

חגית ארז

מס' עם חגית ארז

אזור יהודה ושומרון

130/2/3/11

מועצת תכנון עליונה

130/2/3/15

כ"א

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מפורטת מס' 130 / 2 / 3 / 1 - " אריאל רובע ב מזרח "

מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 130/2/3/2, 130/2/3/3, 130/2/3/11,

130/2/3/12, 130/2/3/14, 130/2/3/15, 130/2/3/17

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

יזמת ומגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל.

עורכי התכנית : אדר' רזנברג פנינה רח' רקפות 3 חיפה
טלפון: 8371555-04 פקס: 8389025-04

תאריך עדכון אחרון: ספטמבר 2004

תוכן העניינים:

עמוד		
6-3	התכנית	פרק א
8-7	הגדרות	פרק ב
9-8	טבלת שטחים	פרק ג
22-9	רשימת תכליות, שימושים והוראות בניה	פרק ד
24-23	תשתיות	פרק ה
25	חתימות	פרק ו

אזור יהודה ושומרוןמועצת התכנון העליונהמרחב תכנון מקומי - אריאלתכנית מפורטת מס' 130/2/3/1 - "אריאל ב מזרח".מחווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 130 / 2 / 3, 130/2/3/3, 130/2/3/11,130/2/3/12, 130/2/3/14, 130/2/3/15, 130/2/3/17פרק א' - התכנית1. המקום:

כפר : מרדה
 מסי גוש : גוש פיסקאלי 3
 חלק מחלקות : אל - גיבל אש - שרקי, אל מוקיצב, אל גרניק, אד דעוק.
 כפר : איסככה
 מסי גוש : גוש פיסקאלי 3
 חלק מחלקה חלת - אבדח
 כפר : סלפית
 מסי גוש : גוש פיסקאלי 4
 חלק מחלקה : רס קורח.

קוארדינטות : 219783 - 218228 אורך
 668151 - 667294 רוחב

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ד"2/2 / 130 - "אריאל ב מזרח".
 (להלן : "התכנית").

4. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם :
 תשריט בקנ"מ 1:1250
 25 דפי חוראות בכתב. (להלן : "הוראות התכנית")

5. שטח התכנית:

- א. שטח התכנית הוא - 359.9 דונם.
- ב. חלוקת השטחים תחיה בהתאם לטבלת השטחים שעל גבי התשריט ופרק ג'.

6. בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

7. יחמי ומגישי התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל.

8. עורכת התכנית:

אדרי' רוזנברג פנינה רח' רקפות 3 חיפה. טלפון 8371555 - 04, פקס 8389025 - 04

9. מטרות התכנית:

א. הסדרת גבולות מגרשים ואחוד וחלוקה מחדש של מגרשים תוך התאמה בין התב"ע המאושרת החלה על השטח לבין המדידה החדשה, על מנת שניתן יהיה לרשום נכסים.

ב. התאמת שטחי מגרשים, שטח בניה מותר וקווי בנין למצב הקיים. כמו כן שינוי מקומי בקווי בנין לאפשר תוספות בניה.

ג. שינוי בגבולות בין מגרשים שייעודם מתקנים הנדסיים ומגרשים גובלים בייעוד אב"צ ושצ"פ וכן קביעת מגרשים נוספים ביעוד של מתקנים הנדסיים לצורך תחנות טרנספורמציה במגרשים שייעודם שצ"פ, אב"צ ומסחר.

ד. קביעת מגרשים שייעודם חניה פרטית משותפת למספר מגרשי מגורים ג'

ה. התווית דרך חדשה המחברת את דרך הציונות ושדי ירושלים במקביל לרח' הגלבוע אשר רוחבו צומצם ונותק הקשר של רח' גלבוע מדרך הציונות.

ו. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ב' לאב"צ (מגרש 187) ושצ"פ (מגרש 199).

ז. שינויי יעוד קרקע מאזור מגורים ג', דרך ואבי"צ ליעוד של מגורים ג' מיוחד (מגרש מוצע 64) למעונות סטודנטים.

ח. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד ליעוד של אזור מגורים ג' מיוחד (מגרש מוצע 171)

קנאות י"א דלתי

ט. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ג' לשטח לתכנון בעתיד (באזור מערת הנטיפים)

י. הרחבת שדי ירושלים לרוחב של 40 מ' לפי תכנית המתאר המופקדת על חשבון רצונות שצ"פ שהפרידו בין המגורים וחדר המאושרת.

יא. ביטול ושינוי תוואי של שבילי הולכי רגל.

יב. שינויי ייעוד חלקים מאב"צ לשצ"פ ומשצ"פ לאב"צ לצורך התאמה למצב הקיים.

10. כפיפות לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה לגבי הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 130 2 / 3.

ב. כל הוראות התכניות , 130/2/3/2 , 130/2/3/3 , 130/2/3/11 , 130/2/3/12 , 130/2/3/14 , 130/2/3/15 , 130/2/3/17

שלא שונו על ידי תכנית זו נשארות בתוקפן.

ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכניות אלו לבין האמור בתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

11. באור סימני התשריט:

קו כחול עבה - גבול התכנית

קו תכלת מרוסק - גבול תכנית מאושרת

שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ב'

שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג'

שטח צבוע צהוב מרושת בצבע שחור - חניה פרטית

שטח צבוע פסים צהוב ולבן לסירוגין

מותחם בקו כתום כהה - אזור מגורים ג' מיוחד

שטח צבוע צהוב מותחם בקו כתום כהה - אזור מגורים ג' מדורגים

שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה ובתוכו

קו סגול - אזור דיור מוגן עם חזית מסחרית

שטח צבוע פסים צהוב וכתום לסירוגין

מותחם בקו כתום כהה - אזור מגורים מיוחד

שטח צבוע פסים צהוב וחום לסירוגין

מותחם בקו כתום כהה - מגורים משולב במבני ציבור

שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה - אתר לבנין ציבורי

שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת

שטח צבוע אדום בהיר - דרך מוצעת או הרחבת דרך

שטח צבוע פסים אדום בהיר וירוק לסירוגין - דרך משולבת

- שטח צבוע פסים ירוק בהיר וירוק כהה לסירוגין . . . שביל הולכי רגל
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע אפור - אזור מסחרי
- שטח צבוע פסים אפור וסגול לסירוגין מתקנים הנדסיים
- שטח צבוע פסים כתום ולבן לסירוגין שטח לתכנון בעתיד
- שטח צבוע קוים אדומים מקבילים - דרך לביטול
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול - מספר הדרך
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול - מרווח קדמי מינימלי
- ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול - רוחב הדרך
- קו ירוק דק - גבול מגרש מוצע
- ספרה ירוקה - מספר מגרש מוצע
- קו שחור דק - גבול מגרש לפי תב"ע מאושרת
- ספרה שחורה (בקו דק) - מספר מגרש לפי תב"ע מאושרת
- קו שחור מרוסק - גבול מגרש לפי תב"ע מאושרת לביטול
- ספרה שחורה בתוך עיגול בקו מרוסק - מספר מגרש לפי תב"ע מאושרת לביטול
- קו אלכסוניים בין שני קווים מקבילים בשחור - . . מנהרה
- קו בצבע צהוב - מבנה להריסה

להלן ההגדרות אשר תכנית זו משנה וראו מוסיפה מעבר להגדרות אשר בתכניות המאושרות החלות על השטח

הועדה **הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל**

המהנדס מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.

אזור שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בצבע עם תיחום, בפסים ובקווים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות חדשות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

קו בניין קו לאורך גבולות המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.

קומה חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.

מרותף קומה בבסיס הבניין הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. קומה זו אינה נכללת במניין הקומות המותר.

גובה מירבי לבנייה הגובה הנמדד אנכית בכל חתך וחתך העובר דרך הבנין מִדוד מפני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה לבנין לעבר כל נקודה בגג הבנין. בגג רעפים יימדד הגובה אל נקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה אל נקודות על גבי המעקה.

קו דרך קו המגדיר את תחומי הדרך ברוחב המאושר על פי התכנית כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

מסד בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה. אינו כולל כל חלק בבנין שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' פרט למחסנים דירתיים שיותרו בקומת המסד באופן מרוכז למספר דירות במקרה זה גובה המסד יהיה עד 2.20 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.

קומת עמודים בסיס בניין או חלק מבסיס בניין הנתמך ע"י עמודים או ע"י קירות. הוא חלל פתוח ומפולש לפחות מ - 2 צדדים.

שטח בניה מותר השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין למעט מחסנים בשטח של עד 7.5 מ"ר לכל יחיד, ממד"ים, חדרי מדרגות, מבואות ומרפסות בלתי מקורות.

פרק ג' - טבלת שטחים

1. טבלת שטחי הקרקע ויעודה

אזור	מצב מוצע		מצב מאושר	
	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים
אזור מגורים ב'	47113	13.09	51259	14.24
אזור מגורים ג'	93702	26.03	108647	30.19
אזור מגורים ג' מיוחד	3604	1.00	0	0
אזור מגורים ג' מדורגים	3157	0.88	4353	1.21
אזור דיור מוגן עם חזית מסחרית	3701	1.03	3509	0.97
מגורים משולב במבני ציבור	0	0	4034	1.12
אזור מגורים מיוחד	7268	2.02	0	0
אתר לבנין ציבורי	45249	12.57	51019	14.18
אתר תיירות	9532	2.65	0	0
דרך קיימת או מאושרת	65528	18.21	78698	21.87
דרך מוצעת או הרחבת דרך	27965	7.77	0	0
דרך משולבת	9581	2.66	8399	2.33
שביל הולכי רגל	2340	0.65	376	0.10
שטח ציבורי פתוח	35598	9.33	41065	11.41
אזור מסחרי	1391	0.39	1377	0.38
מתקנים הנדסיים	6208	1.75	5775	1.60
שטח ללא ייעוד	0	0	1426	0.40
סה"כ	359937	100	359937	100

2. חלוקה חדשה.

א. גבולות המגרשים שאינם תואמים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחת שטח רצוף בעל ייעוד אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

ג. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תבוסס על תכנית מפורטת זו.

ד. תכנית לאיחוד וחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תבוסס על תכנית מפורטת זו או תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית מפורטת מאושרת ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי בייעודי השטחים.

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והוראות בניה

1. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית. אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. רשימת התכליות והשימושים

בבתי מגורים, בחלק של דירת מגורים, רשאית הועדה להתיר שימוש חורג של משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה עלולים לגרום מטרד לדיירים השכנים. בתנאי שהשטח המיועד לשימוש זה יהיה בחלק מדירת המגורים שיאושר ע"י הועדה ובתנאי שפורסמה בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה לשימוש חורג והקובעת מועד להגשת התנגדויות שיידונו בוועדה.

א. אזור מגורים ב' -

מגרשים מוצעים 169-76 /או מגרשים 216, 217, 219 - 223, 224, 227, 229 - 231, 233, 234, 237, 238, 240, 241, 243 - 246, 251, 252, 254-257, 259 - 261, 263 לפי תב"ע מאושרת.

בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו

ב. אזור מגורים ג' -

מגרשים מוצעים 3, 4, 6, 10-17, 29, 31, 35, 37, 39, 40, 42, 43, 44 - 50, 55, 58, 60, 62, 63, 64, 66 - 68, 70 - 75, 229, 232, ו / או מגרשים 401 - 408, 415, 420, 423, 424, 426 - 429, 430, 432, 445, 446, 451 - 453, 462 - 465, 471 - 473, 476, 477, לפי תב"ע מאושרת ישמש למבני מגורים בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו.

ג. אזור מגורים ג' מדורגים -

מגרש מוצע 18 ו / או מגרש 508 לפי תב"ע מאושרת ישמש למבני מגורים בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו.

ד. אזור מגורים מיוחד -

מגרש מוצע 65 ו / או מגרש 437 לפי תב"ע מאושרת ישמש למעונות סטודנטים וזוגות צעירים בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו.

ה. אזור מגורים ג' מיוחד -

מגרש מוצע 171 ו / או מגרש 704 לפי תב"ע מאושרת ישמש להקמת מבני מגורים בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו.

פתרונות החניה הדרושים עפ"י תקן החניה יהיו בתחומי מגרש הבניה בלבד.

ו. אזור מגורים עם חזית מסחרית -

מגרש מוצע 170 ו / או מגרש 703 לפי תב"ע מאושרת ישמש להקמת מבני מגורים ושטחי מסחר בקומת הקרקע בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו פתרונות החניה הדרושים עפ"י תקן החניה יהיו בתחומי מגרש הבניה בלבד.

ז. אזור מסחרי -

מגרש מוצע 23 ו / או מגרש 834 לפי תב"ע מאושרת ישמש למבני מסחר בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו

ח. אתר לבנין ציבורי -

מגרשים מוצעים 24, 25, 172 - 188 ו / או מגרשים 207, 207 ב, 247, 248, 807 - 818, 820 - 822, 824, 826, 831, 832

שטחים שישמשו למוסדות ציבור ולהקמת בניני ציבור לא מסחריים.

השימושים במגרשים שיעודם בניני ציבור יהיו עפ"י הקיים והאמור בטבלאות זכויות והוראות הבניה בתכנית זו.

ט. אתר תיירות -

מגרשים מוצעים 213, 214 / או מגרשים 425, 442, 443, 443, 444 לפי תב"ע מאושרת.

האתר יכלול מערת נטיפים, מרכז מבקרים, פארק וחניה לפי תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית.

י. מתקנים הנדסיים -

מגרשים מוצעים 19, 20 - 22, 189 - 192, 233 ו / או חלק ממגרשים 446, 803, 804, 813, 818, 824, 832, 834, לפי תב"ע מאושרת ישמשו לבריכות מים ולתחנות טרנספורמציה.

יא. שטח ציבורי פתוח ושבילי הולכי רגל -

בשטח הציבורי הפתוח המרכזי בשכונה - פארק הואדי, במגרשים מוצעים 24, 25, 32, תותר בניה של קיוסקים, מזנונים ובתי קפה לשירות מבקרי הפארק. הקרקע תועבר לרשות עיריית אריאל ותותר חכירת משנה למפעילי השירותים הנ"ל. במסגרת בנית הקיוסקים, מזנונים ובתי הקפה יבנו שירותים ציבוריים, מחסנים לתפעול ותחזוקת הפארק וכיו"ב.

שאר השטחים שייעודם שטח ציבורי פתוח ישמשו לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים לילדים, מקלטים ציבוריים, מעבר הולכי רגל וחניה ציבורית. השטחים יירשמו ע"ש עיריית אריאל ויתוחזקו על ידה. השבילים להולכי רגל ישמשו למעבר הולכי רגל ולמעבר מערכות תשתית.

יב. דרכים -

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

3. הוראות בניה

קוי בנין לבניה חדשה יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה בסעיף 4. כדלקמן.
קוי בנין לבניה קיימת כולל סככות ילוו קונטור בנין קיים. בקטעים בהם יש חריגה מקוי הבנין המוצעים יותרו מרווחים של עד 0.00 מ' למבנים קיימים בלבד ולחניה מקורה.

תוספות בניה יבנו לפי תכנית אחידה מומלצת לפי החלטת משרד מהנדס העיר.

NO-587-435-00

אזור	מס מגרש סמל	יעד שימוש	אחוזי מירבית / שטח בניה מירבית	מס' קומות	קו בניין לבנינים (במ')			הערות
					קדמי	צדדי	אחורי	
אזור מגורים ג	29	מבני קומות	שטח כל בנין 900 מ"ר סה"כ במגרש 1800 מ"ר	3	5	3	6	מגרש 30 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 2 הבנינים במגרש 29
	31							מגרש 32 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 2 הבנינים במגרש 31
	33							מגרש 34 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 2 הבנינים במגרש 33
	35							מגרש 36 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 2 הבנינים במגרש 35
	37							מגרש 38 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 2 הבנינים במגרש 37
	39,42							מגרש 41 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 9 הבנינים במגרשים 39,40,42,43
	43		1800 מ"ר					
	40		2700 מ"ר					
	44		שטח כל בנין 1100 מ"ר סה"כ במגרש 5500 מ"ר	3 + קומת גג	2	3	6	מגרש 49 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 5 הבנינים במגרש 44
	50,52		שטח כל בנין 800 מ"ר					במגרש 50 קו בנין אחורי יהיה 4 מ' במגרש 52 קו בנין קדמי יהיה 3 מ' מגרש 51 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 2 הבנינים במגרשים 50,52
	53,54,55		1800 מ"ר	3	5	3	6	מגרש 56 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 3 הבנינים במגרשים 53,54,55
	58							מגרש 57 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 2 הבנינים במגרש 58
	60		2465 מ"ר	3	5	3	6	מגרש 59 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 2 הבנינים במגרש 60
	62							מגרש 61 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 2 הבנינים במגרש 62
	63		7545 מ"ר	3	5	3	6	
	64		שטח כל בנין 1440 מ"ר					
	66,67		שטח כל בנין 1235 מ"ר	3 + קומה חלקית	3	5	6	מגרש 69 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 3 הבנינים במגרשים 67,68
	68		שטח כל בנין 1520 מ"ר					
	71, 70		1260 מ"ר	3	5	3	6	
	72, 73		שטח כל בנין 630 מ"ר סה"כ 1890 מ"ר					שטח הבניה כולל אופציה לסגירת מרפסות
	74							
	75							

5. טבלת השוואת שטחי מגרשים וצפיפויות

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
אזור מגורים ב'					
2	757	76	4	1522	216
2	480	77			
2	458	78	6	1268	217
2	413	79			
2	452	80			
2	476	81	4	1045	219
2	650	82			
2	834	83	6	2038	220
2	585	84			
2	682	85			
4	745	86	4	1215	221
4	687	87			
4	642	88	4	1089	222
2	401	89			
2	546	90	4	992	223
2	531	91			
2	541	92	4	984	224 ב'
2	547	93			
2	527	94	4	1051	224 א'
2	672	95			
4	562	96	4	1632	מגרשים לפי תב"ע 130/2/3/14 225
4	566	97			
4	576	98			
2	516	99	6	1611	251
2	500	100			
2	476	101			
2	488	102	6	1325	252
2	476	103			
2	477	104			
2	464	105	6	1321	254
2	462	106			
2	536	107			
2	544	108	6	1317	255
2	470	109			
2	459	110			
02	19198	סה"כ	68	18410	סה"כ

00-564-2004 05:00 PM

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
אזור מגורים ג'					
18	1817	29	18	2520	401
חניה	626	30			
18	2037	31	18	2496	402
חניה	464	32			
18	1724	33	18	2191	403
חניה	461	34			
18	1730	35	18	2066	404
חניה	375	36			
18	1744	37	18	2198	405
חניה	476	38			
18	1822	39	81	10640	415
18	2689	40			
חניה	2296	41			
18	1656	42			
18	1587	43			
45	5471	44	45	6465	420
חניה	677	49			
6	326	50	18	2637	423
חניה	663	51			
6	752	52			
6	614	53	12	1814	424
6	585	54			
6	642	55			
חניה	980	56			
חניה	487	57	18	2469	406
18	1999	58			
חניה	432	59	18	2090	407
18	1811	60			
חניה	464	61	18	2670	408
18	2094	62			
27	3503	63	27	3522	430
90	9876	64	90	10777	432
14	1373	66	12	1745	453
14	1184	67	12	1770	452
12	1055	68	12	1754	451
חניה	3031	69			
448	59523	סה"כ	363	49047	סה"כ

מיון			קיים		
מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' מגרש
מגורים	במ"ר	מותר למגרש	מוצע	במ"ר	מותר למגרש
אזור מגורים ג'					
426	1702	12	70	1856	13
427	1828	12	71	1736	13
428	1806	12	72	1708	13
429	1757	12	73	1847	13
445	1752	12	74	1713	12
446	3115	18	75	3039	18
476	1774	14	3	1289	14
477	4079	26	233	90	חניה
			234	500	חניה
			4	1553	14
			5	859	חניה
			6	1540	12
462	1861	12	10	1738	12
463	1895	12	11	1783	12
464	1925	14	12	1835	14
465	1805	14	13	1644	14
471	1097	6	14	1097	8
472	1061	6	15	1034	6
472	1216	6	16	1246	6
473	1722	14	17	1193	14
3002	1750	12	227	461	חניה
			228	278	חניה
			229	935	12
3001	1860	12	230	621	חניה
			231	917	חניה
			232	863	12
סה"כ	30395	202	סה"כ	33375	232
סה"כ קודם	49047	363	סה"כ קודם	59523	448
סה"כ כולל	79442	565	סה"כ כולל	92898	680

קיים			מוצע	
מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	מס' מגרש	שטח מגרש
מגורים	במ"ר	מותר למגרש	מוצע	במ"ר
אזור מגורים מיוחד (מעונות סטודנטים)				
437	7240	54	65	7268
				126
				50מ"ר
				ליח"ד
				בקומות

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
אזור מגורים ג' מיוחד					
40	3604	171	18	4450	704
166	3604	סה"כ	108	15227	סה"כ

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית					
50	3701	170	80	3700	703

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
אזור מגורים ג' מדורגים					
18	3157	18	18	3170	508

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
מסחרי					
	1391	23		1500	חלק מ - 834

מוצע			קיים		
מס' יחיד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יחיד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
אתרים לבניני ציבור					
		24		1200	831
	1141			500	832
	645	25		1500	816
	1426	172		500	817
	345	173		1200	807
	1192	174		9500	207,808 א
	11534	175		920	3207
				1031	
	995	176		1000	810
	1758	177		2000	811
	1135	178		1200	809
	2831	179		1000	812
				1200	813
	10895	180		10500	814
	1096	181		1200	818
	1059	182		1500	821
	1250	183		1000	820
	1010	184		1200	822
	1639	185		2000	815
	1075	186			826
	1500	187			824,247
					248
	2785	188			
	45311	סה"כ			
מתקנים הנדסיים					
		19			חלק מ - 834
	91				חלק מ - 832
	89	20			חלק מ שצ"פ ללא מספר
	91	21			
	1606	22			חלק מ - 813
	160	233			חלק מ - 818
	119	189			חלק מ - 803
	3861	190			חלק מ - 826
	82	191			חלק מ - 824
	109	192			
	6208	סה"כ			

8. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

- א. לא יותקנו צנורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

9. בינוי ופיתוח המגרש.

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.
- ב. מתן היתר הבנייה בשטח התכנית מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח (שתהייה חלק מהיתר הבנייה) אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית. תכנית הבניה תכלול את הבנייה והפיתוח של כל השטח בתחום התכנית כולל פרוט גושי המבנה, חזיתות, גבהים, גגות, פרגולות, דרכים וחניה, פיתוח וגינון במרווחים, חומרי גמר של המבנים ושל הפיתוח כולל ריצופי חוץ, גדרות, תאורה, התייחסות לנוף ומבטים אל המבנה ומהמבנה, יחס בין הבינוי בשטח הפרוייקט ומבנים הקיימים בסביבתו.

פרק ה - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- ב. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל:

מרחק:

ברשת מתח נמוך 0.23/0.4 ק"ו	2.00 מ'
בקו מתח גבוה 22, 33, 12.6 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו	11.00 מ'
בקו מתח עלי עד 400 ק"ו	21.00 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ג. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק שלא יקטן מ- 2.50 מ' מציר כבל מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ- 2.00 מ' מציר כבל מתח גבוה עד 22 ק"ו.
- ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

2. מקלטים / מרחבים מוגנים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למתקנים הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות בהתאם לתקן הישראלי. גודל השטח ייקבע עפ"י דרישות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבניו אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א. או שיינתן פטור כדין ע"י הג"א.

3. שרותיםא. ניקוז מי גשמים.

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. מים וביוב.

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית אריאל.

2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קוי מים או קוי ביוב על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס העיר לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר.

3. כל שינוי בקוי המים והביוב הקיימים, בריכותי מעל מגופים, ויתר האביזרים, שיגרם עקב בצוע תכנית זו יבוצע על חשבון יוזמי התכנית.

ג. בטיחות אש.

על מבקשי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ד. קוי טלפון וכבלים.

מערכת קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלוויזיה, וכל סוגי תקשורת אחרים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים תהיה תת קרקעית בלבד.

פרק ו' - חתימות

אריש אריאלה
מרכז (תל"ן) מפוי ומדידות
הממונה על תכנון הנטוש
וחמשלתי באיו"ש
21.12.04

תאריך:

חתימת בעלי הקרקע -

חתימת יוזמי התכנית -

5.9.2004

חתימת עורכי התכנית - דאנדין פסן

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת הנתונים המפורטים בתשריט זהים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב שטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

דאנדין פסן
חתימה

שם ותפקיד

5.9.2004
תאריך

חותמת הפקדה:חותמת מתן תוקף:

תקנות 3 \ רובע ב' מזרח \ אריאל \ c:\win\jobs\