

עיריית אריאל
מחלקת היישוב
02-07-2003
תיק

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מפורטת מס' 1/9/1-130 " שכונת אליאב "

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 130/1, 130/1/9

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

יוזמת ומגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל.

עורכת התכנית : אדר' רוזנברג פנינה רח' רקפות 3 חיפה
טלפון 8371555 - 04 פקס: 8389025 - 04

המנחל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الأعلى
יצו בדבר חוק תכנון ארץ ישראל (תכ"מ) 1971-2003
אשר נכאף נכאף נכאף נכאף
משרד האזורי לאזור יהודה ושומרון
1971-2003

מס' 130/1/9/1
מס' 102.99
מס' 3/99

מנהל תכנון
מנהל תכנון
מנהל תכנון

2003

המנחל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الأعلى
יצו בדבר חוק תכנון ארץ ישראל (תכ"מ) 1971-2003
אשר נכאף נכאף נכאף נכאף
משרד האזורי לאזור יהודה ושומרון
1971-2003

מס' 130/1/9/1
מס' 102.99
מס' 3/99

מנהל תכנון
מנהל תכנון
מנהל תכנון

תוכן העינינים:

עמוד		
5 - 3	התכנית	פרק א
6	הגדרות	פרק ב
7	טבלת שטחים	פרק ג
11 - 8	רשימת תכליות, שימושים והוראות בניה	פרק ד
13 - 12	טבלת אזורים	פרק ה
14	חתימות	פרק ו

אזור יהודה ושומרוןמועצת התכנון העליונהמרחב תכנון מקומי - אריאל

תכנית מפורטת מס' 1/9/1 / 130 - " שכונת אליאב "

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 130/1 , 130/1/9

פרק א' - התכנית1. המקום:

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

כפר : סלפית
מס' גוש : גוש פיסקאלי 4
חלק מחלקה : אל ווגיה אש - שמי.

קוארדינטות : 216861 - 217241 אורך
667805 - 668060 רוחב

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/9/1 / 130 - "שכונת אליאב" (להלן: " התכנית ").
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 130/1 , 130/1/9

4. מסמכי התכנית:

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

5. שטח התכנית:

- א. שטח התכנית הוא -42.5 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 חיפה. טלפון 8371555 - 04, פקס 8389025 - 04

9. מטרת התכנית:

- א. הסדרת גבולות מגרשים ואחוד וחלוקה מחדש של מגרשים תוך התאמה בין התב"ע המאושרת החלה על השטח לבין המזידה החדשה, על מנת שניתן יהיה לרשום נכסים.
- ב. שינוי שטח הבניה המותר ושינוי בקווי בנין להתאמה למצב הקיים.
- ג. קביעת 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' 9 / 1 / 130 שלא שוננו על ידי תכנית זו נשארות בתוקפן.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין התכניות ייקבע האמור בתכנית זו.

11. באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- קו כחול מרוסק - גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ב'
- שטח צבוע חום מותחם חום כהה - אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע אדום בהיר - דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח צבוע פסים ירוק וירוק כהה לסירוגין - שביל הולכי רגל
- קוים אדומים מקבילים - דרך לביטול
- 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
- קו ירוק דק מלא/רציף - גבול מגרש מוצע
- ספרה ירוקה - מספר מגרש מוצע
- קו שחור דק - גבול מגרש לפי תביע מאושרת (בתכנית מאושרת)
- ספרה שחורה - מספר מגרש לפי תביע מאושרת (בתכנית מאושרת)
- קו שחור מרוסק - גבול מגרש לפי תביע מאושרת לביטול
- ספרה שחורה בתוך עיגול בקו מרוסק - מספר מגרש לפי תביע מאושרת לביטול

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

1. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אר"ל.
2. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו 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 ובקוים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
5. קו בניין: קו לאורך גבולות המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין 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: 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 יח"ד, ממד"ים, חדרי מדרגות, מבואות ומרפסות בלתי מקורות.
11. קומת עמודים: בסיס בנין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
12. קומה מפולשת: חלל מקורה בבנין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבנין.
13. מסד: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא אטום, אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' גובהו עד 1.5 מ' נמדד מפני הקרקע הסופית ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין.

פרק ג' - טבלת שטחים

1. טבלת שטחי הקרקע ויעודה

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור
שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר		
60.55	25731	55.31	23504	תכלת	אזור מגורים ב'
2.80	1189	2.67	1133	חום מותחם חום כהה	אתר לבנין ציבורי
6.60	2805	7.76	3297	ירוק	שטח ציבורי פתוח
27.65	11750	34.26	14562	חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
2.02	861	-	-	אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך
0.38	160	-	-	פסים ירוק וירוק כהה לסירוגין	שביל הולכי רגל
100	42496	100	42496	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 הכוללים כל אחת שטח רצוף בעל ייעוד אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

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

אזור מגורים ב' – באזור מגורים ב' תותר בניית קוטגים דו משפחתיים.

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.

במגרשים מוצעים 45, 50, 52 ו/ או מגרשים 29, 34, 35 עפ"י התב"ע מאושרת יותרו סה"כ 4 יח"ד במגרש.

במגרשים מוצעים 4-13, 15-24 ו/ או מגרשים 1-10 לפי תב"ע מאושרת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת עד לשטח של 85 מ"ר ומסדים עד גובה 1.80 מ' (מתחת לגשר בלבד) בקו בנין 0.

במגרשים 4, 24, 25, 43, 45, 61, 65, 72 ו/ או 1, 10, 11, 28, 29, 44, 45, 52 לפי תב"ע מאושרת בדירות הפינתיות תוספות הבניה תהיינה תוספות לא סטנדרטיות לפי אישור הועדה ובנוסף לאחוזי הבניה תותר בנית חניה מקורה בגג רעפים או שו"ע בשטח של עד 21 מ"ר בקו בנין 0 באישור מדור תחבורה בעיריית אריאל.

ב. שטח ציבורי פתוח ושבילי הולכי רגל -

ישמשו לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים לילדים ומעבר הולכי רגל. השטחים יירשמו ע"ש עיריית אריאל ויתוחזקו על ידה. יותר מעבר מערכות תשתית. השבילים להולכי רגל ישמשו למעבר הולכי רגל ולמעבר מערכות תשתית.

ג. אתר לבנין ציבורי – ישמש להקמת מועדון נוער או גן ילדים.

ד. דרכים – ישמשו לתנועת כלי הרכב ולחניה ציבורית. תותר העברת מערכות תשתית 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 שתאושר ע"י הועדה.

4. זכויות והוראות בניה

הערות	קווי בנין לבנינים (במ')			מס' קומות	שטח בניה מירביים במ"ר או % בניה	יעוד/ שימוש	מס מגרש מוצע	אזור
	אחורי	צידי	קידמי					
תותר סגירת קומת עמודים מפולשת עד לשטח של 85 מ"ר ומסדים עד גובה 1.80 מ' (מתחת לגשר הכניסה לבנין) בקו בנין 0 הערה 1 הערה 3	2.5	0	5	2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הניתנת לסגירה	50% בקומה סה"כ 100% בשתי הקומות.	קוטניים דו משפחתיים	24-15, 13-4	מגורים ב'
רק בקומת הקרקע קו בנין אחורי יהיה 1 מ' בלבד הערה 1	3	0	5	2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הניתנת לסגירה			43-34, 32-25, 72-65	
תותר סגירת קומת עמודים מפולשת עד לשטח של 85 מ"ר ומסדים עד גובה 1.80 מ' במגרשים 46,61 בנוסף לאחוזי הבניה תותר בנית חניה מקורה בגג רעפים אדומים או שוי"ע בשטח של עד 21 מ"ר בקו בנין 0 הערה 1 הערה 2.							61-52, 50-45	
	3	3	5	1	40%	גן ילדים או מועדון נוער	63	אתר לבנין ציבורי

הערה 1: במגרשים 4, 24, 25, 43, 45, 61, 65, 72 בדירות הפינתיות, תוספות הבניה תהיינה תוספות לא סטנדרטיות לפי אישור הועדה ובנוסף לאחוזי הבניה תותר בנית חניה מקורה בגג רעפים או שוי"ע בשטח של עד 21 מ"ר בקו בנין 0 באישור מדור תחבורה בעיריית אריאל.

הערה 2: במגרשים 45, 50, 52 יותרו סה"כ 4 יח"ד במגרש.

הערה 3: מרפסות פתוחות קיימות ניתנות לסגירה במסגרת שטחי בניה מותרים

5. טבלת השוואת שטחי מגרשים וצפיפויות

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מירבי למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מירבי לדונם	שטח מגרש במ"ר מדוח גרפית התשריט	מס' מגרש מגורים
אזור מגורים ב'					
2	542	4	4	903.0	1
	387	5			
	400	6	4	735.0	2
	382	7			
	378	8	4	735.0	3
	394	9			
	391	10	4	735.0	4
	379	11			
	377	12	4	764.0	5
	443	13			
	422	15	4	777.0	6
	371	16			
	377	17	4	735.0	7
	374	18			
	376	19	4	735.0	8
	359	20			
	369	21	4	735.0	9
	364	22			
	371	23	4	903.0	10
	532	24			
	557	43		660.0	11
	380	42		367.5	12
	377	41	2	367.5	13
	374	40		367.5	14
369	39		367.5	15	
365	38		367.5	16	
370	37		367.5	17	
380	36		367.5	18	
383	35		367.5	19	
444	34		396.5	20	
428	32		409.5	21	
379	31		367.5	22	
	12794		12530.5	סה"כ	

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מירבי למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מירבי לדונם	שטח מגרש במ"ר מדוד גרפית התשריט	מס' מגרש מגורים
אזור מגורים ב'					
2	416	30	2	367.5	23
	422	29		367.5	24
	417	28		367.5	25
	429	27		367.5	26
	432	26		367.5	27
	751	25		700.0	28
4	515	45		500.0	29
2	391	46		367.5	30
	389	47		367.5	31
	385	48		367.5	32
	373	49		367.5	33
4	455	50		409.5	34
	437	52		409.5	35
2	360	53		367.5	36
	366	54		367.5	37
	360	55		367.5	38
	360	56		367.5	39
	361	57		367.5	40
	359	58		367.5	41
	361	59		367.5	42
	361	60		367.5	43
	610	61		650.0	44
	794	72		700.0	45
	376	71		367.5	46
	372	70		367.5	47
	385	69		367.5	48
	374	68		367.5	49
	379	67		367.5	50
373	66		367.5	51	
575	65		620.0	52	
	12938			12441.5	סה"כ
	12794			12530.5	סה"כ קודם
	25732			24972	סה"כ כללי
אתר לבנין ציבורי					
	1189	63			

6. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

לא יותקנו צנורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.

לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.

לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

7. 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. משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל:</u>	<u>מרחק:</u>
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.

ג. 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 שינתן פטור כדין ע"י הג"א.

3. שירותים

א. 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 יידרש 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. קווי טלפון וכבלים

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

פרק ו' - חתימות

תאריך:

חתימת בעלי הקרקע - _____

חתימת יוזמי התכנית - _____

חתימת עורכי התכנית - רועה רותם

מס' תכנית: 9808
 תאריך: 18.10.98
 היחידה: התכנית

רועה רותם
 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.

רועה רותם
חתימת

17.6.2003
שם ותפקיד
תאריך

חותמת מתן תוקף:

חותמת הפקדה: