

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מפורטת מס' ד' / 1 / 2 / 130 - " אריאל רובע ב שלב א "

המהווה שינוי לתכניות מתאר מפורטת 130 / 2 / 1
ולתכניות מפורטות א' / 1 / 2 / 130, ב' / 1 / 2 / 130

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

יוזמת ומגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל.

עורכי התכנית : אדר' רוזנברג פנינה רח' רקפות 3 חיפה
טלפון: 8371555 - 04 פקס: 8389025 - 04
D.M.R - דוידוביץ מרטון - תכנון ופיתוח
רח' הרוגי המלכות 7 תל אביב
טלפון 6475137 - 03 פקס: 6475383 - 03

תאריך עדכון אחרון: ינואר 2003

130/2/1/30

10/02

20.11.02

מנהל

רئيس مجلس

תוכן העינינים:

עמוד		
3 - 5	התכנית	פרק א
6 - 7	הגדרות	פרק ב
7	טבלת שטחים	פרק ג
8-21	רשימת תכליות, שימושים והוראות בניה	פרק ד
21-22	תשתיות	פרק ה
23	חתימות	פרק ו

אזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי - אריאל

תכנית מפורטת מס' ד' / 1 / 2 / 130 - " אריאל רובע ב שלב א "

מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 130 / 2 / 1

ולתכניות מפורטות א' / 1 / 2 / 130, ב' / 1 / 2 / 130

פרק א' - התכנית

1. המקום:

כפר: מרדה

מס' גוש: גוש פיסקאלי 3

חלק מחלקות: רס אברהים אל מחמוד, אל גרניק, אש - שעאב, תין אבו - חמד

קוארדינטות: 217895 - 217182 אורך

רוחב 668448 - 668041

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית:

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

4. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם:

תשריט בקני"מ 1:1250

22 דפי הוראות בכתב. (להלן: "הוראות התכנית")

5. שטח התכנית:

א. שטח התכנית הוא - 164.10 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. עורכי התכנית:

אדרי' רוזנברג פנינה רח' רקפות 3 חיפה. טלפון 04 - 8371555 , פקס 04 - 8389025
D.M.R - דוידוביץ מרטון - תכנון ופיתוח. רח' הרוגי המלכות 7 תל אביב.
טלפון 03-6475137 פקס: 03-6475383

9. מטרות התכנית:

- א. הסדרת גבולות מגרשים, אחוד 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 יעוד קרקע משטח מסחרי לאתר לבנין ציבורי.
- ד. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' ו - ג' לשטח ציבורי פתוח.
- ה. שינוי במספר קומות באזור מגורים א'.
- ו. תוספת חדרים בחלל גג באזור מגורים ב'.
- ז. תוספת בניה באזור מגורים ג'.

10. כפיפות לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה לגבי הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 130/2/1 ולתכניות מפורטות א' 130/2/1, ב' 130/2/1.
- ב. כל הוראות התכניות 130/2/1, א' 130/2/1, ב' 130/2/1, 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.

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- קו כחול מרוסק - גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע כתום - אזור מגורים א'
- שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ב'
- שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג'
- שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה - אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה - שטח פרטי פתוח
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע אדום בהיר - דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח צבוע פסים ירוק בהיר וירוק כהה לסירוגין . . שביל הולכי רגל
- שטח צבוע פסים סגול בהיר וירוק לסירוגין - . . . דרך משולבת
- שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה - אזור מסחרי
- שטח צבוע קווים אדומים מקבילים - דרך מאושרת או שביל לביטול
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול - מספר הדרך
- ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול - מרווח קדמי מינימלי
- ספרה שחורה 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

פרק ב' - הגדרות :

להל"ן ההגדרות אשר תכנית זו משנה ו/או מוסיפה מעבר להגדרות אשר בתכניות המאושרות החלות על השטח

הועדה הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל.

המהנדס מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו 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. גובה פנימי של המרתף 2.50 מ'. קומה זו אינה נכללת במניין הקומות המותר.

גובה מירבי לבניה 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 ימדד הגובה אל נקודות על גבי המעקה.

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

שטח בניה מותר השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט מחסנים בשטח עד 7.5 מ"ר, ממ"ד, מבואות וחדרי מדרגות.

פרק ג' - טבלת שטחים

1. טבלת שטחי הקרקע ויעודה

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	אזור
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם		
15.30%	25.11	15.51%	25.46	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
22.51%	36.94	22.51%	36.94	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
22.02%	36.14	22.91%	37.60	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
7.45%	12.23	7.42%	12.17	שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	אתר לבנין ציבורי
5.32%	8.74	4.27%	7.01	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
0.19%	0.31	0.19%	0.31	שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
22.61%	37.10	24.14%	39.61	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
1.76%	2.88	0.00%	0.00	שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך
1.94%	3.18	1.86%	3.06	פסים ירוק בהיר וירוק כהה לסירוגין	שבילי הולכי רגל
0.90%	1.47	0.90%	1.47	פסים סגול בהיר וירוק לסירוגין	דרך משולבת
0.00	0.00	0.29%	0.47	שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה	אזור מסחרי
100.00%	164.1	100.00%	164.1	סה"כ	

2. חלוקה חדשה.

- א. גבולות המגרשים שאינם תואמים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללות 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.

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.

הערה: קומה נוספת בתב"ע זו היא קומת מרתף אשר איננה עומדת בכל הדרישות למרתף עפ"י הגדרתו בפרק ב' של תכנית זו.

א. אזור מגורים א' –

באזור מגורים א', פרט למגרשים 89-95, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים תותר קומה נוספת ו / או מרתף מעבר ל – 2 הקומות המותרות. בחלק מהמגרשים שטח הקומה הנוספת היא 35 מ"ר ובחלק מהמגרשים שטח הקומה הנוספת במעטפת הבית הקיים.

במגרש מוצע 30 מגרש דו משפחתי, תותר חלוקת משנה לשתי יחידות דיור. בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו תותר בניית קומה נוספת ו/או מרתף במעטפת הבית.

ב. אזור מגורים ב' –

באזור מגורים ב' פרט למגרשים 70-72, 74, 77-88, 96, 148, 149, 156 המסומנים בקונטור עבה ע"ג טבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית זו, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו מותרים חדרים בחלל הגג.

ג. אזור מגורים ג' -**במגרשים מוצעים 45, 60, 61**

בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו מותרים חדרים בחלל הגג וכן תותר תוספת בניה של עד 12 מ"ר לכל דירה כולל סגירת מרפסות לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

במגרשים מוצעים 63-69, 4044, 4046

בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו מותרים חדרים בחלל הגג בשטח של 30 מ"ר

במגרשים מוצעים 4028, 4031, 4052, 4057, 4058

בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו מותרים חדרים בחלל הגג.

במגרשים מוצעים 4238 - 4245, 4247, 4248

תותר סגירת מרפסות עפ"י שיקול דעת ארכיטקטוני של הועדה.

ד. אתר לבנין ציבורי -

שטח שישמש למוסדות ציבור להקמת בניני ציבור לא מסחריים
מגרש מוצע 75 ו/או מגרש 982 לפי תב"ע מאושרת ישמש לגן ילדים.
מגרש מוצע 4025 ו/או מגרש 980 לפי תב"ע מאושרת ישמש לגן ילדים.
מגרש מוצע 4978 ו/או מגרש 978 לפי תב"ע מאושרת ישמש לגן ילדים.
מגרש מוצע 4979 ו/או מגרש 979 לפי תב"ע מאושרת ישמש לבית ספר יסודי וגן ילדים.

ה. שטח ציבורי פתוח ושבילי הולכי רגל -

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.

ט. שטח פרטי פתוח -

ישמש למקלטים משותפים פרטיים של דיירי מגרשים 1084-1089 בגוש 28062

י. דרכים -

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

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.
תוספות בניה ייבנו לפי תכנית אחידה מומלצת לפי החלטת הועדה.

זכויות והוראות בנייה:

אזור	מס' מגרש מוצע	ייעוד / שימוש	אחוזי בנייה מירביים	מס' קומות	קווי בניין לבניינים (במ')			הערות
					קידמי	צידי	אחורי	
מגורים א'	89-95	מבני מגורים - קוטגיים דו משפחתי	60%	2 + קומה נוספת ואו מרתף	5	2.5	5	מותרת חניה מקורה בשטח של 20 מ"ר צמודה לכל 2 מגרשים בכל אזור מגורים א' בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים
	98-101, 103-105	מבני מגורים - קוטגיים דו משפחתי	35 + 60% מ"ר קומה נוספת ואו מרתף	2 + קומה נוספת ואו מרתף				
	5-11, 13-17 21-29, 32-35	מבנה מגורים - בנה ביתך	+ 55% קומה נוספת ואו מרתף	2 + קומה נוספת במעטפת הבית				
	30	מבנה מגורים - דו משפחתי	+ 50% מרתף					
	1, 4, 18-20 37-39	מבנה מגורים - בנה ביתך	+ 55% קומה נוספת ואו מרתף					
מגורים ב'	70-72 74, 77, 78, 80	מבני מגורים - קוטגיים טוריים	90%	2	5	2.5	6	מותרת חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר בכל אזור מגורים ב' במגרש 70 קווי בניין יהיו קידמי-4, צידי-2 במגרש 86 מותר צמצום מרווח אחורי ל-3.0 מ' למקלט מותרים מקלטים במרווח קידמי 0.0 מ' לכל 2 מבנים סמוכים
	148 79, 81-88, 96 149, 156	מבני מגורים - רביעיות או שישיות	90%	2				
	46, 50-52	מבני מגורים - קוטגיים דו משפחתיים	75%	2 + חדרים בתל הג				
	47, 48, 53-58	מבני מגורים - רביעיות	90%					
	4084-4089	מבני מגורים - רביעיות או שישיות	120%					

אזור	מס' מגרש מוצע	יעוד/ שימוש	אחוזי בניה מירביים	מס' קומות	קווי בניין לבנינים (במ')			הערות
					קידמי	צידי	אחורי	
מגורים ג'	45	מבני מגורים	110% + חדרים בחלל הגג + הערה 1	3 + חדרים בחלל הגג	3	3		הערה 1 - תותר תוספת בניה של מכסי 12 מ"ר לכל דירה כולל סגירת מרפסות על פי תכנית שתאושר ע"י הועדה.
	60		140% + חדרים בחלל הגג + הערה 1	3 - 4 + חדרים בחלל הגג				תותר בליטת תוספות בניה בפינות הבנינים הקיימים במרווח הקדמי עד מכסי 3.00 מ'
	61		130% + חדרים בחלל הגג + הערה 1	3 + חדרים בחלל הגג				
	66-63 4044 4046		110% + חדרים בחלל הגג בשטח 30 מ"ר	3 + חדרים בחלל הגג	5	3	3	
	69-67		120% + חדרים בחלל הגג		5	3	6	
	4057		100% + חדרים בחלל הגג					
	4028		105% + חדרים בחלל הגג					
	4031		130% + חדרים בחלל הגג		2.5	3		
	4058		190%	5 + מרתף	3	1	1	סגירת מרפסות תהיה על פי שיקול דעת ארכיטקטוני של הועדה
	4052							
	4245 - 4238 4247 4248							
אתר לבנין ציבורי	4025	גן ילדים	50%	3-1				
	75	גן ילדים	40%					
	4978	גן ילדים						
	4979	בניין יסודי וגן ילדים						

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' מגרשים
מגורים א'					
1	701	1	1	475	1225
1	416	4	1	395	1228
1	441	5	1	470	1136
1	370	6	1	413	1137
1	451	7	1	415	1138
1	430	8	1	425	1139
1	444	9	1	435	1140
1	448	10	1	445	1141
1	455	11	1	460	1142
1	471	13	1	458	1143
1	441	14	1	440	1144
1	448	15	1	470	1145
1	433	16	1	425	1146
1	478	17	1	450	1147
1	439	18	1	450	1229
1	462	19	1	445	1230
1	533	20	1	432	1231
1	347	21	1	408	1123
1	393	22	1	415	1124
1	433	23	1	420	1125
1	429	24	1	423	1126
1	462	25	1	445	1127
1	461	26	1	440	1128
	10386	סה"כ		10054	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
מגורים א'					
1	462	27	1	460	1129
1	432	28	1	422	1130
2	1029	30	2	880	1148
1	415	29	1	392	1131
1	503	32	1	480	1132
1	487	33	1	500	1133
1	510	34	1	467	1134
1	432	35	1	415	1135
1	480	37	1	400	1222
1	468	38	1	393	1223
1	665	39	1	455	1224
2	682	89	2 – 3 לדונם	674	1200
2	676	90	2 – 3 לדונם	674	1201
2	576	91	2 – 3 לדונם	615	1202
2	575	92	2 – 3 לדונם	593	1203
2	562	93	2 – 3 לדונם	555	1204
2	552	94	2 – 3 לדונם	554	1205
2	670	95	2 – 3 לדונם	675	1206
2	696	98	2 – 3 לדונם	671	1207
2	581	99	2 – 3 לדונם	587	1208
2	685	100	2 – 3 לדונם	673	1209
2	601	101	2 – 3 לדונם	585	1210
2	687	103	2 – 3 לדונם	694	1211
2	598	104	2 – 3 לדונם	592	1212
2	685	105	2 – 3 לדונם	617	1213
	14709 =10386 26023	סה"כ מגורים א		14023 =10054 24942	סה"כ מגורים א
	25.09 דונם	סה"כ מגורים א בטבלאות		24.07 דונם	סה"כ מגורים א בטבלאות

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		
מגורים ב'							
8	2265	46	6-3 לדונם	3900	1005		
					1006		
					1007		
					1008		
					1021		
					1022		
4	941	47	6-3 לדונם	3800	1009		
4	680	48			1010		
8	2273	50			1011		
					1012		
					1023		
					1024		
4	705	53	6-3 לדונם	3600	1013		
4	821	54			1014		
8	2318	51			1015		
					1016		
					1025		
					1026		
4	694	55	6-3 לדונם	3300	1017		
4	695	56			1018		
8	2171	52			1019		
					1020		
					1027		
					1028		
4	654	57		14600	סה"כ		
4	650	58					
	14867	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
מגורים ב'					
4	830	72	6-3 לדונם	3150	1068
3	539	70			1069
4	756	71			1070
5	967	74			1071
4	623	79	6-3 לדונם	5300	1067
5	907	77			1072
5	953	80			1073
5	941	78			1074
5	971	81			1075
4	740	82			1076
4	748	87	6-3 לדונם	2600	1066
6	954	156			1077
4	984	86			1078
4	792	85	6-3 לדונם	2650	1079
4	813	83			1080
4	933	84			1085
4	565	96	6-3 לדונם	1200	1064
4	712	88			1081
6	845	149	6-3 לדונם	2000	1082
6	1013	148			1083
4	628	4084	6-3 לדונם	6600	1084
8	1072	4085			1085
8	993	4086			1086
4	617	4087			1087
8	1127	4088			1088
8	1047	4089			1089
	+22070 =14867 36937	סה"כ מגורים ב'		+23500 =14600 38100	סה"כ מגורים ב'
	36.94 דונם	סה"כ מגורים בטבלאות		36.94 דונם	סה"כ מגורים בטבלאות

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
מגורים ג'					
42	4425	45	10-6 לדונם	4500	1001
					1002
					1003
					1004
61	6449	60	10-6 לדונם	6870	1035
					1036
					1037
25	2551	61	10-6 לדונם	2730	1038
					1039
6	838	63	10-6 לדונם	5600	1040
6	822	64			1041
6	844	65			1042
6	827	66			1043
6	941	69	10-6 לדונם	2800	1060
6	975	68			1061
6	981	67			1062
6	789	4044			1044
6	808	4046			1045
24	2362	4052	10-6 לדונם	2500	1052
					1053
30	2041	4057	10-6 לדונם	6700	1054
					1055
	1601	4028			1057
	27254	סה"כ		31700	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
מגורים ג'					
18	551	4058			1056
	1561	4031			1058
16	1043	4238	10-6 לדונם	7500	1238
16	1002	4239			1239
7	607	4240			1240
7	590	4241			1241
16	1029	4242			1242
8	545	4243			1243
8	494	4244			1244
8	512	4245			1246
8	475	4247			1247
8	477	4248			1248
	8886	סה"כ		7500	סה"כ
	+8886 <u>=27254</u> 36140	סה"כ מגורים ג'		+7500 <u>=31700</u> 39200	סה"כ מגורים ג'
	36.16 דונם	סה"כ מגורים ג' בטבלאות		37.60 דונם	סה"כ מגורים ג' בטבלאות

מוצע			קיים	
אתר לבנין ציבורי ומסחר				
שטח מגרש	מס' מגרש מוצע	יעוד	שטח מגרש	מס' מגרש
1272	75	גן ילדים	1350	982
465	4025	גן ילדים	460	980
1124	4978	גן ילדים	1100	978
9368	4979	בי"ס יסודי	9850	979

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.

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

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 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 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 בבנין 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 קווי 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 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 קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלוויזיה, וכל סוגי תקשורת אחרים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים תהיה תת קרקעית בלבד. על מבקשי היתר בניה לבניה חדשה בתחום תכנית זו להכין מערכת פנימית בבנינים לתקשורת "עיר חכמה" עפ"י הנחיות משרד מהנדס העיר.

פרק ו' - חתימות

תאריך:

חתימת בעלי הקרקע - _____

חתימת יוזמי התכנית - _____

חתימת עורכי התכנית - ד"ר אברהם פלגהצהרת עורך התכנית:

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

ד"ר אברהם פלג
חתימה

שם ותפקיד

20.1.2003
תאריך

חותמת מתן תוקף:חותמת הפקדה: