

הנדסה - 1340
תיק - תב"ע 130/2/5

**אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי אריאל**

**תכנית מתאר מפורטת מס' 130/2/5
אריאל רובע ב' דרום מגרש 39
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15**

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש

יוזם ומגיש התכנית: עיריית אריאל

עורך התכנית: אדריכלית רוזנברג פנינה רח' רקפות 3 חיפה
טלפון: 04-8371555

[illegible]

תאריך עדכון אחרון : אוגוסט 2000

פרק א' – התכנית

1. המקום: אריאל
קואורדינטות: 217380 – 217346 אורך 668018 – 668043 רוחב
גוש פיסקאלי: 3
חלק מחלקה: רס אברהים אל מחמוד
באדמות הכפר מרדה
2. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. שם וחלות התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 130/2/5 אריאל רובע ב' דרום, מגרש 39.
4. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות (להלן "תקנון").
ב. תשריט התכנית בקני"מ 1: 500 (להלן "התשריט").
5. שטח התכנית: 0.535 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יוזם ומגיש התכנית: עיריית אריאל.
8. עורך התכנית: אדרי' רוזנברג פנינה רח' רקפות 3 חיפה טלי 04-8371555
פקס 04-8389025
9. מטרת התכנית: שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי למגורים א'.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 130/2/5 ליישוב אריאל רובע ב' דרום מגרש 39 כולל תשריטים והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה אריאל.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
7. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
8. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של 2.2 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר.
9. גובה מירבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה נמוך יותר על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
10. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, ממ"ד עד גודל מינימלי הנדרש ע"י פיקוד העורף, חניה מקורה ומחסן דירתי בהתאם למפורט בפרק ה', אך כולל כל חלק אחר.
11. מסד: בסיס או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.
12. 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.

פרק ג' – פרוט השטחים הכלולים בגוף התכנית

אזור מיועד ל:	צבוע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ (%)
מגורים א'	כתום	0.535	100

פרק ד' – תכליות, שימושים והגבלת בניה

1. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות להלן.

2. אזור מגורים א':

א. תותר הקמת מבנה חד משפחתי למגורים, גודל מגרש מזערי 500 מ"ר. לא תותר חלוקה נוספת מעבר למסומן בתשריט.

ב. מספר קומות: שתי קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, מרתף וחלל הגג.

ג. גובה בניה מותר: המבנה יהיה 8.8 מ' מפני הקרקע הסופית. כל חלל שינוצל למגורים וגובהו מעל 1.80 מ' יחושב במסגרת אחוזי הבניה המותרים.

ד. קוי בנין:

1. קו בנין קדמי- 5.0 מ'

2. קו בנין אחורי- 5.0 מ'

3. קו בנין צדדי- 3.0 מ'

ה. מבני עזר: תותר הקמת מבנה עזר בשטח עד 32.5 מר שיכלול 25 מ"ר חניה מקורה ו- 7.5 מ"ר מחסן, לגבי פונקציות חניה/ מחסן יהיו קוי הבנין כלהלן:

1. קו בנין קדמי 0.0 מ'

2. קו בנין צדדי 0.0 מ'

3. קו בנין אחורי 5.0 מ'

ניקוז גגות מבנה עזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

ו. שטחים המותרים לבניה: בשתי קומות, מרתף וחלל הגג, סה"כ 250 מ"ר ליח"ד. (בנוסף לשטח מבני עזר). מזה עד 140 מ"ר תכסית ליח"ד במפלס קומת הקרקע.

ז. קומת עמודים מפולשת: לא תותר בניה על קומת עמודים מפולשת. כל בניה תהיה צמודת קרקע או על מסד סגור.

ח. מרתף: תותר הקמת מרתף בגובה נטו שלא יעלה על 2.2 מ'. שטח המרתף כלול בשטח הכללי המותר לבניה.

3. הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבנה מגורים

- א. ציפוי חזיתות: כל חזיתות המבנים יצופו באבן.
- ב. צורת הגג: יותר שילוב של גגות שטוחים עם גגות משופעים. שטח הגג השטוח לא יעלה על 25% מסה"כ שטח הגג.
בגג שטוח יהיה מעקה מבניה ומפלס עליון שלו לא יעלה על 1.1 מ' מעל פני הגג הסופיים. תותר יציאה לגג, בכפוף להנחיות המפורטות לעיל ביחס לגובה הבנין ולשטח הבניה.
בגג משופע יהיה הכיסוי העליון ע"י רעפים.
בגג שטוח הנשקף מבתים אחרים הגבוהים ממנו יהיה תגמיר הגג: כיסוי + חצץ, ריצוף, יריעות איטום צבועות וכד' (לא יאושר גג עם הלבנה בלבד על אספלט).
- ג. דודי שמש: בגג משופע הקולטים ישולבו בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
- ד. אנטנות טלוויזיה ותקשורת: תותקן אנטנת טלוויזיה ו/או תקשורת מרכזית והחיבור לבית יהיה תת-קרקעי.
- ה. תלית כביסה: אזור תלית הכביסה יוסתר מהרחוב/ שטח ציבורי ע"י מסתור כביסה שישולב ארכיטקטוני במבנה.
- ו. מיכלי גז ודלק: מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה, ימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב/ מהשטח הציבורי.
- ז. אצירת אשפה: בהתאם לדרישות אגף מהנדס העיר/ מח' תברואה.
- ח. שער כניסה יהיה מחומר הגדר או מחומר מתואם איתו.
- ט. מסלעות יבוצעו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.
- י. מקלט או מרחב מוגן יבנה על פי תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

פרק ה' – הגשת תכניות בניה לאישור

אדריכל הבנין יגיש לוועדה לאישור את התכניות הבאות:

1. העמדת הבנין בקני"מ 1: 250 על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה, התכנית הזו תכלול קוי גובה כל 0.25 מ' סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים.
2. תכנית סביבה בקני"מ 1: 1250
3. תכנית כל הקומות, חתכים וחזיתות בקני"מ 1: 100 כולל תכנית גג עם פירוט הפתרון לשימוש באנרגיה סולרית, מיקום אנטנה ופתרון לתלית כביסה. אם יש כוונה להשתמש במזגנים יש להראות מיקומם בחזיתות.
4. חישובי שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי. חישוב % בניה.
5. תכנית פיתוח בקני"מ 1: 100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש בקווי גובה מתוכננים כל 25 ס"מ.
6. כל תכנית או נתוני תכנון אחרים שיידרשו ע"י מהנדס הועדה.
7. חלה חובת סגירת מסדים בבניה קשיחה, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

פרק ו – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. היתרי בניה ינתנו רק אם תוכן תכנית פיתוח וגינון בקני"מ 1: 250 ותוגש לאישור הועדה יחד עם הבקשה להיתר תוך פירוט:

מספר הבית ושילוט
הסדרי חניה
מיקום וצורת שבילים
עיצוב וכיסוי שעוני מים
חיבור טלפונים
חיבור טלוויזיה תת-קרקעי
גידור החזית
הצבת עצים בוגרים וכו'

2. קירות תומכים – אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר. גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 3.0 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
3. שבילי גישה יהיו בגימור כלהלן: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון מסורק.
4. מדרגות לשביל גישה יהיו מחומר שביל הגישה.
5. הגדרות יהיו אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים, הגדרות ישתלבו בחזיתות לפי אישור מהנדס הועדה. גדרות מחומרים אחרים יהיו באישור מהנדס הועדה.

פרק ז – שונות

1. פיקוח על הבניה
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.
2. חניות
החניה תהיה בתחום המגרש ובכמות של 2 חניות ליחיד.
3. ארכיאולוגיה
במקרה של גילוי עתיקות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.
4. בטיחות
אש- כל הבניה טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
גז- מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני בטיחות.
5. מרכיבי בטחון
יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון בהתאם לדרישות הגמ"ר התקפות בעת ביצוע התכנית.

פרק ח' – חתימות:

חתימת בעל הקרקע _____
 מיכל עמית מנהל אגף הנדסה עירונית אריאל
 עיריית אריאל
 חתימת יוזם ומגיש התכנית _____
 חתימת עורך התכנית מיכאל שגור

י"ד יעדה המקומית
לחכנו ובניה אריאל

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה

אדר' רוזנברג פנינה - מהנדסת ועדה
שם ותפקיד

שנת 14.12.
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה