

אזור יהודה ושומרוןמועצת התכנון העליונהמרחב תכנון מקומי - אריאל

תכנית מפורטת מס' 130/2/3/1 - "אריאל רובע ב' מזרח".
מהווה שינוי לתכנית מפורטת 130 / 2 / 3, 130/2/3/3, 130/2/3/11,
130/2/3/15, 130/2/3/17

פרק א' - התכנית1. המקום:

גוש פיסקאלי 3
 חלק מחלקות : אל – ג'בל אש – שרקי, אל מוקיצב, אל גרניק, אד דעוק.
 כפר מרדה

גוש פיסקאלי 3
 חלק מחלקה אבדה אל - חרים
 באדמות כפר איסככה

גוש פיסקאלי 4
 חלק מחלקה : אל – וג'ה אש-שמי.
 באדמות כפר סלפית

קוארדינטות : 219776 - 218228 אורך
 668151 – 667294 רוחב

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 130 / 2 / 3 / 1 - "אריאל רובע ב' מזרח".
 (להלן: "התכנית").

4. מסמכי התכנית:

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

5. שטח התכנית:

- א. שטח התכנית הוא – 333.72 דונם.
 ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים שעל גבי התשריט ופרק ג'.

6. בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

7. יוזמי ומגישי התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל.

8. עורכת התכנית:

אדר' רוזנברג פנינה רח' ביאליק 7, חיפה. טלפון 8666950 - 04, פקס 8643132 - 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 בייעוד 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 (מס' 6) המחברת את רח' רמת הגולן ושד' ירושלים במקביל לרח' הגלבוע תוך ביטול קטעי דרך ושינוי יעוד לשצ"פ והסדרת הצומת בככר.
- ו. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ב' לאב"צ (מגרש 187) ושצ"פ (מגרש 199).
- ז. שינויי יעוד קרקע מאזור מגורים ג', דרך ואב"צ לייעוד של אזור מגורים מיוחד (מגרש מוצע 65) למעונות סטודנטים או בית אבות.
- ח. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לייעוד של אזור מגורים ג' מיוחד (מגרש מוצע 171)
- ט. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ג' לאתר תיירות (באזור מערת הנטיפים)
- י. הרחבת שד' ירושלים – כביש 100 לרוחב של 40 מ' לפי תכנית המתאר המופקדת על חשבון רצועות שצ"פ שהפרידו בין המגורים לבין הדרך המאושרת.

- יא. ביטול ושינוי תוואי של שביל 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 , 130/2/3/3 , 130/2/3/11 , 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 - אזור חניה פרטית
 שטח צבוע צהוב מותחם בקו כתום כהה - אזור מגורים ג' מדורגים
 שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה ובתוכו
 קו סגול - אזור מגורים 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 צהוב ומותחם בקו חום כהה - אתר תיירות
 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 מותחם בקו אפור כהה - אזור מסחרי
- שטח צבוע פסים אפור וסגול לסירוגין מתקנים הנדסיים
- שטח צבוע פסים ירוק ולבן לסירוגין שטח חקלאי
- שטח צבוע קווים 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 ו/או מוסיפה מעבר להגדרות אשר בתכניות המאושרות החלות על השטח

הועדה	הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל
המהנדס	מהנדס הועדה אוכל 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 יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
קומה	חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
מרתף	קומה בבסיס הבניין הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. קומה זו אינה נכללת במניין הקומות המותר.
גובה מירבי לבנייה	הגובה הנמדד אנכית בכל חתך וחתך העובר דרך הבנין מדוד מפני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה לבנין לעבר כל נקודה בגג הבניין. בגג רעפים יימדד הגובה אל נקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה אל נקודות על גבי המעקה.
קו דרך	קו המגדיר את תחומי הדרך ברוחב המאושר על פי התכנית כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
מסד	בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה. אינו כולל כל חלק בבנין שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' פרט למחסנים דירתיים שיוותרו 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 בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
אזור מגורים ב'	43.12	12.92	46.68	13.99
אזור מגורים ג'	85.62	25.66	101.76	30.50
אזור מגורים מיוחד	7.27	2.18	0	0
אזור מגורים ג' מדורגים	0	0	0.38	0.11
אזור מגורים חזית מסחרית	7.30	2.19	3.51	1.05
מגורים משולב במבני ציבור	0	0	4.03	1.21
שטח למבני ומוסדות ציבור	45.26	13.56	58.80	17.62
אתר תיירות	9.53	2.86	0	0
דרך קיימת או מאושרת	50.11	15.01	64.97	19.47
דרך מוצעת או הרחבת דרך	25.20	7.55	0	0
חניה ציבורית	1.19	0.36	0	0
דרך משולבת	9.58	2.87	8.40	2.52
שביל הולכי רגל	2.15	0.64	0.38	0.11
שטח ציבורי פתוח	34.62	10.97	36.64	10.98
אזור מסחרי	4.56	1.37	1.38	0.41
מתקנים הנדסיים	6.21	1.86	5.78	1.73
שטח חקלאי	0	0	1.01	0.30
סה"כ	333.72	100	333.72	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 המיוחדת, 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 הבניין.

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 בועדה.

א. אזור מגורים ב' -

מגרשים מוצעים 91-76, 99-169 ו/או מגרשים 216, 217, 219-223, 227, 229-231, 233, 234, 236, 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, 12-17, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 40, 42, 43, 44, 58, 60, 62, 63, 64, 66-68, 70-75, 229, 232, ו/או מגרשים 401-408, 415, 420, 426-429, 430, 432, 445, 446, 451-453, 464, 465, 471-473, 476, 477 לפי תב"ע מאושרת ישמש למבני מגורים בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו. במגרשים 63, 64 תותר בניה עד 4 קומות.

ג. אזור מגורים מיוחד -

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

ד. אזור מגורים עם חזית מסחרית -

מגרש מוצע 170 ו/או מגרש 703 לפי תב"ע מאושרת, ומגרש מוצע 171 ו/או מגרש 704 לפי תב"ע מאושרת, ישמשו 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.

ה. אזור מסחרי -

מגרש 237 ישמש למבני מסחר עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה ובהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו. במגרש 237 תותר הקמת תחנת תדלוק.

ו. שטח למיבני ומוסדות ציבור -

מגרשים מוצעים 23, 24, 25, 172-173, 175-187 ו/או מגרשים 207א, 207ב, 247, 248, 808-818, 820-822, 824, 826, 831, 832

שטחים שישמשו למוסדות ציבור ולהקמת בניי ציבור לא מסחריים.

השימושים במגרשים יהיו עפ"י הקיים והאמור בטבלאות זכויות והוראות הבניה בתכנית זו. בסמכות הועדה יהיה לשנות את השימושים במגרשים ביעוד זה ובתנאי שהשימוש המוצע יהיה מתאים לאופי הסביבה והתחשב בצרכי הסביבה.

ז. אתר תיירות -

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

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

ח. 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 .

ט. שטח ציבורי פתוח -

בשטח הציבורי הפתוח המרכזי בשכונה – פארק הוואדי, במגרש מוצע 195 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.

יא. דרכים -

ישמשו לתנועת כלי הרכב ולחניה ציבורית. מערכות תשתית יועברו בתחומי הדרכים. המנהרה מתחת לכביש מס' 6, בסמכות הועדה לסגור אותה ולהפכה למחסן עירוני.

3. הוראות בניה

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

תוספות בניה יבנו לפי תכנית אחידה מומלצת לפי החלטת הועדה .

4. זכויות והוראות בניה.

אזור	מס מגרש מוצע	יעד/ שימוש	אחוזי בניה מירביים / או שטח בניה מותר	מס' קומות	קווי בניין לבנינים (במ')			הערות
					קידמי	צידי	אחורי	
אזור מגורים ב	76 – 85	קוטגי דו משפחתי	75%	2	5	1	6	במגרש 82 קו בנין קדמי יהיה 3 מ'
	86 - 88	דו קומתי						
	89, 90 - 91	קוטגי דו משפחתי						
	99 - 169	קוטגי דו משפחתי						
אזור מגורים ג	3	מבני קומות	1440 מ"ר	3	5	3	6	מגרש 234 מהווה מגרש חניה למגרש 3 בחלקו מהווה יחד עם מגרש 233 גישה משותפת למגרש 232
	4		1440 מ"ר					
	6		1332 מ"ר					
	232		1391 מ"ר	3+קומה חלקית		3	0	מגרש 231 מהווה מגרש חניה למגרש 232. מגרש 233 מהווה גישה משותפת
	229		1391 מ"ר					
	17		1440 מ"ר					
	16		666 מ"ר	3		4.5	6	מגרש חניה 227 מהווה מגרש חניה למגרש 17.מגרש 228 מהווה גישה משותפת למגרשי החניה 227, 229
	15		666 מ"ר					
	14		900 מ"ר					
	13		1440 מ"ר	3		5	2	תותר בליטת גזוזטראות מקו בנין קדמי שלא תעלה על 2 מ'
	12		1440 מ"ר					

אזור	מס מגרש מוצע	יעוד/ שימוש	אחוזי בניה מירביים / או שטח בניה מירבי	מס' קומות	קווי בניין לבנינים (במ')			הערות	
					קידמי	צידי	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							1800מ"ר	מגרש 41 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 9 הבנינים במגרשים 39,40,42,43
	43							2700מ"ר	מגרש 49 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 5 הבנינים במגרש 44
	40								
	44								
	58							שטח כל בנין 900 מ"ר סה"כ במגרש 1800 מ"ר	3
	60		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		2465מ"ר	4					
	64		7545מ"ר						
	66,67		שטח כל בנין 1440 מ"ר שטח כל בנין 1235 מ"ר שטח כל בנין 1520 מ"ר 1260 מ"ר שטח כל בנין 630 מ"ר סה"כ 1890 מ"ר	3	בהתאם לקיים			מגרש 69 מהווה מגרש חניה משותף ליחיד ב - 3 הבנינים במגרשים 67,66,68	
	68								
	71, 70							3+קומה חלקית	
	72 ,73								
	74								
	75								

אזור	מס מגרש מוצע	יעד/ שימוש	אחוזי בניה מירביים / או שטח בניה מירבי	מס' קומות	קווי בניין לבנינים (במ')			הערות
					קידמי	צידי	אחורי	
אזור מגורים מיוחד	65	מעונות סטודנטים, זוגות צעירים, או בית אבות	100%, 50 מ"ר ליח"ד	5	על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה			
אזור מגורים עם חזית מסחרית	171	מבני קומות	3800 מ"ר מגורים	1 קומה מסחרית 7+ קומות מגורים	על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה			
	170	מסחר + מגורים	4800 מ"ר מגורים + 1325 מ"ר שטח מסחרי					
מסחרי	237	מסחר	100%	1-3	על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה			
שטח למבני ומוסדות ציבור	23	רזרבה ציבורית	105%	3	5	על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה		
	24	גן ילדים						
	45	רזרבה						
	25	בית כנסת						
	172	מעון יום						
	173	בית כנסת						
	175	בית ספר						
	176	רזרבה						
	177	מקווה						
	178	גן ילדים						
	179	בית כנסת וגן ילדים						
	180	בית ספר						
	181	רזרבה ציבורית						
	182	מעון קשישים						
	183	רזרבה						
	184	גן ילדים						
	185	מועדון נוער						
	186	גן ילדים						
	187	רזרבה ציבורית						
אתר תיירות	213-214		50%	2 קומות	לפי תכנית בינוי			

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	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			
62	15207	סה"כ	56	14743	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 ב'					
2	474	111	6	1292	256
2	444	112			
2	472	113			
2	498	114	6	1292	257
2	441	115			
2	481	116			
2	483	117	6	1320	259
2	445	118			
2	485	119			
2	489	120	6	1332	260
2	464	121			
2	488	122			
2	500	123	6	1337	261
2	462	124			
2	473	125			
2	496	126	6	880	263
2	447	127			
2	482	128			
2	416	129	6	1325	241
2	409	130			
2	424	131			
2	431	132	6	1326	243
2	403	133			
2	486	134			
2	469	135	6	1432	244
2	451	136			
2	471	137			
2	470	138	6	1424	245
2	464	139			
2	473	140			
2	473	141	4	984	246
2	507	142			
2	468	143	6	1325	234
2	447	144			
2	469	145			
70	16255	סה"כ	70	15269	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 ב'					
2	462	146	6	1325	236
2	436	147			
2	453	148			
2	482	149	6	1459	237
2	492	150			
2	495	151			
2	479	152	6	1455	238
2	482	153			
2	484	154			
2	487	155	4	1017	240
2	522	156			
2	533	157	4	999	227
2	479	158			
2	457	159	6	1323	229
2	431	160			
2	483	161			
2	493	162	6	1458	230
2	494	163			
2	491	164			
2	498	165	6	1456	231
2	487	166			
2	495	167			
2	483	168	4	1049	233
2	562	169			
48	11660	סה"כ	48	11541	סה"כ
62	15207	סה"כ קודם	56	14743	סה"כ קודם
70	16255	סה"כ קודם	70	15269	סה"כ קודם
180	43122	סה"כ כולל	174	41553	סה"כ כולל

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
27	2689	40			
חניה	2296	41			
18	1656	42			
18	1587	43			
45	5471	44	45	6465	420
חניה	677	49			
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	10680	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			
427	55765	סה"כ	423	44596	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
אזור מגורים ג'					
13	1856	70	12	1702	426
13	1736	71	12	1828	427
13	1708	72	12	1806	428
13	1847	73	12	1757	429
12	1713	74	12	1752	445
18	3039	75	18	3115	446
14	1289	3	14	1774	476
חניה	90	233	26	4079	477
חניה	500	234			
14	1553	4			
חניה	859	5			
12	1540	6	14	1925	464
14	1835	12			
14	1644	13			
8	1097	14			
6	1034	15	6	1061	472
6	1246	16	6	1216	472
14	1193	17	14	1722	473
חניה	461	227	12	1750	3002
חניה	278	228			
12	935	229			
חניה	621	230			
חניה	917	231	12	1860	3001
12	863	232			
208	29854	סה"כ	202	30395	סה"כ
427	55765	סה"כ קודם	423	44596	סה"כ קודם
635	85619	סה"כ כולל	625	74991	סה"כ כולל

מוצע	קיים
------	------

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

קיים			מוצע		
מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד מותר למגרש	מס' מגרש מוצע	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד מותר למגרש
אזור מגורים עם חזית מסחרית					
703	3700	80	170	3701	50
704	4450	18	171	3604	40
	8150	98		7305	90

קיים			מוצע		
מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר		מס' מגרש מוצע	שטח מגרש במ"ר	
אזור מסחרי					
			237	4560	

מוצע			קיים		
	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע		שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
שטח למבני ומוסדות ציבור					
	1391	23		1377	834
	1076	24		1200	831
	645	25		500	832
	1050	45			
	1426	172		1500	816
	345	173		500	817
	11534	175		9500 920 1031	207,808 א 207 ב
	995	176		1000	810
	1758	177		2000	811
	1135	178		1200	809
	2831	179		1000	812
				1200	813
	10916	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
	3030	187			824,247 248
	45261	סה"כ			
מתקנים הנדסיים					
	91	19			חלק מ - 834
	89	20			חלק מ - 832
	91	21			חלק מ שצ"פ ללא מספר
	1606	22			
	160	233			חלק מ - 813
	119	189			חלק מ - 818
	3861	190			חלק מ - 803
	82	191			חלק מ - 826
	109	192			חלק מ - 824
	6208	סה"כ			

6. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

- א. לא יותקנו צינורות 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.

7. בינוי ופיתוח המגרש.

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.
- ב. מתן היתר הבנייה בשטח התכנית מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח (שתהייה חלק מהיתר הבנייה) אשר תאושר על ידי הוועדה המקומית. תכנית הבנייה 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 הפרויקט ומבנים הקיימים בסביבתו.

פרק ה - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

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

סוג קו החשמל:

מרחק:

ברשת מתח נמוך 0.23/0.4 ק"ו	2.00 מ'.....
בקו מתח גבוה 12.6, 22, 33 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 ובאזור 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. שרותיםא. ניקוז מי גשמים.

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז 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 קווי מים או קווי 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 בקווי המים והביוב הקיימים, בריכות 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 קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה, וכל סוגי תקשורת אחרים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים תהיה תת קרקעית בלבד.

פרק ו - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. 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.

2. מתקנים פוטו - וולטאיים

ניתן להתקין מתקנים פוטו – וולטאיים על גגות מבני המגורים ובתנאי של מבנה קיים בהיתר בניה שניתן כחוק.

3. הקצאת מבני ציבור

שטחים מיועדים לצורכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.

4. נגישות נכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס העיר אריאל ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

5. תנאי לשיווק מגרשים

בטרם שיווק מגרשים לא בנויים בתחום התכנית יש לשקול אישור שר הביטחון עפ"י הנהלים.

פרק ז' - חתימות

תאריך:

חתימת בעלי הקרקע - _____

חתימת יוזמי התכנית - _____

חתימת עורכי התכנית - _____

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה-----
שם ותפקיד-----
תאריך**חותמת מתן תוקף:****חותמת הפקדה:**