

מרחב תכנון מקומי
"אריאל"

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 130/2/4/1
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 130/2/4
אריאל רובע ב' דרום

בעל הקרקע:

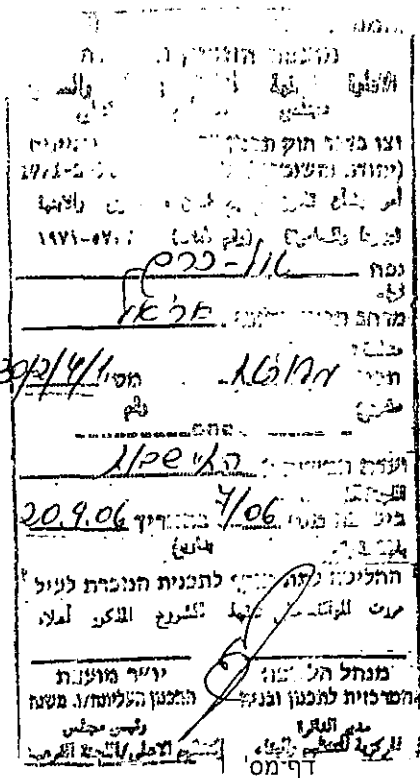
הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון

יזם ומגיש
התכנית:

אלמוג כ.ד.א.י בע"מ.
רח' חבצלת החוף 3, אזור התעשייה גן רוזה (יבנה)
טל': 08-9428282 פקס': 08-9427666

עורך התכנית:

רפופרט אדריכלים.
רח' יהודה הלוי 94, תל אביב 65275
טל' 03-5610059 פקס': 03-5619823



תוכן העניינים:

<u>עמוד</u>	<u>פרק</u>
4 - 3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
5	פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית
7 - 5	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
7	פרק ה' - חתימות

פרק א' - התכנית

- שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 130/2/4/1
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 130/2/4
- המקום: אריאל, רובע ב' דרום.
נ"צ ברשת ישראל: צפון-דרום 667900 - 667975
מזרח-מערב 217550 - 217800
גוש פיסקאלי: 3
חלק מחלקה: אל גרניק
באדמות כפר: מרדה
- גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
- מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500.
- שטח התכנית: 11.128 דונם.
- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון
- יזם ומגיש התכנית: אלמוג כ.ד.א.י בע"מ.
רח' חבצלת החוף 3, אזור התעשייה גן רווה (יבנה)
טל': 08-9428282 פקס': 08-9427666
- עורך התכנית: אדריכל עודד רפפורט, רישיון מס' 20288
רפפורט אדריכלים בע"מ
רח' יהודה הלוי 94, תל אביב 65275
טל' 03-5610059 פקס': 03-5619823
- כפיפות לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מתאר מפורטת 130/2/4 (לעיל ולהלן: "התכנית הראשית"). בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.
- מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים המקוריים בהסכמת הבעלים.
ב. תיקון טעות בגבול המזרחי של התכנית ע"י השלמת שטח.
ג. שינוי הוראות ס"ק א של סעיף 1.1 בפרק ה' שבתכנית הראשית על מנת לאפשר בניית בתים דו משפחתיים ו/או בודדים, במקום קוטג'ים טוריים, במגרשים המוצעים בתכנית זו, ללא שינוי במספר הכולל של יחידות הדיור ובשטח הכולל המותר לבניה לכל יח"ד.

- ד. שינוי הוראות ס"ק ב' של סעיף 1.1 בפרק ה' שבתכנית הראשית בדבר מיקום הקומות המותרות ביחס למפלס הכניסה.
- ה. שינוי הוראות ס"ק ה'- 3 ו-ט' של סעיף 1.1 בפרק ה' שבתכנית הראשית בדבר קווי בנין צדדיים.
- ו. שינוי הוראות ס"ק ו' של סעיף 1.1 בפרק ה' שבתכנית הראשית בדבר אפשרויות להתקנת חניה מקורה במגרשים המתרוממים מעל מפלס הרחוב.
- ז. הוספת התייחסות לציפוי חזיתות פנימיות.
- ח. שינוי נספח הבינוי של התכנית הראשית ע"י החלפתו בנספח בינוי חדש, המכיל בין היתר את מפלסי הכניסה, מיקום החניה, קווי הבניין וחתכי הקרקע על פי תכנית זו.
- ט. קביעת הוראות המחייבות הכנת תכנית להרחבה בעתיד, במסגרת בקשה להיתר בניה עבור בנין שאינו מנצל את מלוא זכויות הבניה במגרש וחובת ההרחבה בפועל על פי תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית ומפורטת מס' 130/2/4/1 אריאל - רובע ב' דרום, כולל תשריט, נספח בינוי מנחה והוראות.
2. חזית קדמית: חזית המגרש לרחוב.
3. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
4. חזית צדדית: חזית למגרש שכן.
5. חזית פנימית: קיר חיצוני של בנין שאינו פונה במישרין לגבולות המגרש.
6. בניה בקיר משותף: בנית שתי יחידות דיור צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.
7. מפלס כניסה: גובה מעל פני הים של פני הרצפה בכניסה הראשית לכל בנין.
8. תכנית מיצוי זכויות: תכנית המתארת תוספת בניה האפשרית לבנין שנבנה מבלי שניצל את מלוא הזכויות המוקנות לו במגרש.

פרק ג' - טבלת שטחים הכלולים בתכנית

יעוד השטח	צבע בתשריט	שטח קיים במ"ר	% משטח התכנית	שטח מוצע במ"ר	% משטח התכנית
אזור מגורים ב'	תכלת	10,976	98.6	11,053	99.3
אזור ללא יעוד	ללא צבע	152	1.4	---	---
אזור למבנה ציבורי	חום מותחם חום כהה	---	---	75	0.7
סה"כ		11,128	100	11,128	100

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים ב': השטח מיועד לבניית בתים דו משפחתיים או חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח של כ - 250 מ"ר ליחידת דיור, בהתאם לחלוקה כמסומן בתשריט.

טבלת זכויות והוראות בניה:

הערות	קווי בנין ב - מ' קדמי	מ' צידי	אחורי	גובה הבניין ומס' קומות	שטח מותר בניה ליח"ד	מס' מגרש מוצע
1. במגרשים בהם מצוין קו בניין צידי 3/2.8, יהיה קו בניין בקומת הקרקע - 3.0 מ' וקו בנין בקומה עליונה - 2.8 מ'.	5	2.8 / 3	5	גובה הבניין המרבי יהיה 9.0 מ' ו - 2 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית (+000) בכל בניין	180 מ"ר	1
	5	2.8 / 3	5			2
	5	2.8 / 3	5			3
	5	2.8 / 3	5			4
2. מרחק בין חלונות חדרי מגורים ביחידות דיור שכנות, לא יפחת בכל מקרה מ - 6 מ'.	5	3	5	5	6	5
	5	3	5	7	6	6
	5	2.8 / 3	5	8	7	7
	5	2.8 / 3	5	9	8	8
3. במקרה שבתשריט יסומן קו בנין קדמי שונה מצוין בטבלה זו, יקבע המרחק הגדול ביניהם.	5	2.8 / 3	5	10	9	9
	5	2.8 / 3	5	11	10	10
	5	2.8 / 3	5	12	11	11
	5	3	5	13	12	12
	5	3	5	14	13	13
	5	3	5	15	14	14
	5	3	5	16	15	15
	5	3	5	17	16	16
	5	3	5	18	17	17
	5	3	5	19	18	18
	5	3	5	20	19	19
	5	3	5	21	20	20
	5	3	5		21	21

תכסית:

עד 100 מ"ר ליח"ד.

בניה מתחת למפלס

הכניסה הראשית: לא תותר קומת עמודים מפולשת ו/או קומת מרתף. במגרשים העולים ממפלס רחוב הנגב הנמוך, יבנה קיר תומך סגור עד גבול המגרשים, לתמיכת קרקע החצרות הפרטיות של הבתים. לא תותר בניה במפלס הכביש למעט גומחות עבור פינוי אשפה, ארונות חשמל, טלפון, גז וכדו' וחניה מקורה ברח' הנגב כמתואר להלן.

חניה מקורה

בקו בנין קדמי:

באישור הועדה ניתן יהיה להתקין בתחום קו הבניין הקדמי, חניה מקורה לשתי מכוניות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי שתבנה בקונסטרוקציה קלה על פי תכנית ועיצוב אחידים לחזית כל רחוב, שתאושר ע"י מהנדס העיר.

למרות האמור לעיל, תהיה הועדה רשאית להתיר בחזית רחוב הנגב, קירוי החניה בתקרת בטון בשילוב עם הקיר התומך על גבול המגרש, כאשר תקרתה תהווה חלק מהחצר הקדמית, על פי תכנית ועיצוב אחידים לחזית הרחוב שתאושר ע"י מהנדס העיר ובתנאי שגובהה לא יעלה מעל מפלס הכניסה לבית. שטח התקרה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יח"ד. שטח זה לא יחושב במניין שטח הבניה והתכסית המותרים במגרש.

חומרי גמר:

תחול חובה לחפות את כל חזיתות הבניינים וחזית הגדרות הבנויות הפונות לרחוב, באבן טבעית ו/או מתועשת, למעט חזיתות פנימיות או קירות חיצוניים המיועדים להפוך לפנימיים על פי תכנית ההרחבה להלן.

תכנית מיצוי זכויות: כל בקשה להיתר בניה שאינה מנצלת את מלוא הזכויות המותרות במגרש, תכלול תכנית להרחבת הבית בעתיד. תכנית זו תחייב את בעל הקרקע בכל הנוגע לחיצוניות המבנה, לרבות חומרי הגמר המחפים את החזיתות והגג, בכל בקשה לתוספת בניה בעתיד.

2. אזור למבנה ציבורי: השטח יצטרף כהשלמה למגרש 384 הצמוד אליו ממזרח וכלול בתב"ע ד' 130/2/2 ויחולו עליו כל הוראותיה.

פרק ה' - חתימות חתימה תאריך

בעל הקרקע

אלמנת כ.ד.א.י. בע"מ
חבצלת החוף 3 א.ת. גן רוזה
טל. 08-7428282

היזם מגיש התכנית

רפוסרט אדריכלים בע"מ
רח' יהודה הלוי 94 תל אביב 65275
טל. 03-5810059

עורך התכנית

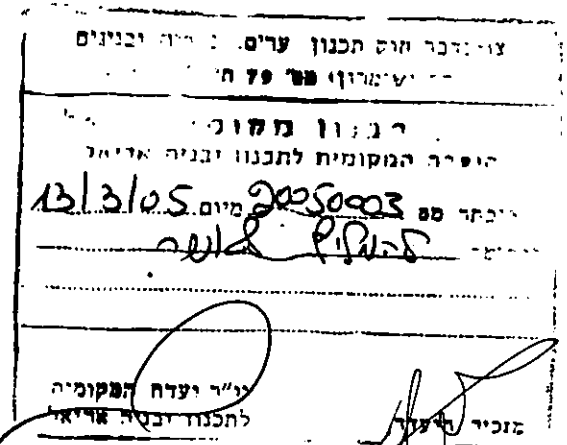
הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

_____ חתימה שם ותפקיד תאריך

חותמת מתן תוקף:

חותמת הפקדה:



[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

דף מס' 7 מתוך 7 דפים

תאריך: 27.11.06
עדכון מס' 7