

תוכן העינינים:

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

אזור יהודה ושומרוןמועצת התכנון העליונהמרחב תכנון מקומי - אריאל

תכנית מפורטת מס' 130 / 1 / 8 / 1 - " שכונת בן יקר "

המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 130/1 , 130/1/4 , 130/1/8 , 130/1/14

פרק א' - התכנית1. המקום:

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

כפר : כפל חרית
מס' גוש : גוש פיסקאלי 6
חלק מחלקות : אל עמלה, אל כרך

קוארדינטות : 216125 - 215771 אורך
667915 - 667558 רוחב

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 130 / 1 / 8 / 1 - "שכונת בן יקר " (להלן : " התכנית ").
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 130/1 , 130/1/4 , 130/1/8 , 130/1/14

4. מסמכי התכנית:

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

5. שטח התכנית:

- א. שטח התכנית הוא – 75.64 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:

אדר' רוזנברג פנינה רח' ביאליק 7, חיפה. טלפון 04 - 8666950, פקס 04 - 8643132

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 גבולות התב"ע לשטחים שבבעלות המדינה.
- ג. שינוי ייעוד קרקע משטח המיועד לתכנון בעתיד לאזור מגורים א' בו קיימים מבני מגורים.
- ד. שינוי ייעוד קרקע ממגורים לשטח ציבורי פתוח.
- ה. שינוי ייעוד קרקע ממגורים לשטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור.
- ו. שינוי ייעוד קרקע משטח מיוחד ליעוד של אתר למוסד להסדרת מבני כיבוי אש של אריאל.
- ז. הסדרת שימוש של חניון ציבורי בייעוד של שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור.
- ח. שינוי שטח הבניה המותר ושינוי בקוי בנין להתאמה למצב הקיים.
- ט. 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' 8 / 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.....
- קו כחול מרוסק - גבול תכנית מאושרת.....
- שטח צבוע כתום - אזור מגורים א'.....
- שטח צבוע חום מותחם חום כהה - אתר לבנין ציבורי.....
- שטח צבוע כתום מותחם חום כהה - אתר למוסד.....
- שטח צבוע ירוק מותחם חום כהה - שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור.....
- שטח צבוע ירוק מותחם חום כהה עם רשת.....
- אלכסונית בשחור - שטח לחניה ציבורית.....
- 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.....
- שטח צבוע פסים צהוב וחום לסירוגין מותחם.....
- בקו חום כהה - שטח מיוחד.....
- שטח צבוע פסים כתום ולבן לסירוגין - שטח לתכנון בעתיד.....
- שטח צבוע פסים ירוק ולבן לסירוגין - שטח חקלאי.....
- 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 תב"ע מאושרת (בתכנית מאושרת).....
- ספרה שחורה - מספר מגרש לפי תב"ע מאושרת (בתכנית 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 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.

פרק ג' - טבלת שטחים1. טבלת שטחי הקרקע ויעודה

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור
שטח באחוזים	שטח במ"ר	שטח באחוזים	שטח במ"ר		
56.72	42907	52.70	39866	כתום	אזור מגורים א'
0.89	670	1.38	1045	חום מותחם חום כהה	אתר לבנין ציבורי
2.56	1934	0	0	כתום מותחם חום כהה	אתר למוסד
3.44	2606	3.13	2370	ירוק מותחם חום	שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור
11.88	8990	8.24	6236	ירוק	שטח ציבורי פתוח
14.45	10929	26.39	19963	חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
8.67	6561	0	0	אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך
1.39	1048	0	0	פסים ירוק וירוק כהה לסירוגין	שביל הולכי רגל
0	0	0.66	497	פסים ירוק ולבן לסירוגין	שטח חקלאי
0	0	2.42	1828	פסים צהוב וחום לסירוגין מותחם חום כהה	שטח מיוחד
0	0	5.08	3840	פסים כתום ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
100	75645	100	75645	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.

ג. הייעוד של מגורים, דרך מאושרת ושצ"פ שמעבר לגבולות תכנית זו יתבטל ויהפוך לשטח חקלאי.

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

א. אזור מגורים א' -

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.

מגרשים מוצעים 4-12, 15-18, 19-21, 24-34, 36-38, 40, 42-44, 46-50, 60-63, 65, 66, 68-69, 71-73, 75-79 / או מגרשים 501-520, 528-544, 546-551, 555-561, לפי תביע מאושרת מיועדים לקוטגים חד או דו משפחתיים.

במגרשים 15-18, 60-63, 65, 66, 68-69, 71-73, 75-79 בנוסף לשטח הבניה של 150 מ"ר המותר לכל יח"ד תותר בניית מרתף או סגירת קומת עמודים קיימת מתחת למפלס הכניסה בשטח שלא יעלה על 90 מ"ר.

במגרשים 4-12, 19-21, 24-34, 36-38, 40, 42-44, 46-50, בנוסף לשטח הבניה של 160 מ"ר המותר לכל יח"ד תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר.

במגרשים מוצעים 52-56, 58-59 / או מגרשים 521, 523, 526 לפי תביע: מאושרת, מיועדים לבתים דו קומתיים 4 דירות. מותר שטח בניה של 160 מ"ר לכל יח"ד, כולל שימוש למגורים בחלל הגג.

ב. שטח ציבורי פתוח ושביילי הולכי רגל - ישמשו לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים לילדים ומעבר הולכי רגל וכן תותר בניית מרכז חלוקת דואר. 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 - השימושים המותרים ייקבעו ע"י הועדה.

ד. שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור - השימושים והוראות הבניה ייקבעו לפי תכנית

130/1/14, כמו כן יותר שימוש חניה ציבורית

בהתאם לסימון שע"ג התשריט. יותרו גם שימושים

אחרים שייקבעו ע"י הועדה.

ה. אתר למוסד - ישמש לבניה מוסד ציבורי בהתאם להחלטת הועדה. כמו כן תותר הקמת תחנת כיבוי אש והצלה .

ו. 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.
 כל המרווחים הצידיים של הבניה החדשה יהיו 3.00 מ' . לשיקול דעת הועדה יהיה לצמצם במקרים מיוחדים את המרווח הצידי על מנת לאפשר תוספת בניה סטנדרטית ו/או תוספת הממשיכה קונטור בנין קיים.

4. זכויות והוראות בניה .

הערות	קווי בניין לבנינים (ב-מ')			מס' קומות	שטח בניה מירבי במ"ר ליח"ד	יעוד/ שימוש	מס מגרש מוצע	אזור
	אחורי	צידי	קידמי					
	5	3.0	5	2+ מרתף או קומת עמודים בשטח שלא יעלה על 90 מ"ר	150	קוטג'ים חד או דו משפחתיים	15-18,	מגורים א
	-		5 לרח' שניר				66,65,60-63	
	4		4 לרח' דן				71-73,69,68	
	4		4				76-79	
			5				75	
							165	
	5		5				2+ מרתף בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר	
	-	5		24-25				
	4	5	במגרשים הגובלים במפרצים של הרחבת הדרך, יותר באישור הועדה, צימצום קו בנין הקדמי עד 2 מ'	36-38,32-34,40				
	5	4		46-50,42-44				
	4	5	2+ חדרים בחלל הגג	58-59,52-56				
לפי הוראות תכנית 130/14. כמו כן תותר חניה ציבורית בהתאם לסימון שע"ג התשריט							88,67	שצ"פ משולב במבני ציבור
בהתאם לתכנית בניו שתאושר ע"י הועדה							87	אתר למוסד

5. טבלת השוואת שטחי מגרשים וצפיפויות

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מירבי למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש במ"ר מדוד גרמית מהתשריט	מס' מגרשים
אזור מגורים א'					
			2	11416	552
			2		553
2	910	4	2		554
2	949	5	2		555
2	920	6	2		556
2	898	7	2		557
2	916	8	2		558
2	891	9	2		559
2	875	10	2		560
2	862	11			
2	869	12			
0	0		2		561
2	748	15	2	622	520
2	713	16	2	585	519
2	713	17	2	550	518
2	748	18	2	550	517
2	732	19			מגרשים חדשים
2	735	20			
2	760	21			
2	784	24	2	714	536
2	1014	25	2	1017	537
2	853	26	2	3175	551
2	755	27	2		550
2	822	28	2		549
2	766	29	2		548
2	798	30	2		1104
2	855	31	2		546
2	827	32	2	856	544
2	578	33	2	615	543
2	691	34	2	714	542
2	652	36	2	679	541
2	573	37	2	607	540
58	23207	סה"כ	54	23204	סה"כ

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מירבי למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מירבי למגרש	שטח מגרש במ"ר מדוד גרפית מהתשריט	מס' מגורים
אזור מגורים א'					
2	663	38	2	646	539
2	678	40	2	720	538
2	713	42	2	696	535
2	722	43	2	672	534
2	701	44	2	719	533
2	675	46	2	715	532
2	666	47	2	730	531
2	780	48	2	722	530
2	802	49	2	672	529
2	853	50	2	681	528
8	594	52	8	1161	526
	556	53			
12	601	54	12	1677	523
	524	55			
	570	56			
8	593	58	8	1170	521
	711	59			
2	536	60	2	563	516
2	590	61	2	588	515
2	614	62	2	600	514
1	361	63	1	345	513
2	557	65	2	550	512
1	435	66	1	340	511
2	584	68	2	568	510
2	498	69	2	550	509
2	489	71	2	550	508
2	478	72	2	550	507
2	518	73	2	575	506
1	394	75	1	300	501
2	534	76	2	550	502
2	539	77	2	550	503
2	535	78	2	550	504
2	643	79	2	595	505
77	19707	סה"כ	77	19305	סה"כ
58	23207	סה"כ קודם	54	23204	סה"כ קודם
135	42914	סה"כ כללי	131	42509	סה"כ כללי
אתר לבנין ציבורי					
		41			998

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.

ו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת חברת החשמל.

2. מקלטים / מרחבים מוגנים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למתקנים הנבאים 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 - _____

5.5.2008

חתימת עורכי התכנית - רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

הצהרת עורך התכנית:

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

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

חתימה

א. פנינה

שם ותפקיד

5.5.2008

תאריך

חותמת מתן תוקף:

חותמת הפקדה: