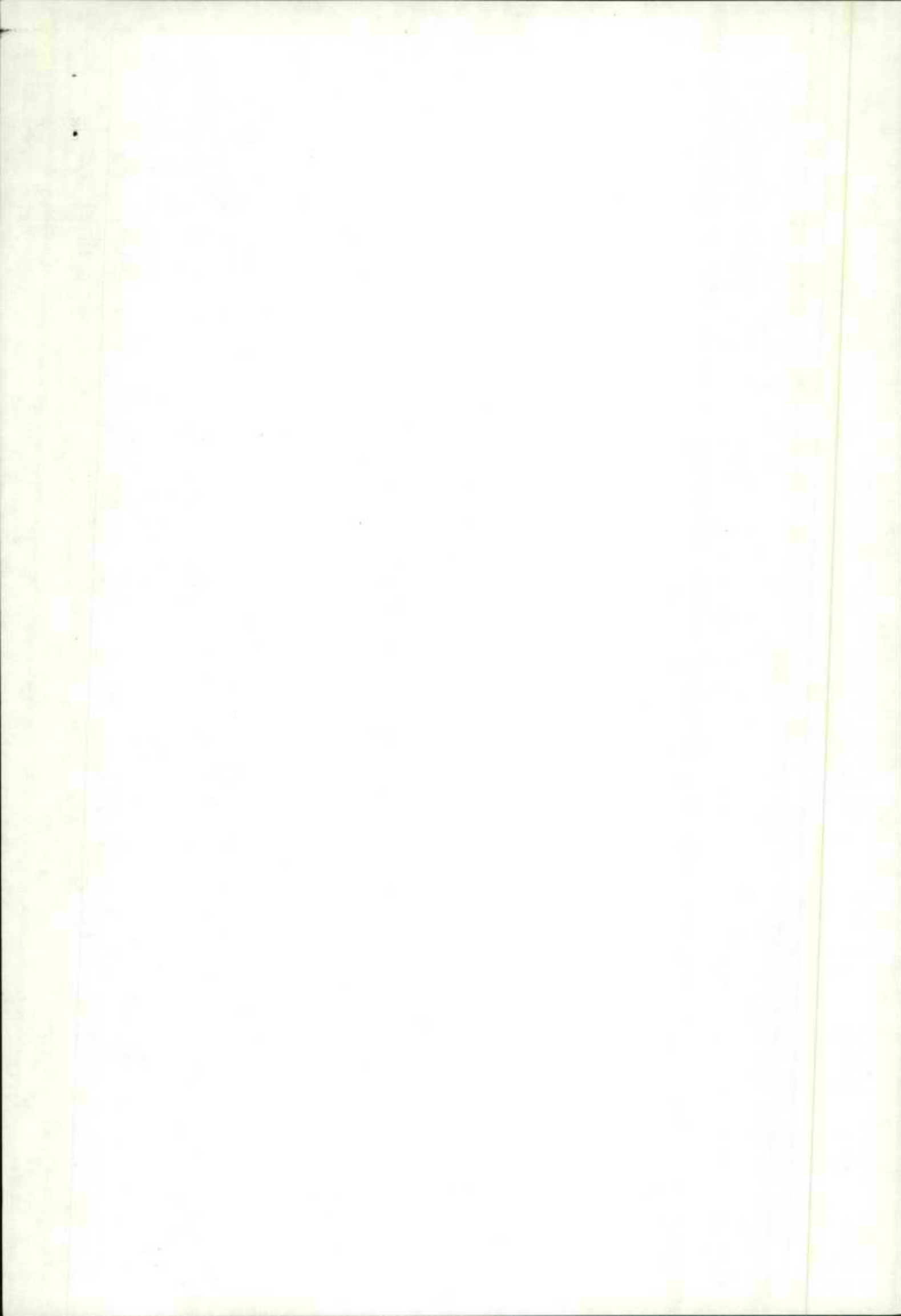
קו מאסן אזורי לקוחים ראשוניים

טיפול בקומות

מרכז תחילת

פירוש אבולו מדינה

שילוב תכנית המגור



2.1 מטבח הרבנות

2.1.1 מטבח הרבנות היא אכילתה את הפירות באזור גבעון אריותו בטוח זמן של כ- 20 שנה, טק השטח התנאים הנאלצים של רוחות חיים לכל חלקי האלמנטים היק"מ והצפ"מ באזור. ארבעה מטבח זו הרבנות מבצעה ומידעו את האזורים, השטחים ואת שימושי הקרקע, הרכיב והפעילות של הנ"ל והפירות באזורים נרחבים.

2.1.2 זהו גורם גורם אזור גבעון אריותו מהנה עם את ההתמסר המיוחד להקמת עיר אריות, מטבח הרבנות לקבלת אזורים ושימושי קרקע באופן שיגדיר יקחה את מביה מסוגלים לכלול כל התפקודים העירוניים הנדרשים.

2.1.3 אזורים זניחים למעלה ממאה שנה זהו ימי לפיפוט יחידה ציור אצלם נטו למ" אזורי המגורים עיקריים (א! ב) נוסף לאזור המגורים שיהיה חלק מאזור מרכז העיר.

2.2 יעדי הרבנות

2.2.1 פתח מע"ן של אזורי המגורים קיימים ומתוכננים בע"פ ארץ פתוח ועירוני אשר יאפשר גומחהם זניח למ" המגורים וכל הסלסל, שכלים וכלכלות והשכלות הידרולוג ארבעים הקיימים העדושים של גשמי האזור/העיר.

2.2.2 פתח שטח למתנים, שטחים ארבעה העסקה, מחירי המ"מ והכ"מ, שטחים ארבעה חינוך, ביאלה ומחולות הערים הכפרים איתנוהם של גשמי האזור/העיר.

2.2.3 שימור הטבע והנוף, וזוהי שטחי ירק אלוףם ארבעה מקורם ארבעה שטח ארבעה הסדרה הטבעית העיר ארבעה יצואם באזור.

2.2.4 הרחבת מערכת פסיבים הפדרה ארבעה קטני גובהם ארבעה יוצאים קווי ארבעה הפירות הקיימים והמתוכננים באזור המסוף ארבעה במחנה ארבעה ארבעה ארבעה.

2.2.5 הנחיות הרבנות הכלליות ארבעה ארבעה של הרשות ההנדסית באזור המסוף

3.1 הוראה בלתי-אפשרית להצטרף תורה באיורים

3.1.1 שימוש בקרקע והגנתה

כל שימוש בקרקע או זמן הנמצא באזור האזור התורה כמסומן בהפסיט יהיה
בהתאם להוראה תורה זו. מקום שקיימת או חוצה לעין תורה שלם נכחה
בהתאם להוראה תורה זו, וזאת לעין באמצעות תורה באישי חוצה
בתוך העליונה.

3.1.2 שימוש חוזר בקרקע

קרקעית שהשתמשה בהם זמן כיום התורה לתקופה, למטה שנה וההפסיט המוגר
לשימוש בהם ע"י הוראה תורה, מאז להחליט ולקבלתם בהם לאלו שימוש חוזר,
בפרק זמן המתאים שיקבע ע"י האגף המקומי, באישי חוצה בתוך העליונה,
הכל כאמור בסעיף 32 של החוק.

3.1.3 חלוקת אזור בתוך לחיצות תורה

חוצות בתוך העליונה תורה לתוך את אזור התורה עליו חלה התורה לחיצות
בתוך תורה לתוך התורה של תורה מאז מקומות ותורה הפורטא.

3.1.4 חוצה תורה תורה מאז-הפורטא

תוך תורה מאז הפורטא לכל חלק מחלקיה של תורה זו. הכל איזור חוצה תורה
ולאו עימותים וכלי תורה מאז כלומר הפורטא. תורה הפורטא בעלת הוראה
(תקנות) ותפסיט, הכל כאמור בסעיף 23 של החוק.

3.1 פירוט חלק של פכ"א והוראה באישי בנין

הפכ"א וההוראה החלק החלק לאישי בנין תורה יפורטו בתורה המוגר הכללות
וההפורטא שיוכלו לאיורים אלה לתתם שלם יהיו סמך להוראה תורה זו.

3.1.7 הכנה תורה בנין

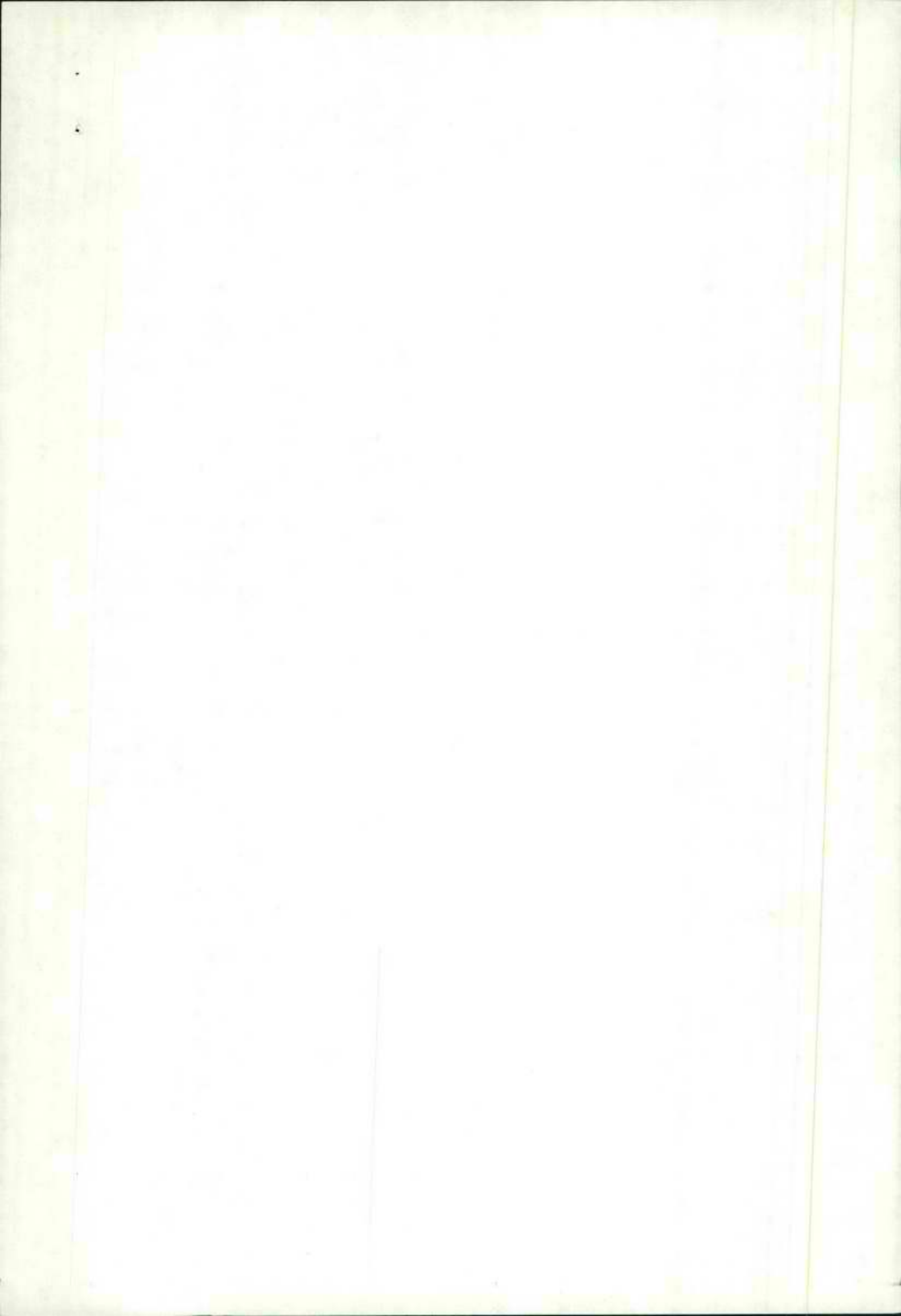
תורה בנין תוך לכל שטח או אזור בנין שיצוין בפרק 3 לתוך או לכל שטח
התורה הפורטא או חלק מתוך כפי שהתחייב מסעיף 1. ד הכל כפי שהקדם
ועדי מקומה באישי חוצה העליונה לתוך.

3.1.8 הייב תורה

לא יתן הייב תורה לפטח הקרקע או חלקה בנין בתוך התורה, אלא בהתאם לתורה
מקומה חלשה.

3.1.9 כוחות הפורטא

לא תוגר לבנין הפורטא המוסמך לך בקשר להיות בנין, אלא הכוחות שלם של התורה
עם הקרקע שפניה חלה הייב.



3.2 כלימוסים החוגרים והשלמה בגינה באזורים, שטחים ואזורים

3.2.1 אזור קיני - מאורים קים

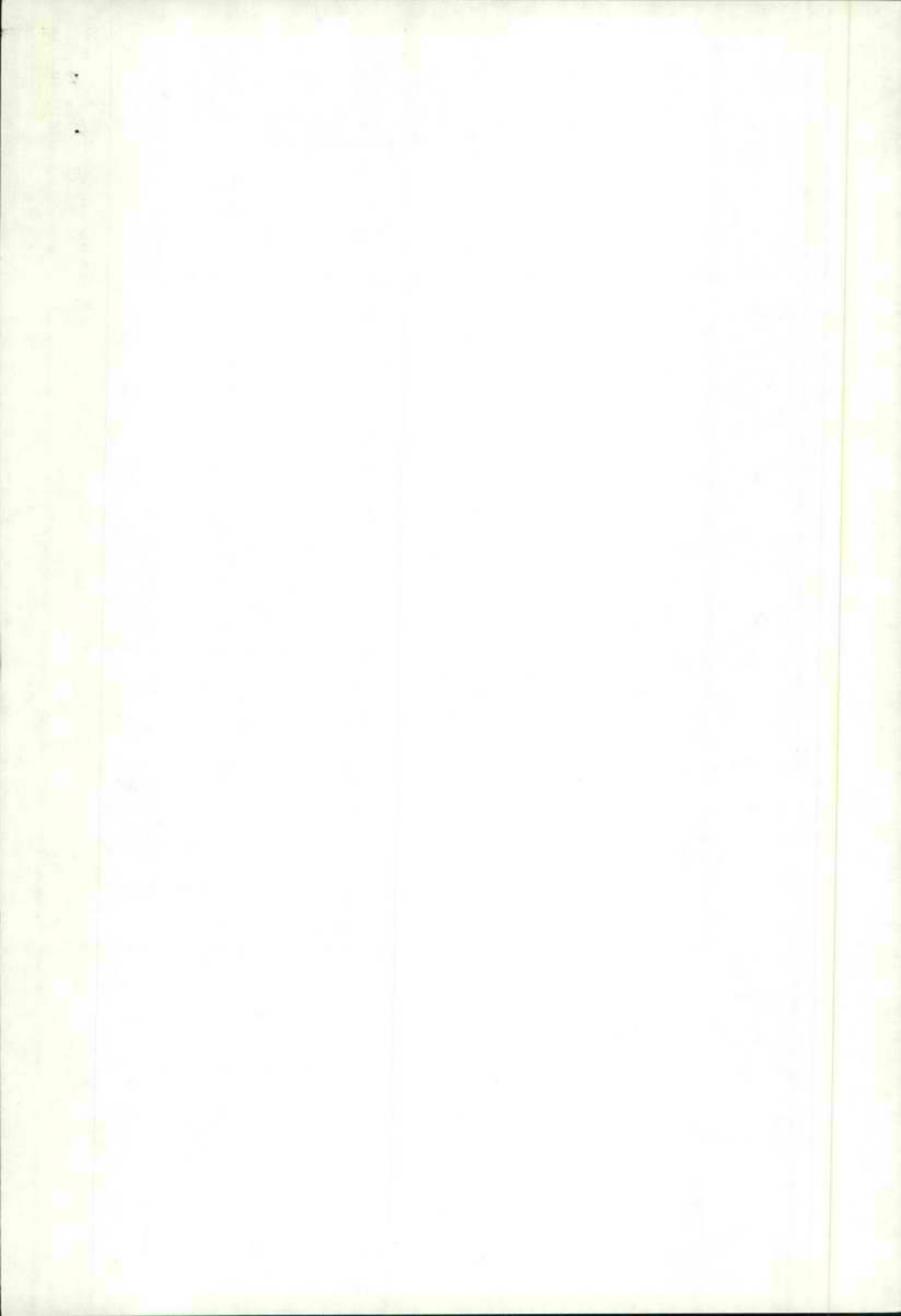
א. רחב א' (אריאל) - אזור מאורים כשל אופי עירוני. צפיפות המאורים המקסימלית בחוגר באזור זה לא מעלה על 4 יח' זיור לדונם נטו של שטח מגרש המיועד למאורים, או כפי שנקבע בתכנית מאגר מפורטת שהוגשה ואלשרה ע"י המועצה העירונית לתכנון השימושים החוגרים: 1. מגני מאורים; 2. מגנים ארוספוא צלול שכונתיים; 3. מגנים ארבעי מסחר ושפלים אישיים; 4. מגנים ומקנים הנדסיים; 5. שטח צלול פתח; 6. ציכים וחנייה

ב. בית-אבא (בתקן) - אזור מאורים גדל אופי פרברי. צפיפות המאורים המקסימלית בחוגר באזור זה לא מעלה על 2 יח' זיור לדונם נטו של שטח מגרש המיועד למאורים או כפי שנקבע בתכנית מאגר מפורטת שהוגשה ואלשרה ע"י המועצה העירונית לתכנון השימושים החוגרים: 1. מגני מאורים; 2. מגנים ארוספוא צלול שכונתיים; 3. מגנים ארבעי מסחר ושפלים אישיים; 4. מגנים אישיים ולפס; 5. מגנים ומקנים הנדסיים; 6. שטח צפוי פתח; 7. ציכים.

3.2.2 אזור קיני - מאורים א'

מיועד לרכב או שטח של אופי פרברי שרפפות המאורים המקסימלית בחוגר באזור זה לא מעלה על 2 יח' זיור לדונם נטו של שטח מגרש המיועד למאורים. שטח מגרש מיועד המיועד למאורים לא יהיה קטן מ-400 מ"ר. פתח זינוי אזור מאורים זה מוגר רחבת בתיה מאגר מפורטת ואשרה ע"י מועצה העירונית לתכנון כשלא בצד צלול של בתיה מאגר מפורטת, מוגר רחבת בתיה זינוי, שאלשר ע"י הועצה המקומית. השימושים החוגרים: 1. מגני מאורים; 2. מגנים ארוספוא צלול שכונתיים; 3. מגנים ארבעי מסחר ושפלים אישיים; 4. מגנים ומקנים הנדסיים; 5. שטח צלול פתח; 7. ציכים וחנייה.

גינה זינוי למאורים יהיה 2 קומות או צד 8 מטר מעל פני הקרקע. הוראה מפורטת בעניין גובה זינוי המאורים יצויין בתכנית מאגר מפורטת של אזור זינוי.



מיוצב לפטוח שבוקי או רובע הוא אופי עיבון. צפופה המהמרים המקסימלית המוגרת בטורי
כה לא מעלה עם 5-4 יחידות דיור לזונים נמי של שטח המכסה היוצב למשוכים. גובה ענייה
מקסימלי של בניין המשוכים 3 קומות או 4 בלבד והם הפך הקרקע. שטח המגרם מינמלי
לא יהיה קטן מ- 450 מ"ר. השימוש המוגרם כמו מסעין 3:2:3.

4.5-6
11
15
3-2-3
3-2-3
3-2-3

לפחות האזור בכללם מוכן גבנית המגרם מקומות הפורטות שהחלק את האזור לאזורי
מבןן משניים - אגפים שהולאליה בעלות התבנית פרימריה שגריט את מספיק יחידות
הדיור המותר לענייה בכל אגב או חלק האזור הנני, אגמה פירוט של סוגי הנני,
גובה הנני, צפופה הנני ושטח הקרקע בכלים המגרים, לשולל דיבור אפשרים
אבל אגב או חלק האזור מוכן גבנית הפורטת בחלק, שגללה בגבנית בניי המנה. היגרי
ענייה לעניין צבוק, מסחר ושגלים, נוסף אספורט ימני לפי גבנית לעיצוב אביטקטוני.

3-2-3 אזור מרכז עיר (כולל מזרחי)

האזור מוסב למכב עיבון ראשי משולש בזמן המשלם שעה אופי עיבון. השטח היוצב
למשוכים לא יעלה על 30 אחוז מהשטח הכולל של האזור. גלולתו החבוויתים,
חילוקה הפנימי של השטח יוצב בעקביים הטונים והפרימריה לפיגמו יקבלו בגבנית המגרם
מפוקטת מבנית בניי המנה המגלה עם הודעה המקומית. היגרי בנייה לזמן המכב העיבון
מותנים נהישה בגבנית עיצוב אביטקטוני לא חלק או שעה פירוש.
השימושים המוגרים: מגנים למסחר קמפונאלי ושגלים אישיים, מסחר סטוני, מוספול ומגרים
מנהלת אזרחי וצבוק, מסעים וסכני"ג פדטי"ם, שגלי חינוך, רגולא, גרומ, פג, שללי
גיולא וצבוק

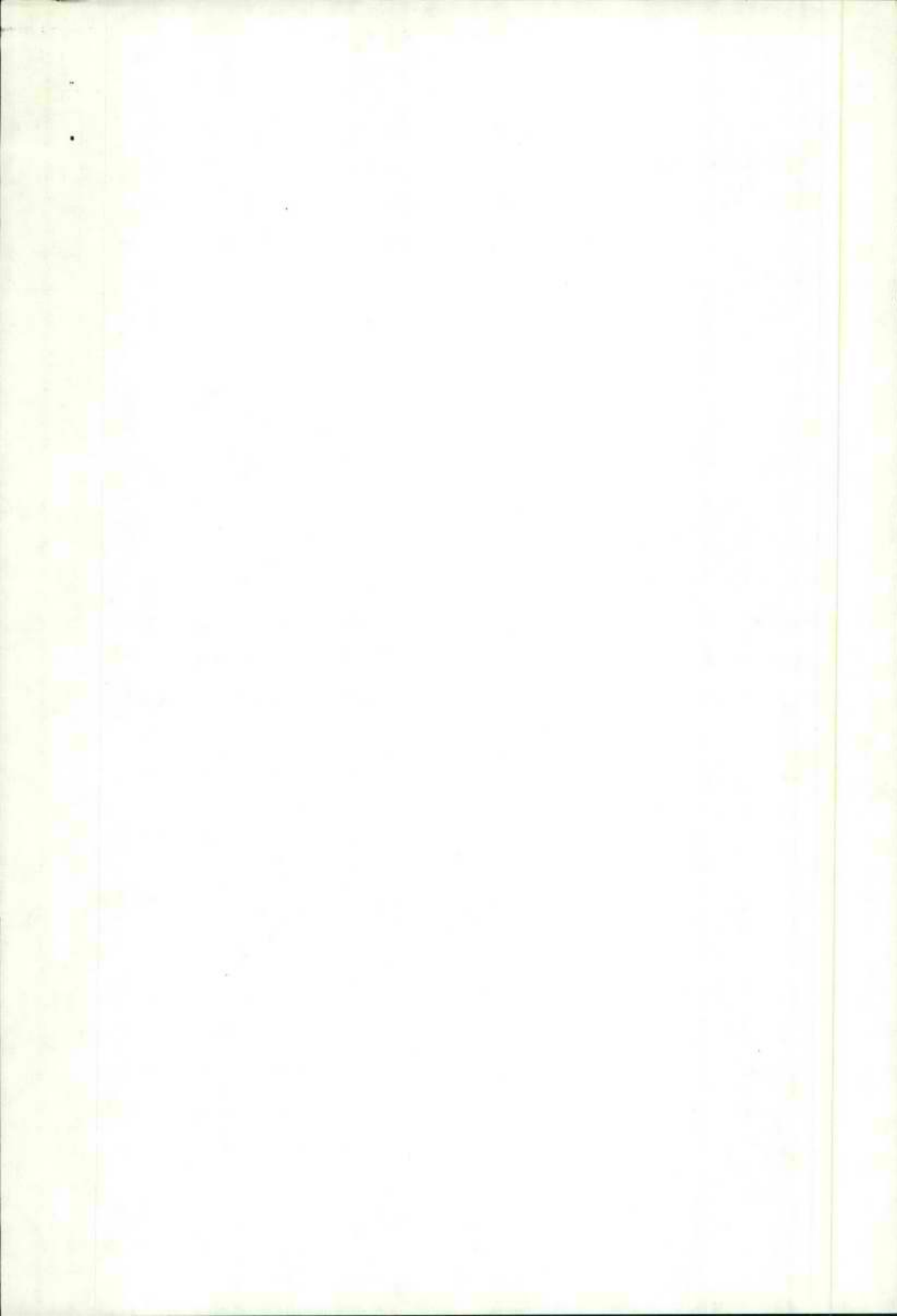
3-2-4 אזור מרכז עיר (ללא מזרחי)

יחולא עניו כל המגלים וההוראלה שבסעיף 3:2:3 למעט מגנים מזרחיים.

3-2-5 אזור מרכז עיר (נוסף, ספוקט ועיבון קטן)

האזור מיוצב לחלק קטן אונסי בין שני חלקי מכב עיבון ראשי כפי שמצוינים
בסעיפים 3:2:3 ו 3:2:4 ויצבא אכלוף כל השכלותם הכלל-עיבוניים בגלן משרטי
ספוקט, משתקים, פכיקים צבוקיים, מקננים מחופטים צבוקיים שוחופ אולולות סלוקים,
אמפיטאגרון, מועדוני נוער, בליגה שחיה, קאליטרי-קליה, סטחים אפיקניקים וכפ.
באמורה למחוג פקוחה מגנים צבוקיים פרט למצוינים מעלה. לא גגרי הקומת
מגנים למגלים מוסג כלשהו.

לואר מכן יחש לאיגור הודעה המקומית מועדלת העניון העליונה גבנית המגרם ובניי מפוקטות
מוצב בגבניות עיצוב אביטקטוני עם דגש מיוצב על עיצוב הנוף.



3.2.6 אזור גיולה ונופש

מיוצג ליצירת אזור מגורים לתיירות ונופש בתחום מלונאות והשקטות התלכודים בה. מוגנים שימשים לבני מחנך, הוסטל, מוטל, מסעדות, אומנות, ארכיטקטורה כוללים ארכיטקטוריים ובני-מלאכה, מועדונים תרבותיים ומסחריים ובלונים, מועדון ספורט, אולמות הוראה, ריקודים, מוזיקה ומגנים המיועדים לפעילות נופש וביזור.

אזור זה
הוא מוגן
בגובה ימים
וגם יעניין

פיתוח האזור מחייב הגשת גבנית מוגנת מפורטת ובניית גן תרבות ארכיטקטוני לכל חלק ושלב, שיפרטו לפי התכנון, יאזנה זרמים, שטחים ציבוריים ופרטיים (כל המג-מיתר הפרטות). לא גורר גינת גן המילים אמצע כלשהו.

3.2.7 אזור מלונאות מיוחדת

השטח מיועד למסד, מחנך, מנהל בעל אופי צבאי כולל-עיוני, איכרי או ארכיטקטוני, אולימפיקה, בית ספר ללימודים בלתי-מסוימים, טכנולוגיים או צבאיים; מחנך מחנכים, סמינריון, מוזיאון; מנגים למעורבות אווירית או מועד וכדו' לא גורר הקמת גני מלונאים. פיתוח השטח מוגנה בהתאמה ואישור גבנית מוגנת מפורטת, תכנון תרבות ארכיטקטוני.

אזור זה
הוא מוגן
בגובה ימים
וגם יעניין

3.2.8 אזור תעשייה

השימושים המוגנים הם: מנגים לתעשייה וחלכה, מוגנים המשמשים מנגים אלה, מנגים למסחר, תחבורה, מוגני המגד הנכסיה, תחנת פזק, מנגים לשלוח עיבודים ומינהלה, מנהל למכני אש לשלוח חלום, שילוחם ליתכיים וצבאיים הנלווים לאזור התעשייה, שטח צבאי פגוע, ייצור, צבאים ומניות.

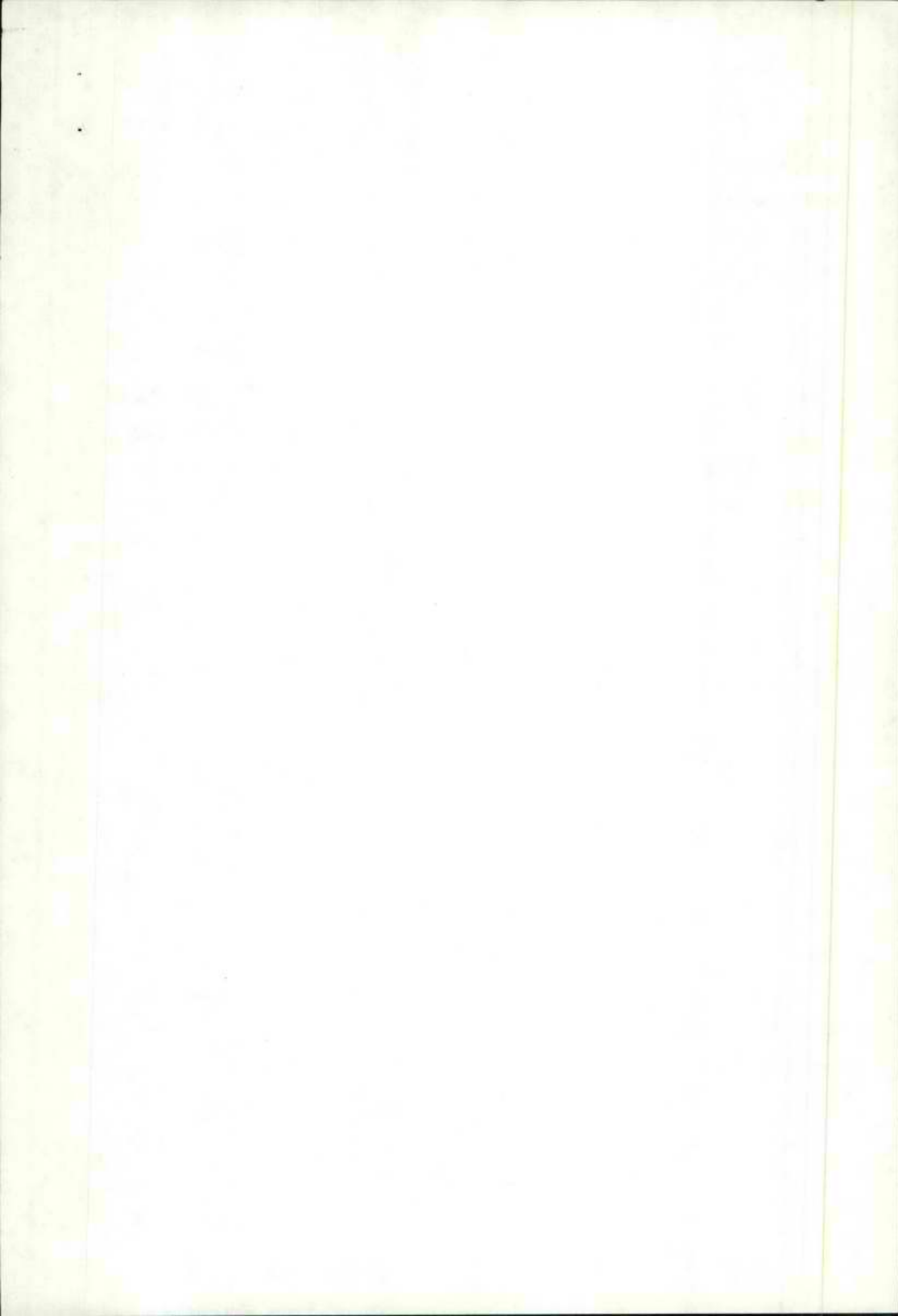
פיתוח האזור מחייב הגשת גבנית מוגנת מפורטת שרקודת לחיובי-התניה, יאזנה התנאים, והמגנים גן התיחות למנגים לשמירה, שמירת שטחים פתוחים מספיקים. באזור התעשייה לא יוגנו מפעלים העוסקים ארבעה החתופס אהולל מרכז זמניגם ו/או לאזור מלונאים קרוג.

אזור זה
הוא מוגן
בגובה ימים
וגם יעניין

3.2.9 אזור תעשייה עתידית יבשה - (פרק תעשייה עתידית מועד)

יועד לתעשייה עתידית מועד ושמושים כולל עיוניים אחרים הנלווים לאזור זה גאון מחנך מחנקה, מכללות, אולמות הכבדה ומערכה וכדו'. יוגנו מנגים שיסקו אגן רחב של שלוחים לאזור זה גן שיחם צבא מיוחד עם מרחבי ירק, שטחים פתוחים ואיכות סביבה נאלמה. הוראלל זעיון השמירה על איכות הסביבה יפורטו בגבנית מוגנת מפורטת לאזור שמייב זכירה על ההיבטים וההשפעות על השימושים המוגנים על הסביבה. הגבנית גפרט נקיסט אמצעים למניעת מטרופים ומפגעים סביבתיים כהתאמה להחלפת והנמיות על היועץ הסביבתי שייקדם למינון זה. גבנית מפורטת לאזור זה א חלק ומנון גלוהו במסקור התפעלה על הסביבה. לא ייגן היגד גינה ללא אישור גבנית גני מפורטת ועיצוב ארכיטקטוני בכל שלב וחלק של פיתוח האזור.

אזור זה
הוא מוגן
בגובה ימים
וגם יעניין

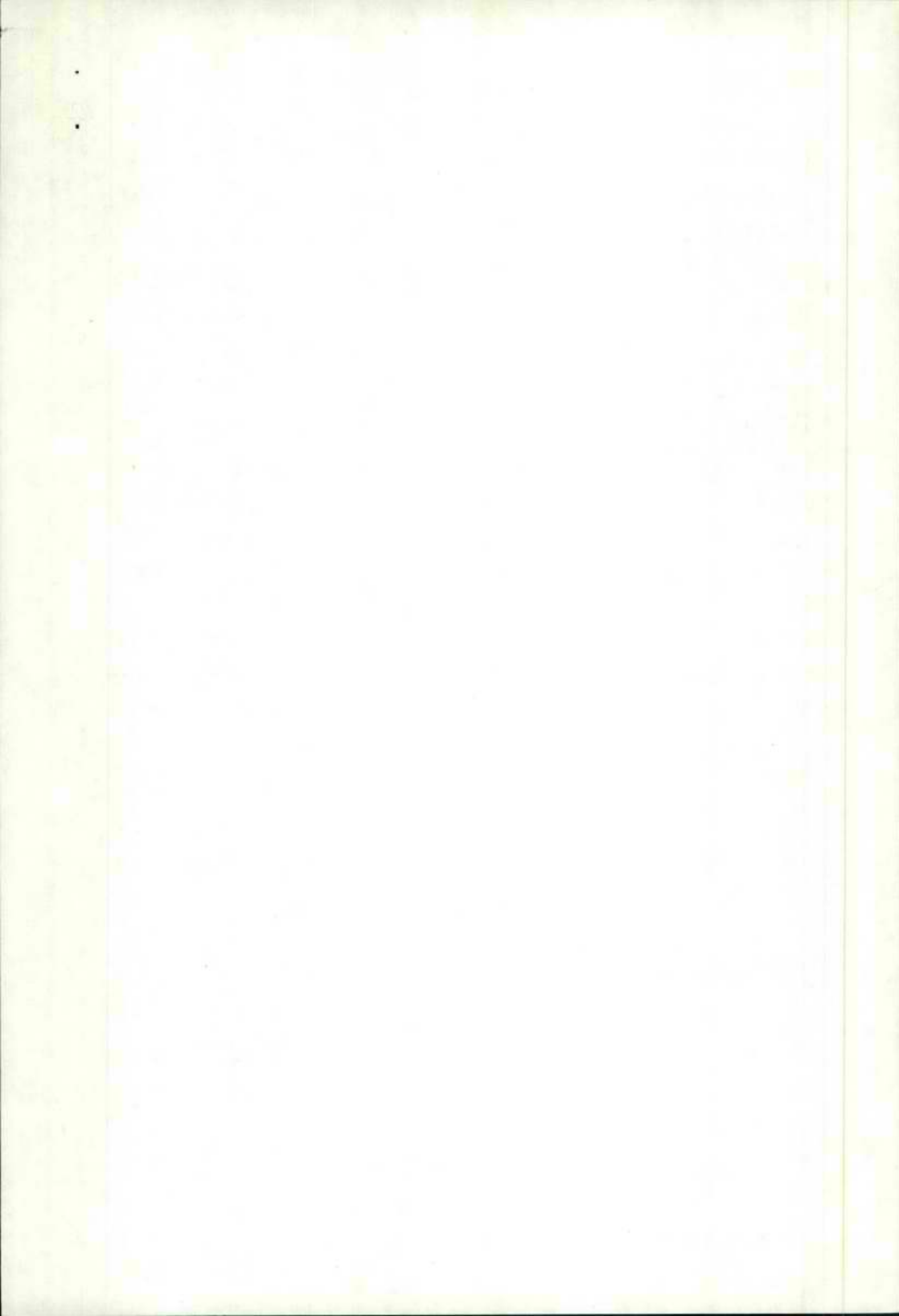


3.2.10 שטח צבולי פגוח

שטח החיווצצ איצור הפחיה אקולוגיג אסקיז לאצוי התניי רתניג ופטאויז ילקום גלק
האצוים . השימוש המוגרם : יזר, שינון, נטיעה, פגוח ניל, שזלים אהוטי רעל
מסקישי שששועים ומחקים ופירט. פט אחקנים אלו חל באצור איסור בנייה מחדש .

3.2.11 מכבש שכונתי

שטח החיווצצ לאפטר שימוש למסבג ושולגם צבויים שבונתים לט שכונה אל כולע .
הטרה היא איצור מכבש געקובם זשר אלאסיית השבונג ע'יצי אלק מוסבג
שאן מקומם במכבש עיכוני כטי ואם שולגם כז עז לא בקמו אלה במכבש
עיכוני כטי . המכבש יאלגו ויגכנו זהה"חסוג לטאויס החיווצצים זמני
מאליס מסביבם . השימוש המוגרם לפי המצויין בסעיף 3.2.10 .
היגר בנייה מוגנה בפעם גבניג אהאר מפוכטת רתניג זינוי שיפירטו אהוטי הנניג ,
אלעק הבנינים, טאחום צבויים פגוחים, חניוג הכז חללה רתניג פגוח מפוכטת .



פרק ח"ד - דרכים ומצרכי תעבורה

4.1 דרכים

4.1.1 מיקום של דרכים ורחובות

מט"ו הדרכים ורחובות יהיו כמסומן במפת ארץ ישראל ובהתאם לתוכנית התחבורה הלאומית. מט"ו הדרכים ורחובות יהיו כמסומן במפת ארץ ישראל ובהתאם לתוכנית התחבורה הלאומית.

4.1.2 אישור בנייה ברצועה המוגנת.

ברצועה המוגנת של פיק לא מגור כל בנייה שאינה מתקן ציבורי.

4.1.3 קווי בניין

קווי בניין ומרחקים מציר הדרך יהיו כמסומן במפת ארץ ישראל ובהתאם לתוכנית התחבורה הלאומית. מט"ו הדרכים ורחובות יהיו כמסומן במפת ארץ ישראל ובהתאם לתוכנית התחבורה הלאומית.

4.1.4 הגבלות בנייה בין קו בניין למסלול הרצועה המוגנת

במט"ו קו בניין לבין גבול הרצועה המוגנת, לא מגור כל בנייה, פרט למתקן שלא בהסכמת הרשות המוסמכת וזאת אף אם מתקן עליונה.

4.1.5 סטייה, מוגדל, לחץ וקווי בניין של דרכים בהתאמה

בהתאמה מוגדל, לחץ וקווי בניין של דרכים ורחובות יהיו כמסומן במפת ארץ ישראל ובהתאם לתוכנית התחבורה הלאומית. מט"ו הדרכים ורחובות יהיו כמסומן במפת ארץ ישראל ובהתאם לתוכנית התחבורה הלאומית.

4.1.6 לחץ וקווי בניין מיוחדים של פיק מקומית

הלוח המיוחד של פיק מקומית יהיה בז'מ"ד. קווי בניין המיוחדים יהיו א' או ב' לפי צרכי המפעל.

4.1.7 פיקסציה לקרקעית שבם מקומות ציבוריים

רשת מקומית ומחומה נחשבת ציבורית, אלא כשלה של מוסדות אחרים או מועצה מקומית. מט"ו הדרכים ורחובות יהיו כמסומן במפת ארץ ישראל ובהתאם לתוכנית התחבורה הלאומית.

4.1.8 חניה

מט"ו חניה ייודצו בהתאמה מוגדל, לחץ וקווי בניין של פיק מקומית, פרט למתקן שלא בהסכמת הרשות המוסמכת.

4.2 ניקוז

ניקוז מי המסמים בטוח הגבנית ובלצע לפי תכנית ניקוז מאושפלת ע"י רשת המוסמכת.
 חבלני זנין וניקוז זאפן מטביע רצון לפני הגיאת התכנית. אם לבצר הוצעה החקלאית
 אלפי"ה ומצדה של קרקע מסוימת שמגיבים אנצלה למטלה בנייה, צורם טפול מיוחד
 לניקודה, יהיה מסמכת לביטול ההצעה של מנין לפני בקרקע זאפן
 מיוחד לפני התחלת התכנית.

4.3 ביוב

סילוק השפכים במחם הגבנית ובלצע לפי תכנית ביוב מאושפלת ע"י רשת המוסמכת.
 שפכים יסולקו במחצלה מערכה זקה איבריית ויוצרתו לחנוני טיהור מרכז"ם.
 החים המטהרים ישמשו לריסקיה, או כפי שיקבע ע"י הרשת המוסמכת. פגיונות
 מקומיים בחני"ם אסלק שפכים ינתנו למתן קצוב, הכז באישי הרשת המוסמכת
 והוצעה בחקלאית.

4.4 אספקת מים

הצרכה אספקת מים במחם הגבנית ובלצע לפי תכנית מים מאושפלת ע"י רשת המוסמכת

4.5 חשמל

הצרכה אספקת החשמל במחם הגבנית ובלצע לפי תכנית להקצת החשמל. מינימלית תינה
 במחם ריצולת הקרקע למעבר קו חשמל, לרבות גלאי היצולות והמתן "קבע" ע"י הוצעה
 בחקלאית כחגיגולות עם חבית החשמל ולפי החוק אלה הם הקקבן.

4.6 ביוב לחקני גשמים

הוצעה החקלאית גבית זכז איזור ושטח של גבנית כל בנייה של חקנים והננים הבולטים להפעלת
 מערכת ניקוז, מיז, אספקת חשמל, מים, גז, טלפון, רביו ואלו"ת - למעלה הציבורים עם אם אונים
 מפריטים ברשימת החקלאית והוצעה שונים סוגים של הוצעה אחת תאורה
 גבנית כל גבנית מפריט מאושפלת.

4.7 שמירת קרקע לחקני הגשמים

הוצעה החקלאית העליונה רטאל להוצעה של שמירת הקרקע היבסטה לחקני גשמים ואין להקים
 על קרקע כל שום בנין אלא לבצע כל חלוצה חוף והוצעה אביצוע חקני הגשמים שלמחיתם
 נשמרה הקרקע.

פרק ח"א - שמירת תולדות, איכות הסביבה ובריאות הציבור.

5.1 שמירת תולדות

5.1.1 שמירת ארץ וצרכי הטבע

אצרה מקומית ראשית לאסור פעולות פגיעה וזניחה במקומות שיוכרו כארץ טבע בשמורת
הגנה, או אזורי שמורת טבע, אולם לא תיבחרו מתחילה מקומות
לשמירת ארץ הטבע בכל המספר.

5.1.2 גבולות וזכויות של גופים

מועצת הגנת התולדות תהיה אחראית לפיקוח ולשמירת ארץ הטבע, גבולות
הגנה, פיקוח תולדות בטבע, שאלת חלוקה אזורי הגנה.

5.1.3 בקרת ארץ פיסול

הוצעה המקומית ראשית להגירה, לאסור או להגביל ארץ פיסול ומיצו אצל סוג המוקנים
במחלק הגנה.

5.1.4 קנייני חסות ומקומות גן-קרקע

הוצעה המקומית ראשית לקבוע, במבטא מפורטא האכלא בצרי חוק התקנת קנייני חסות
ומקומות גן-קרקע, ואיסור הקמת קנייני חסות. באזורי יוני אצל חלק מהם.

5.2 שמירת איכות הסביבה

5.2.1 חוקי הכנת גסקיר השפעה על הסביבה

כל אזור מאזורי הגנה שלטון וסביבתו ח"א 2:3 חייב להתקן גסקיר השפעה
על סביבה, גלולה תכנית מפורטא גסקיר השפעה על הסביבה.

5.2.2 איסור הזכאת מ' שלבין

במחלק טעם הגבית ח"א איסור מחלת על הזכאת מ' שלבין אצל מאלהרים באיזור כפי
שקבע ברשומות המוסתא, במעלות פולחא ובעולא (חוק).

5.2.3 מניעת מליחות

הוצעה המקומית ראשית לקבוע תנאים שיהיו בלתי אפשריים לזכאת מליחות כן מליחות מקומות
ברעם, רעילה, אזורי קנייני, האזנה לקניה, פסולת, אצק, אצל אלו כל מליחות מליחות הנזרים
אסבינה אצל העזובה, התניה או הממוש, וכן אצק מליחות כאלה אצל יוגי או ארומות
כמאלי אצל אזורי הגנה.

5.2.4 מניעת מקומות מליחות

הוצעה המקומית בהג"ע ע"פ רשות הביטחון, ראשית להגביל או לאסור תנ"ח בקריבה של
המליחות או באזורי מליחות למנוע מליחות המליחות.

5.2.5 זכיאלה בארץ

אפני פיתחה את כל קרקעיה על פי הוראות גבולות בארץ ישראל. המדינה זכתה לזכויות אלה מאז חוק
הגבולות החדש. המדינה זכתה לזכויות אלה מאז חוק הגבולות החדש, כמובן, זכויות אלה הן זכויות

5.3 ערים, נתיבות ואחידות שטחים

5.3.1 שטחי ערים ונתיבות

הודעה המיוחדת רשאית לברוש שטחי ערים ונתיבות שצריכים להיות בתחום של רכס פתח
אל ציבורי בתחום הרבני, הוא לפי רשימת ערים בחוק.

5.3.2 נתיבות ערים ונתיבות

הודעה המיוחדת רשאית לברוש נתיבות ערים ונתיבות אחרים בתחום של רכס פתח
אל ציבורי בתחום הרבני ואחידות, או תשפ"ו, בעלי הרכס ועל ידיו.

5.3.3 גבולות אחידות שטחים

הגבולות המיוחדת, בהסכמת הודעה המיוחדת והרשויות המוסמכות היה רשאית לקבוע
גבולות אחרים השטחים הציבוריים והפרטיים בתחום הרבני.

5.4 שטחי ציבור הנונים

5.4.1 חוקי הכנה תכנית ארץ ישראל אכיזטוטון

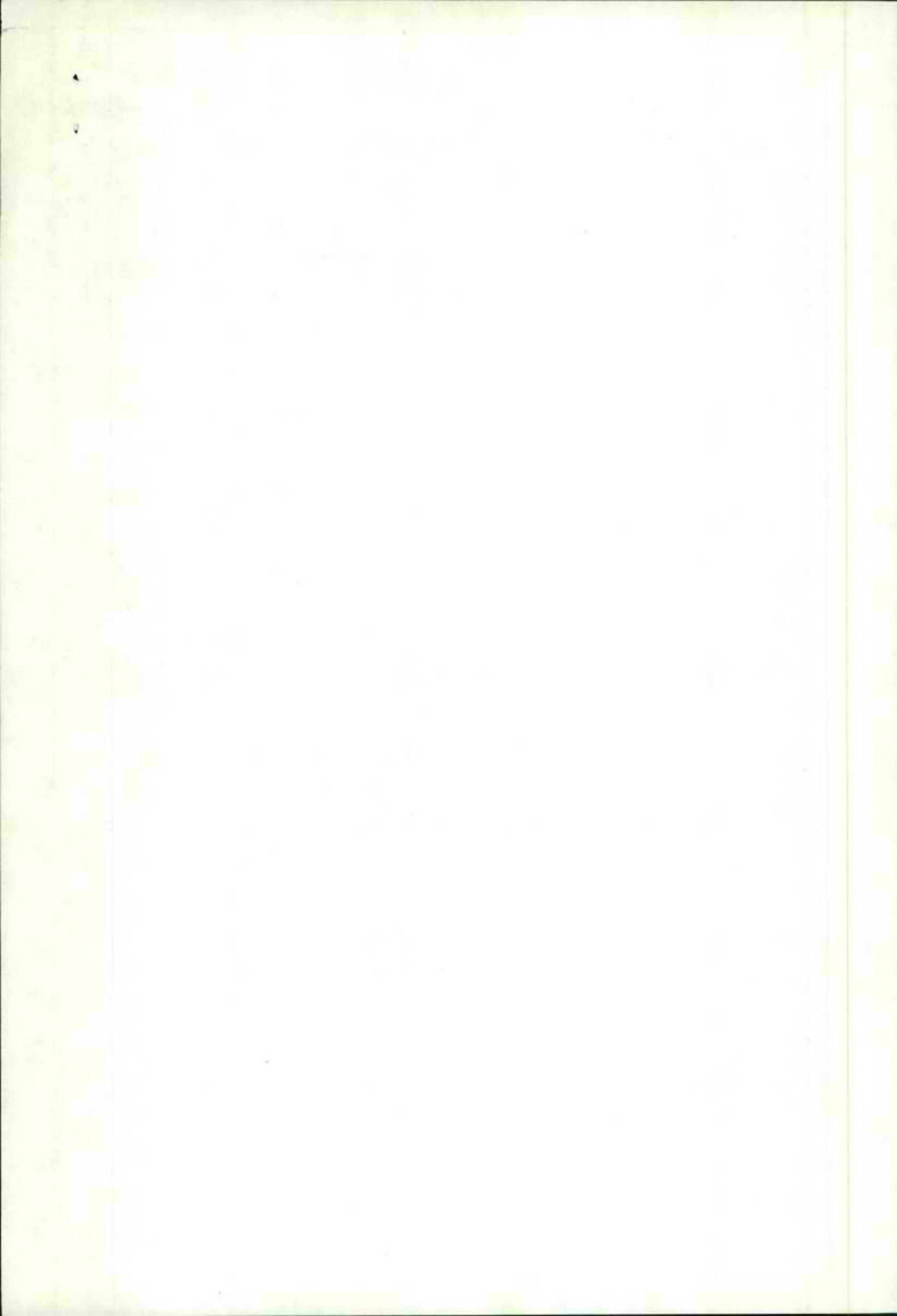
כל ארצה ונתיבות בתחום הרבני כל מיני גבולות תכנית אכיזטוטון, נאווה
בקהל ארצה תכנית אכיזטוטון שגזיקת המדינה שיקבעו ע"י ועדה מקומית.
אשרי התכנית היה גבולות תכנית אכיזטוטון.

5.4.2 השטחים הנונים

יש להשלים את כל גבולות ארצה אכיזטוטון שגזיקת המדינה שיקבעו ע"י ועדה מקומית.
המורה בהגדרת הנונים

5.4.3 גבולות שטחי

ועדה מקומית, תהא רשאית לברוש בתכנית אכיזטוטון שגזיקת המדינה שיקבעו ע"י ועדה מקומית.
יהיו שטחים אכיזטוטון שגזיקת המדינה שיקבעו ע"י ועדה מקומית.



6.1 שינוי התביעה

שינוי בקשה או קניין, אובדן של פירוט זכויות האזרחים או שטחים של התביעה
לפי אלה אזור אלוטו יחייב אישור של התביעה.
של התביעה יאוש הקצת נמצא ארבע חלקים כפי שהוצגו בחילוקי התביעה.

6.2 דמי דיוק ושפיט התביעה

בזיונים שגשגים יי אלה כולל של המבחן לאיתור הזכויות של אישור או שטח שמושי
קרקע מסווגים. מקומות המצויים, גובהו וסגולתו ייקבעו בתביעה ומתאם מקומות המסווגים.
סטיוג הוצגו מתוך החובה של התביעה הזאת (ק.ח. (ס.ס.ס. 10:1) שאינו מאפשר דיוק
ממשי, הן הזכויות האזור וכן הזכויות האחרות של השטח והן סטיוג הוצגו ממסגרים
האינפורמטיים של השטח, גמישות מוגבלת ואין לראות בהן של התביעה זו.

6.3 אגרות גבון

הוצעה התקנת רשאר לעלות אגרות גבון בחוק, אכסוי הוצאות ביצוע התביעה, אכסוי
הוצאות עריכתה.

6.4 תחולה על המדינה, רשויות מקומיות ואגפים

מפני אמנה הפועלת בתחום התביעה, יוצאנו להכין בקציהם ומסגרותיהם לעני
תחום התביעה, בהתאם להוראותיה.

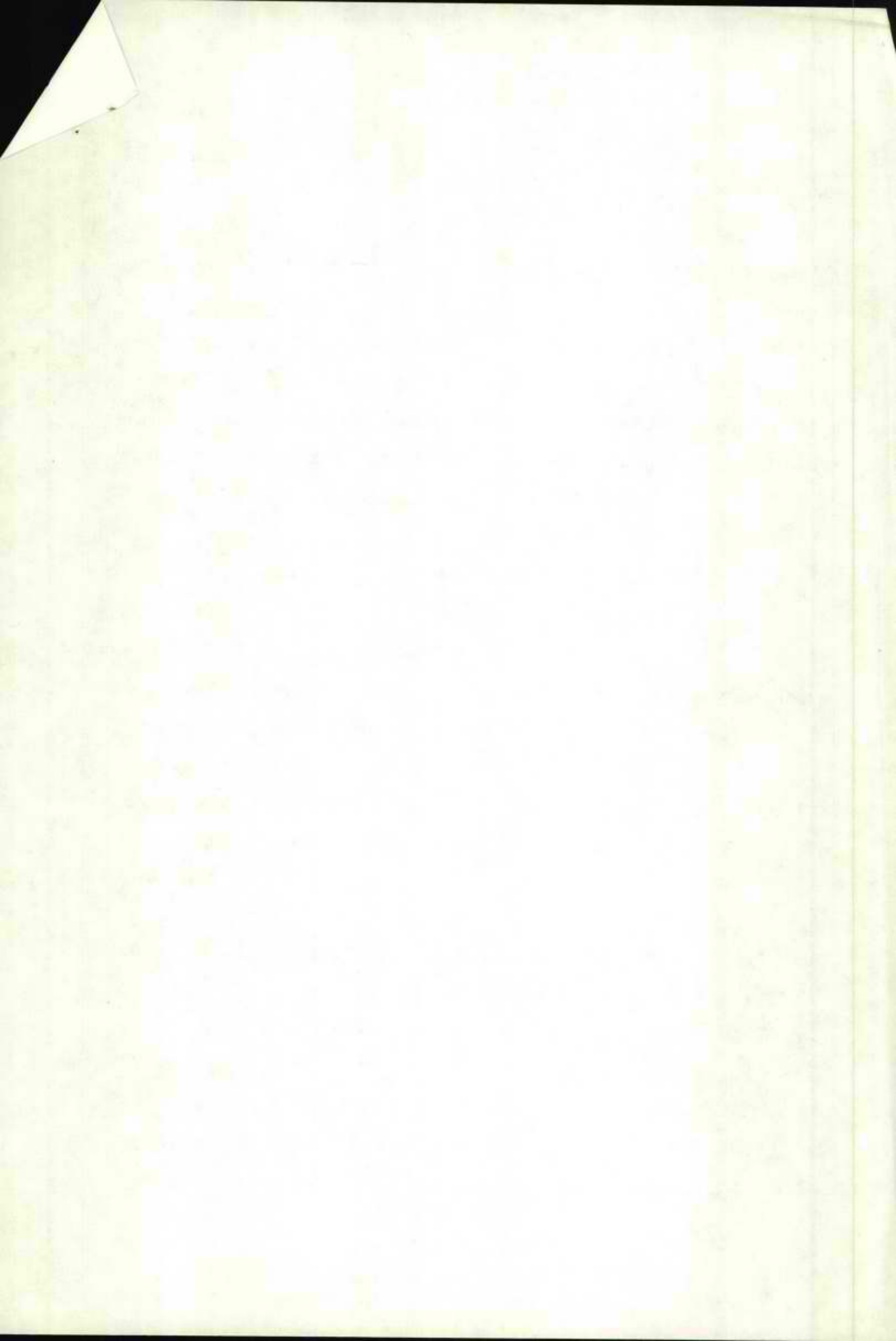
6.5 פיקוח לענין התביעה

על מנת לרשום ביצוע התביעה, נפקח מועד התביעה והציונה על ביצועה המשותף כפי
הנבואים, על ידי קבלת צוות קבלת ממצאות האחרים בפועל בתחום התביעה ועל
סטיוג מתק.

6.6 זמן מחשב של התביעה

התביעה נבחן מחשב מועד אפס, כפי שיקבע עליה הוצעה התקנת צד התביעה
העליונה, בטווחי זמן שלא יעלו על מחשבים. הבחינה מחשב נדרש זמניה לזכא את התביעה
בזכרה בהתאם להוראות, ולבחון את התביעה עדיין צדכנית ומכונה כמאלי את
פירוט העניני של האזרה.

מראה הוצעה התקנת, אלו מועד התביעה והציונה, כי מחשבים ביצועה של התביעה
אל עקרי השמרת התחום שהביאו להצבת המטרה והיעדים בתביעה זו, יש להכניס
בה שנויים, גבון הוצעה התקנת גבון חלופית הוצגה מניין הסיכור.



תדריך תכנון לתכניה מתאר אריאל - סיוטא לדיון

מבוא I

סיוטת הדריך התכנון המובאת בזה לעיון ולדיון נוסף, מהווה הצהרת כוונות מפורטת לגבי דמותה של אריאל בעתיד, חוץ הצבעה על הכלים התכנוניים למימוש כוונות אלו.

ההנחיות שנתנו בשלב זה מתייחסות למספר נושאים עקרוניים ומטבע הדברים ברור כי בשלבי העבודה הבאים יעלו לדיון נושאים נוספים שיחייבו התייחסות ברכת הדריך הכנון. כן, בנושאים שזועלו כבר, החשובות וההנחיות שניתנו בשלב זה, הם חלקיים במהותם ובהמשך התכנון יהיה צורך לחזור ולדון בהם לעומקם ואולי אף לשנותם.

ביסודה של תכנית המתאר לעיר כמו אריאל מונחים הרבה סימני שאלה והרבה אי-ודאויות, שמקורן בין היתר בעצם ראשוניות הפיתוח הישראלי בחבל ארץ זה. הבעיה המרכזית שתכנית מתאר אריאל חייבת, איפוא, להתמודד איתה הוא שלבי הפיתוח של היישוב, חוץ בדיקת האילוצים, הסיכויים, ועקרונות התכנון הנכונים והנחונים לגבי כל שלב ושלב בנפרד.

עקרון התכנון שצריך ללוות את התכנית לכל ארכה הוא כי כל שלב ושלב בפיתוח העיר יתפקד באופן מושלם ועצמאי ללא תלות בשלב הבא אחריו. ז"א העיר בשלב של 10,000 נפש תתפקד באופן נכון מבחינה אורבנית בחומי מגורים שרוחים ותעסוקה בעיר כח 10,000 נפש ולא כשכונה של 10,000 נפש בעיר עתידית של 150,000 נפש.

גישה הדגש בראייה כל שלב בפיתוח כישוב עצמאי מושלם, נובע מתוך הנסיון המצטבר לגבי תכנון ופיתוח היישובים העירוניים כחדשים בארץ.

ראיית השלב הסופי של היישוב ופיתוח שכונות וחלקי עיר כחוליה זמנית של מערכת עירונית עתידית, לא הוכיחה עצמה במצב שבו השכונות החלקיות היו צריכות להתמודד עם תפקיד של מערכת עירונית שלמה בגלל אי הגשמת קצבי התפתחות חזויים.

לא די בהגדרת שלבי ההפתחות של העיר, חוץ ציון עדיפות האתרים לבנייה ופיתוח. יש להתאים את עקרונות התכנון לכל שלב ושלב בנפרד. גישה למרכזיות שרוחים, למיקומה ותפקודה של מערכת הנועה בעיר שונה בשלב שבו היישוב הוא בין 10,000 נפש, לשלב בו היישוב הוא בין 100,000 נפש, לכן יש להצביע על גישות תכנוניות דיפרנציאליות בשלבי הפיתוח השונים חוץ שמירת אופציות להתאמת מערכות אלו לשלבי התפתחות עתידיים.

בשלב זה אין בידינו תשובות ברורות לשאלות אלו אולם ברור כי יש לדאוג
כשאלות ספחה לתכנון הישוב. הכנת תכנית מתאר ליעד סופי ללא מתן כלים
תכנוניים נכונים לכל שלב ושלב תחטיא את המטרה.

כפי שכבר צויין קיימים נושאים נוספים שיקבעו טיפול במסגרת הנחיות התכנון
ובשלב זה ההתייחסות אליהם היא ראשונית מאוד, כגון בעלויות הקרקע פריסתם בישוב
והשפעתם על שלבי פיתוח. מסמך זה המתייחס כיום למספר נושאים תכנוניים מסקף
את הלבטים והשאלות הרבות שעדיין נשארו ללא מענה.

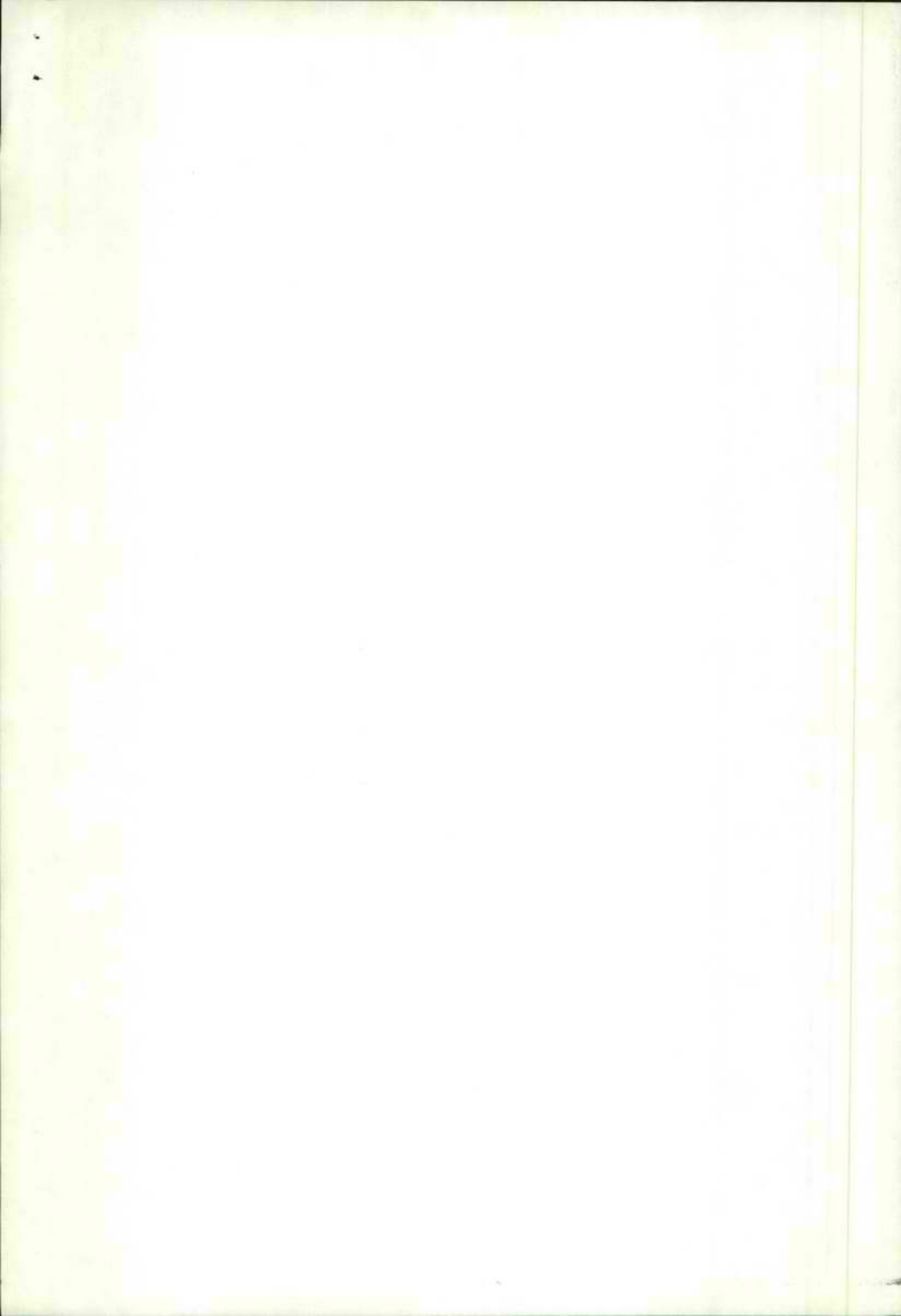
הוא כולל נושאים ברמה תכנון שונה החל משאלות עקרוניות לגבי תפקוד העיר,
אופי פריסתה וכד' וכלה בעקרונות עיצוב. המסמך אינו טהור עדיין מערכת
הנחיות מגובשת מכהינת תכנית ומרכיביה אלא רק שלב ראשון וחשוב בתהליך החשיבה
התכנונית.

המסמך כולל את הפרקים הבאים:

החזון
המטרה
האילוצים

הנחיות תכנוניות בנושא:

1. אוכלוסייה
2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח
3. המרקם העירוני
4. עקרונות התפקוד
5. פרוגרמה
6. קונספציות תכנוניות
7. מסמכי התכנית



11 ה ח ז ר ן

אריאל העיר החדשה, בירת השומרון, היא אחגר לכל מתכנניה. עליה להשתלב היטב בנופי השומרון, כאשר רחובותיה, כיכרותיה, בתיה, גניה ומסדרותיה מהווים מירקם עירוני שלם, המיוחד אותה ורק אותה. עיר שתהיה לתושביה בית, כתובת, מקור לגאווה והזדהות ומסגרת מלאה וטובה לחיים.

111 מ ס ר ר ת

1. הגדרה המעמד המיוחד של אריאל במערכת הארצית כמוקד כובד גיאוגרפי באזור הצומת שבין צירי אורך ורוחב.
2. עיר מחוז לאוכלוסיית הסביבה היהודית והערבית ומוקד מגוון של מינהל, העסוקה, שרותים ונופש וספורט לתושבי האיזור.
3. משיכה אוכלוסית ממישור החוף לשם מימוש יעד פיזור האוכלוסייה ע"י מיגוון רחב של מגורים באיכות גבוהה, כולל שמירה על ערכי טבע, נוף וכו'.
4. קביעת מסגרת היכנונית לשמירת צביונה של העיר ואופייה המיוחד.
5. יצירת מסגרת להכוונה מבוקרת של היוזמות השונות צבוריות ופרטיות.
6. יצירת מסגרת גמישה לפיתוח ותיפקוד נכונים בעוצמות ובקצבים שונים החל מראשית בינוי העיר.
7. מניעת הפיכת אריאל לעיר שינה ע"י איחור מגוון נרחב של העסוקה בעיר ובאזורה.

א י ל ו צ י י ם

IV

1. מכנה טופוגרפי מורכב
2. שטח חכנון ארוך וצר
3. קיימים, בשטח החכנון, אזורים בנויים, אזורים תעשייתיים, דרכים. כן קיימים חכנונים למיקומים ספציפיים של קריה מדע, ואזור מלונאות.
4. פיצול יוזמות ובעלויות (ציבוריות, פרטיות, ערביות)
5. אי וודאות לגבי קצבי גידול והקצבוי פיתוח.
6. אי וודאות לגבי מידת ההתאמה בין קצבי הפיתוח של התיפקודים השונים.
7. אי וודאות לגבי ההתאמה בין קצבי פיתוח העיר לבית התשתיות האזוריות.

ה נ ח י ו ת ח כ נ ו ן

V

1. אוכלוסייה

- א. קצב הגידול
 - ב. הרכב האוכלוסייה.
- אי הוודאות לגבי 2 השאלות כאחד הוא גדולה למדי בעיקר כאשר מדובר בסווחי הזמן הרחוקים.



הנחנו איפוא, מספר הנחות יסוד:

- א. עיר בסדר גודל של 100-150,000 תושבים מהווה מדרג מייצג של האוכלוסייה היהודית בארץ על כל חלקיה הווה ואמר מגוון אוכלוסייה המחייב מגוון מגורים ושרותים.
- ב. היות דהעיר אסורה לתפקד כעיר מחוז וכבעלה מאפיינים דמוגרפיים כלל ארציים, האכלוס בשלבים השונים יהיה גם הוא מגוון וישאיר אופציות פתוחות לאכלוס לבגדרי אוכלוסייה שונים.
- ג. בשלבי הפיתוח הראשונים יתחיל יושם הדגש על יצירת מוקד אוכלוסייה חזק מבחינה סוציולכלכלית ובהתאם גם יתוכנן היצע הדיור ברמה גבוהה מן הממוצע. גרעין חזק כזה יהווה מוקד לגידול מסיבי יותר לכלל האוכלוסייה.
- ד. אין באפשרותנו לחזות את קצבי הגידול של הישוב. אולם השוואה עם ערים שהתפתחו מהר יחסית ובתקופות של עליה גדולה לארץ מצביעה על כך כי יעד של 150,000 תושב הוא יעד החוק טווח מאוד.

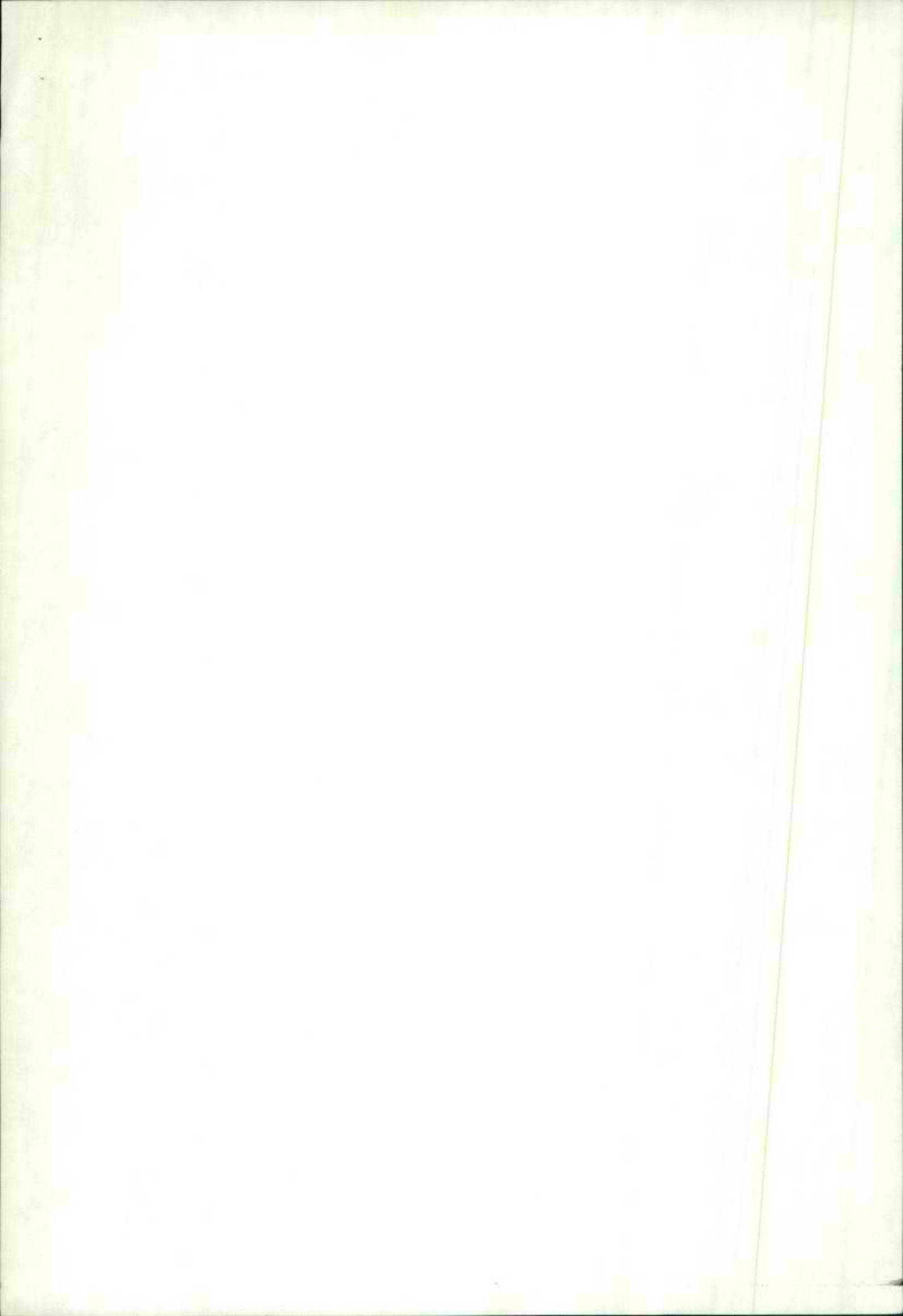
לפיכך חשוב להצביע על שלבי התפתחות בקבוצות גודל של עד

10,000	תושב
10-20,000	תושב
20-50,000	תושב
50,000	ויותר

2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח

א. התייחסות מעבר לראיית הקו הכחול המוכרז

עפ"י רוב "הקו הכחול" הוא גבולות טבעיים כשטה, החופפים גם בחלקם, פיתוח מעשה ידי אדם, כמו כבישים. אך ישנם חלקים, בהיקף גבול התכנית, בהם הקו הכחול חותך בצורה הנראית שרירותית, האי שטח טבעיים ומן הראוי להתייחס למבנה הצורני השלם.



הדוגמאות לכך בולטות במיוחד בגבול הדרומי של השטח. ההתייחסות הניראית כנכונה היא לכביש איסככא-סלפית והמשכו בואדי צר וחלול המלווה בדרך מצידו הדרומי עד עין אל מטוי, בצומת מפגש מערבי עם ואדי אחר, החוצה את כל אורך שטח אריאל.

אמנם, בגבול טבעי צפון-מערבי משמש הכביש לברוקין, המלווה ואדי, אך צרף שטח אזור העשיה ברקן מחייב התייחסות לגבול הכביש לבדיא, תוך מחשבה על קישור בין שתי חטיבות הנוף. הגבול הצפוני הטבעי תואם תואי הדרך הקיימת של כביש הוצה שומרון. במזרח, בנוסף לכפר מרדה ואסככא ערוצי ואדי יסוף מהוים גבול טבעי. יש לציין כי שטחי השוליים חפוסים, בחלקים, ע"י מטעי זיתים, המצמצמים את אפשרויות הפיתוח האינטנסיבי באזורים אלה. מעבר לשטחים הסמוכים לקו הכחול יש צורך בהתייחסות למערך הישובים הערביים הסמוכים, הקשורים ביניהם, כאשר אריאל יושבת כחורך ויכולה לשמש או כחולית קשר או כחוצץ.

תוך ראית אריאל כישוב בעל תפקוד אזורי מרכזי חשובה התייחסות לנקודות מפגש של כבישים באזור.

יעודים אינטנסיביים - ברמה עירונית ואף אזורית - יש לאתר בחחומי הקו הכחול במקום ות נגישות הן לתושבי המקום והן לתושבי חוץ - מכלי לגרום הפרעות ומטרדים לשכונות מגורים. פונקציות מסוימות, מטרידות, אינן חייבות ואף רצוי, שימוקמו מחוץ לתחומי הקו הכחול, כנגישות טובה לעיר מהאזור כגון בית קברות, שוק סיטונאי, בית סוהר, מתקן פסולת מוצקה וכו'.

ב. קביעת גבולות פיתוח אקסטנסיבי

השטח לפיתוח אריאל אינו מורכב מיחידת נוף אחת רצופה, אלא מספר יחידות משנה המפוצלות ומנותקות זו מזו ע"י ואדיות - בין אם בעלי חתך רחב ומתון ובין אם בעלי חתך צר וחריר.

שטחים אלה אינם ראויים לפיתוח אינטנסיבי - לא למטרות מגורים ולא לשמושים ציבוריים של מוסדות. שטחים אלה, שקל לזהותם בשטח, בינם או שטחי פריפריה של מדרונות חלולים הגולשים לואדיות החוחטים את גבול השטח או שטחים החוצים ומבחרים את שטח העיר לפיתוח.



יש לבדוק בכל מקרה ומקרה על פי אופי השטח ומידת תלילותו את התאמתו לשטח צבורי פתוח טבעי (פראי) או לפיתוח ירוק ציבורי משולב למטרות ספורט ונופש, במקומות המתאימים, כחוליות קישור בין יחידות נוף. יש לאחר בשטח שטחים ירוקים נטועים או כיוערים - ולהתיחס לאפשרויות פיתוח בהם בהתאם למגבלות.

השטחים כחחום הקו הכחול, שאינם כלולים במסגרת שטחים שכבעלות מהווים אילוץ. יש להתיחס לכל שטח בזה לגופו של ענין - באיזו מידה הוא מהווה מכסול מהותי לתכנון או שניתן לעקפו. באזורים מסוימים ניתן להתיחס לשטחים שכאלה, מפאת אי-ודאות למועד שחרורם, כאל שטחים ירוקים - לא רק בחקופת מעבר אלא גם לעתיד.

3. המירקם העירוני

א. כללי

המירקם העירוני יהווה רצף ושלמות של חללים אורבניים הקשורים זה בזה ומתנקזים למרכז העירוני. בקשרי תנועה מוטורית ורגלית כאחד. המירקם העירוני יתארגן כרשת היררכית מודולרית במתכונת " " מוהאמת לטופוגרפיה, הן לגבי דרכים והן לגבי פרישת הפונקציות השונות. הרשת המודולרית תשען על שני צירים ראשיים לאורך היישוב:

עורך תחבורתי ראשי,

"עמוד שדרה" - רחוב ראשי - שןשרת תנועה מוטורית ותנועה רגלית

גם יחד וירכז מירכ הפונקציות ברמה העירונית

והאזורית.

ב. המרכז

(א) איזור המרכז יהווה רצף לינארי בנוי עם מספר מוקדים לאורך הרחוב הראשי במקומות חיבור נוחים לשכונות החדשות. מוקדים אלו יהוו גם מרכזים שכונתיים.

התווית הרצף לאורך השלוחות הצפוניות נובעת מהיתרונות הכאיים:

- (1) טופוגרפיה נוחה יותר
- (2) צמידות לעובדות קיימות בשטח כגון: רובע א', שטח המרכז שהוקצה בו;
- (3) חכניות ספציפיות שאוחרו ברצועה הצפונית ממזרח למערב החל מקרית המדע במזרח, דרך רובע ב', אזור החיירות, ועד לאזור התעשייה ברקן במערב.
- (4) כינוי צפוף של השלוחות הצפוניות ייראה כבירור מ"חוצה שומרון" כ"סימן נוכחות".
- (5) קצותיו של הרצף סמוכים לאיזורי הכניסה לאריאל מצדדי האורך הארציים ממערב וממזרח. כמו כן הרצף נשען מקרוב על העורך התחבורתי שמוצע במקביל מדרום לו.

כל העובדות שצויינו לעיל עשויות לתגבר את התפתחותו הלינארית של המרכז.

- (ב) יצירת מוקד עירוני ראשי כבר בשלבים הראשונים של הפיתוח. מוקד זה מוצע בהמשכו של שטח המרכז שכרובע א', ככיוון לאזור החיירות ומדרומו. הוא ימצא גם קרוב לצומת בו מתחבר הכביש לסלפית וכדאי שיהיה משולב גם עם מסוף מרכזי של התנועה המגיעה מחוץ לעיר (כולל אפשרות של מסוף למסילה ברזל). תנאים אלה יקלו על היפקודו של המוקד כמע"ר.

(ג)

- (1) במרכז העיר יתוכננו יעודים מעורבים. הבנייה תהיה קומפקטית בצפיפות גבוהה יחסית.
- (2) במוקדים המרכזיים תעוצבנה ככרות בעלות ייחוד תפקודו כאחד.
- (3) הזינות המכנים באזורים המרכזיים תהיינה מחוברות בכינוי רצוף התוחם כבירור את חלל הרחוב.
- (4) בחלקי הרחוב הראשי שבין המוקדים יובטחו אופציות לפיתוח הדרגתי. בעתיד של כינוי רצוף לפחות במיפלאס קומת הקרקע.
- (5) ביצוע הבניה ע"י גורמים שונים ובסוף גיוון בנוף הכינוי אולם ישמר יחודו ע"י הגדרת חכנוני בנייה ברורים.

- (ד) איזור מרכז יתפתח הדרגתית בקטעים רצופים לשלבי הפיתוח וזאת ע"מ למנוע היווצרות הללים ריקים.

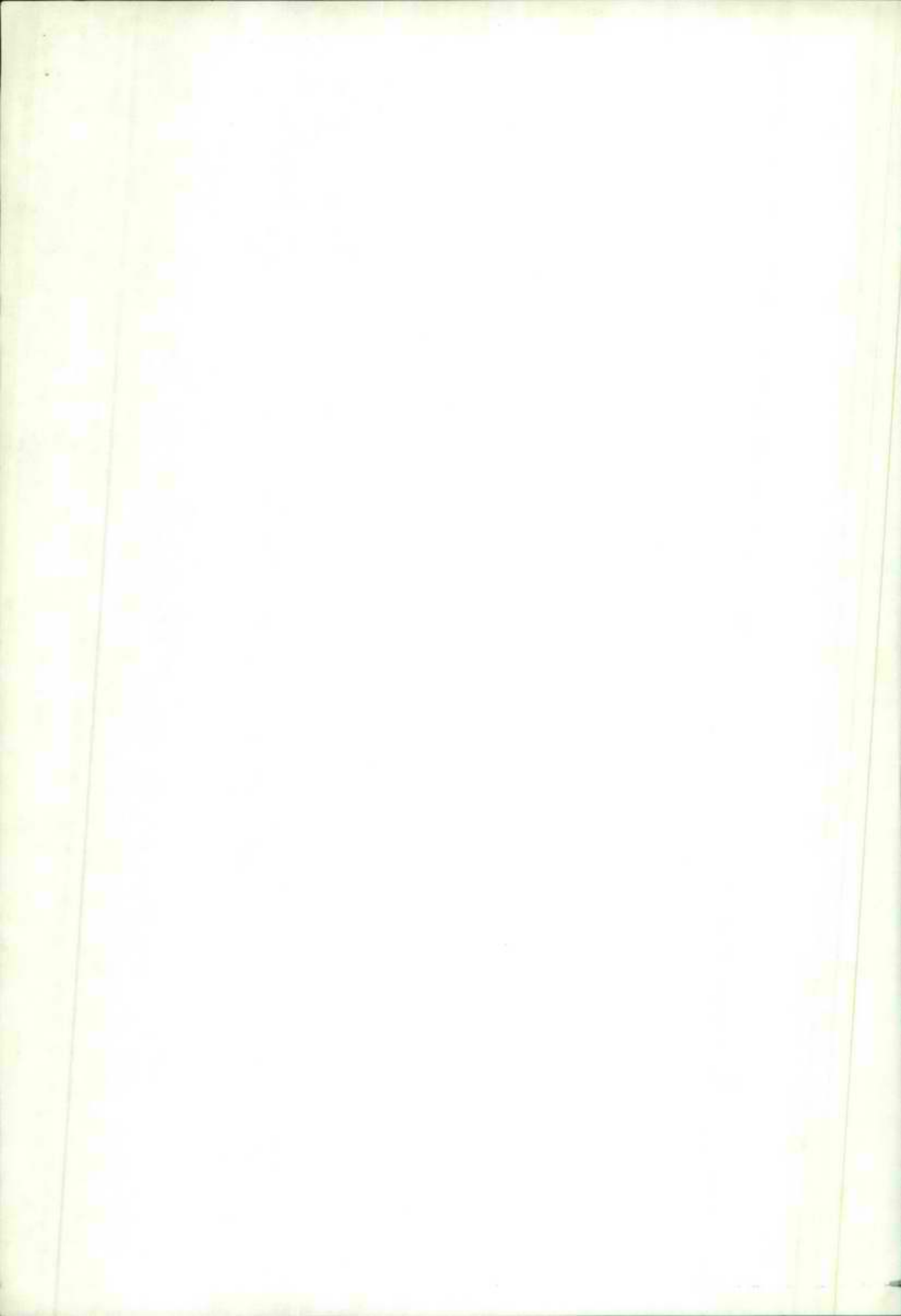
ג. שכונות מגורים

- א. בינויין של השכונות דליל יחסית. צפיפות המגורים תלך ותגדל לעבר מרכז העיר. תקנות מפורטות תקבענה את הבטחת תנאים אלה.
- ב. מרכז השכונה יקבע בין היתר בהתחשב בקרבתה למרכז העיר במידה והשכונה קרובה למרכז העירוני. המוקד השכונתי יהיה לאורך הרחוב הראשי כחלק מהמוקד העירוני.
- ג. בתכנון השכונות יושם דגש מיוחד על יצירת "נוף עירוני". עם כל ההשיבות של הבטחת הצפיח לנוף והסובב הטבעי, חשוב שבמקם הבנוי השכונתי תימנע הכוונת המבנים והחללים הצבוריים אך ורק לנוף הסובב ותודגש הרציפות ו"התפר האורבני" בין מתחמי הבניה השונים.
- ד. בתוך שטחי השכונות תימנע יצירת כבישים רחבים לתנועה עוברת, לשם הבטחת שילוב בין הולכי רגל לתנועה מוטורית.
- ה. יושם דגש על יצירת מגוון של סוגי מבנים וצפיפויות בתוך השכונות.
- ו. יהיה חיוב בפרצלציה.

ד. תפושח היפקודים ויעודים שונים במירקם העירוני

יושם דגש על שילוב פונקציות שונות כגון חינוך, הרבות, תעסוקה, שרתים ומגורים בכלל המירקם כעירוני ובמיוחד באיזור המרכזי, כדי למנוע מתחמים מונזופוקצילניים מופרדים.

- הכוונה:
- א. שילוב מגורים בתוך המרכז
 - ב. מסחר, שרתים, תעשייה 'נקייה' (תעשיית ידע ומלאכה זעירה) בתוך אזורי מגורים.
 - ג. שילוב מבני ציבור בתוך האיזור הראשי
 - ד. שילוב, במידת האפשר, של פונקציות היירות ונופש במערך הפעילות הכלל עירונית והאזורית.



ה. אופי ופריסת שטחים פתוחים

- א. מדיניות פיתוח השטחים הפתוחים תשען על הצורך בשמירת המערכת העירונית כמירקס מגובש. מכאן שיש להמנע ככל האפשר מריכוזי שטחים פתוחים בגודל מופרז, המפצל יתר על המידה את המרקם הכנוי.
- ב. שטחים פתוחים ליעודים אינטנסיביים מבחינת צפיפות הפעילות ימוקמו בשילוב, במידת האפשר, בחוף האזור המרכזי. גם פריסתם של שטחי פארקים, גינות וכו', השולב כחלק אינטגרלי של סוקרי פעילות אינטנסיביים, ביחד עם הבטחתם כשטחי מנוחה ונופש.
- ג. שטחי נוף פתוח ימצאו בעיקר בשולי המירקס, פרט למקרים מיוחדים כגון מצפורים, שישולבו באתרים מוסדרים במרכז המירקס העירוני.
- ד. יש להמנע משטחים פתוחים לחנייה, רחבים מדי הפוגעים בגיבוש המירקס.
- ה. במוסדות ציבור הצורכים שטח גדול (כבתי ספר וכו'), המבנים ימוקמו כך שלא יוצרו חללים גדולים הפוגמים כרצף הבינוי.
- ו. חקבע הגדרה חד-משמעית של פריסתם וגודלם של שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, למען חלוקה ברורה של האחריות לתחזוקה. הדבר אסור גם לגבי שטחי מעבר בין המבנים לחלל הרחוב, בקטעים בהם יהיה גינורן, חצר וכו'.

ז. עקרונות עיצוב

- א. תיכנון מערכת הרחובות יעשה תוך שילוב עם תיכנון פריטי המירקס הכנוי שלצידן - גובה, אורך, רוחב, תיכנון מפורט יותר של החללים לאורך המערכת למשל החכים של הרחובות השונים לפי מעמדם ההיררכי; מוצע ככלל לשמור על פרופורציה נכונה בין רוחב הדרך וגובה המיבנים שלצידו.

- ב. כעקרון, יופנו אל הרחוב החזיתות הראשיות של המיבנים, ותימנע השיפתם של אבזורים טכניים - שרותיים לכיוון הרחוב (כגון מיתלי כביסה, דודי שמש, מחסנים, פתחי הללי שרותים בדירה וכו').
- ישטר עקרון של תיחום רצוף של החזיתות הבנויות מצידו הרחובות, תוך הקפדה על פרופורציה נכונה בין אורכי קווי הבנין לבין שטחים פתוחים, ויצירת קצב עיצובי ע"י אלמנטים מאחדים. זאת תוך המנעות מסנווטוניות ומאפקטים של "גרנדיוזיות".
- ג. כמירקם העירוני יודגשו מספר נקודות 3" (landmarks) הן מהבחינה החזותית והן מהבחינה התפקודית.
- ד. באזורים שבהם התוכנן גינה בחזיתות המיבנים, יוקפד על אחידות בגידור (מבחינת גובה, חומרי בנייה, קו הבינוי). הגינון בחזית יהווה חלל-ביניים בין החלל הציבורי של הרחוב לחלל הפרטי (הבית).
- ה. ייפתרו פינוי ואיסוף האשפה בצורה פונקציונלית, אסתטית, ובמיקומים קבועים, מוסתרים וכו'.
- ו. ברחוב הראשי - במיוחד בקטעים נבחרים שלו - יעוצבו מקומות מיפגש החואמים את הפונקציות השונות הסמוכות. מקומות אלה יהיה מגוונים ביניהם ע"י מערכת הליכה רגלית, מעוצבת ומרוהטת בהתאם.
- ז. בחללים הציבוריים מומלץ להשתמש כריהוט המעוצב כסיגנונות אחידים מבחינה אסתטית - לגבי הצורות, החומרים והצבעים - מעבר להיפקודם הבסיסי של הפריטים השונים (כגון ישיבה, האורה, שילוש וכו').
- ח. בהתאם לתנאים הטופוגרפיים, הלק ממקומות המיפגש ישמשו כמיצפורים לעבר הנוף הסובב הטבעי (ו/או הנוף העירוני) ויעוצבו ויצוידו לצורך תיפקוד זה.
- ט. בקטעים נבחרים ברחוב הראשי בינוי קומות הקרקע ישאיר אופציות פתוחות להכללתן של פונקציות מסחריות שרותיות וכו', בהתאם לביקוש בעתיד.

י. החיכוך ידאג לצמצם למינימום את הצורך בקירות תומכים. במצבים שדורשים הסדרת שיפועים, מומלץ להשתמש במיסלעות, או בקירות תומכים שטיקומט וגובהם אינם מהווים מיסרד חזותי, ואינם יוצרים חיץ בין חלקי המירקס. שיפועי המיבנים, העמדתם, רוחבי הדרכים והצפיפויות צריכים להיות מותאמים להשגת המטרה הזו.

י"א. תקבענה הוראות מפורטות ביחס לחומרי ציפוי לפי האזורים השונים.

4. עקרונות תפקוד

1. מערכות כבישים ודרכים

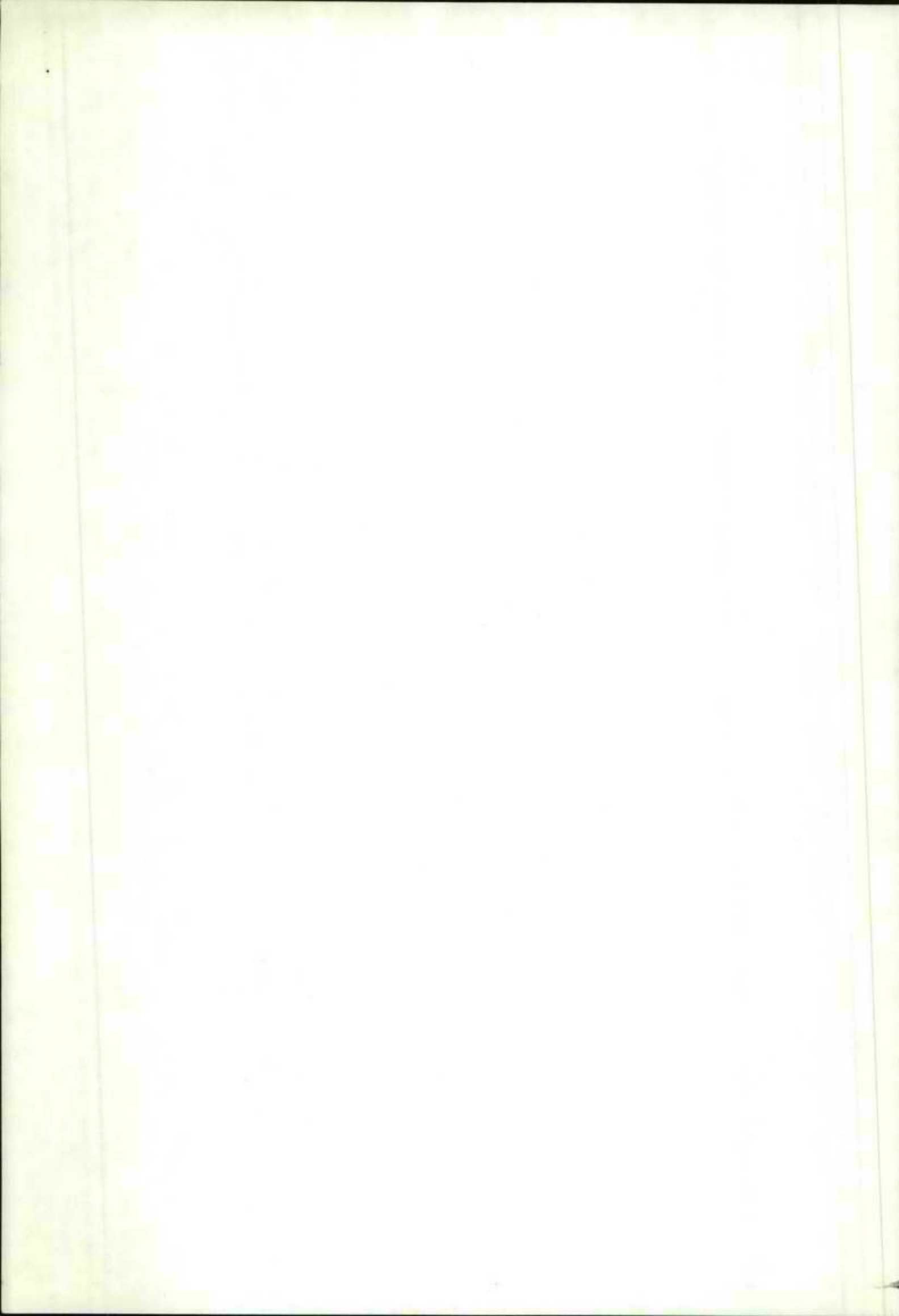
יש להפריד ולהבדיל במערך העירוני-אזורי בין סוגי הכבישים, בהתאם לתפקידם, כדי להשיג היעילות של הדרכים.

העורך העירוני הראשי תפקידו פיצול נסיעות בין שכונות העיר, הוך העברת התנועה בנוחות ומהירות יחסית. אך אין כוונה ומטרה להפכו ככביש מתחרה או אלטרנטיבי לכביש הוצה שומרון המקביל לו. כביש עורקי זה, מן הראוי שיצור קשר בין העיר לבין אזור התעשייה של ברקן.

כביש אזורי לעמנואל רצוי שיגיע לנקודה מפגש חוצה שומרון בנקודה המובילה לכניסה לאריאל.

הכביש לסלפיה יעוצב כך שלא יצור חיץ בין מזרח ומערב העיר. כבישים אחרים בישוב יש להתיחס אליהם כאל רחובות עירוניים. רחובות אלו ישולבו בתנועת הולכי רגל וחניה ולא ישמשו רק או בעיקר להעברת תנועה מוטורית.

גם ביחידות המשנה של חטיבות הקרקע בישוב יש להבדיל בין הרחוב הראשי - עפ"י רוב תואם ציר קו רכס, לבין רחובות משניים המתפצלים ממנו לזרועות העוטפות ומכסות את מלוא השחרעות הרכסים. במקומות הראויים לכך, שאינם מתאימים לתנועה מוטורית אך הינם בעלי חשיבות של יצירה קשר בין יחידות קרקע מנוחקה, ניהן לשלב דרכים להולכי רגל, ניצבות לסופוגרפיה. רצוי ש דרכים כאלו יובילו לאגן מרכזי אליו מתנקזים באופן טבעי דרכים אחרות, או



פונקציה ציבורית כלשהי הן של מוסדות והן של שטח ירוק.
יש לחשוב על אזור תואי ומסוף למסילת ברזל, שחקשר את אריאל והאזור עם
מסור החוף. תואי כזה רצוי שלא יהדרר לתוך העיר גופא אלא יעבור בשוליה
(לבדוק אפשרות תואי מקביל לחוצה שומרון) כאשר רק המסוף יכול להיות
בכניסה לישוב.

2. תשתיות (חשמל, מים, בירוב, ניקוז, טלפון)

העיר, בסדר הגודל החזוי, מחייבת תכניות א לתשתיות השונות, תוך חיבורן
למערכות אזוריות - קיימות או מתוכננות.
יש להמנע מניגוד והפרעה במעבר מערכות קויות של תשתיות לבין פרישת
שמושי הקרקע השונים. במידת האפשר - במקביל למערכות דרכים. הכוון הטבעי
של ניקוז השטח הוא כלפי מערב. חואם את מבנה הטופוגרפיה, ההולך ומתנמך
לאותו כוון. פתרון ניקוז ובירוב יהיה בהתאם. יש לודא במסגרת זו המנעות
מפגיעות בערכי טבע קיימים ומניעה ריחות רעים ממסד אל הישוב (כוון
רוחות שכיחות).

5. פרוגרמה

יש לקבוע בתחום הקו הכחול את השטחים הראויים לפיתוח אינטנסיבי ובחלוקה
ל-2 רמות של צפיפות מגורים עירוניות 1.5 יח"ד/דונם לבנה ביתך ו-3.5 יח"ד
לבניה אחרת, לאסוד את הקיבולת הפוטנציאלית של השטח ליח"ד ולאוכלוסיה נגזרת.
(לבדוק האם המספר הנקוב של 150,000 תושבים הוא מציאותי).

בהתאם לכך יש לגזור פרוגרמה לפו"צ ושטחים ציבוריים פתוחים. יש להוסיף
לפונקציות אלו, מעבר לצרכי המקום, גם פונקציות אזוריות שמיקומן הראוי
הוא בתחומי הישוב.

אמדין תפיסת שטח של פונקציה כלל עירונית ואזורית צריך להגזור גם על פי אומדין
האוכלוסיה באזור שתשען על שרותי אריאל. כן לדאוג להתאמה בין מיקום פונקציות
עירוניות לשלבי ההתפתחות של הישוב.

ה ק ו נ ס פ צ י ר ו ת ה ח כ נ ו ר נ י ר ו ת
פירוט ע"י המחנך

.6

מ ס ס כ י ה ח כ נ י ת

.7

א. תשריט בקנ"מ 1:5000 של שמושי קרקע עיקריים על רקע טופוגרפיה
(תכנית אב ותכנית סטטוטורית).

ב. החקנון

ג. תשריטים לפי נושאים:

1. תנועה וחניה

2. תשתיות

3. מערכות שטחים ציבוריים וירוקים

ד. פרק החקנון ההופעתי והוראות עיצוביות לכלל העיר ופירוט של מוקדים
בעלי חשיבות מיוחדת בלוח גרפי מאים.
בפרק זה תגובש תפיסה להקניית האספקט האסטטי הדומיננטי בראיה תלת-ממדית.

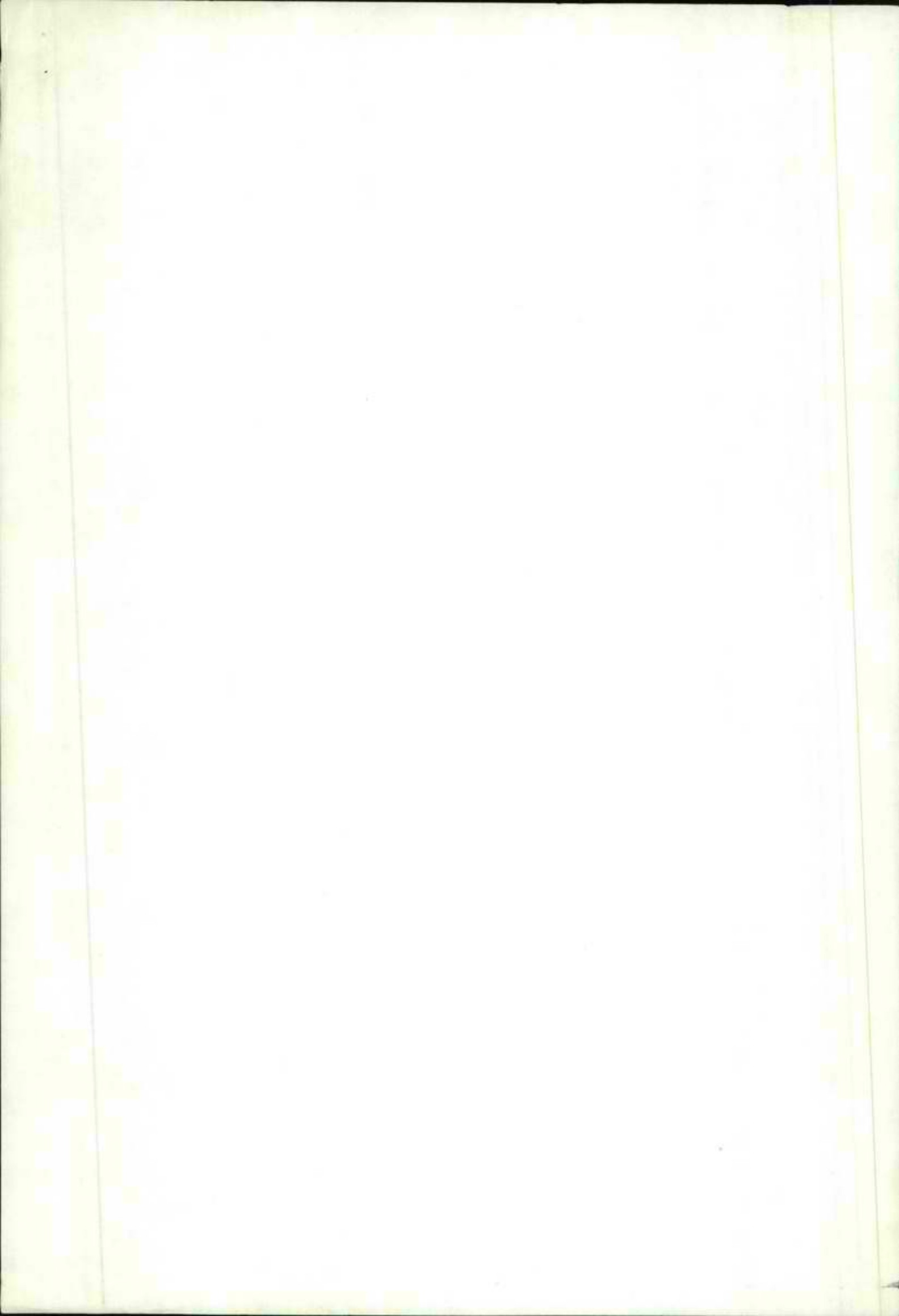
ה. הוראות אדמיניסטרטיביות

1. מסך פעולה לשלבי ביצוע

2. הוראות בדבר היזון חוזר ובחינה תקופתית.

3. תכנית פריסת האוכלוסיה

4. הוראות לשמוש בתכנית ע"י הממשלה, הרשות המקומית והיזמים הפרטיים.



תדריך תכנון לחכניה מתאר אריאל - סיוטא לדיון

I מבוא :

סיוטת תדריך התכנון המובאת בזה לעיון ולדיון נוסף, מהווה הצהרת כוונות מפורטת לגבי דמותה של אריאל בעתיד, הוך הצבעה על הכלים התכנוניים למימוש כוונות אלו.

ההנחיות שנחננו בשלב זה מתייחסות למספר נושאים עקרוניים ומטבע הדברים ברור כי בשלבי העבודה הבאים יעלו לדיון נושאים נוספים שיחייבו התייחסות ברכת תדריך תכנון. כן, בנושאים שהועלו כבר, התשובות וההנחיות שניתנו בשלב זה, הם חלקיים במהותם ובהמשך התכנון יהיה צורך להזור ולדון בהם לעומקם ואולי אף לשנותם.

ביסודה של תכנית המתאר לעיר כמו אריאל מונחים הרבה סימני שאלה והרבה אי-ודאויות. שמקורן בין היתר בעצם ראשוניות הפיתוח הישראלי בחבל ארץ זה. הבעיה המרכזית שתכנית מתאר אריאל חייבת, איפוא, להתמודד איתה הוא שלבי הפיתוח של היישוב, תוך בדיקת האילוצים, הסיכויים, ועקרונות התכנון הנכונים והנחונים לגבי כל שלב ושלב בנפרד.

עקרון התכנון שצריך ללוות את התכנית לכל ארכה הוא כי כל שלב ושלב בפיתוח העיר יתפקד באופן מושלם ועצמאי ללא תלות בשלב הבא אחריו. ז"א העיר בשלב של 10,000 נפש תתפקד באופן נכון מכהינה אורבנית בחומי מגורים שדותים ותעסוקה בעיר בת 10,000 נפש ולא כשכונה של 10,000 נפש בעיר עתידית של 150,000 נפש.

שיטה הדגש בראייה כל שלב בפיתוח היישוב עצמאי מושלם, נובע מחוך הנסיון המצטבר לגבי תכנון ופיתוח היישובים העירוניים כחדשים כארץ.

ראיית השלב הסופי של היישוב ופיתוח שכונות וחלקי עיר כחוליה זמנית של מערכת עירונית עתידית, לא הוכיחה עצמה במצב שבו השכונות החלקיות היו צריכות להתמודד עם תפקיד של מערכת עירונית שלמה בגלל אי הגשמת קצבי התפתחות חזויים.

לא די בהגדרת שלבי ההתפתחות של העיר, חוך ציון עדיפות האחרים לכנייה ופיתוח. יש להתאים את עקרונות התכנון לכל שלב ושלב בנפרד. גישה למרכזיות שרוחים, למיקומה ותפקודה של מערכת חנועה בעיר שונה בשלב שבו היישוב הוא בין 10.000 נפש, לשלב בו היישוב הוא בין 100,000 נפש, לכן יש להצביע על גישות תכנוניות דיפרנציאליות בשלבי הפיתוח השונים חוך שמירת אופציות להתאמת מערכות אלו לשלבי ההתפתחות עתידיים.

בשלב זה אין בידינו תשובות ברורות לשאלות אלו אולם ברור כי יש לראותן כשאלות מפתח לתכנון הישוב. הכנת תכנית מאר ליעד סופי ללא מתן כלים תכנוניים נכונים לכל שלב ושלב תחטיא את המטרה.

כפי שכבר צויין קיימים נושאים נוספים שיקבעו טיפול במסגרת הנחיות התכנון ובשלב זה ההתייחסות אליהם היא ראשונית מאוד, כגון בעלויות הקרקע פריסתם בישוב והשפעתם על שלבי פיתוח. מסמך זה המתייחס כיום למספר נושאים תכנוניים משקף את הלבטים והשאלות הרבות שעדיין נשארו ללא מענה.

הוא כולל נושאים ברמות תכנון שונות החל משאלות עקרוניות לגבי הפקוד העיר, אופי פריסתה וכד' וכלה בעקרונות עיצוב. המסמך אינו מהווה עדיין מערכת הנחיות מגובשת מבחינת הכנייה ומרכיביה אלא רק שלב ראשון וחשוב בתהליך החשיבה התכנונית.

המסמך כולל את הפרקים הבאים:

החזון
המטרה
האילוצים

הנחיות תכנוניות בנושא:

1. אוכלוסייה
2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח
3. המרקם העירוני
4. עקרונות התפקוד
5. פרוגרמה
6. קונספציות תכנוניות
7. מסמכי התכנית

II ה ח ז ר ן

אריאל העיר החדשה, בירה השומרון, היא אתגר לכל מתכנניה. עליה להשתלב היטב בנופי השומרון, כאשר רחובותיה, כיכרותיה, בתיה, גניה ומסדותיה מהווים מירקם עירוני שלם, המיחד אותה ורק אותה. עיר שתהיה לתושביה בית, כתובת, מקור לגאווה והזדהות ומסגרת מלאה וטובה לחיים.

III מ ט ר ר ת

1. הגדרה המעמד המיוחד של אריאל במערכת הארצית כמוקד כובד גיאוגרפי באזור הצומח שבין צירי אורך ורוחב.
2. עיר מחוז לאוכלוסיית הסביבה היהודית והערבית ומוקד מגוון של מינהל, העסקה, שרוחים ונופש וספורט לתושבי האיזור.
3. משיכת אוכלוסייה ממישור החוף לשם מימוש יעד פיזור האוכלוסייה ע"י מיגוון רחב של מגורים באיכות גבוהה, כולל שמירה על ערכי טבע, נוף וכו'.
4. קביעת מסגרת תכנונית לשמירת צביונה של העיר ואופייה המיוחד.
5. יצירת מסגרת להכוונה מבוקרת של היוזמות השונות צבוריות ופרטיות.
6. יצירת מסגרת גמישה לפיתוח ותיפקוד נכונים בעוצמות ובקצבים שונים החל מראשית בניוי העיר.
7. מניעת הפיכת אריאל לעיר שינה ע"י איתור מגוון נרחב של העסקה בעיר ובאזור.

א י ל ו צ י י ם

IV

1. מכנה טופוגרפי מורכב
2. שטח תכנון ארוך וצר
3. קיימים, בשטח התכנון, אזורים בנויים, אזורי תעשייה, דרכים, בן קיימים תכנונים לסיקומים ספציפיים של קריה מדע, ואזור מלונאות.
4. פיצול יוזמות ובעלויות (ציבוריות, פרטיות, ערכיות)
5. אי וודאות לגבי קצבי גידול וחקציבו פיתוח.
6. אי וודאות לגבי מידת ההתאמה בין קצבי הפיתוח של החיפקודים השונים.
7. אי וודאות לגבי ההתאמה בין קצבי פיתוח העיר לבית התשתיות האזוריות.

ה נ ח י ו ת ת כ נ ו ן

V

1. אוכלוסייה

- א. קצב הגידול
 - ב. הרכב האוכלוסייה.
- אי הוודאות לגבי 2 השאלות כאחד הוא גדולה למדי בעיקר כאשר מדובר בסווחי הזמן הרחוקים.

הנחנו איפוא, מספר הנחות יסוד:

- א. עיר בסדר גודל של 100-150,000 תושבים מהווה מדגם מייצג של האוכלוסייה היהודית בארץ על כל חלקיה הווה אומר מגוון אוכלוסייה המחייב מגוון מגורים ושרותים.
- ב. היות והעיר אמורה לתפקד כעיר מחוז וכבעלת מאפיינים דמוגרפיים כלל ארציים, האכלוס בשלבים השונים יהיה גם הוא מגוון וישאיר אופציות פתוחות לאכלוס למגורי אוכלוסייה שונים.
- ג. בשלבי הפיתוח הראשונים עתה יושם הדגש על יצירת מוקד אוכלוסייה חזק מבחינה סוציולכללית ובהתאם גם יתוכנן היצע הדיור ברמה גבוהה מן הממוצע. גרעין חזק כזה יהווה מוקד לגידול מסיבי יותר לכלל האוכלוסייה.
- ד. אין באפשרותנו לחזות את קצבי הגידול של הישוב. אולם השוואה עם ערים שהתפתחו מהר יחסית ובתקופות של עליה גדולה לארץ מצביעה על כך כי יעד של 150,000 תושב הוא יעד רחוק טווח מאוד.

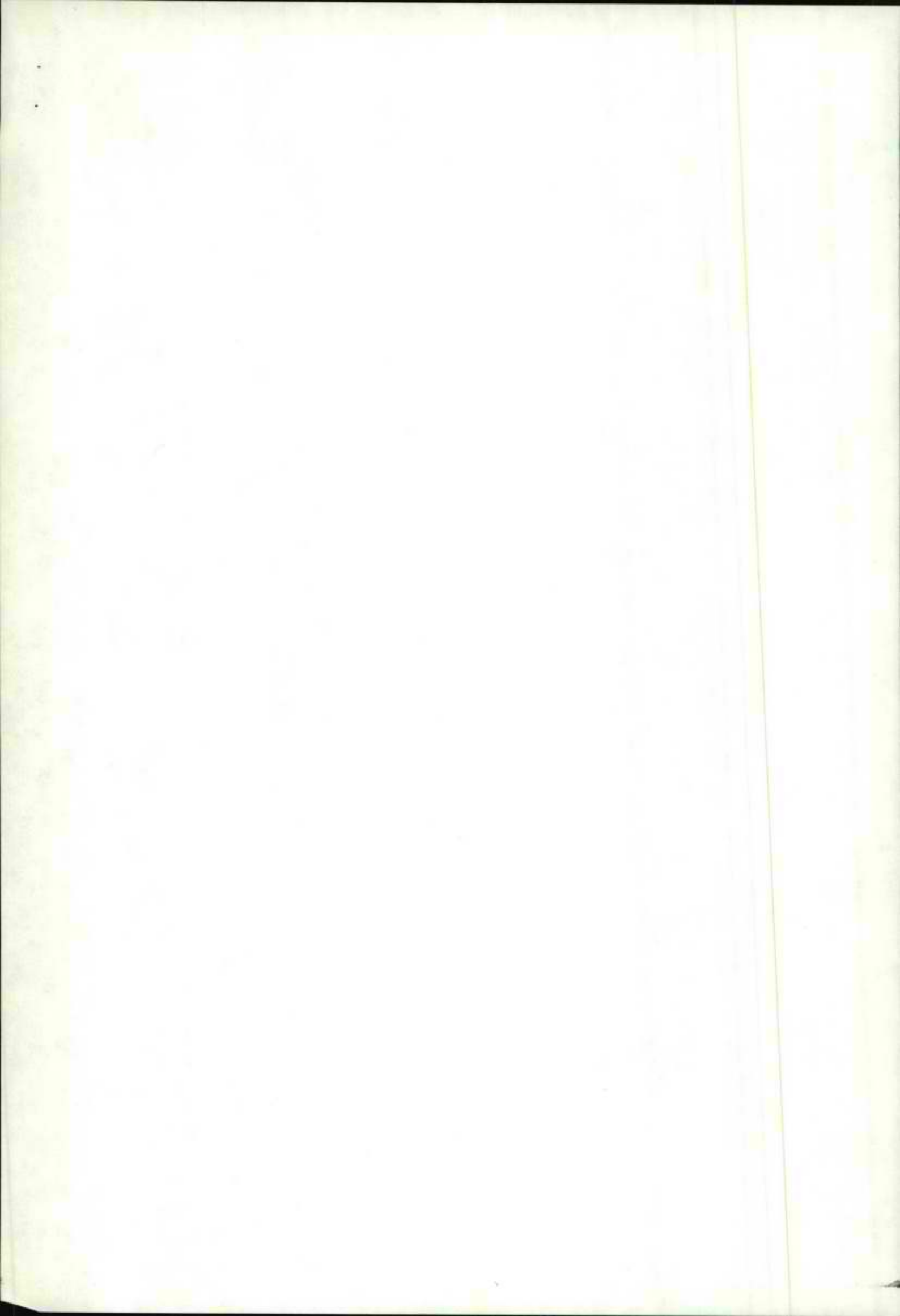
לפיכך חשוב להצביע על שלבי התפתחות בקבוצה גודל של עד

10,000	תושב
10-20,000	תושב
20-50,000	תושב
50,000	ויותר

2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח

א. התייחסות מעבר לראיית הקו הכחול המוכרז

עפ"י רוב "הקו הכחול" הואם גבולות טבעיים בשטח, החופפים גם בחלקם, פיתוח מעשה ידי אדם, כמו כבישים.
אך ישנם חלקים, בהיקף גבול החכנית, בהם הקו הכחול חותך בצורה הנראית שרירותית, האי שטח טבעיים ומן הראוי להתייחס למבנה הצורני השלם.



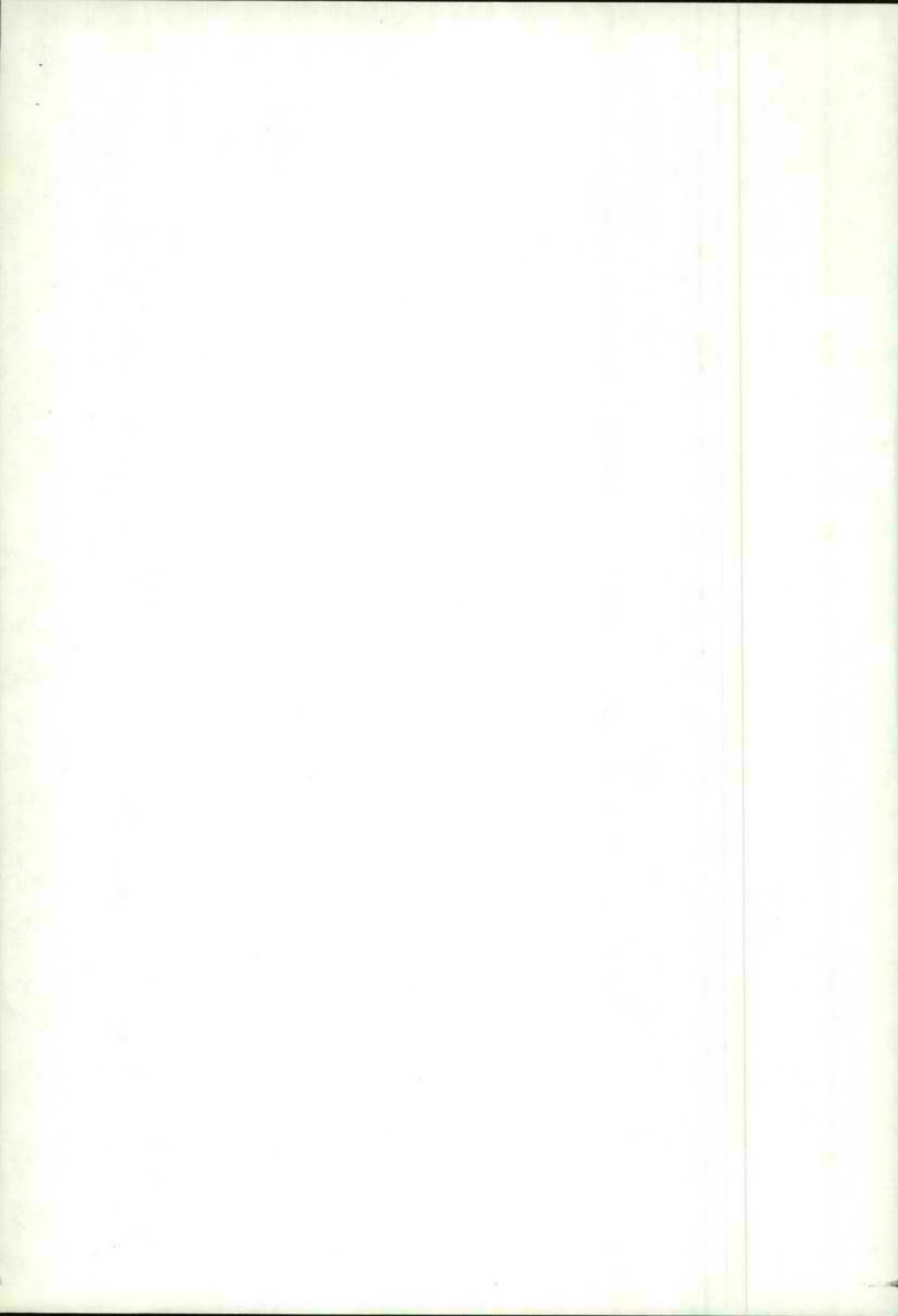
הדוגמאות לכך בולטות במיוחד בגבול הדרומי של השטח. ההתיחסות הניראית כנכונה היא לכביש איסככא-סלפית והמשכו בואדי צר וחלול המלווה בדרך מצידו הדרומי עד עין אל מטוי, בצומת מפגש מערבי עם ואדי אחר, החוצה את כל אורך שטח אריאל.

אמנם, כגבול טבעי צפון-מערבי משמש הכביש לברוקין, המלווה ואדי, אך צרוף שטח אזור העשיה ברקן מחייב התיחסות לגבול הכביש לכדיא, הוך מחשבה על קישור בין שתי חטיבות הנוף. הגבול הצפוני הטבעי הואם הואי הדרך הקיימת של כביש חוצה שומרון. במזרח, בנוסף לכפר מרדה ואסככא ערוצי ואדי יסוף מהוים גבול טבעי. יש לציין כי שטחי השוליים הפוסיים, בחלקים, ע"י מטעי זיתים, המצמצמים את אפשרויות הפיתוח האינטנסיבי באזורים אלה. מעבר לשטחים הסמוכים לקו הכחול יש צורך בהתיחסות למערך הישובים הערביים הסמוכים, הקשורים ביניהם, כאשר אריאל יושבת בחוץ ויכולה לשמש או כחוליה קשר או כחוצץ. חוץ ראית אריאל כישוב בעל תפקוד אזורי מרכזי חשובה התיחסות לנקודות מפגש של כבישים באזור. יעודים אינטנסיביים - ברמה עירונית ואף אזורית - יש לאתר בתחומי הקו הכחול במקום ות נגישות הן לתושבי המקום והן לתושבי חוץ - מבלי לגרום הפרעות ומטרדים לשכונות מגורים. פונקציות מסוימות, מטרידות, אינן חייבות ואף רצוי, שימוקמו מחוץ לתחומי הקו הכחול, בנגישות טובה לעיר מהאזור כגון בית קברות, שוק סיסונאי, בית סוהר, מתקן פסולת מוצקה וכו'.

ב. קביעת גבולות פיתוח אקסטנסיבי

השטח לפיתוח אריאל אינו מורכב מיחידת נוף אחת רצופה, אלא מספר יחידות משנה המפוצלות ומנותקות זו מזו ע"י ואדיות - בין אם בעלי חתך רחב ומתון ובין אם בעלי חתך צר וחרירף.

שטחים אלה אינם ראויים לפיתוח אינטנסיבי - לא למטרות מגורים ולא לשמושים ציבוריים של מוסדות. שטחים אלה, שקל לזהותם בשטח, בינם או שטחי פריפריה של מדרונות חלולים הגולשים לואדיות התוחמים את גבול השטח או שטחים החוצים ומבחרים את שטח העיר לפיתוח.



יש לבדוק בכל מקרה ומקרה על פי אופי השטח ומידת תלילותו את התאמתו לשטח צבורי פתוח שבעי (פראי) או לפיחוח ירוק ציבורי משולב למטרות ספורט ונופש, במקומות המתאימים, כחוליות קישור בין יחידות נוף. יש לאתר בשטח שטחים ירוקים נטועים או מיוערים - ולהתייחס לאפשרויות פיתוח בהם בהתאם למגבלות.

השטחים בתחום הקו הכחול, שאינם כלולים במסגרת שטחים שכבעלות מהווים אילוץ. יש להתייחס לכל שטח כזה לגופו של ענין - באיזו מידה הוא מהווה מכשול מהותי להכנון או שניתן לעקפו. באזורים מסוימים ניתן להתייחס לשטחים שכאלה, כפאת אי-ודאות למועד שחרורם, כאל שטחים ירוקים - לא רק בהקופת מעבר אלא גם לעתיד.

3. המירקם העירוני

א. כללי

המירקם העירוני יהווה רצף ושלמות של חללים אורבניים הקשורים זה בזה ומתנקזים למרכז העירוני. בקשרי הנועה מוטורית ורגלית כאחד. המירקם העירוני יתארגן כרשת היררכית מודולרית במתכונת " " מוחאמת לטופוגרפיה, הן לגבי דרכים והן לגבי פרישת הפונקציות השונות. הרשת המודולרית תשען על שני צירים ראשיים לאורך היישוב:

עורך תחבורתי ראשי,

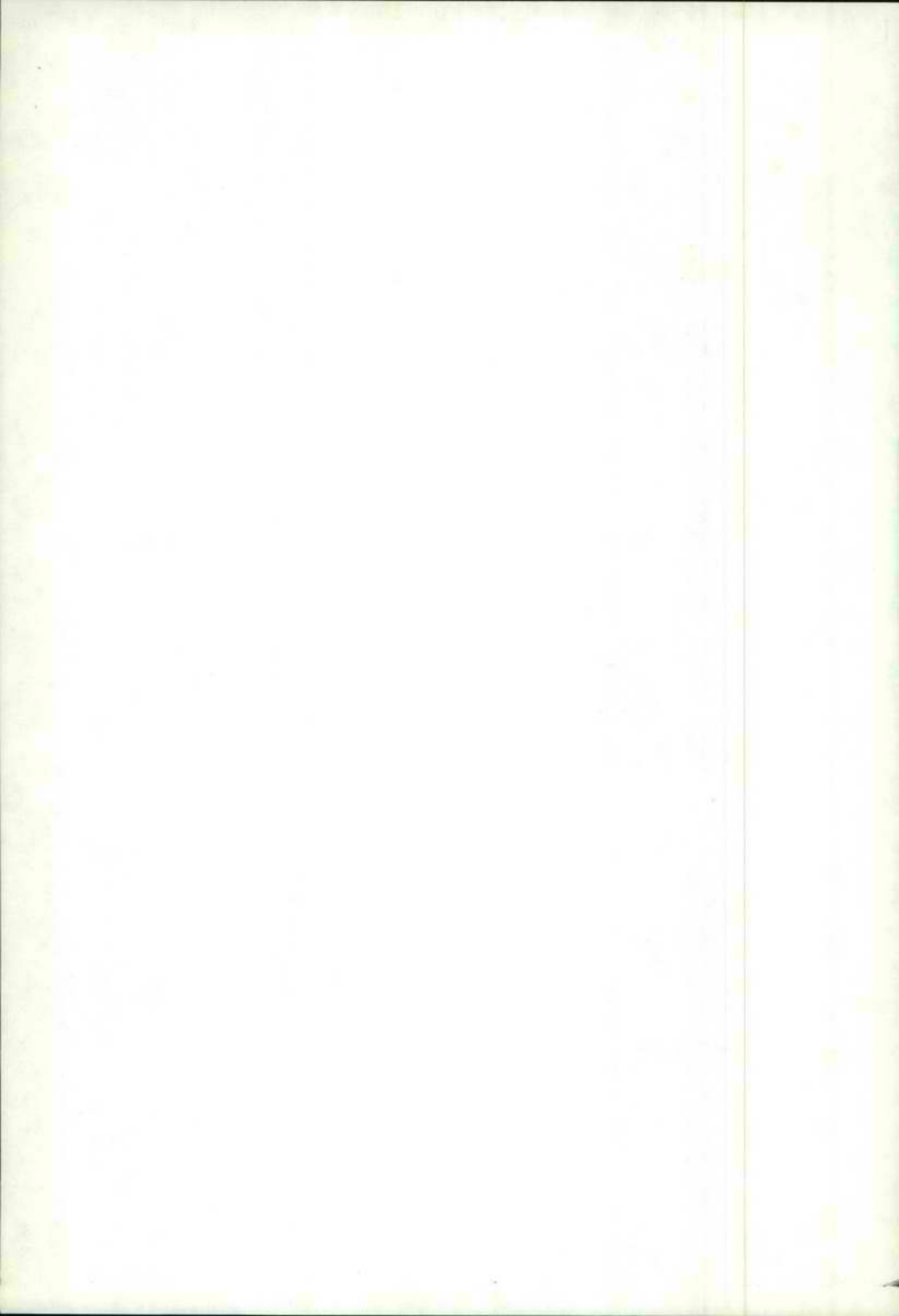
"עמוד שדרה" - רחוב ראשי - שנישפת תנועה מוטורית ותנועה רגלית

גם יחד וירכז מירב הפונקציות ברמה העירונית

והאזורית.

ב. המרכז

(א) איזור המרכז יהווה רצף לינארי בנוי עם מספר מוקדים לאורך הרחוב הראשי במקומות היבור נוחים לשכונות החדשות. מוקדים אלו יהוו גם מרכזים שכונתיים.



התווית הרצף לאורך השלוחות הצפוניות נובעת מהיתרונות הבאים:

- (1) טופוגרפיה נוחה יותר
- (2) צמידות לעובדות קיימות בשטח כגון: רובע א', שטח המרכז שהוקצה בו;
- (3) חכניות ספציפיות שאותרו ברצועה הצפונית מטזרח למערב החל מקריה המדע במזרח, דרך רובע ב', אזור התיירות, ועד לאזור התעשייה ברקן במערב.
- (4) כינוי צפוף של השלוחות הצפוניות יראה כבירור מ"הוצה שוסרון" כ"סיפן נוכחות".
- (5) קצותיו של הרצף סמוכים לאיזורי הכניסה לאריאל מצדדי האורך הארציים ממערב וממזרח. כמו כן הרצף נשען מקרוב על העורך התחבורתי שמוצע במקביל מדרום לו.

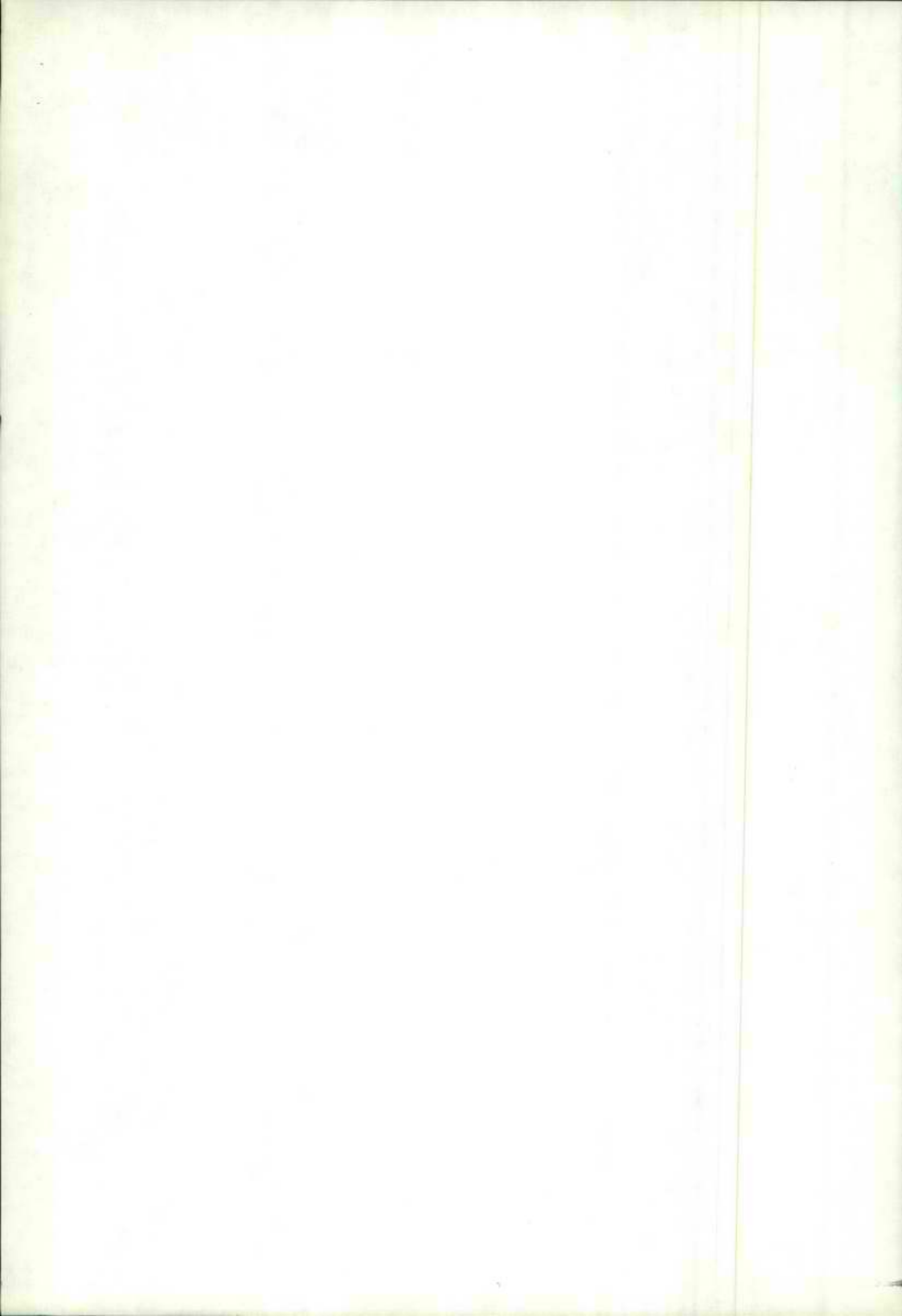
כל העובדות שצויינו לעיל עשויות לתגבר את ההפתחותו הלינארית של המרכז.

- (כ) יצירת מוקד עירוני ראשי כבר בשלבים הראשונים של הפיתוח. מוקד זה מוצע בהמשכו של שטח המרכז שברובע א', ככיוון לאזור התיירות ומדרומו. הוא ימצא גם קרוב לצומת בו מתחבר הכביש לסלפיה וכדאי שיהיה משולב גם עם מסוף מרכזי של התנועה המגיעה מחוץ לעיר (כולל אפשרות של מסוף למסילת ברזל). תנאים אלה יקלו על תיפקודו של המוקד כמע"ר.

(ג)

- (1) במרכז העיר יהוכננו יעודים מעורבים. הכנייה תהיה קומפקטית בצפיפות גבוהה יחסית.
- (2) במוקדים המרכזיים תעוצבנה ככרות בעלות ייחוד תפקודו כאחד.
- (3) חזיתות המבנים באזורים המרכזיים תהיינה מחוברות בכינוי רצוף התחם כבירור את חלל הרחוב.
- (4) בחלקי הרחוב הראשי שבין המוקדים יובטחו ארפציות לפיתוח הדרגתי. בעתיד של כינוי רצוף לפחות במיפלאס קומה הקרקע.
- (5) ביצוע הבניה ע"י גורמים שונים ובטוח גיוון בנוף הבינוי אולם ישמר יחודו ע"י הגדרת חכנוני בנייה כרורים.

- (ד) איזור מרכז יפתח הדרגתית בקטעים רצופים לשלבי הפיתוח וזאת ע"מ למנוע היווצרות חללים ריקים.



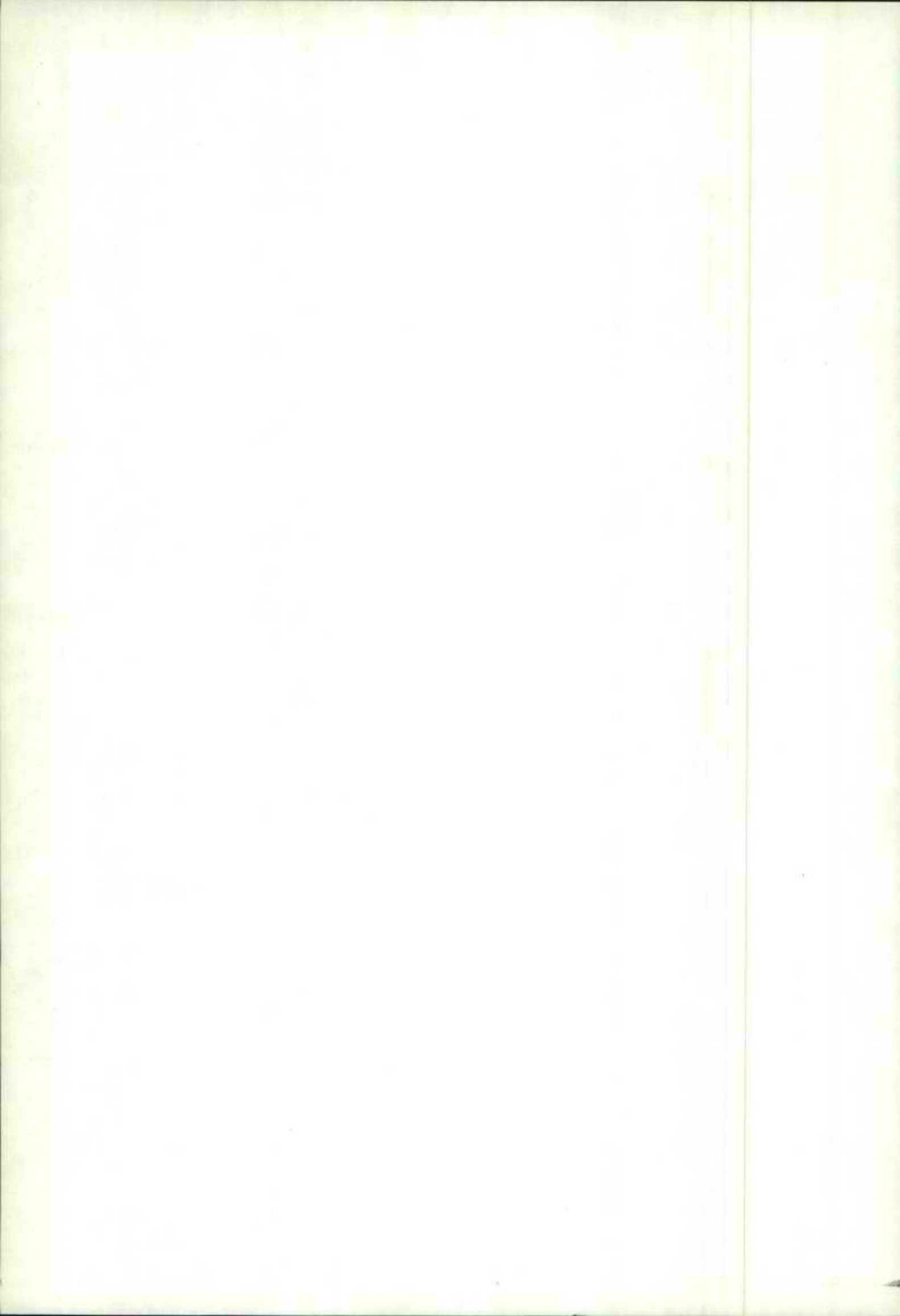
ג. שכונות מגורים

- א. בינויין של השכונות דליל יחסית. צפיפות המגורים תלך ותגדל לעבר מרכז העיר. הקנות מפורטות תקבענה את הבטחת תנאים אלה.
- ב. מרכז השכונה יקבע בין היתר בהתחשב בקרבה למרכז העיר בפידה והשכונה קרובה למרכז העירוני. המוקד השכונתי יהיה לאורך הרחוב הראשי כחלק מהמוקד העירוני.
- ג. בתכנון השכונות יושם דגש מיוחד על יצירת "נוף עירוני". עם כל ההשכות של הבטחת הצפיח לנוף והסובב הטבעי, חשוב שבמקס הבנוי השכונתי תימנע הכוונת המבנים והחללים הצבוריים אך ורק לנוף הסובב ותודגש הרציפות ו"התפר האורבני" בין מתחמי הבניה השונים.
- ד. בתוך שטחי השכונות תימנע יצירת כבישים רחבים לתנועה עוברת, לשם הבטחת שילוב בין הולכי רגל לתנועה מוטורית.
- ה. יושם דגש על יצירת מגוון של סוגי מבנים וצפיפויות בתוך השכונות.
- ו. יהיה חיוב בפרצלציה.

ד. הפרשת תפקודים ויעודים שונים במירקם העירוני

יושם דגש על שילוב פונקציות שונות כגון הינוך, הרבות, תעסוקה, שרותים ומגורים בכלל המירקם כעירוני ובמיוחד באיזור המרכזי, כדי למנוע מתחמים מונזופוקצילניים מופרדים.

- הכוונה:
- א. שילוב מגורים בתוך המרכז
 - ב. מסחר, שרותים, תעשייה 'נקייה' (תעשיית ידע ומלאכה זעירה) בתוך אזורי מגורים.
 - ג. שילוב מבני ציבור בתוך האיזור הראשי
 - ד. שילוב, במידת האפשר, של פונקציות היירות ונופש במערך הפעילות הכלל עירונית והאזורית.

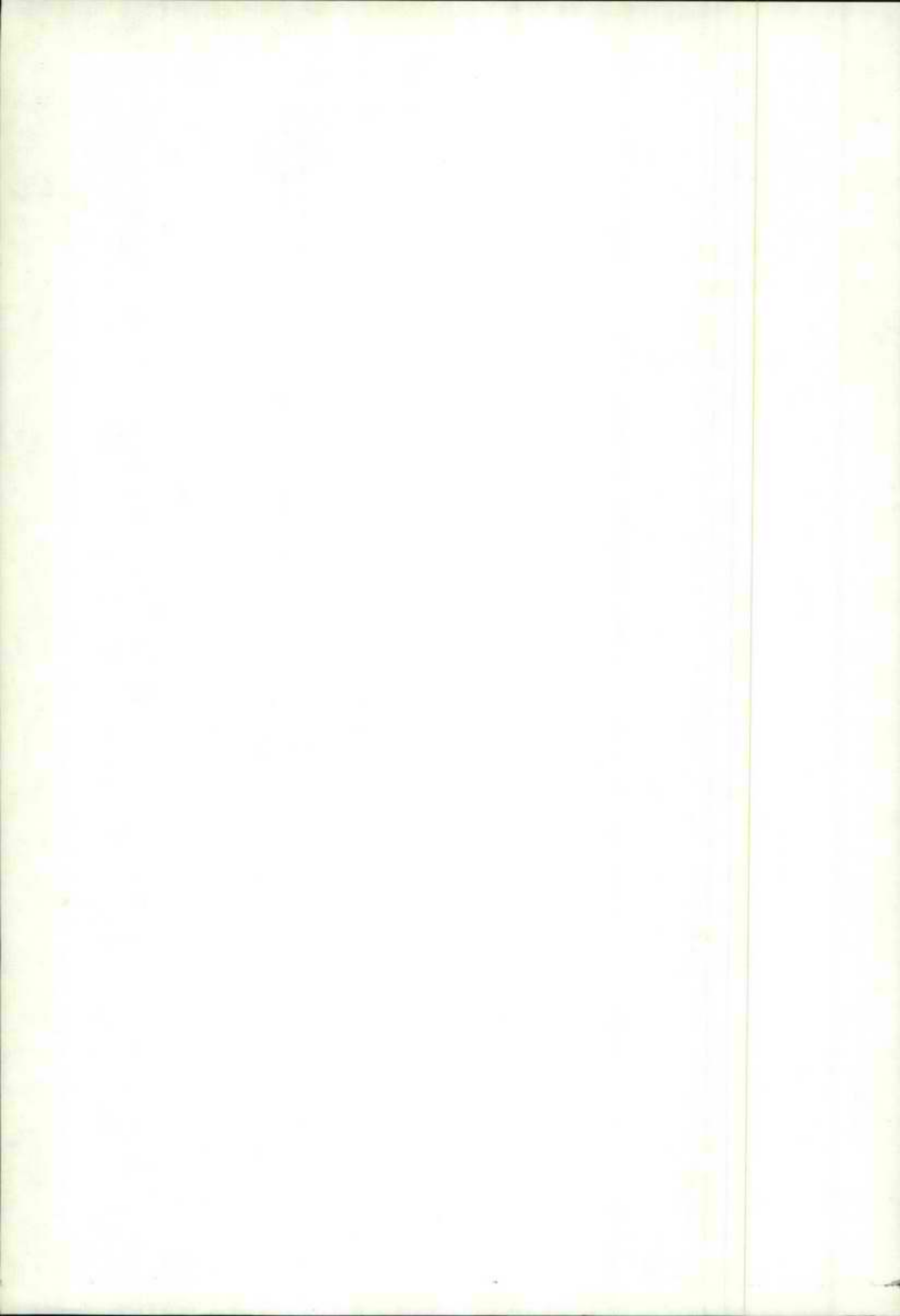


ה. אופי ופריסת שטחים פתוחים

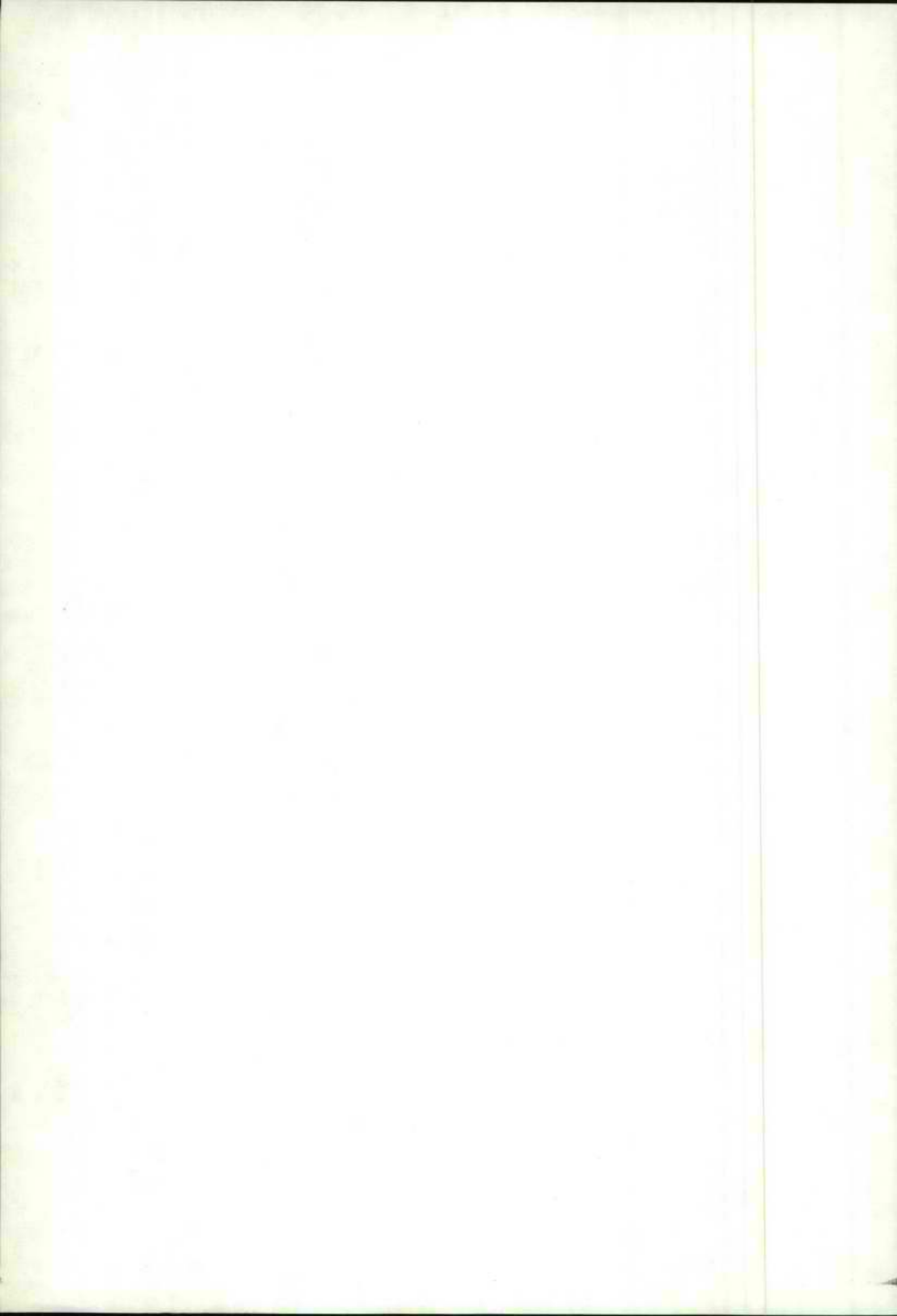
- א. מדיניות פיתוח השטחים הפתוחים תשען על הצורך בשמירה המערכת העירונית כמירקס מגובש. מכאן שיש להמנע ככל האפשר מריבוי שטחים פתוחים בגודל מופרז, המפצל יתר על המידה את המרקם הבנוי.
- ב. שטחים פתוחים ליעודים אינטנסיביים מבחינת צפיפות הפעילות ימוקמו בשילוב, במידת האפשר, בתוך האזור המרכזי. גם פריסתם של שטחי פארקים, גינות וכו', השולב כחלק אינטגרלי של מוקדי פעילות אינטנסיביים, ביחד עם הכתחם כשטחי מנוחה ונופש.
- ג. שטחי נוף פתוח ימצאו בעיקר בשולי המירקס, פרט למקרים מיוחדים כגון מצפורים, שישולבו באחרים מוסדרים במרכז המירקס העירוני.
- ד. יש להמנע משטחים פתוחים לחנייה, רחבים מדי הפוגעים בגיבוש המירקס.
- ה. במוסדות ציבור הצורכים שטח גדול (כבתי ספר וכו'), המבנים ימוקמו כך שלא ירוצרו חללים גדולים הפוגמים ברצף הבינוי.
- ו. הקבע הגדרה חד-משמעית של פריסתם וגודלם של שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, למען חלוקה ברורה של האחריות לתחזוקה. הדבר אמור גם לגבי שטחי מעבר בין המבנים לחלל הרחוב, בקטעים בהם יהיה גיבון, חצר וכו'.

ז. עקרונות עיצוב

- א. תוכנון מערכת הרחובות יעשה תוך שילוב עם תוכנון פריטי המירקס הבנוי שלצידן - גובה, אורך, רוחב, תוכנון מפורט יותר של החללים לאורך המערכת למשל החכים של הרחובות השונים לפי מעמדם ההיררכי; מוצע ככלל לשמור על פרופורציה נכונה בין רוחב הדרך וגובה המיבנים שלצידו.



- ב. כעקרון, יופנו אל הרחוב החזיתות הראשיות של המיבנים, ותיסנע השיפתם של אבזרים טכניים - שרותיים לכיוון הרחוב (כגון מיתלי כביסה, דודי שמש, מחסנים, פתחי הללי שרותים בדירה וכו').
- ישמר עקרון של תיחום רצוף של החזיתות הבנויות מצדי הרחובות, תוך הקפדה על פרופורציה נכונה בין אורכי קווי הבנין לבין שטחים פתוחים, ויצירה קצב עיצובי ע"י אלמנטים מאחדים. זאת תוך המנעות ממנוטונות ומאפקטים של "גרנדיוזיות".
- ג. במרקם העירוני יודגשו מספר נקודות 3' (Land marks) הן מהבחינה החזותית והן מהבחינה התפקודית.
- ד. באזורים שכאם תחוכנן גינה בחזיתות המיבנים, יוקפד על אחידות בגידור (מבחינת גובה, תומרי בנייה, קו הבינוי). הגינון בחזית יהווה חלל-ביניים בין החלל הציבורי של הרחוב לחלל הפרטי (הבית).
- ה. ייפתרו פינוי ואיסוף האשפה בצורה פונקציונלית, אסטטית, ובמיקומים קבועים, מוסתרים וכו'.
- ו. ברחוב הראשי - במיוחד בקטעים נבחרים שלו - יעוצבו מקומות סיפג התואמים את הפונקציות השונות הסמוכות. מקומות אלה יהיה מגושים ביניהם ע"י מערכת הליכה רגלית, מעוצבת ומרוהטת בהתאם.
- ז. בחללים הציבוריים מומלץ להשתמש כריהוט המעוצב כסיגנונות אחידים מבחינה אסטטית - לגבי הצורות, החומרים והצבעים - מעבר לתפקודם הבסיסי של הפריטים השונים (כגון ישיבה, האורה, שילוט וכו').
- ח. בהתאם לתנאים הטופוגרפיים, חלק ממקומות הסיפג ישמשו כמיצפורים לעבר הנוף הסובב הטבעי (ו/או הנוף העירוני) ויעוצבו ויצוידו לצורך תיפקוד זה.
- ט. בקטעים נבחרים ברחוב הראשי בינוי קומות הקרקע ישאר אופציות פתוחות להכללתן של פונקציות מסחריות שרותיות וכו', בהתאם לביקוש בעתיד.



י. החיכוך ידאג לצמצם למינימום את הצורך בקירות תומכים. במצבים שדורשים הסדרת שיפועים, מומלץ להשתמש במיסלעות, או בקירות תומכים שסיקוסם וגובהם אינם מהווים מיטרד חזותי, ואינם יוצרים חיץ בין חלקי המרקם. שיפועי המיבנים, העמדתם, רוחבי הדרכים והצפיפויות צריכים להיות מותאמים להשגת המטרה הזו.

י"א. תקבענה הוראות מפורטות ביחס לחומרי ציפוי לפי האזורים השונים.

ע ק ר ו נ ו ת ח פ ק ו ד

4.

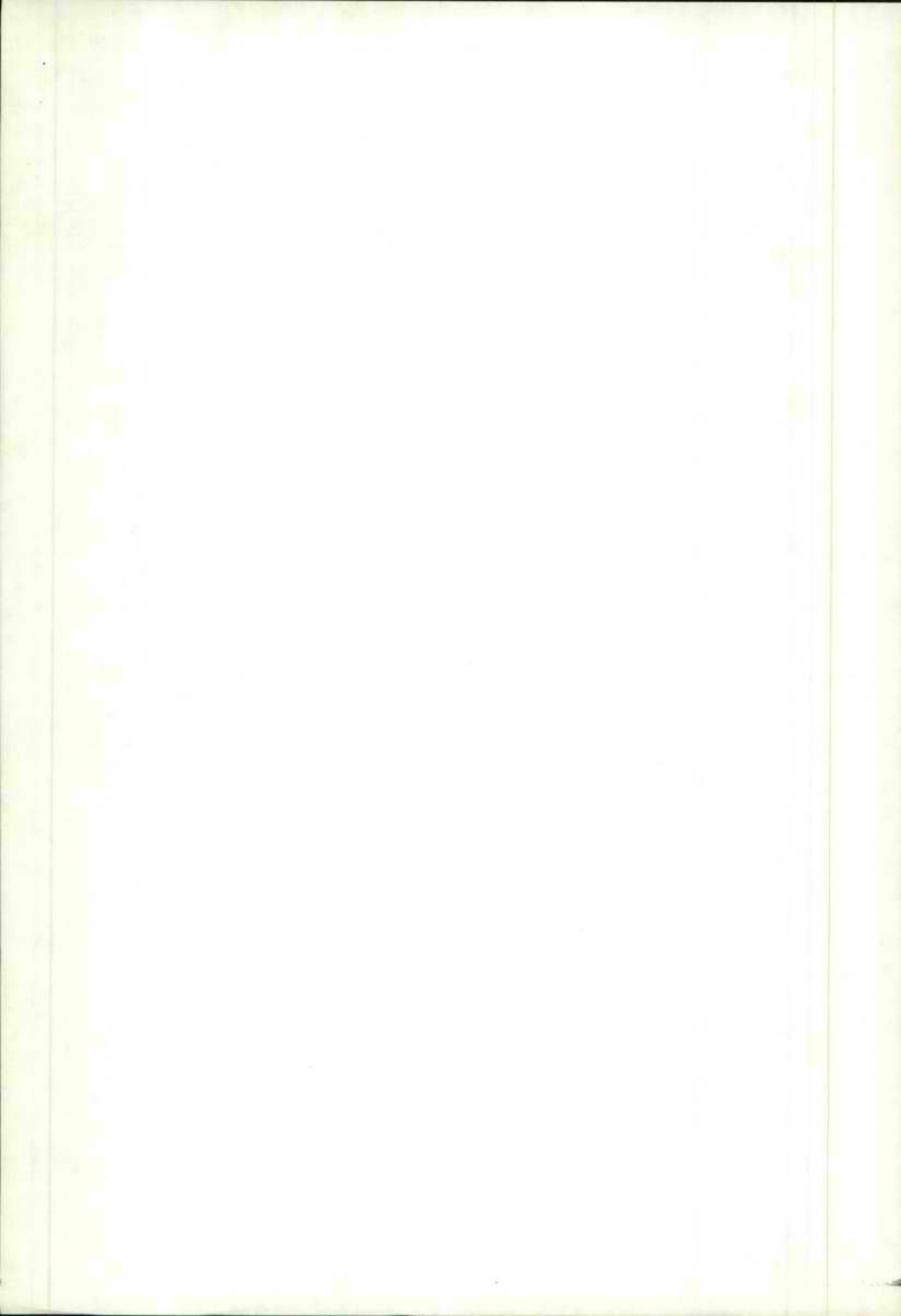
1. מערכות כבישים ודרכים

יש להפריד ולהכדיל במערך העירוני-אזורי בין סוגי הכבישים, בהתאם לתפקידם, כדי להשיג היררכיה של דרכים.

העורך העירוני הראשי תפקידו פיצול נסיעות בין שכונות העיר, תוך העברת התנועה בנתיבות ומהירות יחסית. אך אין כוונה ומטרה להפכו ככביש מתחרה או אלטרנטיבי לכביש חוצה שומרון המקביל לו. כביש עורקי זה, מן הראוי שיצור קשר בין העיר לבין אזור החעשיה של ברקן. כביש אזורי לעמנואל רצוי שיגיע לנקודה מפגש חוצה שומרון בנקודה הסובילה לכניסה לאריאל.

הכביש לסלפית יעוצב כך שלא יצור חיץ בין מזרח ומערב העיר. כבישים אחרים כישוב יש להתייחס אליהם כאל רחובות עירוניים. רחובות אלו ישולבו בתנועת הולכי רגל וחניה ולא ישמשו רק או בעיקר להעברת תנועה מוטורית.

גם ביחידות המשנה של חטיבות הקרקע כישוב יש להכדיל בין הרחוב הראשי - עפ"י רוב חואם ציר קו רכס, לבין רחובות משניים המתפצלים ממנו לזרועות העוטפות ומכסות את מלוא השחרעות הרכסים. במקומות הראויים לכך, שאינם מתאימים לתנועה מוטורית אך הינם בעלי חשיבות של יצירת קשר בין יחידות קרקע מנותקות, ניהן לשלב דרכים להולכי רגל, ניצבות לסופוגרפיה. רצוי ש דרכים כאלו יובילו לאגן מרכזי אליו מתנקזים באופן טבעי דרכים אחרות, או



פונקציה ציבורית כלשהי הן של מוסדות והן של שטח ירוק.
יש לחשוב על אתור תואי ומסוף למסילת ברזל, שחקשר את אריאל והאזור עם
מסור החוף. תואי כזה רצוי שלא יחדור לחוף העיר גופא אלא יעבור בשוליה
(לבדוק אפשרות תואי מקביל לחוצה שומרון) כאשר רק המסוף יכול להיות
בכניסה לישוב.

2. תשתיות (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון)

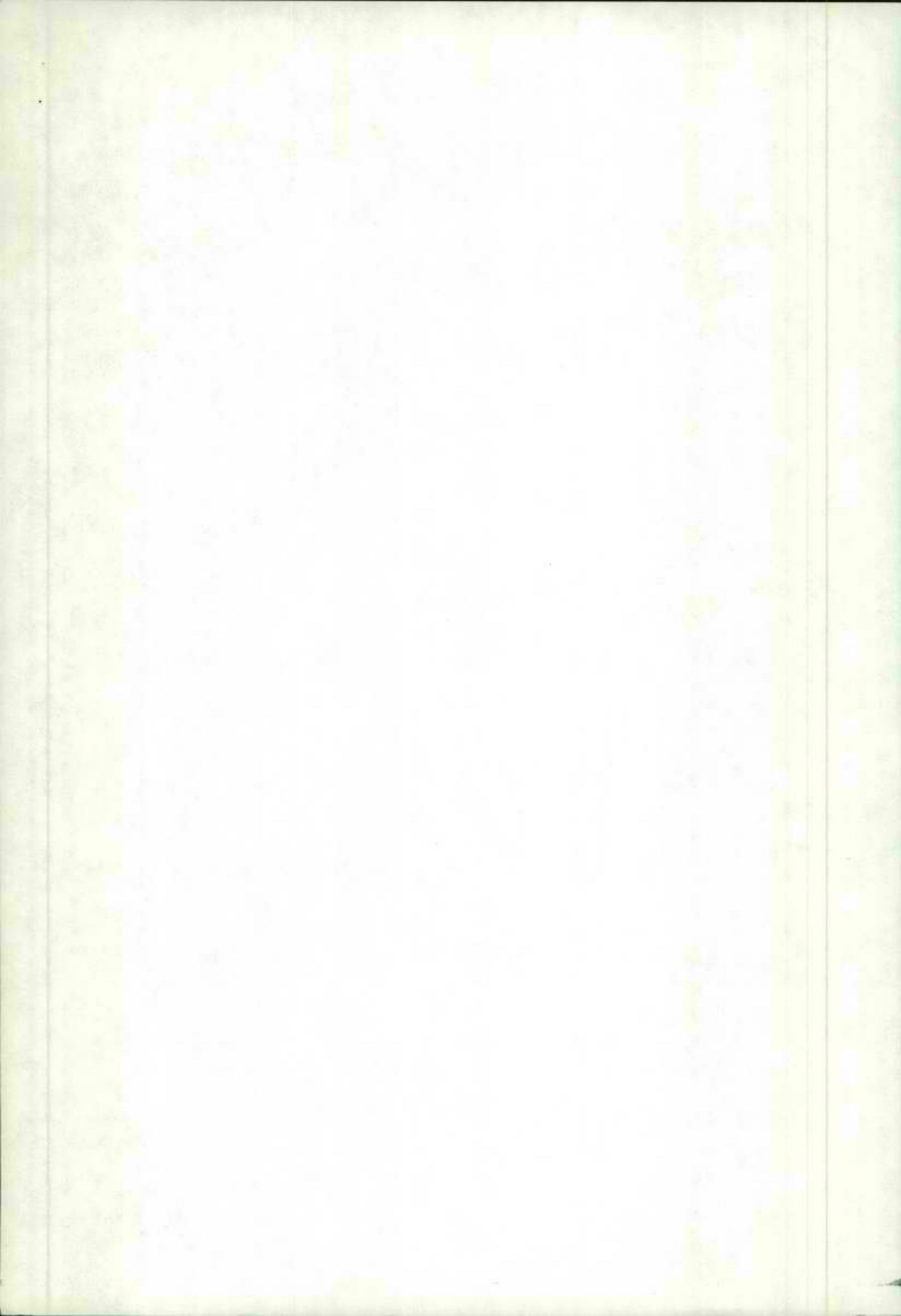
העיר, בסדר הגודל החזוי, מחייבת תכניות א לתשתיות השונות, תוך חיבורן
למערכות אזוריות - קיימות או מתוכננות.
יש להמנע מניגוד והפרעה במעבר מערכות קוויות של תשתיות לבין פרישה
שמושי הקרקע השונים. במידת האפשר - במקביל למערכות דרכים. הכוון הטבעי
של ניקוז השטח הוא כלפי מערב. תואם את מבנה הטופוגרפיה, ההולך ומתגמך
לאוחו כוון. פתרון ניקוז וביוב יהיה בהתאם. יש לודא במסגרת זו המנעות
מפגיעות בערכי טבע קיימים וסניעה ריחות רעים ממסד אל הישוב (כוון
רוחות שכיחות).

5. פרוגרמה

יש לקבוע בחחום הקו החול את השטחים הראויים לפיתוח אינטנסיבי ובחלוקה
ל-2 רמות של צפיפות מגורים עירוניות 1.5 יח"ד/דונם לבנה ביתן ו-3.5 יח"ד
לבניה אחרת, לאסוד את הקיבולת הפוטנציאלית של השטח ליח"ד ולאוכלוסיה נגזרת.
(לבדוק האם המספר הנקוב של 150,000 תושבים הוא מצאוותי).

בהתאם לכך יש לגזור פרוגרמה למו"צ ושטחים ציבוריים פתוחים. יש להוסיף
לפונקציות אלו, מעבר לצרכי המקום, גם פונקציות אזוריות שמיקומן הראוי
הוא בתחומי הישוב.

אמדין הפיסת שטח של פונקציה כלל עירונית ואזורית צריך להגזר גם על פי אומדן
האוכלוסיה באזור שתשען על שרותי אריאל. כן לדאוג להתאמה בין מיקום פונקציות
עירוניות לשלבי ההתפתחות של הישוב.



ה ק ו נ ס פ צ י ר ת ה ת כ נ ו נ י ר ת
פירוט ע"י המתכנן

6.

כ ס ס כ י ה ת כ נ י ת

7.

א. תשריט בקנ"מ 1:5000 של שמושי קרקע עיקריים על רקע טופוגרפיה (תכנית אב וחכניה סטטוטורית).

ב. התקנון

ג. תשריטים לפי נושאים:

1. תנועה וחניה

2. חשירות

3. מערכות שטחים ציבוריים וירוקים

ד. פרק התכנון ההופעתי והוראות עיצוביות לכלל העיר ופירוט של מוקדים בעלי חשיבות מיוחדת בלוח גרפי כחאים.
בפרק זה תגובש חפיסה להקניית האספקט האסטטי הדומיננטי בראיה חלת-טמדיה.

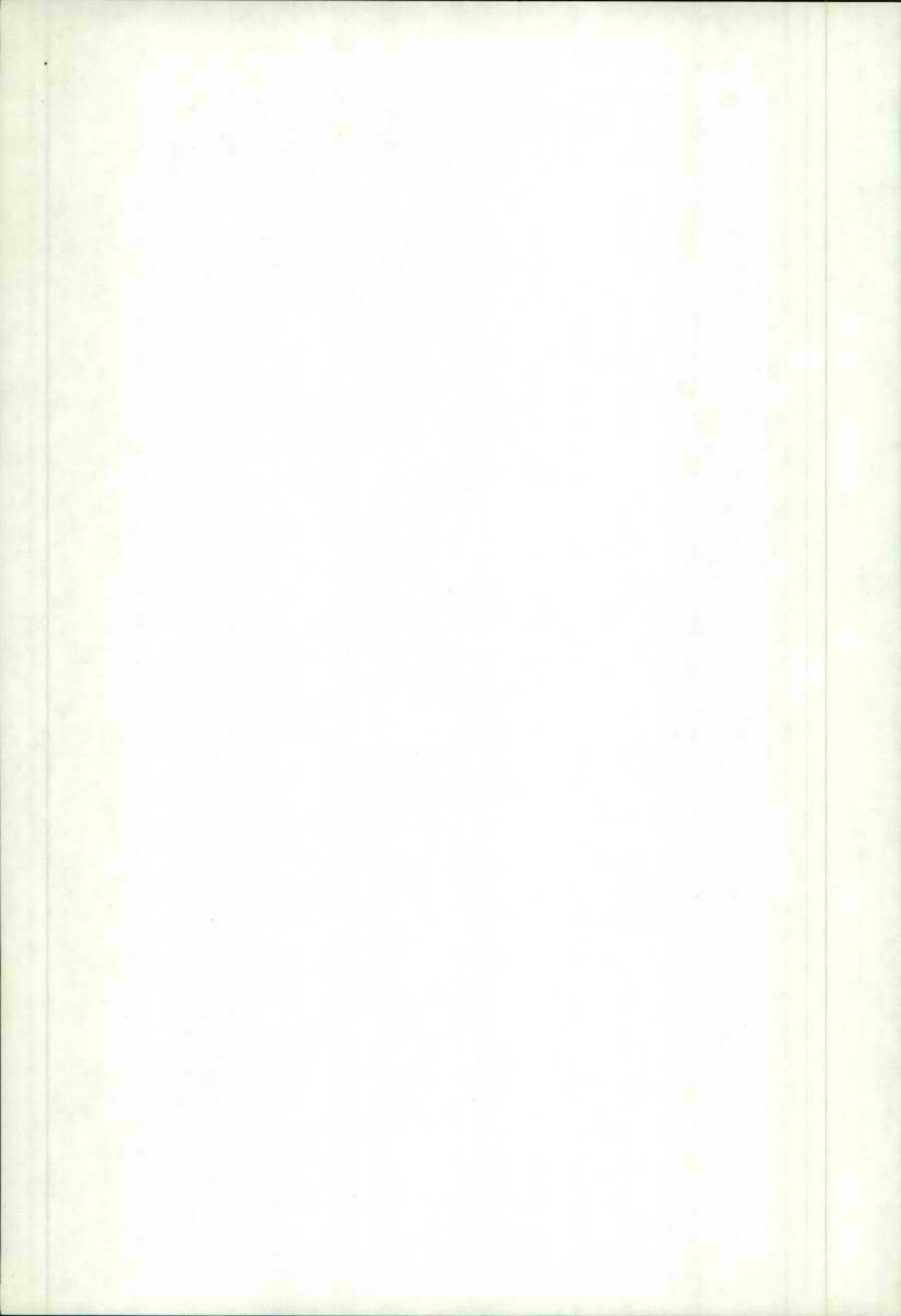
ה. הוראות אדמיניסטרטיביות

1. ססך פעולות לשלבי כ"צוע

2. הוראות בדבר היזון חוזר ובחינה תקופתית.

3. חכניה פריסה האוכלוסיה

4. הוראות לשמוש בחכניה ע"י הממשלה, הרשות המקומית והיזמים הפרטיים.



תדריך תכנון לתכנית מתאר אריאל - טיוטא לדיון

מבוא I

טיוטת תדריך התכנון המובאת בזה לעיון ולדיון נוסף, מהווה הצהרת כוונות מפורטת לגבי דמותה של אריאל בעתיד, חוך הצבעה על הכלים התכנוניים למימוש כוונות אלו.

ההנחיות שנחננו בשלב זה מתייחסות למספר נושאים עקרוניים ומטבע הדברים ברור כי בשלבי העבודה הבאים יעלו לדיון נושאים נוספים שיחייבו התייחסות ברכת תדריך התכנון. כן, בנושאים שהועלו כבר, החשובות וההנחיות שניחננו בשלב זה, הם חלקיים במהותם ובהמשך התכנון יהיה צורך לחזור ולדון בהם לעומקם ואולי אף לשנותם.

ביסודה של תכנית המתאר לעיר כמו אריאל מונחים הרבה סימני שאלה והרבה אי-ודאויות, שמקורן בין היתר בעצם ראשוניות הפיתוח הישראלי בחבל ארץ זה. הבעיה המרכזית שתכנית מתאר אריאל חייבת, איפוא, להתמודד איתה הוא שלבי הפיתוח של היישוב, חוך בדיקה האילוצים, הסיכויים, ועקרונות התכנון הנכונים והנחונים לגבי כל שלב ושלב בנפרד.

עקרון התכנון שצריך ללוות את התכנית לכל ארכה הוא כי כל שלב ושלב בפיתוח העיר יתפקד באופן מושלם ועצמאי ללא תלות בשלב הבא אחריו. ז"א העיר בשלב של 10,000 נפש תתפקד באופן נכון מבחינה אורבנית כחומי מגורים שרוחים ותעסוקה בעיר בת 10,000 נפש ולא כשכונה של 10,000 נפש בעיר עתידית של 150,000 נפש.

שימה הדגש בראייה כל שלב בפיתוח כיישוב עצמאי מושלם, נובע מחוך הנסיון המצטבר לגבי תכנון ופיתוח היישובים העירוניים כחדשים בארץ.

ראייה השלב הסופי של היישוב ופיתוח שכונות וחלקי עיר כתוליה זמנית של מערכת עירונית עתידית, לא הוכיחה עצמה במצב שבו השכונות החלקיות היו צריכות להתמודד עם תפקיד של מערכת עירונית שלמה בגלל אי הגשמה קצבי התפתחות חזויים.

לא די בהגדרת שלבי ההתפתחות של העיר, חוך ציון עדיפות האחרים לבנייה ופיתוח. יש להתאים את עקרונות התכנון לכל שלב ושלב בנפרד. גישה למרכזיות שרוחים, למיקומה ותפקודה של מערכת חנועה בעיר שונה בשלב שבו היישוב הוא בין 10,000 נפש, לשלב בו היישוב הוא בין 100,000 נפש, לכן יש להצביע על גישות תכנוניות דיפרנציאליות בשלבי הפיתוח השונים חוך שמירת אופציות להתאמת מערכות אלו לשלבי התפתחות עתידיים.

בשלב זה אין בידינו תשובות ברורות לשאלות אלו אולם ברור כי יש לראותן כשאלות מפתח לתכנון היישוב. הכנת תכנית מתאר ליעד סופי ללא מתן כלים תכנוניים נכונים לכל שלב ושלב תחטא את המטרה.

כפי שכבר צויין קיימים נושאים נוספים שיקבעו טיפול במסגרת הנחיות התכנון ובשלב זה ההתייחסות אליהם היא ראשונית מאוד, כגון בעלויות הקרקע פריסתם בישוב והשפעתם על שלבי פיתוח. מסמך זה המתייחס כיום למספר נושאים תכנוניים משקף את הלבטים והשאלות הרבות שעדיין נשארו ללא מענה.

הוא כולל נושאים ברמות תכנון שונות החל משאלות עקרוניות לגבי הפקוד העיר, אופי פריסתה וכד' וכלה בעקרונות עיצוב. המסמך אינו מהווה עדיין מערכת הנחיות מגובשת מבחינת הכנייה ומרכיביה אלא רק שלב ראשון וחשוב בתהליך החשיבה התכנונית.

המסמך כולל את הפרקים הבאים:

החזון

המטרות

האילוצים

הנחיות תכנוניות בנושא:

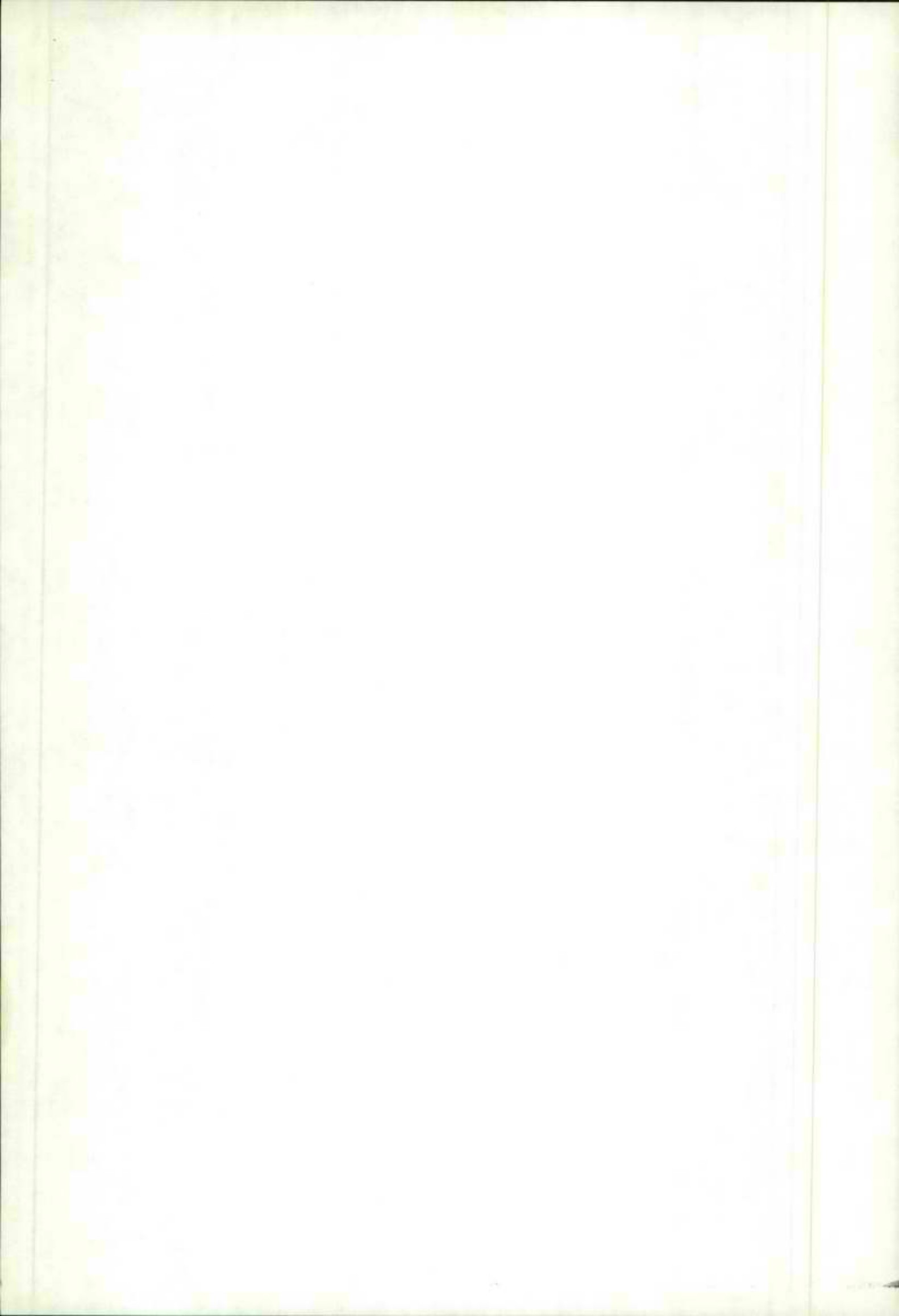
1. אוכלוסיה
2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח
3. המרקם העירוני
4. עקרונות התפקוד
5. פרוגרמה
6. קונספציות תכנוניות
7. מסמכי התכנית

11 ה ח ז ו ן

אריאל העיר החדשה, בירת השומרון, היא אתגר לכל מתכנניה. עליה להשתלב היטב בנופי השומרון, כאשר רחובותיה, כיכרותיה, בתיה, גניה ומוסדותיה מהווים מירקם עירוני שלם, המיחד אותה ורק אותה. עיר שתהיה לחושביה בית, כחוכה, מקור לגאווה והזדהות ומסגרת מלאה וטובה לחיים.

111 פ ס ר ו ת

1. הגדרה המעמד המיוחד של אריאל במערכת הארצית כמוקד כובד גיאוגרפי באזור הצומח שבין צירי אורך ורוחב.
2. עיר מחוז לאוכלוסיית הסביבה היהודית והערבית ומוקד מגוון של מינהל, חקסוקה, שרוחים ונופש וספורט לחושבי האיזור.
3. משיכת אוכלוסיה ממישור החוף לשם מימוש יעד פיזור האוכלוסייה ע"י מיגוון רחב של מגורים באיכות גבוהה, כולל שמירה על ערכי טבע, נוף וכד'.
4. קביעת מסגרת תכנונית לשמירה צביונה של העיר ואופייה המיוחד.
5. יצירה מסגרת להכוונה מבוקרת של היוזמות השונות צבוריות ופרטיות.
6. יצירה מסגרת גמישה לפיתוח ותפקוד נכונים בעוצמות ובקצבים שונים החל מראשיה בינוי העיר.
7. מניעת הפיכת אריאל לעיר שינה ע"י איתור מגוון נרחב של חקסוקה בעיר ובאזור.



א י ל ו צ י ם

IV

1. מכנה טופוגרפי מורכב
2. שטח תכנון ארוך וצר
3. קיימים, בשטח התכנון, אזורים כנויים, אזורי תעשייה, דרכים. כן קיימים תכנונים לסיקומים ספציפיים של קריח מדע, ואזור מלונאות.
4. פיצול יוזמות ובעלויות (ציבוריות, פרטיות, ערביות)
5. אי וודאות לגבי קצבי גידול ותקציבי פיתוח.
6. אי וודאות לגבי מידת ההתאמה בין קצבי הפיתוח של החיפקודים השונים.
7. אי וודאות לגבי ההתאמה בין קצבי פיתוח העיר לבית ההשתיות האזוריות.

ה נ ת י ו ת ת כ נ ו ן

V

1. ארכלוסייה

- א. קצב הגידול בנושאי האיכלוס מועלות 2 שאלות עיקריות:
 - ב. הרכב האוכלוסייה.
-)
אי הוודאות לגבי 2 השאלות כאחד הוא גדולה למדי בעיקר כאשר מדובר בסיוחי הזמן הרחוקים.

הנחנה איפוא, מספר הנחות יסוד:

- א. עיר בסדר גודל של 100-150,000 חושבים מהווה מדגם מייצג של האוכלוסייה היהודית בארץ על כל חלקיה הווה ואמר מגוון אוכלוסייה המתייב מגוון מגורים ושרותים.
- ב. היות והעיר אמורה לחסד כעיר מחוז וכבעלה מאפיינים דמוגרפיים כלל ארציים, האכלוס בשלבים השונים יהיה גם הוא מגוון וישאיר אופציות פתוחות לאכלוס למגזרי אוכלוסייה שונים.
- ג. בשלבי הפיתוח הראשונים יותר יוסם הדגש על יצירת מוקד אוכלוסייה חזק מבחינה סוציוכלכלית ובהתאם גם יתוכנן היצע הדיור ברמה גבוהה מן הממוצע. גרעין חזק כזה יהווה מוקד לגידול מסיבי יותר לכלל האוכלוסייה.
- ד. אין באפשרותנו לחזות את קצבי הגידול של הישוב. אולם השוואה עם ערים שהתפתחו מהר יחסית ובתקופות של עליה גדולה לארץ מצביעה על כך כי יעד של 150,000 חושב הוא יעד רחוק טווח מאוד.

לפיכך חשוב להצביע על שלבי התפתחות בקבוצה גודל של עד

10,000	הושב
10-20,000	הושב
20-50,000	הושב
50,000	ויותר

2. גבולות השטח והתיחסות לאופי השטח

א. התיחסות, מעבר לראיית הקו הכחול המוכרז

עפ"י רוב "הקו הכחול" הוא גבולות טבעיים כשטח, ההופפים גם בחלקם, פתוח מעשה ידי אדם, כמו כבישים. אך ישנם חלקים, בהיקף גבול התכנית, בהם הקו הכחול תומך בצורה הנראית שרירותית, האי שטח טבעיים ומן הראוי להתיחס למבנה הצורני השלם.

הדוגמאות לכך בולטות במיוחד כגבול הדרומי של השטח. ההתייחסות הניראית כנכונה היא לכביש איסככא-סלפיה והמשכו בוואדי צר ותלול המלווה בדרך מצידו הדרומי עד עין אל מסוי, בצומת מפגש מערבי עם ואדי אחר, החוצה את כל אורך שטח אריאל.

אמנם, כגבול טבעי צפון-מערבי משמש הכביש לכרוקין, המלווה ואדי, אך צדוף שטח אזור העסיה ברקן מחייב התייחסות לגבול הכביש לבדיא, תוך מחשבה על קישור בין שתי חטיבות הנוף.

הגבול הצפוני הטבעי הוא תואי הדרך הקיימת של כביש חוצה שומרון. במזרח, בנוסף לכפר מרדה ואסככא ערוצי ואדי יסוף מהוים גבול טבעי. יש לציין כי שטחי השוליים תפוסים, בחלקים, ע"י מסעי זיתים, המצמצמים את אפשרויות הפיתוח האינטנסיבי באזורים אלה.

מעבר לשטחים הסמוכים לקר הכחול יש צורך בהתייחסות למערך הישובים הערביים הסמוכים, הקשורים ביניהם, כאשר אריאל יושבת בחוץ ויכולה לשמש או כחוליה קשר או כחוצץ.

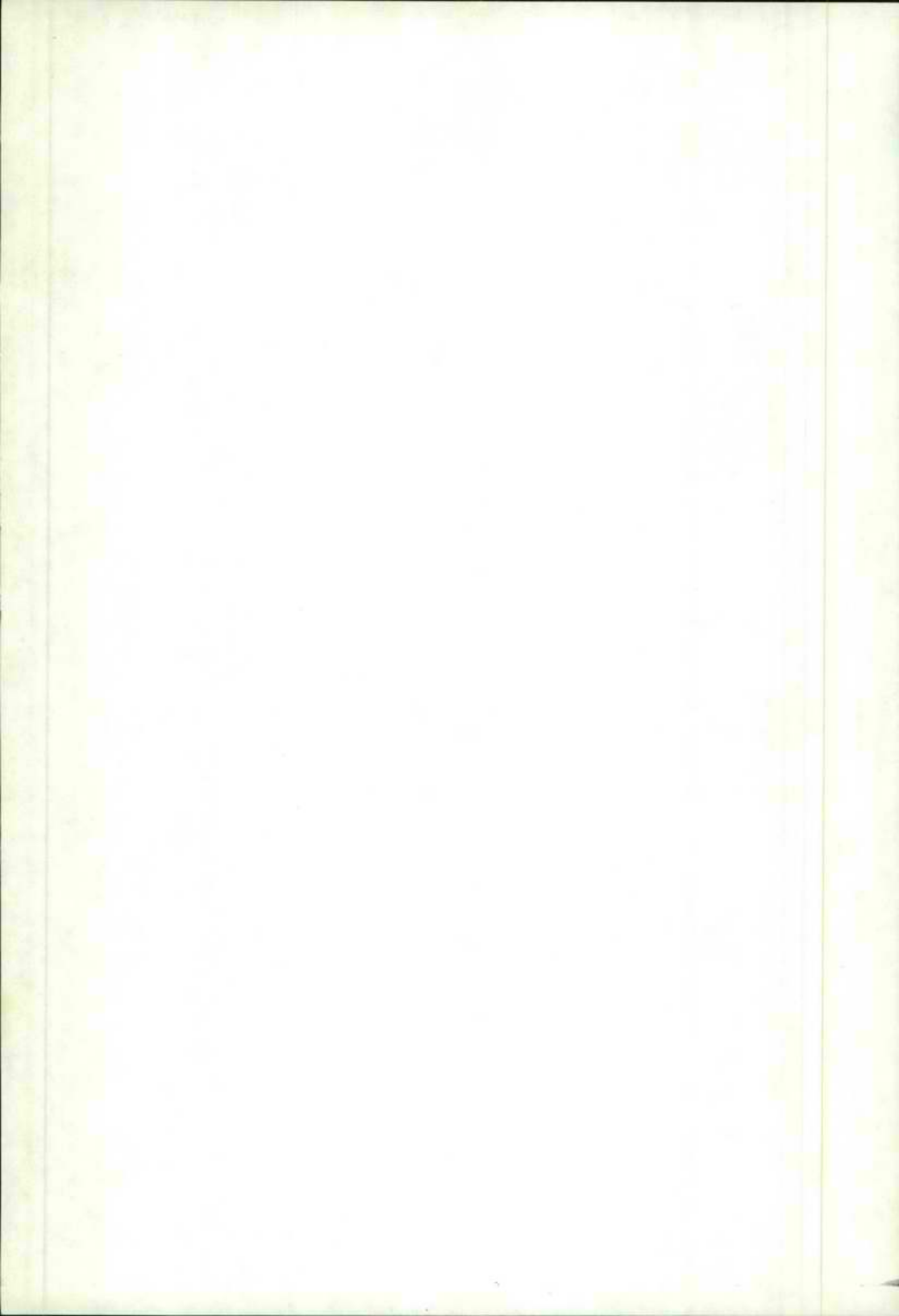
חוף ראיח אריאל כישוב בעל תפקוד אזורי מרכזי חשובה התייחסות לנקודות מפגש של כבישים באזור.

יעודים אינטנסיביים - כרמה עירונית ואף אזורית - יש לאתר בתחומי הקר הכחול במקום זה נגישות הן לתושבי המקום והן לתושבי חוץ - מבלי לגרום הפרעות ומטרדים לשכונות מגורים. פונקציות מסוימות, סטרידות, אינן חייבות ואף רצוי, שימוקמו מחוץ לתחומי הקר הכחול, בנגישות טובה לעיר מהאזור כגון בוח קברות, שוק סיטונאי, בית סוהר, סתקן פסולת מוצקה וכו'.

ב. קביעת גבולות פיתוח אקסטנסיבי

השטח לפיתוח אריאל אינו מורכב מיחידת נוף אחת רצופה, אלא מספר יחידות משנה המפוצלות ומנותקות זו בזו ע"י ואדיות - בין אם בעלי חתך רחב ומתון ובין אם בעלי חתך צר וחריף.

שטחים אלה אינם ראויים לפיתוח אינטנסיבי - לא למטרות מגורים ולא לשמושים ציבוריים של מוסדות. שטחים אלה, שקל לזהותם בשטח, בינם או שטחי פריפריה של מדרונות תלולים הגולשים לוואדיות התוחמים את גבול השטח או שטחים החוצים ומכתרים את שטח העיר לפיתוח.



יש לבדוק בכל מקרה ומקרה על פי אופי השטח ומידת תלילותו אם התאמתו לשטח צבורי פתוח טבעי (פראי) או לפיתוח ירוק ציבורי משולב למטרות ספורט ונופש, במקומות המתאימים, כחוליות קישור בין יחידות נוף. יש לאתר בשטח שטחים ירוקים נטועים או מיוערים - ולהתיחס לאפשרויות פיתוח בהם בהתאם למגבלות.

השטחים בתחום הקו הכחול, שאינם כלולים במסגרת שטחים שבבעלות מהווים אילוץ. יש להתיחס לכל שטח כזה לגופו של עניין - באיזו מידה הוא מהווה מכשול מהותי לתכנון או שניתן לעקפו. באזורים מסוימים ניתן להתיחס לשטחים שכאלה, מפאת אי-ודאות למועד שחרורם, כאל שטחים ירוקים - לא רק בתקופה מעבר אלא גם לעתיד.

3. המירקם העירוני

א. כללי

המירקם העירוני יהווה רצף ושלמות של חללים אורבניים הקשורים זה בזה ומתנקזים למרכז העירוני. בקשרי חנועה מוטורית ורגלית כאחד. המירקם העירוני יתארגן כרשת היררכית מודולרית במתכונת " מוחאמה לטופוגרפיה, הן לגבי דרכים והן לגבי פרישת הפונקציות השונות. הרשת המודולרית תשען על שני צירים ראשיים לאורך היישוב:

עורך החבורתי ראשי,

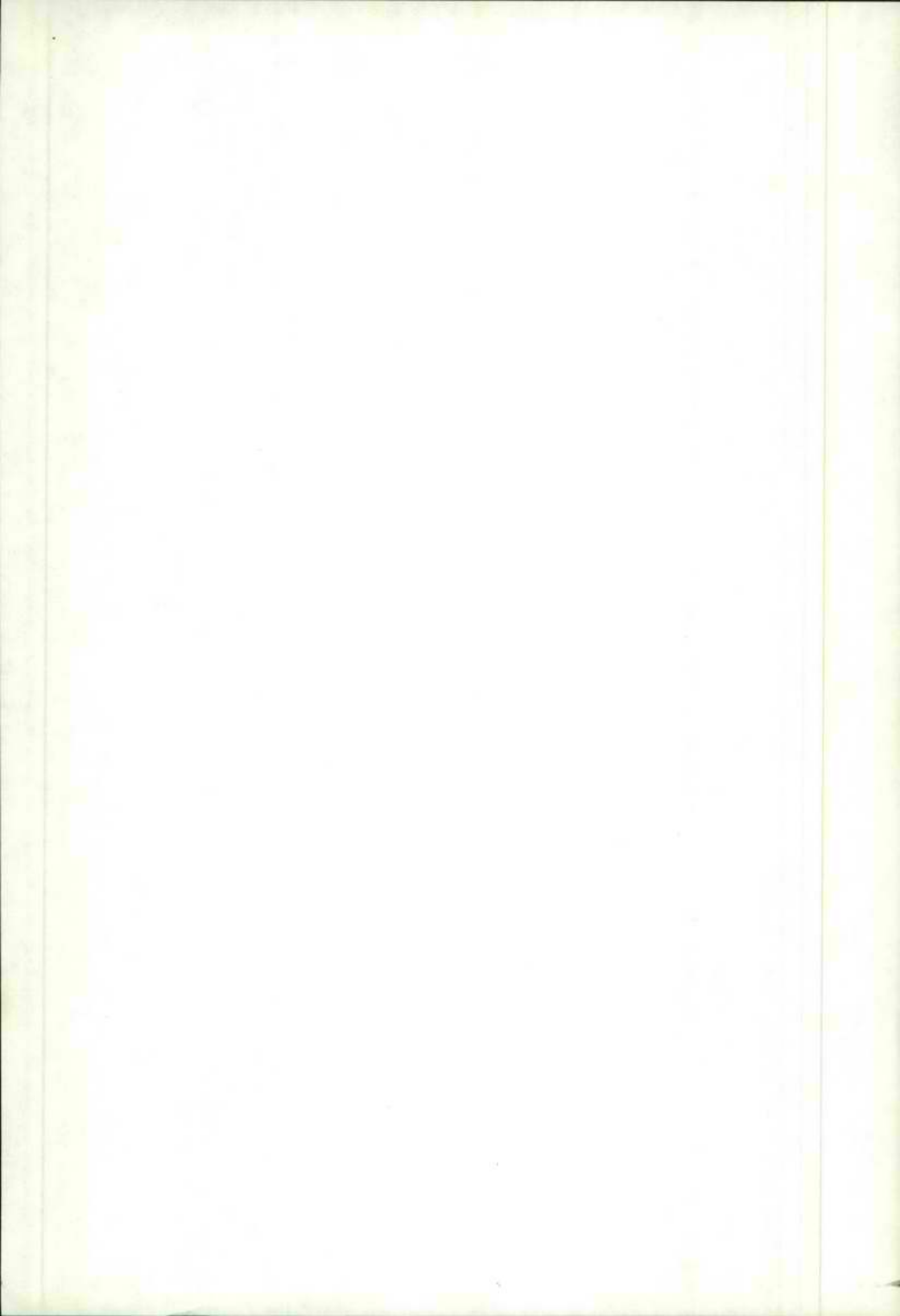
"עמוד שדרה" - רחוב ראשי - שושרת חנועה מוטורית וחנועה רגלית

גם יחד וירכז מירב הפונקציות ברמה העירונית

והאזורית.

ב. המרכז

(א) איזור המרכז יהווה רצף לינארי בנוי עם מספר מוקדים לאורך הרחוב הראשי במקומות חיבור נוחים לשכונות החדשות. מוקדים אלו יהוו גם מרכזים שכונתיים.



התוויה הרצף לאורך השלוחות הצפוניות נובעת מהיתרונות הבאים:

- (1) טופוגרפיה נוחה יותר
- (2) צמידות לעובדות קיימות בשטח כגון: רובע א', שטח המרכז שהוקצה בו;
- (3) חכניות ספציפיות שאותרו ברצועה הצפונית ממזרח למערב החל מקריח המדע במזרח, דרך רובע ב', אזור החיירות, ועד לאזור התעשייה ברקן במערב.
- (4) כינוי צפוף של השלוחות הצפוניות ייראה כבידור כ"חוצה שומרון" ב"סיפן נוכחות".
- (5) קצותיו של הרצף סמוכים לאיזורי הכניסה לאריאל כצירי האורך הארציים ממערב וממזרח. כמו כן הרצף נשען מקרוב על העורך התחבורתי שמוצע במקביל מדרום לו.

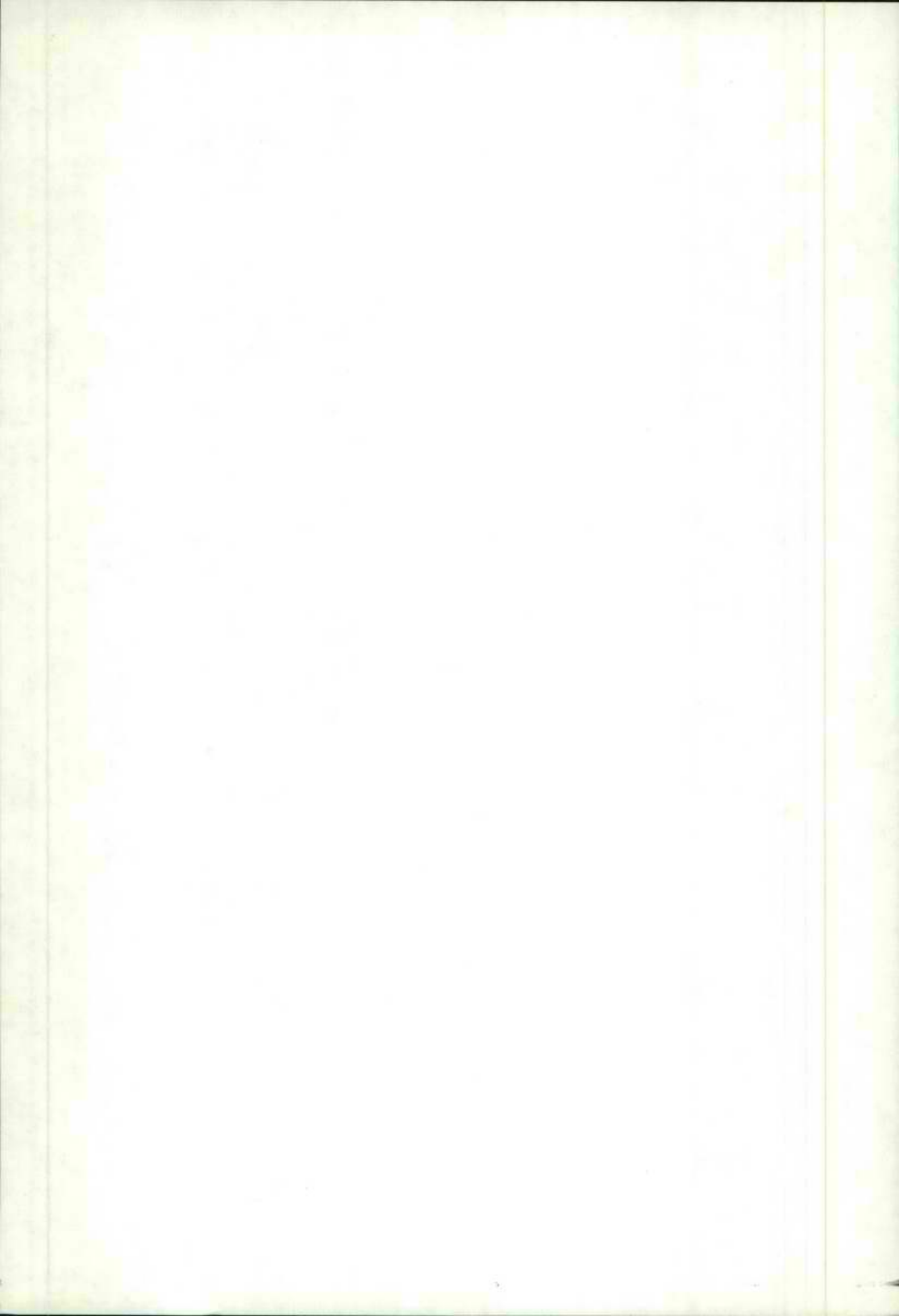
כל העובדות שצויינו לעיל עשויות לתגבר את התפתחותן הלינארית של המרכז.

- (ב) יצירת מוקד עירוני ראשו כבר בשלבים הראשונים של הפיתוח. מוקד זה מוצע בהמשכו של שטח המרכז שב"רובע א', ככיוון לאזור החיירות ומדרומו. הוא ימצא גם קרוב לצומת בו מתחבר הכביש לסלפית וכדאי שיהיה משולב גם עם מסוף מרכזי של התנועה המגיעה מחוץ לעיר (כולל אפשרות של מסוף למסילת ברזל). תנאים אלה יקלו על חיפוקדו של המוקד כמע"ר.

(ג)

- (1) במרכז העיר יהוכננו יעודים מעורבים. הכנייה תהיה קומפקטית בצפיפות גבוהה יחסית.
- (2) במוקדים המרכזיים תעוצבנה כפרות בעלות ייחוד תפקודי כאחד.
- (3) חזיתות המבנים באזורים המרכזיים תהיינה מהוברות בכינוי רצוף התחם כבירור את הלל הרחוב.
- (4) בחלקי הרחוב הראשי שבין המוקדים יוכסחו אופציות לפיתוח הדרגתי. בעתיד של כינוי רצוף לפחות במיפלא קומת הקרקע.
- (5) ביצוע הבניה ע"י גורמים שונים ובטוח גיוון בנוף הבינוי אולם ישמר יחודו ע"י הגדרת תכנוני בניה ברורים.

- (ד) איזור מרכז יתפתח הדרגתית בקטעים רצופים לשלבי הפיתוח וזאת ע"מ למנוע היווצרות חללים ריקים.



ג. שכונות מגורים

- א. בינויין של השכונות דליל יחסית. צפיפות המגורים תלך והגדל לעבר מרכז העיר. הקנות מפורטות תקבענה את הבטחת הנאים אלה.
- ב. מרכז השכונה יקבע בין היתר בהתחשב בקרבתה למרכז העיר במידה והשכונה קרובה למרכז העירוני. המוקד השכונתי יהיה לאורך הרחוב הראשי כחלק מהמוקד העירוני.
- ג. בתכנון השכונות יושם דגש מיוחד על יצירת "נוף עירוני". עם כל החשיבות של הבטחת הצפיח לנוף והסובב הטבעי, חשוב שבמקם הבנוי השכונתי חימנע הכוונה המבנים והחללים הצבוריים אך ורק לנוף הסובב ותודגש הרציפות ו"התפר האורבני" בין מתחמי הבניה השונים.
- ד. בתוך שטחי השכונות חימנע יצירת כבישים רחבים לתנועה עוברת, לשם הבטחת שילוב בין הולכי רגל לתנועה מוטורית.
- ה. יושם דגש על יצירת מגוון של סוגי מבנים וצפיפויות בתוך השכונות.
- ו. יהיה חיוב בפרצלציה.

ד. תפרושת תיפקודים ויעודים שונים במירקם העירוני

יושם דגש על שילוב פונקציות שונות כגון חינוך, הרבות, תעסוקה, שרותים ומגורים בכלל המירקם כעירוני ובמיוחד באיזור המרכזי, כדי למנוע מתחמים מונופוקצילניים מופרדים.

- הכוונה:
- א. שילוב מגורים בתוך המרכז
 - ב. מסחר, שרותים, תעשייה 'נקייה' (תעשיית ידע ומלאכה זעירה) בתוך אזורי מגורים.
 - ג. שילוב מבני ציבור בתוך האיזור הראשי
 - ד. שילוב, במידת האפשר, של פונקציות חירות ונופש במערך הפעילות הכלל עירונית והאזורית.

ה. אופי ופריסת שטחים פתוחים

- א. מדיניות פיתוח השטחים הפתוחים תשען על הצורך בשמירת המערכת העירונית כמירקס מגובש. מכאן שיש להמנע ככל האפשר מריבוי שטחים פתוחים בגודל מופרז, המפצל יתר על המידה את המרקם הכנוי.
- ב. שטחים פתוחים ליעודים אינטנסיביים מכהינת צפיפות הפעילות ימוקמו בשילוב, במידת האפשר, בתוך האזור המרכזי. גם פריסתם של שטחי פארקים, גינות וכו', השולב כחלק אינטגרלי של מוקדי פעילות אינטנסיביים, ביחד עם הכסתתם כשטחי מנוחה ונופש.
- ג. שטחי נוף פתוח ימצאו בעיקר בשולי המירקס, פרט למקרים מיוחדים כגון מצפורים, שישולבו באחרים מוסדרים במרכז המירקס העירוני.
- ד. יש להמנע משטחים פתוחים לחנייה, רחבים מדי הפוגעים בגיבוש המירקס.
- ה. במוסדות ציבור הצורכים שטח גדול (כבתי ספר וכו'), המבנים ימוקמו כך שלא יוצרו חללים גדולים הפוגמים ברצף הבינוי.
- ו. תקבע הגדרה חד-משמעית של פריסתם וגודלם של שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, למען חלוקה ברורה של האחריות לתחזוקה. הדבר אמור גם לגבי שטחי מעבר בין המבנים לחלל הרחוב, בקטעים בהם יהיה גינות, חצר וכו'.

ז. עקרונות עיצוב

- א. תיכנון מערכת הרחובות יעשה תוך שילוב עם תיכנון פריטי המירקס הכנוי שלצידן - גובה, אורך, רוחב, תיכנון מפורט יוחר של החללים לאורך המערכת למשל חתכים של הרחובות השונים לפי מעמדם ההיררכי; מוצע ככלל לשמור על פרופורציה נכונה בין רוחב הדרך וגובה המיבנים שלצידו.

- ב. כעקרון, יופנו אל הרחוב החזיתות הראשיות של המיבנים, ותימנע חשיפתם של אבזורים טכניים - שדותיים לכיוון הרחוב (כגון מיתלי כביסה, דודי שמש, מחסנים, פתחי חללי שרותים בדירה וכו').
- ישטר עקרון של תיחום רצוף של החזיתות הבנויות מצידו הרחובות, תוך הקפדה על פרופורציה נכונה בין אורכי קווי הבנין לבין שטחים פתוחים, ויצירה קצב עיצובי ע"י אלמנטים מאחדים. זאת תוך המנעות ממונוטוניות ומאפקסים של "גרנדיוזיות".
- ג. במרקם העירוני יודגשו מספר נקודות מ"3 (Landmarks) הן מהבחינה החזותית והן מהבחינה התיפקודית.
- ד. באזורים שבהם תתרכזן גינה בחזיתות המיבנים, יוקפד על אחידות בגידור (מבחינת גובה, חומרי בנייה, קו הבינוי). הגינות בחזית יהווה הלל-ביניים בין החלל הציבורי של הרחוב לחלל הפרטי (הבית).
- ה. ייפחדו פינוי ואיסוף האשפה בצורה פונקציונלית, אסטטית, ובמיקומים קבועים, מוסתרים וכו'.
- ו. ברחוב הראשי - במיוחד בקטעים נבחרים שלו - יעוצבו מקומות מיפגש התואמים את הפונקציות השונות הסמוכות. מקומות אלה יהיה מגוונים ביניהם ע"י מערכת הליכה רגלית, מעוצבת ומרווחת בהתאם.
- ז. בחללים הציבוריים כומלץ להשתמש בדיהוט הטעוב כסיגנונות אחידים מבחינה אסטטית - לגבי הצורות, החומרים והצבעים - מעבר לתיפקודם הבסיסי של הפריטים השונים (כגון ישיבה, האורה, שילוט וכו').
- ח. בהתאם לתנאים הטופוגרפיים, חלק ממקומות המיפגש ישמשו כמיצפורים לעבר הנוף הסובב הטבעי (ו/או הנוף העירוני) ויעוצבו ויצוידו לצורך חיפקוד זה.
- ט. בקטעים נבחרים ברחוב הראשי בינוי קומות הקרקע ישאיר אופציות פתוחות להכללתן של פונקציות מסחריות שדותיות וכו', בהתאם לביקוש בעתיד.

י. התיכנון ידאג לצמצם למינימום את הצורך בקירות חומכים. במצבים שדורשים הסדרת שיפועים, סומלץ להשתמש במיסלעות, או בקירות חומכים שסיקומם וגובהם אינם מהווים מיטרד חזותי, ואינם יוצרים חיץ בין חלקי המירקם. שיפועי המיבנים, העמדתם, רוחבי הדרכים והצפיפות צריכים להיות מותאמים להשגת המטרה הזו.

י"א. תקבענה הוראות מפורטות ביחס לחומרי ציפוי לפי האזורים השונים.

4. עקרונות תפקוד

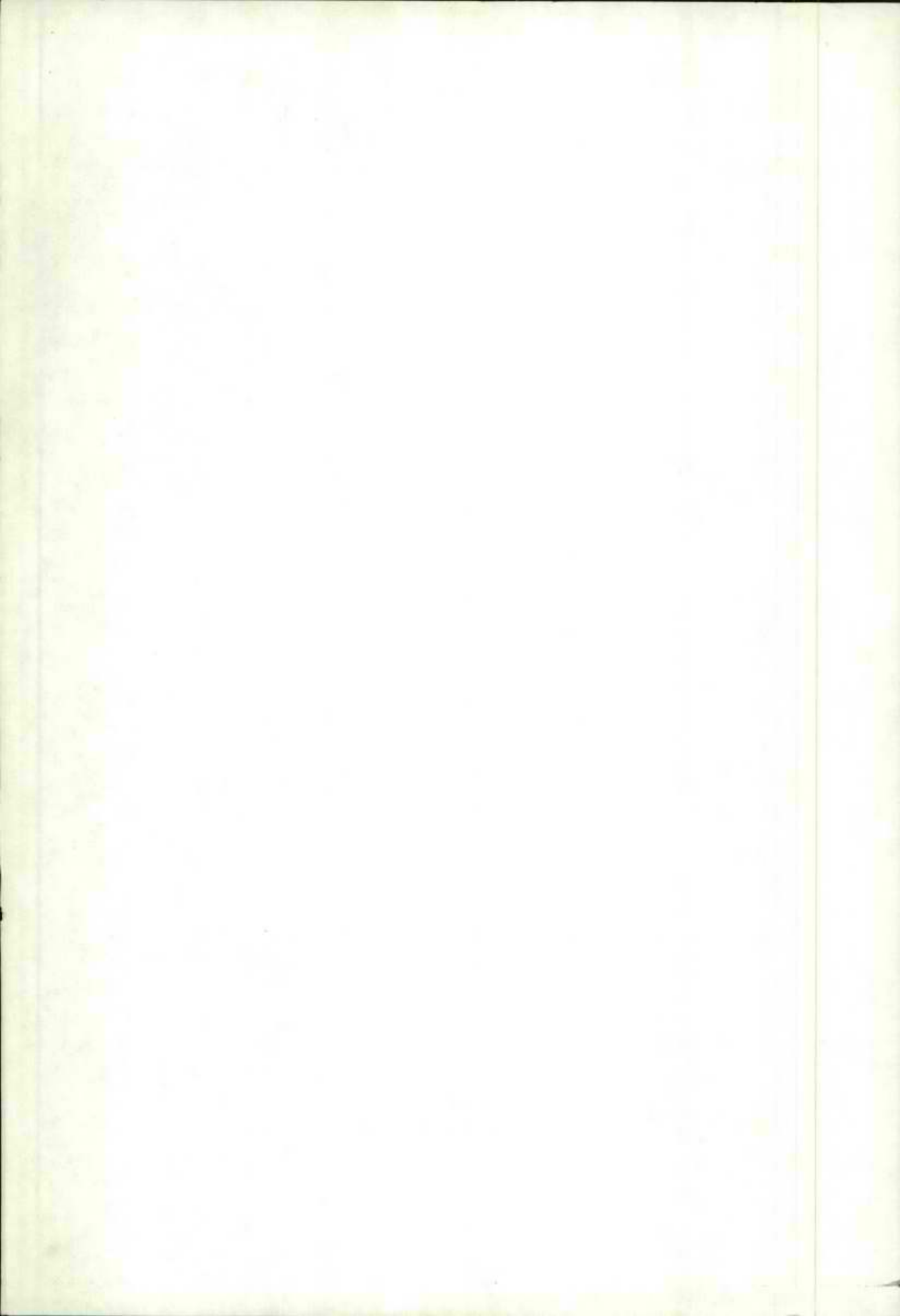
1. בערכות כבישים ודרכים

יש להפריד ולהבדיל במערך העירוני-אזורי בין סוגי הכבישים, בהתאם לתפקידם, כדי להשיג היררכיה של דרכים.

העורך העירוני הראשי תפקידו פיצול נסיעות בין שכונות העיר, תוך העברת התנועה בנוחות ומהירות יחסית. אך אין כוונה ומטרה להפכו ככביש מתחרה או אלטרנטיבי לכביש הוצה שומרון המקביל לו. כביש עורקי זה, מן הראוי שיצור קשר בין העיר לבין אזור התעשייה של ברקן. כביש אזורי לעמנואל רצוי שיגיע לנקודת מפגש הוצה שומרון בנקודת המובילה לכניסה לאריאל.

הכביש לסלפית יעוצב כך שלא יצור חיץ בין מזרח ומערב העיר. כבישים אחרים בישוב יש להתייחס אליהם כאל רחובות עירוניים. רחובות אלו ישולבו בתנועת הולכי רגל וחניה ולא ישמשו רק או בעיקר להעברת תנועה מוטורית.

גם ביחידות המשנה של חטיבות הקרקע בישוב יש להבדיל בין הרחוב הראשי - עפ"י רוב תואם ציר קו רכס, לבין רחובות משניים המתפצלים ממנו לזרועות העוטפות ומכסות את מלוא השתרעות הרכסים. במקומות הראויים לכך, שאינם מתאימים לתנועה מוטורית אך הינם בעלי חשיבות של יצירה קשר בין יחידות קרקע מנותקות, ניהן לשלב דרכים להולכי רגל, ניצבות לטופוגרפיה. רצוי שדרכים כאלו יובילו לאגן מרכזי אליו מתנקזים באופן טבעי דרכים אחרות, או



פונקציה ציבורית כלשהי הן של מוסדות והן של שטח ירוק.
יש לחשוב על אחור תואי ומסוף למסילת ברזל, שתקשר את אריאל והאזור עם
מסור החוף. תואי כזה רצוי שלא יחדור לתוך העיר גופא אלא יעבור בשוליה
(לבדוק אפשרות תואי מקביל לחוצה שומרון) כאשר רק המסוף יכול להיות
ככניסה לישוב.

2. השתיות (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון)

העיר, בסדר הגודל החזוי, מחייבת תכניות א"י להשתיות השונות, חוץ חיבורן
למערכות אזוריות - קיימות או מתוכננות.
יש להמנע מניגוד והפרעה במעבר מערכות קורות של השתיות לביין פרישת
שכושי הקרקע השונים. במידת האפשר - במקביל למערכות דרכים, הכוון הטבעי
של ניקוז השטח הוא כלפי מערב. תואם את מבנה הטופוגרפיה, ההולך ומתנמך
לאותו כוון. פתרון ניקוז וביוב יהיה בהתאם. יש לודא במסגרת זו המנעות
מפגיעות בערכי טבע קיימים ומניעת ריחות רעים ממסד אל הישוב (כוון
רוחות שכוחות).

5. פרוגרמה

יש לקבוע בתחום הקו הכחול את השטחים הראויים לפיתוח אינטנסיבי ובחלוקה
ל-2 רמות של צפיפות מגורים עירוניות 1.5 יח"ד/דונם לבנה ביתך ו-3.5 יח"ד
לבניה אחרת, לאסור את הקיבולת הפוטנציאלית של השטח ליח"ד ולאוכלוסיה נגזרת.
(לבדוק האם המספר הנקוב של 150,000 תושבים הוא מציאותי).

בהתאם לכך יש לגזור פרוגרמה לכו"צ ושטחים ציבוריים פתוחים. יש להוסיף
לפונקציות אלו, מעבר לצרכי המקום, גם פונקציות אזוריות שמיקומן הראוי
הוא בתחומי הישוב.

אמדין תפיסת שטח של פונקציה כלל עירונית ואזורית צריך להגזור גם על פי אומדין
האוכלוסיה באזור שחשען על שרותי אריאל. כן לדאוג להחאמה בין מיקום פונקציות
עירוניות לשלבי ההתפתחות של הישוב.

ה ק ו נ ס פ צ י ו ת ה ח כ נ ו נ י ו ת
פירוט ע"י החכנון

6.

ס ס מ כ י ה ח כ נ י ת

7.

א. תשריט בקנ"כ 1:5000 של שמושי קרקע עיקריים על רקע טופוגרפיה (הכניה אב והכניה סטטוטורית).

ב. החקנון

ג. תשריטים לפי נושאים:

1. הנדסה והכניה

2. השחיות

3. מערכות שטחים ציבוריים וירוקים

ד. פרק החכנון ההופעתי והוראות עיצוביות לכלל העיר ופירוט של מוקדים בעלי חשיבות מיוחדת בלוח גרפי מתאים.
בפרק זה תגובש תפיסה להקניית האספקט האסטטי הדומיננטי בראיה תלת-ממדית.

ה. הוראות אדמיניסטרטיביות

1. מסך פעולות לשלבי ביצוע

2. הוראות בדבר היזון חוזר ובחינה תקופתית.

3. תכנית פריסת האוכלוסיה

4. הוראות לשימוש בהכניה ע"י הממשלה, הרשות המקומית והיזמים הפרטיים.

תדריך תכנון לחכנית מתאר אריאל - טיוטא לדיון

מבוא I

טיוטת תדריך התכנון המובאת בזה לעיון ולדיון נוסף, מהווה הצהרת כוונות מפורטת לגבי דמותה של אריאל בעתיד, תוך הצבעה על הכלים התכנוניים למימוש כוונות אלו.

ההנחיות שנתנו בשלב זה מתייחסות למספר נושאים עקרוניים ומטבע הדברים ברור כי בשלבי העבודה הבאים יעלו לדיון נושאים נוספים שיחייבו התייחסות ברמת תדריך תכנון. כן, בנושאים שזוועלו כבר, התשובות וההנחיות שניתנו בשלב זה, הם חלקיים במהותם ובהמשך התכנון יהיה צורך לחזור ולדון בהם לעומקם ואולי אף לשנותם.

ביסודה של חכנית המתאר לעיר כמו אריאל מונחים הרבה סימני שאלה והרבה אי-ודאויות, שמקורן בין היתר בעצם ראשוניות הפיתוח הישראלי בחבל ארץ זה. הבעיה המרכזית שתכנית מתאר אריאל חייבת, איפוא, להתמודד איתה הוא שלבי הפיתוח של היישוב, תוך בדיקת האילוצים, הסיכויים, ועקרונות התכנון הנכונים והנהוגים לגבי כל שלב ושלב בנפרד.

עקרון התכנון שצריך ללוות את החכנית לכל ארכה הוא כי כל שלב ושלב בפיתוח העיר יתפקד באופן מושלם ועצמאי ללא תלות בשלב הבא אחריו. ז"א העיר בשלב של 10,000 נפש תתפקד באופן נכון מבהינה אורבנית בחומי מגורים שרותים ותעסוקה כעיר בת 10,000 נפש ולא כשכונה של 10,000 נפש בעיר עתידית של 150,000 נפש.

שיטה הדגש בראיית כל שלב בפיתוח כישוב עצמאי מושלם, נובע מתוך הנסיון המצטבר לגבי תכנון ופיתוח היישובים העירוניים כחדשים בארץ.

ראיית השלב הסופי של היישוב ופיתוח שכונות וחלקי עיר כחוליה זמנית של מערכת עירונית עתידית, לא הוכחה עצמה במצב שבו השכונות החלקיות היו צריכות להתמודד עם חפקיד של מערכת עירונית שלמה בגלל אי הגשמת קצבי התפתחות חזויים.

לא די בהגדרת שלבי ההתפתחות של העיר, תוך ציון עדיפות האתרים לבנייה ופיתוח. יש להתאים את עקרונות התכנון לכל שלב ושלב בנפרד. גישה למרכזיות שרותים, למיקומה והפקודה של מערכת תנועה בעיר שונה בשלב שבו היישוב הוא בין 10,000 נפש, לשלב בו היישוב הוא בין 100,000 נפש, לכן יש להצביע על גישות תכנוניות דיפרנציאליות בשלבי הפיתוח השונים תוך שמירה אופציות להתאמת מערכות אלו לשלבי התפתחות עתידיים.

בשלב זה אין בידינו תשובות ברורות לשאלות אלו אולם ברור כי יש לראותן כשאלות מפתח לתכנון היישוב. הכנת תכנית מתאר ליעד סופי ללא מתן כלים תכנוניים נכונים לכל שלב ושלב תחטיא את המטרה.

כפי שכבר צויין קיימים נושאים נוספים שיקבעו טיפול במסגרת הנחיות התכנון ובשלב זה ההתייחסות אליהם היא ראשונית מאוד, כגון בעלויות הקרקע פריסתם בישוב והשפעתם על שלבי פיתוח. מסמך זה המתייחס כיום למספר נושאים תכנוניים משקף את הלבטים והשאלות הרבות שעדיין נשארו ללא מענה.

הוא כולל נושאים ברמות תכנון שונות החל משאלות עקרוניות לגבי תפקוד העיר, אופי פריסתה וכד' וכלה בעקרונות עיצוב. המסמך אינו מהווה עדיין מערכת הנחיות מגובשת מבחינת תכנונית ומרכיביה אלא רק שלב ראשון וחשוב בתהליך החשיבה התכנונית.

המסמך כולל את הפרקים הבאים:

החזון
המטרה
האילוצים

הנחיות תכנוניות בנושא:

1. אוכלוסייה
2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח
3. המרקם העירוני
4. עקרונות התפקוד
5. פרוגרמה
6. קונספציות תכנוניות
7. מסמכי התכנית

11
ה ח ז ר ן

אריאל העיר החדשה, בירת השומרון, היא אתגר לכל מתכנניה. עליה להשתלב היטב בנופי השומרון, כאשר רחובותיה, כיכרותיה, בתיה, גניה ומוסדותיה מהווים מירקם עירוני שלם, המיוחד אותה ורק אותה. עיר שתהיה לחושביה בית, כחובה, מקור לגאווה והזדהות ומסגרת מלאה וטובה לחיים.

111
מ ס ר ר ה

1. הגדרה המעמד המיוחד של אריאל במערכת הארצית כמוקד כובד גיאוגרפי באזור הצומח שבין צירי אורך ורוחב.
2. עיר מחוז לאוכלוסיית הסביבה היהודית והערבית ומוקד מגוון של מינהל, העסקה, שרוחים ונופש וספורט לתושבי האיזור.
3. משיכה אוכלוסייה ממישור החוף לשם מימוש יעד פיזור האוכלוסייה ע"י מיגוון רחב של מגורים באיכות גבוהה, כולל שמירה על ערכי טבע, נוף וכד'.
4. קביעת מסגרת תכנונית לשמירת צביונה של העיר ואופייה המיוחד.
5. יצירת מסגרת להכוונה סבוקרה של היוזמות השונות צבוריות ופרטיות.
6. יצירת מסגרת גמישה לפיתוח והתפקוד נכונים בעוצמות ובקצבים שונים החל מראשית בניון העיר.
7. מניעת הפיכת אריאל לעיר שינה ע"י איחור מגוון נרחב של העסקה בעיר ובאזורה.

א י ל ו צ י ם

IV

1. מכנה סופוגרפי מורכב
2. שטח תכנון ארוך וצר
3. קיימים, בשטח התכנון, אזורים כנויים, אזורי תעשייה, דרכים, כן קיימים חנוונים למיקומים ספציפיים של קריית מדע, ואזור מלונאות.
4. פיצול יוזמות ובעלויות (ציבוריות, פרטיות, ערביות)
5. אי וודאות לגבי קצבי גידול ותקציבי פיתוח.
6. אי וודאות לגבי מידת ההתאמה בין קצבי הפיתוח של החיפקודים השונים.
7. אי וודאות לגבי ההתאמה בין קצבי פיתוח העיר לביח התשתיות האזוריות.

ה נ ח י ר ת ת כ נ ו ן

V

1. אוכלוסייה
 - א. בנושאי האיכלוס סועלות 2 שאלות עיקריות: א. קצב הגידול
 - ב. הרכב האוכלוסייה.
-)
אי הוודאות לגבי 2 השאלות כאחד הוא גדולה למדי בעיקר כאשר מדובר בסווחי הזמן הרחוקים.

הנחננו איפוא, מספר הנחות יסוד:

- א. עיר בסדר גודל של 100-150,000 חושבים מהווה מדגם מייצג של האוכלוסייה היהודית בארץ על כל חלקיה הווה אומר מגוון אוכלוסייה המחייב מגוון מגורים ושרווחים.
- ב. היות והעיר אמורה להפקד כעיר מחוז וכבעלה מאפיינים דמוגרפיים כלל ארציים, האכלוס בשלבים השונים יהיה גם הוא מגוון וישאיר אופציות פתוחות לאכלוס למגזרי אוכלוסייה שונים.
- ג. בשלבי הפיתוח הראשונים יתחייב יושם הדגש על יצירת מוקד אוכלוסייה חזק מבחינה סוציוככלכלית ובהתאם גם יתוכנן היצע הדיור ברמה גבוהה מן המסוצע. גרעין חזק כזה יהווה מוקד לגידול מסיבי יותר לכלל האוכלוסייה.
- ד. אין באפשרותנו להזות את קצבי הגידול של הישוב. אולם השוואה עם ערים שהתפתחו סהר יחסית ובתקופות של עליה גדולה לארץ מצביעה על כך כי יעד של 150,000 חושב הוא יעד רחוק טווח מאוד.

לפיכך חשוב להצביע על שלבי התפתחות בקבוצות גודל של עד

הושב	10,000
הושב	10-20,000
הושב	20-50,000
ויותר	50,000

2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח

א. התייחסות, מעבר לראיית הקו הכחול המוכרז

עפ"י רוב "הקו הכחול" הוא גבולות טבעיים בשטח, ההופפים גם בחלקם, פיתוח מעשה ידי אדם, כמו כבישים. אך ישנם חלקים, בהיקף גבול התכנית, בהם הקו הכחול חותך בצורה הנראית שרירותית, האי שטח טבעיים וסך הראוי להתייחס למבנה הצורני השלם.

הדוגמאות לכך בולטות במיוחד בגבול הדרומי של השטח. ההתייחסות הניראית כנכונה היא לכביש איסככא-סלפית והמשכו בואדי צר וחלול המלווה בדרך מצידו הדרומי עד עין אל מטוי, בצומת מפגש מערבי עם ואדי אחר, החוצה את כל אורך שטח אריאל.

אמנם, כגבול טבעי צפון-מערבי משמש הכביש לברוקין, המלווה ואדי, אך צרוף שטח אזור העשיה ברקן מחייב התייחסות לגבול הכביש לבדיא, חוץ מחשבה על קישור בין שתי הטיבות הנוף.

הגבול הצפוני הטבעי הוא תואי הדרך הקיימת של כביש חוצה שומרון. כמזרח, בנוסף לכפר מרדה ואסככא ערוצי ואדי יסוף מהזים גבול טבעי. יש לציין כי שטחי השוליים תפוסים, בחלקים, ע"י מטעי זיתים, המצמצמים את אפשרויות הפיתוח האינטנסיבי באזורים אלה.

מעבר לשטחים הסמוכים לקו הכחול יש צורך בהתייחסות למערך הישובים הערביים הסמוכים, הקשורים ביניהם, כאשר אריאל יושבת בחוץ ויכולה לשמש או כחוליה קשר או כחוצץ.

חוץ ראית אריאל כישוב בעל הפקוד אזורי מרכזי חשובה התייחסות לנקודות מפגש של כבישים באזור.

יעודים אינטנסיביים - ברמה עירונית ואף אזרית - יש לאתר בתחומי הקו הכחול במקום ות נגישות הן לתושבי המקום והן לתושבי חוץ - מבלי לגרום הפרעות ומטרדים לשכונות מגורים. פונקציות מסוימות, מטרדות, אינן חייבות ואף רצוי, שימוקמו מחוץ לתחומי הקו הכחול, בנגישות טובה לעיר מהאזור כגון בית קברות, שוק סיטונאי, בית סוהר, מתקן פסולת מוצקה וכו'.

ב. קביעת גבולות פיתוח אקסטנסיבי

השטח לפיתוח אריאל אינו מורכב מיחידת נוף אחת רצופה, אלא מספר יחידות משנה המפוצלות ומנותקות זו מזו ע"י ואדיות - בין אם בעלי חתך רחב ומתון ובין אם בעלי חתך צר וחריף.

שטחים אלה אינם ראויים לפיתוח אינטנסיבי - לא למטרות מגורים ולא לשמושים ציבוריים של מוסדות. שטחים אלה, שקל לזהותם בשטח, כינם או שטחי פריפריה של מדרונות הלולים הגולשים לואדיות התוחמים את גבול השטח או שטחים החוצים ומבחרים את שטח העיר לפיתוח.

יש לבדוק בכל מקרה ומקרה על פי אופי השטח ומידה חלילותו אם התאמתו לשטח צבורי פתוח טבעי (פראי) או לפיתוח ירוק ציבורי משולב למטרות ספורט ונופש, במקומות המתאימים, כחוליות קישור בין יחידות נוף. יש לאחר בשטח שטחים ירוקים נטועים או מיוערים - ולהתיחס לאפשרויות פיתוח בהם בהתאם למגבלות.

השטחים בתחום הקו הכחול, שאינם כלולים במסגרת שטחים שכבעלות מהווים אילוץ. יש להתיחס לכל שטח כזה לגופו של ענין - באיזו מידה הוא מהווה מכשול מהותי להכנון או שניתן לעקפו. באזורים מסוימים ניתן להתיחס לשטחים שכאלה, מפאת אי-ודאות למועד שחרורם, כאל שטחים ירוקים - לא רק בתקופת מעבר אלא גם לעתיד.

3. המירקם העירוני

א. כללי

המירקם העירוני יהווה רצף ושלמות של חללים אורכניים הקשורים זה בזה ומתנקזים למרכז העירוני. בקשרי חנועה מוטורית ורגלית כאחד. המירקם העירוני יהארגן כרשת היררכית מודולרית במתכונת " " מוחאמה לטופוגרפיה, הן לגבי דרכים והן לגבי פרישה הפונקציות השונות. הרשת המודולרית תשען על שני צירים ראשיים לאורך היישוב:

עורך תחבורתי ראשי,

"עמוד שדרה" - רחוב ראשי - שנשרת חנועה מוטורית וחנועה רגלית

גם יחד וירכז מירב הפונקציות ברמה העירונית

והאזורית.

ב. המרכז

(א) איזור המרכז יהווה רצף לינארי בנוי עם מספר מוקדים לאורך הרחוב הראשי במקומות חיבור נוחים לשכונות החדשות. מוקדים אלו יהוו גם מרכזים שכונתיים.

התווית הרצף לאורך השלוחות הצפוניות נובעת מהיתרונות הבאים:

- (1) טופוגרפיה נוחה יותר
- (2) צמידות לעובדות קיימות בשטח כגון: רובע א', שטח המרכז שהוקצה כו;
- (3) חכניות ספציפיות שאוחרו ברצועה הצפונית מסזרה למערב החל מקרית הסדע במזרח, דרך רובע ב', אזור התיירות, ועד לאזור התעשייה ברקן במערב.
- (4) בינוי צפוף של השלוחות הצפוניות יראה כבירור כ"הוצה שומרון" כ"סימן נוכחות".
- (5) קצוהיו של הרצף סמוכים לאיזורי הכניסה לארזאל כצירי האורך הארציים ממערב וממזרח. כמו כן הרצף נשען מקרוב על העורך התחבורתי שמוצע במקביל מדרום לו.

כל העובדות שצויינו לעיל עשויות להגבר את ההפתחות הלינארית של המרכז.

- (ב) יצירת מוקד עירוני ראשי כבר בשלבים הראשונים של הפיתוח. מוקד זה מוצע בהמשכו של שטח המרכז שברובע א', ככיוון לאזור התיירות ומדרומו. הוא ימצא גם קרוב לצומח בו מתחבר הכביש לסלפית וכדאי שיהיה משולב גם עם מסוף מרכזי של התנועה המגיעה מחוץ לעיר (כולל אפשרות של מסוף למסילת ברזל). תנאים אלה יקלו על תיפקודו של המוקד כמע"ר.

(ג)

- (1) במרכז העיר יהוכננו יעודים מעורבים. הכנייה תהיה קומפקטית בצפיפות גבוהה יחסית.
- (2) במוקדים המרכזיים תעוצבנה ככרות בעלות ייחוד תפקודו מאחד.
- (3) הזיחות המבנים באזורים המרכזיים תהיינה סחוברות בבינוי רצוף התחם כבירור את חלל הרחוב.
- (4) בחלקי הרחוב הראשי שבין המוקדים יוכסחו אופציות לפיתוח הדרגתי. בעתיד של בינוי רצוף לפחות במיפלא קומח הקרקע.
- (5) ביצוע הכנייה ע"י גורמים שונים ובסרח גיוון כנוף הכינוי אולם ישמר יחודו ע"י הגדרת חכנוני בנייה ברורים.

- (ד) איזור מרכז יתפתח הדרגתית בקטעים רצופים לשלכי הפיתוח וזאת ע"מ למנוע היווצרות חללים ריקים.

ג. שכונות מגורים

- א. בינויין של השכונות דליל יחסית. צפיפות המגורים תלך ותגדל לעבר מרכז העיר. הקנות מפורטות חקבענה את הבטחת תנאים אלה.
- ב. מרכז השכונה יקבע בין היתר בהתחשב בקרבתה למרכז העיר במידה והשכונה קרובה למרכז העירוני. המוקד השכונתי יהיה לאורך הרחוב הראשי כחלק מהמוקד העירוני.
- ג. בחכנון השכונות יושם דגש מיוחד על יצירת "נוף עירוני". עם כל החשיבות של הבטחת הצפיח לנוף והסובב הטבעי, חשוב שבמקם הבנוי השכונתי חימנע הכוונת המבנים והחללים הצבוריים אך ורק לנוף הסובב ותודגש הרציפות ו"התפר האורבני" בין מתחסי הבניה השונים.
- ד. בתוך שטחי השכונות חימנע יצירת כבישים רחבים לתנועה עוברת, לשם הבטחת שילוב בין הולכי רגל לתנועה מוטורית.
- ה. יושם דגש על יצירת מגוון של סוגי מבנים וצפיפויות בתוך השכונות.
- ו. יהיה חיוב בפרצלציה.

ד. תפרושת חיפקודים ויעודים שונים במירקם העירוני

יושם דגש על שילוב פונקציות שונות כגון חינוך, הרבות, העסוקה, שרותים ומגורים בכלל המירקם כעירוני ובמיוחד באיזור המרכזי, כדי למנוע מתחמים מונופוקצילניים מופרדים.

- הכוונה:
- א. שילוב מגורים בתוך המרכז
 - ב. מסחר, שרותים, תעשייה 'נקייה' (תעשיית ידע ומלאכה זעירה) בתוך אזורי מגורים.
 - ג. שילוב מבני ציבור בתוך האיזור הראשי
 - ד. שילוב, במידת האפשר, של פונקציות חירות ונופש במערך הפעילות הכלל עירונית והאזורית.

ה. אופי ופריסת שטחים פתוחים

- א. מדיניות פיתוח השטחים הפתוחים תשען על הצורך בשמירת המערכת העירונית כמירקם מגובש. מכאן יש להמנע ככל האפשר מריבוי שטחים פתוחים בגודל מופרז, המפצל יתר על המידה את המרקם הבנוי.
- ב. שטחים פתוחים ליעודים אינטנסיביים מבחינת צפיפות הפעילות ימוקמו בשילוב, במידת האפשר, בתוך האזור המרכזי. גם פריסתם של שטחי פארקים, גינות וכו', תשולב כחלק אינטגרלי של מוקדי פעילות אינטנסיביים, ביחד עם הבטחתם כשטחי מנוחה ונופש.
- ג. שטחי נוף פתוח ימצאו בעיקר בשולי המירקם, פרט למקרים מיוחדים כגון מצפורים, שישולבו באחרים מוסדרים במרכז המירקם העירוני.
- ד. יש להמנע משטחים פתוחים לחנייה, רחבים מדי הפוגעים בגיבוש המירקם.
- ה. במוסדות ציבור הצורכים שטח גדול (כבתי ספר וכו'), המבנים ימוקמו כך שלא יוצרו חללים גדולים הפוגמים ברצף הבינוי.
- ו. תקבע הגדרה חד-משמעית של פריסתם וגודלם של שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, למען חלוקה ברורה של האחריות לתחזוקה. הדבר אמור גם לגבי שטחי מעבר בין המבנים לחלל הרחוב, בקטעים בהם יהיה גינות, חצר וכו'.

ו. עקרונות עיצוב

- א. תיכנון מערכת הרחובות יעשה תוך שילוב עם תיכנון פריטי המירקם הבנוי שלצידן - גובה, אורך, רוחב, תיכנון מפורט יותר של החללים לאורך המערכת למשל התכים של הרחובות השונים לפי מעמדם ההיררכי; מוצע ככלל לשמור על פרופורציה נכונה בין רוחב הדרך וגובה המיבנים שלצידו.

- ב. כעקרון, יופנו אל הרחוב החזיתות הראשיות של המיבנים, ותימנע השיפתם של אבזרים טכניים - שרוחיים לכיוון הרחוב (כגון מיתלי כביסה, דודי שמש, מחסנים, פתחי חללי שרוחים בדירה וכו').
- ישמר עקרון של תיחום רצוף של החזיתות הבנויות מצדי הרחובות, תוך הקפדה על פרופורציה נכונה בין אורכי קווי הבנין לבין שטחים פתוחים, ויצירה קצב עיצובי ע"י אלמנטים מאחדים. זאת תוך המנעות ממנוסטרניות ומאפקטים של "גרנדיוזיות".
- ג. במרקם העירוני יודגשו מספר נקודות 3 (Landmarks) הן מהבחינה החזותית והן מהבחינה התיפקודית.
- ד. באזורים שבהם החוכנן גינה בחזיתות המיבנים, יוקפד על אחדות בגידור (מבחינת גובה, הוסרה בנייה, קו הבניין). הגיבון בחזית יהווה חלל-ביניים בין החלל הציבורי של הרחוב לחלל הפרטי (הבית).
- ה. ייפתרו פינות ואיסוף האשפה בצורה פונקציונלית, אסתטית, ובמיקומים קבועים, מוסתרים וכו'.
- ו. ברחוב הראשי - במיוחד בקטעים נבחרים שלו - יעוצבו מקומות סיפגש התואמים את הפונקציות השונות הסמוכות. מקומות אלה יהיה מגושים ביניהם ע"י מערכת הליכה רגלית, מעוצבת ומרוהטת בהתאם.
- ז. בחללים הציבוריים כוסלף להשתמש בריהוט המעוצב בסיגנונות אהדים מבחינה אסתטית - לגבי הצורות, החומרים והצבעים - מעבר להיפקודם הבסיסי של הפריטים השונים (כגון ישיבה, תאורה, שילוט וכו').
- ח. בהתאם לחנאים הטופוגרפיים, חלק ממקומות הסיפגש ישמשו כמיצפורים לעבר הנוף הסובב הטבעי (ו/או הנוף העירוני) ויעוצבו ויצוירו לצורך תיפקוד זה.
- ט. בקטעים נבחרים ברחוב הראשי בינוי קומות הקרקע ישאיר אופציות פתוחות להכללתן של פונקציות מסחריות שרוחיות וכו', בהתאם לביקוש בעתיד.

י. התיכנון ידאג לצמצם למינימום את הצורך בקירות תומכים. במצבים שדורשים הסרת שיפועים, מומלץ להשתמש בטיסלעות, או בקירות תומכים שמיקומם וגובהם אינם מהווים מיטרד חזותי, ואינם יוצרים חיץ בין חלקי המירקם. שיפועי המיבנים, העמדתם, רוחבי הדרכים והצפיפויות צריכים להיות מותאמים להשגת המטרה הזו.

י"א. תקבענה הוראות מפורטות ביחס לחומרי ציפוי לפי האזורים השונים.

4. עקרונות הפקוד

1. מערכות כבישים ודרכים

יש להפריד ולהבדיל במערך העירוני-אזורי בין סוגי הכבישים, בהתאם לתפקידם, כדי להשיג היררכיה של דרכים.

העורך העירוני הראשי תפקידו פיצול נסיעות בין שכונות העיר, תוך העברת התנועה בנוחות ומהירות יחסית. אך אין כוונה ומטרה להפכו ככביש מתחרה או אלטרנטיבי לכביש חוצה שומרון המקביל לו. כביש עורקי זה, מן הראוי שיצור קשר בין העיר לבין אזור התעשייה של ברקן. כביש אזורי לעמנואל רצוי שיגיע לנקודה מפגש חוצה שומרון בנקודה המובילה לכניסה לאריאל.

הכביש לסלפיה יעוצב כך שלא יצור חיץ בין מזרח ומערב העיר. כבישים אחרים בישוב יש להתייחס אליהם כאל רחובות עירוניים. רחובות אלו ישולבו בתנועת הולכי רגל וחניה ולא ישמשו רק או בעיקר להעברת תנועה מוטורית.

גם ביחידות המסנה של חטיבות הקרקע בישוב יש להבדיל בין הרחוב הראשי - עפ"י רוב תואם ציר קו רכס, לבין רחובות משניים המתפצלים ממנו לזרועות העוטפות ומכסות את מלוא השתרעות הרכסים. במקומות הראויים לכך, שאינם מתאימים לתנועה מוטורית אך הינם בעלי חשיבות של יצירת קשר בין יחידות קרקע מנותקות, ניתן לשלב דרכים להולכי רגל, ניצבות לטופוגרפיה. רצוי ש דרכים כאלו יובילו לאגן מרכזי אליו מתנקזים באופן טבעי דרכים אחרות, או

פונקציה ציבורית כלשהי הן של מוסדות והן של שטח ירוק.
יש לחשוב על אחור תואי ומסוף למסילה ברזל, שתקשר את אריאל והאזור עם
משור החוף. תואי כזה רצוי שלא יחדור לתוך העיר גופא אלא יעבור בשוליה
(לבדוק אפשרות תואי מקביל לחוצה שוטרוץ) כאשר רק המסוף יכול להיות
בכניסה לישוב.

2. חשתיות (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון)

העיר, בסדר הגודל החזוי, מחייבת תכניות א לתשתיות השונות, תוך חיבורן
למערכות אזוריות - קיימות או מתוכננות.
יש להמנע מניגוד והפרעה במעבר מערכות קוויות של חשתיות לבין פרישת
שמושי הקרקע השונים. במידת האפשר - במקביל למערכות דרכים, הכוון הטבעי
של ניקוז השטח הוא כלפי מערב. תואם את מבנה הטופוגרפיה, החולך ומתגמך
לאותו כוון. פתרון ניקוז וביוב יהיה בהתאם. יש לודא במסגרת זו המנעות
מפגיעות בערכי טבע קיימים ומניעת ריחות רעים ממסדר אל הישוב (כוון
רוחות שכיחות).

5. פרוגרמה

יש לקבוע בתחום הקו הכחול את השטחים הראויים לפיתוח אינטנסיבי ובחלוקה
ל-2 רמות של צפיפות מגורים עירוניות 1.5 יח"ד/דונם לבנה ביתך ו-3.5 יח"ד
לבניה אחרת, לאסוד את הקיבולת הפוטנציאלית של השטח ליח"ד ולאוכלוסיה נגזרת.
(לבדוק האם המספר הנקוב של 150,000 תושבים הוא מציאותי).

בהתאם לכך יש לגזור פרוגרמה למו"צ ושטחים ציבוריים פתוחים. יש להוסיף
לפונקציות אלו, מעבר לצרכי המקום, גם פונקציות אזוריות שמיקומן הראוי
הוא בתחומי הישוב.

אמדין תפיסת שטח של פונקציה כלל עירונית ואזורית צריך להגזור גם על פי אומדן
האוכלוסיה באזור שתשען על שרותי אריאל. כן לדאוג להחאמה בין מיקום פונקציות
עירוניות לשלבי ההתפתחות של הישוב.

ה ק ו נ ס פ צ י ר ו ת ה ח כ נ ו נ י ר ו ת
פירוט ע"י המחנך

6

ב ס ס מ כ י ה ח כ נ ו ת

7

א. תשריט בקנ"כ 1:5000 של שמושי קרקע עיקריים על רקע טופוגרפיה (תכנית אב ותכנית סכטורית).

ב. החקנון

ג. תשריטים לפי נושאים:

1. תנועה והניה

2. תשתיות

3. מערכות טחמים ציבוריים וירוקים

ד. פרק החקנון ההופעחי והוראות עיצוביות לכלל העיר ופירוט של סוקרים בעלי חשיבות מיוחדת בלוח גרפי מהאים. בפרק זה תגובש תפיסה להקניית האספקט האסטטי הדומיננטי בראיה חלה-סמדיה.

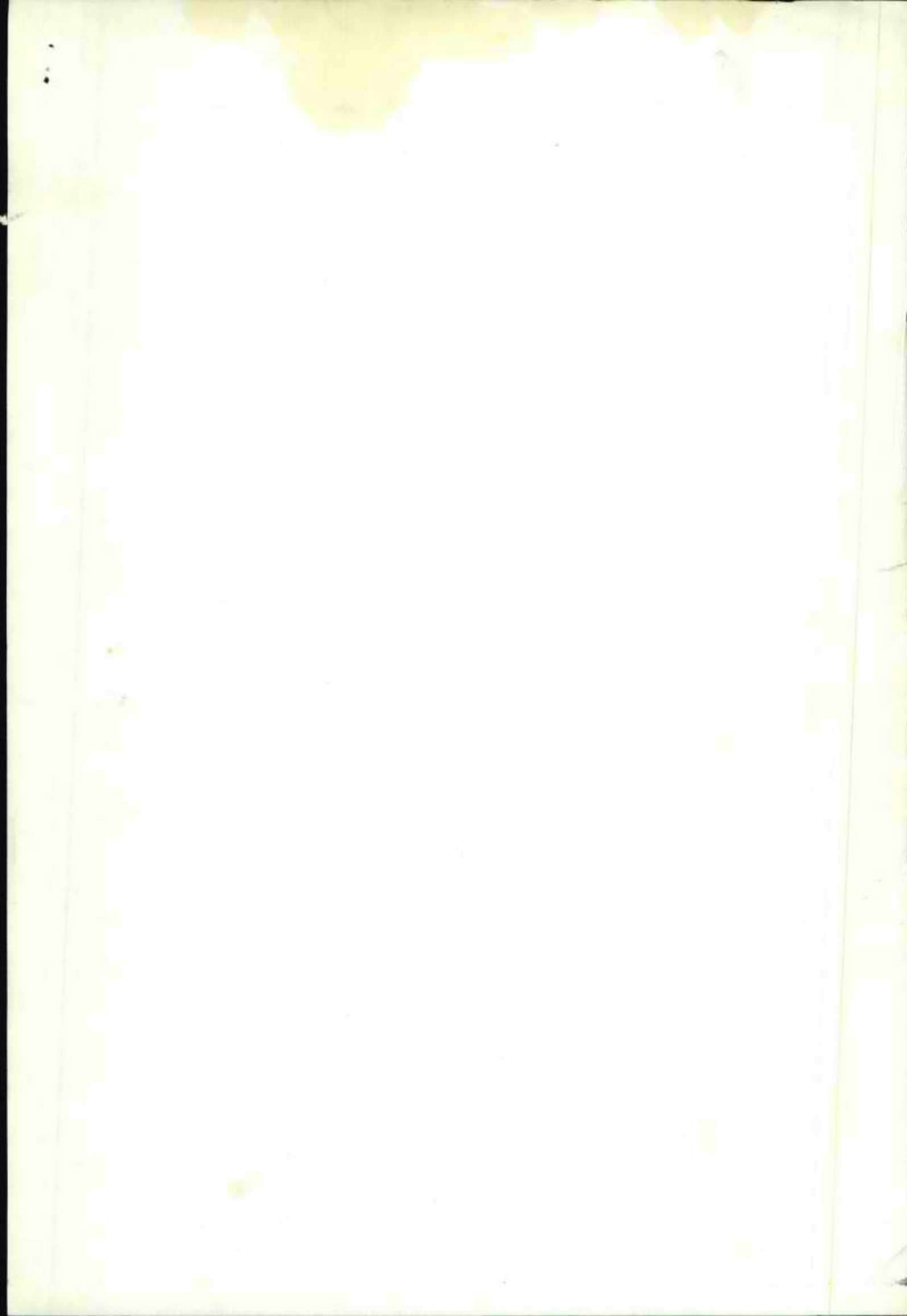
ה. הוראות אדמיניסטרטיביות

1. מסך פעולות לשלבי ביצוע

2. הוראות בדבר היזון חוזר ובחינה תקופתית.

3. תכנית פריסת האוכלוסיה

4. הוראות לשמוש בתכנית ע"י הממשלה, הרשות המקומית והיזמים הפרטיים.



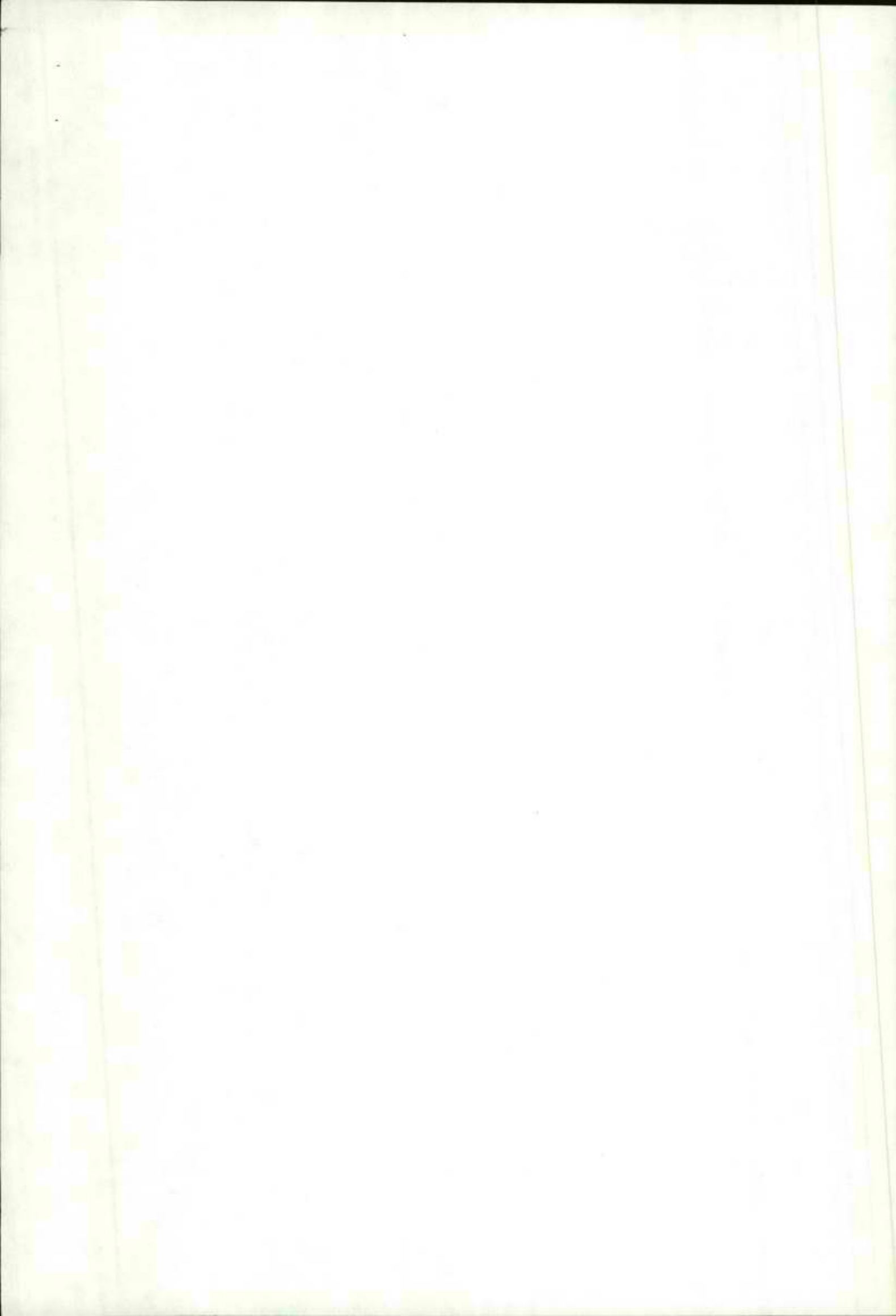
ה. אופי ופריסת שטחים פתוחים

- א. מדיניות פיתוח השטחים הפתוחים חשען על הצורך בשמירת המערכת העירונית כמירקס מגובש. מכאן שיש להמנע ככל האפשר מריבוי שטחים פתוחים בגודל מופרז, המפצל יתר על המידה את המרקם הבנוי.
- ב. שטחים פתוחים ליעודים אינטנסיביים מבחינת צפיפות הפעילות ימוקמו בשילוב, במידת האפשר, בתוך האזור המרכזי. גם פריסתם של שטחי פארקים, גינות וכו', השולב כחלק אינטגרלי של מוקדי פעילות אינטנסיביים, ביחד עם הבטחתם כשטחי מנוחה ונופש.
- ג. שטחי נוף פתוח ימצאו בעיקר בשולי המירקס, פרט למקרים מיוחדים כגון מצפורים, שישולבו באחרים מוסדרים במרכז המירקס העירוני.
- ד. יש להמנע משטחים פתוחים לחנייה, רחבים מדי הפוגעים בגיבוש המירקס.
- ה. במוסדות ציבור הצורכים שטח גדול (כבתי ספר וכו'), המבנים ימוקמו כך שלא יוצרו חללים גדולים הפוגמים ברצף הבינוי.
- ו. חקבע הגדרה חד-משמעית של פריסתם וגודלם של שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, למען חלוקה ברורה של האחריות לתחזוקה. הדבר אמור גם לגבי שטחי מעבר בין המבנים לחלל הרחוב, בקטעים בהם יהיה גינון, חצר וכו'.

ז. עקרונות עיצוב

- א. היכנון מערכת הרחובות יעשה תוך שילוב עם היכנון פריטי המירקס הבנוי שלצידן - גובה, אורך, רוחב, היכנון מפורט יותר של החללים לאורך המערכת למשל חתכים של הרחובות השונים לפי מעמדם ההיררכי; מוצע ככלל לשמור על פרופורציה נכונה בין רוחב הדרך וגובה המיבנים שלצידו.

- ב. כעקרון, יופנו אל הרחוב החזיתות הראשיות של המיבנים, וחימנע השיפחם של אביזרים טכניים - שרותיים לכיוון הרחוב (כגון מיתלי כביסה, דודי שמש, מחסנים, פתחי הללי שרותים בדירה וכו').
- ישמר עקרון של תיחום רצוף של החזיתות הבנויות מצידו הרחובות, תוך הקפדה על פרופורציה נכונה בין אורכי קווי הבנין לבין שטחים פתוחים, ויצירת קצב עיצובי ע"י אלמנטים מאחדים. זאת תוך המנעות ממונוטוניות ומאפקטים של "גרנדיוזיות".
- ג. כמירקם העירוני יודגשו מספר נקודות 3" (landmarks) הן מהבחינה החזותית והן מהבחינה התיפקודית.
- ד. באזורים שבהם תתוכנן גינה בחזיתות המיבנים, יוקפד על אחדות בגידור (מבחינת גובה, חומרי בנייה, קו הכינוי). הגינון בחזית יהווה חלל-ביניים בין החלל הציבורי של הרחוב לחלל הפרטי (הבית).
- ה. ייפחרו פינוי ואיסוף האשפה בצורה פונקציונלית, אסטטית, ובמיקומים קבועים, מוסתרים וכו'.
- ו. ברחוב הראשי - במיוחד בקטעים נבחרים שלו - יעוצבו מקומות מיפגש התואמים את הפונקציות השונות הסמוכות. מקומות אלה יהיה מגושרים ביניהם ע"י מערכת הליכה רגלית, מעוצבת ומרוהטת בהתאם.
- ז. בחללים הציבוריים מומלץ להשתמש בריהוט המעוצב בסיגנונות אחידים מבחינה אסטטית - לגבי הצורות, החומרים והצבעים - מעבר לתיפקודם הבסיסי של הפריטים השונים (כגון ישיבה, תאורה, שילוט וכו').
- ח. בהתאם לתנאים הטופוגרפיים, חלק ממקומות המיפגש ישמשו כמיצפורים לעבר הנוף הסובב הטבעי (ו/או הנוף העירוני) ויעוצבו ויצוידו לצורך תיפקוד זה.
- ט. בקטעים נבחרים ברחוב הראשי בינוי קומות הקרקע ישאיר אופציות פתוחות להכללתן של פונקציות מסחריות שרותיות וכו', בהתאם לביקוש בעתיד.



3. התיכנון ידאג לצמצם למינימום את הצורך בקירות חומכים. במצבים שדורשים הסדרת שיפועים, מומלץ להשתמש במיסלעות, או בקירות חומכים שמיקומם וגובהם אינם מהווים מיטרד חזותי, ואינם יוצרים חיץ בין חלקי המירקם. טיפוסים המיבנים, העמדתם, רוחבי הדרכים והצפיפויות צריכים להיות מותאמים להשגת המטרה הזו.

י"א. תקבענה הוראות מפורטות ביחס לחומרי ציפוי לפי האזורים השונים.

4. עקרונות תפקוד

1. מערכות כבישים ודרכים

יש להפריד ולהבדיל במערך העירוני-אזורי בין סוגי הכבישים, בהתאם לתפקידם, כדי להשיג היררכיה של דרכים.

העורך העירוני הראשי תפקידו פיצול נסיעות בין שכונות העיר, חוף העברת התנועה בנוחות ומהירות יחסית. אך אין כוונה ומטרה להפכו לכביש מתחרה או אלטרנטיבי לכביש חוצה שומרון המקביל לו. כביש עורקי זה, מן הראוי שיצור קשר בין העיר לבין אזור התעשייה של ברקן. כביש אזורי לעמנואל רצוי שיגיע לנקודת מפגש חוצה שומרון בנקודה המובילה לכניסה לאריאל.

הכביש לסלפית יעוצב כך שלא יצור חיץ בין מזרח ומערב העיר. כבישים אחרים בישוב יש להתיחס אליהם כאל רחובות עירוניים. רחובות אלו ישולבו בתנועה הולכי רגל וחניה ולא ישמשו רק או בעיקר להעברת תנועה מוטורית.

גם ביחידות המשנה של חטיבות הקרקע בישוב יש להבדיל בין הרחוב הראשי - עפ"י רוב תואם ציר קו רכס, לבין רחובות משניים המתפצלים ממנו לזרועות העוטפות ומכסות את מלוא השתרעות הרכסים. במקומות הראויים לכך, שאינם מחיימים לתנועה מוטורית אך הינם בעלי חשיבות של יצירת קשר בין יחידות קרקע מנוחקות, ניתן לשלב דרכים להולכי רגל, ניצבות לטופוגרפיה. רצוי שדרכים כאלו יובילו לאגן מרכזי אליו מתנקזים באופן טבעי דרכים אחרות, או

פונקציה ציבורית כלשהי הן של מוסדות והן של שטח ירוק.
יש לחשוב על אתור תואי ומסוף למסילת ברזל, שתקשר את אריאל והאזור עם
משור החוף. תואי כזה רצוי שלא יחדור לתוך העיר גופא אלא יעבור בשוליה
(לבדוק אפשרות תואי מקביל לחוצה שומרון) כאשר רק המסוף יכול להיות
בכניסה לישוב.

2. תשתיות (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון)

העיר, בסדר הגודל החזוי, מחייבת הכניות א לתשתיות השונות, תוך חיבורן
למערכות אזוריות - קיימות או מתוכננות.
יש להמנע מניגוד והפרעה במעבר מערכות קויות של תשתיות לביין פרישח
שמושי הקרקע השונים. במידת האפשר - במקביל למערכות דרכים. הכוון הטבעי
של ניקוז השטח הוא כלפי מערב. תואם את מבנה הטופוגרפיה, ההולך ומתנמך
לאותו כוון. פתרון ניקוז וביוב יהיה בהתאם. יש לוודא במסגרת זו המנעות
מפגיעות בערכי טבע קיימים ומניעת ריחות רעים ממסד אל הישוב (כוון
רוחות שכיחות).

5. פרוגרמה

יש לקבוע בתחום הקו הכחול את השטחים הראויים לפיתוח אינטנסיבי ובחלוקה
ל-2 רמות של צפיפות מגורים עירוניות 1.5 יח"ד/דונם לבנה ביתן ו-3.5 יח"ד
לבניה אחרת, לאמוד את הקיבולת הפוטנציאלית של השטח ליח"ד ולאוכלוסיה נגזרת.
(לבדוק האם המספר הנקוב של 150,000 חושבים הוא מציאותי).

בהתאם לכך יש לגזור פרוגרמה למו"צ ושטחים ציבוריים פתוחים. יש להוסיף
לפונקציות אלו, מעבר לצרכי המקום, גם פונקציות אזוריות שמיקומן הראוי
הוא בתחומי הישוב.

אמדין תפיסת שטח של פונקציה כלל עירונית ואזורית צריך להגזר גם על פי אומדין
האוכלוסיה באזור שתשען על שרותי אריאל. כן לדאוג להתאמה בין מיקום פונקציות
עירוניות לשלבי ההתפתחות של הישוב.

ה ק ו נ ס פ צ י ו ת ה ת כ נ ו נ י ו ת
פירוט ע"י המחנן

.6

מ ס ס כ י ה ת כ נ י ת

.7

א. חשויט בקנ"מ 1:5000 של שמושי קרקע עיקריים על רקע טופוגרפיה
(תכנית אב ותכנית סטטוטורית).

ב. התקנון

ג. חשויטים לפי נושאים:

1. חנועה וחניה

2. השחיות

3. מערכות שטחים ציבוריים וירוקים

ד. פרק התכנון ההופעתי והוראות עיצוביות לכלל העיר ופירוט של מוקדים
בעלי חשיבות מיוחדת בלוי גרפי מחאים.
בפרק זה תגובש הפיסה להקניית האספקט האסטטי הדומיננטי בראיה תלת-ממדית.

ה. הוראות אדמיניסטרטיביות

1. מסמך פעולות לשלבי ביצוע

2. הוראות בדבר היזון חוזר ובחניה תקופתית.

3. תכנית פריסת האוכלוסיה

4. הוראות לשמוש בתכנית ע"י הממשלה, הרשות המקומית והיזמים הפרטיים.

תדריך תכנון לתכנית מתאר אריאל - טיוטא לדיון

מ ב א :

I

טיוטת תדריך התכנון המובאת בזה לעיון ולדיון נוסף, מהווה הצהרת כוונות מפורטת לגבי דמותה של אריאל בעתיד, תוך הצבעה על הכלים ההכנוניים למימוש כוונות אלו.

ההנחיות שנתנו בשלב זה מתייחסות למספר נושאים עקרוניים ומטבע הדברים ברור כי בשלבי העבודה הבאים יעלו לדיון נושאים נוספים שיחייבו התייחסות ברמה תדריך תכנון. כן, בנושאים שהעלו כבר, החשובות וההנחיות שניתנו בשלב זה, הם חלקיים במהותם ובהמשך התכנון יהיה צורך לחזור ולדון בהם לעומקם ואולי אף לשנותם.

ביסודה של תכנית המתאר לעיר כמו אריאל מונחים הרבה סימני שאלה והרבה אי-ודאויות, שמקורן בין היתר בעצם ראשוניות הפיתוח הישראלי בתכל ארץ זה. הבעיה המרכזית שתכנית מתאר אריאל חייבת, איפוא, להתמודד איתה הוא שלבי הפיתוח של היישוב, תוך בדיקת האילוצים, הסיכויים, ועקרונות התכנון הנכונים והנתונים לגבי כל שלב ושלב בנפרד.

עקרון התכנון שצריך ללוות את התכנית לכל ארכה הוא כי כל שלב ושלב בפיתוח העיר יתפקד באופן מושלם ועצמאי ללא תלות בשלב הבא אחריו. ז"א העיר בשלב של 10,000 נפש תתפקד באופן נכון מבחינה אורבנית בתחומי מגורים שרותים ותעסוקה כעיר בת 10,000 נפש ולא כשכונה של 10,000 נפש בעיר עתידית של 150,000 נפש.

שימת הדגש בראיית כל שלב בפיתוח כיישוב עצמאי מושלם, נובע מתוך הנסיון המצטבר לגבי תכנון ופיתוח היישובים העירוניים כחדשים בארץ.

ראיית השלב הסופי של היישוב ופיתוח שכונות וחלקי עיר כחוליה זמנית של מערכת עירונית עתידית, לא הוכיחה עצמה במצב שבו השכונות החלקיות היו צריכות להתמודד עם חפקיד של מערכת עירונית שלמה בגלל אי הגשמת קצבי התפתחות חזויים.

לא די בהגדרת שלבי ההתפתחות של העיר, תוך ציון עדיפות האחרים לבנייה ופיתוח. יש להתאים את עקרונות התכנון לכל שלב ושלב בנפרד. גישה למרכזיות שרותים, למיקומה ותפקודה של מערכת חנועה בעיר שונה בשלב שבו היישוב הוא בין 10.000 נפש, לשלב בו היישוב הוא בין 100,000 נפש, לכן יש להצביע על גישות תכנוניות דיפרנציאליות בשלבי הפיתוח השונים תוך שמירת אופציות להתאמת מערכות אלו לשלבי התפתחות עתידיים.

בשלב זה אין בידינו תשובות ברורות לשאלות אלו אולם ברור כי יש לראותן כשאלות מפתח לתכנון היישוב. הכנת תכנית מתאר ליעד סופי ללא מחן כלים חכנוניים נכונים לכל שלב ושלב תחטיא את המטרה.

כפי שכבר צויין קיימים נושאים נוספים שיקבעו טיפול במסגרת הנחיות התכנון ובשלב זה ההתייחסות אליהם היא ראשונית מאוד, כגון בעלויות הקרקע פריסתם בישוב והשפעתם על שלבי פיתוח. מסמך זה המתייחס כיום למספר נושאים חכנוניים משקף את הלבטים והשאלות הרבות שעדיין נשארו ללא מענה.

הוא כולל נושאים ברמות תכנון שונות החל משאלות עקרוניות לגבי חפקוד העיר, אופי פריסתה וכד' וכלה בעקרונות עיצוב. המסמך אינו מהווה עדיין מערכת הנחיות מגובשת מבחינת תכנייה ומרכיביה אלא רק שלב ראשון וחשוב בתהליך החשיבה התכנונית.

המסמך כולל את הפרקים הבאים:

החזון
המטרות
האילוצים

הנחיות חכנוניות בנושא:

1. אוכלוסייה
2. גבולות השטח וההתייחסות לאופי השטח
3. המרקם העירוני
4. עקרונות החפקוד
5. פרוגרמה
6. קונספציות חכנוניות
7. מסמכי התכנית

II ה ח ז ו ן

אריאל העיר החדשה, בירת השומרון, היא אתגר לכל מתכנניה. עליה להשחלב היטב בנופי השומרון, כאשר רחובותיה, כיכרותיה, בתיה, גניה ומוסדותיה מהווים מירקם עירוני שלם, המיחד אותה ורק אותה. עיר שתהיה לתושביה בית, כתובת, מקור לגאווה והזדהות ומסגרת מלאה וטובה לחיים.

III מ ט ר ו ת

1. הגדרת המעמד המיוחד של אריאל במערכת הארצית כמוקד כובד גיאוגרפי באזור הצומת שבין צירי אורך ורוחב.
2. עיר מחוז לאוכלוסיית הסביבה היהודית והערבית ומוקד מגוון של מינהל, תעסוקה, שרותים ונופש וספורט לתושבי האזור.
3. משיכת אוכלוסייה ממישור החוף לשם מימוש יעד פיזור האוכלוסייה ע"י מיגרון נרחב של מגורים באיכות גבוהה, כולל שמירה על ערכי טבע, נוף וכו'.
4. קביעת מסגרת היכנונית לשמירה צביונה של העיר ואופייה המיוחד.
5. יצירת מסגרת להכרונה מבוקרת של היוזמות השונות צבוריות ופרטיות.
6. יצירת מסגרת גמישה לפיחות ותיפקוד נכונים בעוצמות ובקצבים שונים החל מראשית בניוי העיר.
7. מניעת הפיכת אריאל לעיר שינה ע"י איתור מגוון נרחב של תעסוקה בעיר ובאזור.

א י ל ו צ י ם

IV

1. מכנה טופוגרפי מורכב
2. שטח תכנון ארוך וצר
3. קיימים, בשטח התכנון, אזורים בנויים, אזורי תעשייה, דרכים. כן קיימים תכנונים למיקומים ספציפיים של קריית מדע, ואזור מלונאות.
4. פיצול יוזמות ובעלויות (ציבוריות, פרטיות, ערביות)
5. אי וודאות לגבי קצבי גידול ותקציבי פיתוח.
6. אי וודאות לגבי מידת ההתאמה בין קצבי הפיתוח של התיפקודים השונים.
7. אי וודאות לגבי ההתאמה בין קצבי פיתוח העיר לבית התשתיות האזוריות.

ה נ ח י ו ת ח כ נ ו ן

V

1. אוכלוסייה
בנושאי האיכלוס מועלות 2 שאלות עיקריות: א. קצב הגידול
ב. הרכב האוכלוסייה.
אי הוודאות לגבי 2 השאלות כאחד הוא גדולה למדי בעיקר כאשר מדובר בסווחי הזמן הרחוקים.

הנחנו איפוא, מספר הנחות יסוד:

- א. עיר בסדר גודל של 100-150,000 חושבים מהווה מדגם מייצג של האוכלוסייה היהודית בארץ על כל חלקיה הווה ואמר מגוון אוכלוסייה המחייב מגוון מגורים ושרותים.
- ב. היות והעיר אמורה לחפקד כעיר מחוז וכבעלת מאפיינים דמוגרפיים כלל ארציים, האכלוס בשלבים השונים יהיה גם הוא מגוון וישאיר אופציות פתוחות לאכלוס למגזרי אוכלוסייה שונים.
- ג. בשלבי הפיתוח הראשונים יחר יושם הדגש על יצירת מוקד אוכלוסייה חזק מבחינה סוציוכלכלית ובהתאם גם יתוכנן היצע הדיור ברמה גבוהה מן הממוצע. גרעין חזק כזה יהווה מוקד לגידול מסיבי יותר לכלל האוכלוסייה.
- ד. אין באפשרותנו לחזות את קצבי הגידול של הישוב. אולם השוואה עם ערים שהתפתחו מהר יחסית ובחקופות של עליה גדולה לארץ מצביעה על כך כי יעד של 150,000 תושב הוא יעד רחוק טווח מאוד.

לפיכך חשוב להצביע על שלבי התפתחות בקבוצות גודל של עד	10,000	תושב
	10-20,000	תושב
	20-50,000	תושב
	50,000	ויותר

2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח

א. התייחסות, מעבר לראיית הקו הכחול המוכרז

עפ"י רוב "הקו הכחול" הוא גבולות טבעיים בשטח, החופפים גם בחלקם, פיתוח מעשה ידי אדם, כמו כבישים, אך ישנם חלקים, בהיקף גבול התכנית, בהם הקו הכחול חותך בצורה הנראית שרירותית, תאי שטח טבעיים ומן הראוי להתייחס למבנה הצורני השלם.

הדוגמאות לכך בולטות במיוחד בגבול הדרומי של השטח. ההתייחסות הניראית כנכונה היא לכביש איסככא-סלפית והמשכו בואדי צר ותלול המלווה בדרך מצידו הדרומי עד עין אל מטוי, בצומת מפגש מערבי עם ואדי אחר, החוצה את כל אורך שטח אריאל.

אמנם, כגבול טבעי צפון-מערבי משמש הכביש לברוקין, המלווה ואדי, אך צרוף שטח אזור תעשייה ברקן מחייב התייחסות לגבול הכביש לבדיא, חוץ מחשכה על קישור בין שתי חטיבות הנוף. הגבול הצפוני הטבעי תואם תואי הדרך הקיימת של כביש חוצה שומרון. במזרח, בנוסף לכפר מרדה ואסככא ערוצי ואדי יסוף מהוים גבול טבעי. יש לציין כי שטחי השוליים תפוסים, בחלקים, ע"י מטעי זיתים, המצמצמים את אפשרויות הפיתוח האינטנסיבי באזורים אלה. מעבר לשטחים הסמוכים לקו הכחול יש צורך בהתייחסות למערך הישובים הערביים הסמוכים, הקשורים ביניהם, כאשר אריאל יושבת בתווך ויכולה לשמש או כחולית קשר או כחוצץ. חוץ ראית אריאל כישוב בעל תפקוד אזורי מרכזי חשובה התייחסות לנקודות מפגש של כבישים באזור. יעודים אינטנסיביים - ברמה עירונית ואף אזורית - יש לאתר בתחומי הקו הכחול במקום זה נגישות הן לתושבי המקום והן לתושבי הוץ - מבלי לגרום הפרעות ומטרדים לשכונות מגורים. פונקציות מסוימות, מטרידות, אינן חייבות ואף רצוי, שימוקמו מחוץ לתחומי הקו הכחול, בנגישות טובה לעיר מהאזור כגון בית קברות, שוק סיוטנאי, בית סוהר, מתקן פסולת מוצקה וכו'.

ב. קביעת גבולות פיתוח אקסטנסיבי

השטח לפיתוח אריאל אינו מורכב מיחידה נוף אחת רצופה, אלא מספר יחידות משנה המפוצלות ומנותקות זו מזו ע"י ואדיות - בין אם בעלי חתך רחב ומתון ובין אם בעלי חתך צר וחריף.

שטחים אלה אינם ראויים לפיתוח אינטנסיבי - לא למטרות מגורים ולא לשמושים ציבוריים של מוסדות. שטחים אלה, שקל לזהותם בשטח, בינם או שטחי פריפריה של מדרונות תלולים הגולשים לואדיות התוחמים את גבול השטח או שטחים החוצים ומבחרים את שטח העיר לפיתוח.

יש לבדוק בכל מקרה ומקרה על פי אופי השטח ומידת תלילותו את התאמתו לשטח צבורי פתוח טבעי (פראי) או לפיתוח ירוק ציבורי משולב למטרות ספורט ונופש, במקומות המחאימים, כחוליות קישור בין יחידות נוף. יש לאתר בשטח שטחים ירוקים נטועים או מיוערים - ולהתיחס לאפשרויות פיתוח בהם בהתאם למגבלות.

השטחים בחחום הקו הכחול, שאינם כלולים במסגרת שטחים שבבעלות מהווים אילוף. יש להתיחס לכל שטח כזה לגופו של ענין - באיזו מידה הוא מהווה מכשול מהותי לחכנון או שניתן לעקפו. באזורים מסוימים ניתן להתיחס לשטחים שכאלה, מפאת אי-ודאות למועד שחרורם, כאל שטחים ירוקים - לא רק בהקופת מעבר אלא גם לעמיד.

3. המירקם העירוני

א. כללי

המירקם העירוני יהווה רצף ושלמות של הללים אורבניים הקשורים זה בזה ומתנקזים למרכז העירוני. בקשרי חנועה מוטורית ורגלית כאחד. המירקם העירוני יתארגן כרשת היררכית מודולרית במתכונת " " מוחמת לטרפוגרפיה, הן לגבי דרכים והן לגבי פרישה הפונקציות השונות. הרשת המודולרית חשען על שני צירים ראשיים לאורך היישוב:

עורך תחבורתי ראשי,

"עמוד שדרה" - רחוב ראשי - שןשרת חנועה מוטורית ותנועה רגלית

גם יחד וירכז מירב הפונקציות ברמה העירונית

והאזורית.

ב. המרכז

(א) איזור המרכז יהווה רצף לינארי בנוי עם מספר מוקדים לאורך הרחוב הראשי במקומות חיבור נוחים לשכונות החדשות. מוקדים אלו יהוו גם מרכזים שכונתיים.

התווית הרצף לאורך השלוחות הצפוניות נובעת מהיתרונות הבאים:

- (1) טופוגרפיה נוחה יותר
- (2) צמידות לעובדות קיימות כשטח כגון: רובע א', שטח המרכז שהוקצה בו;
- (3) תכניות ספציפיות שאוחרו ברצועה הצפונית ממזרח למערב החל מקרית המדע במזרח, דרך רובע ב', אזור התיירות, ועד לאזור התעשייה ברקן במערב.
- (4) בינוי צפוף של השלוחות הצפוניות יראה בבירור מ"חוצה שומרון" כ"סימן נוכחות".
- (5) קצותיו של הרצף סמוכים לאיזורי הכניסה לאריאל מצירי האורך הארציים ממערב וממזרח. כמו כן הרצף נשען מקרוב על העורך התחבורתי שמוצע במקביל מדרום לו.

כל העובדות שצויינו לעיל עשויות לתגבר את התפתחותו הלינארית של המרכז.

(ב) יצירה מוקד עירוני ראשי כבר בשלבים הראשונים של הפיתוח. מוקד זה מוצע בהמשכו של שטח המרכז שברובע א', בכיוון לאזור התיירות ומדרומו. הוא ימצא גם קרוב לצומת בו מתחבר הכביש לסלפיה וכדאי שיהיה משולב גם עם מסוף מרכזי של התנועה המגיעה מחוץ לעיר (כולל אפשרות של מסוף למסילת ברזל). תנאים אלה יקלו על תיפקודו של המוקד כמע"ר.

(ג)

- (1) במרכז העיר יתוכננו יעודים מעורבים. הבנייה תהיה קומפקטית בצפיפות גבוהה יחסית.
- (2) כמוקדים המרכזיים תעוצבנה ככרות בעלות ייחוד תפקודו כאחד.
- (3) חזיתות המבנים באזורים המרכזיים תהיינה מחוברות בבינוי רצוף התוחם בבירור את הלל הרחוב.
- (4) בחלקי הרחוב הראשי שבין המוקדים יובטחו אופציות לפיתוח הדרגתי. בעתיד של בינוי רצוף לפחות במיפלס קומת הקרקע.
- (5) ביצוע הבניה ע"י גורמים שונים ובטוח גיוון בנוף הבינוי אולם ישמר יחודו ע"י הגדרת חכנוני בנייה ברורים.

(ד) איזור מרכז יתפתח הדרגתית כקטעים רצופים לשלבי הפיתוח וזאת ע"מ למנוע היווצרות חללים ריקים.

ג. שכונות מגורים

- א. בינויין של השכונות דליל יחסית. צפיפות המגורים תלך ותגדל לעבר מרכז העיר. הקנה מפורסות תקבענה את הבטחת תנאים אלה.
- ב. מרכז השכונה יקבע בין היתר בהתחשב בקרבתה למרכז העיר במידה והשכונה קרובה למרכז העירוני. המוקד השכונתי יהיה לאורך הרחוב הראשי כחלק מהמוקד העירוני.
- ג. בתכנון השכונות יושם דגש מיוחד על יצירת "נוף עירוני". עם כל התשיבות של הבטחת תצפית לנוף והסוכב הטבעי, חשוב שבמקם הבנוי השכונתי תימנע הכוונה המבנים והחללים הצבוריים אך ורק לנוף הסוכב ותודגש הרציפות ו"התפר האורבני" בין מתחסי הבניה השונים.
- ד. בתוך שטחי השכונות תימנע יצירת כבישים רחבים לתנועה עוברת, לשם הבטחת שילוב בין הולכי רגל לתנועה מוטורית.
- ה. יושם דגש על יצירת מגוון של סוגי מבנים וצפיפויות בתוך השכונות.
- ו. יהיה חיוב בפרצלציה.

ד. חפושת תיפקודים ויעודים שונים כמירקם העירוני

יושם דגש על שילוב פונקציות שונות כגון חינוך, חרבות, העסוקה, שרותים ומגורים בכלל המירקם כעירוני ובמיוחד באיזור המרכזי, כדי למנוע מתחמים מוניפוקצינליים מופרדים.

- הכוונה:
- א. שילוב מגורים בתוך המרכז
 - ב. מסחר, שרותים, העשייה 'פקייה" (תעשיית ידע ומלאכה זעירה) בתוך אזורי מגורים.
 - ג. שילוב מבני ציבור בתוך האיזור הראשי
 - ד. שילוב, במידת האפשר, של פונקציות תירות ונופש במערך הפעילות הכלל עירונית והאזורית.

ה. אופי ופריסת שטחים פתוחים

- א. מדיניות פיתוח השטחים הפתוחים תשען על הצורך בשמירה המערכת העירונית כמירקם מגובש. מכאן שיש להמנע ככל האפשר מריבוי שטחים פתוחים בגודל מופרז, המפצל יתר על המידה את המרקם הבנוי.
- ב. שטחים פתוחים ליעודים אינטנסיביים מבחינת צפיפות הפעילות ימוקמו בשילוב, במידת האפשר, בתוך האזור המרכזי. גם פריסתם של שטחי פארקים, גינות וכו', השולב כחלק אינטגרלי של מוקדי פעילות אינטנסיביים, ביחד עם הבטחתם כשטחי מנוחה ונופש.
- ג. שטחי נוף פתוח ימצאו בעיקר בשולי המירקם, פרט למקרים מיוחדים כגון מצפורים, שישולבו באחרים מוסדרים במרכז המירקם העירוני.
- ד. יש להמנע משטחים פתוחים לחנייה, רחבים מדי הפוגעים בגיבוש המירקם.
- ה. במוסדות ציבור הצורכים שטח גדול (כבתי ספר וכו'), המבנים ימוקמו כך שלא יוצרו חללים גדולים הפוגמים ברצף הבינוי.
- ו. תקבע הגדרה חד-משמעית של פריסתם וגודלם של שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, למען חלוקה ברורה של האחריות לתחזוקה. הדבר אמור גם לגבי שטחי מעבר בין המבנים לחלל הרחוב, בקטעים בהם יהיה גיבון, הצר וכו'.

ו. עקרונות עיצוב

- א. תיכנון מערכת הרחובות יעשה תוך שילוב עם תיכנון פריטי המירקם הבנוי שלצידן - גובה, אורך, רוחב, תיכנון מפורט יותר של החללים לאורך המערכת למשל התכים של הרחובות השונים לפי מעמדם ההיררכי; מוצע ככלל לשמור על פרופורציה נכונה בין רוחב הדרך וגובה המיבנים שלצידו.

- ב. כעקרון, יופנו אל הרחוב החזיתו הראשיות של המיבנים, ותימנע השיפתם של אביזרים טכניים - שרותיים לכיוון הרחוב (כגון מיתלי כביסה, דודי שמש, מחסנים, פתחי חללי שרותים בדירה וכו').
- ישמר עקרון של תיחום רצוף של החזיתות הבנויות מצדי הרחובות, תוך הקפדה על פרופורציה נכונה בין אורכי קווי הבנין לבין שטחים פתוחים, ויצירת קצב עיצובי ע"י אלמנטים מאחדים. זאת תוך המנעות ממונוטוניות ומאפקטים של "גרנדיוזיות".
- ג. במירקם העירוני יודגשו מספר נקודות 3 (Landmarks) הן מהבחינה החזותית והן מהבחינה התיפקודית.
- ד. באזורים שבהם חתוכנן גינה בחזיתות המיבנים, יוקפד על אחידות בגידור (מבחינת גובה, חומרי בנייה, קו הבינוי). הגינון בחזית יהווה חלל-ביניים בין החלל הציבורי של הרחוב לחלל הפרטי (הבית).
- ה. ייפחרו פינוי ואיסוף האשפה בצורה פונקציונלית, אסטטית, ובמיקומים קבועים, מוסתרים וכו'.
- ו. ברחוב הראשי - במיוחד בקטעים נבחרים שלו - יעוצבו מקומות מיפגש החואמים את הפונקציות השונות הסמוכות. מקומות אלה יהיה מגושים ביניהם ע"י מערכת הליכה רגלית, מעוצבת ומרוהטת בהתאם.
- ז. בחללים הציבוריים מומלץ להשתמש בריהוט המעוצב בסיגנונות אחידים מבחינה אסטטית - לגבי הצורות, החומרים והצבעים - מעבר לתיפקודם הבסיסי של הפריטים השונים (כגון ישיבה, תאורה, שילוט וכו').
- ח. בהתאם לתנאים הטופוגרפיים, חלק ממקומות המיפגש ישמשו כמיצפורים לעבר הנוף הסובב הטבעי (ו/או הנוף העירוני) ויעוצבו ויצוידו לצורך תיפקוד זה.
- ט. בקטעים נבחרים ברחוב הראשי בינוי קומות הקרקע ישאיר אופציות פתוחות להכללתן של פונקציות מסחריות שרותיות וכו', בהתאם לביקוש בעתיד.

3. התיכנון ידאג לצמצם למינימום את הצורך בקירות תומכים. כמצבים שדורשים הסדרת שיפועים, מומלץ להשתמש במיסלעות, או בקירות תומכים שמיקומם וגובהם אינם מהווים מיסוד חזותי, ואינם יוצרים חיץ בין חלקי המירקס. שיפועי המיבנים, העמדתם, רוחבי הדרכים והצפיפויות צריכים להיות מותאמים להשגת המטרה הזו.

י"א. תקבענה הוראות מפורטות ביחס לחומרי ציפוי לפי האזורים השונים.

4. עקרונות תפקוד

1. מערכות כבישים ודרכים

יש להפריד ולהבדיל במערך העירוני-אזורי בין סוגי הכבישים, בהתאם לתפקידם, כדי להשיג היררכיה של דרכים.

העורך העירוני הראשי תפקידו פיצול נסיעות בין שכונות העיר, תוך העברת התנועה בנחתות ומהירות יחסית. אך אין כוונה ומטרה להפכו ככביש מתחרה או אלטרנטיבי לכביש חוצה שומרון המקביל לו. כביש עורקי זה, מן הראוי שיצור קשר בין העיר לבין אזור התעשייה של ברקן. כביש אזורי לעמנואל רצוי שיגיע לנקודת מפגש חוצה שומרון בנקודה המובילה לכניסה לאריאל.

הכביש לסלפית יעוצב כך שלא יצור חיץ בין מזרח ומערב העיר. כבישים אחרים בישוב יש להתייחס אליהם כאל רחובות עירוניים. רחובות אלו ישולבו בתנועה הולכי רגל וחניה ולא ישמשו רק או בעיקר להעברת חנועה מוטורית.

גם ביחידות המשנה של הטיבות הקרקע בישוב יש להבדיל בין הרחוב הראשי - עפ"י רוב תואם ציר קו רכס, לבין רחובות משניים המחפצלים ממנו לזרועות העוטפות ומכסות את מלוא השתרעות הרכסים. במקומות הראויים לכך, שאינם מתאימים לתנועה מוטורית אך הינם בעלי הטיבות של יצירת קשר בין יחידות קרקע מנותקות, ניתן לשלב דרכים להולכי רגל, ניצבות לטופוגרפיה. רצוי שדרכים כאלו יובילו לאגן מרכזי אליו מתנקזים באופן טבעי דרכים אחרות, או

פונקציה ציבורית כלשהי הן של מוסדות והן של שטח ירוק.
יש לחשוב על אתור תואי ומסוף למסילת ברזל, שתקשר את אריאל והאזור עם
משור החוף. תואי כזה רצוי שלא יחדור לתוך העיר גופא אלא יעבור בשוליה
(לבדוק אפשרות תואי מקביל לחוצה שומרון) כאשר רק המסוף יכול להיות
בכניסה לירושב.

2. תשתיות (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון)

העיר, בסדר הגודל החזוי, מחייבת תכנון א לתשתיות השונות, תוך חיבורן
למערכות אזוריות - קיימות או מתוכננות.
יש להמנע מניגוד והפרעה במעבר מערכות קורות של תשתיות לבין פרישת
שמושי הקרקע השונים. במידת האפשר - במקביל למערכות דרכים. הכוון הטבעי
של ניקוז השטח הוא כלפי מערב. תואם את מבנה הטופוגרפיה, ההולך ומתנמך
לאותו כוון. פתרון ניקוז וביוב יהיה בהתאם. יש לודא במסגרת זו המנעות
מפגיעות בערכי טבע קיימים ומניעת ריחות רעים ממסד אל הישוב (כוון
רוחות שכיחות).

5. פרוגרמה

יש לקבוע בתחום הקו הכחול את השטחים הראויים לפיחות אינטנסיבי ובחלוקה
ל-2 רמות של צפיפות מגורים עירוניות 1.5 יח"ד/דונם לבנה ביתך ו-3.5 יח"ד
לבניה אחרת, לאמוד את הקיבולת הפוטנציאלית של השטח ליח"ד ולאוכלוסיה נגזרת.
(לבדוק האם המספר הנקוב של 150,000 תושבים הוא מציאותי).

בהתאם לכך יש לגזור פרוגרמה למו"צ ושטחים ציבוריים פתוחים. יש להוסיף
לפונקציות אלו, מעבר לצרכי המקום, גם פונקציות אזוריות שסיקומן הראוי
הוא בתחומי הישוב.

אמדין תפיסת שטח של פונקציה כלל עירונית ואזורית צריך להגזר גם על פי אומדין
האוכלוסיה באזור שתשען על שרותי אריאל. כך לדאוג להחאמה בין מיקום פונקציות
עירוניות לשלבי ההתפתחות של היישוב.

ה ק ו נ ס פ צ י ו ת ה ת כ נ ו ר נ י ו ת
פירוט ע"י המחנך

6

מ ס ס כ י ה ת כ נ י ת

7

א. תשריט בקנ"מ 1:5000 של שמושי קרקע עיקריים על רקע טופוגרפיה (תכנית אב ותכנית סטטוטורית).

ב. התקנון

ג. תשריטים לפי נושאים:

1. תנועה וחניה

2. חשחיות

3. מערכות שטחים ציבוריים וירוקים

ד. פרק התכנון ההופעתי והוראות עיצוביות לכלל העיר ופירוט של מוקדים בעלי חשיבות מיוחדת בליווי גרפי מתאים.
בפרק זה חגובש חפיסה להקניית האספקט האסטטי הדומיננטי בראיה תלת-ממדית.

ה. הוראות אדמיניסטרטיביות

1. מסמך פעולות לשלבי ביצוע

2. הוראות בדבר היזון חוזר ובחינה תקופתית.

3. תכנית פריסת האוכלוסיה

4. הוראות לשמוש בתכנית ע"י הממשלה, הרשות המקומית והיזמים הפרטיים.

תדריך תכנון לתכנית מתאר אריאל - טיוטא לדיון

מבוא I

טיוטת תדריך התכנון המובאת בזה לעיון ולדיון נוסף, מהווה הצהרת כוונות מפורטת לגבי דמותה של אריאל בעתיד, תוך הצבעה על הכלים התכנוניים למימוש כוונות אלו.

ההנחיות שנתנו בשלב זה מחייחסות למספר נושאים עקרוניים ומטבע הדברים ברור כי בשלבי העבודה הבאים יעלו לדיון נושאים נוספים שיחייבו התייחסות ברמת תדריך תכנון. כן, בנושאים שזוועלו כבר, התשובות וההנחיות שניתנו בשלב זה, הם חלקיים במהותם ובהמשך התכנון יהיה צורך לחזור ולדון בהם לעומקם ואולי אף לשנותם.

ביסודה של תכנית המתאר לעיר כמו אריאל מונחים הרבה סימני שאלה והרבה אי-ודאויות, שמקורן בין היתר בעצם ראשוניות הפיתוח הישראלי בחבל ארץ זה. הבעיה המרכזית שתכנית מתאר אריאל חייבת, איפוא, להתמודד איתה הוא שלבי הפיתוח של היישוב, תוך בדיקת האילוצים, הסיכויים, ועקרונות התכנון הנכונים והנחונים לגבי כל שלב ושלב בנפרד.

עקרון התכנון שצריך ללוות את התכנית לכל ארכה הוא כי כל שלב ושלב בפיתוח העיר יתפקד באופן מושלם ועצמאי ללא תלות בשלב הבא אחריו. ז"א העיר בשלב של 10,000 נפש תתפקד באופן נכון מבחינה אורבנית בתחומי מגורים שרותים ותעסוקה כעיר בה 10,000 נפש ולא כשכונה של 10,000 נפש בעיר עתידית של 150,000 נפש.

שימה הדגש בראיית כל שלב בפיתוח כישוב עצמאי מושלם, נובע מהוך הנסיון המצטבר לגבי תכנון ופיתוח היישובים העירוניים כחדשים בארץ.

ראיית השלב הסופי של היישוב ופיתוח שכונות וחלקי עיר כחוליה זמנית של מערכת עירונית עתידית, לא הוכיחה עצמה במצב שבו השכונות החלקיות היו צריכות להתמודד עם תפקיד של מערכת עירונית שלמה בגלל אי הגשמת קצבי התפתחות חזויים.

לא די בהגדרת שלבי ההפתחות של העיר, חוך ציון עדיפות האחרים לבנייה ופיתוח. יש להתאים את עקרונות התכנון לכל שלב ושלב בנפרד. גישה למרכזיות שרותים, למיקומה ותפקודה של מערכת חנועה בעיר שונה בשלב שבו היישוב הוא בין 10,000 נפש, לשלב בו היישוב הוא בין 100,000 נפש, לכן יש להצביע על גישות תכנוניות דיפרנציאליות בשלבי הפיתוח השונים תוך שמירת אופציות להתאמת מערכות אלו לשלבי התפתחות עתידיים.

בשלב זה אין בידינו תשובות ברורות לשאלות אלו אולם ברור כי יש לראותן כשאלות מפתח לתכנון היישוב. הכנת תכנית מחאר ליעד סופי ללא מתן כלים תכנוניים נכונים לכל שלב ושלב תחטיא את המטרה.

כפי שכבר צויין קיימים נושאים נוספים שיקבעו טיפול במסגרת הנחיות התכנון ובשלב זה ההתייחסות אליהם היא ראשונית מאוד, כגון בעלויות הקרקע פריסתם בישוב והשפעתם על שלבי פיתוח. מסמך זה המתייחס כיום למספר נושאים תכנוניים משקף את הלבטים והשאלות הרבות שעדיין נשארו ללא מענה.

הוא כולל נושאים ברמות תכנון שונות החל משאלות עקרוניות לגבי תפקוד העיר, אופי פריסתה וכד' וכלה בעקרונות עיצוב. המסמך אינו מהווה עדיין מערכת הנחיות מגובשת מבחינת תכנייה ומרכיביה אלא רק שלב ראשון וחשוב בתהליך החשיבה התכנונית.

המסמך כולל את הפרקים הבאים:

החזון

המטרות

האילוצים

הנחיות תכנוניות בנושא:

1. אוכלוסייה
2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח
3. המרקם העירוני
4. עקרונות התפקוד
5. פרוגרמה
6. קונספציות תכנוניות
7. מסמכי התכנית

II ה ת ז ו ן

אריאל העיר החדשה, בירת השומרון, היא אתגר לכל מתכנניה. עליה להשתלב היטב בנופי השומרון, כאשר רחובותיה, כיכרותיה, בתיה, גניה ומוסדותיה מהווים מירקם עירוני שלם, המיוחד אותה ורק אותה. עיר שתהיה לתושביה בית, כתובת, מקור לגאווה והזדהות ומסגרת מלאה וטובה לחיים.

III מ ט ר ו ת

1. הגדרת המעמד המיוחד של אריאל במערכת הארצית כמוקד כובד גיאוגרפי באזור הצומת שבין צירי אורך ורוחב.
2. עיר מחוז לאוכלוסיית הסביבה היהודית והערבית ומוקד מגוון של מינהל, תעסוקה, שרותים ונופש וספורט לתושבי האיזור.
3. משיכת אוכלוסייה ממישור החוף לשם מימוש יעד פיזור האוכלוסייה ע"י מיגרון רחב של מגורים באיכות גבוהה, כולל שמירה על ערכי טבע, נוף וכו'.
4. קביעת מסגרת תכנונית לשמירת צביונה של העיר ואופייה המיוחד.
5. יצירת מסגרת להכרונה מבוקרת של היוזמות השונות צבוריות ופרטיות.
6. יצירת מסגרת גמישה לפיתוח ותיפקוד נכונים בעוצמות ובקצבים שונים החל מראשית בינוי העיר.
7. מניעת הפיכת אריאל לעיר שינה ע"י איתור מגוון נרחב של תעסוקה בעיר ובאזורה.

א י ל ו צ י ם

IV

1. מבנה טופוגרפי מורכב
2. שטח תכנון ארוך וצר
3. קיימים, בשטח התכנון, אזורים בנויים, אזורי תעשייה, דרכים. כן קיימים תכנונים למיקומים ספציפיים של קרית מדע, ואזור מלונאות.
4. פיצול יוזמות ובעלויות (ציבוריות, פרטיות, ערביות)
5. אי וודאות לגבי קצבי גידול ותקציבי פיתוח.
6. אי וודאות לגבי מידת ההתאמה בין קצבי הפיתוח של החיפקודים השונים.
7. אי וודאות לגבי ההתאמה בין קצבי פיתוח העיר לבית התשתיות האזוריות.

ה נ ח י ו ת ת כ נ ו ן

V

1. אוכלוסייה

- א. קצב הגידול בנושאי האיכלוס מועלות 2 שאלות עיקריות:
 - ב. הרכב האוכלוסייה.
-)
אי הוודאות לגבי 2 השאלות כאחד הוא גדולה למדי בעיקר כאשר מדובר בסוחי הזמן הרחוקים.

הנחנו איפוא, מספר הנחות יסוד:

א. עיר כסדר גודל של 100-150,000 תושבים מהווה מדגם מייצג של האוכלוסייה היהודית בארץ על כל חלקיה הווה אומר מגוון אוכלוסייה המחייב מגוון מגורים ושרותים.

ב. היות והעיר אמורה לתפקד כעיר מחוז וכבעלת מאפיינים דמוגרפיים כלל ארציים, האכלוס בשלבים השונים יהיה גם הוא מגוון וישאיר אופציות פתוחות לאכלוס למגזרי אוכלוסייה שונים.

ג. בשלבי הפיתוח הראשונים יותר יושם הדגש על יצירת מוקד אוכלוסייה חזק מבחינה סוציולכללית ובהתאם גם יתוכנן היצע הדיור ברמה גבוהה מן הממוצע. גרעין חזק כזה יהווה מוקד לגידול מסיבי יותר לכלל האוכלוסייה.

ד. אין באפשרותנו לחזות את קצבי הגידול של הישוב. אולם השוואה עם ערים שהתפתחו מהר יחסית ובתקופות של עליה גדולה לארץ מצביעה על כך כי יעד של 150,000 תושב הוא יעד רחוק טרם מאד.

חושב	10,000	עד	לפיכך חשוב להצביע על שלבי התפתחות בקבוצות גודל של
חושב	10-20,000		
חושב	20-50,000		
יותר	50,000		

2. גבולות השטח והתיחסות לאופי השטח

א. התיחסות, מעבר לראיית הקו הכחול המוכרז

עפ"י רוב "הקו הכחול" תואם גבולות טבעיים בשטח, החופפים גם בחלקם, פיתוח מעשה ידי אדם, כמו כבישים. אך ישנם חלקים, בהיקף גבול התכנית, בהם הקו הכחול הוחך בצורה הנראית שרירותית, חאי שטח טבעיים ומן הראוי להתיחס למבנה הצורני השלם.

הדוגמאות לכך בולטות במיוחד בגבול הדרומי של השטח. ההתייחסות הניראית כנכונה היא לכביש איסככא-סלפיה והמשכו בוואדי צר וחלול המלווה בדרך מצידו הדרומי עד עין אל מטוי, בצומת מפגש מערבי עם ואדי אחר, החוצה את כל אורך שטח אריאל.

אמנם, כגבול טבעי צפון-מערבי משמש הכביש לברוקין, המלווה ואדי, אך צרוף שטח אזור תעשייה ברקן מחייב התייחסות לגבול הכביש לבדיא, תוך מחשבה על קישור בין שתי חטיבות הנוף.

הגבול הצפוני הטבעי תואם תואי הדרך הקיימת של כביש חוצה שומרון. במזרח, בנוסף לכפר מרדה ואסככא ערוצי ואדי יסוף מהוים גבול טבעי. יש לציין כי שטחי השוליים תפוסים, בחלקים, ע"י מטעי זיתים, המצמצמים את אפשרויות הפיתוח האינטנסיבי באזורים אלה.

מעבר לשטחים הסמוכים לקו הכחול יש צורך בהתייחסות למערך הישובים הערביים הסמוכים, הקשורים ביניהם, כאשר אריאל יושבת בתווך ויכולה לשמש או כחוליה קשר או כחוצץ.

תוך ראית אריאל כישוב בעל תפקוד אזורי מרכזי חשובה התייחסות לנקודות מפגש של כבישים באזור.

יעודים אינטנסיביים - ברמה עירונית ואף אזורית - יש לאחר בתחומי הקו הכחול במקומות נגישות הן לתושבי המקום והן לתושבי חוץ - מבלי לגרום הפרעות ומטרדים לשכונות מגורים. פונקציות מסוימות, מטרידות, אינן חייבות ואף רצוי, שימוקמו מחוץ לתחומי הקו הכחול, בנגישות טובה לעיר מהאזור כגון בית קברות, שוק סיטונאי, בית סוהר, מתקן פסולת מוצקה וכו'.

ב. קביעת גבולות פיתוח אקסטנסיבי

השטח לפיתוח אריאל אינו מורכב מיחידת נוף אחת רצופה, אלא מספר יחידות משנה המפוצלות ומנותקות זו מזו ע"י ואדיות - בין אם בעלי חתך רחב ומתון ובין אם בעלי חתך צר וחריף.

שטחים אלה אינם ראויים לפיתוח אינטנסיבי - לא למטרות מגורים ולא לשמושים ציבוריים של מוסדות. שטחים אלה, שקל לזהותם בשטח, בינם או שטחי פריפריה של מדרונות חלולים הגולשים לואדיות התוחמים את גבול השטח או שטחים החוצים ומבחרים את שטח העיר לפיתוח.

יש לבדוק בכל מקרה ומקרה על פי אופי השטח ומידת תלילותו את החאמתו לשטח צבורי פתוח טבעי (פראי) או לפיתוח ירוק ציבורי משולב למטרות ספורט ונופש, במקומות המתאימים, כחוליות קישור בין יחידות נוף. יש לאתר בשטח שטחים ירוקים נטועים או מיוערים - ולהתייחס לאפשרויות פיתוח בהם בהתאם למגבלות.

השטחים בתחום הקו הכחול, שאינם כלולים במסגרת שטחים שנכעלות מהווים אילוץ. יש להתייחס לכל שטח כזה לגופו של עניין - באיזו מידה הוא מהווה מכשול מהותי לתכנון או שניתן לעקפו. באזורים מסוימים ניתן להתייחס לשטחים שכאלה, מפאת אי-ודאות למועד שחרורם, כאל שטחים ירוקים - לא רק בתקופת מעבר אלא גם לעתיד.

3. המירקם העירוני

א. כללי

המירקם העירוני יהווה רצף ושלמות של חללים אורבניים הקשורים זה בזה ומתנקזים למרכז העירוני. בקשרי תנועה מוטורית ורגלית כאחד. המירקם העירוני יתארגן כרשת היררכית מודולרית במתכונת " " מוחאמת לטופוגרפיה, הן לגבי דרכים והן לגבי פרישת הפונקציות השונות. הרשת המודולרית תשען על שני צירים ראשיים לאורך היישוב:

עורך תחבורתי ראשי,
"עמוד שדרה" - רחוב ראשי - שןשרת תנועה מוטורית ותנועה רגלית
גם יחד וירכז מירב הפונקציות ברמה העירונית
והאזורית.

ב. המרכז

(א) איזור המרכז יהווה רצף לינארי בנוי עם מספר מוקדים לאורך הרחוב הראשי במקומות חיבור נוחים לשכונות החדשות. מוקדים אלו יהוו גם מרכזים שכונתיים.

התווית הרצף לאורך השלוחות הצפוניות נובעת מהיתרונות הבאים:

- (1) טופוגרפיה נוחה יותר
- (2) צמידות לעובדות קיימות בשטח כגון: רובע א', שטח המרכז שהוקצה בו;
- (3) חכניות ספציפיות שאוחרו ברצועה הצפונית ממזרח למערב החל מקריית המדע במזרח, דרך רובע ב', אזור התיירות, ועד לאזור התעשייה ברקן במערב.
- (4) כינוי צפוף של השלוחות הצפוניות ייראה בבירור מ"חוצה שומרון" כ"סימן נוכחות".
- (5) קצותיו של הרצף סמוכים לאיזורי הכניסה לאריאל מצירי האורך הארציים ממערב וממזרח. כמו כן הרצף נשען מקרוב על העורך התחבורתי שמוצע במקביל מדרום לו.

כל העובדות שצויינו לעיל עשויות לתגבר את התפתחותו הלינארית של המרכז.

- (ב) יצירה מוקד עירוני ראשי כבר בשלבים הראשונים של הפיתוח. מוקד זה מוצע בהמשכו של שטח המרכז שברובע א', בכיוון לאזור התיירות ומדרומו. הוא ימצא גם קרוב לצומת בו מתחבר הכביש לסלפית וכדאי שיהיה משולב גם עם מסוף מרכזי של התנועה המגיעה מחוץ לעיר (כולל אפשרות של מסוף למסילת ברזל). תנאים אלה יקלו על תיפקודו של המוקד כמע"ר.

(ג)

- (1) במרכז העיר יתוכננו יעודים מעורבים. הבנייה תהיה קומפקטית בצפיפות גבוהה יחסית.
- (2) במוקדים המרכזיים תעוצבנה ככרות בעלות ייחוד תפקודו כאחד.
- (3) חזיתות המבנים באזורים המרכזיים תהיינה מחוברות בכינוי רצוף התוחם בבירור את חלל הרחוב.
- (4) בחלקי הרחוב הראשי שבין המוקדים יובטחו אופציות לפיתוח הדרגתי. בעתיד של כינוי רצוף לפחות במיפלאס קומת הקרקע.
- (5) ביצוע הבניה ע"י גורמים שונים ובטוח גיוון בנוף הבינוי אולם ישמר יחודו ע"י הגדרת תכנוני בנייה ברורים.

- (ד) איזור מרכז יתפתח הדרגתית כקטעים רצופים לשלבי הפיתוח וזאת ע"מ למנוע היווצרות חללים ריקים.

ג. שכונות מגורים

- א. בינויין של השכונות דליל יחסית. צפיפות המגורים תלך והגדל לעבר מרכז העיר. תקנות מפורטות תקבענה את הבטחת תנאים אלה.
- ב. מרכז השכונה יקבע בין היתר בהתחשב בקרבתה למרכז העיר במידה והשכונה קרובה למרכז העירוני. המוקד השכונתי יהיה לאורך הרחוב הראשי כחלק מהמוקד העירוני.
- ג. בתכנון השכונות יושם דגש מיוחד על יצירת "נוף עירוני". עם כל החשיבות של הבטחת תצפית לנוף והסובב הטבעי, חשוב שבמקם הבנוי השכונתי תימנע הכוונת המבנים והחללים הצבוריים אך ורק לנוף הסובב ותודגש הרציפות ו"התפר האורבני" בין מתחמי הבניה השונים.
- ד. בתוך שטחי השכונות תימנע יצירת כבישים רחבים לתנועה עוברת, לשם הבטחת שילוב בין הולכי רגל לתנועה מוטורית.
- ה. יושם דגש על יצירת מגוון של סוגי מבנים וצפיפויות בחוף השכונות.
- ו. יהיה חיוב בפרצלציה.

ד. תפישת חיפקודים ויעודים שונים במירקם העירוני

יושם דגש על שילוב פונקציות שונות כגון חינוך, תרבות, תעסוקה, שרותים ומגורים בכלל המירקם כעירוני ובמיוחד באיזור המרכזי, כדי למנוע מתחמים מוניפוקצינליים מופרדים.

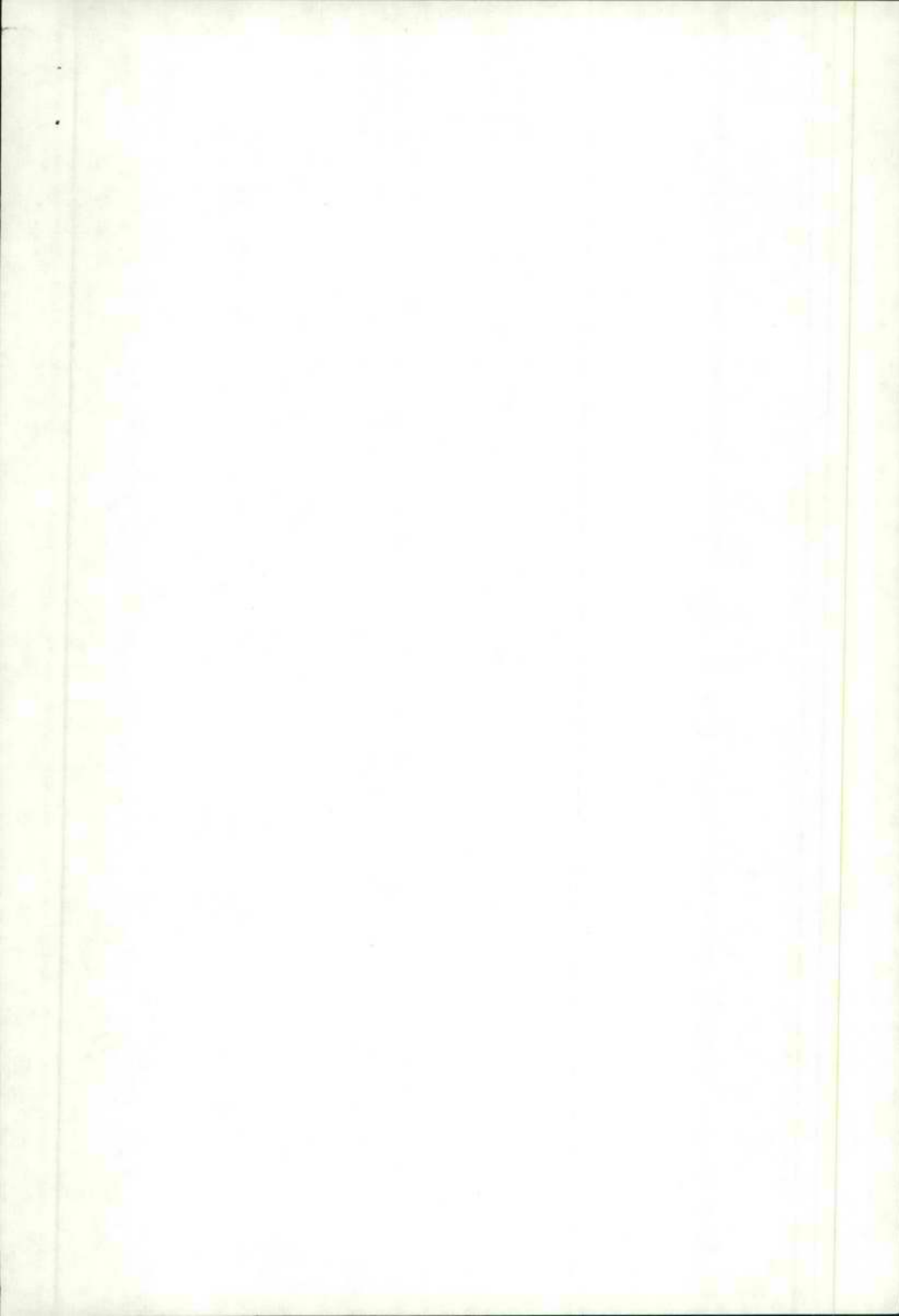
- הכוונה:
- א. שילוב מגורים בתוך המרכז
 - ב. מסחר, שרותים, תעשייה 'לקייה' (תעשיית ידע ומלאכה זעירה) בתוך אזורי מגורים.
 - ג. שילוב מבני ציבור בתוך האיזור הראשי
 - ד. שילוב, במידת האפשר, של פונקציות תירות ונופש במערך הפעילות הכלל עירונית והאזורית.

ה. אופי ופריסת שטחים פתוחים

- א. מדיניות פיתוח השטחים הפתוחים תשען על הצורך בשמירת המערכת העירונית כמירקם מגובש. מכאן שיש להמנע ככל האפשר מריבוי שטחים פתוחים בגודל מופרז, המפצל יתר על המידה את המרקם הבנוי.
- ב. שטחים פתוחים ליעודים אינטנסיביים מבחינת צפיפות הפעילות ימוקמו בשילוב, במידת האפשר, בתוך האזור המרכזי. גם פריסתם של שטחי פארקים, גינות וכו', השולב כחלק אינטגרלי של מוקדי פעילות אינטנסיביים, ביחד עם הבטחתם כשטחי מנוחה ונופש.
- ג. שטחי נוף פתוח ימצאו בעיקר בשולי המירקם, פרט למקרים מיוחדים כגון מצפורים, שישולבו באחרים מוסדרים במרכז המירקם העירוני.
- ד. יש להמנע משטחים פתוחים לחנייה, רחבים מדי הפוגעים בגיבוש המירקם.
- ה. במוסדות ציבור הצורכים שטח גדול (ככתי ספר וכו'), המבנים ימוקמו כך שלא יוצרו חללים גדולים הפוגמים ברצף הבינוי.
- ו. חקבע הגדרה חד-משמעית של פריסתם וגודלם של שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, למען חלוקה ברורה של האחריות לתחזוקה. הדבר אמור גם לגבי שטחי מעבר בין המבנים לחלל הרחוב, בקטעים בהם יהיה גינון, חצר וכו'.

ז. עקרונות עיצוב

- א. תיכנון מערכת הרחובות יעשה תוך שילוב עם תיכנון פריטי המירקם הבנוי שלצידן - גובה, אורך, רוחב, תיכנון מפורט יותר של החללים לאורך המערכת למשל החכים של הרחובות השונים לפי מעמדם ההיררכי; מוצע ככלל לשמור על פרופורציה נכונה בין רוחב הדרך וגובה המיבנים שלצידו.



- ב. כעקרון, יופנו אל הרחוב החזיתות הראשיות של המיבנים, ותימנע חשיפתם של אביזרים טכניים - שרתיים לכיוון הרחוב (כגון מיחלי כביסה, דודי שמש, מחסנים, פתחי חללי שרתים בדירה וכו').
- ישמר עקרון של תיחום רצוף של החזיתות הבנויות מצידי הרחובות, תוך הקפדה על פרופורציה נכונה בין אורכי קווי הבניין לבין שטחים פתוחים, ויצירת קצב עיצובי ע"י אלמנטים מאחדים. זאת תוך המנעות ממונוטוניות ומאפקטים של "גרנדיוזיות".
- ג. במירקם העירוני יודגשו מספר נקודות 3 (Landmarks) הן מהבחינה החזותית והן מהבחינה התיפקודית.
- ד. באזורים שבהם תתוכנן גינה בחזיתות המיבנים, יוקפד על אחידות בגידור (מבחינת גובה, חומרי בנייה, קו הבינוי). הגינון כחזית יהווה חלל-ביניים בין החלל הציבורי של הרחוב לחלל הפרטי (הבית).
- ה. ייפחדו פינוי ואיסוף האשפה בצורה פונקציונלית, אסתטית, ובמיקומים קבועים, מוסחרים וכו'.
- ו. ברחוב הראשי - במיוחד בקטעים נבחרים שלו - יעוצבו מקומות מיפגש התואמים את הפונקציות השונות הסמוכות. מקומות אלה יהיה מגוונים ביניהם ע"י מערכת הליכה רגלית, מעוצבת ומרוהטת בהתאם.
- ז. בחללים הציבוריים מומלץ להשתמש בריהוט המעוצב בסיגנונות אחידים מבחינה אסתטית - לגבי הצורות, החומרים והצבעים - מעבר לתיפקודם הבסיסי של הפריטים השונים (כגון ישיבה, חאורה, שילוט וכו').
- ח. בהתאם לתנאים הטופוגרפיים, חלק ממקומות המיפגש ישמשו כמיצפורים לעבר הנוף הסובב הטבעי (ו/או הנוף העירוני) ויעוצבו ויצוידו לצורך תיפקוד זה.
- ט. בקטעים נבחרים ברחוב הראשי בינוי קומות הקרקע ישאיר אופציות פתוחות להכללתן של פונקציות מסחריות שרוחיות וכו', בהתאם לביקוש בעתיד.

2. התיכנון ידאג לצמצם למינימום את הצורך בקירות תומכים. במצבים שדורשים הסדרת שיפועים, מומלץ להשתמש במיסלעות, או בקירות תומכים שמיקומם וגובהם אינם מהווים מיטרד חזותי, ואינם יוצרים חיץ בין חלקי המירקם. טיפוסי המיבנים, העמדתם, רוחבי הדרכים והצפיפויות צריכים להיות מותאמים להשגת המטרה הזו.

י"א. תקבענה הוראות מפורטות ביחס לתומרי ציפוי לפי האזורים השונים.

4. עקרונות תפוקה

1. מערכות כבישים ודרכים

יש להפריד ולהבדיל במערך העירוני-אזורי בין סוגי הכבישים, בהתאם לתפקידם, כדי להשיג היררכיה של דרכים.

העורך העירוני הראשי תפקידו פיצול נסיעות בין שכונות העיר, תוך העברת התנועה בנוחות ומהירות יחסית. אך אין כוונה ומטרה להפכו לכביש מתחרה או אלטרנטיבי לכביש חוצה שומרון המקביל לו. כביש עורקי זה, מן הראוי שיצור קשר בין העיר לבין אזור התעשייה של ברקן. כביש אזורי לעמנואל רצוי שיגיע לנקודת מפגש חוצה שומרון בנקודה המובילה לכניסה לאריאל.

הכביש לסלפית יעוצב כך שלא יצור חיץ בין מזרח ומערב העיר. כבישים אחרים בישוב יש להתיחס אליהם כאל רחובות עירוניים. רחובות אלו ישולבו בתנועת הולכי רגל וחניה ולא ישמשו רק או בעיקר להעברת תנועה מוטורית.

גם ביחידות המשנה של חטיבות הקרקע בישוב יש להבדיל בין הרחוב הראשי - עפ"י רוב תואם ציר קו רכס, לבין רחובות משניים המתפצלים ממנו לזרועות העוטפות ומכסות את מלוא השתרעות הרכסים. במקומות הראויים לכך, שאינם מתאימים לתנועה מוטורית אך הינם בעלי חשיבות של יצירת קשר בין יחידות קרקע מנוחקות, ניהן לשלב דרכים להולכי רגל, ניצבות לטופוגרפיה. רצוי ש דרכים כאלו יובילו לאגן מרכזי אליו מתנקזים באופן טבעי דרכים אחרות, או

פונקציה ציבורית כלשהי הן של מוסדות והן של שטח ירוק.
יש לחשוב על אזור תואי ומסוף למסילת ברזל, שתקשר את אריאל והאזור עם
משור החוף. תואי כזה רצוי שלא יחדור לחוף העיר גופא אלא יעבור בשוליה
(לבדוק אפשרות תואי מקביל לחוצה שומרון) כאשר רק המסוף יכול להיות
בכניסה לירושלם.

2. תשתיות (תשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון)

העיר, בסדר הגודל החזוי, מחייבת תכנון א לתשתיות השונות, תוך חיבורן
למערכות אזוריות - קיימות או מתוכננות.
יש להמנע מניגוד והפרעה במעבר מערכות קיימות של תשתיות לבין פרישת
שמושי הקרקע השונים. במידת האפשר - במקביל למערכות דרכים. הכוון הטבעי
של ניקוז השטח הוא כלפי מערב. תואם את מבנה הטופוגרפיה, ההולך ומתגמך
לאותו כוון. פתרון ניקוז וביוב יהיה בהתאם. יש לודא במסגרת זו המנעות
מפגיעות בערכי טבע קיימים ומניעת ריחות רעים ממסד אל הישוב (כוון
רוחות שכיחות).

5. פרוגרמה

יש לקבוע בתחום הקו הכחול את השטחים הראויים לפיתוח אינטנסיבי ובחלוקה
ל-2 רמות של צפיפות מגורים עירוניות 1.5 יח"ד/דונם לבנה ביתן ו-3.5 יח"ד
לבניה אחרת, לאמוד את הקיבולת הפוטנציאלית של השטח ליח"ד ולאוכלוסיה נגזרת.
(לבדוק האם המספר הנקוב של 150,000 תושבים הוא מציאותי).

בהתאם לכך יש לגזור פרוגרמה למו"צ ושטחים ציבוריים פתוחים. יש להוסיף
לפונקציות אלו, מעבר לצרכי המקום, גם פונקציות אזוריות שמיקומן הראוי
הוא בתחומי הישוב.

אמדין תפיסת שטח של פונקציה כלל עירונית ואזורית צריך להגזר גם על פי אומדן
האוכלוסיה באזור שתשען על שרוח אריאל. כך לדאוג להחאמה בין מיקום פונקציות
עירוניות לשלבי ההתפתחות של הישוב.

ה ק ו נ ס פ צ י ו ת ה ת כ נ ו נ י ו ת
פירוט ע"י המחכונן

.6

מ ס ס כ י ה ת כ נ י ת

.7

א. תשריט בקנ"מ 1:5000 של שמושי קרקע עיקריים על רקע טופוגרפיה
(חכנית אב וחכנית סטטוטורית).

ב. התקנון

ג. תשריטים לפי נושאים:

1. חנועה וחניה

2. השחיות

3. מערכות שטחים ציבוריים וירוקים

ד. פרק התכנון ההופעתי והוראות עיצוביות לכלל העיר ופירוט של מוקדים
בעלי חשיבות מיוחדת בלווי גרפי מחאים.
בפרק זה תגובש תפיסה להקניית האספקט האסטטי הדומיננטי בראיה תלת-ממדית.

ה. הוראות אדמיניסטרטיביות

1. מסמך פעולה לשלבי ביצוע

2. הוראות בדבר היזון חוזר ובחינה תקופתית.

3. חכנית פריסת האוכלוסיה

4. הוראות לשמוש בחכנית ע"י הממשלה, הרשות המקומית והיזמים הפרטיים.

תדריך תכנון לתכנית מתאר אריאל - סיוטא לדיון

מבוא :

I

סיוטת תדריך התכנון המובאת בזה לעיון ולדיון נוסף, מהווה הצהרת כוונות מפורטת לגבי דמותה של אריאל בעתיד, תוך הצבעה על הכלים התכנוניים למימוש כוונות אלו.

ההנחיות שנחנו בשלב זה מתייחסות למספר נושאים עקרוניים ומטבע הדברים ברור כי בשלבי העבודה הבאים יעלו לדיון נושאים נוספים שיחייבו התייחסות ברמת תדריך תכנון. כך, בנושאים שהועלו כבר, התשובות וההנחיות שניתנו בשלב זה, הם חלקיים במהותם ובהמשך התכנון יהיה צורך לחזור ולדון בהם לעומקם ואולי אף לשנותם.

ביסודה של תכנית המתאר לעיר כמו אריאל מונחים הרבה סימני שאלה והרבה אי-ודאויות, שמקורן בין היתר בעצם ראשוניות הפיתוח הישראלי בחבל ארץ זה. הכעיה המרכזית שתכנית מתאר אריאל חייבת, איפוא, להתמודד איתה הוא שלבי הפיתוח של היישוב, תוך בדיקת האילוצים, הסיכויים, ועקרונות התכנון הנכונים והנהוגים לגבי כל שלב ושלב בנפרד.

עקרון התכנון שצריך ללוות את התכנית לכל ארכה הוא כי כל שלב ושלב בפיתוח העיר יתפקד באופן מושלם ועצמאי ללא תלות בשלב הבא אחריו. ז"א העיר בשלב של 10,000 נפש תתפקד באופן נכון מבחינה אורבנית בחומי מגורים שרוחים וחעסוקה כעיר בה 10,000 נפש ולא כשכונה של 10,000 נפש בעיר עתידית של 150,000 נפש.

שימה הדגש בראיית כל שלב בפיתוח כישוב עצמאי מושלם, נובע מתוך הנסיון המצטבר לגבי תכנון ופיתוח היישובים העירוניים כחדשים בארץ.

ראייה השלב הסופי של היישוב ופיתוח שכונות וחלקי עיר כחוליה זמנית של מערכת עירונית עתידית, לא הוכיחה עצמה במצב שבו השכונות החלקיות היו צריכות להתמודד עם תפקיד של מערכת עירונית שלמה בגלל אי הגשמת קצבי התפתחות חזויים.

לא די בהגדרת שלבי התפתחות של העיר, תוך ציון עדיפות האחרים לבנייה ופיתוח. יש להחאים את עקרונות התכנון לכל שלב ושלב בנפרד. גישה למרכזיות שרוחים, למיקומה ותפקודה של מערכת חנועה בעיר שונה בשלב שבו היישוב הוא בין 10.000 נפש, לשלב בו היישוב הוא בין 100,000 נפש, לכן יש להצביע על גישות תכנוניות דיפרנציאליות בשלבי הפיתוח השונים תוך שמירת אופציות להתאמה מערכות אלו לשלבי התפתחות עתידיים.

בשלב זה אין בידינו תשובות ברורות לשאלות אלו אולם ברור כי יש לראותן כשאלות מפתח לתכנון היישוב. הכנת תכנית מתאר ליעד סופי ללא מתן כלים תכנוניים נכונים לכל שלב ושלב תחטיא את המטרה.

כפי שכבר צויין קיימים נושאים נוספים שיקבעו טיפול במסגרת הנחיות התכנון ובשלב זה ההתייחסות אליהם היא ראשונית מאוד, כגון בעלויות הקרקע פריסתם בישוב והשפעתם על שלבי פיתוח. מסמך זה המתייחס כיום למספר נושאים תכנוניים משקף את הלבטים והשאלות הרבות שעדיין נשארו ללא מענה.

הוא כולל נושאים ברמות תכנון שונות החל משאלות עקרוניות לגבי תפקוד העיר, אופי פריסתה וכד' וכלה בעקרונות עיצוב. המסמך אינו מהווה עדיין מערכת הנחיות מגובשת מבחינת תכנייה ומרכיביה אלא רק שלב ראשון וחשוב בתהליך החשיבה התכנונית.

המסמך כולל את הפרקים הבאים:

החזון
המטרות
האילוצים

הנחיות תכנוניות בנושא:

1. אוכלוסייה
2. גבולות השטח והתייחסות לאופי השטח
3. המרקם העירוני
4. עקרונות התפקוד
5. פרוגרמה
6. קונספציות תכנוניות
7. מסמכי התכנית

ה ח ז ר ן

II

אריאל העיר החדשה, בירת השומרון, היא אתגר לכל מתכנניה. עליה להשתלב היטב בנופי השומרון, כאשר רחובותיה, כיכרותיה, בתיה, גניה ומוסדותיה מהווים מירקם עירוני שלם, המיוחד אותה ורק אותה. עיר שתהיה לתושביה בית, כתובה, מקור לגאווה והזדהות ומסגרת מלאה וטובה לחיים.

מ ט ר ו ת

III

1. הגדרה המעמד המיוחד של אריאל במערכת הארצית כמוקד כובד גיאוגרפי באזור הצומח שבין צירי אורך ורוחב.
2. עיר מחוז לאוכלוסיית הסביבה היהודית והערבית ומוקד מגוון של מינהל, תעסוקה, שרותים ונופש וספורט לתושבי האיזור.
3. משיכת אוכלוסייה ממישור החוף לשם מימוש יעד פיזור האוכלוסייה ע"י מיגוון רחב של מגורים באיכות גבוהה, כולל שמירה על ערכי טבע, נוף וכו'.
4. קביעת מסגרת תכנונית לשמירת צביונה של העיר ואופייה המיוחד.
5. יצירת מסגרת להכוונה מבוקרת של היוזמות השונות צבוריות ופרטיות.
6. יצירת מסגרת גמישה לפיתוח ותיפקוד נכונים בעוצמות ובקצבים שונים החל מראשית בניוי העיר.
7. מניעת הפיכת אריאל לעיר שינה ע"י איתור מגוון נרחב של תעסוקה בעיר ובאזור.

א י ל ו צ י ם

IV

1. מבנה טופוגרפי מורכב
2. שטח חכנון ארוך וצר
3. קיימים, בשטח החכנון, אזורים בנויים, אזורי תעשייה, דרכים. כן קיימים חכנונים למיקומים ספציפיים של קריית מדע, ואזור מלונאות.
4. פיצול יוזמות ובעלויות (ציבוריות, פרטיות, ערביות)
5. אי וודאות לגבי קצבי גידול והקציבי פיתוח.
6. אי וודאות לגבי מידת ההתאמה בין קצבי הפיתוח של התיפקודים השונים.
7. אי וודאות לגבי ההתאמה בין קצבי פיתוח העיר לבית החשתיות האזוריות.

ה נ ח י ו ת ת כ נ ו ן

V

1. אוכלוסייה

- א. קצב הגידול בנושאי האיכלוס מועלות 2 שאלות עיקריות:
 - ב. הרכב האוכלוסייה.
-)
אי הוודאות לגבי 2 השאלות כאחד הוא גדולה למדי בעיקר כאשר מדובר בסווחי הזמן הרחוקים.

הנתנו איפוא, מספר הנחות יסוד:

- א. עיר בסדר גודל של 100-150,000 תושבים מהווה מדגם מייצג של האוכלוסייה היהודית בארץ על כל חלקיה הווה אומר מגוון אוכלוסייה המחייב מגוון מגורים ושרותים.
- ב. היות והעיר אמורה להפקד כעיר מחוז וכבעלת מאפיינים דמוגרפיים כלל ארציים, האכלוס בשלבים השונים יהיה גם הוא מגוון וישאיר אופציות פתוחות לאכלוס למגזרי אוכלוסייה שונים.
- ג. בשלבי הפיתוח הראשונים יחר יושם הדגש על יצירת מוקד אוכלוסייה חזק מבחינה סוציוכלכלית ובהתאם גם יתוכנן היצע הדיור ברמה גבוהה מן הממוצע. גרעין חזק כזה יהווה מוקד לגידול מסיבי יותר לכלל האוכלוסייה.
- ד. אין באפשרותנו לחזות את קצבי הגידול של הישוב. אולם השוואה עם ערים שהתפתחו מהר יחסית ובתקופות של עליה גדולה לארץ מצביעה על כך כי יעד של 150,000 תושב הוא יעד רחוק טווח מאוד.

לפיכך חשוב להצביע על שלבי התפתחות בקבוצה גודל של עד

10,000	תושב
10-20,000	תושב
20-50,000	תושב
50,000	ויותר

2. גבולות השטח והתיחסות לאופי השטח

א. התיחסות, מעבר לראיית הקו הכחול המוכרז

עפ"י רוב "הקו הכחול" הוא גבולות סבעיים בשטח, החופפים גם בחלקם, פיתוח מעשה ידי אדם, כמו כבישים. אך ישנם חלקים, בהיקף גבול התכנית, בהם הקו הכחול חותך בצורה הנראית שרירותית, תאי שטח סבעיים ומן הראוי להתיחס למבנה הצורני השלם.

הדוגמאות לכך בולטות במיוחד בגבול הדרומי של השטח. ההתיחסות הניראית כנכונה היא לכביש איסככא-סלפיה והמשכו בוודי צר ותלול המלווה בדרך מצידו הדרומי עד עין אל מטוי, בצומת מפגש מערבי עם ואדי אחר, החוצה את כל אורך שטח אריאל.

אמנם, כגבול טבעי צפון-מערבי משמש הכביש לברוקין, המלווה ואדי, אך צרוף שטח אזור תעשייה ברקן מחייב התיחסות לגבול הכביש לכדיא, תוך מחשבה על קישור בין שתי חטיבות הנוף. הגבול הצפוני הטבעי הוא הדרך הקיימת של כביש חוצה שומרון. במזרח, בנוסף לכפר מרדה ואסככא ערוצי ואדי יסוף מהוים גבול טבעי. יש לציין כי שטחי השוליים תפוסים, בחלקים, ע"י מטעי זיתים, המצמצמים את אפשרויות הפיתוח האינטנסיבי באזורים אלה. מעבר לשטחים הסמוכים לקו הכחול יש צורך בהתיחסות למערך הישובים הערביים הסמוכים, הקשורים ביניהם, כאשר אריאל יושבת בתווך ויכולה לשמש או כחולית קשר או כחוצץ. תוך ראית אריאל כישוב בעל תפקוד אזורי מרכזי חשובה התיחסות לנקודות מפגש של כבישים באזור. יעודים אינטנסיביים - ברמה עירונית ואף אזורית - יש לאתר בתחומי הקו הכחול במקומות נגישות הן לתושבי המקום והן לתושבי חוץ - מבלי לגרום הפרעות ומטרדים לשכונות מגורים. פונקציות מסוימות, מטרדות, אינן חייבות ואף רצוי, שימוקמו מחוץ לתחומי הקו הכחול, בנגישות טובה לעיר מהאזור כגון בית קברות, שוק סיוטנאי, בית סוהר, מתקן פסולת מוצקה וכו'.

ב. קביעת גבולות פיתוח אקסטנסיבי

השטח לפיתוח אריאל אינו מורכב מיחידת נוף אחת רצופה, אלא מספר יחידות משנה המפוצלות ומנוחקות זו מזו ע"י ואדיות - בין אם בעלי חתך רחב ומתון ובין אם בעלי חתך צר וחריף.

שטחים אלה אינם ראויים לפיתוח אינטנסיבי - לא למטרות מגורים ולא לשמושים ציבוריים של מוסדות. שטחים אלה, שקל לזהותם בשטח, כינם או שטחי פריפריה של מדרונות תלולים הגולשים לוואדיות התוחמים את גבול השטח או שטחים החוצים ומבחרים את שטח העיר לפיתוח.

יש לבדוק בכל מקרה ומקרה על פי אופי השטח ומידת תלילותו את התאמתו לשטח צבורי פתוח טבעי (פראי) או לפיתוח ירוק ציבורי משולב למטרות ספורט ונופש, במקומות המתאימים, כחוליות קישור בין יחידות נוף. יש לאתר בשטח שטחים ירוקים נטועים או מיוערים - ולהתיחס לאפשרויות פיתוח בהם בהתאם למגבלות.

השטחים בתחום הקו הכחול, שאינם כלולים במסגרת שטחים שכבועות מהווים אילוף. יש להתיחס לכל שטח כזה לגופו של ענין - באיזו מידה הוא מהווה מכשול מהותי לחינוך או שניתן לעקפו. באזורים מסוימים ניתן להתיחס לשטחים שכאלה, מפאת אי-ודאות למועד שחרורם, כאל שטחים ירוקים - לא רק בחקופת מעבר אלא גם לעתיד.

3. המירקם העירוני

א. כללי

המירקם העירוני יהווה רצף ושלמות של חללים אורבניים הקשורים זה בזה ומתנקזים למרכז העירוני. בקשרי חנועה מוטורית ורגלית כאחד. המירקם העירוני יתארגן כרשת הידרוכית מודולרית במתכונת " " מותאמת לטופוגרפיה, הן לגבי דרכים והן לגבי פרישת הפונקציות השונות. הרשת המודולרית חשען על שני צירים ראשיים לאורך היישוב:

עורך תחבורתי ראשי,
"עמוד שדרה" - רחוב ראשי - שןשרת חנועה מוטורית וחנועה רגלית
גם יחד וירכז מירב הפונקציות ברמה העירונית
והאזורית.

ב. המרכז

(א) איזור המרכז יהווה רצף לינארי בנוי עם מספר מוקדים לאורך הרחוב הראשי במקומות היבור נוחים לשכונות החדשות. מוקדים אלו יהוו גם מרכזים שכונתיים.

התווית הרצף לאורך השלוחות הצפוניות נובעת מהיתרונות הבאים:

- (1) טופוגרפיה נוחה יותר
- (2) צמידות לעובדות קיימות בשטח כגון: רובע א', שטח המרכז שהוקצה בו;
- (3) חכניות ספציפיות שאותרו ברצועה הצפונית ממזרח למערב החל מקריית המדע במזרח, דרך רובע ב', אזור התיירות, ועד לאזור החעשייה ברקן במערב.
- (4) בינוי צפוף של השלוחות הצפוניות יראה בבירור מ"חוצה שומרון" כ"סימן נוכחות".
- (5) קצותיו של הרצף סמוכים לאיזורי הכניסה לאריאל מצירי האורך הארציים ממערב וממזרח. כמו כן הרצף נשען מקרוב על העורך התחבורתי שמוצע במקביל מדרום לו.

כל העובדות שצויינו לעיל עשויות להגבר את התפתחותן הלינארית של המרכז.

- (ב) יצירת מוקד עירוני ראשי כבר בשלבים הראשונים של הפיתוח. מוקד זה מוצע בהמשכו של שטח המרכז שברובע א', בכיוון לאזור התיירות ומדרומו. הוא ימצא גם קרוב לצומת בו מתחבר הכביש לסלפית וכדאי שיהיה משולב גם עם מסוף מרכזי של החנועה המגיעה מחוץ לעיר (כולל אפשרות של מסוף למסילת ברזל). תנאים אלה יקלו על תיפקודו של המוקד כמע"ר.

(ג)

- (1) במרכז העיר יתוכננו יעודים מעורבים. הבנייה תהיה קומפקטית בצפיפות גבוהה יחסית.
- (2) במוקדים המרכזיים העוצבנה ככרות בעלות ייחוד תפקודו כאחד.
- (3) חזיתות המבנים באזורים המרכזיים תהיינה מחוברות בבינוי רצוף התוחם בבירור את חלל הרחוב.
- (4) בחלקי הרחוב הראשי שבין המוקדים יובטחו אופציות לפיתוח הדרגתי. בעתיד של בינוי רצוף לפחות במיפלאס קומת הקרקע.
- (5) ביצוע הבניה ע"י גורמים שונים ובטוח גיוון בנוף הבינוי אולם ישמר יחודו ע"י הגדרת חכנוני בנייה ברורים.

- (ד) איזור מרכז יתפתח הדרגתית בקטעים רצופים לשלבי הפיתוח וזאת ע"מ למנוע היווצרות חללים ריקים.

ג. שכונות מגורים

- א. בינויין של השכונות דליל יחסית. צפיפות המגורים תלך והגדל לעבר מרכז העיר. הקנות מפורטות הקבענה אח הבטחת תנאים אלה.
- ב. מרכז השכונה יקבע בין היתר בהתחשב בקרבתה למרכז העיר במידה והשכונה קרובה למרכז העירוני. המוקד השכונתי יהיה לאורך הרחוב הראשי כחלק מהמוקד העירוני.
- ג. בתכנון השכונות יושם דגש מיוחד על יצירת "נוף עירוני". עם כל החשיבות של הבטחת הצפיח לנוף והסובב הטבעי, חשוב שבמקם הבנוי השכונתי תימנע הכוונת המבנים והחללים הצבוריים אך ורק לנוף הסובב ותודגש הרציפות ו"התפר האורבני" בין מחממי הבניה השונים.
- ד. בתוך שטחי השכונות תימנע יצירת כבישים רחבים לתנועה עוברת, לשם הבטחת שילוב בין הולכי רגל לתנועה מוטורית.
- ה. יושם דגש על יצירת מגוון של סוגי מבנים וצפיפויות בתוך השכונות.
- ו. יהיה חיוב בפרצלציה.

ד. הפרשת חיפקודים ויעודים שונים במירקם העירוני

יושם דגש על שילוב פונקציות שונות כגון חינוך, תרבות, תעסוקה, שרתים ומגורים בכלל המירקם כעירוני ובמיוחד באיזור המרכזי, כדי למנוע מחממים מוניפוקצינליים מופרדים.

- הכוונה:
- א. שילוב מגורים בתוך המרכז
 - ב. מסחר, שרתים, תעשייה 'לקייה' (תעשיית ידע ומלאכה זעירה) בתוך אזורי מגורים.
 - ג. שילוב מבני ציבור בתוך האיזור הראשי
 - ד. שילוב, במידת האפשר, של פונקציות חירות ונופש במערך הפעילות הכלל עירונית והאזורית.

ה. אופי ופריסת שטחים פתוחים

- א. מדיניות פיתוח חשטחים הפתוחים תשען על הצורך בשמירת המערכת העירונית כמירקס מגובש. מכאן שיש להמנע ככל האפשר מריבוי שטחים פתוחים בגודל מופרז, המפצל יתר על המידה את המרקם הבנוי.
- ב. שטחים פתוחים ליעודים אינטנסיביים מבחינת צפיפות הפעילות ימוקמו בשילוב, במידת האפשר, בחוף האזור המרכזי. גם פריסתם של שטחי פארקים, גינות וכו', השולב כחלק אינטגרלי של מוקדי פעילות אינטנסיביים, ביחד עם הבטחתם כשטחי מנוחה ונופש.
- ג. שטחי נוף פתוח ימצאו בעיקר בשולי המירקס, פרט למקרים מיוחדים כגון מצפורים, שישולבו באחרים מוסדרים במרכז המירקס העירוני.
- ד. יש להמנע משטחים פתוחים לחנייה, רחבים מדי הפוגעים בגיבוש המירקס.
- ה. במוסדות ציבור הצורכים שטח גדול (כבתי ספר וכו'), המבנים ימוקמו כך שלא יוצרו חללים גדולים הפוגמים ברצף הבינוי.
- ו. תקבע הגדרה חד-משמעית של פריסתם וגודלם של שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, למען חלוקה ברורה של האחריות לתחזוקה. הדבר אמור גם לגבי שטחי מעבר בין המבנים לחלל הרחוב, בקטעים בהם יהיה גיבון, חצר וכו'.

ו. עקרונות עיצוב

- א. תיכנון מערכת הרחובות יעשה תוך שילוב עם תיכנון פריטי המירקס הבנוי שלצידן - גובה, אורך, רוחב, תיכנון מפורט יותר של החללים לאורך המערכת למשל חתכים של הרחובות השונים לפי מעמדם ההיררכי; מוצע ככלל לשמור על פרופורציה נכונה בין רוחב הדרך וגובה המיבנים שלצידו.

- ב. כעקרון, יופנו אל הרחוב החזיתות הראשיות של המיבנים, ותימנע חשיפתם של אביזרים טכניים - שרותיים לכיוון הרחוב (כגון מיתלי כביסה, דודי שמש, מחסנים, פתחי חללי שרתים בדירה וכו').
ישמר עקרון של תיחום רצוף של החזיתות הבנויות מצדי הרחובות, תוך הקפדה על פרופורציה נכונה בין אורכי קווי הבנין לבין שטחים פתוחים, ויצירת קצב עיצובי ע"י אלמנטים מאחדים. זאת תוך המנעות ממנוסותוניות ומאפקטים של "גרנדיוזיות".
- ג. במירקם העירוני יודגשו מספר נקודות 3' (landmarks) הן מהבחינה החזותית והן מהבחינה התיפקודית.
- ד. באזורים שבהם התוכנן גינה בחזיתות המיבנים, יוקפד על אחידות בגידור (מבחינת גובה, חומרי בנייה, קו הבינוי). הגינון בחזית יהווה חלל-ביניים בין החלל הציבורי של הרחוב לחלל הפרטי (הבית).
- ה. ייפתרו פינוי ואיסוף האשפה בצורה פונקציונלית, אסתטית, ובמיקומים קבועים, מוסתרים וכו'.
- ו. ברחוב הראשי - במיוחד בקטעים נבחרים שלו - יעוצבו מקומות מיפגש התואמים את הפונקציות השונות הסמוכות. מקומות אלה יהיה מגושים ביניהם ע"י מערכת הליכה רגלית, מעוצבת ומרוהטת בהתאם.
- ז. בחללים הציבוריים מומלץ להשתמש בריהוט המעוצב בסיגנונות אחידים מבחינה אסתטית - לגבי הצורות, החומרים והצבעים - מעבר לתיפקודם הבסיסי של הפריטים השונים (כגון ישיבה, חאורה, שילוט וכו').
- ח. בהתאם לתנאים הטופוגרפיים, חלק ממקומות המיפגש ישמשו כמיצפורים לעבר הנוף הסובב הטבעי (ו/או הנוף העירוני) ויעוצבו ויצוידו לצורך תיפקוד זה.
- ט. בקטעים נבחרים ברחוב הראשי בינוי קומות הקרקע ישאיר אופציות פתוחות להכללתן של פונקציות מסחריות שרוחיות וכו', בהתאם לביקוש בעתיד.

2. החיכנון ידאג לצמצם למינימום את הצורך בקירות תומכים. במצבים שדורשים הסדרת שיפועים, מומלץ להשתמש במיסלעות, או בקירות תומכים שמיקומם וגובהם אינם מהווים מיטרד חזותי, ואינם יוצרים חיץ בין חלקי המירקס. טיפוסים המיבנים, העמדתם, רוחבי הדרכים והצפיפויות צריכים להיות מותאמים להשגת המטרה הזו.

י"א. תקבענה הוראות מפורטות ביחס להומרי ציפוי לפי האזורים השונים.

4. עקרונות תפקוד

1. מערכות כבישים ודרכים

יש להפריד ולהבדיל במערך העירוני-אזורי בין סוגי הכבישים, בהתאם לתפקידם, כדי להשיג היעילות של דרכים.

העורך העירוני הראשי תפקידו פיצול נסיעות בין שכונות העיר, תוך העברת התנועה בנוחות ומהירות יחסית. אך אין כוונה ומטרה להפכו ככביש מתחרה או אלטרנטיבי לכביש חוצה שומרון המקביל לו. כביש עורקי זה, מן הראוי שיצור קשר בין העיר לבין אזור התעשייה של ברקן.

כביש אזורי לעמנואל רצוי שיגיע לנקודת מפגש חוצה שומרון בנקודה המובילה לכניסה לאריאל.

הכביש לסלפית יעוצב כך שלא יצנר חיץ בין מזרח ומערב העיר. כבישים אחרים בישוב יש להתייחס אליהם כאל רחובות עירוניים. רחובות אלו ישולבו בתנועת הולכי רגל וחניה ולא ישמשו רק או בעיקר להעברת תנועה מוטורית.

גם ביחידות המשנה של חטיבות הקרקע בישוב יש להבדיל בין הרחוב הראשי - עפ"י רוב תואם ציר קו רכס, לבין רחובות משניים המתפצלים ממנו לזרועות העוטפות ומכסות את מלוא השתרעות הרכסים. במקומות הראויים לכך, שאינם מתאימים לתנועה מוטורית אך הינם בעלי חשיבות של יצירת קשר בין יחידות קרקע מנותקות, ניחן לשלב דרכים להולכי רגל, ניצבות לסופוגרפיה. רצוי שדרכים כאלו יובילו לאגן מרכזי אליו מתנקזים באופן טבעי דרכים אחרות, או

פונקציה ציבורית כלשהי הן של מוסדות והן של שטח ירוק.
יש לחשוב על אתור תואי ומסוף למסילת ברזל, שתקשר את אריאל והאזור עם
משור החוף. תואי כזה רצוי שלא יחדור לתוך העיר גופא אלא יעבור בשוליה
(לבדוק אפשרות תואי מקביל לחוצה שומרון) כאשר רק המסוף יכול להיות
בכניסה לישוב.

2. חשתיות (השמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון)

העיר, בסדר הגודל החזוי, מחייבת חכניות אג' לחשתיות השונות, תוך חיבורן
למערכות אזוריות - קיימות או מתוכננות.
יש להמנע מניגוד והפרעה במעבר מערכות קויות של חשתיות לביין פרישת
שמושי הקרקע השונים. במידת האפשר - במקביל למערכות דרכים. הכוון הטבעי
של ניקוז השטח הוא כלפי מערב. תואם את מבנה הטופוגרפיה, ההולך ומתנמך
לאותו כוון. פתרון ניקוז וביוב יהיה בהתאם. יש לודא במסגרת זו המנעות
מפגיעות בערכי טבע קיימים ומניעת ריחות רעים ממסד אל הישוב (כוון
רוחות שכיחות).

5. פרוגרמה

יש לקבוע בתחום הקו הכחול את השטחים הראויים לפיחוח אינטנסיבי ובחלוקה
ל-2 רצות של צפיפות מגורים עירוניות 1.5 יח"ד/דונם לבנה ביתן ו-3.5 יח"ד
לבניה אחרת, לאמוד את הקיבולת הפוטנציאלית של השטח ליח"ד ולאוכלוסיה נגזרת.
(לבדוק האם המספר הנקוב של 150,000 חושבים הוא מציאותי).

בהתאם לכך יש לגזור פרוגרמה למו"צ ושטחים ציבוריים פתוחים. יש להוסיף
לפונקציות אלו, מעבר לצרכי המקום, גם פונקציות אזוריות שמיקומן הראוי
הוא בתחומי הישוב.

אמדין תפיסת שטח של פונקציה כלל עירונית ואזורית צריך להגזר גם על פי אומדין
האוכלוסיה באזור שתשען על שרותי אריאל. כך לדאוג להתאמה בין מיקום פונקציות
עירוניות לשלבי ההתפתחות של הישוב.

ה ק ו נ ס פ צ י ר ת ה ת כ נ ו נ י ר ת
פירוט ע"י המחכונן

6.

מ ס ס כ י ה ת כ נ י ת

7.

א. תשריט בקנ"מ 1:5000 של שמושי קרקע עיקריים על רקע טופוגרפיה (תכנית אב ותכנית סטוטורית).

ב. התקנון

ג. השריטים לפי נושאים:

1. תנועה וחניה

2. חשתיות

3. מערכות שטחים ציבוריים וירוקים

ד. פרק התכנון ההופעתי והוראות עיצוביות לכלל העיר ופירוט של מוקדים בעלי חשיבות מיוחדת בלוח גרפי מתאים.
בפרק זה תגובש תפיסה להקניית האספקט האסטטי הדומיננטי בראיה תלת-ממדית.

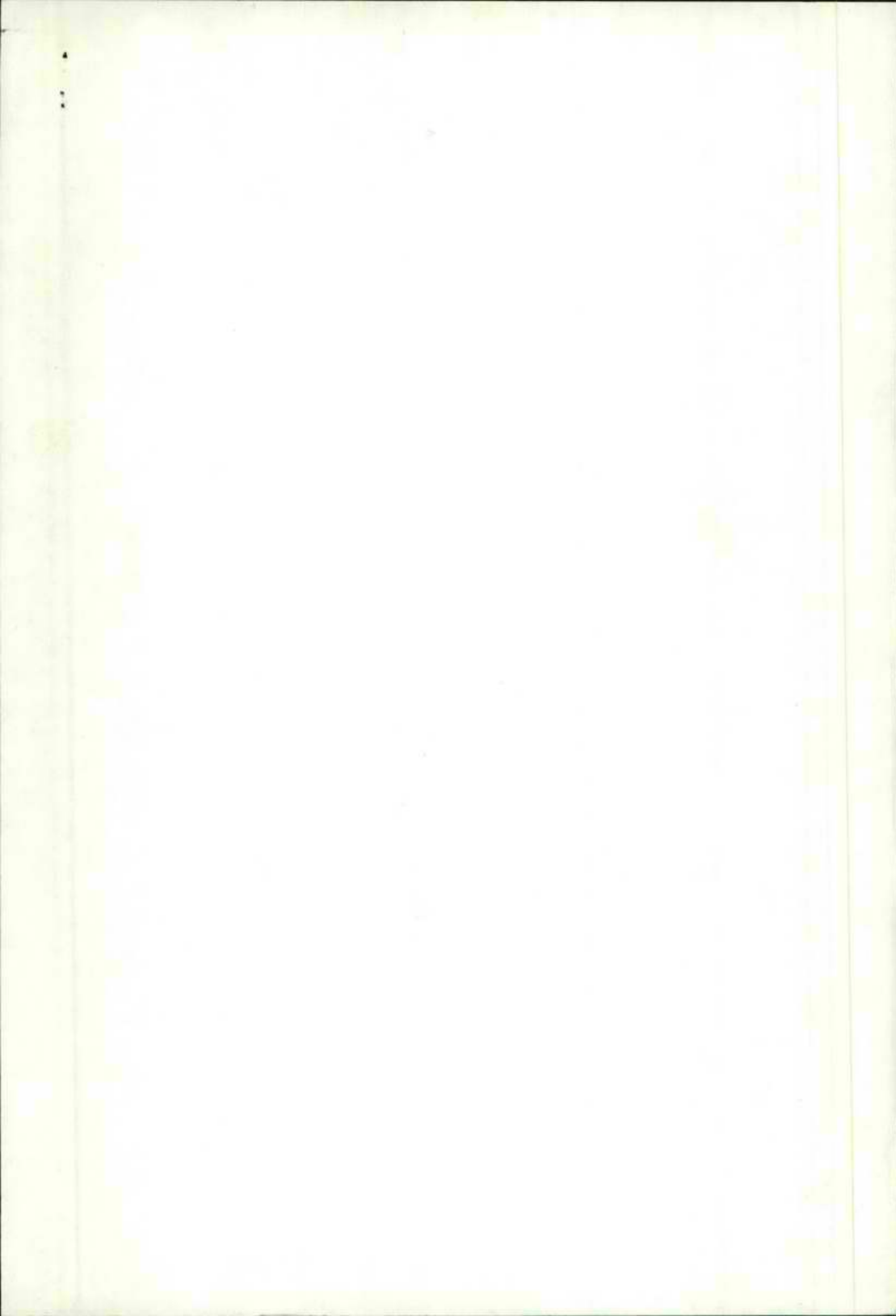
ה. הוראות אדמיניסטרטיביות

1. מסמך פעולות לשלבי ביצוע

2. הוראות בדבר היזון חוזר ובחינה תקופתית.

3. תכנית פריסת האוכלוסיה

4. הוראות לשמוש בתכנית ע"י הממשלה, הרשות המקומית והיזמים הפרטיים.



תכנית ארציאל



מרחב הכנול מוקמו ארציאל
תכנית מתאר מס. 1985

מ:מ. ארציאל - ג. היינר ודישירוב
עורך התכנית
צוות השטחים

- גבול המבנה
- גבול פארק מורקוליי
- דרך כו עירונית מיווה
- דרך מורקית מיווה
- דרך עירונית מאשית
- דרך מאשית מאשית
- דרך מאשית דוד דוד
- מסלול טויל דב
- ערוה
- מרכו סמרי דובע
- חית סמרי
- בית מלון
- שלוות גא
- מרכו טויל שביס
- אתר טויל אש

- מקורים בגבסות נמנה
- מקורים בגבסות בנינה
- מרכו טויל
- מסמרת פל עירונית
- אזור תעשיה ומואה (מבוק)
- אזור תעשיה עירונית ריק
- אזור טויל דוד
- גול פול
- גן חילי
- אזור ספורט זנשי
- בית עולמי
- אזור עירוני

סדר גובה	שטח	סך
40.8	10000	408
2.0	500	1000
6.3	1000	6300
15.4	12000	185400
1.5	100	1500
2.0	500	10000
100.0	20000	2000000

חלוקת השטחים



תכנת נ.ל.מ. 1985

ציונים בתשריט



אזורי התכנית

מגורים צ. נמוכה
מגורים צ. בינונית
מרכז העיר
מוסדות כלל עירוניים
אזור תעשייה ומלאכה
אזור תעשייה עתירת ידע
אזור שרותי דרך
נוף פתוח
גן העיר
אזור ספורט ונופש
אזור ספורט פרטי
בית עלמין
אזור שתודה

גבול התכנית
גבול מתחם וסימנו
גבול פארק מטרופוליני
דרך בין עירונית
דרך פרברית מהירה
דרך עורקית
דרך מאספת ראשית
דרך מאספת
מסלול לטיולי רכב
שדרה
מרכז תחבורתי
מתקן טהור שפכים
אתר סילוק וטיפול באשפה

תכנית אריאל ק.מ. 1:60,000

תוכן העניינים

עמודים

<u>עמודים</u>	<u>מבוא לתכנית</u>
8	
9	<u>פרק א' הוראות כלליות</u>
9	1. שם וחלות התכנית
9	2. מגיש התכנית
9	3. עורכי התכנית
9	4. המקום
9	5. שטח התכנית
9	6. מסמכי התכנית
10	7. מטרות התכנית
10	8. יעדי התכנון
11	9. יחס לתכניות מתאר מקומיות, קיימות ואחרות
11	10. תנאים להיתרים
	<u>פרק ב' אזורי תכנון, שלבי ביצוע הוראות בדבר שינוי התכנית ובחינה חוזרת שלה</u>
12	1. כללי
13	2. מתחמי תכנון
13	3. שלבי ביצוע
16	4. הוראות בדבר שינוי התכנית
16	5. הוראות בדבר בחינה חוזרת של התכנית
17	<u>פרק ג' פרישת האוכלוסין</u>
17	1. כללי
17	2. טבלאת פרישת האוכלוסין

עמודים

	<u>אזורי המגורים</u>	פרק ד'
18	.1 כללי	
18	.2 המטרה	
18	.3 הוראות להכנת תכניות מפורטות	
22	.4 רובעי מגורים בצפיפות בינונית	
25	.5 רובעי מגורים בצפיפות נמוכה	
27	.6 השימושים המותרים	
27	.7 שימושים באזורי מגורים בצפיפות נמוכה	
28	.8 שימושים באזורי מגורים בצפיפות בינונית	
28	.9 השימושים האסורים	

	<u>מרכז העיר</u>	פרק ה'
29	.1 כללי	
29	.2 המטרה	
29	.3 עקרונות בינוי	
32	.4 השימושים המותרים	
32	.5 השימושים האסורים	
32	.6 מלאכה	
34	.7 תשתית	
34	.8 אזור שרותי דרך	

	<u>אזור מוסדות כלל-עירוניים ואזוריים</u>	פרק ו'
35	.1 המטרה	
35	.2 שימושים	
35	.3 אזור עתודה	
35	.4 אתר סילוק וטיפול באשפה	

עמודים

	<u>השטחים הפתוחים</u>	פרק ז'
36	.1 כללי	
36	.2 המטרה	
36	.3 התפלגות השטחים	
37	.4 נוף פתוח	
37	.5 שלוחות גיא	
37	.6 הפארק המטרופוליני	
38	.7 גן העיר	
39	.8 שטח למרכז ספורט עירוני ראשי ואזור נופש	
39	.9 שטח ספורט פרטי	
39	.10 הכנת תכניות מפורטות	

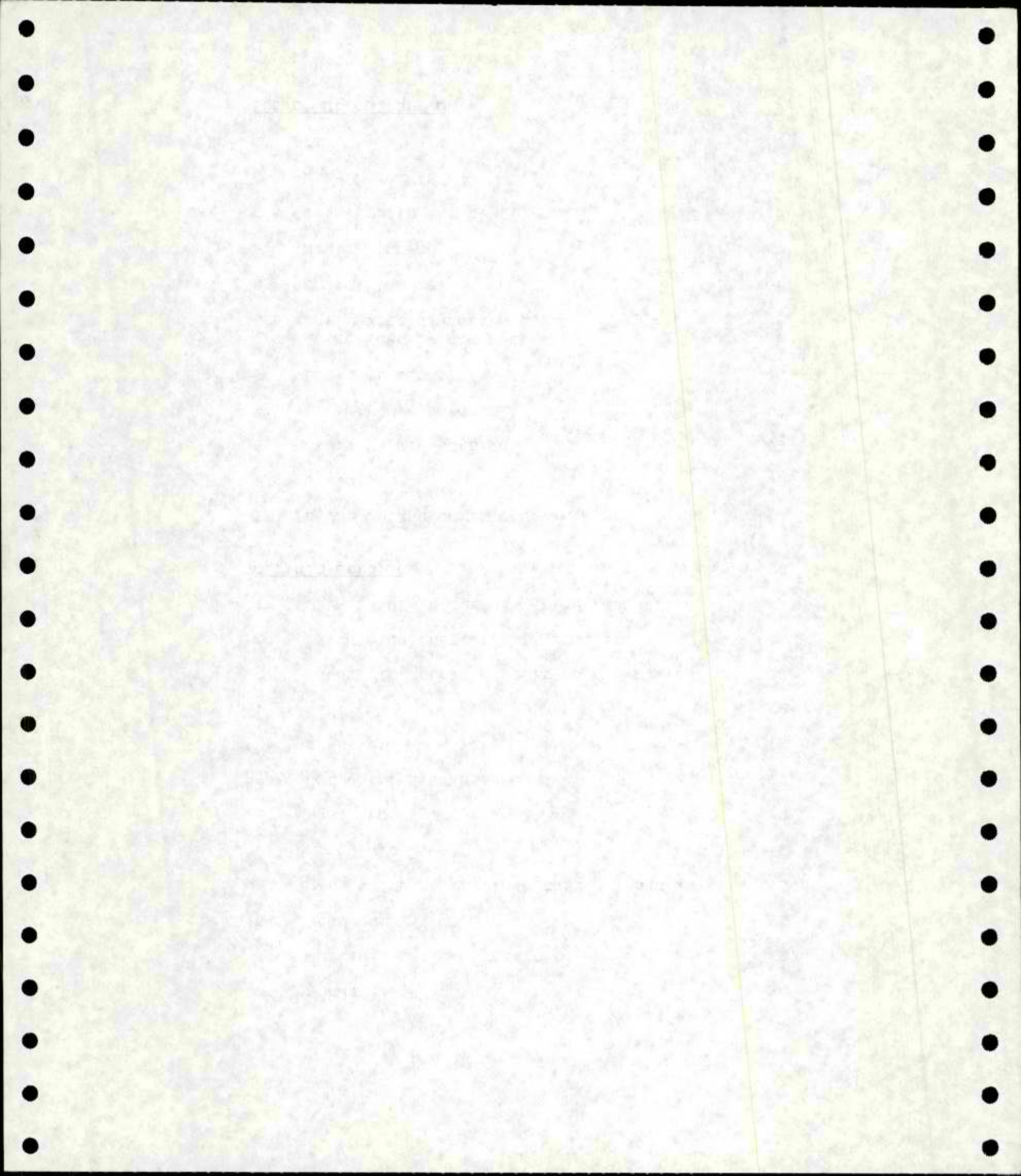
	<u>תעשייה ותעסוקה</u>	פרק ח'
41	.1 כללי	
41	.2 המטרה	
41	.3 השימושים המותרים	
42	.4 השימושים האסורים	
42	.5 אחוזי בניה	
42	.6 דרישות סביבתיות לאזורי תעשייה ומלאכה	
42	.7 אזור תעשייה עתירת ידע	
43	.8 שטח לאחסנה באזור התעשייה	
43	.9 שטח לחניון לרכב כבד באזור התעשייה	

	<u>התכנון ההופעתי</u>	פרק ט'
45	.1 כללי	
45	.2 המטרה	

עמודים

	<u>דרכים, תנועה וחנייה</u>	פרק י'
47		
47	1. כללי	
47	2. הוראות כלליות	
47	3. תוואי דרכים ורוחבן	
49	4. קירות תומכים	
49	5. הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות	
49	6. שעבוד מדרכות, מעברים וסטווין להולכי רגל לשימוש ציבורי	
50	7. דירוג הדרכים	
50	8. אדרות, משוכות ועצים	
50	9. לוחות מודעות ופרסומת	
50	10. חנייה	
51	11. דרישה משותפת למקומות חנייה	

	<u>שירותים הנדסיים</u>	פרק י"א
52		
52	1. הוראות ותנאים להבטחת ביצועה של התוכנית	
52	2. שמירת קרקע לצרכי ניקוז, תעול וביוג	
52	3. אספקת מים, שרברבות, ביוג וסילוק שפכים	
52	4. ניקוז	
53	5. ביוג	
53	6. תעלות וצנורות למי-גשם	
54	7. אמצעים סניטריים	
54	8. אספקת מים	
54	9. חובת מתן מעבר לשירותים במקרקעין פרטיים	
55	10. אספקת חשמל	
55	11. תקשורת ומלוויזיה בכבלים	
55	12. אספקת גז	



עמודים

56	<u>תדריכים לתכניות מפורטות ותקפות נספחי בינוי</u>	פרק י"ב
56	1. כללי	
56	2. הוראות בדבר נספחי בינוי	
57	3. תוקפו של נספח בינוי	
58	<u>הוראות ומגבלות בנייה</u>	פרק י"ג
58	1. השימושים המותרים	
58	2. שימושים חורגים	
58	3. מספר הבתים על מגרש	
58	4. חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות	
59	5. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים או שצורתם בלתי רגילה	
59	6. בנייה על קומת עמודים מפולשת	
59	7. קומת גג	
59	8. מרתף	
61	9. בנייה עם קיר צמוד	
61	10. בניני עזר	
61	11. מרפסת שירות	
61	12. הבלטת מרפסות	
62	13. מדרגות חוץ	
62	14. מעקה על גגות שטוחים	
62	15. מוטות תרני רדיו ופלוויזיה	
62	16. תנאים לצורתו ומראהו של בנין	
62	17. תכנית עיצוב וחזית ארכיטקטונית	
62	18. תכנית פיתוח	
63	19. תסקיר השפעה על הסביבה	
63	20. הפקעות	
63	21. מבנים להריסה	

עמודים

64

64

64

74

פירוש מונחים והגדרות פרק י"ד

.1 משמעות המונחים

.2 פירוש מונחים והגדרות

.3 ציונים בתשריט

OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL

1. להלן תמצית התכנית (קבוצת הרעיונות המרכזיים):

- 1.1 עיר פנימית מכונסת בעלת שלושה איזורי מגורים בצפיפות בינונית כמניפה מסביב לאזור המרכז.
- 1.2 איזורי מגורים בצפיפות נמוכה בפאתי העיר הפנימית.
- 1.3 כל הבנייה על הרכסים תוך קביעת גבול בינוני מוגדר.
- 1.4 עמק מרכזי ושלוחות היא מאפיינים את העיר לכל אורכה ומהווים את גן העיר, איזורי הספורט והנופש ונוף פתוח.
- 1.5 מרכז העיר נמצא במוקד הגאוגרפי ומכיל את כל המבנים הייחודיים לעיר ולאזור, בעל נוכחות פיסיית בולטת, מותחם בבהירות וכן בעל נגישות גבוהה מהמערכת הארצית והעירונית.
- 1.6 אופי הבינוני בכל רובע בעיר מתבסס על בניה נמוכה בשוליים ההולכת ומתעצמת כלפי קווי הרכס המהווים שדרות ייצוגיות אשר לאורכן מתקיים מכלול הפעילויות הרובעיות.
- 1.7 דרך פרברית מהירה יחידה מתמשכת בעמק המרכזי, למלוא אורכה של העיר, בעלת אופי נופי ומשמשת כחוט השדרה של מערכת הכניסות והיציאות אל העיר וממנה ואל רובעי העיר השונים.

* תאור סימבולי של העיר.

1. שם וחלות התכנית
 התכנית נקראת תכנית אריאל מס' _____ וחלה על
 מרחב תכנון מקומי _____ . גבול שטח התכנון
 מותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית, הקרוי להלן
 "התשריט" ויכלול הגושים והחלקות הבאים: _____
 התכנית תהווה תכנית מתאר מקומית כדין מס' _____
2. מגיש התכנית
 משרד הבינוי והשיכון
3. עורכי התכנית
 א. ניב - א. שורץ אדריכלים בע"מ.
4. המקום
 מרחב תכנון מקומי אריאל, מועצה אזורית שומרון.
5. שטח התכנית
 כ- 29,500 דונם.
6. מסמכי התכנית
 התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי
 נפרד ממנה:-
 - 6.1 תשריט בקנ"מ 1:10.000 של יעודי הקרקע
 העיקריים.
 - 6.2 מסמך הוראות התכנית הכולל 14 פרקים
 כדלהלן:-
 - 6.2.1 אזורי התכנון; שלבי ביצוע; הוראות
 בדבר שינוי התכנית ובחינה חוזרת
 שלה.
 - 6.2.2 פרישת האוכלוסין.
 - 6.2.3 מגורים.
 - 6.2.4 מרכז העיר.
 - 6.2.5 מוסדות כלל עירוניים.
 - 6.2.6 השטחים הפתוחים.
 - 6.2.7 תעשייה ותעסוקה.
 - 6.2.8 התכנון ההופעתי.
 - 6.2.9 דרכים, תנועה וחנייה.
 - 6.2.10 שירותים הנדסיים.
 - 6.2.11 תדריכים לתכניות מפורטות
 ותקפות נספחי בינוי.

6.2.12 הוראות ומגבלות בנייה.

6.2.13 פירוש מונחים והגדרות.

מטרות התכנית	.7
קביעת יעודי הקרקע השונים.	7.1
התווית דרכים לשרותים וכו'.	7.2
קביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח.	7.3
יישום החלטת ועדת שרים לעניני התיישבות, הכללת העקרונות מתכניות המתאר הארציות וקביעת הפרטים הדרושים לביצוע התכנית.	7.4

יעדי התכנון	.8
מימוש הפוטנציאל שבמיקומה של אריאל במערכת הארצית והאזורית כבירת השומרון ועיר מחוז רב תפקודית באזור החיבור שבין צירי האורך וציר הרוחב של דרך "חוצה שומרון".	8.1
יעד זה יתממש, בין היתר, באמצעות מיקום המוסדות המחוזיים של השלטון המרכזי לשלוחותיו (בית חולים אזורי, משרדי ממשלה נפתיים, מרכז חינוך אזורי, מרכז משטרת אזורי, מרכז ספורט אזורי, שוק סיטונאי וקמעוני אזורי, כיו"ב).	
קביעת איכות מגורים גבוהה ומגוונת.	8.2
יעד מרכזי הינו איתור מגוון נרחב של תעסוקה אזורית בעיר גופה (מיקומה האסטרטגי של העיר בטווח יוממות ממרכזי התעסוקה הארציים עלולה להפכה ל"עיר שינה").	8.3
הקמת מרכז ספורט ונופש אזורי בעיר ומרכז יציאה לטיולים בשומרון (להגברת ההזדהות המקומית). להשלמת הפעילויות הנ"ל יאותרו שטחים למלונאות עממית.	8.4
קביעת אופי ארכיטקטוני מוסדר במסגרת תוכנונית אחת לשמירת צביונה המוגדר לעיל.	8.5
קביעת מתכונת לדגם פיתוח מבוקר עקב בעלויות קרקע מגוונות ובהתחשב בלחצי פיתוח מוגברים של יזמים שונים.	8.6
הבטחת תנאים נאותים מבחינת בריאות, תברואה ובטיחות, מניעת מטרדים ושמירה על איכות הסביבה בתחום שטח התכנית.	8.7
הבטחת מתן שירותים מינהליים, ציבוריים, תרבותיים, הנדסיים ותחבורתיים נאותים לאוכלוסיית המקום ובחלקם לאוכלוסיית האזור.	8.8

8.9 הבטחת הניצול היעיל של המשאבים הטבעיים בתחום התכנית לקידום רווחתה של אוכלוסיית המקום וכל אוכלוסייה אחרת העשויה להשתמש במשאבים אלה.

8.10 קביעה ויעוד של השטחים הדרושים לאמור לעיל.

9. יחס לתכניות מתאר מקומיות קיימות ואחרות
הוראה שנקבעה בתכנית זאת עדיפה על כל הוראה בתכנית קודמת לה ובכל מקרה שהוראה בתכנית זאת אינה עולה בקנה אחד עם הוראה בכל תכנית אחרת שקדמה לה, תחול ההוראה שנקבעה בתכנית זאת.

10. תנאים להיתרים
לא יוצאו היתרי בנייה מכח תכנית זאת אלא לאחר מתן תוקף לתכניות מפורטות נוגעות (ראה פרק י"ב).

* מבנה הקרקע האופייני לעיר.

1. כללי
- שטח התכנית מחולק לחמשה אזורים עקריים ובכל אזור מספר מתחמים: אזור העיר הפנימית, אזור הפרברים, אזור השטחים הפתוחים, אזור תעשייה ותעסוקה ואזור למוסדות כלל-עירוניים ואזוריים.
- 1.1 אזור העיר הפנימית. מכיל את מרכז העיר ורובעי המגורים בצפיפות בינונית.
- 1.2 אזור הפרברים. מכיל את רובעי המגורים בצפיפות נמוכה הממוקמים על פסגות הגבעות.
- 1.3 אזור השטחים הפתוחים. מתפרש על מדרונות ההרים, בוואדי המרכזי ובגיאיות המתחברים אליו.
- 1.4 אזורי התעשייה והתעסוקה מכילים את אתר קרית המדע במזרח העיר ואתר תעשייה "ברקן" ממערב.
- 1.5 אזור למוסדות כלל עירוניים ואזוריים.

2. מתחמי תכנון

2.1 חמשת האזורים הנ"ל מחולקים למתחמי תכנון (כמסומן בתשריט).

2.2 רשימת מתחמי תכנון כדלהלן:

סה"כ	השטח בדונמים	ייעוד המקרקעין	מתחם	אזור
5,050	1,700	מגורים בצפיפות בינונית	1.צ	העיר הפנימית
	1,150	- " -	2.צ	
	520	מרכז העיר	1.מ	
	180	מוסדות כלל עירוניים	1.ד	
	600	מגורים בצפיפות בינונית	2.ד	
6,250	900	- " -	3.ד	הפרברים
	300	מגורים בצפיפות נמוכה	3.מ	
	800	- " -	4.מ	
	500	- " -	5.מ	
	550	- " -	6.מ	
	550	- " -	4.ד	
	500	- " -	5.ד	
	1,500	- " -	1.מע	
	800	- " -	2.מע	
750	- " - "ברקן"	5.מע		
450	900	גן העיר	2.מ	שטחים פתוחים
	50	ספורט פרטי	3.מ	
	500	ספורט עירוני ונופש	4.מ	
1,650	800	תעשייה עתירת ידע	1.מ	תעשייה
	850	תעשייה ומלאכה "ברקן"	4.מע	
900	120	בית עלמין	3.מע	כלל עירוניים
	280	מוסדות כלל עירוניים	2.מ	
	500	עתודה	6.ד	

3. שלבי ביצוע

3.1 כללי

בהיות אחד היעדים המרכזיים של הפיתוח והאיכלוס יצירה, ככל המוקדם, של פעילות עירונית מסביב לאזור מרכז העיר, נדרשת בקרה על שלבי הפיתוח כדלקמן:

3.2 לאזורי מגורים בצפיפות בינונית.

3.2.1 במתחם 1.צ לא תימשך פעולת פיתוח תשתיות הנוגעות ישירות למתחם זה אלא לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

א. תפוח תשתית הולמת, ייבנה ויאוכלס מתחם 1.צ עד לקיבולת של 3,000 יח"ד.

- ב. לא יוצאו היתרים נוספים למתחם צ.1 אלא לאחר שתפוח תשתית הולמת למתחם ד.2 ו-ד.3 והם ייבנו ויאוכלסו עד לקיבולת של 2,000 יח"ד.
- ג. לא יוצאו היתרים נוספים למתחמים צ.1; ד.2; ד.3 אלא לאחר שתפוח תשתית הולמת למתחם צ.2 והוא ייבנה ויאוכלס עד לקיבולת של 2,000 יח"ד.

לאזורי מגורים בצפיפות נמוכה.

3.3

- 3.3.1 עקב הביקושים הגבוהים הקיימים לתחילת פיתוח ואיכלוס אזורים בצפיפות נמוכה על קרקעות פרטיות ובקרקעות המדינה על ידי יזמים פרטיים נקבעת בזאת מדיניות של מתן היתרים כדלקמן:--
- 3.3.2 ניתן חופש פעולה בייזום וביצוע פיתוח ואיכלוס באזורים אלה בתנאי שתוטל כל מעמסת פיתוח התשתיות הנוגעות (עדיפות לאזורים הקרובים למערכת הדרכים הראשית) על חשבונם של היזמים תוך מתן ערבויות מתאימות.
- 3.3.3 הבטחת ערבויות מתאימות מצד היזמים לבניית המוסדות והבנינים הציבוריים לצרכי האוכלוסיה המקומית.
- 3.3.4 לא יינתן היתר בנייה באזורים אלה אלא לאחר קבלת ערבויות מתאימות למימוש שלב ראשוני של 200 יח"ד (הדורשות קיום גן-ילדים) וביצועו בד בבד.

שלב א'

שלב ב'

שלב ג'

שלב ד'

4. הוראות בדבר שינוי התכנית

4.1 שינוי בדבר תיפרושת אוכלוסין מעבר ל-10%, שלבי ביצוע כנ"ל, ושינוי מערך האזורים, יהוו שינוי לתכנית.

4.2 שינויים המתהווים מהכנת תכניות מפורטות אשר אינם מהווים שינוי יעוד מקרקעין, שינויים מהותיים בתפרושות אוכלוסין (עד 10%), שינויים מהותיים בתדריכי התכניות (עד 10.0 מ' בגבולות בינוי ושינויים בגובה קומות עד לכדי קומה אחת וכיו"ב) לא יהוו עילא לשינוי כנ"ל.

5. הוראות בדבר בחינה חוזרת של התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תיבחן פעולות התכנון והפיתוח כפי שיתבצעו מעת לעת בכפוף לתכנית זאת ולא יאוחר מאחת ל-12 חודש שוטפים מעת מתן תוקף לתכנית כאשר סטייה מההנחיות דלעיל תהווה עילא לשינוי התכנית.

אי התכנסותה של הוועדה הנ"ל לא תהווה שאלה בדבר תקפות התכנית.

1. כללי האוכלוסין מתפרשים בעיר על שני סוגי צפיפות מגורים:
- 1.1 צפיפות מגורים בינונית של 3.5 יח"ד בממוצע לדונם ברוטו, בעלת אופי אורבאני, בתחומי העיר הפנימית.
- 1.2 צפיפות מגורים נמוכה של 1.5 יח"ד לדונם ברוטו בעלת אופי פרברי, על הגבעות בפאתי העיר הפנימית.

2. טבלאת פרישת האוכלוסין

מס' תושבים	מס' יחידות דיור	בדונמים	השטח	מתחם	צפיפות
56,000	16,000	6,000	1,700	1.צ	בינונית
		4,000	1,150	2.צ	
		750		1.מ	
		2,100	600	2.ד	
		3,150	900	3.ד	
32,550	9,300	450	300	3.ז	נמוכה
		1,200	800	4.ז	
		750	500	5.ז	
		850	550	6.ז	
		850	550	4.ד	
		750	500	5.ד	
		2,250	1,500	1.מ	
		1,200	800	2.מ	
		1,000	750	5.מ	
		6,250			
88,550	25,300	10,600			סה"כ

פרק ד' אזורי המגורים

1. כללי
- 1.1 רובעי המגורים ממוקמים על רכסי ההרים משני צידיה של פארק העיר ולאורכו וקשורים במערכת דרכים עורקית אל עורק התחבורה העירוני הראשי (כביש 100).
- רובעי המגורים הינם בשטח של 10,600 דונמים ומהווים 36% משטח התכנית.
- 1.2 רובעי המגורים מחולקים לשני אזורים: אזורי מגורים בצפיפות בינונית אזורי מגורים בצפיפות נמוכה.
- 1.3 אזורי המגורים בצפיפות בינונית הם צ.1, צ.2, מ.1, ד.2, ד.3, ממוקמים מסביב למרכז העיר. קיבולתם 16,000 יח"ד המהווים כ- 56,000 תושבים.
- 1.4 אזורי המגורים בצפיפות נמוכה הם מ.2, מ.3, מ.4, מ.5, מ.6, ד.4, ד.5, מ.ע.1, מ.ע.2, מ.ע.5; ממוקמים על הרכסים הפרבריים. קיבולתם 9,300 יח"ד המהווים כ- 32,550 תושבים.
2. המטרה
- 2.1 ליעד שטחים לצרכי מגורים ולשימושים הקשורים בכך, לשרותם ולנוחותם של האוכלוסין.
- 2.2 לקבוע צפיפויות ברוטו.
- 2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ציבוריים ופרטיים.
- 2.4 ליעד שטחים לצרכי ציבור.
3. הוראות להכנת תכניות מפורטות
- 3.1 יחידות תכנון
- כל רובע מרובעי המגורים (כמו שאר אזורי התכנית) הוא יחידת תכנון.
- אישור תכנית מפורטת לכל יחידת תכנון הוא תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה. למרות האמור לעיל, תהיה ועדה מקומית רשאית לתחום תכנית מפורטת בתנאים הבאים:-
- 3.1.1 קיום נגישות לאתר ע"ח היזם.
- 3.1.2 הבטחת קיום מתן שרותים נאות ע"ח היזם (דרכי גישה, תשתיות, מוסדות ציבור נוגעים זכיו"ב).
- 3.1.3 השטח הנדון לא יפחת מ_____ דונמים ו/או יחידות דיור. ההוראה המספרית הגבוהה יותר תהיה הקובעת.

3.1.4 בכל מקרה חייבת תכנית כנ"ל בציון האלמנטים הראשיים הנוגעים ליחידת התכנון כולה (כגון: השדרה המרכזית, הדרכים הראשיות ומוסדות ציבור ראשיים).

פעולות כלליות שיפורטו בתכניות מפורטות.

3.2

3.2.1 לכל תכנית יצורף מסמך פעולות שיפרט את כל הנדרש בתשתיות, בהכנת השטחים לבנייה וכיו"ב וכן תנאים בהיתרי הבנייה.

3.2.2 לכל תכנית יצורף מסמך המפרט שלבי ביצוע מחייבים.

3.2.3 כל תכנית תראה אפשרות חלוקה לצרכי רישום הנכסים.

3.2.4 כל תכנית מפורטת תכיל את רשימת הנושאים שבסעיף 3.4 שלהלן.

תשריט ותקנון - ליחידת תכנון.

3.3

3.3.1 כל תכנית עיר מפורטת תלווה בנספח מחייב בקנ"מ 1:1250.

3.3.2 נספח זה מהווה הוראה תכנונית מחייבת בכל הנושאים העיצוביים של יחידת התכנון.

3.3.3 בנספח ייקבעו:-

חתכי ואופי מערכת הדרכים כולה.

גובה ואופי הבינוני.

צפיפות "נטו".

איתור ואופי שטחים ציבוריים ובנייני ציבור.

גבול הבינוני בשוליים ואופיו העיצובי.

אופיה של "כניסה ראשית" לרובע.

קביעת הלכות וכללים בנושא החנייה הפרטית והציבורית.

רשימת נושאים בתכנית מפורטת למגורים.

3.4

3.4.1 כללי

3.4.1.1 עיצוב כניסות לרובע הנוגע.

3.4.1.2 גבול הרובע ובו קביעות באשר לאזור
נוף פתוח ואזורי קצה (אזורים בהם
קיימת הפרדה בין שטח מיועד לבנייה
לבין שטח פתוח).

3.4.1.3 קביעת קו רקיע מחייב.

3.4.2 עיצוב חללים בין בנינים:

תכנון טיילות, דרכים וככרות, מצפורים וקווי
מבט, חנייה פרטית וציבורית, יעור, אינון
ומגוון צמחיה, הוראות ביחס לקירות תמך
וגדרות, ריהוט רחוב ופיסול סביבתי.

3.4.3 פירוט טיפוסים מבניים:

3.4.3.1 תכניות וחתכים טיפוסיים לבנייה
מדורגת.

3.4.3.2 תכניות וחתכים לבנינים עם קומת
עמודים.

3.4.3.3 תכניות וחתכים לבנינים גבוהים.

3.4.3.4 בנינים צמודי קרקע למיניהם.

3.4.4 עיצוב גגות

גגות שטוחים, מעקות, גגות משופעים, קולטי
שמש, דודי מים, אנטנות.

3.4.5 מסתורי כביסה.

3.4.6 טיפול באשפה.

3.4.7 מתקני גז.

3.4.8 מהלכי מדרגות חיצוניים.

3.4.9 קומת כניסה.

3.4.10 תאורת מבנים.

3.4.11 סורגים.

3.4.12 מרפסות, מרפסות סוכה.

3.4.13 ארגזי פרחים.

3.4.14 מרזבים וצנרת חיצונית.

3.4.15 מעברים מפולשים.

3.4.16 הוראות מיוחדות הנוגעות לנושאים:

3.4.16.1 הרחבות דיור.

3.4.16.2 סגירת מרפסות (ומרפסות סוכה).

3.4.16.3 מחסנים ואחסנה.

3.4.16.4 רכוש משותף - תקויים הוראה בענין
אחזקה של שטחים משותפים, חניות,
תאורה, גדרות וכיו"ב. לצורך זה
יוכן חוק עזר עירוני מתאים.

* עקרונות בינוי העיר הפנימית. איור גרפי ק.מ. 1:25,000

* מסגרת במתחם מ1 ראה פרק ה' עמ' 30
מסגרת במתחם ד3 ראה פרק ד' עמ' 23
מתחם ד4 ראה פרק ד' עמ' 26

4.1 כללי

רובעי מגורים אלה מהווים, מחד, את צפיפות המגורים הגבוהה ביותר בעיר ומטרתם העיקרית להקנות את מירב הסיכויים ליצירת רקמה עירונית; ומאידך, עקב היעדר הכללי של הקניית איכות מגורים מיוחדת - אין הצפיפות גבוהה כבערים אחרות בישראל.

כאמור רובעים אלה מאותרים ברכסים שמסביב למרכז העיר, בתוך גבולות העיר הפנימית.

בסה"כ קיבולת עירונית של 16,000 יח"ד שהם כ- 56,000 תושבים, המהווים 63% מסה"כ התושבים בעיר.

4.2 עקרונות הבינוי

4.2.1 יחידות התכנון מבוססות, ככל הניתן, על רשת מודולרית המארגנת אותן בהתאם לטופוגרפיה המקומית.

4.2.2 התכנון נערך כך שהוא מכתוב פיתוח קטעים רצופים המכילים מערכות מגורים שלמות על כל מגוניהן ומניעת חללים ריקים לא מפותחים.

4.2.3 מרכז הפעילות הרובעי מעוצב ומתוכנן כרחוב עירוני ראשי. תחום הרחוב יכיל יעודית בניני ציבור, שטחים מסחריים וכיו"ב, בבנייה הדוקה המעצבת את אופיו - כשדרה מרכזית. צפיפות הבנייה לכל אורכו תהיה הגבוהה ביותר ביחס לשאר יעודי הקרקע ביחידת המגורים הנוגעת. רחוב ראשי זה יכיל, במודולציה נתונה, צמתים ראשיים המפותחים ככפרות עירוניות אשר לכל אחת מהן יהיה מאפיין מיוחד - תיפקודי ועיצובי כאחד (ראה איור נוגע).

4.2.4 רשת דרכים, נגישות לבנינים ומיקום מוסדות ציבור:

4.2.4.1 מערכת הדרכים הותוותה בצורה המחייבת, ככל האפשר, רשת דרכים מודולריות בעורף מגרשי הבנייה. דרכי שרות אלה יהיו רחובות עירוניים לכל דבר, כך נוצרת נגישות מיידית לפחחי הבנינים על מנת לאפשר:

(א) חנייה פרטית תקנית בתחום הבנין הפרטי.

(ב) שירות פינוי אשפה, טעינה ופריקה וכיו"ב בצורה בהירה ונוחה.

מקטע אופייני לרובע מגורים בצפיפות בינונית. איור גרפי בק.מ. 1:2,500

מקרא: 1. שדרה מרכזית, 2. בניה בקומות מעל סטווין, 3. בניה בקומות, 4. ככר רובעית, 5. בית-ספר יסודי, 6. גן ילדים וגינה ציבורית, 7. דרך עורפית וחניות, 8. בניה רוויה עד שלוש קומות, 9. דרך מאספת, 10. בניה מדורגת, 11. בניה טורית צמודת קרקע, 12. "בנה ביתך", 13. תחנת אוטובוסים.

ג) הגדרה מדויקת של קניין הפרט
וקניין רכוש הציבור.

4.2.4.2 הרשת המודולרית קובעת את מיקום
תחנות האוטובוסים בין שני צמתים
ראשיים.

4.2.4.3 רשת זאת יוצרת במרווחים דלעיל
מיקום קבוע לאתרים ציבוריים. אתרים
אלה נמצאים לכן במרחקי הליכה
קבועים ומקשרים את התנועה המוטורית
לתנועת הולכי הרגל (ראה איור
נוגע).

4.2.5 צפיפות ואופי המגורים יהיו, ככלל, דלילים
יחסית וצמודי קרקע בשולי הרובעים ואלה
יתעצמו ויגבהו בצורה סימטרית ככל שהם
מעפילים מן השוליים לעבר הרחוב - השדרה
המרכזית.

4.2.6 דגש מיוחד יושם על יצירת "נוף עירוני" בכל
קטע - קטן כגדול - ברובעי המגורים (להבדיל
משכונות בעלות צפיפות נמוכה). כל קטע כזה
יהיה בעל ערך עצמי, אחדות וסדר פנימי. תובלט
הירארכית הדרכים, הסדרי החנייה, הטיפול
הנופי ובמיוחד הרציפות והחיבור האורגניים
בין קטעי הבנייה השונים.

5.1 כללי

בהיות אריאל עיר שבה יהיה ביקוש גבוה למגורים בצפיפות נמוכה, אותרו מספר פסגות ורכסים באתרים ראויים לבנייה בסוג זה ובסה"כ קיבולת עירונית של 9,300 יח"ד שהם 32,550 תושבים המהווים 37% מסה"כ התושבים בעיר.

א. רובעי שכונות אלו יהיו קשורים עם המערכת העירונית במערכת דרכים עורקית הנשענת על עורק התחבורה העירוני הראשי (כביש 100).

ב. הכניסות לכל אחד מאתרים אלה יהיו בתכנון נופי מיוחד, (ראה פרק שטחים פתוחים) ויובילו אל שדרה נטועה במרכז הרובע.

5.2 עקרונות בינוי

5.2.1 בתכניות מפורטות ייקבע גבול בינוי קשיח שעקרונות התוויתו ייקבעו בתכנית המתאר. בין השאר יכללו קביעות אלה מרחקים מינימליים בין גבולות בינוי מצרניים, הכל בהתאם לטופוגרפיה ולמבטים הנוגעים.

5.2.2 כל אחד מאתרים אלה יכיל שתי פרישות טיפוסיות:

(1) רובעים של "בנה ביתך" בריכוזים של כ- 200 יח"ד עצמאיות המספקות שירותים עד לרמה של גן ילדים.

(2) בנייה צמודת קרקע מכל הסוגים לפי תכנית מפורטת נוגעת שתאפשר אלמנט מקשר בין "אשכולות" שכנים של "בנה ביתך" ותשלב בתוכה את השירותים הציבוריים הנוגעים.

5.2.3 אתרים אלה ילוו בתכנית חלוקה למגרשי בנייה תוך הגדרה ברורה בין קנין הפרט וקנין הציבור.

5.2.4 כל אתר ילווה בתכנית פיתוח בשלבים שתאפשר פיתוח תשתית מדורגת.

5.2.5 שאר עקרונות הבינוי יהלמו את הנחיות משרד הבינוי והשיכון של בינוי במסגרת "בנה ביתך" מס' 2.17, כפי שיעודכנו מעת לעת.

5.3 הוראות כלליות

5.3.1 בהיות בעלי החזקה בקרקעות בחלקם יזמים פרטיים, קשה יהיה לשלוט בקצב שלבי הפיתוח בהתאם להנחיות גיאוגרפיות מבוכרות ומבוקרות

(מן הפנים החוצה) - תקויים התניה מפורשת למתן היתרים באתרים אלה אשר תקבע תנאים מחייבים למימון וביצוע תשתית עירונית נוגעת לפני פיתוח האתר עצמו ועל חשבון היזם.

5.3.2 קצב הבנייה באתרים אלה יוכתב על ידי קבוצות מינימאליות של יחידות דיוור שלא יוקטנו מ-30 יח"ד. לא יינתן היתר ולא יינתנו תעודות גמר למבנים פזורים בודדים.

5.3.3 לא יוצאו היתרים באתרים אלה לאחר שבוצעה בעין התשתית הנוגעת ובוצעו וסומנו בשטח מפלסי קרקע סופיים וגבולות מגרשים לקבוצות של לא פחות מ-30 יחידות דיוור.

5.3.4 כל הבנינים יתוכננו על ידי אדריכלים מוסמכים.

5.3.5 מבנים דו-משפחתיים יתוכננו בידי אדריכל אחד.

* עקרונות בינוי איזור בק.מ. 1:10,000

1. שדרה מרכזית, 2. ככר רובעית, 3. בית-ספר, 4. גן ציבורי, 5. בניה מדורגת עד שלוש קומות, 6. "בנה ביתך".

באזורי מגורים מותרים השימושים הבאים כולם או מקצתם:-

6.1 בנייני מגורים

6.1.1 בחלק של דירת מגורים בשטח שאינו עולה על 30.0 מ"ר רשאית הוועדה המקומית להתיר שימוש של: משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים.

מקצועות חופשיים כגון: רופא, עו"ד, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון ו/או מנהל חשבונות, שירותי משרד ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הוועדה המקומית עלולים לגרום מטרד לדיירים השכנים.

הוועדה המקומית רשאית להתיר שימושים כנ"ל בבנייני מגורים קיימים בתנאי שהבקשה לאישור השימוש תידון ותאושר בהתאם להוראות החוק בדבר שימוש חורג (פרק ה', רישוי חוק התכנון והבנייה - 1965).

6.1.2 בנייני עזר, מגרשי חנייה ומוסך פרטי לדיירי הבית.

6.1.3 בתכנית מפורטת לאזור מגורים יוקבעו השימושים הבאים:-

חנות לפרחים, משקאות, טבק, צעצועים, בית מרקחת, אופטיקאי, סידקית, חנות נעלים, חנות בגדים, מכולת, סופרמרקט, קיוסק, מספרה, חנות ירקות ופירות, אטליז, תיקון נעלים, סלון יופי, סניף בנק, חייט וחנות לממכר עתוננים.

6.1.4 מסחר שכונתי.

6.1.5 בנייני ציבור, מוסדות ציבור.

6.1.6 דרכים ושטחי חנייה.

7. שימושים באזורי מגורים בצפיפות נמוכה

באזורי מגורים אלה מותרים השימושים הבאים: בתי מגורים חד-משפחתיים; בתי מגורים דו-משפחתיים; סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשי הגרים באותו הבית, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, כפוף לאישור רשות הבריאות ובתנאי נוסף שלא ישתמשו במכונות מזונות בכוח ולא יציגו סחורות או פרסומת מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין. מוסך פרטי ו/או מבנה עזר.

8. שימושים
באזורי מגורים
בצפיפות בינונית

- 8.1 באזורי מגורים אלה מותרים השימושים הבאים:--
- 8.1.1 השימושים המותרים כמו באזור מגורים בצפיפות נמוכה.
- 8.1.2 בתי מגורים.
- 8.2 בתכנית מפורטת מותר לקבוע מגרשים גם לשימושים הבאים:
- 8.2.1 בית מלון ופנסיון עד 10 חדרים, בתנאי שיהיה בבנין נפרד.
- 8.2.2 תערוכה לצרכי אומנות בתנאי שיסודרו בדירה פרטית ושלא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבנין.
- 8.2.3 בית מנוחה לזקנים, בתנאי שיהיה בבנין נפרד.
- 8.2.4 חנויות לשירות התושבים במקום.

9. השימושים האסורים

- באזורי מגורים יהיו אסורים השימושים הבאים:
- 9.1 תעשייה מכל סוג שהוא כולל תעשייה זעירה.
- 9.2 בתי מלאכה אשר לא נכללו בשימושים המותרים בתכנית מפורטת.
- 9.3 מחסנים סיטונאיים ומחסנים קמעוניים.
- 9.4 מתקני או מבני בידור הגורמים רעש המהווה מטרד לסביבתם.
- 9.5 שימושים אשר לדעת הוועדה המקומית יש בהם או עלולים לגרום מטרד.

בהיות היעד הראשי של העיר ושל מרכזיה לשמש שירות כלל אזורי, יאותרו מעת לעת כל השימושים שמטרתם לסייע ליעד זה. לכן ייבחנו מעת לעת יוזמות ההולמות יעד זה כגון: איתור תחנה מרכזית לתחבורה ציבורית, תחנת תדלוק וספיתיה, מלונאות, שוק קמעוני על כל סוגיו והכל בתנאי שיהלמו את עקרונות העיצוב והבינוי שלהלן. בכל מצב של דיון באיתור מבנים באזור זה תישקל מידת חשיבות המבנה כהולם היעדים דלעיל.

1. כללי

2. המטרה

2.1 ליעד שטחים לאזור מסחרי כלל עירוני, לשימושים הקשורים בו וכן למוסדות כלל עירוניים יחודיים.

2.2 לקבוע את השימושים המותרים בו.

2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור.

2.4 ליעד שטחים לצרכי ציבור.

2.5 ליעד ולשלב מגורים.

3. עקרונות בינוי

3.1 אזור המרכז יהיה בעל אופי של רצף מספר מוקדים. מוקדים אלה הם צמתים טבעיים ברשת מודולרית אשר, ככל הניתן, תארגן בהתאם לטופוגרפיה את הדרכים העירוניות המחברות אותו עם שאר חלקי העיר.

3.2 אזור המרכז, עקב איתורו בטופוגרפיה, יהווה אזור מיוחד המתפתח לאורך שדרה ראשית.

3.3 שדרה ראשית זאת תלווה ביעודים מעורבים, בבנייה קומפקטית, בצפיפות גבוהה יחסית ובככרות בעלות מאפיין מיוחד תפקודי ועיצובי כאחד.

3.4 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב ראשון לפיתוח העיר והמרכז.

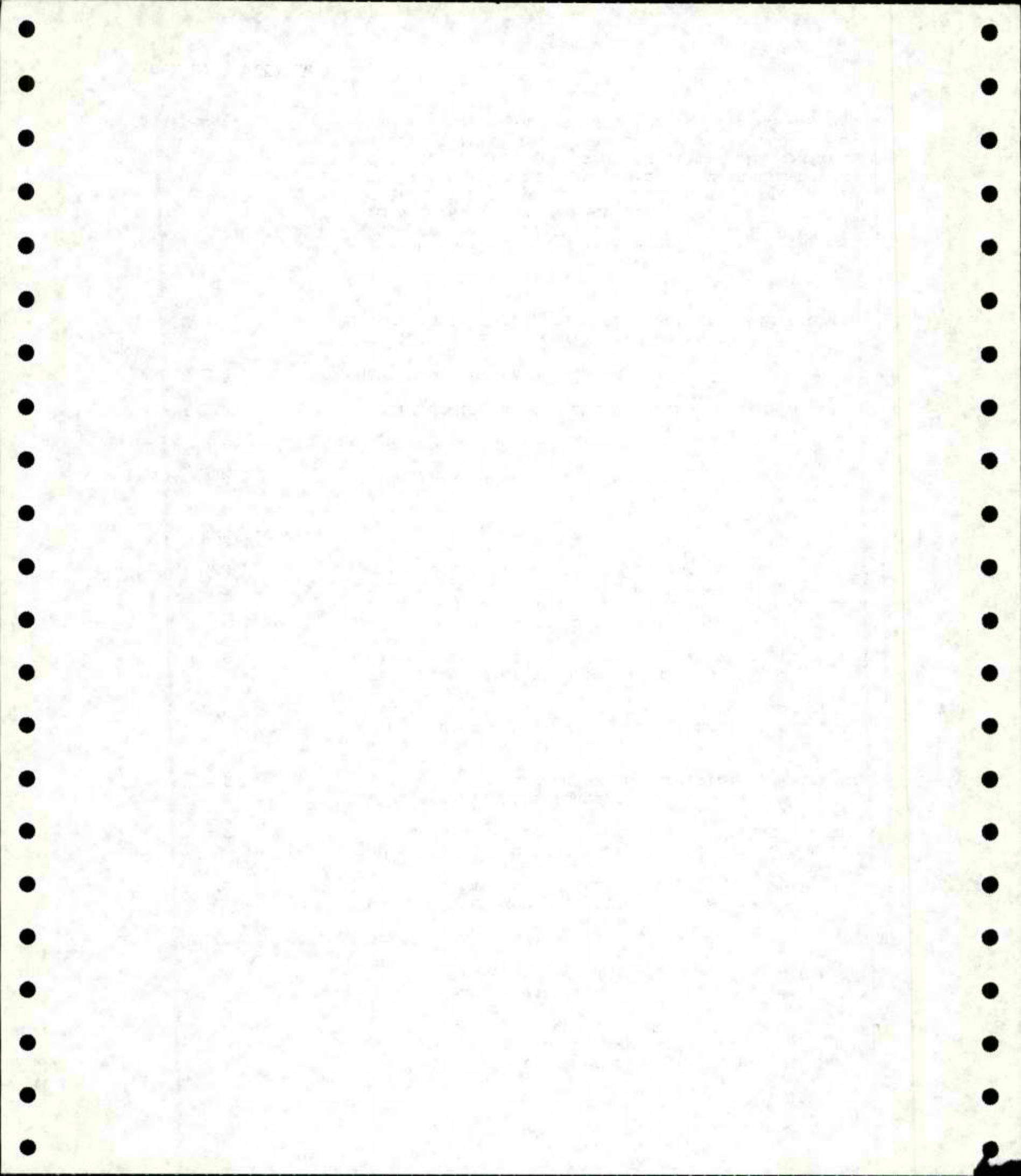
3.5 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים למניעת חללים ריקים.

3.6 יעודי קרקע באזור המרכז יהיו בעלי ייחוד בתפקוד העירוני וחלק מהם יהיו בעלי תפקוד אזורי.

3.7 פרישת יעודי הקרקע:

3.7.1 שדרה מרכזית על פרשת המים בעלת מבטים לעמק ולפארק העירוני.

3.7.2 המוקד המערבי של השדרה יכיל את האדמיניסטרציה העירונית, כולל בית עיריה וככר, ובניני המרכז האזרחי והתרבותי.



- 3.7.3 המוקד האזרחי יכיל את משרדי מנהל המחוז או האזור.
- 3.7.4 בין שני מוקדים אלה ימוקמו פונקציות משרדיות ומסחריות וכן מגורי מרכז העיר.
- 3.7.5 בשיפולים המערביים של השדרה המרכזית ימוקמו אזורי מלונות ונופש (צופים אל הפארק).
- 3.7.6 בשוליים המזרחיים של השדרה המרכזית ימוקמו פונקציות שרותיות כלל עירוניות כגון תחנת תדלוק ומלונאות מסחרית.
- 3.7.7 השוליים הדרום-מזרחיים, בעלי נגישות גבוהה, יכללו את תחנת האוטובוסים המרכזית ומרכז קניות אזורי. אם הוקם שוק קמעוני איזורי באזור מלאכה קמעונית (ראה סעיף 4).
- 3.7.8 עד לאבול הבינוי של אזור המרכז ייבנו מגורים מדורגים בצפיפות גבוהה.

עקרונות בינוי מרכז העיר. אויור גרפי בק.מ. 1:6,250

1. בית-ספר, 2. מגורים מדורגים ומלונות, 3. מרכז אזרחי ככר העיריה, 4. אולם מופעים ומוזיאון, 5. שדרה מרכזית, 6. ככר עסקים ראשית, 7. חניה, 8. ככר המנהל האזורי, 9. תחנה מרכזית, 10. שוק ומלאכה זעירה, 11. צמודי קרקע מדורגים, 12. דרך מאספת.

- 3.8.1 השדרה המרכזית זכך ככרונתיה יהוז נושא לתכנון מפורט מיוחד שעקרונותיו יהיו: תשומת לב מיוחדת להולכי הרגל, גינון אינטנסיבי פורמלי וקווי בנין אפס.
- תשולב חניית מבקרים ונגישות מיידית מהשדרה לכל אורכה.
- תשומת לב מיוחדת תנתן לתאורת השדרה ולריהוט רחוב בעל סגנון מיוחד.
- 3.8.2 הבינוי בחלקה המערבי של השדרה יכלול תשומת לב מיוחדת לפתיחות המבטים לנוף.
- 3.8.3 רשימת חומרים מותרים ואסורים תיקבע בתכנית המפורטת הנוגעת.
- 3.8.4 התכנית המפורטת תקבע את גבול הבינוי של אזור המרכז בצורה קשיחה זכך תקבע את אופי המבנים הגובלים בגבול בינוי זה.

למעלה חתך לרוחב המרכז, למטה חתך לאורך השדרה.

לאזור מסחרי כלל עירוני ניתן לייחד את השימושים הבאים, כולם או מקצתם. לא יינתן היתר בנייה באזור זה אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת.

- | | |
|------|--|
| 4.1 | חנויות ומבנים למסחר קמעוני וסיטונאי. |
| 4.2 | בניני משרדים. |
| 4.3 | מוסדות ציבור, בניני ציבור ושטח פתוח ציבורי. |
| 4.4 | בניני תרבות ובידור/מועדונים, בתי קולנוע, אולמות קונצרטים, ספריות, חדרי קריאה וכיוצא בזה. |
| 4.5 | בנינים להארחה ולמלונאות. |
| 4.6 | בתי אבות. |
| 4.7 | אולמי חתונות ושמחות. |
| 4.8 | בניני מגורים. |
| 4.9 | מעבדות, פרט למעבדות העלולות להוות ולגרום למטרד. |
| 4.10 | בתי מלאכה קימעוניים המספקים שירותים לתושבי האיזור. |
| 4.11 | שוק קימעוני. |
| 4.12 | תחנת אוטובוסים מרכזית. |
| 4.13 | חנויות לתיקון אופניים ומכירתם, שרברב, כריכיה, מרפדיה, חנויות לתיקון חשמל ורדיו. |
| 4.14 | אחסנה אשר קשורה ישירות לפעילות המסחרית שבמקום, בתנאי שאחסנה זו אינה מהווה מטרד לציבור בכל דרך שהיא. |
| 4.15 | דרכים, שטחי ומבני חנייה. |
| 4.16 | מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מטרד אחד למשנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של מהנדס הזוועדה המקומית. |

5. השימושים האסורים

- | | |
|-----|--|
| 5.1 | תעשייה מכל סוג שהוא כולל תעשייה זעירה. |
| 5.2 | מלאכה אשר לא נכללה בשימושים המותרים. |
| 5.3 | מבנים או שימושים העוסקים או מאחסנים חומרים העלולים לסכן את הסביבה. |

6. מלאכה

לא יינתן היתר להקמת בתי מלאכה אלא לאחר אישורה של
תכנית מפורטת אשר תקבע במפורט את השימוש המיוחד של
כל בית מלאכה.

6.1

תותר מלאכה קמעונית בתנאים הבאים:-

6.2

מקטע אופייני. איור גרפי בק.מ. 1:1,000

1. סטוויין מסחרי, 2. מעבר ציבורי, 3. חניה, 4. בתי קומות - משרדים או
מגורים, 5. שטח מסחרי.

חתך אופייני לרוחב השדרה. איור גרפי בק.מ. 1:1,000

- 6.2.1 היקף עסק יחיד לא יעלה על 100.0 מ"ר.
- 6.2.2 עמידה בתנאי התברואה (על-פי חוק עזה עירוני מתאים).
- 6.3 תדרך להכנת תכנית מפורטת.
- 6.3.1 מבני המלאכה יהיו מבנייה קשוחה.
- 6.3.2 לא יותרו גגות מבנייה קלה.
- 6.3.3 המבנה יתוכנן ברמה עיצובית ההולמת אזור מרכז עיר.
- 6.3.4 יותרו חצרות אחוריות מכוסות בפרגולה.
- 6.3.5 האספקה למבנים תהיה מהחזית הראשית.
- 6.3.6 שלבי הביצוע של המבנים יהיו ביחידות שאינן קטנות מ- 500 מ"ר.
7. תשתית
- בכל אזור המרכז לא יורשו רשתות עיליות.
8. אזור שרותי דרך
- בשטח זה מותר יהיה לעשות שרותי תדלוק, הארחה ומזון כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.

	1.	המטרה
ליעד שטחים למוסדות כלל עירוניים/אזוריים.	1.1	
לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.	1.2	
	2.	שימושים
באזור זה יותרו השימושים הבאים בהתאם להוראות התכנית או תכנית מפורטת.		
מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.	2.1	
מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.	2.2	
בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.	2.3	
מוסדות בריאות.	2.4	
מוסדות דת.	2.5	
מוסדות סעד.	2.6	
בתי חולים ומוסדות רפואיים ובתי אבות.	2.7	
מוסדות חינוך על-תיכוניים.	2.8	
מגרשי ומתקני חנייה.	2.9	
בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבניין.	2.10	
	3.	אזור עתודה
אזור זה הינו עתודה כלל אזורית.		
השטח הינו ייחודי מבחינת ערכי נוף וטופוגרפיה, מרוחק מהמערך העירוני ונדרשת דרך אישה מיוחדת אליו.		
בבוא העת ייעד לשימוש כלל אזורי מיוחד.		
	4.	אתר סילוק וטיפול באשפה
אתר זה נקבע כמקום מרכזי לשפיכת פסולת לסוגיה כולל אשפה.		
תוכן לגביו תכנית מפורטת, מלווה בתזכיר השפעה על הסביבה, בה ייקבעו גבולותיו המדויקים והוראות פיתוח והפעלתו.		

1. כללי

המבנה הטופוגרפי של ארץ ישראל מאופיין על ידי שני רכסים ארוכים המתמשכים ממזרח למערב וואדי רחב ביניהם. ואדי זה הוא הנושא העיקרי של "הירוק העירוני" ומשמש לכל אורכו כגן מטרופוליני. הגן המטרופוליני הינו הנוף הפנימי של העיר אליו משקיפים כל המתחמים הקשורים אליו באמצעות הגיאיות זרשת הדרכים העיקרית אל הדרך העורקית הראשית (דרך 100) העוברת בשוליו הצפוניים.

* הפארק המטרופוליני - מבט פנורמי.

2. המטרה

ליעד שטחים פתוחים לציבור ולקבוע תנאים ומגבלות לפיתוח ושימוש אזוריים אלה.

3. התפלגות השטחים

התכנית קובעת את התפלגות השטחים כדלקמן:

- | | |
|------------------------------------|-----|
| שטחי נוף פתוח. | 3.1 |
| שלוחות גיא. | 3.2 |
| שטח לפארק מטרופוליני. | 3.3 |
| שטח גן העיר. | 3.4 |
| מרכז ספורט עירוני ראשי ואזור נופש. | 3.5 |
| שטחי ספורט פרטיים (קאונטרי קלאב). | 3.6 |

4. נוף פתוח

אזורים אלה מהווים למעשה את התשליל (נגטיב) של גבול הבינוני העירוני. הם מהווים את פאתי העיר לכל רוחות השמים. אלה יישמרו בצורתם הנוכחית ולא ייעשו בהם כל פעולות המעוותות מצבם הטבעי. לא יותרו בהם כל פעולות כריה, חציבה, שפיכת פסולת לסוגיה (לשפיכת פסולת בנייה עירונית יאותרו אתרים מיוחדים). לכל אחד מאתרים אלה תוכן תכנית מפורטת הכוללת טפול נופי הולם ועקרונות בקרה. השטחים הפתוחים יוכרזו כשמורה.

יותרו בהם:

מבנים ארעיים קלים ומבני קבע אשר לדעת מוסדות התכנון ובאישורם - מהווים שרות מובהק לאזור זה.

מחסות קלים (אהלים וכיו"ב).

מתקני נופש פעיל קבועים וכיו"ב.

5. שלוחות גיא

5.1 גיאיות אלה, שיופיעו בתכניות מפורטות של מערכות דרכי הכניסה לרובעים השונים, הינם שלוחות העמק המרכזי וישאו אופי של חורש טבעי.

5.2 התכניות המפורטות של דרכי הכניסה הנ"ל, יראו תכנון הגיאיות למלוא רוחבן, מגבול בינוני אחד לרעהו ויתארו את נקודות החדירה בכניסות לרקמה הבנוייה. לא תותר כל בנייה לכל אורך גיא טבעי ובניית קירות תמך תוגבל ל-3 מטרים גובה למניעת עוות פני הקרקע הטבעיים.

6. הפארק המטרופוליני

6.1 שטח זה, בתחומו הטבעי של העמק המרכזי, מהווה גבול בינוני טבעי לשולי הרובעים העירוניים העקריים.

6.2 אופי הפארק הוא של עמק טבעי רחב ידיים המשמש כאגן ניקוז טבעי ובעל צמחיית חורש (בעקד עצי זית) שתוגן ותתוגבר בנטיעות חדשות. פארק זה מיועד לאוכלוסית העיר ולאוכלוסית האזור. שטחו הכללי של הפארק 1,450 דונם.

6.3 הפארק מהווה מתחם תכנוני שלם ולא תותר בו בנייה מכל סוג שהוא, אלא לאחר הכנת תכנית נוף כללית (בק.מ. 1:5000) שתקבע את מתחמי הפארק שלהלן ותאושר על ידי הוועדה המקומית כבסיס להכנת תכנית מפורטת.

6.4 שימושיו האינטנסיביים של הפארק:

6.4.1 גן העיר.

6.4.2 מרכז ספורט עירוני ראשי ואזור נופש.

6.5 שטח ציבורי פתוח הצמוד למ.ע.ר.

6.5.1 השטח שממזרח ומדרום לאיזור המ.ע.ר. לאורך כביש הכניסה הראשית ודרך 100 הינו חלק מגן העיר והפרק המטרופוליני.

6.5.2 האיזור של אורך כביש הכניסה יפותח במתכונת של שדרה רחבה נטועה בשורות עצים.

6.5.3 האיזור שלאורך דרך 100 מהווה חלק מגן העיר. פיתוחו יהיה אינטנסיבי כאמור בפרק ז' סעיף 7.

7. גן העיר

בתכנית מפורטת לשטח זה ייקבעו מתחמים כדלקמן:--

7.1 באזור הצומת המרכזי ולמרגלות מרכז העיר יוגדר מתחם שהינו החלק האינטנסיבי של הגן והמיועד להוות מקום מפגש מטופח ופתוח לתושבי העיר.

הגן יתוכנן במשמעת קפדנית של גן בנוי ובאלמנטים קשיחים כגון: קירות ושבילים מרוצפים, ככרות, ריהוט גן וכיו"ב.

7.1.1 השימושים המותרים:

אתר כינוסים וחגיגות; שטחים לא.ש.צ. בהם מגרשי בניה לצרכי מתקנים המשמשים את באי הגן בתשלום (כגון בתי קפה וכיו"ב), הכל לרווחת תושבי העיר.

7.1.2 הפעילויות האסורות:

פיקניקים, מאהלים וכיו"ב.

באזור המערבי של גן העיר יוגדר מתחם שיותרו בו השימושים הבאים:

7.2

7.2.1 גן חיות, גן בוטני; שטחים לא.ש.צ., שטח לתערוכות וירידים; תצוגות, אולמות מופעים, מארזים ומתקני ספורט פתוחים לציבור, חניונים ציבוריים; מקווי מים טבעיים וכיו"ב.

7.2.2 פעילויות אסורות:

פיקניקים, מאהלים וכיו"ב.

8. שטח למרכז ספורט
עירוני ראשי
ואזור נופש

8.1 השטח שבהמשכו הישיר של גן העיר לכוון מערב ועד לפאתי העיר מהווה אזור ספורט עירוני ראשי ואזור נופש המיועד לשרת את אוכלוסיית העיר ואת האוכלוסייה האזורית.

8.2 בתכנית מפורטת ייקבעו המתחמים הבאים:-

8.2.1 מתחם לאזור ספורט עירוני ראשי שבו יאותרו מוסדות הספורט הראשיים והייחודיים של העיר על כל סוגיהם.

8.2.2 מתחם לפעילות נופש וכן יאותרו, בין השאר:- מסלולי הכיבה על סוסים ועל אופניים; מארז גולף; אתרים למאהלים ופיקניקים; מקווי מים; חניונים ציבוריים, שטחים לא.ש.צ. וכיו"ב.

9. שטח ספורט פרטי

שטח זה ישמש כאזור ספורט פרטי (קאונטרי קלאב) המיועד לשרת אוכלוסייה מטרופוליטנית (מנויים ולא מנויים) של כ- 150,000 נפש. יותר לגדר אותו ולהתיר הכניסה אליו בתשלום. תכנית מפורטת הולמת תגדיר את אופי בינויו ואת רשימת שימושיו.

10. הכנת תכניות מפורטות

10.1 לפני הכנת תכניות מפורטות תוכן תכנית מנחה לגינון ונוף של כל השטחים הפתוחים שבעיר דהיינו השטח "הירוק העירוני".

- חלוקת השטח למתחמי תכנון.
 - קביעת מדיניות לפיתוח השטחים הפתוחים.
 - קביעת נקודות מצפור.
 - קביעת אופי הצמחיה שבעיר (התבססות על הזית כעץ דומיננטי).
- 10.3 קביעת מדיניות שילוט והכוונה.
- 10.4 קביעת מדיניות גינון, טיילות וכו'.
- 10.5 קביעת תדריכי תכנון לשטחים הציבוריים הפתוחים שבמתחמי התכנון.

* הפארק העירוני. איור גרפי בק.מ. 1:25,000

1. דרך פרברית מהירה (דרך 100), 2. שטחי ספורט פרטיים (קאונטרי קלאב), 3. שטחי נוף פתוח, 4. גן כניסה לעיר, 5. גן העיר ושטח לתערוכות ולירידים, 6. פארק עם מתקני ספורט פתוחים וכו"ב, 7. מרכז ספורט עירוני ראשי, 8. אזור נופש (קמפינג), 9. שלוחת גיא.

1. כללי

כל יעודי הקרקע הכלולים בפרק זה יעדם הוא קביעת אזורים לתעסוקה אזורית ומקומית שיהלמו את היעד המרכזי כפי שבוטא ביעדי התכנית: יצירת מירב ההזדמנויות לתעסוקה של תושבי העיר והאזור על מנת להקטין עד כמה שאפשר את היוממות לאזורי תעסוקה חוץ אזורים, המעמט הסכנה של תופעת "עיר שינה" והגברת זיקת התושבים למקום.

2. המטרה

- 2.1 ליעד שטחים לתעשייה ולשמושים הקשורים בה, פרט לתעשייה ומלאכה מטרידה או מזיקה.
- 2.2 לקבוע את השימושים המותרים באזור התעשייה.
- 2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשייה.
- 2.4 לקבוע שטחים לצרכי ציבור.

3. השימושים המותרים

- באזור תעשייה מותרים השימושים הבאים:
- 3.1 בתי חרושת, שטחי חרושת ובתי קרור.
- 3.2 שטחי ומבני אחסנה בשיקול דעת של הוועדה המקומית.
- 3.3 בתי מלאכה.
- 3.4 בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישורין לתעשייה שבמקום.
- 3.5 מוסדות כספיים.
- 3.6 מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום.
- 3.7 אולמי שמחות.
- 3.8 מוסדות ציבור ובניני ציבור (כגון משטרה, מכבי אש, עזרה ראשונה, וכיו"ב).
- 3.9 מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז.
- 3.10 מוסכים לרכב.
- 3.11 שטחי ומתקני חנייה.
- 3.12 תחנות תדלוק, כפוף להוראות תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ת/מ/א/18.

	השימושים האסורים	4.
	מגורים.	4.1
	תעשייה ומלאכה מטרידה או מזיקה.	4.2
	אחוזי בנייה	5.
	הבנייה המותרת באזורי תעשייה תהיה לא יותר מ-40% משטח המגרש נטו. הגובה המירבי המותר הוא 3 קומות ולא יותר מ-12 מטר גובה. אולם מותר להציע בתכנית מפורטת למפעל מסויים שינוויים בגובה הבניין ובמספר הקומות: תוספת קומות במקביל להקטנת כיסוי הקרקע.	
	דרישות סביבתיות לאזורי תעשייה ומלאכה	6.
	באזורי תעשייה ומלאכה תוקמנה תעשיות העונות על דרישות סביבתיות כפי שנקבע על ידי הרשות המוסמכת (משרד הבריאות ו/או אחר), להלן הרשות המוסמכת למניעת מטרדים סביבתיים.	6.1
	סוגי תעשייה שמטרדיהם הסביבתיים דומים ירוכזו בקבוצות בשטחים סמוכים.	6.2
	6.2.1 תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי כלשהו ועומדות בתנאי תקנים המיועדים לאזורי מגורים ומסחר.	
	6.2.2 תעשיות הרגישות למטרד ממפעלים שכנים.	
	6.2.3 תעשיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים.	
	מטרד סביבתי הוא מצב או פעולה הגורם לזיהום אוויר, מים או קרקע, לרעש, למפגעי תחבורה, למטרד אסתטי או אחר כפי שיוגדר על ידי הרשות המוסמכת.	5.3
	אזור תעשייה עתירת ידע	7.
	המטרה	7.1
	7.1.1 יצירת קרית מדע לתעשיות עתירות ידע, מכוני מחקר, מכללות וכיו"ב הנהנות ממגוון רחב של שרותים תוך שימת דגש מיוחד על מרחבי ירק, חזית המבנים ואיכות הסביבה.	
	7.1.2 שילוב "קרית המדע" במרקם העירוני.	
	7.1.3 הגדרת יעודי הקרקע והגבלות הבנייה בתחום התכנית.	

בהתאם ובכפוף לתכנית מתאר מס' 3/ח/130.

8. שטח לאחסנה באיזור התעשייה

שטחים שיאותרו בתכנית מפורטת של האיזור.

8.1 המטרה

8.1.1 ליעד שטחים לאחסנה

8.1.2 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באיזור
אחסנה.

8.2 השימושים המותרים

8.2.1 מבני אחסנה לחומרי גלם.

8.2.2 מבני אחסנה למוצרים מוגמרים.

8.2.3 מחסנים סיטונאיים וקמעונאיים.

8.2.4 בתי אריזה ומיון.

8.2.5 דרכים, שטחי ומבני חנייה.

8.3 השימושים האסורים

8.3.1 מבני אחסנה לחומרים רעילים במקורם או
העשויים בתנאים מיוחדים של חום, לחות, לחץ
או שריפה להפוך לרעילים או לפלוט חומרים
רעילים.

8.3.2 בתי חרושת ותעשייה מכל סוג.

8.3.3 בתי מלאכה.

9. שטח לחניון לרכב כבד
באיזור התעשייה

9.1 המטרה

9.1.1 ליעד שטחים לחניית רכב כבד.

9.1.2 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים
בחניון לרכב כבד.

שימושים 9.2

- 9.2.1 חנייה לרכב כבד.
- 9.2.2 תחנת תדלוק, כפוף להוראות מתאר לתחנות תדלוק ת/מ/א/18.
- 9.2.3 מבנה המיועד לשומר ולעובדי מינהלה המתפעלים את החניון לרכב כבד.
- 9.2.4 כל שימוש אחר אשר יאושר על ידי הוועדה המקומית והקשור בנושאי רכב ותחבורה.

שימושים אסורים 9.3

- 9.3.1 מוסכים לתקון וטיפול ברכב.
- 9.3.2 מגורים, מסחר, תעשייה, מלאכה או אחסנה וכן כל שימוש שלא הותר במפורש.

1. כללי
 ההופעה החזותית / פיסית של העיר כולה ושל הרובעים המרכיבים אותה חשובה ליצירת חוויה מתוכננת ומבוקרת.

לכן בא פרק זה להדגיש אלמנטים בעלי משקל מיוחד להשגת מטרה זאת.

2. המטרה
 לקבוע כללים מנחים לעריכת נספחי בינוי בתכניות מפורטות הקובעים מראש את ההופעה העירונית הכוללת באמצעות האלמנטים הבאים: (אותם יש לקרוא יחד עם פרק י"ב הוראות בדבר הכנת תוכניות מפורטות).

2.1 גבול בינוי:

גבול בינוי קשיח ייקבע בכל תכנית ליצירת "חזית" הולמת בכל ההקף של כל אחד מהמתחמים הבנויים באמצעות מירב הכלים למבחן ובקרה.

התכנית הנ"ל תגדיר גם את אופי וצורת המבנים היוצרים את גבול הבניה.

2.2 צורות בינוי:

בתכנית מפורטת למתחם ייקבע מגוון צורות הבינוי המותרות לכל מתחם. תשומת לב מיוחדת תנתן לבחינת התרת בנייה מדורגת ודומיה העלולים לעוות פני קרקע טבעית בצורה בולטת.

2.3 גובה בניינים:

בעיר כולה יהיה גבול עליון של גובה הבנייה עד ל-3 קומות. תותר בנייה של עד 6 קומות בשדרות המגורים הראשיות ותותר בנייה של עד 8 קומות בשדרה המרכזית של מרכז העיר.

2.4 תכניות פיתוח שטח פרטי:

היתרי הבנייה יכללו בגופם תכנית פיתוח בשטח הנוגע בק.מ. 1:250. לא תנתן תעודת אמר למבנה מבלי ביצוע בעין של הנ"ל.

2.5 גינון בשטחים הציבוריים:

בהיות אתר העיר מובל במטעי זית וחורש טבעי יתוכננו הגנים הציבוריים ברובעים עצמם במתכונת של שטחי דשא וגינות נוי אינטנסיביים.

2.6 חומרי בניה:

2.6.1 בתכניות מפורטות יוגדר מגוון חמרי הבניה והחיפוי החיצוניים האופייני לכל מתחם. בכל תחומי העיר, למעט אזורי התעשייה, לא יותר השימוש בטיח לסוגיו.

2.6.2 גגות מבנים:

בתכנית מפורטת למתחם יצוינו סוגי הגג המחויבים והחומרים הנוגעים. במקרה של שימוש בגגות שטוחים יצויין חומר הגמר, לא יותר שימוש בסיד כחומר גמר.

2.7 מילוי וחפירה:

2.7.1 בתכנית מפורטת יצוינו גובהי קרקע טבעיים, גובהי קרקע מוצעים סופיים. לא תותר עבודת מילוי או חפירה מעל ל-3.0 מ'.

2.7.2 מקום שהחלו בביצוע עבודות חפירה ו/או חציבה על פי היתר כדין והפסיקו את העבודות ולא החלו בהקמת בנין על המגרש משך תקופה של ששה חודשים, חייבים בעלי המגרש ובעלי ההיתר להחזיר פני הקרקע לקדמותם, היינו למלא באדמה את מקום החפירה, כאמור תוך 30 יום מקבלת ההודעה מן הרשות המוסמכת. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע החפירה ו/או החציבה.

2.7.3 לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שבעלי המקרקעין, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבנייה למקום שנקבע לכך על ידי הרשות המוסמכת ותינתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס העיר. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע החפירה ו/או הבנייה.

2.8 השלמת בנייה:

בנין שהחלו בהקמתו על פי היתר בנייה כדין ובניתו הופסקה, יש להשלים את בניתו ולשוות לו מראה חיצוני מושלם בהתאם להוראות תוכנית זו ועל פי כל דין לרבות ציפוי קירותיו החיצוניים של המבנה באבן, גמר חזיתות המבנה והצבת חלונות ודלתות חיצוניים וכן לפנות את כל חומרי הבנייה ולשוות למגרש מראה סביר.

2.9 ריהוט רחוב:

בתכנית מפורטת למתחם ייקבעו איתור ועיצוב של האלמנטים הבאים:-

תחנות אוטובוסים; דוכנים לממכר פיס; דוכנים למכירת עיתונים; תחנות מוניות; ספסלי ישיבה; מתקני פסולת וכיו"ב.

2.10 הוראות בדבר שילוט ציבורי ותאורה ברשות הרבים:

בתכנית מפורטת למתחם ייקבעו איתור ועיצוב של האלמנטים הבאים:

תחנות אוטובוסים; דוכנים לממכר פיס; דוכנים למכירת עיתונים; תחנות מוניות; ספסלי ישיבה; מתקני פסולת וכיו"ב.

1. כללי

מערכת הדרכים מבוססת על דרך עורקית ראשית (מס' 100) מזרח-מערב העוברת בתוך הואדי הראשי ומתחברת לכביש חוצה-שומרון בכניסה מערבית, בכניסה ראשית ובכניסה מזרחית ליד צומת תפוח. עורק זה מהווה את חוט השדרה אליו מתחברים מתחמי העיר השונים כולל הטבעת העורקית של העיר הפנימית ואזור תעשייה "ברקן" (המתחבר בדרך עורקית העוברת מעל חוצה-שומרון).

2. הוראות כלליות

לכל תכנית בנין ערים יש לצרף נספח תחבורתי שיגדיר:

- 2.1 מערכת דרכים בתחום אזור ההשפעה כולל חתכים טיפוסיים לרוחב הדרך.
- 2.2 הגדרת מערכת שבילים להולכי רגל.
- 2.3 הגדרה כמותית של החנייה הנדרשת בתכנית בצורת טבלאות מאזני חנייה.
- 2.4 פתרון כללי של מערכת החניונים וסדורי פריקה ומעינה.

3. תוואי דרכים ורוחבן

- 3.1 מקומות דרכים ורוחבן של אותן דרכים יהיו כמסומן בתשריט בתנאי שאפשר לקבוע בתכנית מפורטת תוואים נוספים לדרכים הניתנות לחיבור אל המערכת הראשית והרחבתן.
- 3.2 התקן הטיפוסי לרוחב כל דרך ייקבע בתכנית מפורטת ובהתאם להנחיות תכנון רחובות בערים של משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה מאוגוסט 1983 ועדכון מעת לעת.
- 3.3 ניתן לסלול דרכים מקומיות, מסוימות, במתכונת של דרך משולבת. לא יוצא היתר בנייה למבנה הגובל בדרך משולבת בטרם תהיינה תכניות לביצוע של הדרך עצמה.
- 3.4 לא יונח בתוך תוואי של דרך ו/או מעל ומתחת לדרך כל צנור מים, כבל, קו ביוב, תעלה או מתקן שירות אחר מבלי לקבל על כך מראש רשיון בכתב מאת מהנדס הוועדה המקומית.

* חתכי דרכים לפי תפקודם

כוחה של הרשות המקומית לבנות באישור הוועדה המקומית כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק.

5. הטייתן וחסימתן של דרכים קיימות

5.1 בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת יהיה כוחה של הוועדה המקומית יפה להטות או לחסום דרך קיימת ולהכריז על הפסקת כל זכויות המעבר לציבור באותה דרך, החל מתאריך ההטיה או החסימה.

5.2 הטייתה או חסימתה של הדרך הקיימת, לפי פסקה זו, לא תפגע בזכויות שיש לוועדה המקומית כמפורט בסעיף 190 א' בחוק, או לגוף אחר המוקם כחוק או בזכותו של אדם אחר, בביבים, תעלות או מפעלים אחרים הנמצאים מעל הדרך או מתחת לה, והוועדה המקומית או הגוף או האדם האחר יהיו מיופי כח לבדוק, להחזיק ולתכנן אותם מפעלים ולהכנס לשם כך למקומותיה של הדרך כאילו לא הוטתה או נחסמה. כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה להטות או להעביר את המפעלים האמורים לעיל ולבצע את העבודות הדרושות לאותה הטייה או העברה או הנוצרות בהן בקשר אתם, ולערוך הסכמים לשם כך, אלא ששום הטייה או העברה כזאת לא תוגשם עד מסירת הודעה בכתב - על ידי הוועדה המקומית לכל גוף המוקם לפי החוק או כל אדם אחר שנפגע על ידי כך - על רצונה להטות או להעביר את המפעלים, הכל לפי העניין.

הטייתם או העברתם של המפעלים וביצוען של העבודות הדרושות להטייה או להעברה או הנוצרות בקשר אתם, ייעשה על ידי הוועדה המקומית או הרשות המקומית ובפיקוחה הישיר.

6. שעבוד מדרכות, מעברים וסטווין להולכי רגל לשימוש ציבורי

מקום בו תכנית מפורטת או תכנית בינוי או תכנית עיצוב אדריכלי קובעת כי המדרכות להולכי רגל, כולן או חלקן עוברות מתחת לבניינים, כלומר כי קו הבניין בקומת הקרקע ייסוג ביחס לקו הבניין בקומות העליונות או המדרכה להולכי רגל היא מעבר מקורה ובנוי משני צדדיו, יש לנהוג לפי הכללים הבאים:

6.1 כל שטח המעבר המקורה יירשם בספרי אחוזה על שם הבעלים כמשועבד לשימוש ציבורי באורח חופשי לצמיתות.

6.2 גובה קומת הקרקע ייקבע על ידי אותה תכנית מפורטת או תכנית בינוי או תכנית לעיצוב אדריכלי אך לא יהיה פחות מ-3.50 מ'.

6.3 עמודים - צורתם, גובהם, מרווחם ומקומם ביחס לקו הבנין או לאבן השפה של המדרכה ייקבעו על ידי אותה תכנית מפורטת או תכנית בינוי או תכנית לעיצוב אדריכלי.

7. דירוג הדרכים

דירוג הדרכים בתכנית זאת יהיה על פי הוראות משרד התחבורה בנדון כולל עדכוניהן מעת לעת.

8. גדרות, משוכות ועצים

8.1 הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי המגרשים הגובלים עם הדרכים להקים על הגבולות של מגרשיהם גדרות, מעקות, או קירות תומכים וכן לקבוע את גובהם, צורתם, חומריהם ואופן בנייתם. גדר במגרשים פינתיים תהיה בגובה מקסימלי של 60 ס"מ מעל פני הקרקע, להבטחת שדה ראייה בגישות לצומת או פינה.

8.2 הוועדה המקומית תהא רשאית לצוות על בעלי המגרשים הגובלים עם הדרכים לגזום עצים או שיחים או לגזמם לחלוטין או לסלקם על מנת ליצור קו ראייה נאותים למשתמשים בדרך ולמנוע על ידי כך מפגעים תעבורתיים או אחרים.

8.3 כל בעלים שנמסר לו צו כאמור בסעיף קטן 8.1 חייב למלא אחריו תוך תקופה שנקבעה בצו. לא מילא הבעל אחר הצו במשך התקופה האמורה - רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו ולגבות את הוצאותיהן מהבעל. חשבון המהנדס לגבי ההוצאות יהווה ראיה מכרעת לסכום ההוצאות.

9. לוחות מודעות ופרסומת

לא יוקמו לוח מודעות, חלון ראווה או שלטים לפרסומת לאורך הדרכים בלי הסכמה בכתב מאת הוועדה המקומית. יחקק לאלתר "חוק עזר עירוני לשילוט".

10. חנייה

10.1 בכל האזורים תיקבע החנייה על פי תקן החנייה שפורסם בתקנות התכנון והבנייה 1983 ושינויו מזמן לזמן. הוועדה המקומית תהא רשאית להגדיל או להקטין את מספר מקומות החנייה הדרושים כקבוע בתקן, לפי שיקול דעתה, כפוף לאישור משרד התחבורה.

10.2 מקומות החנייה יוכשרו בגבולות שטחו של מבקש היתר הבנייה ועל חשבוננו.

10.3 התוכנית על פיה מבוקש היתר הבנייה תכלול כחלק בלתי נפרד ממנה את סידורי מקומות החנייה, הסדרי התימרון, הכניסה והיציאה, שמחי החניות והגישות אליהם יהיו סלולים מאספלט או בטון ומסומנים באבני שפה. הגבולות של מקומות החנייה יסומנו, ברחוב משולב יאוותרו, יוגדרו ויסומנו הגבולות של מקומות החנייה באמצעים גנניים.

10.4 לא תינתן תעודת גמר לבנין שעבורו הוצא ההיתר לפני שסידורי החנייה יהיו קיימים בפועל, בהתאם לתוכנית המאושרת ולשביעות רצונו של המהנדס.

10.5 במבנים ששטח הבנייה הכולל בהם הוא 3,000 מ"ר או יותר, להוציא מבני מגורים, רשאית הוועדה המקומית בתאום עם משרד התחבורה, ולאחר בדיקת הצרכים התפעוליים והתפקודיים להקטין או להגדיל את דרישות החנייה לפי תקן החנייה.

10.6 במקרה שתקן החנייה אינו קובע לשימוש המוצע את מקומות החנייה הדרושים, תקבע הוועדה המקומית על פי המלצת המהנדס ובתיאום עם משרד התחבורה, את דרישות החנייה.

10.7 במקרים בהם לא ניתן לספק חנייה בתחום המגרש של מבקש ההיתר תהיה הוועדה המקומית מוסמכת להיתר בתוכנית מפורטת פתרון חנייה בקירבה למגרשו של מבקש ההיתר (עד מרחק של 200 מ') ועל חשבוננו.

11. דרישה משותפת למקומות חנייה

הוועדה המקומית רשאית לאכוף על בעלי מגרשים סמוכים להתקין דרכי גישה משותפות למקומות החנייה שבמגרשים השונים. דרכי גישה אלה עשויות לעבור במגרש אחד, או מספר מגרשים. כמו כן תהיה הוועדה המקומית רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה לגבי דרך גישה משותפת כאמור לטובת כל הזכאים להשתמש בה.

1. הוראות ותנאים להבטחת ביצועה של התוכנית

יהא זה בכוחה של הוועדה המקומית לסרב להוציא היתרי בנייה או להתנות היתרים בקיום התנאים הבאים:-

- 1.1 פיתוח הקרקע נשוא ההיתר וסביבתה על ידי עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי מים, ביוב וחשמל וכל שירות ציבורי לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מן השירותים האמורים.
- 1.2 נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להתקנת מקומות חנייה לפי הוראות החנייה שבתוכנית זו או לפי הוראות החנייה שייקבעו בתוכנית מפורטת לאותו אזור.
- 1.3 נקבעו הדרכים והובטחו הסידורים לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית ליישור ומילוי של קרקעות הדרושים לדעת מהנדס הוועדה המקומית לביצוע התוכנית.
- 1.4 תאסר הוצאת היתרי בנייה באזורי תעשייה, מלאכה, מסחר ואזורי מגורים, אם אין אפשרות לחברם לביוב מרכזי.
- 1.5 לשם כל הנזכר לעיל יחקק חוק עזר עירוני מתאים.

2. שמירת קרקע לצרכי ניקוז, תעול וביוב

הוועדה המקומית רשאית, בהסכמת הוועדה המחוזית, לשמור כל קרקע דרושה למעבר צנורות מים, קווי חשמל, צנורות ביוב, צנורות ו/או תעלות מי אשם, וכן לכל שירות ציבורי הנדסי אחר עליו תחליט הוועדה המקומית ואין להקים על קרקע זאת כל בנין או לבצע עליה כל עבודה, חוץ מעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, התעול, הביוב, או התקנת צנורות מים, או השירות הציבורי ההנדסי עליו תחליט הוועדה המקומית כאמור, כל זאת, מבלי לפגוע בזכויות המוקנות במקרקעין.

3. אספקת מים, שררבות ביוב וסילוק שפכים

אספקת מים, שררבות, ביוב וסילוק שפכים, מתקני תעול וניקוז, יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות מתקני תברואה העדכניות ולהנחת דעתה של רשות הבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.

4. ניקוז

- 4.1 ניקוזיה של קרקע ייעשה על ידי חלחול או באמצעות תעלות ניקוז טבעיות או מלאכותיות, או באמצעות צנורות, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

4.2 ניקוז זה של קרקע שעתידים לנצלה לפעולות בנייה, יטפלו בה בעלי הקרקע, כפי שתאשר הוועדה המקומית. תהיה הוועדה המקומית סבורה שטיבעה ומקומה של קרקע כלשהיא בתחומי התכנית חייבים טיפול מיוחד, יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע בכל היתר בנייה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

4.3 הוועדה המקומית רשאית לדרוש מכל בעל קרקע ונכסים, הנוגע בדבר, לאחוז באמצעים כפי שייקבעו על ידי הדרושים להבטחת ניקוז, טיב ושמירת הקרקע שלו, או של בעלי קרקע סמוכים, כגון: הסדרת שיפועים מתאימים לקרקע, תעלות מבטון או חומר אחר, וכיו"ב. בעל הקרקע יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

4.4 לא קיים בעל הנכסים הנוגע בדבר את חובתו תוך התקופה שנקבעה על ידי מהנדס הוועדה המקומית, רשאית הוועדה המקומית לבצע את הפעולות שנקבעו בצו, ועל בעל הנכסים יהיה לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הביצוע. אשור המהנדס בכתב בדבר גובה הוצאות שהוציאה הוועדה יהיה ראיה מכרעת לכך. לשם כך יחוקק חוק עזר עירוני מתאים.

4.5 תהיה הוועדה המקומית משוכנעת שיש צורך, בחלק כלשהוא משטח התכנית, בתכנית תיעול לאיסוף מי הגשמים ולהעברתם, תהיה היא רשאית להכין תכנית כזאת, שתכלל בכל תכנית מפורטת של חלק השטח הנדון.

5. ביוז

5.1 בעל בנין שיבנה עד מרחק 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוז כללית, חייב לבצע על חשבונו את החיבור משטחו הוא אל רשת הביוז הכללית, לפי הוראות מהנדס הוועדה המקומית.

5.2 נדרש בעל בנין על ידי הוועדה המקומית לבצע את העבודות המפורטות לעיל ולא קיים אחרי הצו תוך חודש מיום מסירתו, רשאית הוועדה המקומית להכנס למגרש ולבנין ולבצע את העבודות ועל הבעלים לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הביצוע. אשור מהנדס הוועדה המקומית בכתב לגבי גובה ההוצאות יהווה ראיה מכרעת לכך.

6. תעלות וצנורות למי גשם

6.1 אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים להובלת מי הגשמים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. לפני מתן היתר בנייה יש לבנות תעלות או להתקין צנורות להובלת מי גשמים במידות ובשיפועים מספיקים, לפי אישור המהנדס.

6.2 אין לנקז מי גשמים מבנין, לרבות גגות ומרפסות, אלא אך ורק דרך צנורות מי גשמים אנכיים, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

7. אמצעים סניטריים

- 7.1 לפני פיתוחה של קרקע שבתחומי התכנית הזאת, רשאית הוועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כל שהיא למלא, עד להוצאת היתר לבנייה, אחד דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים סניטריים, בין היתר, פינוי ערמות זבל, גרומאות וכיו"ב.
- 7.2 מבנה לריכוז האשפה בחצר או בקומת העמודים, לצורך הרקה על ידי הרשות העירונית טעון אישור רשות הבריאות, שיהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

8. אספקת מים

- 8.1 אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים לבתים לאורך או מתחת כל דרך, או בכל חלקה שהיא, בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית, לאחר תאום עם מהנדס מחלקת המים של הרשות המקומית.
- 8.2 שום צנור להספקת מים לא יונח אלא באשורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתכנית הספקת מים שאושרה על ידי מהנדס הוועדה המקומית, לאחר תאום עם מהנדס מחלקת המים של הרשות המקומית.
- 8.3 שום באר, בריכה או משאבה לא ייבנו ללא היתר מאת הוועדה המקומית, לאחר תאום עם מהנדס מחלקת המים של הרשות המקומית.
- 8.4 בבתים בהם אין לחץ מים מספיק, חייבים בעלי הנכסים לגרום לכך שלחץ המים בקומה העליונה יהיה סביר בהתאם להוראות תקני התברואה העדכניים, באמצעות משאבות, מיכלים, צנרת וכו', באישורו של מהנדס הוועדה המקומית, לאחר תאום עם מהנדס מחלקת המים של הרשות המקומית.

9. חובת מתן מעבר לשרותים במקרקעין פרטיים

- 9.1 הוועדה המקומית תהיה רשאית לחייב בעלי קרקע או בנין או בעלי זכות בהם להעניק לבעלי קרקע או בנין גובלים או לבעלי זכות בהם, או לרשות מקומית, את הזכות להעביר בקרקע או בבנין מי נקוז, או ביוב, צנורות להספקת מים או תעלות מים פתוחות, לפי התנאים שיקבעו על ידה להענקת זכות כאמור.
- 9.2 העבודות כנ"ל תבוצענה רק לאחר שליחת הודעות מתאימות לבעלי הקרקע או הבנין, בהם עומדים לבצע את העבודה, וזאת לפחות חודש ימים מראש. לאחר ביצוען של העבודות הנ"ל יוחזר מצב המגרש לקדמותו.

10. אספקת חשמל

- 10.1 כל תכנית להתקנת קווי חשמל או העתקתם תהא פעונה אישור מהנדס הוועדה המקומית.

- 10.2 אספקת רשת החשמל והתקשורת תהיה תת-קרקעית.
- 10.3 לא יותרו ביתני שנאים או שנאים אלא כחלק ממבנים סמוכים. לא יותרו שנאים על עמודים.
- 10.4 גיזום עצים על ידי חברת חשמל יעשה רק בצורה המינימאלית ומעונה הודעה ואישור המהנדס לפני הביצוע.
- 10.5 הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב חיבור הארקה לרשת המים העירונית ובמקרה זה על הצרכן או חברת החשמל לדאוג להארקה תקנית באמצעיו הוא.

11. תקשורת וטלויזיה בכבלים

בכל מקום שיתקיים ביצוע של תרשורת תת-קרקעית, תלקח בחשבון עתודה לטלויזיה בכבלים.

12. אספקת גז

צנורות להספקת גז, מיכלי גז, מבנה למיכל גז, וכל שאר המתקנים הקשורים להספקת גז יבוצעו בהתאם לתקן המתאים או אם אין כזה, בהתאם להצעת תקן עדכנית.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בנייה בהגשת תכנית מפורטת בקשר לכל המתקנים הקשורים במערכת הגז.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מהמבצע לנקוט בכל האמצעים הדרושים, הנוגעים למערכת אספקת הגז, בכדי להבטיח את בטיחותה ובפחונה - לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

	1.	כללי
פרק זה נוגע לכלל אזורי התכנית.	1.1	
כל תכנית מפורטת תוכן על פי תדריך התכנון.	1.2	
לא תידון או תופקד תכנית מפורטת ללא נספח בינוי שיקבע שלבי ביצוע ודרכי ביצוע שלה על פי תדריך תכנון נוגע (תכנית המראה הערכות היזם לביצוע העבודות).	1.3	
פרק זה יש לקרוא בכפוף לפרק ט' - התכנון ההופעתי.	1.4	
	2.	הוראות בדבר נספחי בינוי
מוסדות התכנון רשאים לקבוע כי תנאי להפקדה של תוכנית מפורטת או כחלק מהתוכנית יצורף נספח מפורט בק.מ.		
1:1250 ונספחים בק.מ. 1:500, בהתאם להוראות מוסדות התכנון, הכולל הוראות בעניינים הבאים, כולן או מקצתן:		
עיצוב פני הקרקע, כולל שינוי תבליט פני הקרקע על ידי חפירה, מילוי, ישור או יצירת משטחים משופעים מכל סוג, גינון, נטיעה, ריצוף, התקנת שבילים ומדרגות, תעלות וביבים לניקוז מי גשמים ובניית קירות תומכים וגדרות בציון חומרי הבנייה של המתקנים והבניינים וסוגי הצמחים.	2.1	
המיקום, הצורה והמידות של הבניינים המוצעים כולל פרטים בדבר שינוי תכנית מקומה לקומה, זיזים, בליטות, כרכובים, מדרגות חיצוניות, הגג והמבנה.	2.2	
המיקום, המפלסים והצורה של דרכים ושטחי חנייה, לרבות עיצוב פני הקרקע כתוצאה מהסלילה, וכן פרטים של מתקנים מיוחדים כגון מעבירי מים, גשרים, מעברים להולכי רגל מתחת לדרכים או מעליהן וכדומה.	2.3	
המיקום והצורה של מתקני גן כגון ספסלים, בריכות, ארגזי חול וכדומה.	2.4	
אחזקה של דרכים פרטיות, גינות ושטחי חנייה פרטיים.	2.5	
חומרי הבנייה ושיטות הבנייה של הקירות והגגות של הבניינים המוצעים, ופרטים של הפתחים המוצעים בקירות.	2.6	
בנייני עזר, כגון מיבנים לאיחסון אשפה, מתקני תשתית, מיתקני ביטחון, תברואה, תאורה וכיוצא באלה.	2.7	
כל פרט, מתקן וכדומה, אשר לדעת מוסדות התכנון, דרושים בנסיבות הענין ולרבות פרטים של שינויים ארכיטקטוניים בנספח בינוי שניתן לאשרם בהיתר וכן קביעת שלבי הביצוע של הבינוי והאחראים לביצוע השלבים השונים.	2.8	

הבינוי והפיתוח בשטח תכנית הכוללת נספחי בינוי
ופיתוח יהא על פי הנראות אותה תכנית ואולם באישור
הוועדה המקומית והוועדה המחוזית ניתן יהיה להתיר
שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובתנאי ששינויים
אלו נקבעו בנספח הבינוי.

2.9

3. תוקפו של נספח בינוי

תוכנית אשר כללה נספח בינוי ואושרה שנתיים, או למעלה
מזה, קודם אישורה של תוכנית זו, יהא נספח הבינוי תקף
לתקופה שלא תפחת משנה אחת מיום אישורה של תוכנית זו.

3.1

תוקפו של נספח בינוי, לרבות ההוראות המילוליות
המתייחסות אליו, הוא לתקופה של שלוש שנים מיום אישור
התוכנית הכוללת את נספח הבינוי.

בתום תקופת תוקפו של נספח בינוי כנ"ל, היינו בתום
שלוש שנים או שנה אחת, הכל לפי הענין כנ"ל, לא תותר
בנייה אלא בהתאם לנספח בינוי חדש, המעון הליכיים
חוקיים של הפקדה ואישור של תוכנית, או דיון מחודש
בנספח הקודם ואישורו מחדש.

מקום שהוחל בבנייה בהתאם לנספח בינוי והיתר שניתן
כדין, והבנייה בוצעה בפועל על פי ההיתר עד למפלס פני
הקרקע הסופיים, אך ביצועה לא הושלם תוך התקופה
שנקבעה בסעיף 3.1 לעיל, על אף האמור לעיל רשאית
הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית להאריך את
מועד תוקפו של נספח הבינוי לשנתיים נוספות בלבד.

3.2

1. השימושים המותרים

לא ישמשו קרקע או בניין, הנמצא באזור המסומן בתשריט, אלא לתכלית המפורטת ברשימת השימושים לגבי אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. שימושים חורגים

2.1 שימושים קיימים בקרקע או במבנים, החורגים מהוראות תכנית זו בעת אישורה, יוכלו להמשיך בחריגתם, כל עוד הם תואמים תכנית בת תוקף ולא מפריעים, לדעת הוועדה המקומית, לביצוע התכנית, אולם בתנאים אלה:

א. לא יותר בהם כל שינוי מהותי בשימוש או בצורה.

ב. לא תותר בהם כל תוספת או הרחבה.

ג. לא תותר בהם העברה משימוש חורג אחד לשימוש חורג אחר.

2.2 מקום שבעת כניסת תכנית זו לתוקפה, עומדת בתוקפה תעודת היתר בנייה, המרשה הקמתו של בניין לתכלית או לשימוש החורג מהוראות תכנית זו לגבי אותו אזור אשר בו עומדים להקים או מקימים את הבניין - מותר יהיה להשלים את הקמתו, להשתמש באותו בניין, בהתאם לתעודת ההיתר, אך יחולו עליו הוראות סעיף קטן 2.1 לעיל.

2.3 פג תוקפו של היתר בנייה כנ"ל, לפני שהתחילו בהקמת הבניין, לא יחודש ההיתר על ידי הוועדה המקומית, עד שיותאם מפרט ההיתר להוראות תכנית זו.

2.4 כל האמור בסעיפים קטנים 1 - 3 אינו בא לגרוע מהוראות סעיף 184 ומסעיף 277 של החוק.

3. מספר הבתים על מגרש

מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש. הוועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד בהתאם לתכנית מפורטת או בתכנית בינוי.

4. חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות

4.1 מקום שהותרו חנויות, מלאכות ותעשיות יהיה מקומם רק במבנים שנבנו במיוחד לאותה תכלית או הותאמו לכך בהתאם לתנאים שנקבעו על ידי הוועדה המקומית.

באזור מגורים בו סומנה חזית מסחרית, תורשנה חנויות רק בקומת קרקע ובחלקי הבנין הפונים אל דרך או שטח ציבורי פתוח ואורך חזיתותיו יהיה כמסומן בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה חדשה או בתכנית בינוי.

4.2

5. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים או שצורתם בלתי רגילה

מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים ומגרשים שצורתם בלתי רגילה - ייקבעו הוראות הבנייה לגביהם על ידי הוועדה המקומית.

6. בנייה על קומת עמודים מפולשת

השטח הבנוי בקומה המפולשת עבור חדר כניסה, מחסן לדיירי הבנין, חדר הסקה, חדר אשפה ואיחסון מיכלי גז לא יעלה על 25% משטח הקומה למטרות אלה כאשר המקלט הוא תת-קרקעי ו-40% כאשר המקלט הוא עילי כולל שטח המקלט. שטחים אלה לא יובאו בחשבון אחוזי הבנייה.

7. קומת גג

באזורים בהם מתירה הוועדה המקומית בניית קומת גג יחולו מגבלות הבנייה הבאות:

7.1 קומת הגג תיבנה בנסיגה לגבי קומה רגילה: בחזית הקדמית והאחורית 2.50 מטר ובחזיתות הצדדיות 2.0 מטר.

7.2 הוועדה המקומית רשאית להתיר נסיגה שונה שתובא לאישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית ויועציו המקצועיים לענין זה.

7.3 מעל לקומת הגג לא תאושר בנייה של חדר מכוונות ומעלית, אלא לאחר קבלת חוות דעת המהנדס ויועציו המקצועיים לענין זה.

7.4 לא תאושר כל בנייה של אביזרי מים, ארובה, אנטנה, מערכות סולריות וכו', מעל קומת הגג אלא לאחר קבלת חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית ויועציו המקצועיים לענין זה.

8. מרתף

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:

8.1 באזורי מגורים:

א. בבתי מגורים חד או דו משפחתיים או טוריים צמודי קרקע תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסן, מקלט, חדרי מכוונות והסקה, חנייה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה, סך שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

ב. בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף למחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעודו. שטח המרתף, ייקבע על פי 6.0 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה אינו כולל מקלט, חנייה וחדרי הסקה ומכונות, שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבנין. בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

ג. במגרשים צרים, שאינם מאפשרים חנייה עילית תותר חנייה תת-קרקעית בקו בנין אפס בהסכמת השכן.

באזור מסחרי

8.2

א. מקלט בהתאם לדרישות הג"א; חנייה לדיירי הבנין ולמבקרים הבאים לבנין.

ב. חדר הסקה מרכזית, חדר מכונות למזוג אוויר, מחסנים לשימוש החנויות שבבנין בשטח כולל שלא יעלה על 50% מהשטח המותר לבנייה בקומה ראילה, לאחר שיובטחו תנאים נאותים לחניית רכב בהתאם לתקן חנייה.

ג. באזור מסחרי בו מותרת בניית קומות מגורים מעל המסחר יחולו הוראות סעיף קטן 1 באשר למרתף של יחידות המגורים.

באזורי מלאכה, באזורי תעשייה ובאזורי אחסנה:

8.3

א. מקלט בהתאם לדרישות הג"א, חנייה בהתאם לתקן חנייה.

ב. מחסנים לשימוש המפעל בשטח שלא יעלה על 50% מהשטח המותר לבנייה בקומה ראילה.

בשטח המחסנים ילקח בחשבון שטח הבנייה לצורך חישוב החנייה לפי תקן חנייה לתעשייה.

מרתף שהוא בהתאם להוראות סעיפים קטנים 1 - 2 לעיל לא ייחשב כשטח בנין לצורך חישוב אחוזי הבנייה.

8.4

קווי הבנין של מרתפים יהיו על פי המרווחים שנקבעו בהתאם לתוכנית החלה על האזור בו מוקם הבנין. במגרשים צרים תותר חנייה תת-קרקעית בקו בנין אפס, בהסכמת השכן.

8.5

יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בבנייה עם קיר משותף בין שני מגרשים סמוכים בהסכמת הבעלים הנוגעים. בנייה בקיר משותף במספר העולה על שניים, רק על פי תכנית מפורטת לשני מגרשים צמודים לפחות.

10. בניני עזר

10.1 בבנינים חד-קומתיים, בני יחידת דיור אחת או שתי יחידות דיור ובבנינים דו-קומתיים בני יחידת דיור אחת עד 4 יחידות דיור רשאית הוועדה המקומית להרשות לבנות רק בנין עזר אחד לבנין.

המרחק בין הבנין הראשי ובנין העזר ייקבע לפי החלטת הוועדה המקומית. בכל מקרה של בניית מוסך פרטי בחזית המגרש, קו הבנין לדרך יהיה לפחות 2 מטר.

10.2 גובהו המקסימלי של בנין עזר לא יעלה על 2.20 מטר.

10.3 שטח בנין עזר על פי סעיף קטן 1 לא יעלה על 6.0 מ"ר ליחידת דיור אחת.

10.4 מיקומם של בניני עזר ייקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

11. מרפסת שירות

11.1 לא תתיר הוועדה המקומית הקמת יחידת דיור, אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות.

11.2 לכל יחידת דיור תהיה מרפסת אחת המתוכננת ומצוידת לתליית כביסה תוך הסתרתה בהתאם להוראות הבאות:

- מיסתור הכביסה ייעשה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח עמידתו בפני מפגעים חיצוניים.

- מימדיו של מיסתור הכביסה חייבים להיות סבירים במידה המאפשרת תליית כבסים ליחידת דיור אחת.

- מיסתור הכביסה לא ייבנה מעל לכניסה לבית או בחזית ראשית של בנין.

12. הבלטת מרפסות

הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין למרווח צדדי, קדמי ואחורי אסורה.

13. מדרגות חוץ

13.1 לא תורשנה מדרגות חוץ לבית אלא אם הוא מכיל דירות שמפליט הכניסה אליהן הוא בקומה שמעל לקומת הקרקע ובתנאי שהמדרגות תהיינה צמודות לבנין ורוחבן לא יהא יותר מ-1.10 מטר.

13.2 הוראה זאת לא תחול על מדרגות חרום.

14. מעקה על גגות שטוחים

כל גג שטוח של בניני מגורים יהיה מוקף בכל צדדיו במעקה אטום שגובהו אינו קטן מ-110 ס"מ מלבד באזורי מגורים בצפיפות נמוכה.

15. מוטות תרני רדיו וטלויזיה

לא יוצב על גג שום מוט, תורן או כל יצוב אחר שלא יאושר על ידי הוועדה המקומית למעט תורן מרכזי לטלויזיה ורדיו עבור כל יחידות הדיור בבית בן חדר מדרגות אחד, או תורן לכל חדר מדרגות בבית בו יותר מחדר מדרגות אחד.

16. תנאים לצורתו ומראהו של בנין

הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין, בחירת חומרים וצבע הבנין לעת הוצאת היתר בנייה.

17. תכנית עיצוב וחזית ארכיטקטונית

17.1 הוועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים בדבר תיאום הבנייה של בנין, לרבות בניני עזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו וכן בדבר גידור גדרות חיות, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הרחוב בתכנית עיצוב וחזית ארכיטקטונית, כחלק מתכנית מפורטת.

17.2 לא יינתן היתר בנייה לכל בנין שחלה עליו תכנית עיצוב ארכיטקטונית או תכנית חזית ארכיטקטונית אלא על פי הקבוע בתכנית.

18. תכנית פיתוח

לא יוצאו היתרי בנייה אלא לאחר הכנת תכנית פיתוח למגרש שתאושר על ידי הוועדה המקומית ובהוזה חלק מתנאי ההיתר.

19. תסקיר השפעה
על הסביבה

לא יוצאו היתרי בנייה באזורי תעשייה ובאזורי מלאכה
אלא אם הוכנה תכנית מפורטת הכוללת תסקיר השפעה
על הסביבה שיובא לעת הדיון למוסדות התכנון. התסקיר
יתייחס בין היתר לטיפול בשפכים תעשייתיים ופסולת
מוצקה, ולמניעת מטרדי רעש, לזהום אוויר או לכל נושא
אחר שיידרש מעת לעת על ידי משרד הבריאות או כל גוף
או גורם אחר אשר יבוא במקומו, ולהתחייבות לבצע את
הוראות משרד הבריאות או כל גוף אחר כאמור. לאחר
אישורו יהווה התסקיר והוראות משרד הבריאות או גוף
כנ"ל חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

20. הפקעות

הוועדה המקומית השאית ליעד מקרקעין להפקעה לצרכי
ציבור בתכנית זו ובתוכניות המפורטות בהתאם לפקח ח'
של החוק.

21. מבנים להריסה

לא יוצאו היתרי בנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים
להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המיועדים
להריסה. לרבות המבנים בשטח המגרש שהופרש לצרכי
ציבור.

ההוצאות הכספיות עבור הפינוי וההריסה יחולו על מבקש
היתר הבנייה.

הערות כלליות:

- א. בהוראות התכנית (ובמיוחד בפרק זה) קיימת חזרה על הוראות חוק התכנון והבנייה לשם נוחיות בלבד של המשתמשים בתכנית.
- ב. התאורים הגרפיים המלווים את הוראות התכנית הם למטרות הסברה והארה של עקרונות להכנת תכניות מפורטות. אין הם מהווים חלק מהתכנית וסטיות מהם מותרות כל עוד נשמרים הרעיונות המרכזיים שבהם.

1. משמעות המונחים

מונחים הנזכרים בתכנית ומוגדרים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 או בתקנות שחוקקו מכחו, תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הכתוב מחייב פירוש אחר, או אם הוגדרו אחרת בתכנית.

2. פרוש מונחים והגדרות

מונחים המוגדרים בפרק זה, יתפרשו בהתאם למשמעות המפורטת בצידם כלהלן:

- | | | |
|-----|------------------------------------|---|
| 2.1 | אבן | אבן טבעית, מרובעת ומסותתת. |
| 2.2 | אבן נסורה | הכוונה לאבן שמשטחיה הגלויים לעין מעובדים במשור, אבן שעובייה קטן מ-40 ס"מ. |
| 2.3 | אזור | "אזור" פירושו שטח קרקע שצויין בתשריט בסימון מיוחד כדי לציין את היעוד השימושי או ההגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית, או על פי תכנית מפורטת. |
| 2.4 | אזור אחסנה | אזור המיועד להקמת מבני אחסנה. |
| 2.5 | אזור למוסדות כלל עירוניים ואזוריים | שטח המיועד להקמת מוסדות ציבור בהתאם להוראות תכנית מתאר או תכנית מפורטת. |
| 2.6 | אזור מגורים | אזור המיועד על פי התכנית או תכנית מפורטת, בעיקרו להקמת בניני מגורים. |
| 2.7 | אזור מגורים לשיקום | אזור מגורים של בנייה ציבורית או פרטית בו קיים בלאי גבוה של מבנים, כפי שיוגדר בתכנית מפורטת. |
| 2.8 | אזור מלאכה | אזור המיועד להקמת מבני מלאכה. |
| 2.9 | אזור מסחרי | רובעי אזור המיועד להקמת מרכז רובעי הכולל מסחר, מגורים, שימושים הקשורים למסחר ומוסדות ציבור רובעיים. |

2.10	אתר סילוק וטיפול באשפה	כמשמעותו בתכנית מתאר ארצית לסילוק אשפה (ת.מ.א. 16), שטח המיועד לטיפול בפסולת ולסילוקה, תוך מניעת מטרדים סביבתיים.
2.11	אזור ספורט עירוני ואזור נופש	החלק האכסטנסיבי של הפארק המטרופוליני המשמש לפעילויות של ספורט ונופש.
2.12	אזור עתודה	אזור שייועד בבוא העת לשימוש כלל אזרחי.
2.13	אזור שרותי דרך	שטח המיועד לתחנת תדלוק שרותי הארחה ומזון.
2.14	אזור שרותי ציבור	בתכנית מפורטת של שטח פתוח ציבורי ניתן לתחום אתר שמכיל מבנים הנותנים שרותים של מזנונים, מסעדות וכיו"ב לרווחת הציבור.
2.15	אזור תעשייה	אזור המיועד בעיקרו להקמת מפעלי תעשייה, אשר על פי תוכנית מקומם באזור בעל שירותים הנדסיים, מכניים ותחבורתיים הדרושים לפעילותם התקינה, להוציא תעשייה מטרידה או מזיקה.
2.16	אזור תעשייה עתירת ידע	אזור המיועד להקמת קריה לתעשיות עתירות ידע הנהנות ממגוון שרותים הנדסיים ומכניים הדרושים לפעילותם.
2.17	אחוזי בנייה של קומה	היחס המבומא באחוזים בין שטח הבנייה המותר בקומה אחת לבין שטח המגרש נמו עליו מוקם הבניין.
2.18	אתר עתיקות	אתר שהוכרז ככזה לפי סעיף 28 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.
2.19	בית	כל מבנה הסוגר חלל הבנוי מלבד גדר, משוכה, סוללת עפר, כרכוב, בור רקב, קו ביוב או מים זכיובי כמוגדר בפרק ג' סעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951.
2.20	בית אחסנה	בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו לאחסנה של סחורות וחומרי גלם וכיו"ב שלא לצרכי בית מגורים.
2.21	בית חרושת ומלאכה	בית שאושר ומשמש כולו או בחלקו למטרות תעשייה או חרושת וכיוצא באלה.
2.22	בית מגורים	בית שאושר או שנבנה או הוכשר לשמש מגורים בלבד פרט לבתי מלון, פנסיונים או בתי הבראה ונופש.
2.23	בית עלמין	שטח המשמש או מיועד לשמש לקבורה.
2.24	בית עסק	בית שכולו או אותו חלק שבו המשמש להפקת רווחים בדרך של מסחר ו/או שירותים לקהל.

כל מבנה בין שהוא בנוי אבן או בטון, טיט, ברזל, עץ או כל חומר לרבות כל חלק של מבנה כאמור, וכל דבר המחובר לו חיבור של קבע, קיר, סוללת עפר, גדר וכו', הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.	בנין	2.25
בנין שלא נתקיימו בו הוראותיה של תכנית או של תקנה אחרת לפי חוק זה החלות עליו בין שניתנו לסוג מיוחד של בנינים ובין שהן חלות עליו בהיותו נמצא באזור או בשטח מיוחד או שלא נתקיימו בו הוראות היתר לבנייתו על פי כל חוק הדין בתכנון ובנייה. בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, פרק א' סעיף 1.	בנין חורג	2.26
בנין הבנוי בצורת מדרגות העוקבות אחר שיפוע הקרקע הטבעית במגרש.	בנין מדורג	2.27
מבנה לשימוש דיירי הבית כמפורט בסעיף 1.001 לתוספת השלישית לחוק.	בנין עזר	2.28
כמשמעותו בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 סעיף 189 (ב).	בנין ציבורי	2.29
בנין שיש בו יותר מחמש קומות מעל לפני הקרקע הנמוכים ביותר שבסמוך לאותו בנין לרבות קומת קרקע אם היא מפולשת שאובה לא פחות משני מטרים.	בנין רב קומות	2.30
לרבות חוזר דירות כאמור בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 פרק א' סעיף 1.	בעל	2.31
מיקווי מים מלאכותיים לשימושים חקלאיים ותעשייתיים.	בריכות	2.32
גבול מרחב תכנון מקומי כמשמעותו בחוק תכנון ובנייה ס' 13.	גבול מרחב תכנון מקומי	2.33
המרחק האנכי בין המפלס העליון של הרצפה לבין המפלס התחתון של התקרה או תקרת משנה באותו חלל. כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 חלק ב' סימן א' סעיף 2.01.	גובה	2.34
המרחק הנמדד במאונך ממפלס של ציר הדרך או באין דרך מהמפלס הטבעי של הקרקע, נוכח אמצע פני הבנין הסמוך לו ביותר עד למפלס התחתון של מעקה הגג של הבנין או כשהמדובר בגג גמלון עד לבסיס הגמלון.	גובה בנין	2.35
החלק האינטנסיבי של הפארק המטרופוליני.	גן העיר	2.35
כאמור בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 פרק א' סעיף 1.	דרך	2.36
כמשמעותה בת.מ.א. לדרכים (ת.מ.א. 3/).	דרך בנין עירונית	2.37

2.38	דרך מאספת	בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים של משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה.
2.39	דרך מאספת ראשית	בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים של משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה.
2.40	דרך עורקית	בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים של משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה.
2.41	דרך פרברית מהירה	בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים של משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה.
2.42	הוועדה המחוזית	הכוונה למ.ת.ע.
2.43	הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
2.44	הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית	כאמור בחוק התכנון והבנייה, התוספת הראשונה סעיף 156 (א).
2.45	החוק	חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 כולל התקנות, התוספות והתיקונים שהוצאו על פיו.
2.46	חזית ארכיטקטונית	חזית או חזיתות לאורך דרך או דרכים שעיובם הארכיטקטוני הוגדר בתכנית ויכול שהעיוב יכלול דרישות מיוחדות בעניינים הבאים כולם או מקצתם: קו רקיע, רשימת חמרים, פירוט אופן גמר הבניין או הבניינים, פרטי חזיתות, צבעים וכו'.
2.47	חזית קדמית	צלע של מגרש הגובל עם דרך.
2.48	חזית ראשית	חזית שהמהנדס רואה אותה כחזית ראשית של מגרש או בנין.
2.49	חלוקה ואיחוד של קרקעות	כאמור בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 פרק ד.
2.50	חלוקה חדשה	כאמור בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 פרק ג' סימן ז'.
2.51	חנייה פרטית	חנייה המיועדת לשימושם הבלעדי של הבעלים ומבקריהם.
2.52	חנייה ציבורית	חנייה המיועדת לשימוש הציבור הרחב בין אם הבעלות ציבורית ובין אם הבעלות פרטית. החנייה יכולה להיות תמורת תשלום או חינם.
2.53	יחידת דיור (דירה)	מערכת חדרים בעלת כניסה נפרדת המיועדת למגורי אדם או משפחה אחת לרבות חדר מגורים מטבח וחדר שירות שלה ויכול שתכלול פרוזדור, אולם כניסה ומרפסת בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 חלק ב' סימן א' 2.01.

2.54	יושב ראש	ראש	יושב ראש הועדה המחוזית ו/או המקומית, הכל לפי הענין, והוא כולל גם את מ"מ יושב הראש, בהעדרו.
2.55	מבנן		חלק מהתכנית המוגדר ומותחם והמהווה אזור תכנוני אשר לגביו נקבעו הוראות והנחיות תכנון.
2.56	מגרש		שטח קרקע בעל גבולות מוגדרים בתכנית חלוקה מאושרת עליו מותרת, על פי הוראות תכנית מתאר או תכנית מפורטת, הקמת בנין.
2.57	(מגרש) אזור מיוחד		מקרקעין שעליו חלים תנאים מיוחדים בתכנית מפורטת.
2.58	מגרש בנייה		פירושו קרקע הכוללת חלקה רשומה אחת או יותר שאושרה בתכנית כמגרש בנייה.
2.59	מהנדס הוועדה המקומית		כהגדרתו בפקודת העיריות ובחוק.
2.60	מהנדס ו/או אדריכל רישוי		בהתאם לחוק המהנדסים והאדריכלים תשכ"ח - 1958.
2.61	מוביל מים ראשי		שטח דרכו עוברים או מיועדים לעבור, מובילי מערכת מים אשר להם חשיבות ארצית ומקומית על מיתקניהם, לרבות צרכי שירות, בין אם הם מובילים תת קרקעיים או שהינם פתוחים על פני הקרקע.
2.62	מוסך פרטי		מבנה הנמצא במגרש מגורים המשמש לחניית קטנועים, אוטובוסים, מכוניות נוסעים או מכוניות מסחריות המורשות לשאת עד 750 ק"ג והשייכים לדיירי הבית.
2.63	מכונה מונעת בכח		מכונה מונעת בחשמל או בכח מניע אחר, למעט מכונה המשמשת לצרכי בית כגון: - מתקנים למיזוג אוויר, לקירור, לחימום, מעליות, מקררים, מתקנים חשמליים במשק הבית וכו'.
2.64	מסד		חלל ללא שמוש - אטום ו/או עם מלוי שמתחת לקומה התחתונה ביותר של הבנין שאובהו המדוד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מהנקודה הנמוכה ביותר ועד תחתית תקרתו לא יעלה על 1.75 מ'.
2.65	מסלול טיולים		מסלול טיולים לרכב.
2.66	מפלס הכניסה		מפלס רצפת הכניסה הקובעת לבנין או חלק ממנו, כפי שמוגדר בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970.
2.67	מקום חנייה		שטח הנמצא מחוץ לתחום של דרך והמיועד לחניית כלי רכב. שטח זה כולל את שטח משבצת החנייה והן את שטח התימרון לכניסה וליציאה.
2.68	מקלט		מבנה או מקום אחר שהותקן לשמש מקלט, הכל לפי התכנית שהרשות המוסמכת אישרה אותה.

2.69	מרווח	המרחק הקצר ביותר בין קו בנין לבין גבולו הקרוב של המגרש.
2.70	מרכז העיר	אזור המיועד למסחר ולמגורים ולשמושים הקשורים במסחר בהתאם להוראות תכנית מיתאר או תכנית מפורטת.
2.71	מרפסת שירות	כאמור בהגדרת "מרפסת מטבח" בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 תוספת השלישית סימן א' סעיף 1.00.1.
2.72	מרתף	חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו או מתחת למפלס כביש או מדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מ"ר ממישור הקיר החיצון שלו. כאמור בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 תוספת השלישית סימן א' סעיף 1.00.1.
2.73	מתחם תכנון	מתחם המסומן בתשריט כמתחם תכנון ושלגביו הוראות והנתונים המופיעים בו הינם מחייבים הכנת תכנית מפורטת.
2.74	נוף פתוח	שטח אשר מבחינת ערכי נוף ומבע או חשיבותו לצרכי נופש בחיק הטבע או מנועמי איכות הסביבה לא יהיה מיועד לבנייה ושימושים אחרים לצרכי מגורים, תעשייה או לעסק אחר, למעט בנייה או שימוש המותרים לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
2.75	נספח בינוי	נספח בינוי פירושו: - כל חלק מתכנית (לפי החוק) הערוך בקנה מידה ושבו מסומנים גם הבניינים, גוברים, מידותיהם, שטחם, המרחקים שבניהם, סידורי החנייה, הטעינה, הפריקה וכיו"ב.
2.76	נפח בנין	כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 תוספת שלישית סעיף 1008.
2.77	סה"כ אחוזי הבנייה	היחס המבוטא באחוזים בין שטח הבנייה המותר לבין שטח המגרש נטו עליו מוקם הבנין.
2.78	סטווין	חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של הבנין והמשמש למעבר הולכי רגל.
2.79	סלילת דרך	העבודות הכרוכות בביצועה של דרך.
2.80	פארק מטרופוליני	האזור הפתוח הראשי לרווחת תושבי העיר המכיל את גן העיר ואת אזור הספורט העירוני ואזור הנופש.
2.81	פרוגרמה	מסמך המצביע על צרכי האוכלוסיה לשירותים ציבוריים.

שטח בו עוברים או מיועדים לעבור קווי חשמל במתח גבוה, מתח עליון או מתח על ואשר אסורה בו כל בנייה פרט למתקנים של חברת החשמל, הבנייה בקירבתם מוגבלת ותותר רק בתנאים שייקבעו בתכנית.

פרוזדור אספקת חשמל וקו מתח גבוה 2.82

צפיפות הבנייה הממוצעת, למגורים, כשהיא נמדדת ביחס שבין מספר יחידות הדיור לבין השטח למגורים בדונמים של אזור שמוש קרקע לפני ההפרשות לצרכי ציבור ודרכים.

צפיפות מגורים ממוצעת ברוטו 2.83

מספר יחידות הדיור ביחס לשטח מגרש המיועד לבנייה לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור. לצרכי חישוב צפיפות המגורים לא יקטן שטח הדירה מ-70 מ"ר ולא יעלה על 120 מ"ר.

צפיפות מגורים נטו 2.84

קו על פני קרקע או מתחתה שנקבע בתכנית מאושרת ושבינו ובין גבול הנכס הבנייה אסורה. בנייה לצורך הגדרה זאת אינה כוללת גדרות גבול, בליטות, גגונים, קירות תומכים, מדרכות, רצפות מוגבהות עד 20 ס"מ מעל פני הקרקע, בורות רקב ובנייני עזר בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 סעיף 1.

קו בנין 2.85

חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו והכולל עובי הרצפה של אחת מהן ושגובהו בין רצפה לתקרה אינו קטן מ-250 ס"מ בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970. התוספת השלישית סימן א' 1.00.1.

קומה 2.86

הקומה הגבוהה ביותר בבנין.

קומה עליונה 2.87

קומה חלקית מעל הקומה העליונה.

קומת גג 2.88

הקומה המכילה את הכניסה הקובעת לבנין, כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 קובץ תקנות 2581 עמוד 1847.

קומת כניסה 2.89

חלל מקורה במפלס הכניסה לבנין הנמצא בין עמודים או קירות וגובהו אינו קטן מ-3.50 מ"ר.

קומת עמודים 2.90

חלל מכוסה תקרה אשר:-

קומת עמודים מפולשת 2.91

1. נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר.

2. גובהו מהרצפה ועד תחתית התקרה אינו קטן מ-3.50 מ"ר.

3. יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולבנייני עזר.

4. יכול שיהיה סגור כולו או מקצתו בקירות זכוכית או פתוח מכל צדדיו.

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 התוספת השלישית סימן א' סעיף 1.00.1.

2.92 קו רחוב קו על פני הקרקע, גבול שטח המיועד לדרך כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 סעיף 1.

2.93 קיוסק כל בית או חלק ממנו אשר אושר ומשמש למטרות מסחר בהתאם לרשימת השמושים המותרים לקיוסקים ואשר שטחו לא יעלה על 15 מ"ר כולל מחסן פנימי.

2.94 קיר משותף קיר המשמש חלק מבנין, הניצב בחלק מאורכו על גבול של המגרש עליו יבנה הבנין וגבול מגרש השיך לבעל אחר.

2.95 רוחב הדרך המרחק בין קווי הרוחב שנמדד במאונך לציר הדרך לרבות מדרכות.

2.96 רשות הבריאות הרופא המחוזי ו/או נציגו המורשה.

2.97 שטח איגום, החדרה וניצול מים עיליים שטח המשמש או המיועד לשמש למפעלים לאיגום, להחדרה למי התהום ולניצול מים עיליים כמשמעותם בת.מ.א. לאגמים להחדרה ולניצול מים עיליים (ת.מ.א. 11).

2.98 שטח בנייה מותר השטח המכסימלי המותר לבנייה בקומה או על מגרש בהתאם להוראות תכנית הנמדד לפי הוראות התוספת השלישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר בנייה ואגרות) תש"ל - 1970.

2.99 שטח למרכז ספורט שטח המיועד להקמת מתקנים ומבנים המשמשים לספורט.

2.100 שטח למרכז ספורט פרטי (קאונטרי קלאב) קרקע פרטית המשמשת או המיועדת לשמש למשחקי ספורט, למרגוע, לנוי, לנופש.

2.101 שטח לתכנון בעתיד שטח בתכנית מפורטת הקובע עתודת קרקע המיועדת כשטח לתכנון בעתיד ללא פרוט נוסף. לשטח זה תוכן תכנית מפורטת חלקית בבוא העת.

2.102 שטח מגרש שטח קרקע שבתוך גבולותיו של מגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לבנין שבמגרש.

2.103 שטח מגרש מינימאלי השטח הקטן ביותר שבתחומיו מותר לבנות על פי התכנית.

2.104 שטח מגרש נטו שטח מגרש לאחר ניכוי כל הפרשות לצרכי ציבור כפי שהן מופיעות בתכנית מאושרת.

בתכנית מפורטת יותר לתחום כחלק משטח פתוח ציבורי אתר המשמש כשטח שרות פעיל, על גבול אזור בתי הארחה ושאר שרותי ארוח, להצבת רהוט או מתקני צל ניידים ובלתי קבועים למתן שרות לרווחת הרבים.	שטח פתוח ציבורי פעיל	2.105
הינו שטח שנקבע בתכנית מפורטת כשטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור אשר לא יגודר ולא יחסם, יהיה פתוח לציבור ובאחזקת הבעלים.	שטח פרטי לרווחת הרבים	2.106
כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, ותנאיו ואגרות) תש"ל - 1970 תוספת שלישית סעיף 1.00.6 (כולל מרפסות וחדרי מדרגות).	שטח קומה	2.107
השימושים שנועדו לאזור, קרקע או בנין בהתאם לתכנית מיתאר מקומית.	שימושים	2.108
כאמור בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 פרק א' סעיף 1.	שמוש חורג	2.109
שטח אשר מלווה את הכניסות הראשיות לרובעים כשלוחה של הוואדי המרכזי. לא יהיה מיועד לבנייה והוא נשוא תכנית מפורטת.	שלוחת גיא	2.110
שטח להקמת מיתקנים לשינוי המתח בקווי החשמל.	תחנת מיתוג והשנאה	2.111
תחנה למבירת דלק שאינה כוללת שירותי עזר לרכב ומוסכים לתיקוני רכב כפוף להוראות מתאר לתחנות תדלוק ת/מ/א/18.	תחנת תדלוק	2.112
כמשמעותה בפרק א' סעיף 1 לחוק התכנון והבנייה והערובה על פי תקנות בנין ערים (מחוז יו"ש) (הכנת תשריטים) תשכ"ג - 1963.	תכנית	2.113
תכנית הקובעת את צורתם ומראם החיצוני של מבנים, איתורם של הבתים, מפלסיהם, מידותיהם, צורתם, פירוט חמרי הבנייה, פירוט חמרי ציפוי הבניינים, פרטי גמר בנין ומראה השטח סביבם במטרה לשוות להם שלמות פונקציונלית ארכיטקטונית ואסטטית.	תכנית לעיצוב אדריכלי (ארכיטקטוני)	2.114
כמשמעותה בסעיף 69 לחוק.	תכנית מפורטת	2.115
תכנית הקובעת עבודות עפר מילוי וחפירה, משטחי חנייה, שבילי אישה, קירות תומכים, מתקני אשפה, מתקני גז, חדר הסקה, גדרות, ספסלים, גינות ומתקני משחק.	תכנית פיתוח באזורי מגורים	2.116
תכנית הקובעת עבודות עפר, מילוי וחפירה, משטחי חנייה, סידורי פריקה וטעינה, איכסון חומרי גלם ומוצרים מוגמרים, קירות תומכים, מתקנים הנדסיים ותברואתיים הקשורים בייצור ותפעול המפעל, גדרות, שבילים וגינות.	תכנית פיתוח באזורי תעשייה	2.117

תעשייה אשר עלולה, עקב תהליכי הייצור שלה, עקב החומרים שהיא משתמשת בה, כתוצאה מתנאים מיוחדים או כתוצאה מהפסולת התעשייתית שהיא גורמת או השפכים הנפלטים ממנה, לגרום על פי קביעת משרד הבריאות או השירות לשמירת איכות הסביבה כדלקמן:

1. למטרד לציבור כתוצאה מרעש, ריחות, זיהום אוויר או מים או כל זיהום סביבתי אחר.
2. להתפוצצות או שריפה או במקרה של שריפה עשויים להיווצר גזים או עשן המסכנים את בריאות או ביטחון הציבור.
3. לסכן את בריאות או ביטחון הציבור כתוצאה משימוש או החסנה של חומרים רעילים במקומם או העשויים בתנאים מיוחדים של חום, לחות, לחץ או שריפה להפוך לרעילים או לפלוט חומרים רעילים.
4. לגרום לזיהום מקורות המים או לזיהום האוויר או הקרקע.
5. לסכן את בריאות או ביטחון הציבור בכל דרך אחרת.

תשריט המתאר על פי דרישתה של הועדה המקומית את מידותיהם ומיקומם של משטחי חנייה, שבילים, קירות תומכים, מתקני אשפה, מתקני הסקה, גדרות, ספסלים, מתקני משחק, מתקני שירות, גינון ופרטים אחרים הדרושים לדעת הועדה המקומית לפירוט עבודות הפיתוח במסגרת ההיתר להקמת בנין.

פירוט הציון

הציון בתשריט

- | | |
|---|---------------------------------|
| קו כחול עבה | 1. גבול התכנית |
| קו שחור מקומט ואות וספרה מעליו. | 2. גבול מתחם וסימנו |
| | 3. גבול פארק מטרופוליני |
| | 4. דרך בין עירונית |
| | 5. דרך פרברית מהירה |
| | 6. דרך עורקית |
| | 7. דרך מאספת ראשית |
| | 8. דרך מאספת |
| | 9. מספר הדרך ורוחבה |
| | 10. צומת לתכנון מיוחד |
| | 11. מסלול טיולי רכב |
| | 12. שדרה |
| צהוב | 13. מגורים בצפיפות בינונית |
| תכלת | 14. מגורים בצפיפות נמוכה |
| שטח בצבע אפור | 15. מרכז העיר |
| שטח בצבע חום | 16. מוסדות כלל עירוניים |
| שטח בצבע סגול מותחם סגול כהה | 17. אזור תעשייה ומלאכה ("ברקן") |
| שטח בצבע סגול | 18. אזור תעשייה עתירת ידע |
| | 19. אזור שדותי דרך |
| שטח בצבע ירוק בהיר | 20. נוף פתוח |
| שטח בצבע ירוק כהה | 21. גן העיר |
| שטח מקווקו צבוע בירוק כהה | 22. אזור ספורט ונופש |
| שטח משובץ צבוע בירוק כהה | 23. אזור ספורט פרטי |
| שטח בצבע צהוב מותחם ירוק כהה עם פסים מצולבים ירוק כהה | 24. בית עלמין |
| פסים אלכסוניים כתומים | 25. אזור עתודה |
| | 26. מרכז מסחרי רובעי |

- .27 חזית מסחרית
- .28 בית מלון
- .29 מרכז תחבורתי
- .30 שלוחת ג'א
- .31 מתקן טהור שפכים
- .32 אתר סלוק וטיפול באשפה

1:200,000 . M. G. 71743 7.7.77 77M

נספח

עקרונות ב"ב"י מחוך

חובבית מתאר אר"אל

פרק ה' מרכז העיר

1. כללי
- בהיות היעד הראשי של העיר ושל מרכזה לשמש שירות כלל אזורי, יאותרו מעת לעת כל השימושים שמטרתם לסייע ליעד זה. לכן ייבחנו מעת לעת יוזמות ההולמות יעד זה כגון: איתור תחנה מרכזית לתחבורה ציבורית, תחנת תדלוק וספיחיה, מלונאות, שוק קמעוני על כל סוגיו והכל בתנאי שיהלמו את עקרונות העיצוב והבינוי שלהלן. בכל מצב של דיון באיתור מבנים באזור זה תישקל מידת חשיבות המבנה כהולם היעדים דלעיל.
2. המטרה
- 2.1 ליעד שטחים לאזור מסחרי כלל עירוני, לשימושים הקשורים בו וכן למוסדות כלל עירוניים יחודיים.
- 2.2 לקבוע את השימושים המותרים בו.
- 2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומחקנים באזור.
- 2.4 ליעד שטחים לצרכי ציבור.
- 2.5 ליעד ולשלב מגורים.
3. עקרונות בינוי
- 3.1 אזור המרכז יהיה בעל אופי של רצף מספר מוקדים. מוקדים אלה הם צמתים טבעיים ברשת מודולרית אשר, ככל הניתן, תארגן בהתאם לטופוגרפיה את הדרכים העירוניות המחברות אותו עם שאר חלקי העיר.
- 3.2 אזור המרכז, עקב איתורו בטופוגרפיה, יהווה אזור מיוחד המתפתח לאורך שדרה ראשית.
- 3.3 שדרה ראשית זאת תלווה ביעודים מעורבים, בבנייה קומפקטית, בצפיפות גבוהה יחסית ובככרות בעלות מאפיין מיוחד תפקודי ועיצובי כאחד.
- 3.4 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב ראשון לפיתוח העיר והמרכז.
- 3.5 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים למניעת חללים ריקים.
- 3.6 יעודי קרקע באזור המרכז יהיו בעלי ייחוד בתפקוד העירוני וחלק מהם יהיו בעלי תפקוד אזורי.
- 3.7 פרישת יעודי הקרקע:
- 3.7.1 שדרה מרכזית על פרשת המים בעלת מבטים לעמק ולפארק העירוני.
- 3.7.2 המוקד המערבי של השדרה יכיל את האדמיניסטרציה העירונית, כולל בית עיריה וככר, ובנייני המרכז האזרחי והתרבותי.

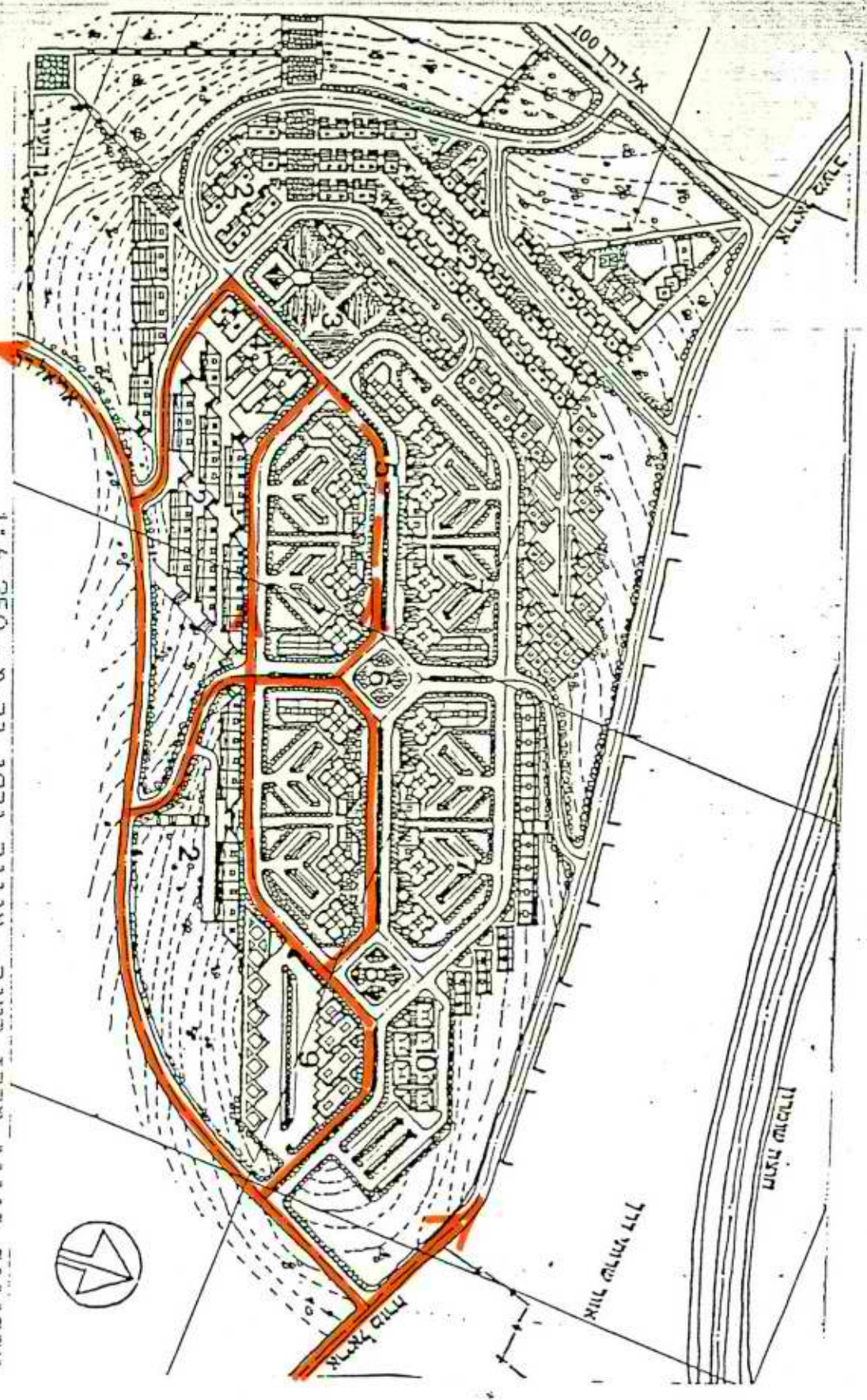
פרק ה' מרכז העיר

1. כללי

בהיות היעד הראשי של העיר ושל מרכזיה לשמש שירות כלל אזורי, יאותרו מעת לעת כל השימושים שמטרתם לסייע ליעד זה. לכן ייבחנו מעת לעת יוזמות ההולמות יעד זה כגון: איתור תחנה מרכזית לתחבורה ציבורית, תחנת תדלוק וספיחיה, מלונאות, שוק קמעוני על כל סוגיו והכל בתנאי שיהלמו אלז עקרונות העיצוב והבינוי שלהלן. בכל מצב של דיון באיתור מבנים באזור זה תישקל מידת חשיבות המבנה כהולם היעדים דלעיל.
2. המטרה
 - 2.1 ליעד שטחים לאזור מסחרי כלל עירוני, לשימושים הקשורים בו וכן למוסדות כלל עירוניים יחודיים.
 - 2.2 לקבוע את השימושים המותרים בו.
 - 2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור.
 - 2.4 ליעד שטחים לצרכי ציבור.
 - 2.5 ליעד ולשלב מגורים.
3. עקרונות בינוי
 - 3.1 אזור המרכז יהיה בעל אופי של רצף מספר מוקדים. מוקדים אלה הם צמתים טבעיים ברשת מודולרית אשר, ככל הנכון, תארגן בהתאם לטופוגרפיה את הדרכים העירוניות המחברות אותו עם שאר חלקי העיר.
 - 3.2 אזור המרכז, עקב איתורו בטופוגרפיה, יהווה אזור מיוחד המתפתח לאורך שדרה ראשית.
 - 3.3 שדרה ראשית זאת תלווה ביעודים מעורבים, בבנייה קומפקטית, בצפיפות גבוהה יחסית ובכפרות בעלות מאפיין מיוחד תפקודי ועיצובי כאחד.
 - 3.4 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב ראשון לפיתוח העיר והמרכז.
 - 3.5 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים/למניעת חללים ריקים.
 - 3.6 יעודי קרקע באזור המרכז יהיו בעלי ייחוד בתפקוד העירוני וחלק מהם יהיו בעלי תפקוד אזורי.
 - 3.7 פרישת יעודי הקרקע:
 - 3.7.1 שדרה מרכזית על פרשת המים בעלת מבטים לעמק ולפארק העירוני.
 - 3.7.2 המוקד המערבי של השדרה יכיל את האדמיניסטרציה העירונית, כולל בית עיריה וככר, ובניני המרכז האזרחי והתרבותי.

1. בית-ספר, 2. מגורים מדורגים ומלונות, 3. מרכז אזרחי בכר העירייה, 4. אולם-מופעים ומוזיאון, 5. שדרה מרכזית, 6. ככר עסקים ראשית, 7. תחנה, 8. ככר המנהל האזורי, 9. תחנה מרכזית, 10. שוק ומלאכה זעירה, 11. אזורי קרקע מדרגים, 12. דרך מאספת.

עקרונות בניית מרכז העיר. אזור גרפי בק.מ. 1:6,250



- 6.3 תדריך להכנת תכנית מפורטת.
- 6.3.1 מבני המלאכה יהיו מבנייה קשוחה.
- 6.3.2 לא יותרו גגות מבנייה קלה.
- 6.3.3 המבנה יתוכנן ברמה עיצובית ההולמת אזור מרכז עיר.
- 6.3.4 לא יותרו חצרות ומחסנים אחוריים.
- 6.3.5 האספקה למבנים תהיה מהחזית הראשית.
- 6.3.6 שלבי הביצוע של המבנים יהיו ביחידות שאינן קטנות מ- 500 מ"ר.

7. תשתית

בכל אזור המרכז לא יורשו רשתות עיליות.

8. אזור שרתי דרך

בשטח זה מותר יהיה לעשות שרתי תדלוק, הארחה ומזון כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.

פרק ו' אזור מוסדות כלל-עירוניים ואזוריים

1. המטרה

- 1.1 ליעד שטחים למוסדות כלל עירוניים/אזוריים.
- 1.2 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.

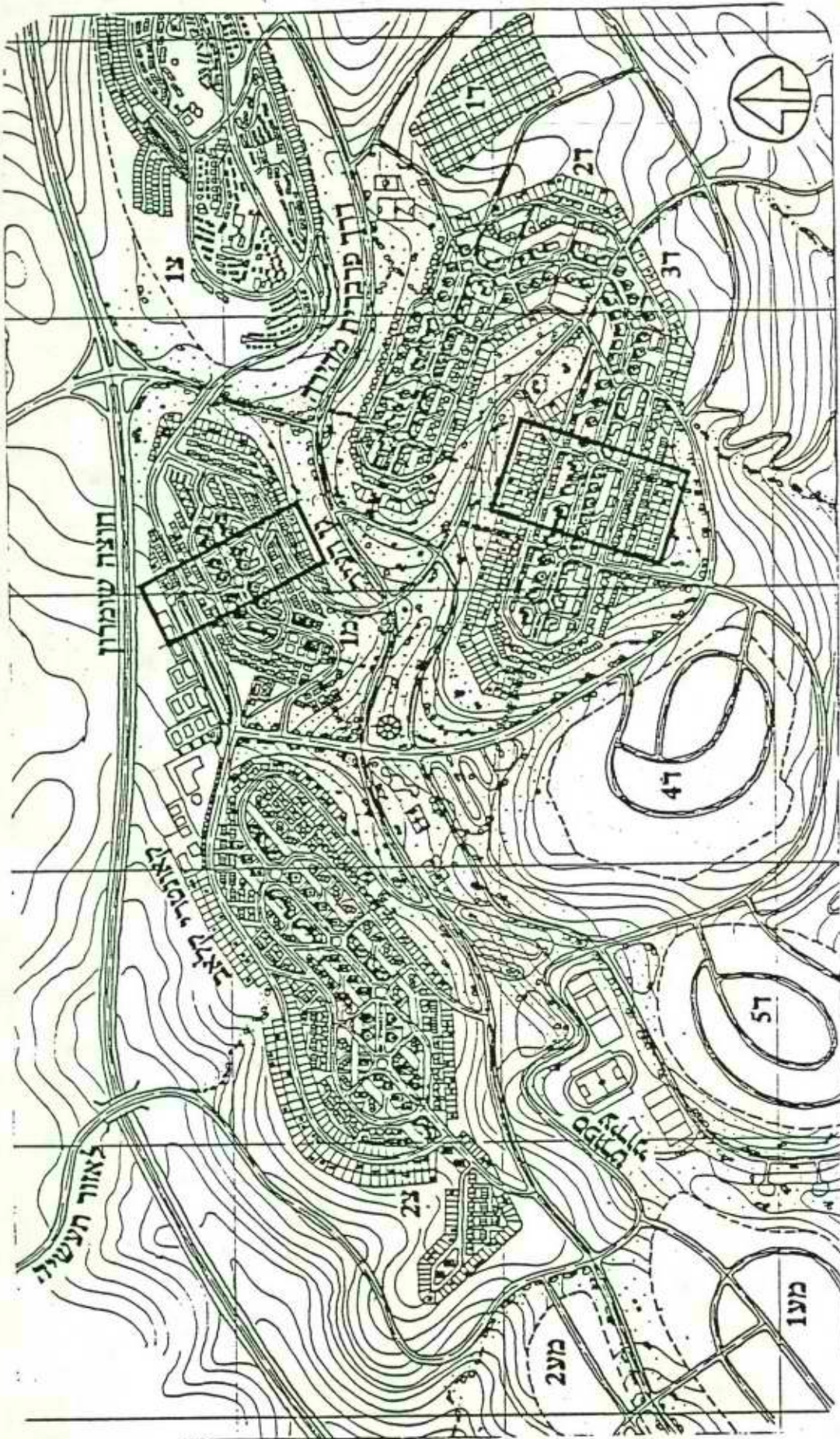
2. שימושים

באזור זה יותרו השימושים הבאים בהתאם להוראות התכנית או תכנית מפורטת.

- 2.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרס ספורט.
- 2.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- 2.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- 2.4 מוסדות בריאות.
- 2.5 מוסדות דת.
- 2.6 מוסדות סעד.
- 2.7 בתי חולים ומוסדות רפואיים ובתי אבות.
- 2.8 מוסדות חינוך על-תיכוניים.
- 2.9 מגרשי ומתקני חנייה.
- 2.10 בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבניין.

פרק ה' מרכז העיר

1. כללי
- בהיות היעד הראשי של העיר ושל מרכזו לשמש שירות כלל אזורי, יאותרו מעת לעת כל השימושים שמטרתם לסייע ליעד זה. לכן ייבחנו מעת לעת יוזמות הולמות יעד זה כגון: איתור תחנה מרכזית לתחבורה ציבורית, תחנת תדלוק וספיחיה, מלונאות, שוק קמעוני על כל סוגיו והכל בתנאי שיהלמו את עקרונות העיצוב והבינוי שלהלן. בכל מצב של דיון באיתור מבנים באזור זה תישקל מידת חשיבות המבנה כהולם היעדים דלעיל.
2. המטרה
- 2.1 ליעד שטחים לאזור מסחרי כלל עירוני, לשימושים הקשורים בו וכן למוסדות כלל עירוניים יחודיים.
- 2.2 לקבוע את השימושים המותרים בו.
- 2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור.
- 2.4 ליעד שטחים לצרכי ציבור.
- 2.5 ליעד ולשלב מגורים.
3. עקרונות בינוי
- 3.1 אזור המרכז יהיה בעל אופי של רצף מספר מוקדים. מוקדים אלה הם צמתים טבעיים ברשת מודולרית אשר, ככל הניתן, תארגן בהתאם לטופוגרפיה את הדרכים העירוניות המחברות אותו עם שאר חלקי העיר.
- 3.2 אזור המרכז, עקב איתורו בטופוגרפיה, יהווה אזור מיוחד המתפתח לאורך שדרה ראשית.
- 3.3 שדרה ראשית זאת תלווה ביעודים מעורבים, בבנייה קומפקטית, בצפיפות גבוהה יחסית ובכפרות בעלות מאפיין מיוחד תפקודי ועיצובי כאחד.
- 3.4 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב ראשון לפיתוח העיר והמרכז.
- 3.5 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים למניעת חללים ריקים.
- 3.6 יעודי קרקע באזור המרכז יהיו בעלי ייחוד בתפקוד העירוני וחלק מהם יהיו בעלי תפקוד אזורי.
- 3.7 פרישת יעודי הקרקע:
- 3.7.1 שדרה מרכזית על פרשת המים בעלת מבטים לעמק ולפארק העירוני.
- 3.7.2 המוקד המערבי של השדרה יכיל את האדמיניסטרציה העירונית, כולל בית עיריה וככר, ובנייני המרכז האזרחי והתרבותי.



- * מסגרת במתחם מ' ראה פרק ה' עמ' 30
- * מסגרת במתחם ז' ראה פרק ד' עמ' 23
- * מוחם ד' ראה פרק ד' עמ' 26

- 6.3 תדריך להכנת תכנית מפורטת.
- 6.3.1 מבני המלאכה יהיו מבנייה קשוחה.
- 6.3.2 לא יותרו גגות מבנייה קלה.
- 6.3.3 המבנה יתוכנן ברמה עיצובית ההולמת אזור מרכז עיר.
- 6.3.4 לא יותרו חצרות ומחסנים אחוריים.
- 6.3.5 האספקה למבנים תהיה מהחזית הראשית.
- 6.3.6 שלבי הביצוע של המבנים יהיו ביחידות שאינן קטנות מ- 500 מ"ר.

7. תשתית

בכל אזור המרכז לא יורשו רשתות עיליות.

8. אזור שרותי דרך

בשטח זה מותר יהיה לעשות שרותי תדלוק, הארחה ומזון כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.

פרק ו' אזור מוסדות כלל-עירוניים ואזוריים

1. המטרה

- 1.1 ליעד שטחים למוסדות כלל עירוניים/אזוריים.
- 1.2 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.

2. שימושים

באזור זה יותרו השימושים הבאים בהתאם להוראות התכנית או תכנית מפורטת.

- 2.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- 2.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- 2.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- 2.4 מוסדות בריאות.
- 2.5 מוסדות זת.
- 2.6 מוסדות סעד.
- 2.7 בתי חולים ומוסדות רפואיים ובתי אבות.
- 2.8 מוסדות חינוך על-תיכוניים.
- 2.9 מגרשי ומתקני חנייה.
- 2.10 בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבניין.

6.3.1 מבני המלאכה יהיו מבנייה קשוחה.

6.3.2 לא יותרו גגות מבנייה קלה.

6.3.3 המבנה יתוכנן ברמה עיצובית ההולמת אזור מרכז עיר.

6.3.4 לא יותרו חצרות ומחסנים אחוריים.

6.3.5 האספקה למבנים תהיה מהחזית הראשית.

6.3.6 שלבי הביצוע של המבנים יהיו ביחידות שאינן קטנות מ- 500 מ"ר.

7. תשתית

בכל אזור המרכז לא יורשו רשתות עיליות.

8. אזור שרותי דרך

בשטח זה מותר יהיה לעשות שרותי תדלוק, הארחה ומזון כפי שיקבעו בתכנית מפורטת.

פרק ו' אזור מוסדות כלל-עירוניים ואזוריים

1. המטרה

1.1 ליעד שטחים למוסדות כלל עירוניים/אזוריים.

1.2 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.

2. שימושים

באזור זה יותרו השימושים הבאים בהתאם להוראות התכני או תכנית מפורטת.

2.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרס פורט.

2.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.

2.3 בתי חרבות ומוסדות קהילתיים.

2.4 מוסדות בריאות.

2.5 מוסדות דת.

2.6 מוסדות סעד.

2.7 בתי חולים ומוסדות רפואיים ובתי אבות.

2.8 מוסדות חינוך על-תיכוניים.

2.9 מגרשי ומתקני חנייה.

2.10 בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבנין.

6.3.1 מבני המלאכה יהיו מבנייה קטנה.

6.3.2 לא יותרו גגות מבנייה קלה.

6.3.3 המבנה יתוכנן ברמה עיצובית ההולמת אזור מרכז עיר.

6.3.4 לא יותרו חצרות ומחסנים אחוריים.

6.3.5 האספקה למבנים תהיה מהחזית הראשית.

6.3.6 שלבי הביצוע של המבנים יהיו ביחידות שאינן קטנות מ- 500 מ"ר.

7. תשתית

בכל אזור המרכז לא יורשו רשתות עיליות.

8. אזור שרותי דרך

בשטח זה מותר יהיה לעשות שרותי תדלוק, הארחה ומזון כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.

פרק ו' אזור מוסדות כלל-עירוניים ואזוריים

1. המטרה

1.1 ליעד שטחים למוסדות כלל עירוניים/אזוריים.

1.2 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.

2. שימושים

באזור זה יותרו השימושים הבאים בהתאם להוראות התכנית או תכנית מפורטת.

2.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרספורט.

2.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.

2.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

2.4 מוסדות בריאות.

2.5 מוסדות דת.

2.6 מוסדות סעד.

2.7 בתי חולים ומוסדות רפואיים ובתי אבות.

2.8 מוסדות חינוך על-תיכוניים.

2.9 מגרשי ומתקני חנייה.

2.10 בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבנין.

6.3.1 מבני המלאכה יהיו מבנייה קטנה.

6.3.2 לא יותרו גגות מבנייה קלה.

6.3.3 המבנה יתוכנן ברמה עיצובית ההולמת אזור מרכז עיר.

6.3.4 לא יותרו חצרות ומחסנים אחוריים.

6.3.5 האספקה למבנים תהיה מהחזית הראשית.

6.3.6 שלבי הביצוע של המבנים יהיו ביחידות שאינן קטנות מ- 500 מ"ר.

7. תשתית

בכל אזור המרכז לא יורשו רשתות עיליות.

8. אזור שרותי דרך

בשטח זה מותר יהיה לעשות שרותי תדלוק, הארחה ומזון כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.

פרק ו' אזור מוסדות כלל-עירוניים ואזוריים

1. המטרה

1.1 ליעד שטחים למוסדות כלל עירוניים/אזוריים.

1.2 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.

2. שימושים

באזור זה יותרו השימושים הבאים בהתאם להוראות התכני או תכנית מפורטת.

2.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרספורט.

2.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.

2.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

2.4 מוסדות בריאות.

2.5 מוסדות דת.

2.6 מוסדות סעד.

2.7 בתי חולים ומוסדות רפואיים ובתי אבות.

2.8 מוסדות חינוך על-תיכוניים.

2.9 מגרשי ומתקני חניה.

2.10 בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבנין.

תדריך להכנת תכנית מפורטת.

6.3.1 מבני המלאכה יהיו מבנייה קשוחה.

6.3.2 לא יותרו גגות מבנייה קלה.

6.3.3 המבנה יתוכנן ברמה עיצובית ההולמת אזור מרכז עיר.

6.3.4 לא יותרו חצרות ומחסנים אחוריים.

6.3.5 האספקה למבנים תהיה מהחזית הראשית.

6.3.6 שלבי הביצוע של המבנים יהיו ביחידות שאינן קטנות מ- 500 מ"ר.

7. תשתית

בכל אזור המרכז לא יורשו רשתות עיליות.

8. אזור שרותי דרך

בשטח זה מותר יהיה לעשות שרותי תדלוק, הארחה ומזון כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.

פרק ו' אזור מוסדות כלל-עירוניים ואזוריים

1. המטרה

1.1 ליעד שטחים למוסדות כלל עירוניים/אזוריים.

1.2 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.

2. שימושים

באזור זה יותרו השימושים הבאים בהתאם להוראות התכנית או תכנית מפורטת.

2.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרש ספורט.

2.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.

2.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.

2.4 מוסדות בריאות.

2.5 מוסדות דת.

2.6 מוסדות סעד.

2.7 בתי חולים ומוסדות רפואיים ובתי אבות.

2.8 מוסדות חינוך על-תיכוניים.

2.9 מגרשי ומתקני חנייה.

2.10 בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבנין.

6.3.1 מבני המלאכה יהיו מבנייה קשוחה.

6.3.2 לא יותרו גגות מבנייה קלה.

6.3.3 המבנה יתוכנן ברמה עיצובית ההולמת אזור מרכז עיר.

6.3.4 לא יותרו חצרות ומחסנים אחוריים.

6.3.5 האספקה למבנים תהיה מהחזית הראשית.

6.3.6 שלבי הביצוע של המבנים יהיו ביחידות שאינן קטנות מ- 500 מ"ר.

7. תשתית

בכל אזור המרכז לא יורשו רשתות עיליות.

8. אזור שרותי דרך

בשטח זה מותר יהיה לעשות שרותי תדלוק, הארחה ומזון כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.

פרק ו' אזור מוסדות כלל-עירוניים ואזוריים

1. המטרה

1.1 ליעד שטחים למוסדות כלל עירוניים/אזוריים.

1.2 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.

2. שימושים

באזור זה יותרו השימושים הבאים בהתאם להוראות התכנית או תכנית מפורטת.

2.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.

2.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.

2.3 בתי חרבות ומוסדות קהילתיים.

2.4 מוסדות בריאות.

2.5 מוסדות דת.

2.6 מוסדות סעד.

2.7 בתי חולים ומוסדות רפואיים ובתי אבות.

2.8 מוסדות חינוך על-תיכוניים.

2.9 מגרשי ומתקני חנייה.

2.10 בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבנין.

.2 המטרה

ליעד שטחים פתוחים לציבור ולקבוע תנאים ומגבלות לפיתוח ושימוש אזורים אלה.

36

.3 התפלגות השטחים

התכנית קובעת את התפלגות השטחים כדלקמן:

שטחי נוף פתוח.	3.1
שלוחות גיא.	3.2
שטח לפארק מטרופוליני.	3.3
שטח גן העיר.	3.4
מרכז ספורט עירוני ראשי ואזור נופש.	3.5
שטחי ספורט פרטיים (קאונטרי קלאב).	3.6

.4 נוף פתוח

אזורים אלה מהווים למעשה את התשליל (נגטיב) של גבול הבינוי העירוני. הם מהווים את פאתי העיר לכל רוחות השמים. אלה יישמרו בצורתם הנוכחית ולא ייעשו בהם כל פעולות המעוותות מצבם הטבעי. לא יותרו בהם כל פעולות כריה, חציבה, שפיכת פסולת לסוגיה (לשפיכת פסולת בנייה עירונית יאוותרו אתרים מיוחדים). לכל אחד מאתרים אלה תוכן תכנית מפורטת הכוללת טפול נופי הולם ועקרונות בקרה. השטחים הפתוחים יוכרזו כשמורה.

יותר בהם:

מבנים ארעיים קלים ומבני קבע אשר לדעת מוסדות התכנון ובאישורם - מהווים שדות מובהק לאזור זה.

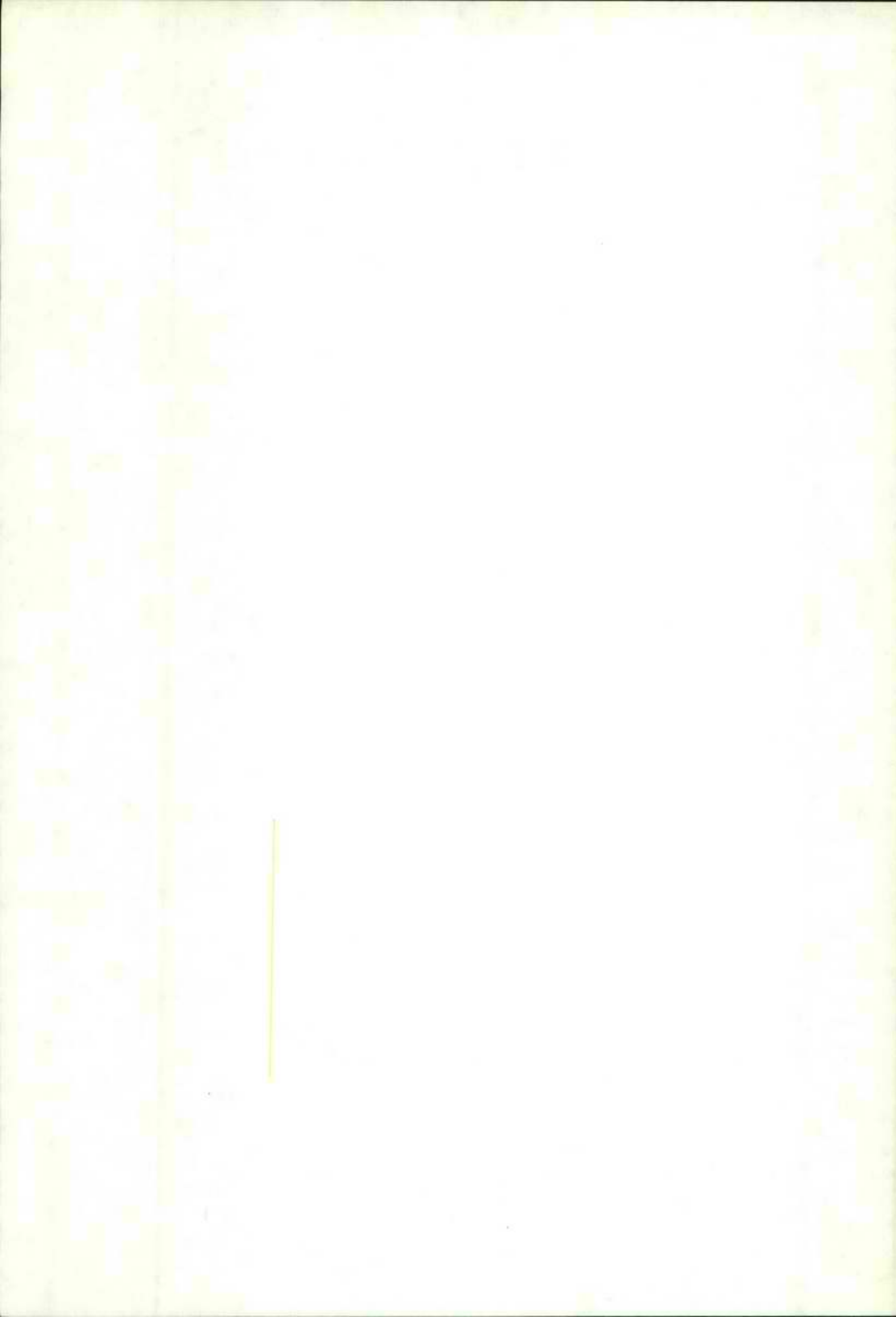
מחסות קלים (אהלים וכיו"ב).

מתקני נופש פעיל קבועים וכיו"ב.

.5 שלוחות גיא

גיאיות אלה, שיופיעו בתכניות מפורטות של מערכות דרכי הכניסה לרובעים השונים, הינם שלוחות העמק המרכזי וישאו אופי של חורש טבעי.

התכניות המפורטות של דרכי הכניסה הנ"ל, יראו תכנון הגיאיות למלוא רוחבן, מגבול בינוי אחד לרעהו ויתארו את נקודות החדירה בכניסות לרקמה הבנויה. לא תותר כל בנייה לכל אורך גיא טבעי ובניית קירות תמך תוגבל ל-3 מטרים גובה למניעת עוות פני הקרקע הטבעיים.



פיקניקים, מאהלים וכיו"ב.

8. שטח למרכז ספורט
עירוני ראשי
ואזור נופש

8.1 השטח שבהמשכו הישיר של גן העיר לכוון מערב ועד לפאתי העיר מהווה אזור ספורט עירוני ראשי ואזור נופש המיועד לשרת את אוכלוסית העיר ואת האוכלוסיה האזורית.

8.2 בתכנית מפורטת ייקבעו המתחמים הבאים:-

8.2.1 מתחם לאזור ספורט עירוני ראשי שבו יאותרו מוסדות הספורט הראשיים והייחודיים של העיר על כל סוגיהם.

8.2.2 מתחם לפעילות נופש וכן יאותרו, בין השאר:- מסלולי רכיבה על סוסים ועל אופניים; מגרש גולף; אתרים למאהלים ופיקניקים; מקווי מים; חניונים ציבוריים, שטחים לא.ש.צ. וכיו"ב.

9. שטח ספורט פרטי

שטח זה ישמש כאזור ספורט פרטי (קאונטרי קלאב) המיועד לשרת אוכלוסיה מטרופוליטנית (מנויים ולא מנויים) של כ- 150,000 נפש. יותר לגדר אותו ולהתיר הכניסה אליו בתשלום. תכנית מפורטת הולמת תגדיר את אופי ביבוי ואת רשימת שימושיו.

10. הכנת תכניות מפורטות

10.1 לפני הכנת תכניות מפורטות תוכן תכנית מנחה לגיבון ונוף של כל השטחים הפתוחים שבעיר דהיינו השטח "הירוק העירוני".

10.2 יעדי התכנית המנחה יהיו:

חלוקת השטח למתחמי תכנון.

קביעת מדיניות לפיתוח השטחים הפתוחים.

קביעת נקודות מצפור.

קביעת אופי הצמחיה שבעיר (התבססות על הזיו כעץ דומיננטי).

10.3 קביעת מדיניות שילוט והכוונה.

10.4 קביעת מדיניות גיבון, טיילות וכוי.

10.5 קביעת תדריכי תכנון לשטחים - הציבוריים הפתוחים שבמתחמי התכנון.

את בקורות החייה בנייתם לוקמה הבנייה והיא לא תהיה
בנייה לכל אורך גיא טבעי ובניית קירות תמך תוגבל ל-3
מטרים גובה למניעת עוות פני הקרקע הטבעיים.

6. הפארק המטרופוליני .6

6.1 שטח זה, בתחומו הטבעי של העמק המרכזי, מהווה גבול בינוי טבעי לשולי הרובעים העירוניים העקריים.

6.2 אופי הפארק הוא של עמק טבעי רחב ידיים המשמש כאגן ניקוז טבעי ובעל צמחיית חורש (בעקר עצי זית) שתוגן ותתוגבר בנטיעות חדשות. פארק זה מיועד לאוכלוסית העיר ולאוכלוסית האזור. שטחו הכללי של הפארק 1,450 דונם.

6.3 הפארק מהווה מתחם תכנוני שלם ולא תותר בו בנייה מכל סוג שהוא, אלא לאחר הכנת תכנית נוף כללית (בק.מ. 1:5000) שתקבע את מתחמי הפארק שלהלן ותאושר על ידי הוועדה המקומית כבסיס להכנת תכנית מפורטת.

6.4 שימושיו האינטנסיביים של הפארק:

6.4.1 גן העיר.

6.4.2 מרכז ספורט עירוני ראשי ואזור נופש.

7. גן העיר .7

בתכנית מפורטת לשטח זה ייקבעו מתחמים כדלקמן:-

7.1 באזור הצומת המרכזי ולמרגלות מרכז העיר יוגדר מתחם שהינו החלק האינטנסיבי של הגן והמיועד להוות מקום מפגש מטופח ופתוח לתושבי העיר.

הגן יתוכנן במשמעת קפדנית של גן בנוי ובאלמנטים קשיחים כגון: קירות ושבילים מרוצפים, ככרות, ריהוט גן וכיו"ב.

7.1.1 השימושים המותרים:

אתר כינוסים וחגיגות; שטחים לא.ש.צ. בהם מגרשי בניה לצרכי מתקנים המשמשים את באי הגן בתשלום (כגון בתי קפה וכיו"ב), הכל לרווחת תושבי העיר.

7.1.2 הפעילויות האסורות:

פיקניקים, מאהלים וכיו"ב.

7.2 באזור המערבי של גן העיר יוגדר מתחם שיתרו בו השימושים הבאים:

7.2.1 גן חיות, גן בוטני; שטחים לא.ש.צ., שטח לתערוכות וירידיים; תצוגות, אולמות מופעים, מגרשים ומתקני ספורט פתוחים לציבור, חניונים ציבוריים; מקווי מים טבעיים וכיו"ב.

3.7.1 שורה מרכזית על פני שטח המיועד לבניית כפר
 ולפארק היםי ב"ג

3.7.2 המוקד המרכזי של הקהילה יכיל את
 האדמיניסטרציה והמגורים, כולל בית
 הכפר, המרכז הרוחני והמרכז

3.7.3 המוקד האזורי יכיל את פנימי הגן
 האזורי.

3.7.4 בין שני מוקדים אלה ימוקמו פונקציות
 ומספרות וכן מגורי מרכז הפעילות.

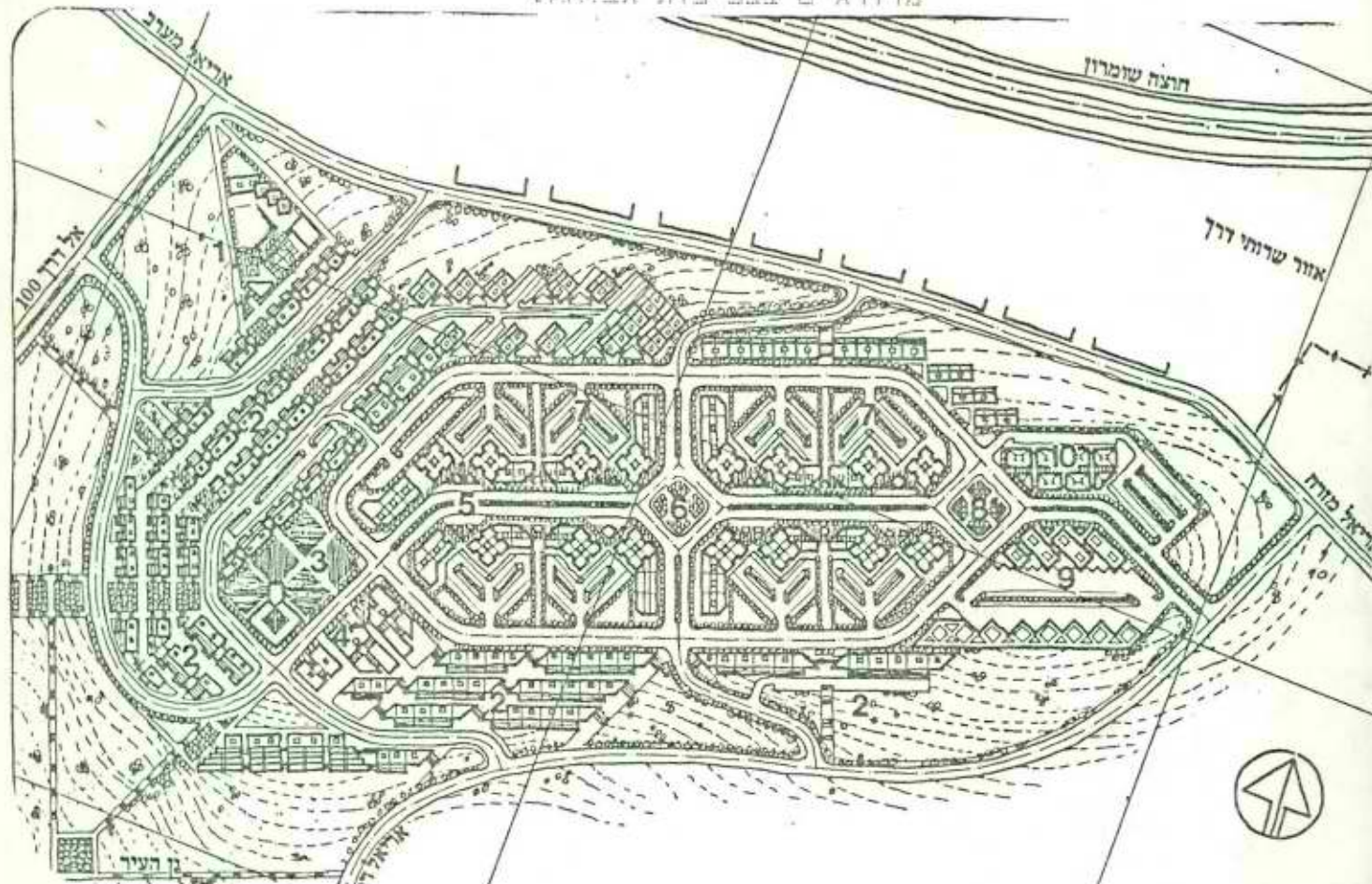
3.7.5 בטיפולים ובפרויקטים של הקהילה ובנוסף
 אזורי מגורים יבוצעו גם אגפים אל המאבק.

3.7.6 בטווחים המרחיקים של השטח המיועד
 פונקציות אחרות כגון בית כפר, חנות
 חילוק ופנאי וצורת מסודרת.

3.7.7 האוכלוסיה והדו-מיתרית של הפעילות
 יכללו את החנה והמספרות המיועדות
 קבוצות אזוריות.

3.7.8 בטווחים המרחיקים ימוקמו שוק קהילתי
 אזורי ואזור מלאכה קהילתי וכן

3.7.9 אדמיניסטרציה ומוקד אזורי ומוקד
 מדרגים בצפיפות גבוהה.



טקסונית בניה: מרכז הכפר, אזורי גרפי בק.מ. 1:6,250

1. בית-ספר, 2. מדרגים מדרגים ומלונות, 3. מרכז אזורי, 4. אולם מוסקא, 5. מדרגים, 6. מדרגים, 7. מדרגים, 8. מדרגים, 9. מדרגים, 10. שוק ומלאכה, 11. מדרגים, 12. מדרגים.

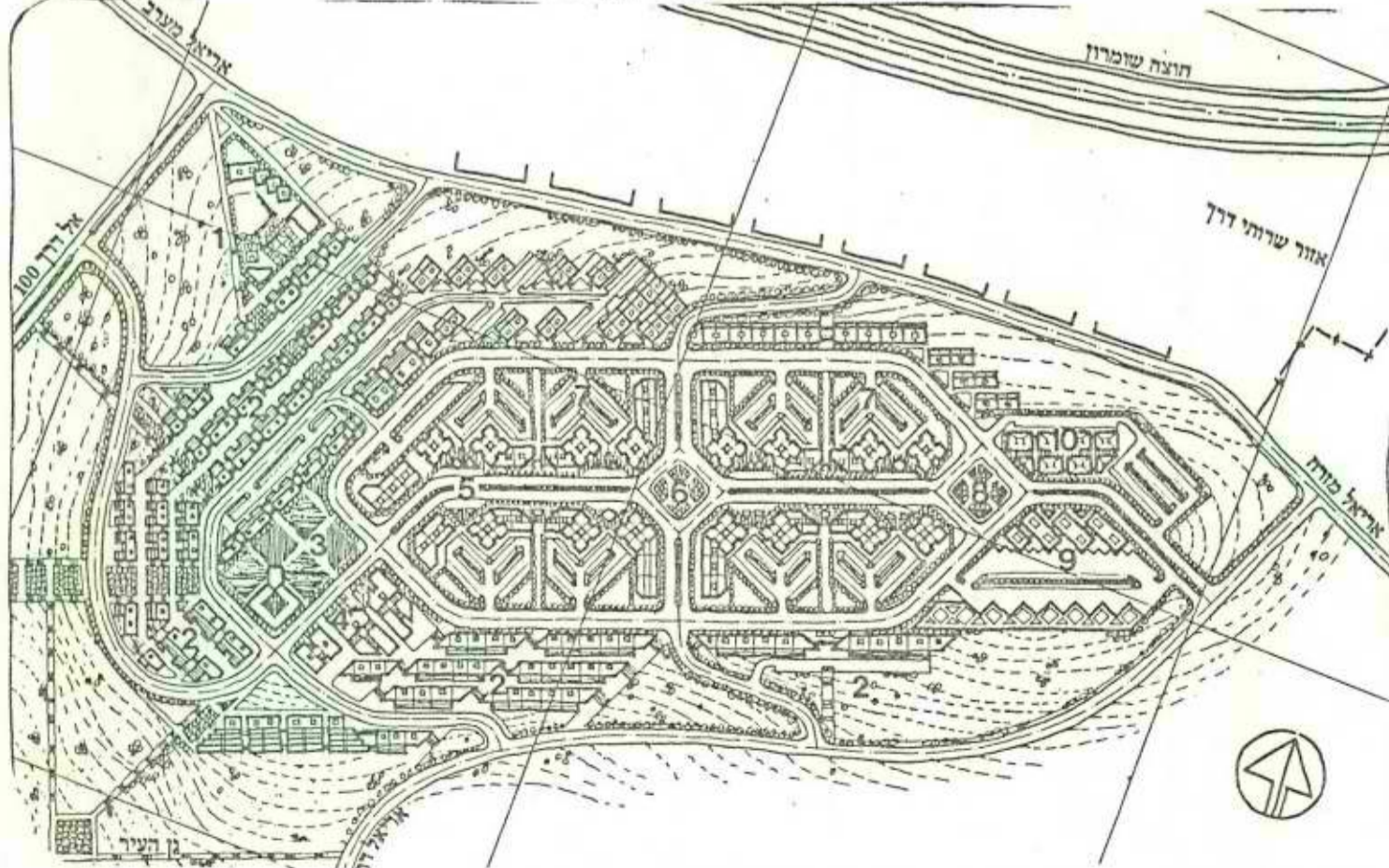
מוקדים אחרים אשר הם נמצאים בסביבתם כגון בתי כנסת, בתי
הספר, האולמות, וכו'. מיקומם של המבנים האלה ייקבע על ידי
המארגן באופן שיהיה זהיר ונבון.

- 3.2 אזור המרכז, לעקב אחריו בצורה ברורה, יהיה אזור
המבנים המסחריים והמנהלתיים.
- 3.3 שדה ראשית זהה תלויה במוקדים מסוימים, בבנייה
קונספטית, בצפיפות גבוהה יחסית ובכפוף למבנים מסוימים
היהודים הפקודיים והציבוריים.
- 3.4 המטרה לבניית המרכז תהיה: גידול מוקד ראשי כבר בשלב
ראשון לפיתוח העיר והמחוז.
- 3.5 הבניה שתהיה תכנית שלב בלבד, אך לא תהיה תכנית
המדיניות הקיימת בקטעים רחוקים לאנשים חלשים ויקרים.
- 3.6 יבואי קרקע באזור המבנים יהיו בעלי זיהוד במקום
המיועד וזולק מהם יהיו בעלי המקור אזורי.
- 3.7 פרויקט יעוצו הקרקע:
 - 3.7.1 שדה מרכזית של פרויקט המבנים ושל מוסדות לעמק
ולפארק העירוני.
 - 3.7.2 המוקד המרכזי של המרכז יהיה יבואי ארץ
האדם ויטכנולוגיה והיינו, כלל בית פרטי
וכפר, ובנייה ומוקד האזורי והמרכזי.

27

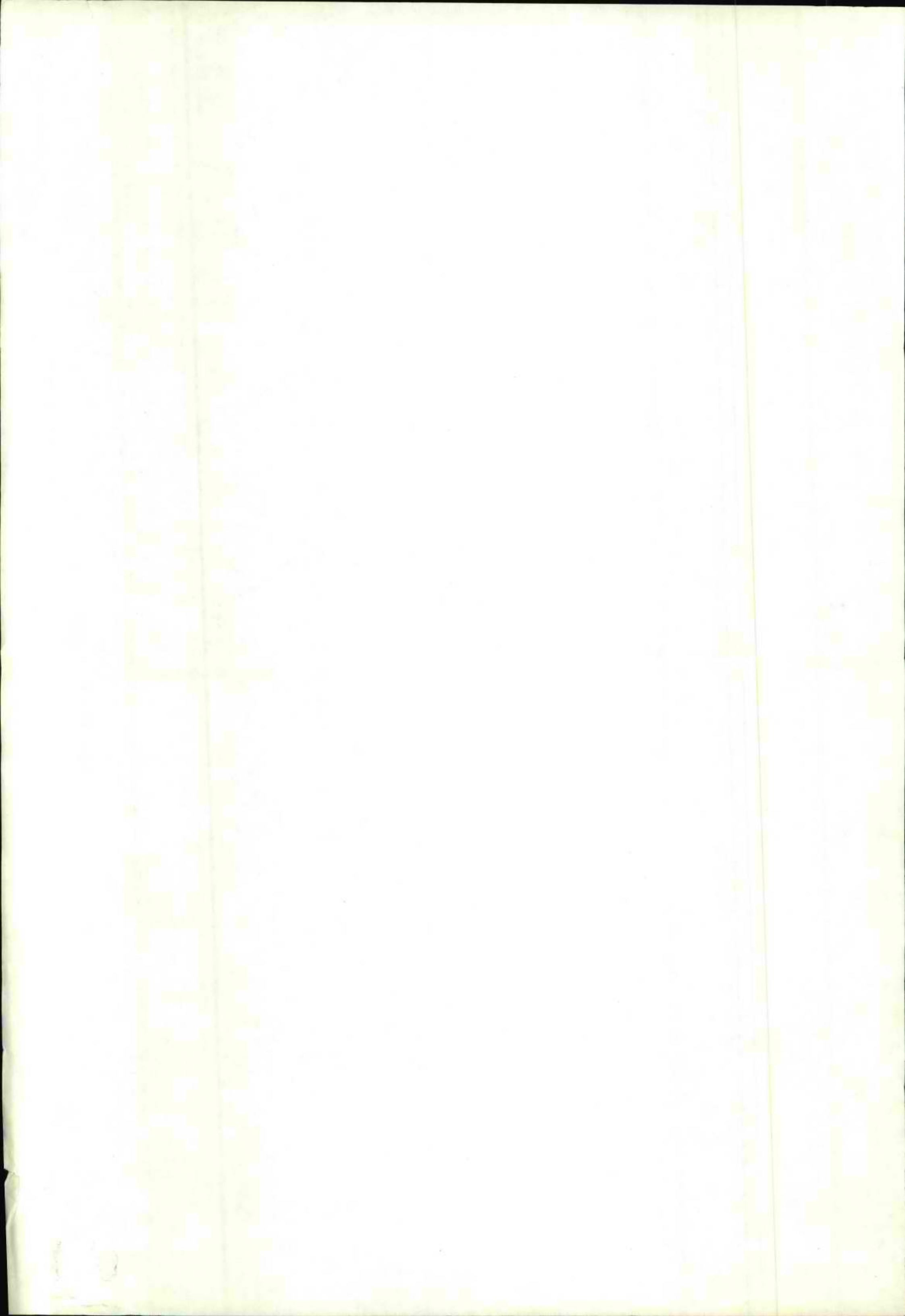
- 3.7.3 המוקד האזורי יבואי ארץ המבנים והמרכזי
האזורי.
- 3.7.4 אין עדי מוקדים אלה למקום סובלנות מטרות
המטרות וכן מוקד מרכז העיר.
- 3.7.5 מיקומים מסוימים של המבנים יהיו מוקדים
אזוריים מסוימים למבנים אלה (פארק).
- 3.7.6 בטווחים המרחיקים של המבנים והמבנים יהיו מוקדים
מרכזיים מסוימים של המבנים והמבנים (מבנים
מבנים ומבנים מסוימים).
- 3.7.7 המבנים והמבנים של המבנים והמבנים יהיו מוקדים
יבואיים ארץ המבנים והמבנים (מבנים
מבנים ומבנים אזוריים).
- 3.7.8 בטווחים רחוקים יהיו מוקדים מסוימים
אזוריים ומבנים מסוימים (מבנים מסוימים).

מדרגים בצפיפות גבוהה.



טקסונום גינה מרכז הכפר, אזור קרקע בק.מ. 1:6,250

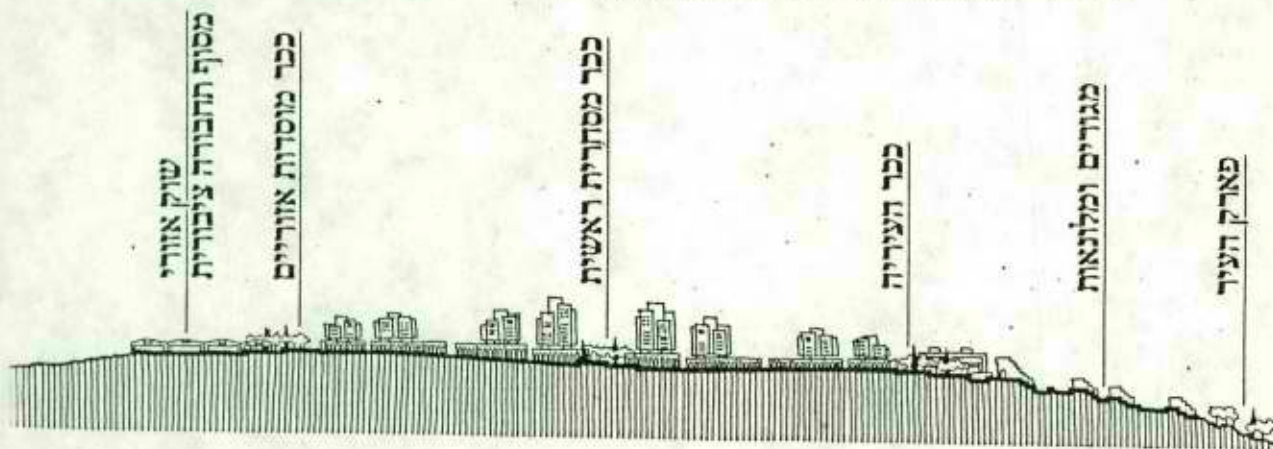
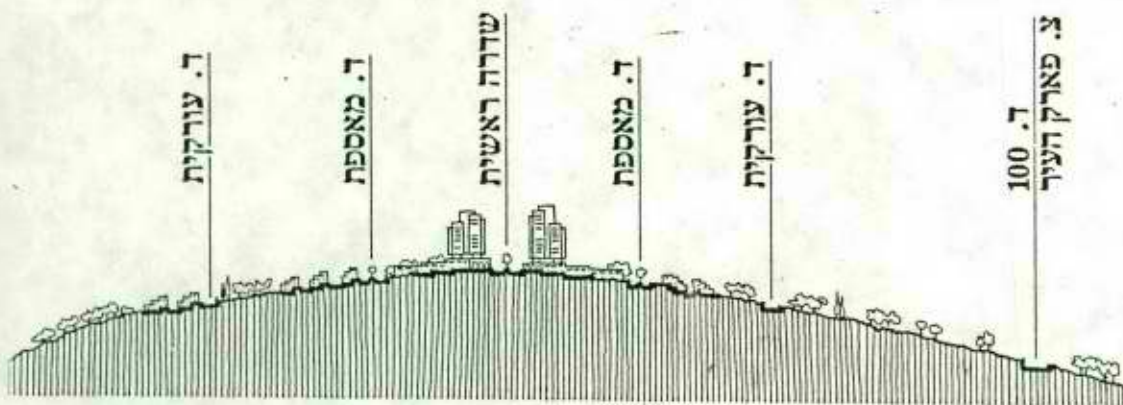
- 1. גינה, 2. גינה, 3. גינה, 4. גינה, 5. גינה, 6. גינה, 7. גינה, 8. גינה, 9. גינה



בינוי לב המרכז.

3.8

- 3.8.1 השדרה המרכזית וכן ככרותיה יהוו נושא לתכנון מפורט מיוחד שעקרונותיו יהיו: תשומת לב מיוחדת להולכי הרגל, גיבון אינטנסיבי פורמלי וקווי בנין אפס.
- תשלב חניית מבקרים ונגישות מיידית מהשדרה לכל אורכה.
- תשומת לב מיוחדת תנתן לתאורת השדרה ולכריהוט רחוב בעל סגנון מיוחד.
- 3.8.2 הבינוי בחלקה המערבי של השדרה יכלול תשומת לב מיוחדת לפתיחות המבטים לנוף.
- 3.8.3 רשימת חומרים מותרים ואסורים תיקבע בתכנית המפורטת הנוגעת.
- 3.8.4 התכנית המפורטת תקבע את גבול הבינוי של אזור המרכז בצורה קשיחה וכן תקבע את אופי המבנים הגובלים בגבול בינוי זה.



למעלה חתך לרוחב המרכז, למטה חתך לאורך השדרה.

4. השימושים המותרים

לאזור מסחרי כלל עירוני ניתן לייחד את השימושים הבאים, כולם או מקצתם. לא יינתן היתר בנייה באזור זה אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת.

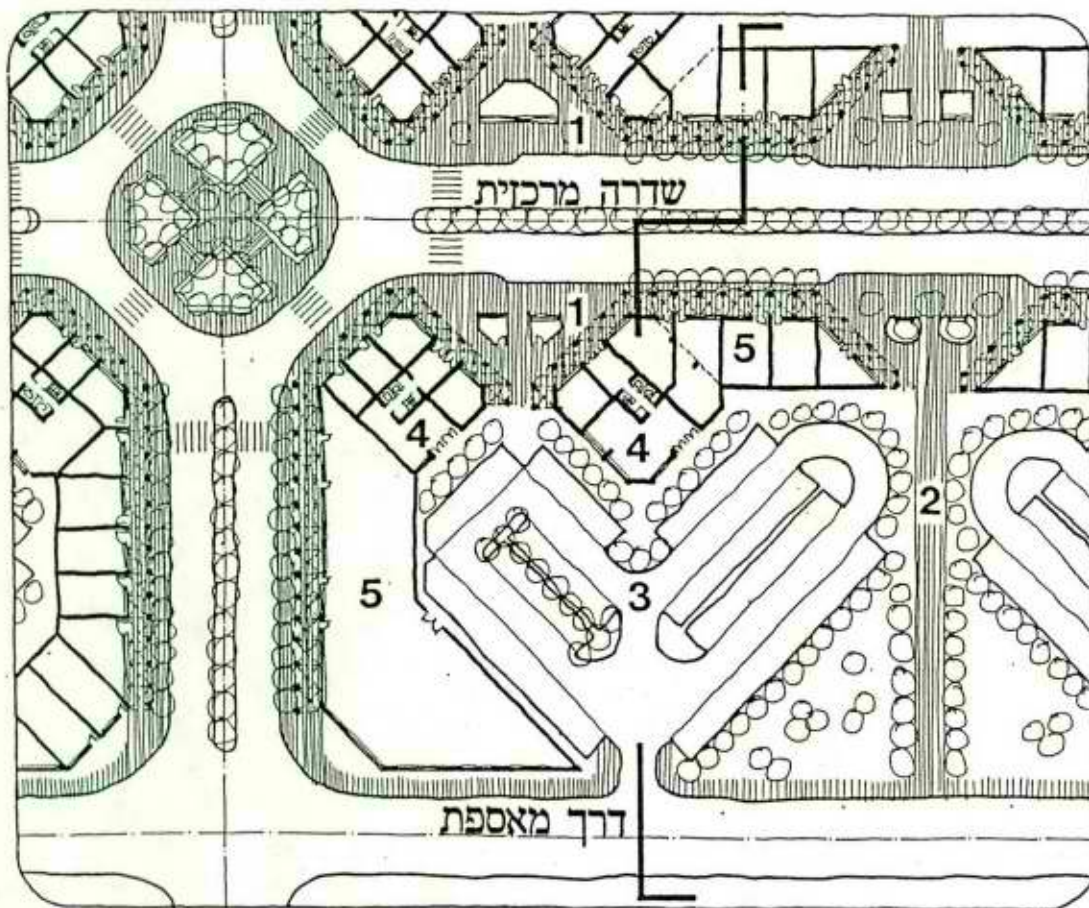
- | | |
|--|------|
| חנויות ומבנים למסחר קמעוני וסיטונאי. | 4.1 |
| בנייני משרדים. | 4.2 |
| מוסדות ציבור, בנייני ציבור ושטח פתוח ציבורי. | 4.3 |
| בנייני תרבות ובידור/מועדונים, בתי קולנוע, אולמות קונצרטים, ספריות, חדרי קריאה וכיוצא בזה. | 4.4 |
| בניינים להארח ולמלונאות. | 4.5 |
| בתי אבות. | 4.6 |
| אולמי חתונות ושמחות. | 4.7 |
| בנייני מגורים. | 4.8 |
| מעבדות, פרט למעבדות העלולות להוות ולגרום למטרד. | 4.9 |
| חנויות לתיקון אופניים ומכירתם, שרברב, כריכיה, מרפדיה, חנויות לתיקון חשמל ורדיו. | 4.10 |
| אחסנה אשר קשורה ישירות לפעילות המסחרית שבמקום, בתנאי שאחסנה זו אינה מהווה מטרד לציבור בכל דרך שהיא. | 4.11 |
| דרכים, שטחי ומבני חנייה. | 4.12 |
| מותר יהיה לשלב בבניין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מטרד אחד למשנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. | 4.13 |

5. השימושים האסורים

- | | |
|--|-----|
| תעשייה מכל סוג שהוא כולל תעשייה זעירה. | 5.1 |
| מלאכה אשר לא נכללה בשימושים המותרים. | 5.2 |
| מבנים או שימושים העוסקים או מאחסנים חומרים העלולים לסכן את הסביבה. | 5.3 |

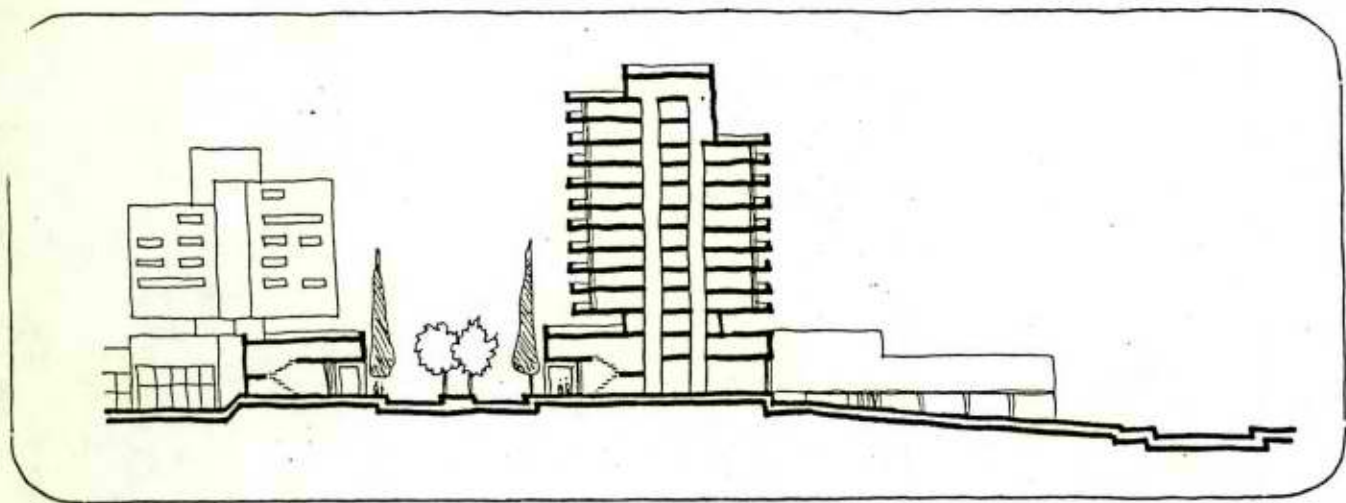
6. מלאכה

- | | |
|---|-----|
| לא יינתן היתר להקמת בתי מלאכה אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תקבע במפורט את השימוש המיוחד של כל בית מלאכה. | 6.1 |
| תותר מלאכה קמעונית בתנאים הבאים:-
6.2.1 תמוקם כאמור לעיל כחלק מהשוק הקמעוני בלבד. | 6.2 |



מקטע אופייני. איור גרפי בק.מ. 1:1,000

1. סטווין מסחרי, 2. מעבר ציבורי, 3. חניה, 4. בתי קומות - משרדים או מגורים, 5. שטח מסחרי.



חתך אופייני לרוחב השדרה. איור גרפי בק.מ. 1:1,000

6.2.2 היקף עסק יחיד לא יעלה על 40.0 מ"ר.

6.2.3 עמידה בתנאי התברואה (על-פי חוק עזר עירוני מתאים).

- 6.3 תדריך להכנת תכנית מפורטת.
- 6.3.1 מבני המלאכה יהיו מבנייה קשוחה.
- 6.3.2 לא יותרו גגות מבנייה קלה.
- 6.3.3 המבנה יתוכנן ברמה עיצובית ההולמת אזור מרכז עיר.
- 6.3.4 לא יותרו חצרות ומחסנים אחוריים.
- 6.3.5 האספקה למבנים תהיה מהחזית הראשית.
- 6.3.6 שלבי הביצוע של המבנים יהיו ביחידות שאינן קטנות מ- 500 מ"ר.

7. תשתית

בכל אזור המרכז לא יורשו רשתות עיליות.

8. אזור שרותי דרך

בשטח זה מותר יהיה לעשות שרותי תדלוק, הארחה ומזון כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.

פרק ו' אזור מוסדות כלל-עירוניים ואזוריים

1. המטרה
- 1.1 ליעד שטחים למוסדות כלל עירוניים/אזוריים.
- 1.2 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.
2. שימושים
- באזור זה יותרו השימושים הבאים בהתאם להוראות התכנית או תכנית מפורטת.
- 2.1 מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- 2.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- 2.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- 2.4 מוסדות בריאות.
- 2.5 מוסדות דת.
- 2.6 מוסדות סעד.
- 2.7 בתי חולים ומוסדות רפואיים ובתי אבות.
- 2.8 מוסדות חינוך על-תיכוניים.
- 2.9 מגרשי ומתקני חנייה.
- 2.10 בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבניין.

2. המטרה

ליעד שטחים פתוחים לציבור ולקבוע תנאים ומגבלות לפיתוח ושימוש אזורים אלה.

3. התפלגות השטחים

התכנית קובעת את התפלגות השטחים כדלקמן:

- 3.1 שטחי נוף פתוח.
- 3.2 שלוחות גיא.
- 3.3 שטח לפארק מטרופוליני.
- 3.4 שטח גן העיר.
- 3.5 מרכז ספורט עירוני ראשי ואזור נופש.
- 3.6 שטחי ספורט פרטיים (קאונטרי קלאב).

4. נוף פתוח

אזורים אלה מהווים למעשה את התשליל (נגטיב) של גבול הבינוי העירוני. הם מהווים את פאתי העיר לכל רוחות השמים. אלה יישמרו בצורתם הנוכחית ולא ייעשו בהם כל פעולות המעוותות מצבם הטבעי. לא יותרו בהם כל פעולות כריה, חציבה, שפיכת פסולת לסוגיה (לשפיכת פסולת בנייה עירונית יאותרו אתרים מיוחדים). לכל אחד מאתרים אלה תוכן תכנית מפורטת הכוללת טפול נופי הולם ועקרונות בקרה. השטחים הפתוחים יוכרזו כשמורה.

יותר בהם:

מבנים ארעיים קלים ומבני קבע אשר לדעת מוסדות התכנון ובאישורם - מהווים שרות מובהק לאזור זה.

מחסות קלים (אהלים וכיו"ב).

מתקני נופש פעיל קבועים וכיו"ב.

5. שלוחות גיא

5.1 גיאיות אלה, שיופיעו בתכניות מפורטות של מערכות דרכי הכניסה לרובעים השונים, הינם שלוחות העמק המרכזי וישאו אופי של חורש טבעי.

5.2 התכניות המפורטות של דרכי הכניסה הנ"ל, יראו תכנון הגיאיות למלוא רוחבן, מגבול בינוי אחד לרעהו ויתארו את נקודות החדירה בכניסות לרקמה הבנויה. לא תותר כל בנייה לכל אורך גיא טבעי ובניית קירות תמך תוגבל ל-3 מטרים גובה למניעת עוות פני הקרקע הטבעיים.

את בקורות ההתייחסות לטקס הבנייה של המבנה
בניה לכלל אורך גיא טבעי ובניית קירות תמך תוגבל ל-3
מטרים גובה למניעת צוות פני הקרקע הטבעיים.

6. הפארק המטרופוליני

6.1 שטח זה, בתחומו הטבעי של העמק המרכזי, מהווה גבול
בינוי טבעי לשולי הרובעים העירוניים העקריים.

6.2 אופי הפארק הוא של עמק טבעי רחב ידיים המשמש כאגן
ניקוז טבעי ובעל צמחיית חורש (בעקר עצי זית) שתוגן
ותחוגבר בנטיעות חדשות. פארק זה מיועד לאוכלוסית
העיר ולאוכלוסית האזור. שטחו הכללי של הפארק 1,450
דונם.

6.3 הפארק מהווה מתחם תכנוני שלם ולא תותר בו בנייה מכל
סוג שהוא, אלא לאחר הכנת תכנית נוף כללית (ב.ק.מ.
1:5000) שתקבע את מתחמי הפארק שלהלן ותאושר על ידי
הוועדה המקומית כבסיס להכנת תכנית מפורטת.

6.4 שימושיו האינטנסיביים של הפארק:

6.4.1 גן העיר.

6.4.2 מרכז ספורט עירוני ראשי ואזור נופש.

7. גן העיר

בתכנית מפורטת לשטח זה ייקבעו מתחמים כדלקמן:-

7.1 באזור הצומת המרכזי ולמרגלות מרכז העיר יוגדר מתחם
שהינו החלק האינטנסיבי של הגן והמיועד להיות מקום
מפגש מטופח ופתוח לתושבי העיר.

הגן יתוכנן במשמעת קפדנית של גן בנוי ובאלמנטים
קשיחים כגון: קירות ושבילים מרוצפים, ככרות, ריהוט
גן וכיו"ב.

7.1.1 השימושים המותרים:

אתר כינוסים וחגיגות; שטחים לא.ש.צ. בהם
מגרשי בניה לצרכי מתקנים המשמשים את באי
הגן בתשלום (כגון בתי קפה וכיו"ב), הכל
לרווחת תושבי העיר.

7.1.2 הפעילויות האסורות:

פיקניקים, מאהלים וכיו"ב.

7.2 באזור המערבי של גן העיר יוגדר מתחם שיתרו בו
השימושים הבאים:

7.2.1 גן חיות, גן בוטני; שטחים לא.ש.צ., שטח
לתערוכות וירידיים; תצוגות, אולמות מופעים,
מגרשים ומתקני ספורט פתוחים לציבור,
חניונים ציבוריים; מקווי מים טבעיים וכיו"ב.

פיקניקים, מאהלים וכיו"ב.

8. שטח למרכז ספורט
עירוני ראשי
ואזור נופש

8.1 השטח שבהמשכו הישיר של גן העיר לכוון מערב ועד לפאתי העיר מהווה אזור ספורט עירוני ראשי ואזור נופש המיועד לשרת את אוכלוסית העיר ואת האוכלוסיה האזורית.

8.2 בתכנית מפורטת ייקבעו המתחמים הבאים:-

8.2.1 מתחם לאזור ספורט עירוני ראשי שבו יאותרו מוסדות הספורט הראשיים והייחודיים של העיר על כל סוגיהם.

8.2.2 מתחם לפעילות נופש וכן יאותרו, בין השאר:- מסלולי רכיבה על סוסים ועל אופניים; מגרש גולף; אתרים למאהלים ופיקניקים; מקווי מים; חניונים ציבוריים, שטחים לא.ש.צ. וכיו"ב.

9. שטח ספורט פרטי

שטח זה ישמש כאזור ספורט פרטי (קאונטרי קלאב) המיועד לשרת אוכלוסיה מטרופוליטנית (מנויים ולא מנויים) של כ- 150,000 נפש. יותר לגדר אותו ולהתיר הכניסה אליו בחשלוס. תכנית מפורטת הולמת תגדיר את אופי בניויו ואת רשימת שימושו.

10. הכנת תכניות מפורטות

10.1 לפני הכנת תכניות מפורטות תוכן תכנית מנחה לגיבון ונוף של כל השטחים הפתוחים שבעיר דהיינו השטח "הירוק העירוני".

10.2 יעדי התכנית המנחה יהיו:

חלוקת השטח למתחמי תכנון.

קביעת מדיניות לפיתוח השטחים הפתוחים.

קביעת נקודות מצפור.

קביעת אופי הצמחיה שבעיר (התבססות על הזיכ כעץ דומיננטי).

10.3 קביעת מדיניות שילוט והכוונה.

10.4 קביעת מדיניות גיבון, טיילות וכו'.

10.5 קביעת תדריכי תכנון לשטחים הציבוריים הפתוחים שבמתחמי התכנון.

השטח הינו ייחודי מבחינת ערכי בוץ וטופוגרפיה, מרוחק מהמערך העירוני ובדרשת דרך גישה מיוחדת אליו.

בבוא הגעת ייועד לשימוש כלל אזורי מיוחד.

4. אתר סילוק וטיפול באשפה

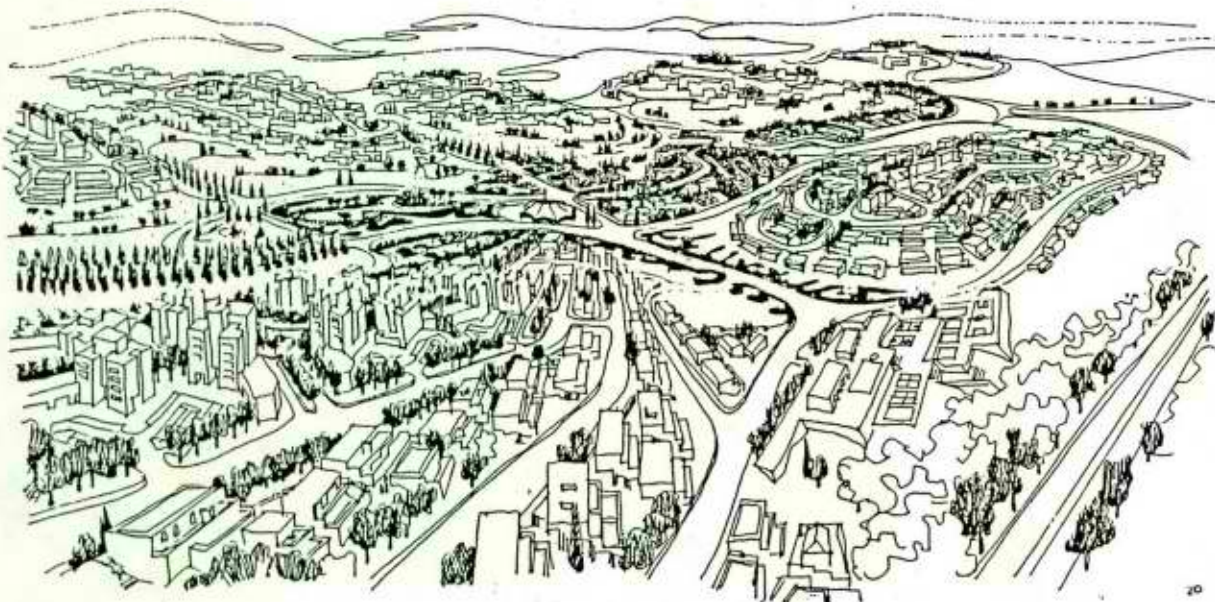
אתר זה נקבע כמקום מרכזי לשפיכת פסולת לסוגיה כולל אשפה.

תוכן לגביו תכנית מפורטת, מלווה בתזכיר השפעה על הסביבה, בה ייקבעו גבולותיו המדויקים והוראות פיתוחו והפעלתו.

פרק ז' השטחים הפתוחים

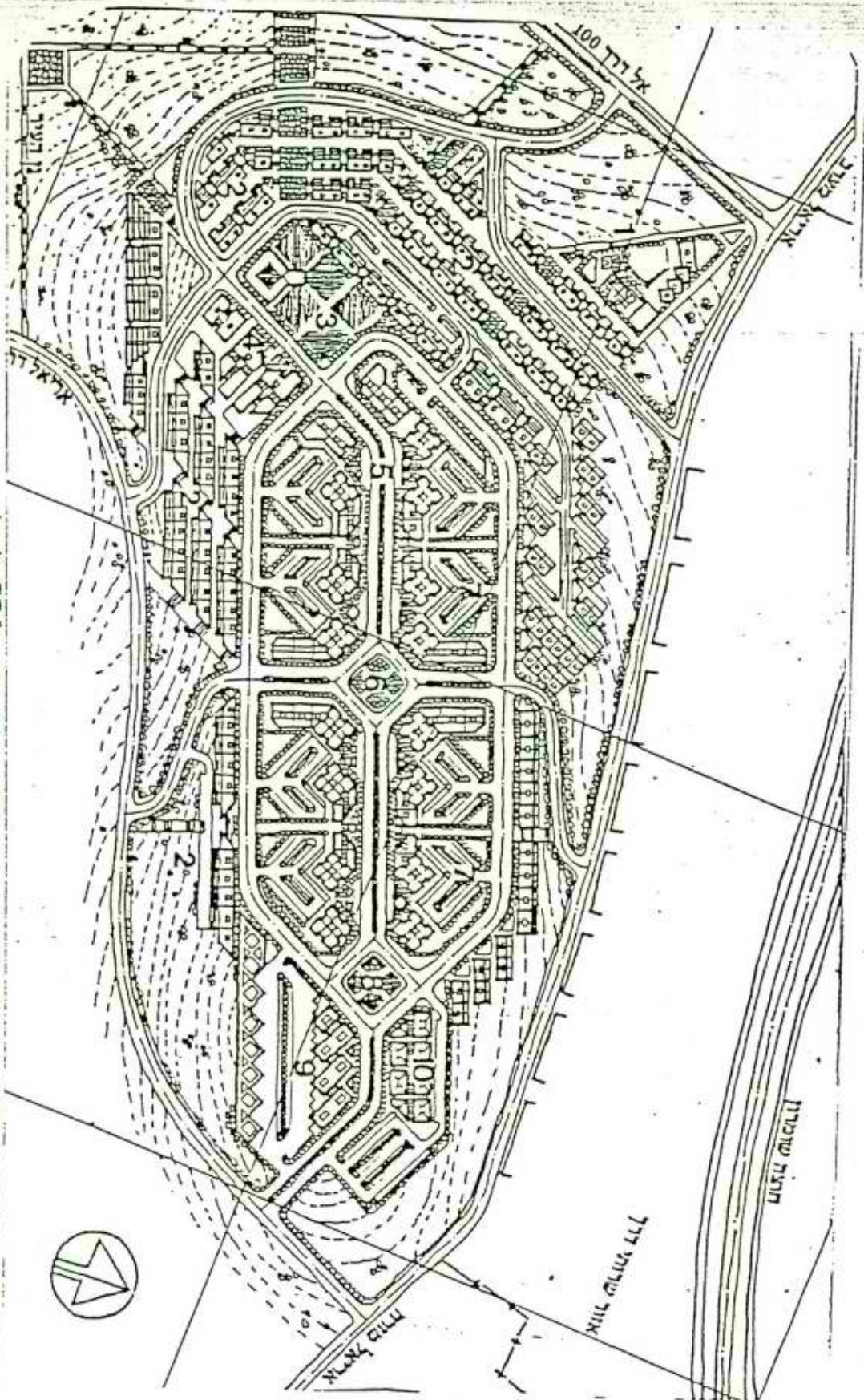
1. כללי

המבנה הטופוגרפי של אריאל מאופיין על ידי שני רכסים ארוכים המתמשכים ממזרח למערב וואדי רחב ביניהם. ואדי זה הוא הנושא העיקרי של "הירוק העירוני" ומשמש לכל אורכו כגן מטרופוליני. הגן המטרופוליני הינו הבוץ הפנימי של העיר אליו משקיפים כל המתחמים הקטורים אליו באמצעות הגיאות ורשת הדרכים העיקרית אל הדרך העורקית הראשית (דרך 100) העוברת בשוליו הצפוניים.



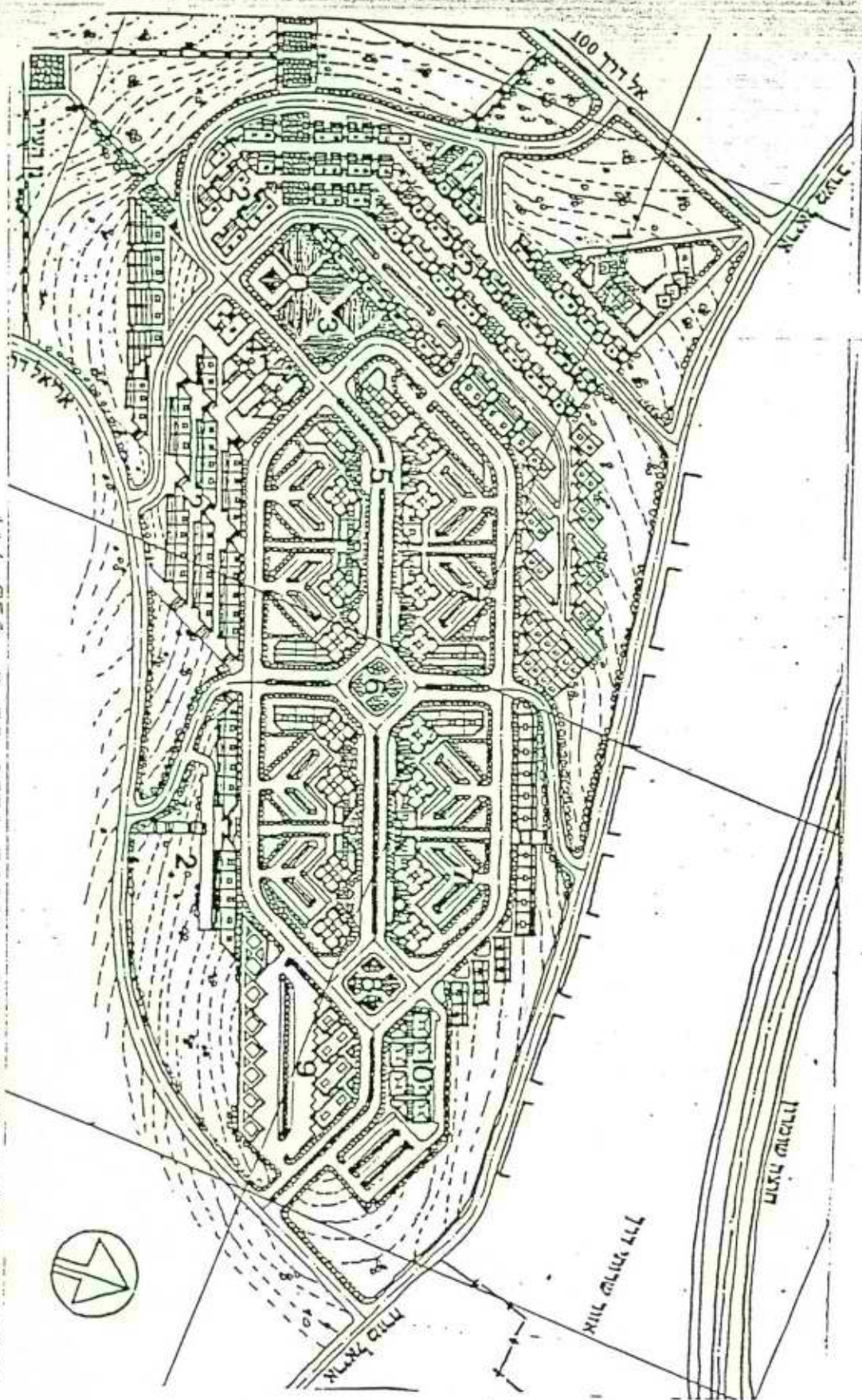
פרק ה' מרכז העיר

1. כללי
- בהיות היעד הראשי של העיר ושל מרכזיה לשמש שירות כלל אזורי, יאותרו מעת לעת כל השימושים שמטרתם לסייע ליעד זה. לכן ייבחנו מעת לעת יוזמות ההולמות יעד זה כגון: איתור תחנה מרכזית לתחבורה ציבורית, תחנת תדלוק וספיחיה, מלובאות, שוק קמעוני על כל סוגיו והכל בתנאי שיהלמו את עקרונות העיצוב והבינוי שלהלן. בכל מצב של דיון באיתור מבנים באזור זה תישקל מידת חשיבות המבנה כהולם היעדים דלעיל.
2. המטרה
- 2.1 ליעד שטחים לאזור מסחרי כלל עירוני, לשימושים הקשורים בו וכן למוסדות כלל עירוניים יחודיים.
- 2.2 לקבוע את השימושים המותרים בו.
- 2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור.
- 2.4 ליעד שטחים לצרכי ציבור.
- 2.5 ליעד ולשלב מגורים.
3. עקרונות בינוי
- 3.1 אזור המרכז יהיה בעל אופי של רצף מספר מוקדים. מוקדים אלה הם צמתים טבעיים ברשת מודולרית אשר, ככל הניתן, תארגן בהתאם לטופוגרפיה את הדרכים העירוניות המחברות אותו עם שאר חלקי העיר.
- 3.2 אזור המרכז, עקב איתורו בטופוגרפיה, יהווה אזור מיוחד המתפתח לאורך שדרה ראשית.
- 3.3 שדרה ראשית זאת תלווה ביעודים מעורבים, בבנייה קומפקטית, בצפיפות גבוהה יחסית ובכפרות בעלות מאפיין מיוחד תפקודי ועיצובי כאחד.
- 3.4 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב ראשון לפיתוח העיר והמרכז.
- 3.5 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים/למניעת חללים ריקים.
- 3.6 יעודי קרקע באזור המרכז יהיו בעלי ייחוד בתפקוד העירוני וחלק מהם יהיו בעלי תפקוד אזורי.
- 3.7 פרישת יעודי הקרקע:
- 3.7.1 שדרה מרכזית על פרשת המים בעלת מבטים לעמק ולפארק העירוני.
- 3.7.2 המוקד המערבי של השדרה יכיל את האדמיניסטרציה העירונית, כולל בית עיריה וככר, ובניני המרכז האזרחי והתרבותי.



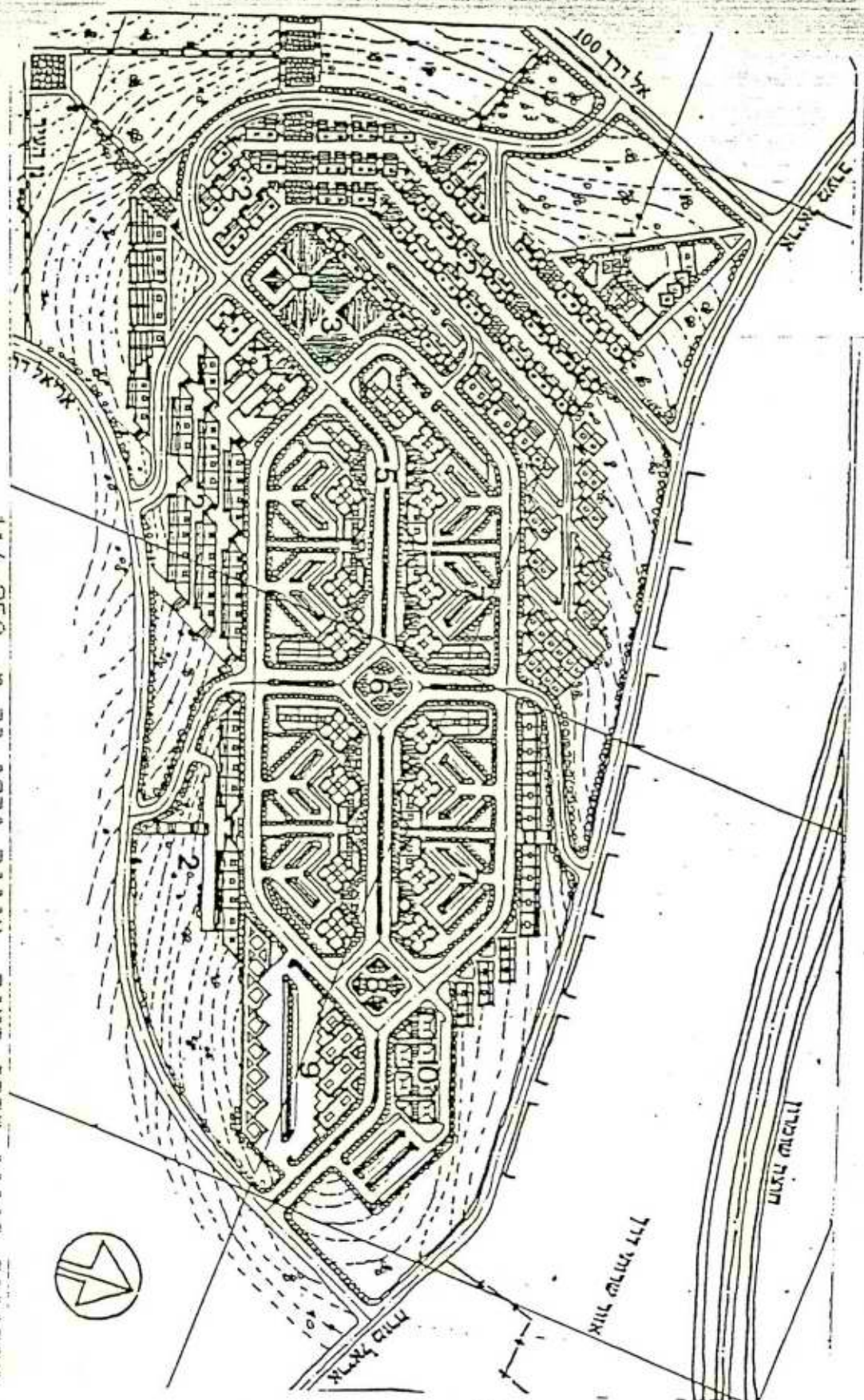
סקרובות בניגוי מרכז העיר. אריזר גרפי בק.מ. 1:6,250

1. גיט-190, 2. מגורים מדורגים ומלונות, 3. מרכז אזורי כפר העירייה, 4. אולם-מופעים ומוזיאון, 5. שדרה מרכזית, 6. כפר עסקים ראשי, 7. תחנה, 8. כפר המגהל האזורי, 9. תחנה מרכזית, 10. שוק ומלאכה זעירה, 11. אזורי קרקע מדורגים, 12. דרך מאספת.



סקרובות בינוי מרכז העיר. אזור גרפי בק.מ. 1:6,250

1. גינת-טפול, 2. מגורים מדורגים ומלונות, 3. מרכז אזורי כפר העירייה, 4. אולם מופעים ומוזיאון, 5. שדרה מרכזית, 6. כפר עסקים ראשית, 7. תחנה, 8. כפר המגהל האזורי, 9. תחנה מרכזית, 10. שוק ומלאכה זעירה, 11. אזורי קרקע מדורגים, 12. דרך מאספת.



עקרונות בניית מרכז העיר - איוור גרפי בק.מ. 1:6,250
 1. גיט-ספר, 2. מגורים מדורגים ומלונות, 3. מרכז אזרחי כפר העיריה, 4.
 אולם מופעים ומוזיאון, 5. שדרה מרכזית, 6. כפר עסקים ראשית, 7. תחנה, 8.
 כפר המגהל האזורי, 9. תחנה מרכזית, 10. שוק ומלאכה ועיריה, 11. אמודי קריאט
 מדורגים, 12. דרך מאספת.

פרק ה' מרכז העיר

1. כללי

בהיות היעד הראשי של העיר ושל מרכזו לשמש שירות כלל אזורי, יאותרו מעת לעת כל השימושים שמטרתם לסייע ליעד זה. לכן ייבחנו מעת לעת יוזמות ההולמות יעד זה כגון: איתור תחנה מרכזית לתחבורה ציבורית, תחנת תדלוק וספיחיה, מלונאות, שוק קמעוני על כל סוגיו והכל בתנאי שיהלמו את עקרונות העיצוב והבינוי שלהלן. בכל מצב של דיון באיתור מבנים באזור זה תישקל מידת חשיבות המבנה כהולם היעדים דלעיל.
2. המטרה
 - 2.1 ליעד שטחים לאזור מסחרי כלל עירוני, לשימושים הקשורים בו וכן למוסדות כלל עירוניים יחודיים.
 - 2.2 לקבוע את השימושים המותרים בו.
 - 2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור.
 - 2.4 ליעד שטחים לצרכי ציבור.
 - 2.5 ליעד ולשלב מגורים.
3. עקרונות בינוי
 - 3.1 אזור המרכז יהיה בעל אופי של רצף מספר מוקדים. מוקדים אלה הם צמתים טבעיים ברשת מודולרית אשר, ככל הנחת, תארגן בהתאם לטופוגרפיה את הדרכים העירוניות המחוברות אותו עם שאר חלקי העיר.
 - 3.2 אזור המרכז, עקב איתורו בטופוגרפיה, יהווה אזור מיוחד המתפתח לאורך שדרה ראשית.
 - 3.3 שדרה ראשית זאת תלווה ביעודים מעורבים, בבנייה קומפקטית, בצפיפות גבוהה יחסית ובככרות בעלות מאפיין מיוחד תפקודי ועיצובי כאחד.
 - 3.4 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב ראשון לפיתוח העיר והמרכז.
 - 3.5 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים/למניעת חללים ריקים.
 - 3.6 יעודי קרקע באזור המרכז יהיו בעלי ייחוד בתפקוד העירוני וחלק מהם יהיו בעלי תפקוד אזורי.
 - 3.7 פרישת יעודי הקרקע:
 - 3.7.1 שדרה מרכזית על פרשת המים בעלת מבטים לעמק ולפארק העירוני.
 - 3.7.2 המוקד המערבי של השדרה יכיל את האדמיניסטרציה העירונית, כולל בית עיריה וככר, ובניני המרכז האזרחי והתרבותי.

פרק ה' מרכז העיר

1. כללי
 2. המטרה
 - 2.1 ליעד שטחים לאזור מסחרי כלל עירוני, לשימושים הקשורים בו וכן למוסדות כלל עירוניים יחודיים.
 - 2.2 לקבוע את השימושים המותרים בו.
 - 2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור.
 - 2.4 ליעד שטחים לצרכי ציבור.
 - 2.5 ליעד ולשלב מגורים.
 3. עקרונות בינוי
 - 3.1 אזור המרכז יהיה בעל אופי של רצף מספר מוקדים. מוקדים אלה הם צמתים טבעיים ברשת מודולרית אשר, ככל הניתן, תארגן בהתאם לטופוגרפיה את הדרכים העירוניות המחברות אותו עם שאר חלקי העיר.
 - 3.2 אזור המרכז, עקב איתורו בטופוגרפיה, יהווה אזור מיוחד המתפתח לאורך שדרה ראשית.
 - 3.3 שדרה ראשית זאת תלווה ביעודים מעורבים, בבנייה קומפקטית, בצפיפות גבוהה יחסית ובכפרות בעלות מאפיין מיוחד תפקודי ועיצובי כאחד.
 - 3.4 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב ראשון לפיתוח העיר והמרכז.
 - 3.5 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים/למניעת חללים ריקים.
 - 3.6 יעודי קרקע באזור המרכז יהיו בעלי ייחוד בתפקוד העירוני וחלק מהם יהיו בעלי תפקוד אזורי.
 - 3.7 פרישת יעודי הקרקע:
 - 3.7.1 שדרה מרכזית על פרשת המים בעלת מבטים לעמק ולפארק העירוני.
 - 3.7.2 המוקד המערבי של השדרה יכיל את האדמיניסטרציה העירונית, כולל בית עיריה וככר, ובנייני המרכז האזרחי והתרבותי.

1. כללי
- בהיות היעד הראשי של העיר ושל מרכזיה לשמש שירות כלל אזורי, יאוותרו מעת לעת כל השימושים שמטרתם לסייע ליעד זה. לכן ייבחנו מעת לעת יוזמות ההולמות יעד זה כגון: איתור תחנה מרכזית לתחבורה ציבורית, תחנת תדלוק וספיחיה, מלונאות, שוק קמעוני על כל סוגיו והכל בתנאי שיהלמו את עקרונות העיצוב והבינוני שלהלן. בכל מצב של דיון באיתור מבנים באזור זה תישקל מידת חשיבות המבנה כהולם היעדים דלעיל.
2. המטרה
- 2.1 ליעד שטחים לאזור מסחרי כלל עירוני, לשימושים הקשורים בו וכן למוסדות כלל עירוניים יחודיים.
- 2.2 לקבוע את השימושים המותרים בו.
- 2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור.
- 2.4 ליעד שטחים לצרכי ציבור.
- 2.5 ליעד ולשלב מגורים.
3. עקרונות בינוי
- 3.1 אזור המרכז יהיה בעל אופי של רצף מספר מוקדים, מוקדים אלה הם צמתים טבעיים ברשת מודולרית אשר, ככל הניתן, תארגן בהתאם לטופוגרפיה את הדרכים העירוניות המחברות אותו עם שאר חלקי העיר.
- 3.2 אזור המרכז, עקב איתורו בטופוגרפיה, יהווה אזור מיוחד המתפתח לאורך שדרה ראשית.
- 3.3 שדרה ראשית זאת תלווה ביעודים מעורבים, בבנייה קומפקטית, בצפיפות גבוהה יחסית ובככרות בעלות מאפייני מיוחד תפקודי ועיצובי כאחד.
- 3.4 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב ראשון לפיתוח העיר והמרכז.
- 3.5 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים למניעת חללים ריקים.
- 3.6 יעודי קרקע באזור המרכז יהיו בעלי ייחוד בתפקוד העירוני וחלק מהם יהיו בעלי תפקוד אזורי.
- 3.7 פרישת יעודי הקרקע:
- 3.7.1 שדרה מרכזית על פרשת המים בעלת מבנים לעמק ולפארק העירוני.
- 3.7.2 המוקד המערבי של השדרה יכיל את האדמיניסטרציה העירונית, כולל בית עיריה וככר, ובנייני המרכז האזרחי והתרבותי.

- 3.7.3 המוקד האזרחי יכיל את משרדי מנהל המחוז או האזור.
- 3.7.4 בין שני מוקדים אלה ימוקמו פונקציות משרדיות ומסחריות וכן מגורי מרכז העיר.
- 3.7.5 בשיפולים המערביים של השדרה המרכזית ימוקמו אזורי מלונות ונופש (צופים אל הפארק).
- 3.7.6 בשוליים המזרחיים של השדרה המרכזית ימוקמו פונקציות שרותיות כלל עירוניות כגון תחנת תדלוק ומלונאות מסחרית.
- 3.7.7 השוליים הדרום-מזרחיים, בעלי נגישות גבוהה, יכללו את תחנת האוטובוסים המרכזית ומרכז קניות אזורי. אם הוקם שוק קמעוני איזורי באזור מלאכה קמעונית (ראה סעיף 4).
- 3.7.8 עד לגבול הבינוי של אזור המרכז ייבנו מגורים מדורגים בצפיפות גבוהה.

עקרונות בינוי מרכז העיר. אויור גרפי בק.מ. 1:6,250

1. בית-ספר.
2. מגורים מדורגים ומלונות.
3. מרכז אזרחי ככר העיריה.
4. אולם מופעים ומוזיאון.
5. שדרה מרכזית.
6. ככר עסקים ראשית.
7. חניה.
8. ככר המנהל האזורי.
9. תחנה מרכזית.
10. שוק ומלאכה זעירה.
11. צמודי קרקע מדורגים.
12. דרך מאספת.

- 3.8.1 השדרה המרכזית וכן ככרותיה יהיו נושא לתכנון מפורט מיוחד שעקרונותיו יהיו: תשומת לב מיוחדת להולכי הרגל. אינזון אינטנסיבי פורמלי וקווי בנין אפסי.
- תשולב חניית מבקרים ונגישות מיידית מהשדרה לכל אורכה.
- תשומת לב מיוחדת תנתן לתאורת השדרה ולריהוט רחוב בעל סגנון מיוחד.
- 3.8.2 הבינוי בחלקה המערבי של השדרה יכלול תשומת לב מיוחדת לפתיחות המבטים לנוף.
- 3.8.3 רשימת חומרים מותרים ואסורים תיקבע בתכנית המפורטת הנזגעת.
- 3.8.4 התכנית המפורטת תקבע את גבול הבינוי של אזור המרכז בצורה קשיחה וכן תקבע את אופי המבנים הגובלים בגבול בינוי זה.

למעלה חתך לדוכב המרכז, למטה חתך לאורך השדרה.

לאזור מסחרי כלל עירוני ניתן לייחד את השימושים הבאים, כולם או מקצתם. לא יינתן היתר בנייה באזור זה אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת.

- 4.1 חנויות ומבנים למסחר קמעוני וסיטונאי.
- 4.2 בנייני משרדים.
- 4.3 מוסדות ציבור, בנייני ציבור ושטח פתוח ציבורי.
- 4.4 בנייני תרבות ובידור/מועדונים, בתי קולנוע, אולמות קונצרטים, ספריות, חדרי קריאה וכיוצא בזה.
- 4.5 בניינים להארכה ולמלונאות.
- 4.6 בתי אבות.
- 4.7 אולמי חתונות ושמחות.
- 4.8 בנייני מגורים.
- 4.9 מעבדות, פרט למעבדות העלולות להוות ולגרום למטרד.
- 4.10 בתי מלאכה קימעוניים המספקים שירותים לתושבי האיזור.
- 4.11 שוק קימעוני.
- 4.12 תחנת אוטובוסים מרכזית.
- 4.13 חנויות לתיקון אופניים ומכירתם, שרברב, כריכיה, מרפדיה, חנויות לתיקון חשמל ורדיו.
- 4.14 אחסנה אשר קשורה ישירות לפעילות המסחרית שבמקום, בתנאי שאחסנה זו אינה מהווה מטרד לציבור בכל דרך שהיא.
- 4.15 דרכים, שטחי ומבני חנייה.
- 4.16 מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מטרד אחד למשנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

5. השימושים האסורים

- 5.1 תעשייה מכל סוג שהוא כולל תעשייה זעירה.
- 5.2 מלאכה אשר לא נכללה בשימושים המותרים.
- 5.3 מבנים או שימושים העוסקים או מאחסנים חומרים העלולים לסכן את הסביבה.

לא יינתן היתר להקמת בתי מלאכה אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תקבע במפורט את השימוש המיוחד של כל בית מלאכה.

6.1

תותר מלאכה קמעונית בתנאים הבאים:--

6.2

מקטע אופייני. איור ארפי בק.מ. 1:1,000

1. סטווין מסחרי. 2. מעבר ציבורי. 3. חניה. 4. בתי קומות - משרדים או מגורים. 5. שטח מסחרי.

חתך אופייני לרוחב השדרה. איור גרפי בק.מ. 1:1.000

- 6.2.1 היקף עסק יחיד לא יעלה על 100.0 מ"ר.
- 6.2.2 עמידה בחנאי התברואה (על-פי חוק עזר עירוני מתאים).
- 6.3 תדריך להכנת תכנית מפורטת.
 - 6.3.1 מבני המלאכה יהיו מבנייה קשוחה.
 - 6.3.2 לא יותרו גגות מבנייה קלה.
 - 6.3.3 המבנה יתוכנן ברמה עיצובית ההולמת אזור מרכז עיר.
 - 6.3.4 יותרו חצרות אחוריות מכוסות בפרגולה.
 - 6.3.5 האספקה למבנים תהיה מהחזית הראשית.
 - 6.3.6 שלבי הביצוע של המבנים יהיו ביחידות שאינן קטנות מ- 500 מ"ר.

7. תשתית

בכל אזור המרכז לא יורשו רשתות עיליות.

8. אזור שרותי דרך

בשטח זה מותר יהיה לעשות שרותי תדלוק, הארחה ומזון כפי שייקבעו בתכנית מפורטת.

	1.	המטרה
ליעד שטחים למוסדות כלל עירוניים/אזוריים.	1.1	
לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.	1.2	
	2.	שימושים
באזור זה יותרו השימושים הבאים בהתאם להוראות התכנית או תכנית מפורטת.		
מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.	2.1	
מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.	2.2	
בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.	2.3	
מוסדות בריאות.	2.4	
מוסדות דת.	2.5	
מוסדות סעד.	2.6	
בתי חולים ומוסדות רפואיים ובתי אבות.	2.7	
מוסדות חינוך על-תיכוניים.	2.8	
מגרשי ומתקני חנייה.	2.9	
בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבניין.	2.10	
	3.	אזור עתודה
אזור זה הינו עתודה כלל אזורית.		
השטח הינו ייחודי מבחינת ערכי נופ וטופוגרפיה. מרוחק מהמערך העירוני ונדרשת דרך גישה מיוחדת אליו.		
בבוא העת ייועד לשימוש כלל אזורי מיוחד.		
	4.	אתר סילוק וטיפול באשפה
אתר זה נקבע כמקום מרכזי לשפיכת פסולת לסוגיה כולל אשפה.		
תוכן לגביו תכנית מפורטת. מלווה בתזכיר השפעה על הסביבה. בה ייקבעו גבולותיו המדויקים והוראות פיתוחו והפעלתו.		

1. כללי

המבנה הטופוגרפי של אריאל מאופיין על ידי שני רכסים ארוכים המתמשכים ממזרח למערב וואדי רחב ביניהם. ואדי זה הוא הנושא העיקרי של "הירוק העירוני" ומשמש לכל אורכו כגן מטרופוליני. הגן המטרופוליני הינו הנוף הפנימי של העיר אליו משקיפים כל המתחמים הקשורים אליו באמצעות הגיאיות ורשת הדרכים העיקרית אל הדור העורקית הראשית (דרך 100) העוברת בשוליו הצפוניים.

* הפארק המטרופוליני - מבט פנורמי.

2. המטרה

ליעד שטחים פתוחים לציבור ולהבוע תנאים ומגבלות לפיתוח ושימוש אזוריים אלה.

3. התפלגות השטחים

התכנית הובעת את התפלגות השטחים כדלהמו:

- | | |
|------------------------------------|-----|
| שטחי נוף פתוח. | 3.1 |
| שלוחות גיא. | 3.2 |
| שטח לפארק מטרופוליני. | 3.3 |
| שטח גן העיר. | 3.4 |
| מרכז ספורט עירוני ראשי ואזור נופש. | 3.5 |
| שטחי ספורט פרטיים (קאונטרי קלאב). | 3.6 |

4. נוף פתוח

אזורים אלה מהווים למעשה את התשליל (נגטיב) של גבול הבינוי העירוני. הם מהווים את פאתי העיר לכל רוחות השמים. אלה יישמרו בצורתם הנוכחית ולא ייעשו בהם כל פעולות האעוותות מצבם הטבעי. לא יותרו בהם כל פעולות כרייה, חציבה, שפיכת פסולת לסוגיה (לשפיכת פסולת בנייה עירונית יאותרו אתרים מיוחדים). לכל אחד מאתרים אלה תוכן תכנית מפורטת הכוללת טפול נופי הולם ועקרונות בקרה. השטחים הפתוחים יוכרזו כשמורה.

יותרו בהם:

מבנים ארעיים קלים ומבני הבע אשר לדעת מוסדות התכנון ובאישורם - מהווים שרות מובהק לאזור זה.

מחסות קלים (אהלים וכיו"ב).

מתקני נופש פעיל קבועים וכיו"ב.

5. שלוחות גיא

5.1 גיאיות אלה, שיופיעו בתכניות מפורטות של מערכות דרכי הכניסה לרובעים השונים, הינם שלוחות העמק המרכזי וישאו אופי של חורש טבעי.

5.2 התכניות המפורטות של דרכי הכניסה הנ"ל, יראו תכנון הגיאיות למלוא רוחבן. מגבול בינוי אחד לרעהו ויתארו את נקודות החדירה בכניסות לרקמה הבנוייה. לא תותר כל בנייה לכל אורך גיא טבעי ובניית קירות תמך תוגבל ל-3 מטרים גובה למניעת עוות פני ההרקע הטבעיים.

6. הפארק המטרופוליני

6.1 שטח זה, בתחומו הטבעי של העמק המרכזי, מהווה גבול בינוי טבעי לשולי הרובעים העירוניים העקריים.

6.2 אופי הפארק הוא של עמק טבעי רחב ידיים המשמש כאגן ניקוז טבעי ובעל צמחיית חורש (בעקר עצי זית) שתוגן ותתוגבר בנטיעות חדשות. פארק זה מיועד לאוכלוסית העיר ולאוכלוסית האזור. שטחו הכללי של הפארק 1.450 דונם.

6.3 הפארק מהווה מתחם תכנוני שלם ולא תותר בו בנייה מכל סוג שהוא. אלא לאחר הכנת תכנית נוף כללית (בק.מ. 1:5000) שתקבע את מתחמי הפארק שלהלן ותאושר על ידי הוועדה המקומית כבסיס להכנת תכנית מפורטת.

6.4 שימושי האינטנסיביים של הפארק:

6.4.1 גן העיר.

6.4.2 מרכז ספורט עירוני ראשי ואזור נופש.

6.5 שטח ציבורי פתוח הצמוד למ.ע.ר.

6.5.1 השטח שממזרח ומדרום לאיזור המ.ע.ר. לאורך כביש הכניסה הראשית ודרך 100 הינו חלק מגן העיר והפרק המטרופוליני.

6.5.2 האיזור של אורך כביש הכניסה יפותח במתכונת של שדרה רחבה נטועה בשורות עצים.

6.5.3 האיזור שלאורך דרך 100 מהווה חלק מגן העיר. פיתוחו יהיה אינטנסיבי כאמור בפרק ז' סעיף 7.

7. גן העיר

בתכנית מפורטת לשטח זה ייקבעו מתחמים כדלקמן:-

7.1 באזור הצומת המרכזי ולמרגלות מרכז העיר יוגדר מתחם שהינו החלק האינטנסיבי של הגן והמיועד להוות מקום מבגש מטופח ופתוח לתושבי העיר.

הגן יתוכנן במשמעת הפדנית של גן בנוי ובאלמנטים קשיחים כגון: קירות ושבילים מרוצפים, ככרות, ריהוט גן וכיו"ב.

7.1.1 השימושים המותרים:

אתר כינוסים וחגיגות: שטחים לא.ש.צ. בהם מגרשי בניה לצרכי מתקנים המשמשים את באי הגן בתשלום (כגון בתי קפה וכיו"ב). הכל לרווחת תושבי העיר.

7.1.2 הפעילויות האסורות:

פיקניקים, מאהלים וכיו"ב.

באזור המערבי של אג העיר יוגדר מתחם שיותר בו השימושים הבאים:

7.2.1 אג חיות, אג בוטני: שטחים לא.ש.צ. שטח לתערוכות וירידיים: תצוגות, אולמות מופעים, מגרשים ומתקני ספורט פתוחים לציבור, חניונים ציבוריים: מקווי מים טבעיים וכיו"ב.

7.2.2 פעילויות אסורות:

פיקניקים, מאהלים וכיו"ב.

8. שטח למרכז ספורט עירוני ראשי ואזור נופש

8.1 השטח שבהמשכו הישיר של אג העיר לכוון מערב ועד לפאתי העיר מהווה אזור ספורט עירוני ראשי ואזור נופש המיועד לשרת את אוכלוסית העיר ואת האוכלוסיה האזורית.

8.2 בתכנית מפורטת ייקבעו המתחמים הבאים:-

8.2.1 מתחם לאזור ספורט עירוני ראשי שבו יאותרו מוסדות הספורט הראשיים והייחודיים של העיר על כל סוגיהם.

8.2.2 מתחם לפעילות נופש וכן יאותרו, בין השאר:- מסלולי רכיבה על סוסים ועל אופניים: מגרש גולף: אתרים למאהלים ופיקניקים: מקווי מים: חניונים ציבוריים, שטחים לא.ש.צ. וכיו"ב.

9. שטח ספורט פרטי

שטח זה ישמש כאזור ספורט פרטי (קאונטרי קלאב) המיועד לשרת אוכלוסיה מטרופוליטנית (מנויים ולא מנויים) של כ- 150,000 נפש. יותר לגדר אותו ולהתיר הכניסה אליו בתשלום, תכנית מפורטת הולמת תגדיר את אופי בינוי ואת רשימת שימושיו.

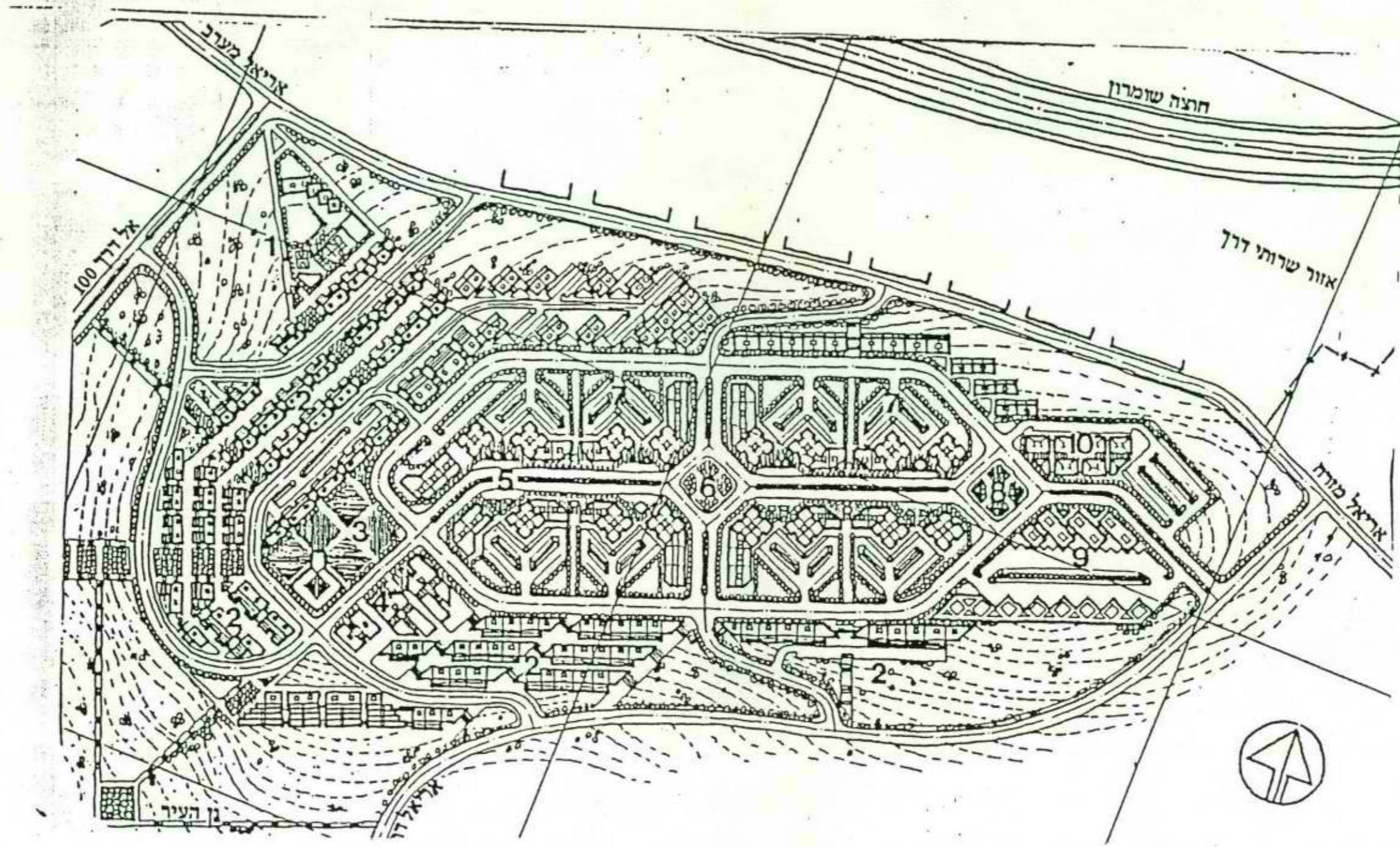
10. הכנת תכניות מפורטות

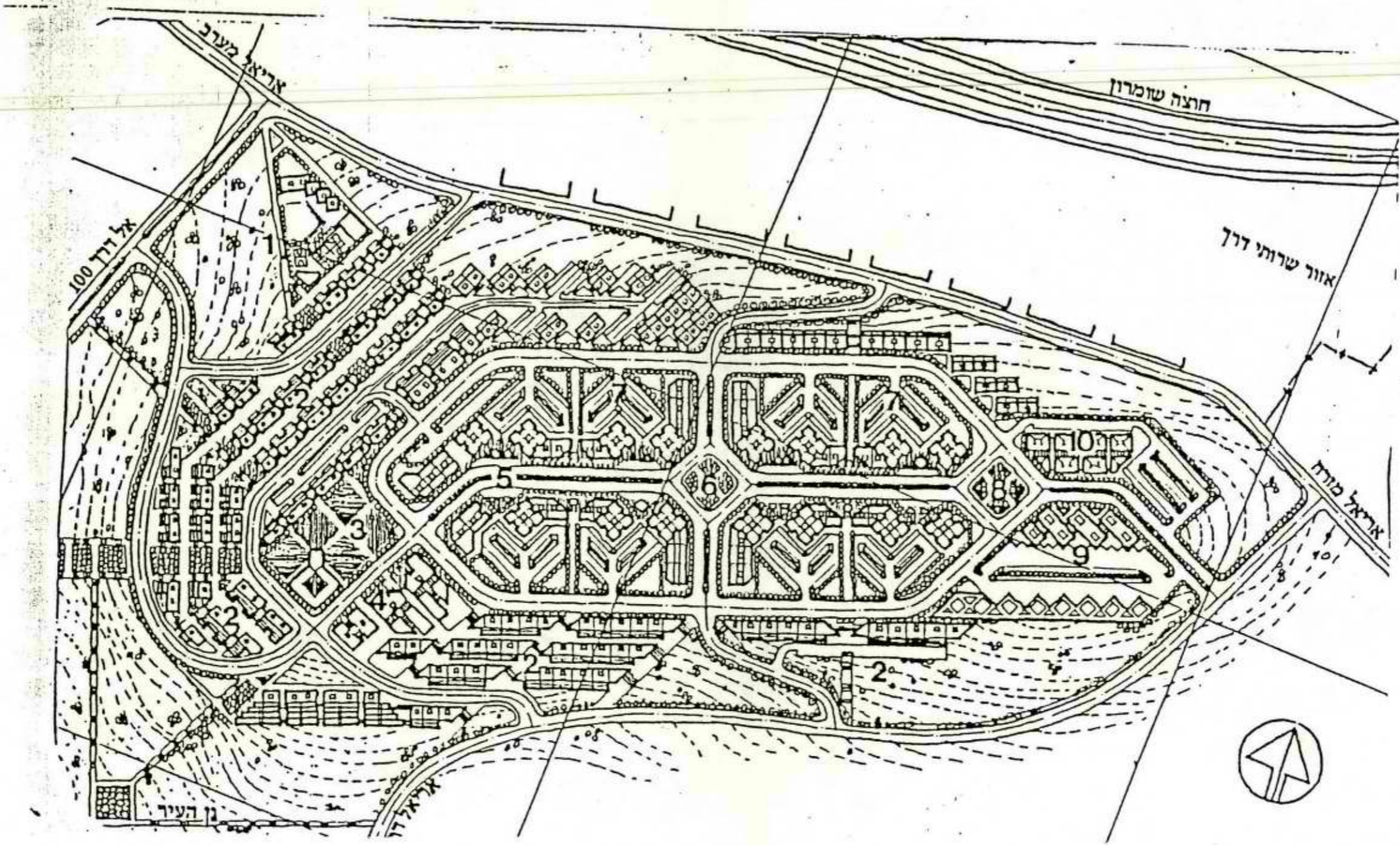
10.1 לפני הכנת תכניות מפורטות תוכן תכנית מנחה לגינון ונוף של כל השטחים הפתוחים שבעיר דהיינו השטח "הירוק העירוני".

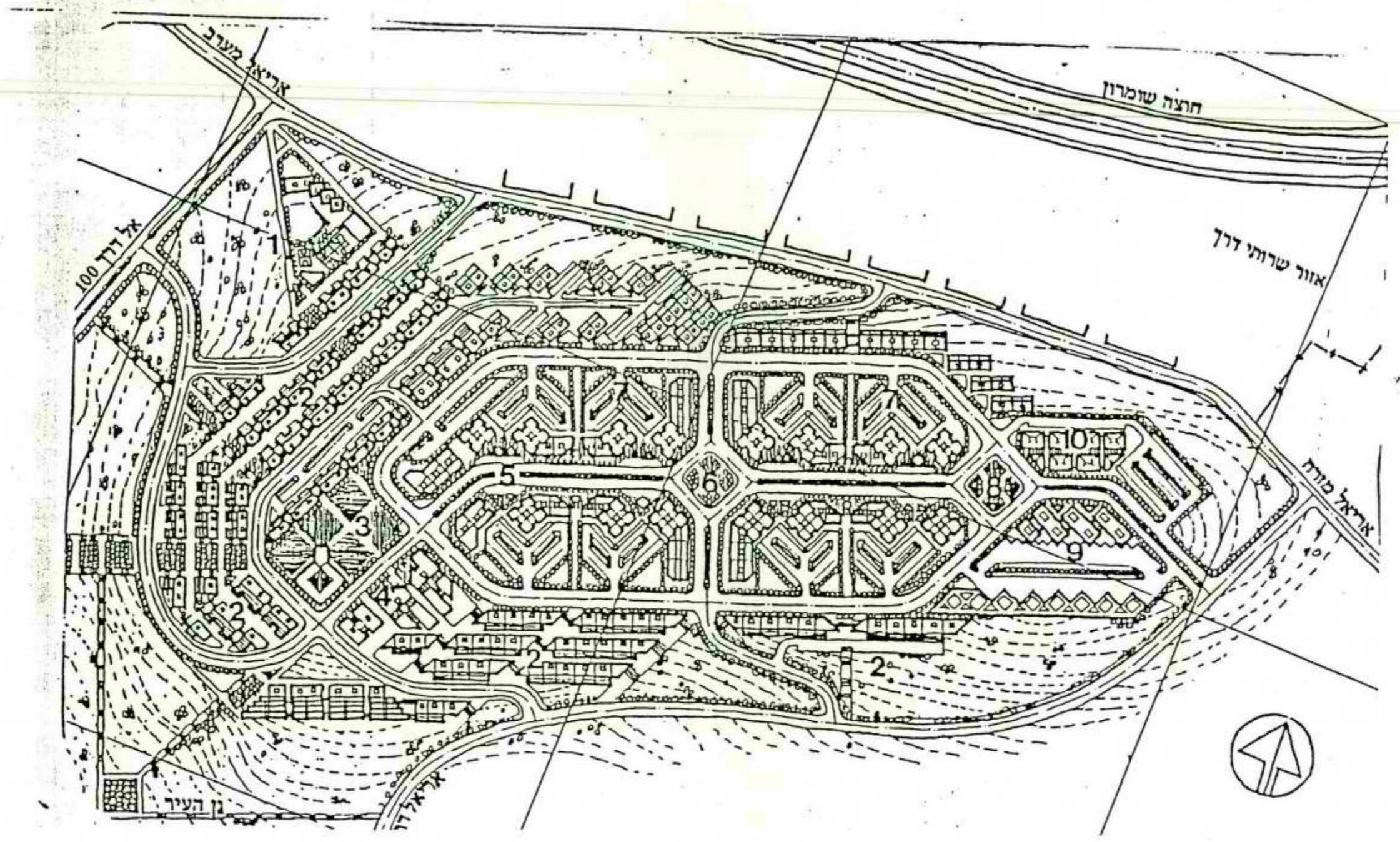
- חלוקת השטח למתחמי תכנון.
 - קביעת מדיניות לפיתוח השטחים הפתוחים.
 - קביעת נקודות מצפור.
 - קביעת אופי הצמחיה שבעיר (התבססות על הזית כעץ דומיננטי).
- 10.3 קביעת מדיניות שילוט והכוונה.
 - 10.4 קביעת מדיניות גינון, שילוט וכו'.
 - 10.5 קביעת תדריכי תכנון לשטחים הציבוריים הפתוחים שבמתחמי התכנון.

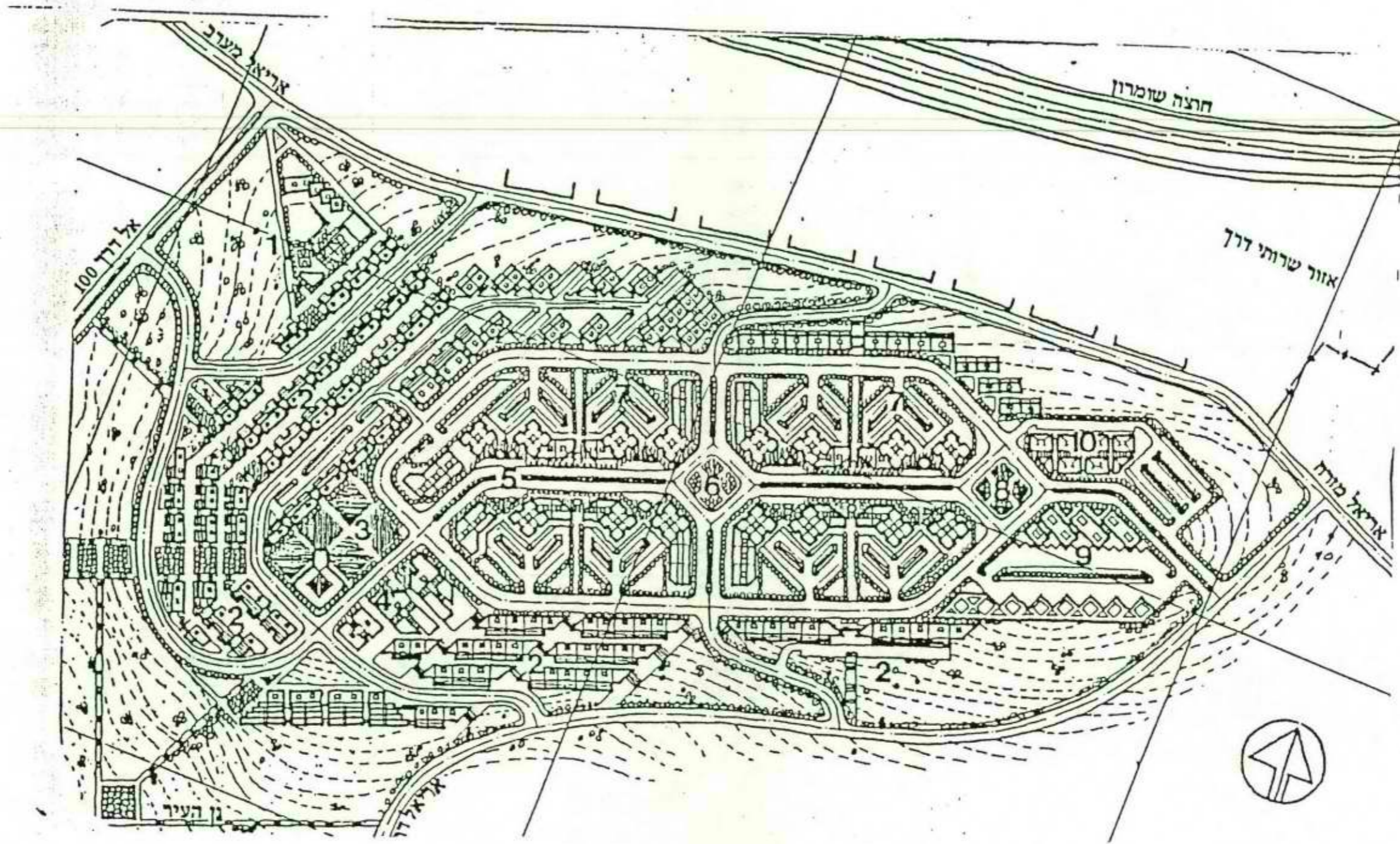
* הפארק העירוני. אזור גרפי בק.מ. 1:25,000

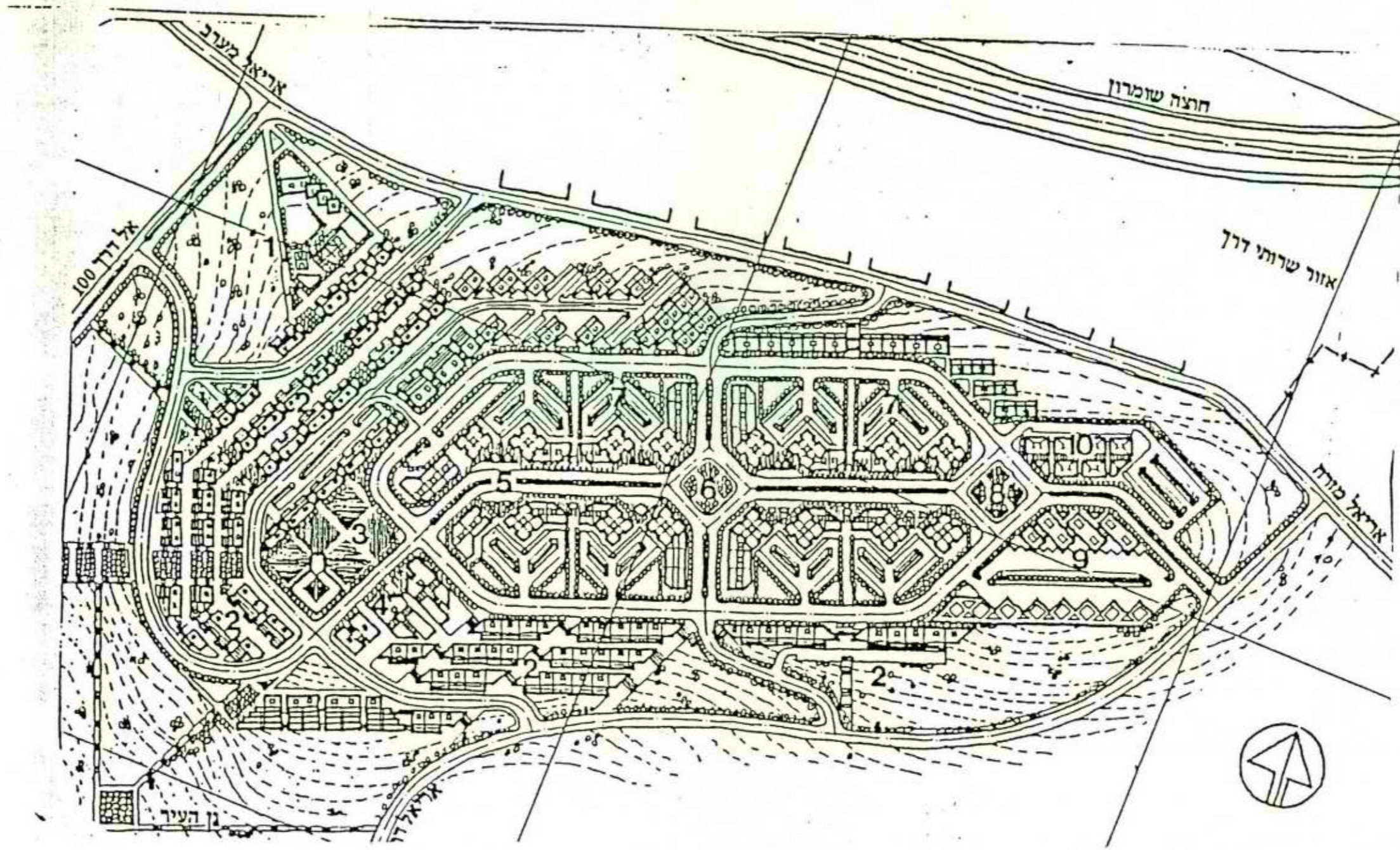
1. דרך פרברית מהירה (דרך 100).
2. שטחי ספורט פרטיים (קאונטרי קלאב).
3. שטחי נוף פתוח.
4. גן כניסה לעיר.
5. גן העיר ושטח לתערוכות ולידידים.
6. פארק עם מתקני ספורט פתוחים וכיו"ב.
7. מרכז ספורט עירוני ראשי.
8. אזור נופש (קמפינג).
9. שלוחת גיא.

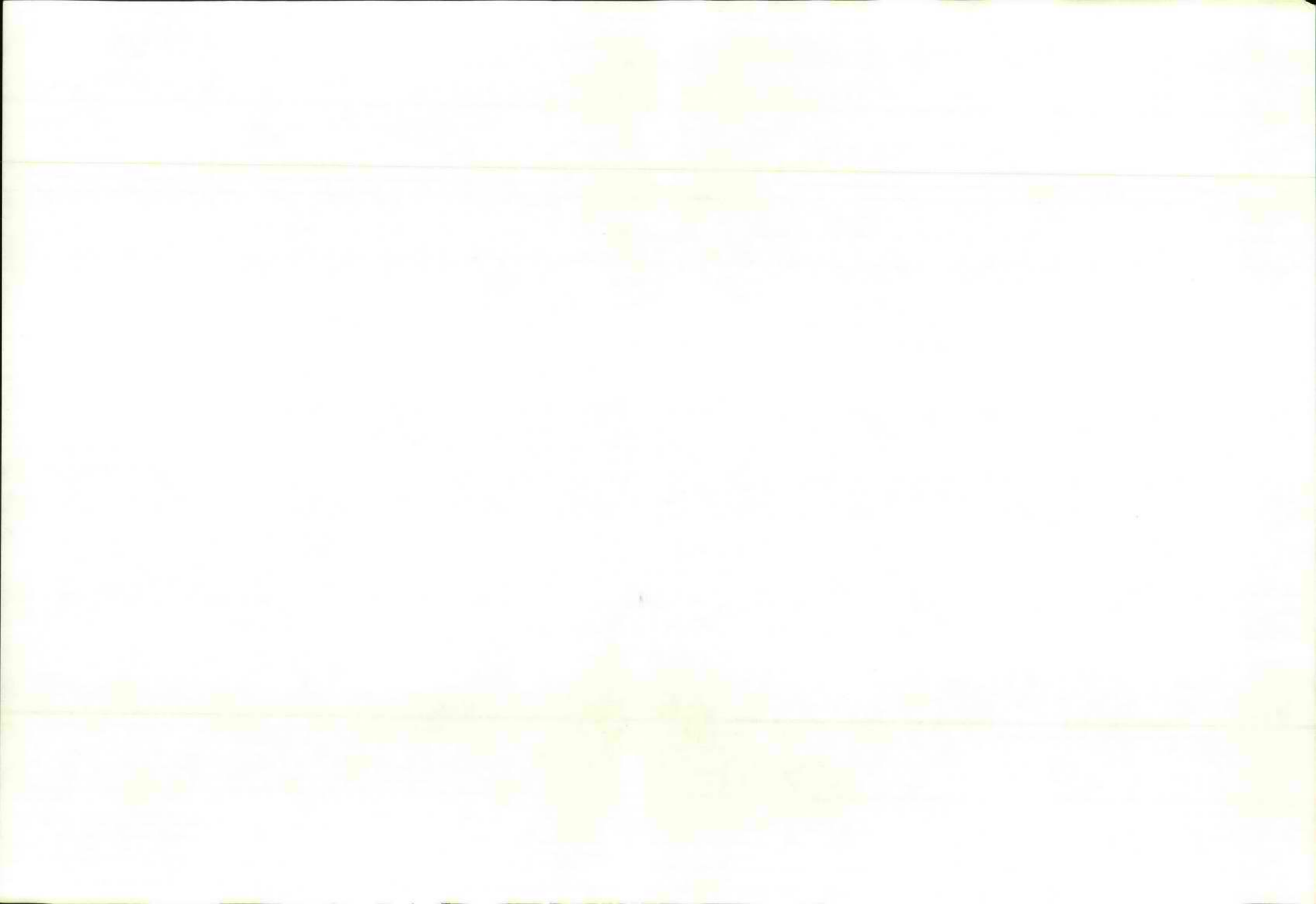


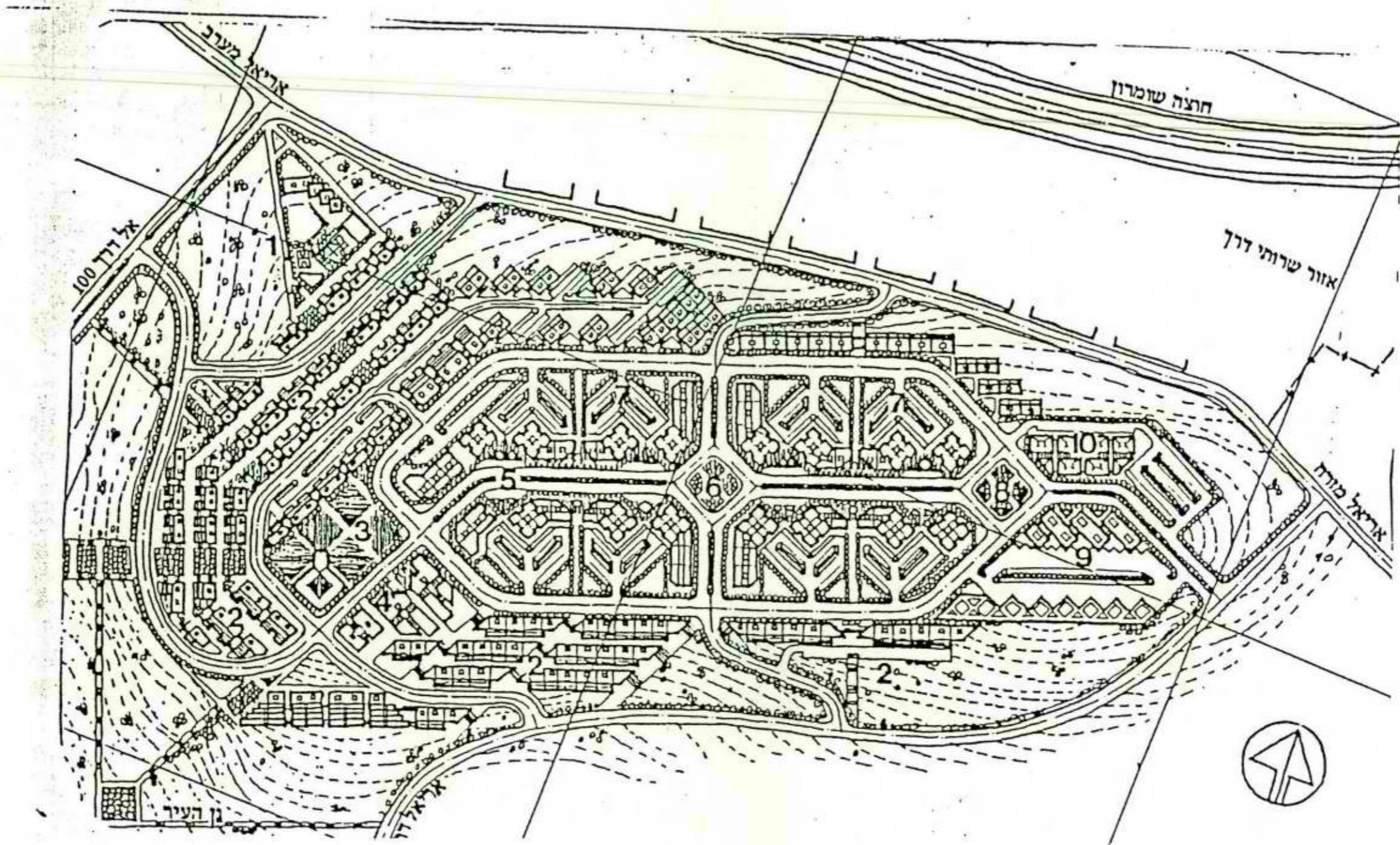


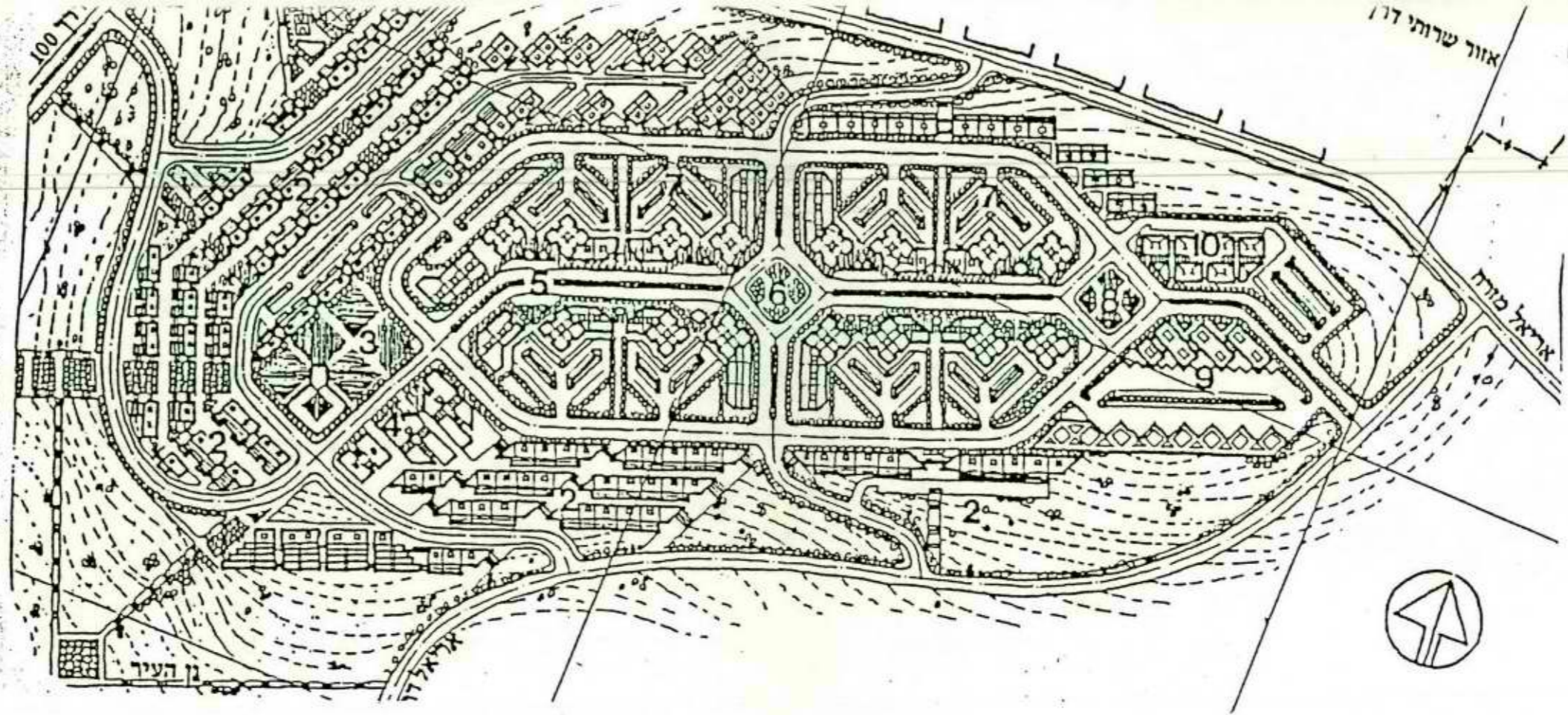


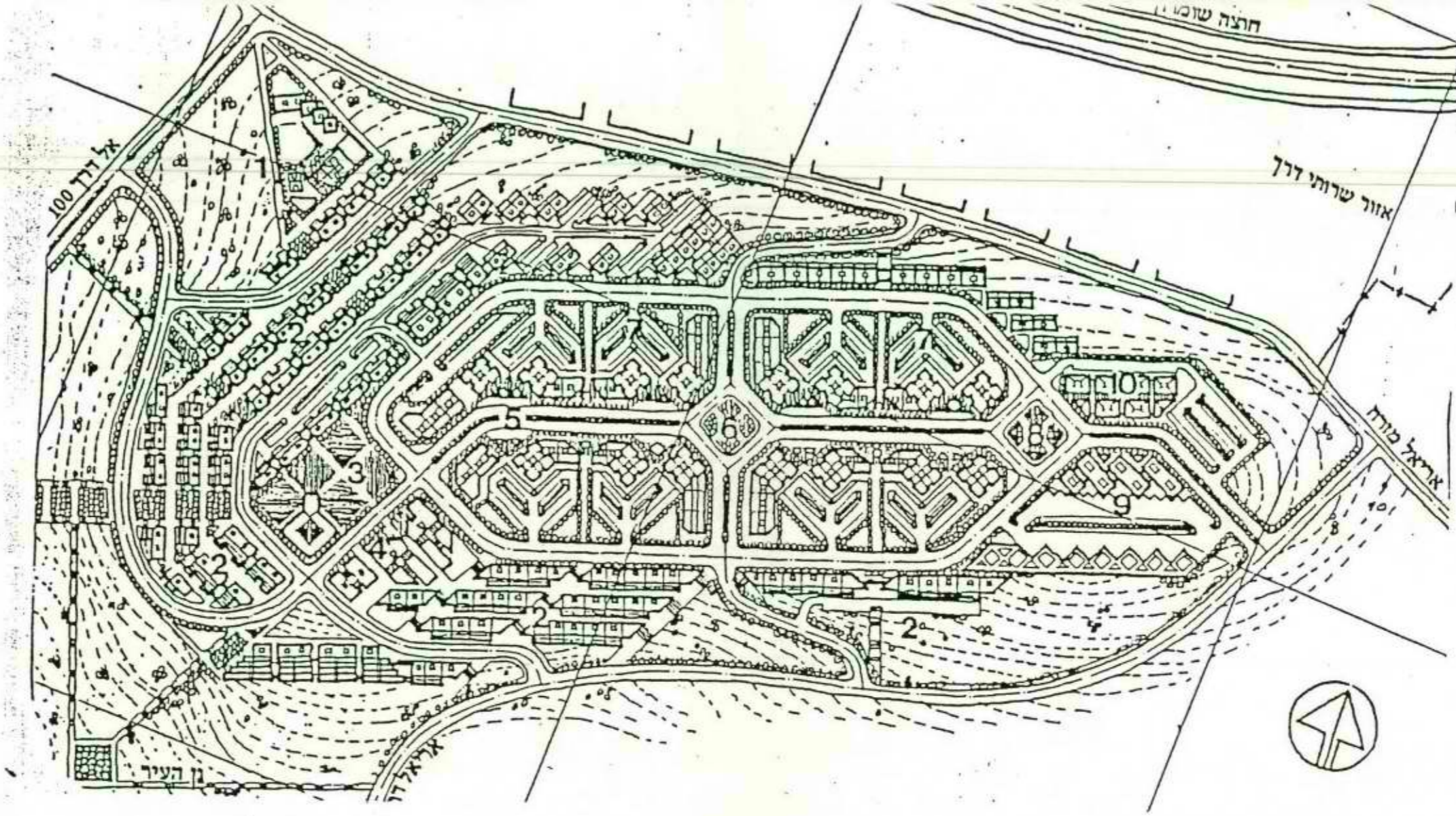


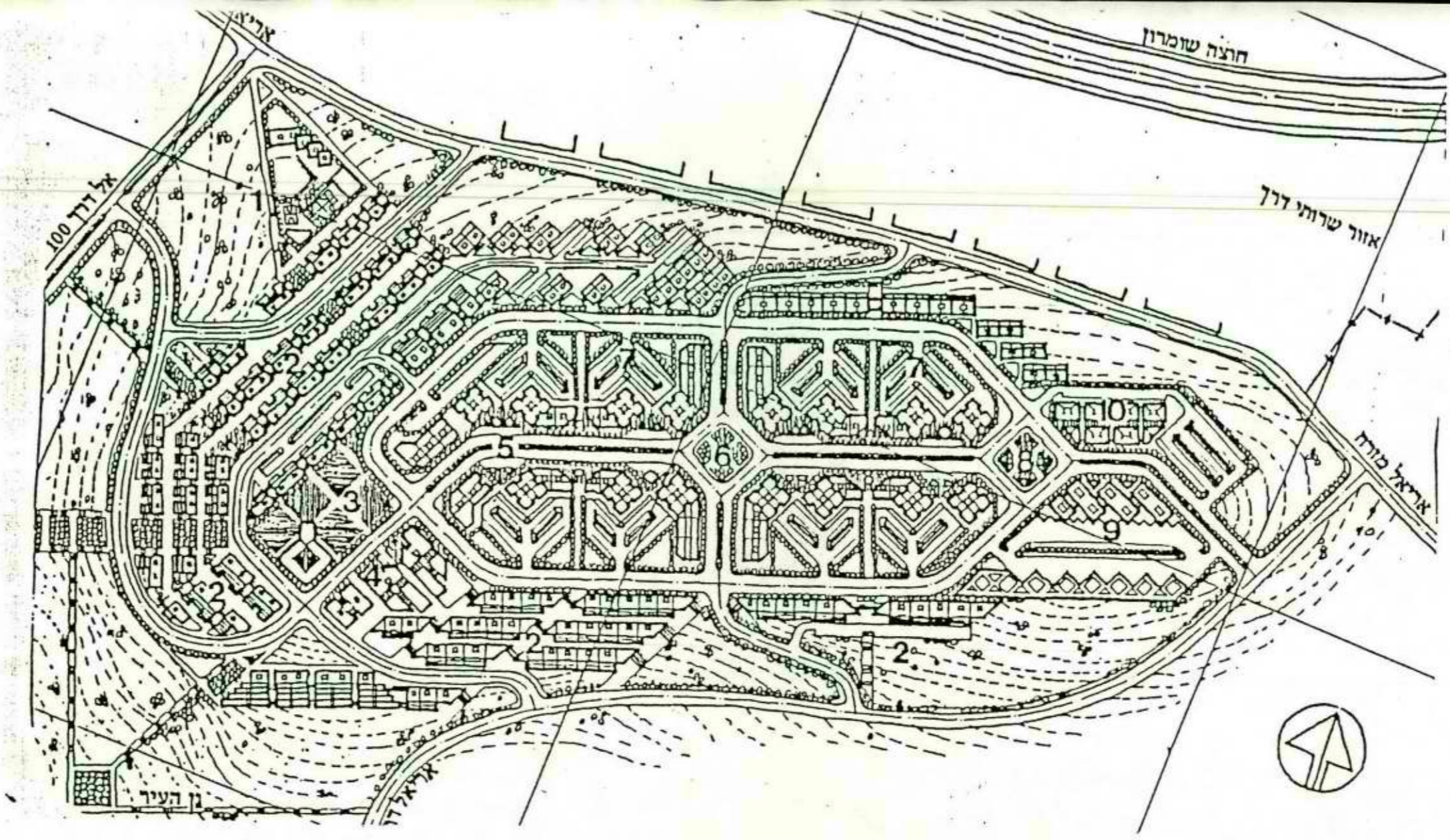


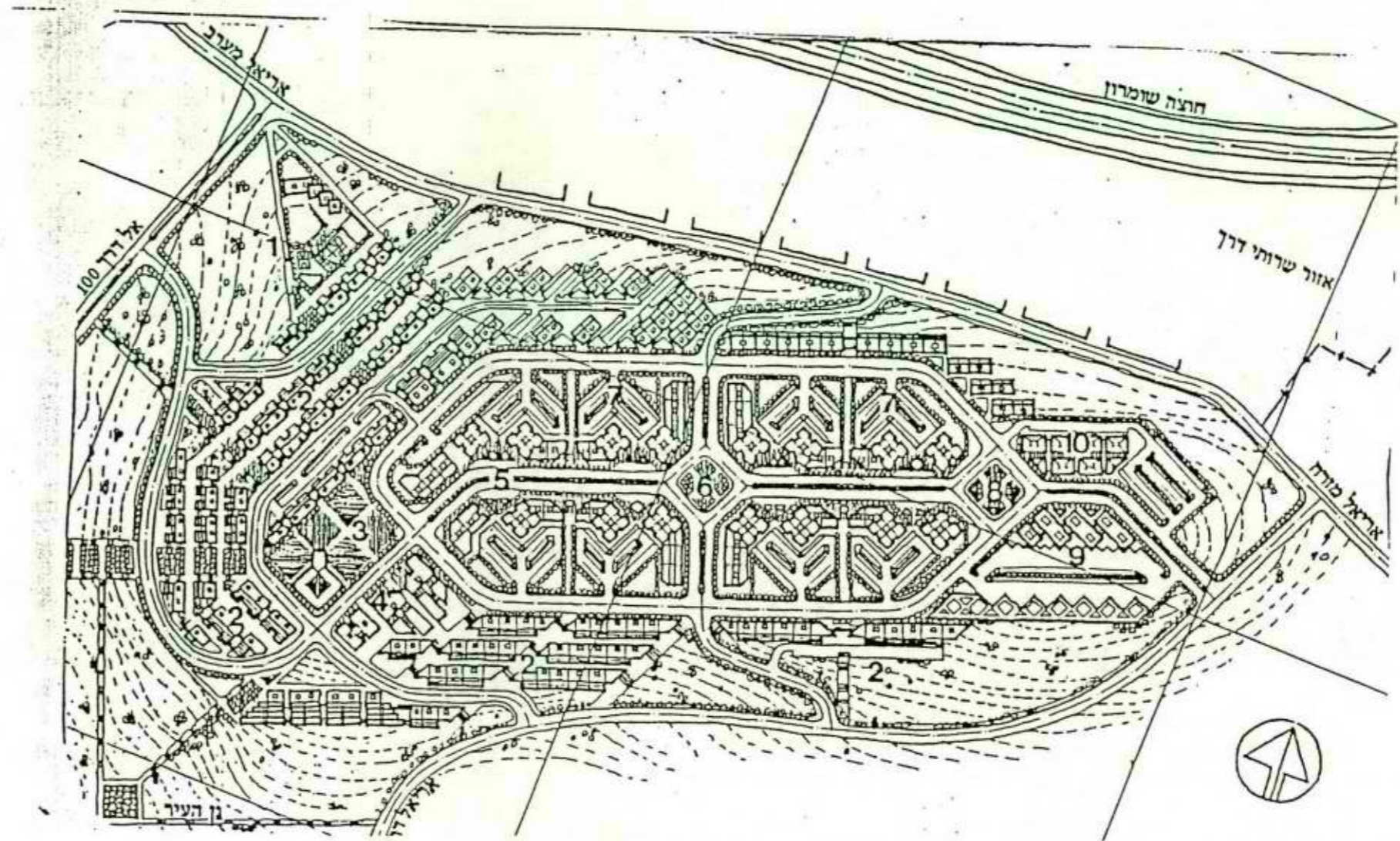


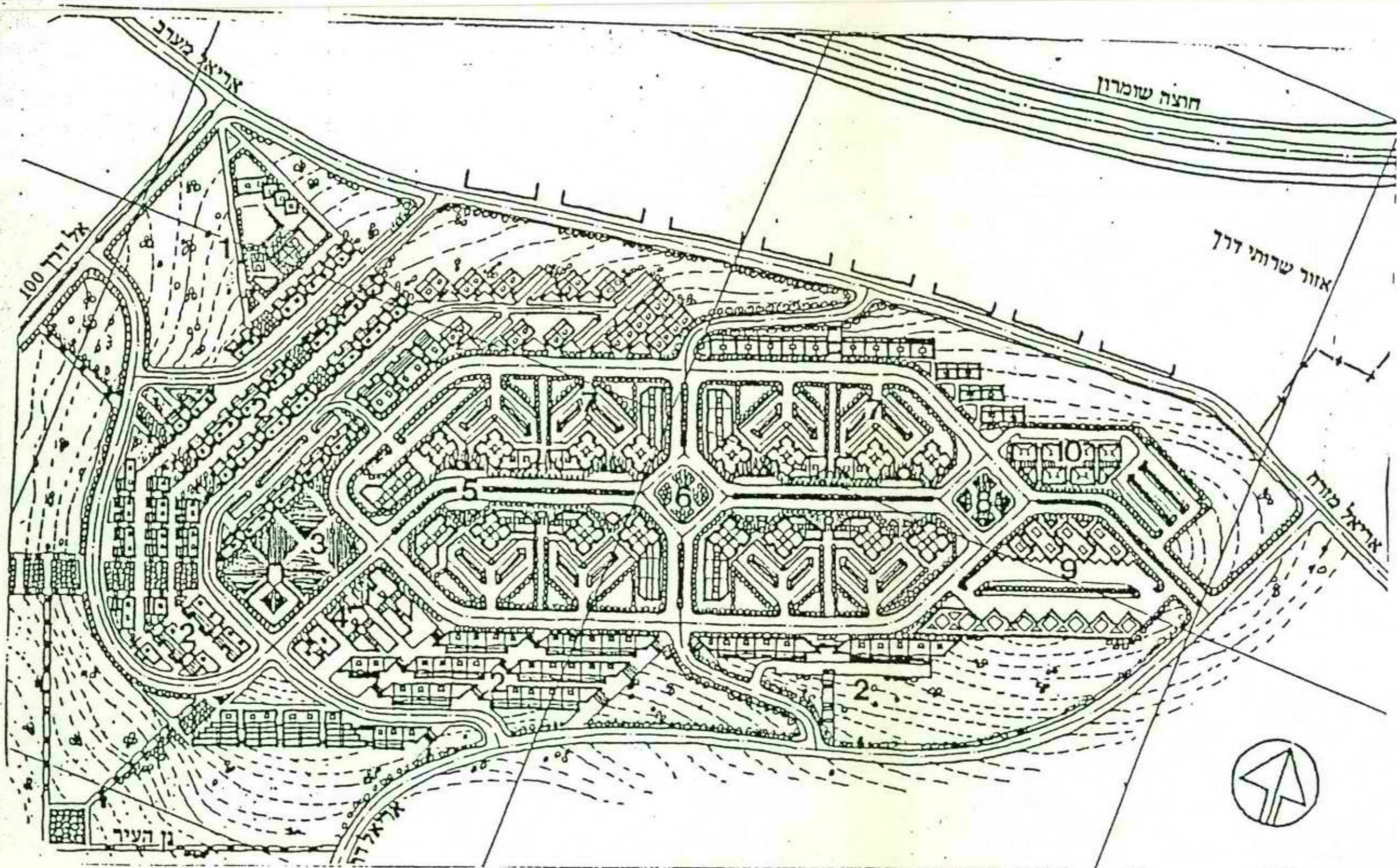






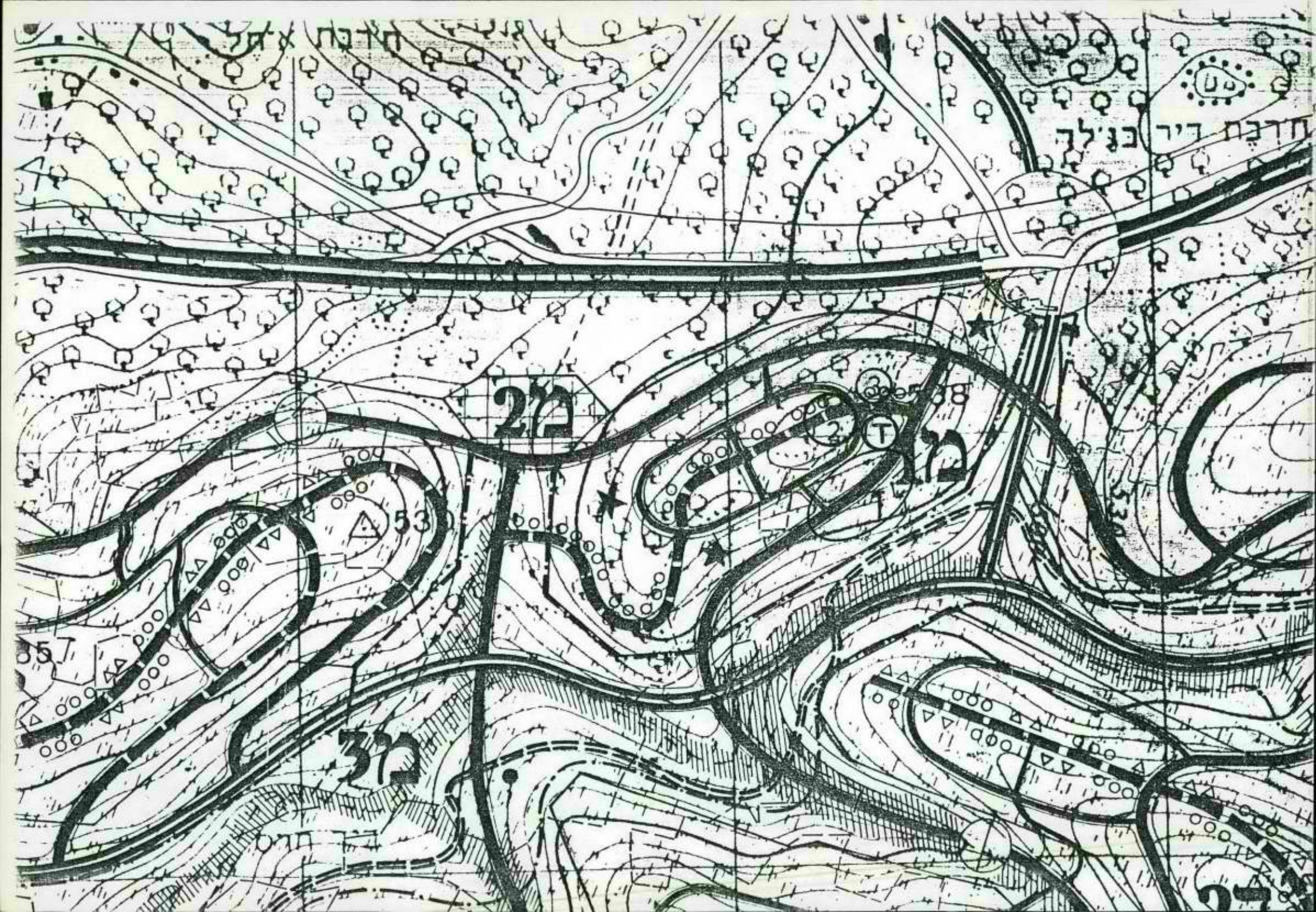


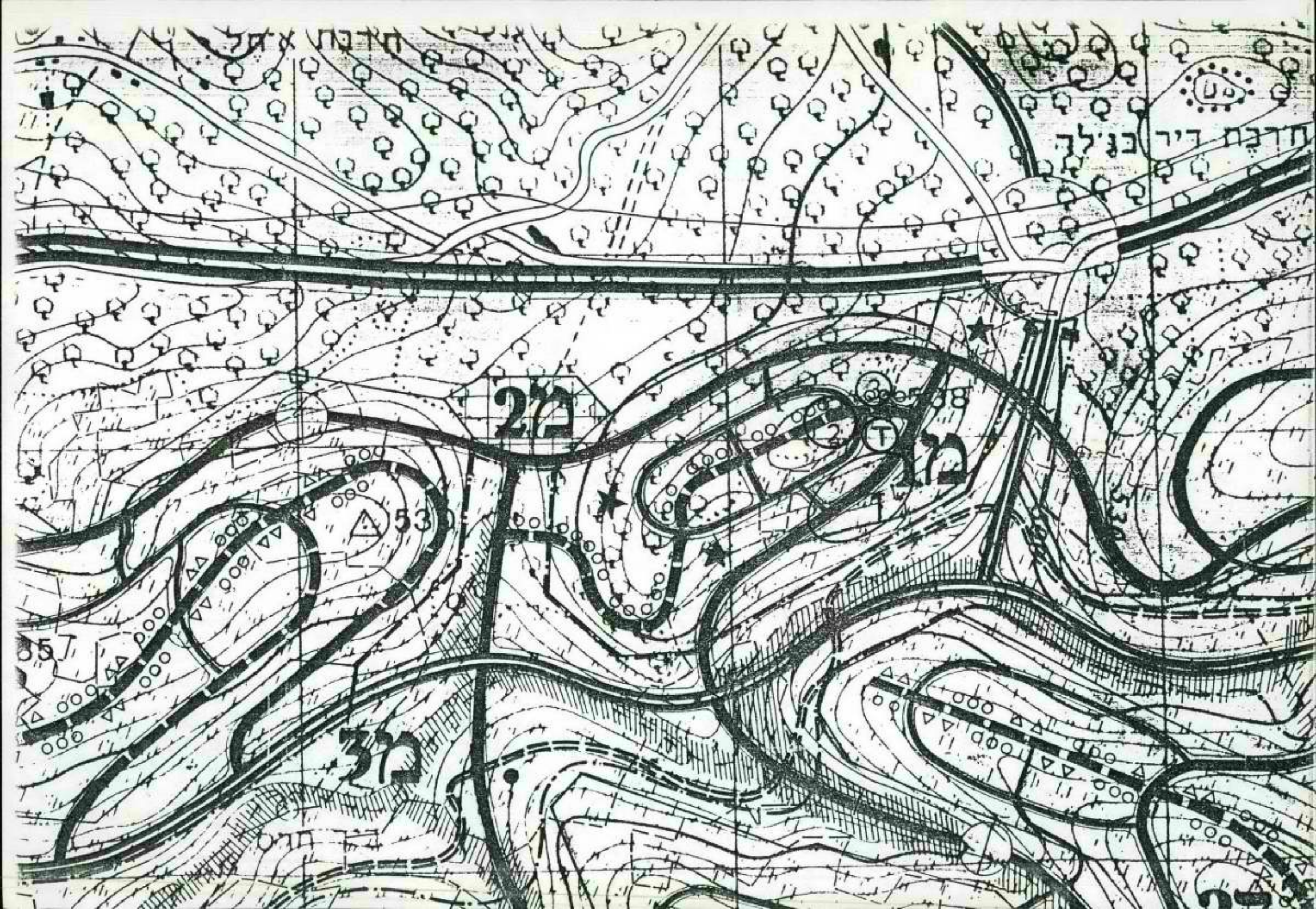


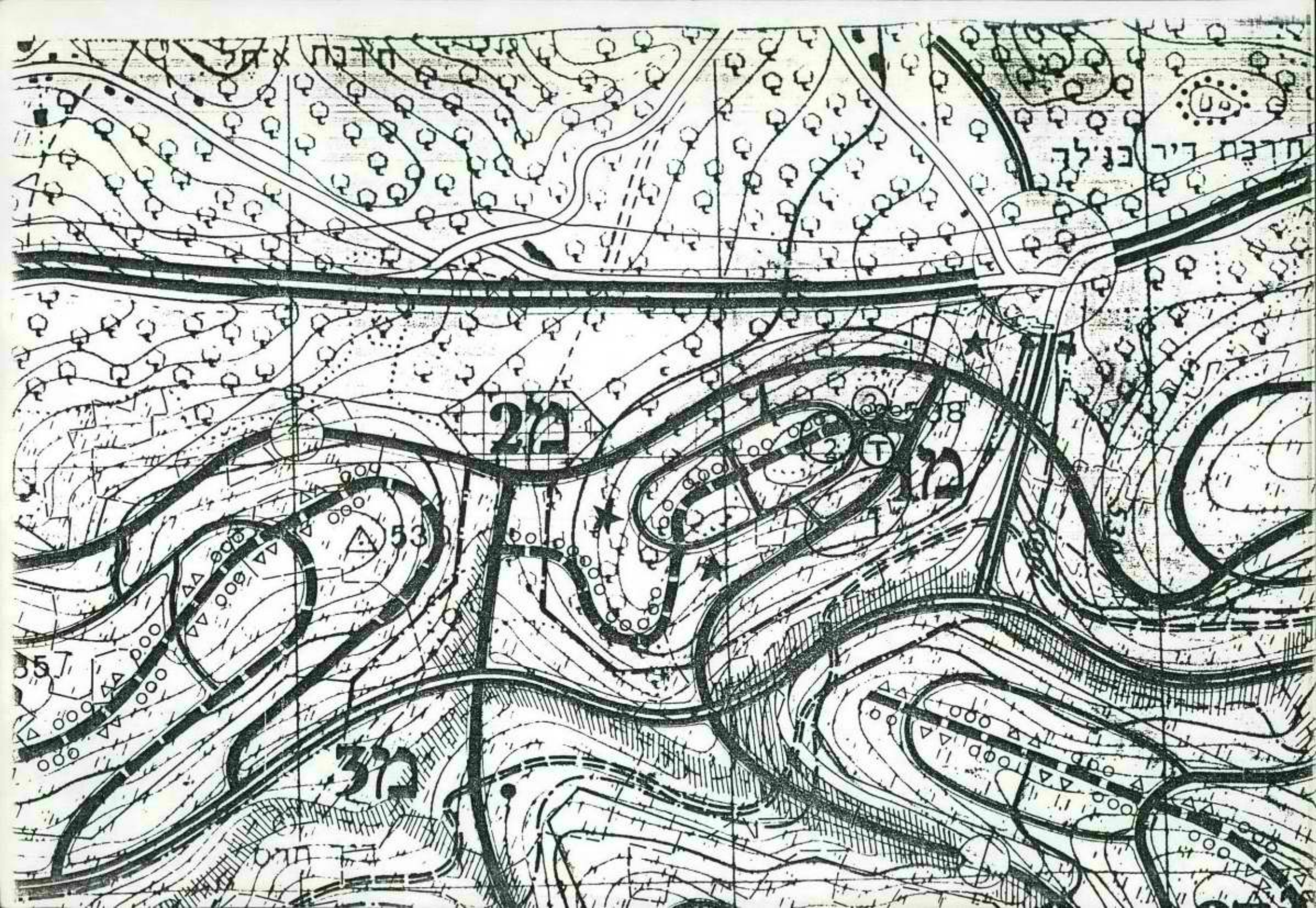


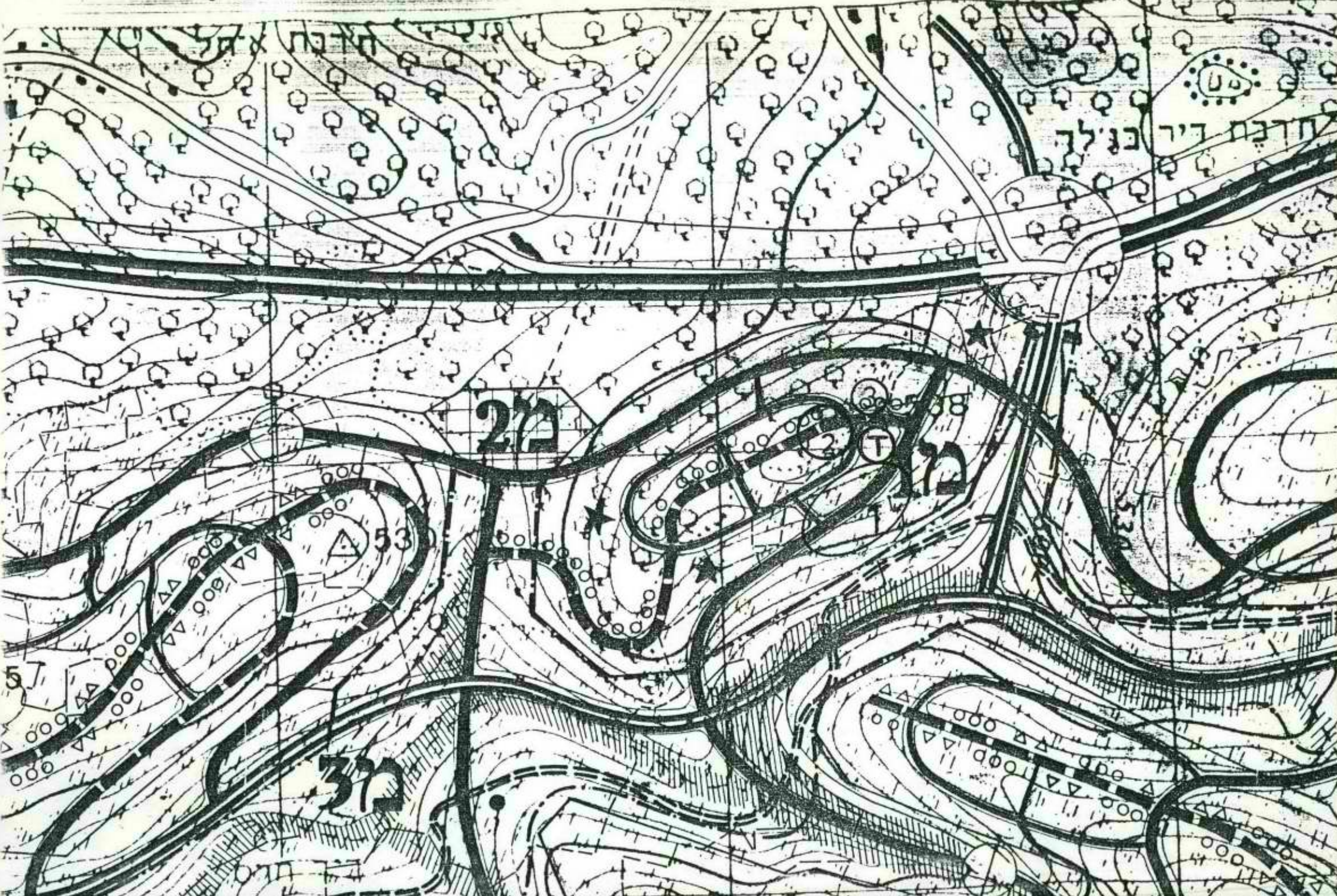
עקרונות בניית מרכז העיר. אויור גרפי בק.מ. 1:6,250

1. בית-ספר, 2. מגורים מדורגים ומלונות, 3. מרכז אזרחי ככר העיריה, 4. אולם-מופעים ומוזיאון, 5. שדרה מרכזית, 6. ככר עסקים ראשית, 7. חניה, 8. ככר המנהל האזורי, 9. תחנה מרכזית, 10. שוק ומלאכה זעירה, 11. צמודי קרקע מדורגים, 12. דרך מאספת.









נספח

עקרונות בינוי מחור

חובנית מתאר ארזאל

נספח

עקרונות בינוי מחור

חוכמת מתאר ארזאל

נספח

עקרונות בינוי מתוך

חוכמת מתאר אריאל

נספח

עקרונות בינוי מחור

חוכמת מתאר ארזאל

נספח

עקרונות בילוי מחור

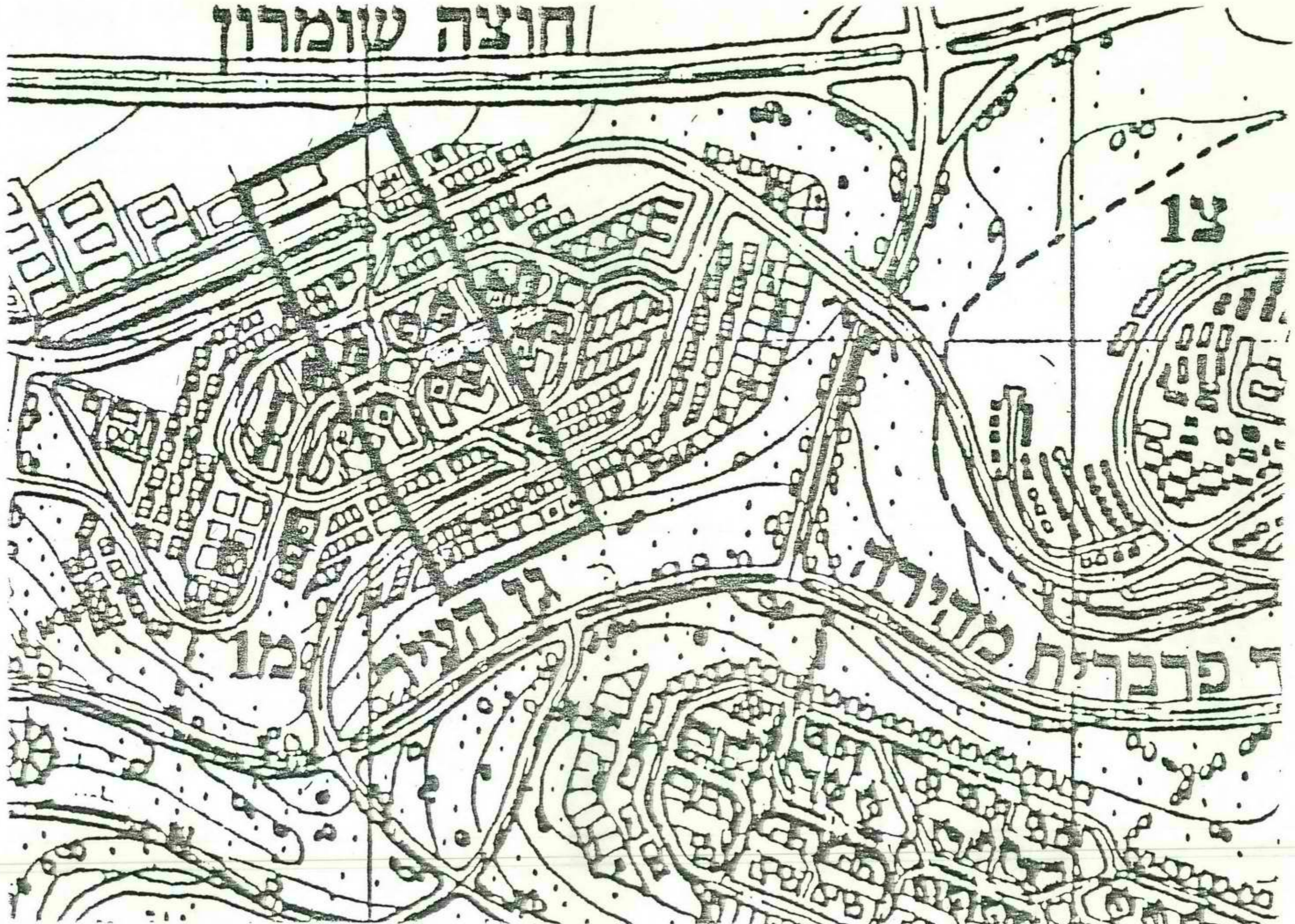
חובביה מתאר ארזאל

נספח

עקרונות ב"ב" מחוק

חובבית מתאר ארזאל

חוצה שומרון



165

166

168

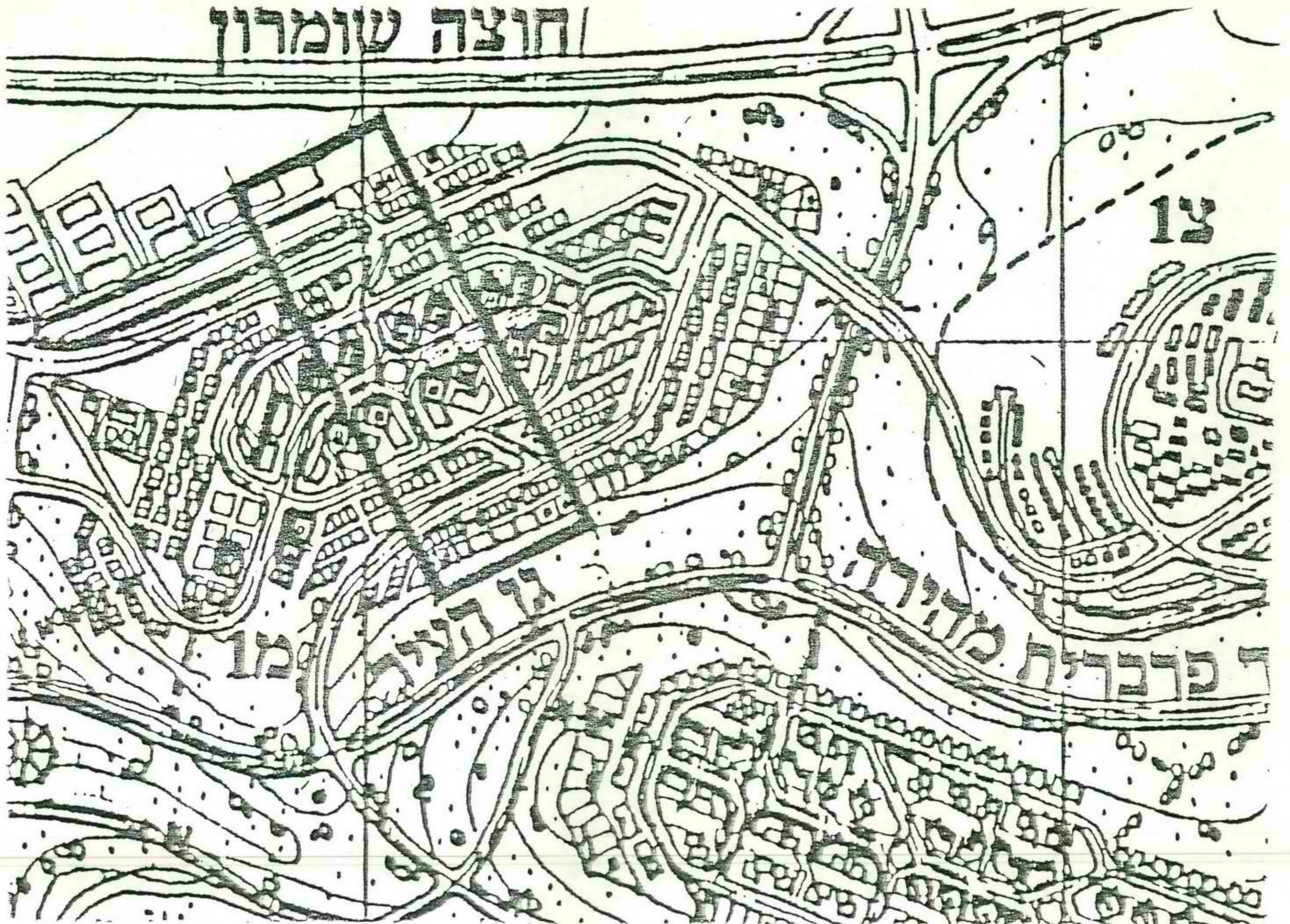
165

165

166

166

חוצה שומרון



165

166

168

165

165

166

165

חוצה שומרון



צ

מ

ב

ג

ד

חוצה שומרון



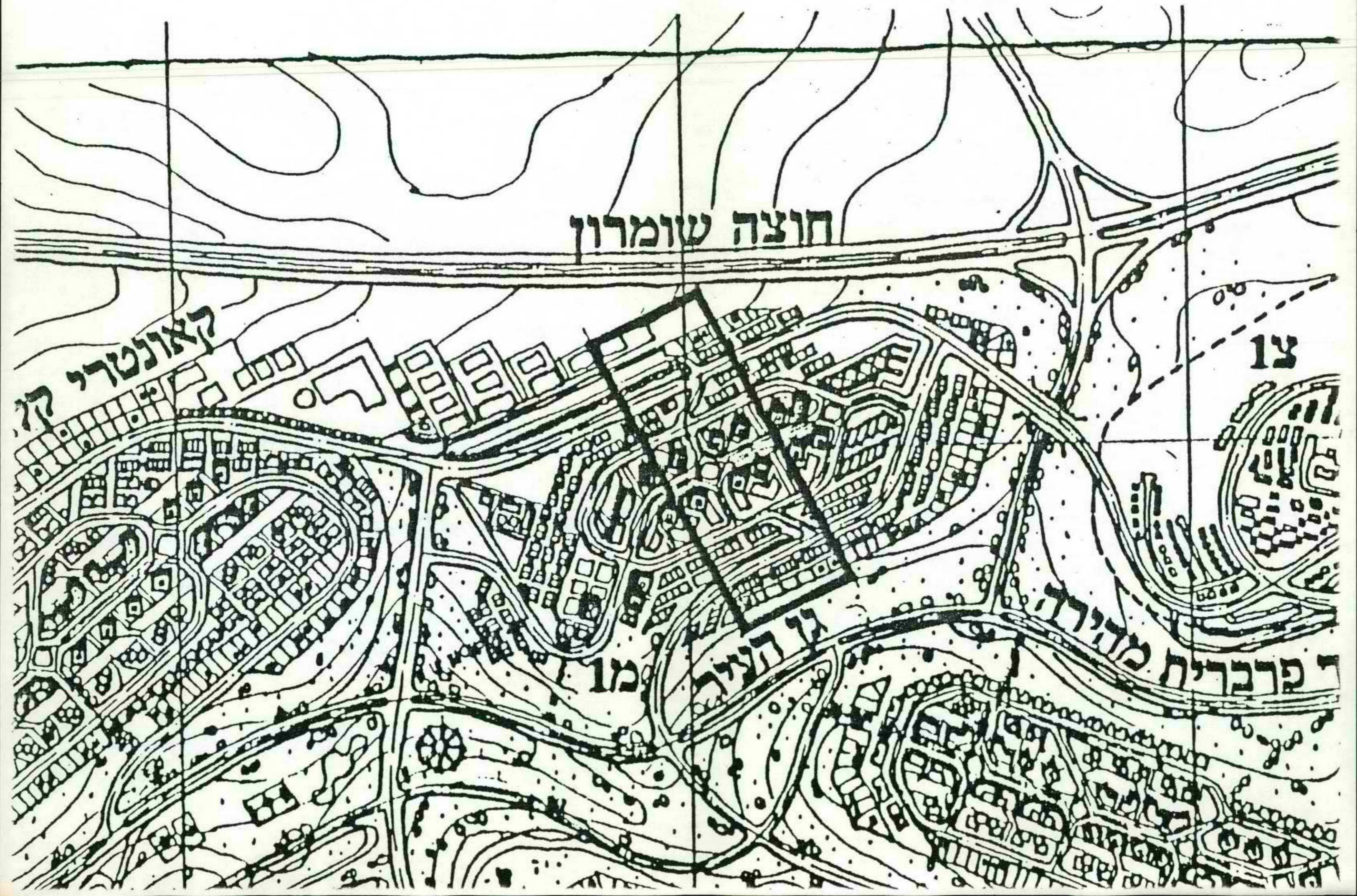
חוצה שומרון

קאונטרי קי

צו

עיר העולם

פרברית מנהלית



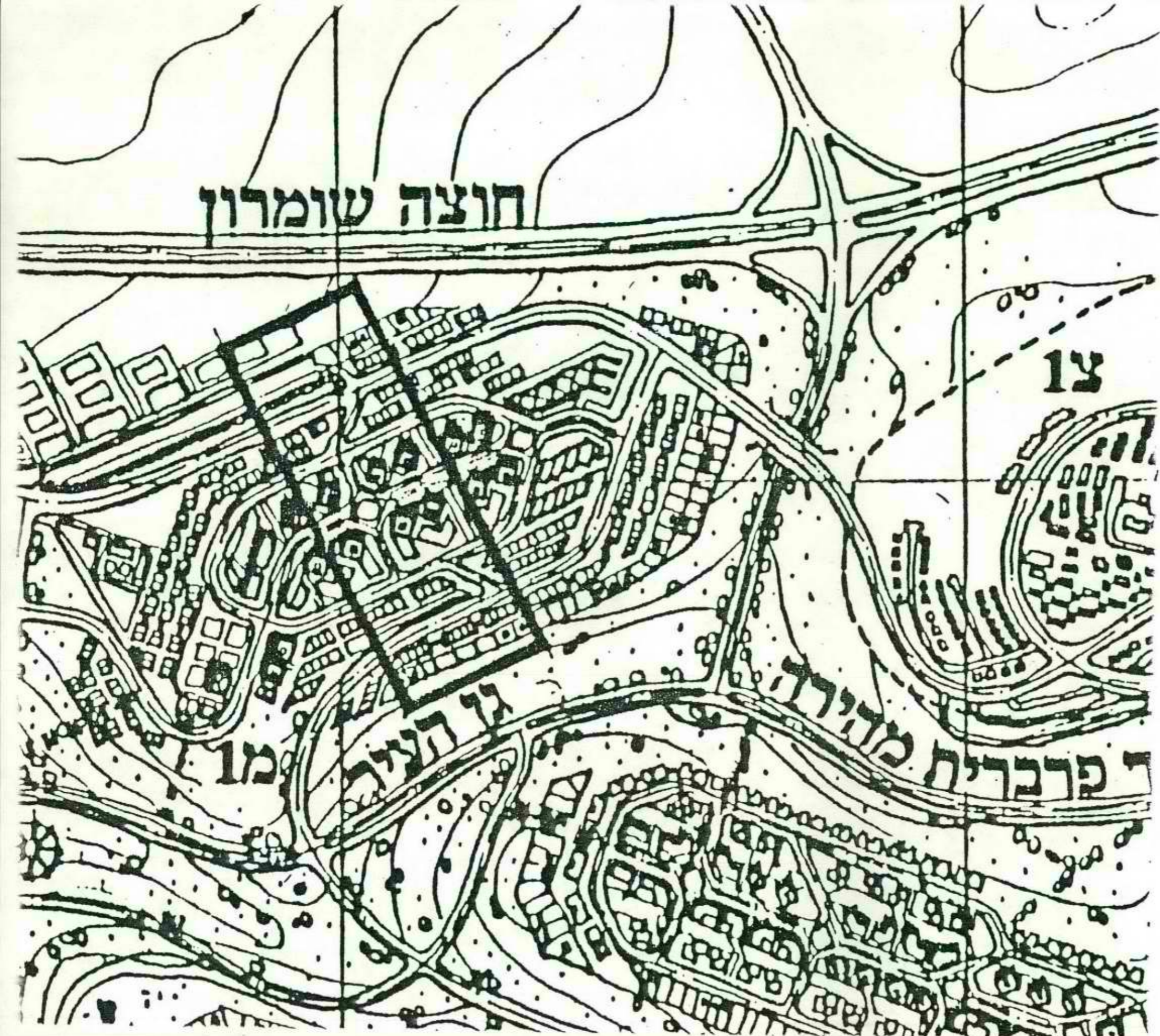
חוצה שומרון

צ 1

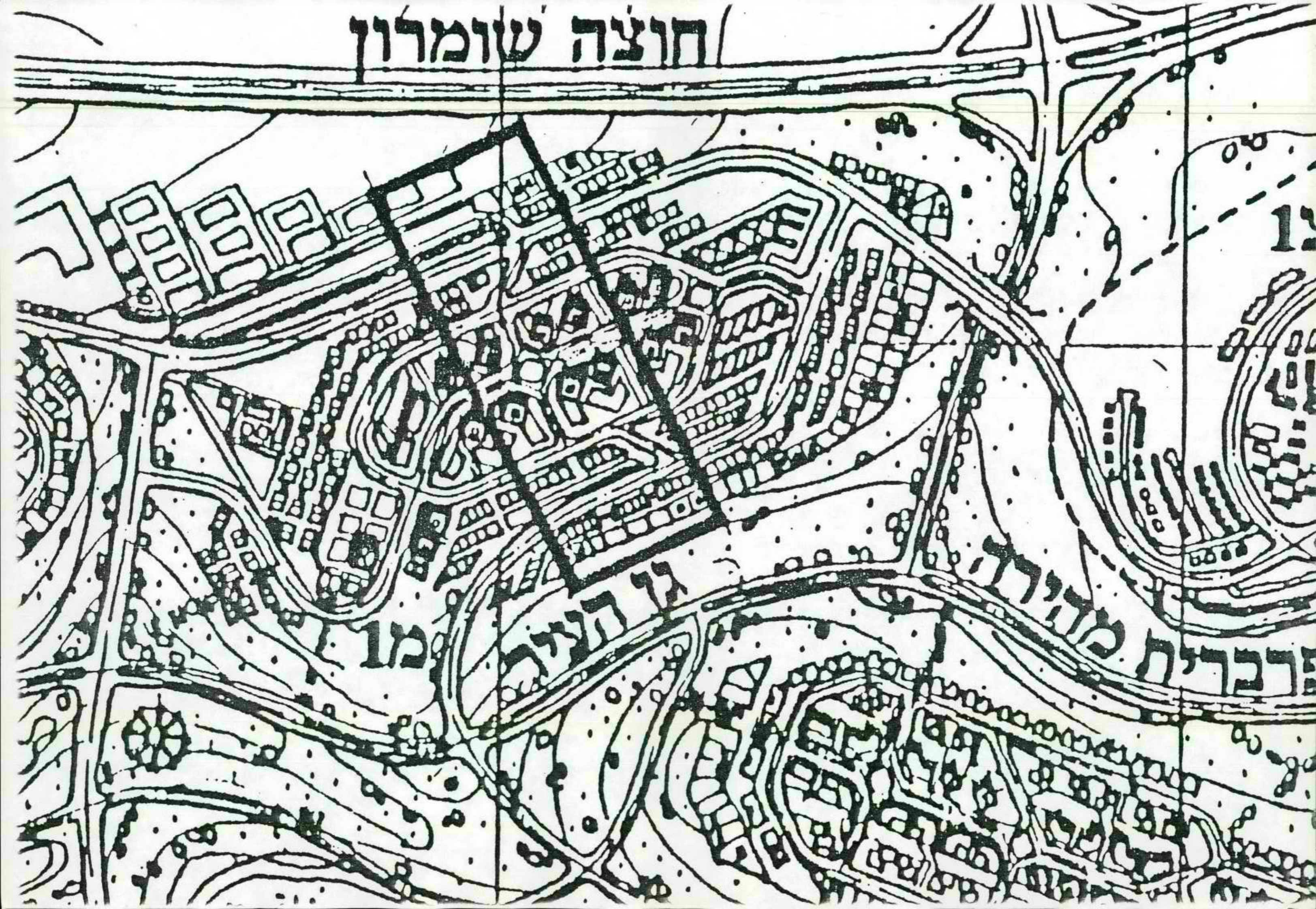
גד הניצחון

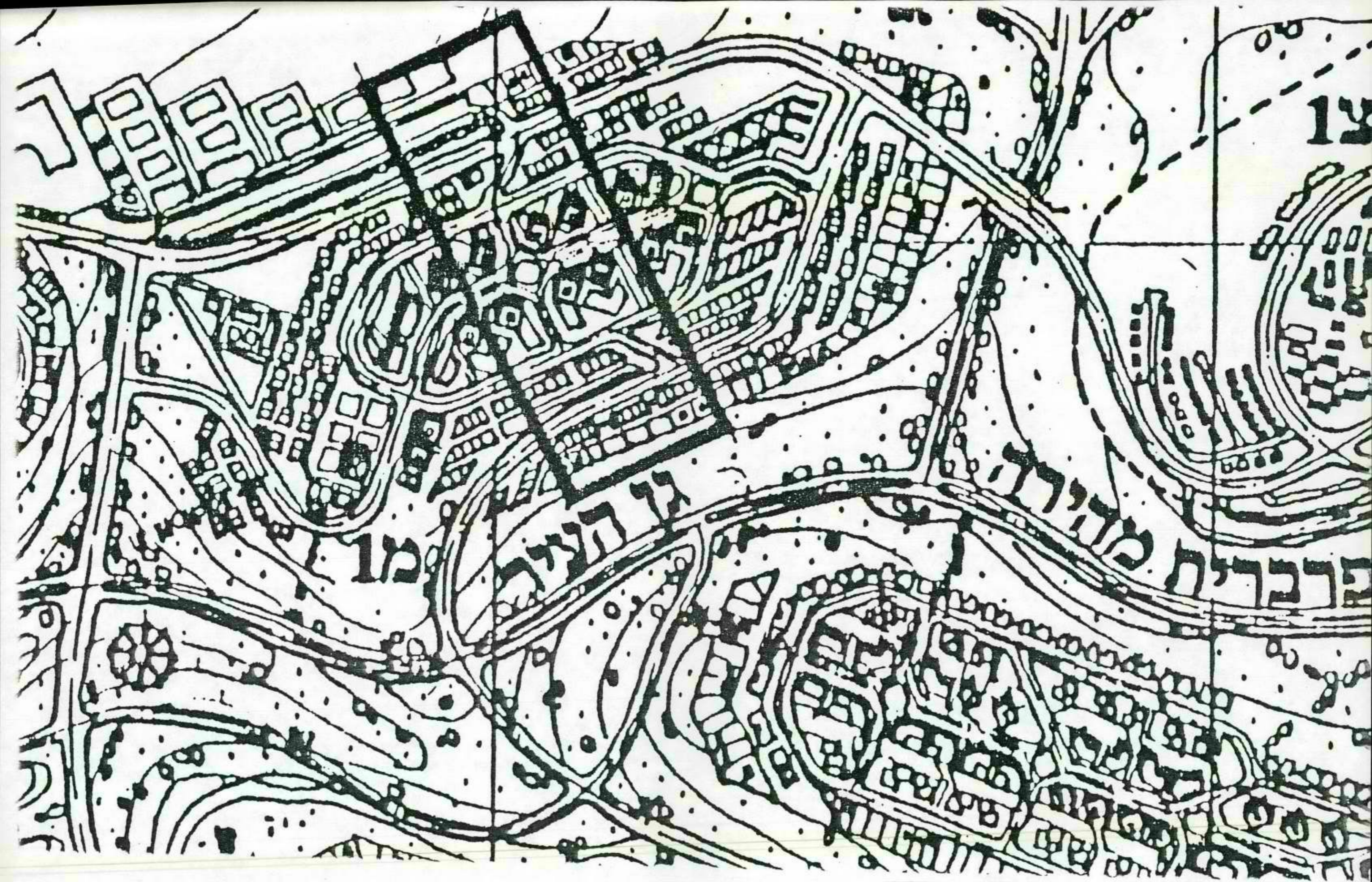
מגילת

קרבת



חוצה שומרון





חוצה שומרון



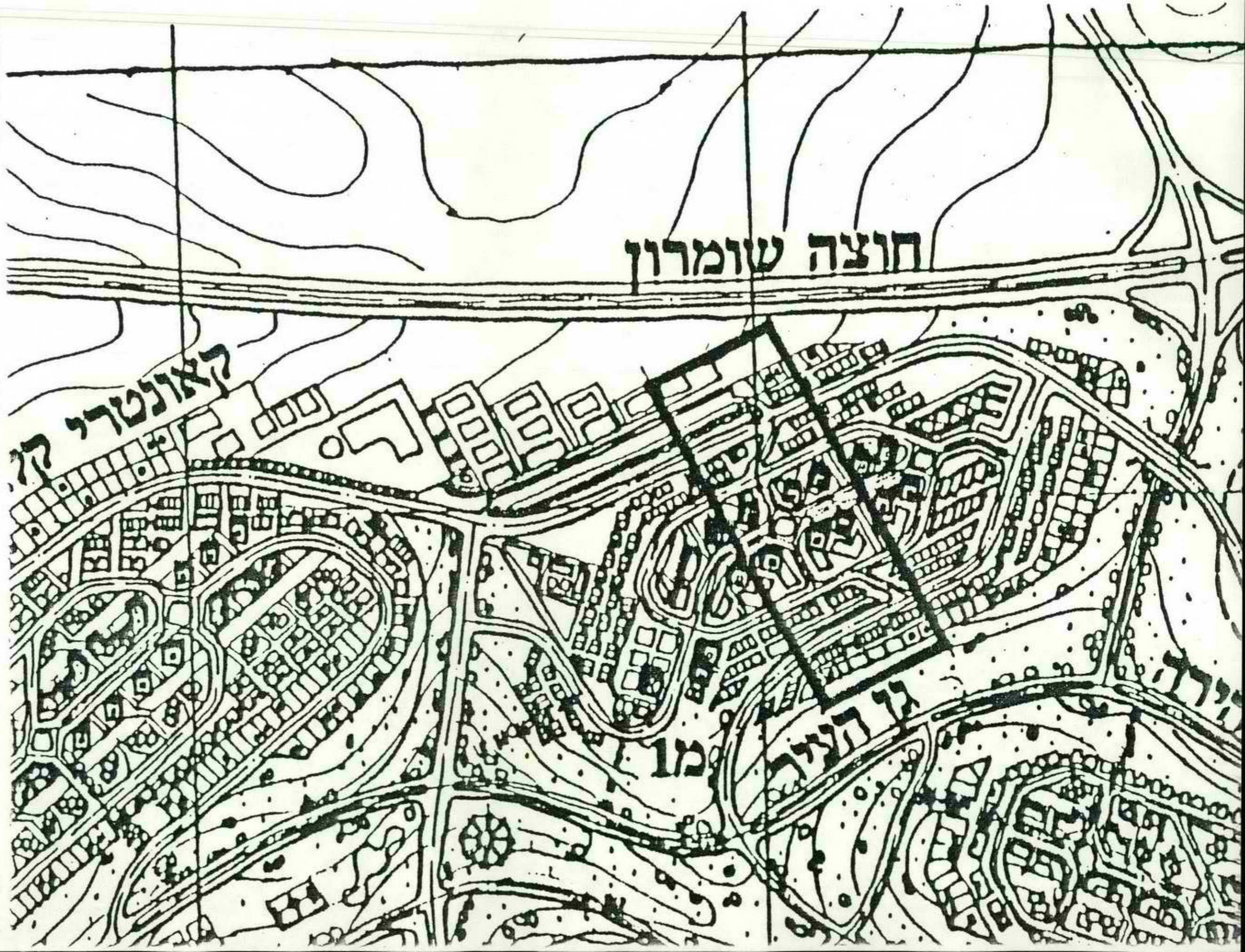
חוצה שומרון



חוצה שומרון



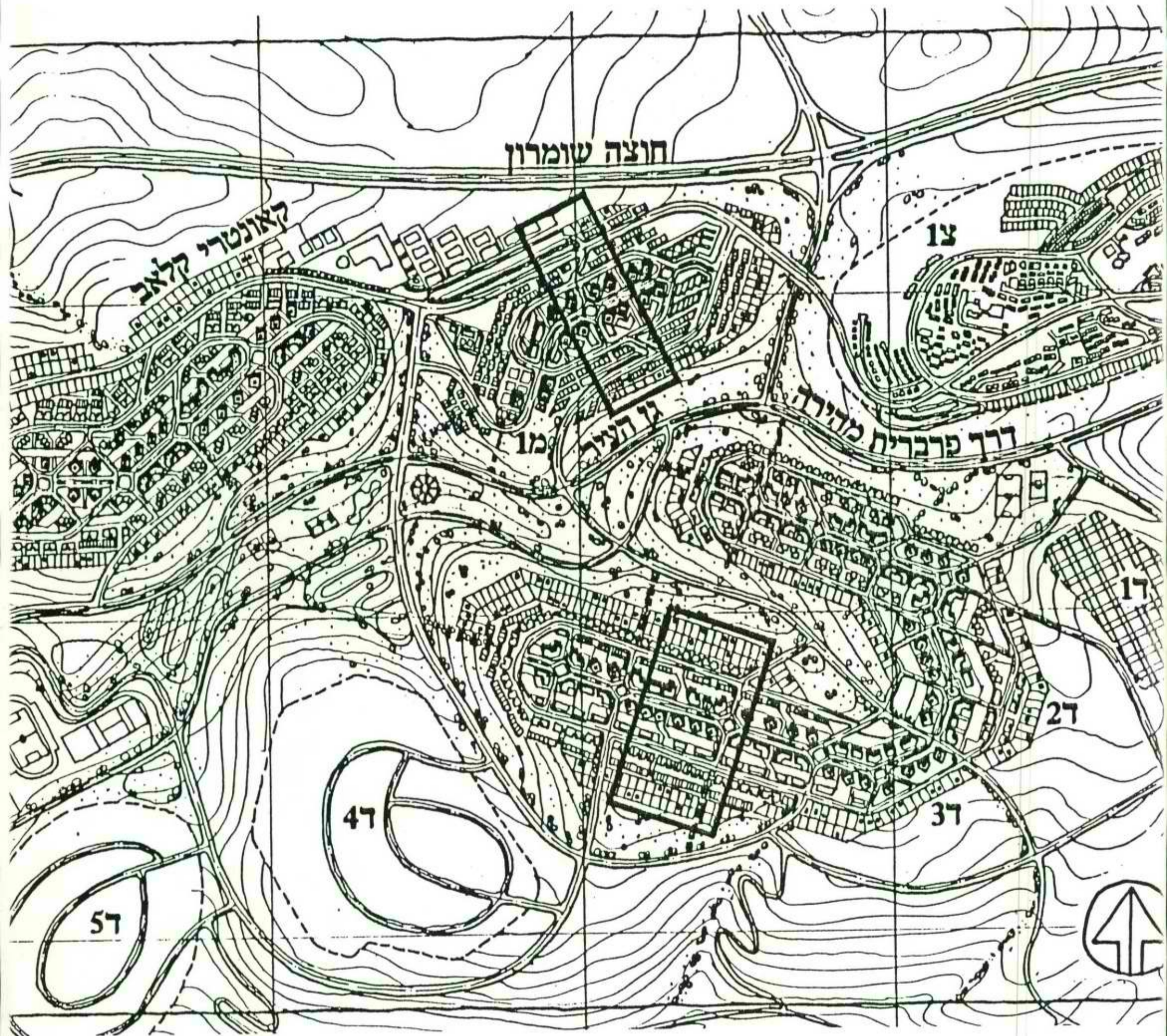
חוצה שומרון



קלונטר, ק

בן דוד

3.4.16.4 רכוש משותף - תקריתים
 אחזקה של שטחים משותפים
 תאורה, גדרות וכיו"ב.
 יובן חוק עזר עירוני מת



פקודות בליווי העיר הפנימית. איור גרפי ק.מ. 1:25,000

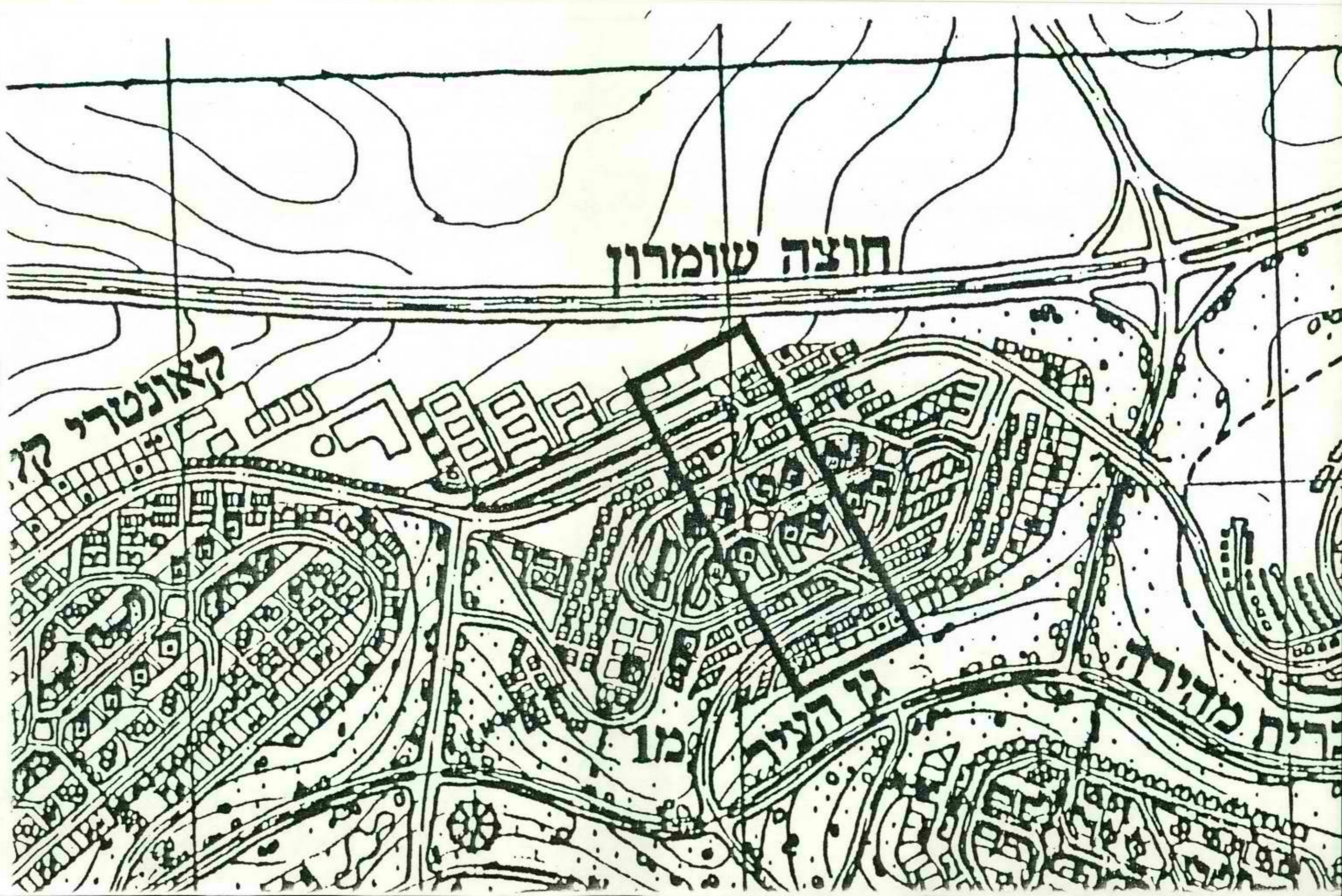
אסגרת במתחם 10 ראה פרק ה' עמ' 30
 אסגרת במתחם 23 ראה פרק ד' עמ' 23

חוצה שומרון

קאנטרי קי

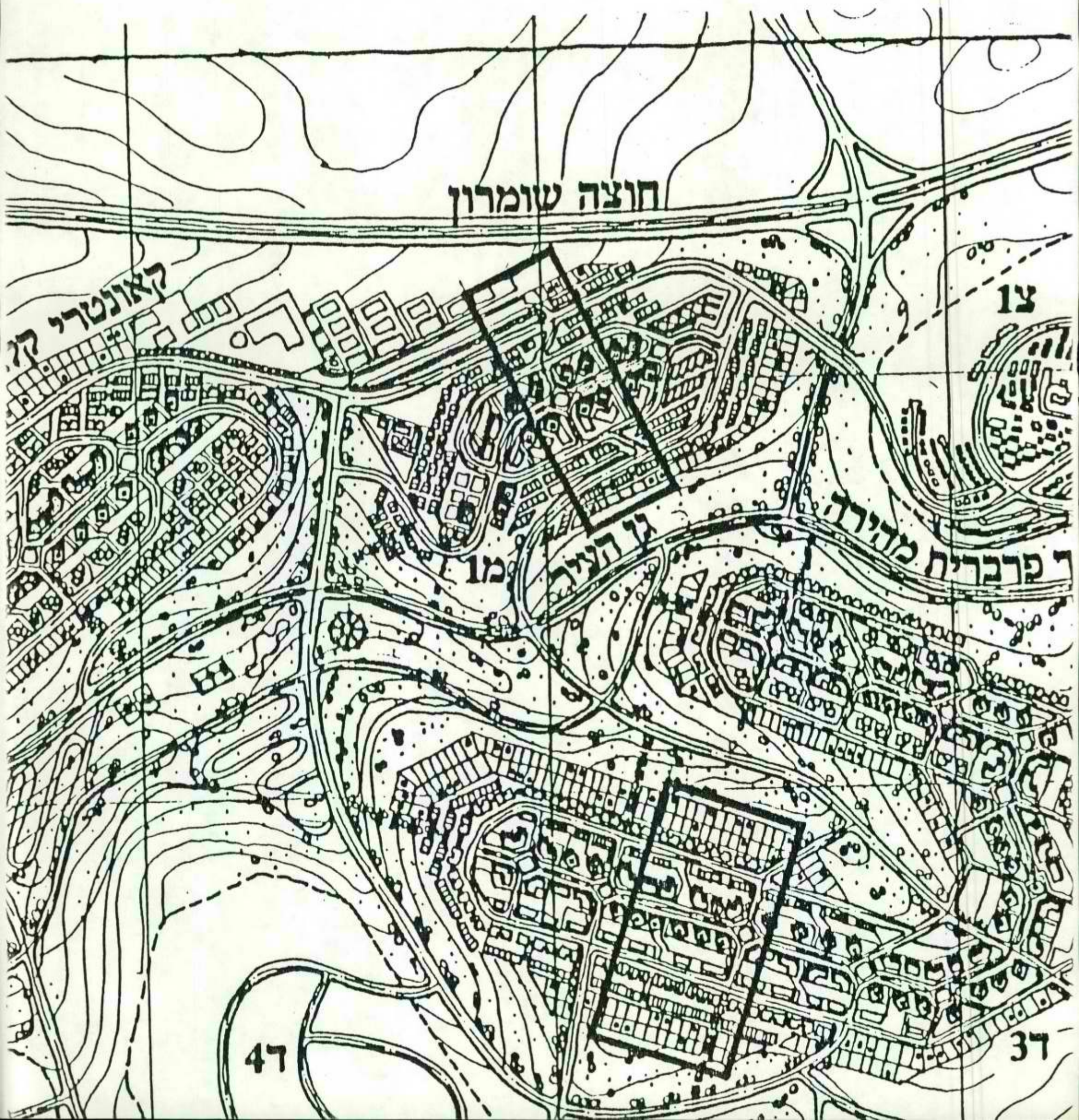
בן דניאל

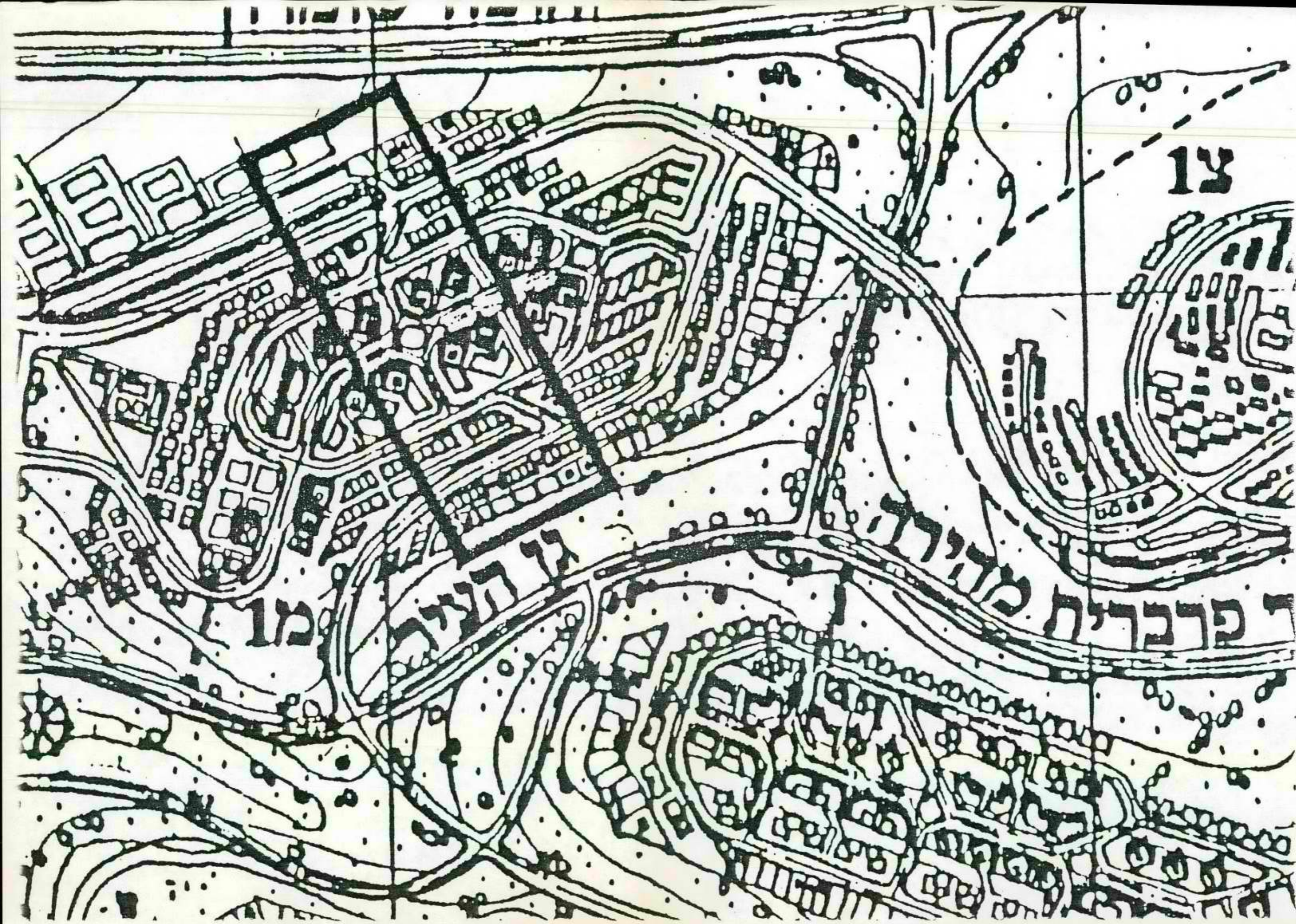
מבני



3.4.16.4 רכוש משותף -

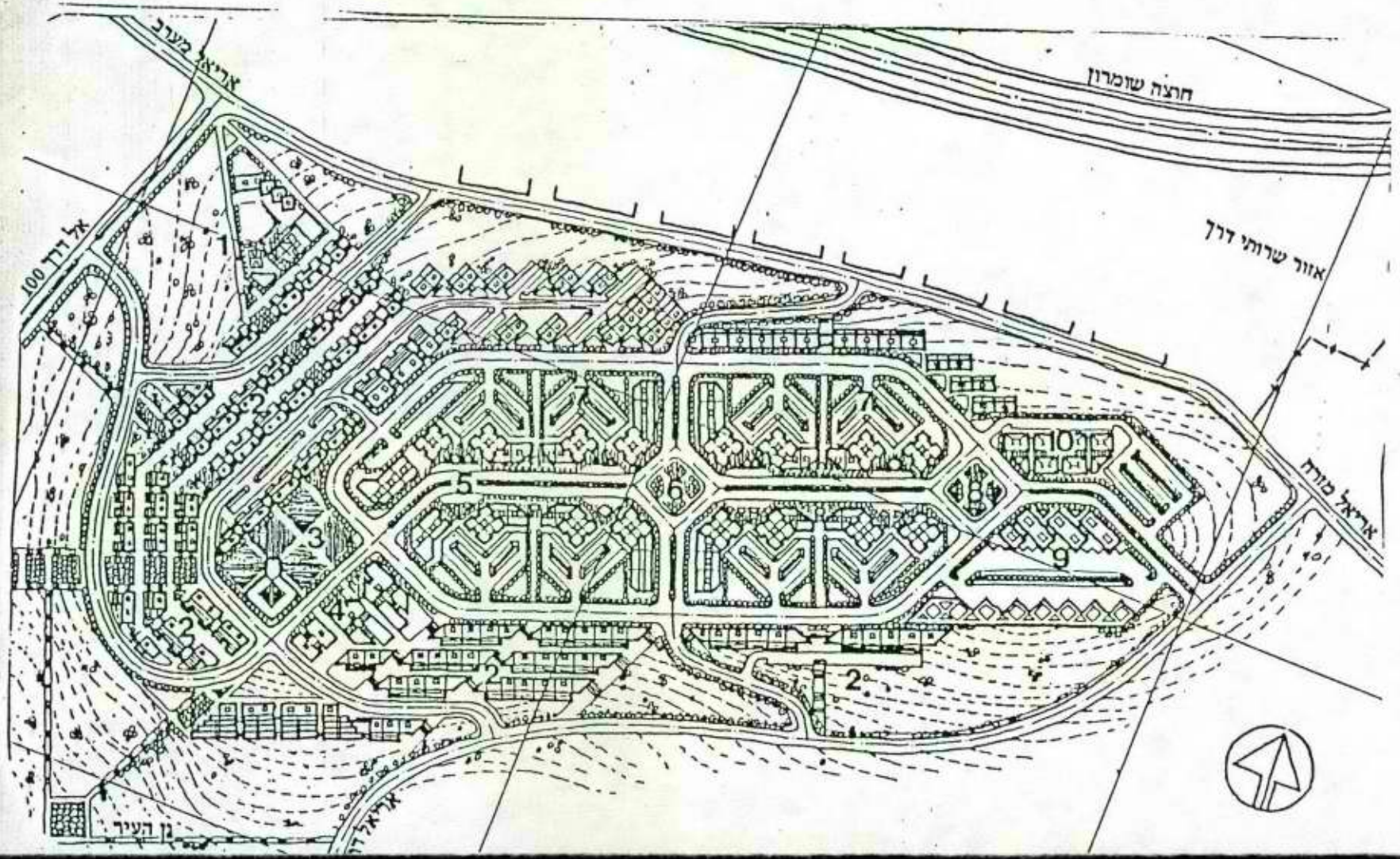
אחזקה של שטח
תאורה, גדרות
יובן חוק עזר ע





13

כרמלית



חוצה שומרון

אזור שדותי דרך

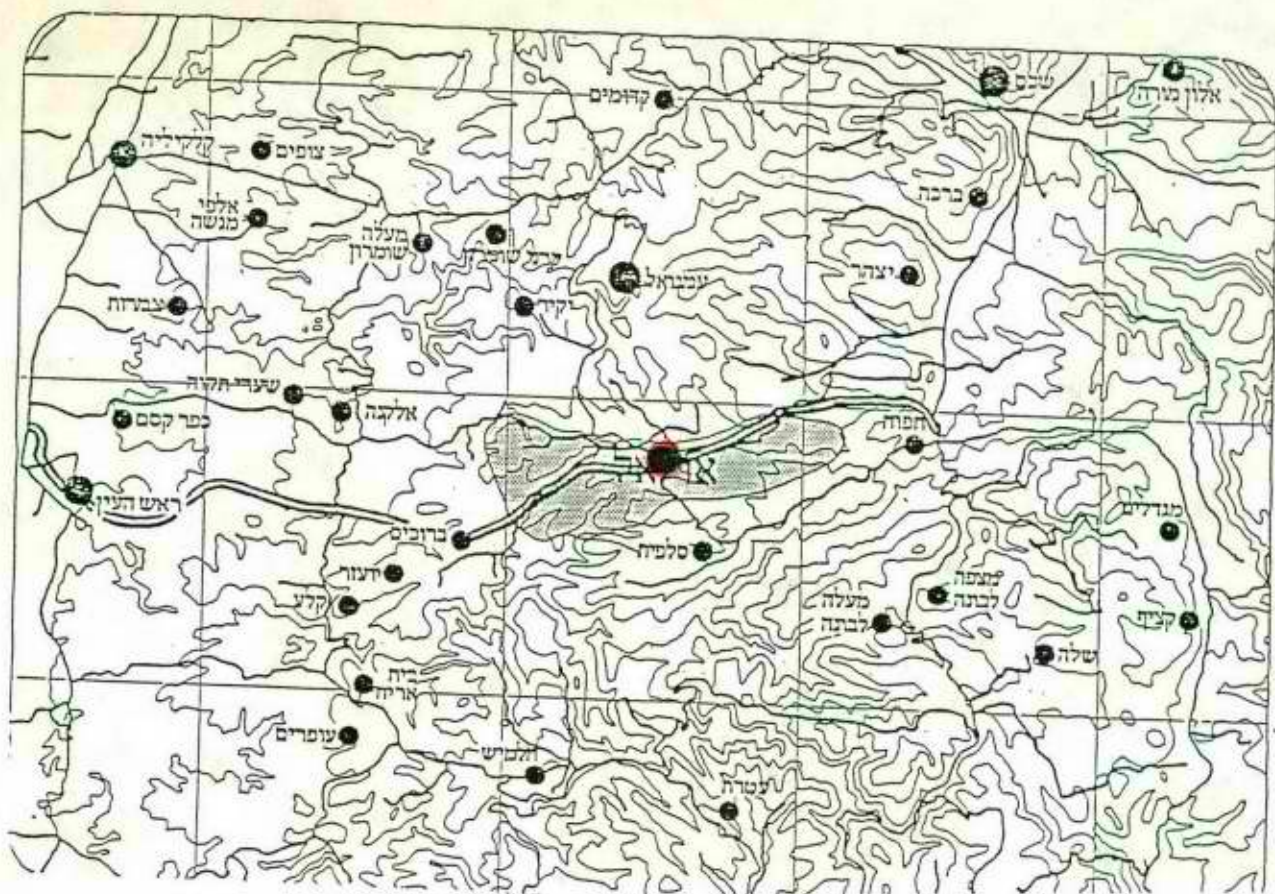
אילת מורה

אילת מערב

אילת 100

בן העיר





פרק ה' מרכז העיר

1. כללי
 - 2.1 ליעד שטחים לאזור מסחרי כלל עירוני, לשימושים הקשורים בו וכן למוסדות כלל עירוניים יחודיים.
 - 2.2 לקבוע את השימושים המותרים בו.
 - 2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור.
 - 2.4 ליעד שטחים לצרכי ציבור.
 - 2.5 ליעד ולשלב מגורים.
3. עקרונות בינוי
 - 3.1 אזור המרכז יהיה בעל אופי של רצף מספר מוקדים. מוקדים אלה הם צמתים טבעיים ברשת מודולרית אשר, ככל הניתן, תארגן בהתאם לטופוגרפיה את הדרכים העירוניות המחברות אותו עם שאר חלקי העיר.
 - 3.2 אזור המרכז, עקב איתורו בטופוגרפיה, יהווה אזור מיוחד המתפתח לאורך שדרה ראשית.
 - 3.3 שדרה ראשית זאת תלווה ביעודים מעורבים, בבנייה קומפקטית, בצפיפות גבוהה יחסית ובכרות בעלות מאפיין מיוחד תפקודי ועיצובי כאחד.
 - 3.4 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב ראשון לפיתוח העיר והמרכז.
 - 3.5 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים/למניעת חללים ריקים.
 - 3.6 יעודי קרקע באזור המרכז יהיו בעלי ייחוד בתפקוד העירוני וחלק מהם יהיו בעלי תפקוד אזורי.
 - 3.7 פרישת יעודי הקרקע:
 - 3.7.1 שדרה מרכזית על פרשת המים בעלת מבטים לעמק ולפארק העירוני.
 - 3.7.2 המוקד המערבי של השדרה יכיל את האדמיניסטרציה העירונית, כולל בית עיריה וככר, ובנייני המרכז האזרחי והתרבותי.

פרק ה' מרכז העיר

1. כללי

בהיות היעד הראשי של העיר ושל מרכזיה לשמש שירות כלל אזורי, יאותרו מעת לעת כל השימושים שמטרתם לסייע ליעד זה. לכן ייבחנו מעת לעת יוזמות הכוללות יעד זה כגון: איתור תחנה מרכזית לתחבורה ציבורית, תחנת תדלוק וספיחיה, מלונאות, שוק קמעוני על כל סוגיו והכל בתנאי שיהלמו את עקרונות העיצוב והבינוי שלהן. בכל מצב של דיון באיתור מבנים באזור זה תישקל מידת חשיבות המבנה כהולם היעדים דלעיל.
2. המטרה
 - 2.1 ליעד שטחים לאזור מסחרי כלל עירוני, לשימושים הקשורים בו וכן למוסדות כלל עירוניים יחודיים.
 - 2.2 לקבוע את השימושים המותרים בו.
 - 2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור.
 - 2.4 ליעד שטחים לצרכי ציבור.
 - 2.5 ליעד ולשלב מגורים.
3. עקרונות בינוי
 - 3.1 אזור המרכז יהיה בעל אופי של רצף מספר מוקדים. מוקדים אלה הם צמתים טבעיים ברשת מודולרית אשר, ככל הניתן, תארגן בהתאם לטופוגרפיה את הדרכים העירוניות המחברות אותו עם שאר חלקי העיר.
 - 3.2 אזור המרכז, עקב איתורו בטופוגרפיה, יהווה אזור מיוחד המתפתח לאורך שדרה ראשית.
 - 3.3 שדרה ראשית זאת תלווה ביעודים מעורבים, בבנייה קומפקטית, בצפיפות גבוהה יחסית ובכפרות בעלות מאפיין מיוחד תפקודי ועיצובי כאחד.
 - 3.4 תשומת לב מיוחדת תינתן ליצירת מוקד ראשי כבר בשלב ראשון לפיתוח העיר והמרכז.
 - 3.5 תכנית פיתוח ותכנית שלבים תדאג לכך כי ההתפתחות ההדרגתית תקויים בקטעים רצופים/למניעת חללים ריקים.
 - 3.6 יעודי קרקע באזור המרכז יהיו בעלי ייחוד בתפקוד העירוני וחלק מהם יהיו בעלי תפקוד אזורי.
 - 3.7 פרישת יעודי הקרקע:
 - 3.7.1 שדרה מרכזית על פרשת המים בעלת מבטים לעמק ולפארק העירוני.
 - 3.7.2 המוקד המערבי של השדרה יכיל את האדמיניסטרציה העירונית, כולל בית עיריה וככר, ובנייני המרכז האזרחי והתרבותי.