

אזור יהודה ושומרון

מזעצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מפורטת מס' 1/13/1 -130 " אריאל בנה ביתך דרומי"

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 130 /1 /13

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

יוזמת ומגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל.

עורכת התכנית : אדר' וואזנברג פנינה רח' רקפות 3 חיפה
טלפון 8371555 – 04 פקס: 8389025 – 04

תאריך עדכון אחרון: ינואר 2003

[illegible]

תוכן העינינים:

עמוד

3 - 5	התכנית	פרק א
6 - 7	הגדרות	פרק ב
7	טבלת שטחים	פרק ג
7 - 9	רשימת תכליות, שימושים והוראות בניה	פרק ד
9	חתימות	פרק ה

אזור יהודה ושומרוןמועצת התכנון העליונהמרחב תכנון מקומי - אריאל

תכנית מפורטת מס' 1 / 13 / 1 - 130 - " אריאל בנה ביתך דרומי "

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 13 / 1 / 130

פרק א' - התכנית1. המקום:

כפר: מרדה
מס' גוש: גוש פיסקאלי 3
חלק מחלקה: רס אברהים אל מחמוד.

קוארדינטות: 217279 - 217053 אורך
668062 - 667827 רוחב

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1 / 13 / 1 - 130 - " אריאל בנה ביתך דרומי " (להלן: " התכנית "). המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 130/1/13

4. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם:
תשריט בקנ"מ 1: 500
9 דפי הוראות בכתב. (להלן: "הוראות התכנית")

5. שטח התכנית:

- א. שטח התכנית הוא -12.49 דונם.
- ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים שעל גבי התשריט ובפרק ג'.

6. בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

7. יוזמי ומגישי התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל.

8. עורכי התכנית:

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

9. מטרת 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. שינוי שטח הבניה המותר ושינוי בקוי בנין להתאמה למצב הקיים.

ג. שינוי הוראות בניה, מרווחים, תכסית וחומרי גמר.

10. כפיפות התכנית:

א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מס' 1 / 130 .

ב. כל הוראות תכנית מפורטת מס' 13 / 1 / 130 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
- שטח צבוע כתום - אזור מגורים א'
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע אדום בהיר - דרך מוצעת
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול - מספר הדרך
- ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול - קו בנין
- ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול - רוחב הדרך
- קו שחור עבה מרוסק - גבול גוש פיסקלי
- ספרה רומית - מספר גוש פיסקלי
- קו ירוק דק מלא/רציף - גבול מגרש מוצע
- ספרה ירוקה - מספר מגרש מוצע
- קו שחור דק - גבול מגרש לפי תב"ע מאושרת (בתכנית מאושרת)
- ספרה שחורה - מספר מגרש לפי תב"ע מאושרת (תכנית 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 :

להלן ההגדרות אשר תכנית זו משנהו / או מוסיפה מעבר להגדרות אשר בתכניות המאושרות החלות על השטח

1. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל.

2. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אלי ומסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.

3. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971

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

5. קו בניין: קו לאורך גבולות המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.

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

7. 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 קומות המותר. הגובה הפנימי של קומת המרתף לא יעלה על 2.5 מ'

8. גובה מירבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית ממפלס ה- 0.00 + של הבית עד לנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה אל נקודות על גבי המעקה. מפלס ה- 0.00 + ייקבע כגובה אבן שפת הכביש בפינה הגבוהה של חזית המגרש.

9. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

10. שטח בניה מותר: שטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים. כולל: את כל החלקים המקורים בבניין וכן מרתף ועליית גג בגובה מעל 1.80 מ'

לא כולל: מחסנים בשטח עד 7.5 מ"ר ליח"ד (לפי תכנית מאושרת 130/5), ממד"ים, פרגולות וגגונים לפי תכנית מאושרת, מרפסות גג ומרפסות בלתי מקורות, קומת עמודים שגובהה לא עולה על 2.20 מ', כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה עד למכס' 0.8 מ'.

16. עליית גג: חדר או חלל הנמצא מתחת לגג ותנועת אדם אפשרית על רצפתו וגגו יכול שיהיה משופע. עליית גג אינה נכללת במנין הקומות המותר.

פרק ג' - טבלת שטחים

1. טבלת שטחי הקרקע ויעודה

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם		
76.14	9.51	76.30	9.53	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
5.29	0.66	9.45	1.18	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
14.25	1.78	14.25	1.78	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
4.32	0.54	0	0	שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך
100	12.49	100	12.49	סה"כ	

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והוראות בניה

1. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו 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 א' – מגרשים 73-84, 86-88 ו / או 547-561 לפי התב"ע המאושרת.

תותר הקמת בתי מגורים חד משפחתיים.

גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות למעט מרתפים (ראה בסעיף ההגדרות)

כל הבתים ייבנו עם גגות משופעים מרעפים. שיפוע הגג יהיה כלפי הרחוב.

במגרש 88 תותר בניית גג שטוח.

הגובה המכסימלי המותר : יהיה עד 9.00 מ' מגובה ה - +0.00

שטח הבניה המותר : שטח הבניה ברוטו המותר בכל הקומות גם יחד, כולל מרתפים ועליית

גג לא יעלה על 300 מ"ר, שטח הבניה בקומה אחת לא יעלה על 180 מ"ר

תכסית השטח כולל מבנה עזר לא תעלה על 220 מ"ר

תותר הגבהת קומת קרקע בתחום שמעל המרתף עד 1.20 מ' מעל מפלס +0.00 של הבנין.

קוי הבנין:

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.

קוי בנין לבניה חדשה יהיו:

קדמי - 5.0 מ'

אחורי - 10.0 מ'

צדדי - 4.0 מ'

במגרש 86 תותר בניית מרתף בקו בנין צדדי - 0.0 מ'

תותר בניית חניה מקורה לרכב בשטח עד 20.0 מ"ר. תותר בניית קירות מסביב לשטח החניה

המקורה לכל גובה מבנה החניה.

קוי בנין לסככת הרכב: קדמי 3.0 מ'

צדדי - 0.0 מ'

חומרי גמר: חומרי גמר קירות החוץ יהיה מאבן עם מישקים אופקיים ו/או טיח ו/או עץ. יותר

שימוש בחומר אחר נוסף בשטח של עד 15% משטח כל חזית.

ב. שטח ציבורי פתוח-

ישמשו לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים לילדים ומעבר הולכי רגל. השטחים יירשמו ע"ש

עיריית אריאל ויתוחזקו על ידה. יותר מעבר מערכות תשתית.

ג. דרכים -

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

פרק ה' - חתימות

תאריך:

חתימת בעלי הקרקע - _____

חתימת יוזמי התכנית - _____

חתימת עורכי התכנית - ד"ר דניאל שמשהצהרת 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 דניאל שמש
חתימה

שם ותפקיד

20.1.2003
תאריך

חותמת מתן תוקף:חותמת הפקדה: