



תוכן הענינים

עמוד

3	התכנית	פרק א'
4	הגדרות	פרק ב'
5	טבלת השטחים	פרק ג'
5	רשימת תכליות	פרק ד'
6	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ה'

## פרק א' התכנית

1. שם התכנית
  2. המקום :
- תכנית מפורטת מס' 130/2/3/28  
אריאל, מערבית מרחוב מוריה מדרום לחלקה 464, מזרחית לחלקות 306 ו 307  
מגרשים מס' 462 ו 463  
גוש פיסקלי 4 חלק מחלקה אל-וגיה אש-שמי'  
באדמות כפר סלפית  
קוורדינטות
- צפון-דרום : 667.438,667.322  
מזרח מערב : 219.314,219.298
3. גבול התכנית :
  4. מסמכי התכנית :
  5. שטח התכנית
  6. בעל הקרקע
  7. יזם התכנית
  8. מגיש התכנית
  9. עורך התכנית
  10. מטרת התכנית
- כמותחם בתשריט בקו כחול  
א. 5 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית"  
ב. תשריט ב ק"מ 1:500  
3.756 דונם  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש האיו"ש  
בין עיון – נמרודי חברה לבנין בע"מ  
רחוב המלאכה 2 אריאל  
מס' טלפון : 03-9067215 מס' פקס : 03-9634139  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל  
י.ורון - תכנון והנדסת בנין  
רחוב ההגנה מס' 118 – רעננה 43311  
מס' טלפון : 09-7749435 מס' פקס' 09-7749135  
דואר אלקטרוני : [Varon10@zahav.net.il](mailto:Varon10@zahav.net.il)  
א. שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים ב'.  
ב. הגדלת מספר יחידות דיור למגרש מ-12, ל-16 כתוצאה מניצול מצב טופוגרפי.  
ג. הגדלת אחוזי בניה של שטחי בניה מותרים מ-70%, ל - 113% במגרש 463 ו - 117% במגרש 462.  
ד. קביעת הוראות לבנית גוזזטראות למבנים.  
ה. שינוי מספר קומות מ-3 ל-5.  
ו. שינוי קו בנין אחורי.  
ז. שינוי שטח מותר לבניה.  
ח. שינוי צפיפות מ-7 יח"ד לדונם ל-9 יח"ד לדונם.
11. כפיפות לתכניות אחרות :
- א. תכנית זה מהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 130/2/3  
ב. כל ההוראות תכנית מתאר מפורטת 130/2/3 שלא שונו על ידי תכנית זו נשארות בתוקפן. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' הגדרות

1. התכנית  
תכנית מפורטת מס' 130/2/3/28 אריאל רובע ב' שלב ב' המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 130/2/3
2. הועדה  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל
3. המהנדס  
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן
4. החוק :  
חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה :  
מועצת תכנון עליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או הועדה המשנה שלה.
6. אזור :  
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. קו בנין :  
קו לאורך חזית המגרש או בצדדיו אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם צוין אחרת במפורש בתכנית זו.
8. קומה :  
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. צפיפות בניה מירבי :  
מספר מירבי של יחידות דיור לדונם נטו.
10. שטח מותר לבניה  
השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח וגזוזטראות, אך כולל כל חלק אחר.

**פרק ג' רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה**

1. כל השטחים הכלולים בתכנית יהיו מוגדרים כ"אזור מגורים ג' מיוחד".
2. מספר יחידות הדיור במגרשים והשטחים המותרים לבניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת היקף הבניה למגורים.

**3. טבלת היקפי בניה למגורים**

**מצב קיים ע"פ תב"ע 130/2/3**

הערות	אחורי (מ')	קוי בנין צדדי (מ')	קדמי (מ')	תכנית מגרש מרבי ב- %	סה"כ שטח בניה מותר לדונם נטו ב- %	מס' קומות מרבי	גודל מגרש מזערי	צפיפות לדונם נטו	יעוד
	6 או כמסומן בתשריט	3	5	35	70%	3	1000	7	מגורים ג

**מצב מוצע ע"פ תב"ע 130/2/3/ 28**

הערות	אחורי (מ')	קוי בנין צדדי (מ')	קדמי (מ')	תכנית מגרש מרבי ב- %	סה"כ שטח בניה מותר לדונם נטו ב- %	מס' קומות מרבי	גודל מגרש מזערי	צפיפות לדונם נטו	יעוד
	6 או כמסומן בתשריט	3	5	35	463-113% 462-117%	5	1000	9	מגורים ג' מיוחד

**פרק ד' - הוראות לבנית גוזזטראות**

תותר בניה גוזזטראות בלתי מקורות ובלבד שיתקיימו התנאים המגבילים שלהלן :

- א. מעקה מהגוזזטרה בחלקו הבולט מקו הבנין יהיה מעקה קל
- ב. הגוזזטרה תהיה זיזית למבנה ולא תותר בניה מתחת לגוזזטרה
- ג. גובה הגוזזטרה מפני הקרקע הסמוכים שמתחתיה לא יקטן מ-2.5 מ'
- ד. הגובה בין הגוזזטראות יהיה של 2 קומות פרט לקומת הקרקע.
- ה. מותרת חפיפה של עד 1 מ' בין גוזזטרה לבין הגוזזטרה הנמצאת בקומה מעל .
- ו. מותר לבנות עמודים בקומת הקרקע לתמיכת הגוזזטראות

פרק ה' – חתימות

חתימת בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנתוש באיו"ש

חתימת יזם ומגיש התכנית : בן עיון – נמרודי חברה לבנין בע"מ

חתימת עורך הבקשה : י. ורון תכנון והנדסה בע"מ

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

<u>תאריך</u>	<u>שם ותפקיד</u>	<u>חתימה</u>
27.08.08	יהושע ורון עורך התכנית	ורון יהושע-תכנון והנדסת בנין חתימה 118 קלונה, 43311 טל: 050-5261296, 09-7749435 י. ורון הנדס רשום מס' 10952
<u>חותמת הפקדה</u>		<u>חותמת מתן תוקף</u>